

Selectieleidraad

ten behoeve van de **Selectiefase**
van de tender voor grondverkoop gericht op

Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle



Datum : 16 maart 2026

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de Tenderstukken, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Zuidplas en Pro 10 B.V. is verboden, met uitzondering van de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitnodigingsbrief

Uitnodiging tot deelname aan tender: Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle

De Gemeente Zuidplas nodigt ontwikkelaars en/of bouw-ontwikkelcombinaties uit om zich in te schrijven voor een ontwikkelopgave in het dorp Moerkapelle.

Over de gemeente en de ontwikkelcontext

Zuidplas is een jonge en dynamische gemeente in de provincie Zuid-Holland, ontstaan in 2010 en volop in ontwikkeling. De herontwikkeling van de voormalige Keijzerschoollocatie in Moerkapelle biedt ons de kans om samen met één geschikte marktpartij een kleinschalige woonomgeving te realiseren die aansluit bij de kwaliteiten van het dorp en de behoeften van starters en senioren. Deze ontwikkeling draagt bij aan de ambities uit de Woonvisie 2025 van Zuidplas: het creëren van betaalbare en middeldure koopwoningen, het bevorderen van doorstroming en het versterken van de leefbaarheid. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor een rustige en herkenbare stedenbouwkundige structuur, een aantrekkelijke openbare ruimte en toekomstbestendig wonen.

Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle

De ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalig woonmilieu in het hart van Moerkapelle, bestaande uit 12 tot 14 koopwoningen. Het programma omvat een verdeling van 50% betaalbare en 50% middeldure koopwoningen, gericht op starters en senioren. Belangrijke thema's zijn betaalbaarheid, toekomstbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp moet aansluiten bij het dorps karakter en bijdragen aan een rustig en herkenbaar stedenbouwkundig beeld. De woningen worden inclusief basisvoorzieningen opgeleverd, zonder extra kosten voor bewoners.

Doe met ons mee

We nodigen u van harte uit om in deze opgave mee te denken. Hoe creëren we een plek die starters en senioren echt thuis laat voelen? Hoe zorgen we voor betaalbaarheid zonder concessies aan comfort en duurzaamheid? Hoe maken we een ontwerp dat niet alleen nu past, maar ook op lange termijn zijn rustige en herkenbare karakter behoudt? En hoe verbinden we de bebouwing met een aantrekkelijke openbare ruimte die ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een leefbare, toekomstbestendige omgeving? Uw creativiteit, expertise en maatschappelijke betrokkenheid zijn daarbij onmisbaar.

Selectieprocedure

De tenderprocedure bestaat uit 2 fasen. In de eerste fase worden Gegadigden uitgenodigd om een Aanmelding in te dienen waarin zij hun geschiktheid aantonen. Op basis van de selectiecriteria worden 3 partijen uitgenodigd voor de tweede fase, waarin zij een concreet plan en grondbieding presenteren. Gunning vindt plaats op basis van de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI), waarbij de prijs-kwaliteitverhouding leidend is. In de Selectieleidraad vindt u nadere informatie over de selectiecriteria, beoordelingsmethodiek en planning.

Wij kijken uit naar uw visie en ideeën in de eerste fase van de tender en als uw onderneming hiervoor geselecteerd wordt naar uw inspirerende plan voor dit gebied!

Met vriendelijke groet,

A. Joost
Hoofd Grondzaken

Checklist voor het indienen van een Aanmelding

Hieronder treft u de checklist aan van documenten die u in de Selectiefase dient te overleggen bij de Aanmelding, inclusief welke formats u daarbij dient te hanteren en hoe uw Aanmelding samengesteld moet zijn. Dit wordt nader toegelicht in deze Selectieleidraad. Daarnaast 3 aandachtspunten vooraf:

- ✓ Het doen van een Aanmelding is geen sinecure. Los van de inhoud van het aanbod, kan ook een ogenschijnlijk kleine (vorm)fout ertoe leiden dat een Aanmelding ongeldig is. Wij adviseren daarom om zo snel mogelijk gedegen kennis te nemen van de Tenderstukken en vragen te stellen bij twijfels.
- ✓ Meldt u zich aan als Samenwerkingsverband en/of met een Derde en/of Onderaannemer? Dan gelden aanvullende voorschriften waar u goed kennis van moet nemen. Zie de Bijlage Aanmelden respectievelijk inschrijven als Samenwerkingsverband of met Derde/Onderaannemer voor meer informatie.
- ✓ Na de Selectiebeslissing vraagt Gemeente Zuidplas Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden. U hoeft deze Verificatiedocumenten dus nog niet bij uw Aanmelding in te dienen. U dient zich er wél bewust van te zijn dat deze opgevraagd kunnen worden. Voor de Verklaring van de Belastingdienst kan de aanvraagtijd oplopen tot meerdere weken. Hier moet u rekening mee houden. Zie verder ook de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

Document	Actie	Gegadigde*	Elke deelnemer Samenwerking?	Derde en/of Onderaannemer?
U kunt uw onderneming introduceren en uw Aanmelding inleiden met een aanbiedingsbrief (niet verplicht)				
Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen				
UEA	Bijlage UEA invullen, rechtsgeldig** ondertekenen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Ja	Alleen derde waarop een beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen
Format kerncompetenties	Bijlage Format kerncompetenties invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
Selectiecriteria				
Selectiecriteria	1. Visie integrale opgave in relatie tot <i>past performance</i> , vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	2. Participatietraject en omgevingsmanagement, vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	3. CO ₂ -prestatieladder, bijvoegen in .pdf	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee

*) Zijnde zelfstandig Gegadigde, hoofdaannemer of penvoerder namens een Samenwerkingsverband.

***) De rechtsgeldigheid van de ondertekening door 1 of meerdere natuurlijke personen dient te blijken uit het uittreksel uit het handelsregister of uit een volmacht waarin de bestuurder een vertegenwoordiger een mandaat voor ondertekening geeft. In het laatste geval dient Gegadigde Deel II B van het UEA in te vullen. Op eerste verzoek dient Gegadigde de volmacht of een uittreksel uit het handelsregister te overleggen.

Inhoudsopgave

Uitnodigingsbrief	2	
Checklist voor het indienen van een Aanmelding	3	
Red flags (inconsistenties en onduidelijkheden)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Hoofdstuk 1	De tender in vogelvlucht	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Digitale tender via TenderNed	5
1.3	Contact tijdens de tender	5
1.4	Planning	5
1.5	Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren	6
1.6	Het doen van een Aanmelding	6
1.6.1	Tijdigheid en TenderNed	6
1.6.2	Volledigheid	6
1.6.3	1 keer aanmelden en inschrijven	7
1.6.4	Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding	7
1.6.5	Opening	7
1.7	Selectiebeslissing	7
1.8	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Over de gewenste ontwikkeling	9
2.1	Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle	9
2.1.1	Locatie	9
2.2	Eis woningbouwprogramma volgens gemeentelijke kaders	10
2.3	Ontwikkeling van de openbare ruimte	11
2.4	Samenloop tender met ruimtelijke spoor: planologisch kader	11
2.5	Participatietraject	11
2.6	Aanpassing parkeernorm	11
2.7	Minimumeisen	11
2.7.1	Varianten	12
2.8	Vorm Overeenkomst	12
2.9	Doorkijk Gunningsfase	12
2.9.1	Minimaal groundbod	13
2.9.2	Tenderkostenvergoeding	13
Hoofdstuk 3	Selectieprocedure	14
3.1	Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften	14
3.2	Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn	14
3.3	Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan	15
3.3.1	Financiële en economische draagkracht	15
3.3.2	Technische en beroepsbekwaamheid	16
3.3.3	Beroepsbevoegdheid	17
3.4	Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria	17
3.4.1	Selectie criterium 1: Visie integrale opgave in relatie tot <i>past performance</i>	17
3.4.2	Selectie criterium 2: Participatie en omgevingsmanagement	18
3.4.3	CO ₂ -prestatieladder	19
3.4.4	Loting	19

Hoofdstuk 1 De tender in vogelvlucht

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Selectiefase van de tender van gemeente Zuidplas (hierna te noemen: de gemeente) voor het sluiten van een Koopovereenkomst met 1 Wederpartij, gericht op de herontwikkeling van de locatie in Moerkapelle waar voorheen de Keijzerschool gevestigd was. De tender is opgedeeld in een Selectie- en Gunningsfase. Deze leidraad ziet uitsluitend op de Selectiefase waarin maximaal 3 Gegadigden geselecteerd worden om in de Gunningsfase een Inschrijving in te dienen. In de Gunningsfase wordt 1 Inschrijver gecontracteerd.

Deze tender is in lijn met het Didam-arrest openbaar op www.tenderned.nl gepubliceerd. Op deze tender is Deel 2 van de Aanbestedingswet 2012 nadrukkelijk niet van toepassing. Er is geen sprake van een Europese aanbesteding volgens de Aanbestedingsrichtlijnen. Ook het Aanbestedingsreglement Werken 2016 is nadrukkelijk niet van toepassing. Er is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.

1.2 Digitale tender via TenderNed

De gehele tender verloopt digitaal via TenderNed. Dit betekent onder meer dat:

- Alle Tenderstukken te vinden zijn op TenderNed.
- Het stellen van vragen plaatsvindt via de vraag- en antwoordfunctie van TenderNed.
- Aanmeldingen en Inschrijvingen dienen ingediend te worden via TenderNed in een digitale kluis.
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel gaat via TenderNed, met uitzondering van de presentaties.

Als Gegadigden respectievelijk Inschrijvers technische problemen ervaren of vragen hebben over de werking van TenderNed, dan kan contact opgenomen worden met de servicedesk van TenderNed zelf.

1.3 Contact tijdens de tender

Deze tender wordt begeleid door Pro 10 B.V. Totdat de definitieve gunning een feit is, is M. Muller of diens vervanger A. Jangbahadoer Sing het enige aanspreekpunt voor deze procedure. Alle correspondentie vindt in principe dus plaats via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen Gegadigden respectievelijk Inschrijvers contact opnemen via: ea@pro10.nl.

1.4 Planning

Binnen de Selectiefase van deze procedure moeten Gegadigden op verschillende momenten tijdig actie ondernemen. De gemeente streeft ernaar de volgende planning te realiseren. Zonder expliciet tegenbericht dienen Gegadigden hiervan uit te gaan.

Activiteit	Datum	Tijd (CET)
Publiceren aankondiging en Tenderstukken Selectiefase	16 maart 2026	
Uiterste datum voor het stellen van vragen eerste ronde, Selectiefase	3 april 2026	10:00
Publicatie Nota van inlichtingen Selectiefase	13 april 2026	
Sluitingstermijn voor het indienen van een Aanmelding	28 april 2026	10:00
Mededeling Selectiebeslissing, start bezwaartermijn van 7 kalenderdagen en verificatie	13 mei 2026	
Uitnodiging voor het doen van een Inschrijving aan geselecteerden	Eind mei	

De vermelde data zijn opgenomen in de planning van TenderNed en daarmee dwingend tijdens de diverse stappen van de Selectiefase. Na de definitieve selectie volgt de Gunningsfase. De gemeente verwacht geselecteerde Gegadigden volgens de planning uit te nodigen voor het doen van een Inschrijving in de Gunningsfase. De doorlooptijd van de Gunningsfase zal naar verwachting ca. 3 maanden bedragen. De planning behorende bij de Gunningsfase wordt opgenomen in de Gunningsleidraad.

1.5 Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren

Gemeente Zuidplas nodigt Gegadigden respectievelijk Inschrijvers van harte uit vragen te stellen, waaronder ook wordt begrepen het doen van tekstvoorstellen, het plaatsen van opmerkingen en kenbaar maken van (potentiële) bezwaren ten aanzien van de Tenderstukken. Een goede interactie tijdens de tender leidt tot een beter resultaat voor alle betrokkenen. Gemeente Zuidplas verwacht dan ook een proactieve houding die bijdraagt aan het slagen van deze tender. Het is belangrijk uw vragen zo vroeg mogelijk te stellen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om eventuele bezwaren te uiten na het moment waarop gemeente Zuidplas beslissingen neemt in het kader van deze tender. Onverhoopte bezwaren dienen te worden geuit op een moment dat eventuele tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zo nodig nog kunnen worden weggenomen.

Door het doen van een Aanmelding respectievelijk Inschrijving stemt de betreffende Gegadigde respectievelijk Inschrijver uitdrukkelijk in met alle aspecten van deze tender voor de betreffende fase. Aan het uitblijven van vragen, opmerkingen of uitiem een kort geding, ontleent gemeente Zuidplas het vertrouwen dat de tender kan worden voortgezet en dat door haar kan worden overgegaan tot ontvangst en opening van de Aanmeldingen respectievelijk Inschrijvingen. Gegadigden respectievelijk Inschrijvers die niet tijdig protesteren tegen de inhoud van de Tenderstukken respectievelijk die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verwerken in beginsel het recht om later nog in rechte te ageren tegen vermeende tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

Vragen moeten worden gesteld via TenderNed. Om een goede verwerking mogelijk te maken dient elke vraag apart gesteld te worden, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de Tenderstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen. Gemeente Zuidplas zal schriftelijk gestelde vragen beantwoorden in 1 of meerdere Nota's van inlichtingen. Er kan voor gekozen worden vragen al eerder, tussendoor, te beantwoorden.

U heeft de mogelijkheid om vragen individueel te stellen als openbaarmaking van deze informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen. Uitgangspunt is dat inlichtingen niet individueel verstrekt worden, tenzij Gegadigde respectievelijk Inschrijver naar het oordeel van gemeente Zuidplas daadwerkelijk aantoont dat sprake is van voornoemd belang. Als een motivering ontbreekt of deze naar het oordeel van de gemeente niet toereikend is, dan zal de vraag worden afgewezen en desgewenst opnieuw moeten worden gesteld, als niet-individuele vraag. Gemeente Zuidplas zal individuele vragen, die naar haar oordeel individueel beantwoord moeten worden, individueel beantwoorden.

1.6 Het doen van een Aanmelding

1.6.1 Tijdigheid en TenderNed

Een Aanmelding anders ingediend dan via TenderNed wordt niet geaccepteerd. De Aanmelding moet vóór de in de op dat moment geldende planning genoemde datum en tijd zijn ingediend en ontvangen. Na afloop van de indieningstermijn kunnen geen Aanmeldingen worden ingediend. Te laat ontvangen Aanmeldingen worden niet geaccepteerd. Te late ontvangst is altijd voor rekening en risico van Gegadigden.¹ In de Gunningsfase geldt hetzelfde voor Inschrijvingen.

1.6.2 Volledigheid

De Aanmelding moet compleet zijn. Alle stukken, informatie, toelichtingen en dergelijke moeten worden bijgevoegd zoals gevraagd. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van de bijgevoegde formats. Zie ook de Checklist vooraan in dit document. Als een Aanmelding hier niet aan voldoet, dan zal Gegadigde worden uitgesloten, mits dit naar het oordeel van de gemeente proportioneel is.

¹ In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment van of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de kluis met Aanmeldingen nog niet is geopend, ook als de sluitingstermijn gepasseerd is. Dit is een recht en geen plicht van de gemeente en doet dus niets af aan het feit dat te late ontvangst ongeacht de oorzaak voor rekening en risico van Gegadigden is.

1.6.3 1 keer aanmelden en inschrijven

Een Gegadigde mag slechts éénmaal een Aanmelding indienen, zelfstandig dan wel als deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Als een Gegadigde een Aanmelding indient, mag hij niet ook als Derde en/of Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde beroep wordt gedaan. Een maatschap wordt hierbij beschouwd als 1 Gegadigde. Een Onderaannemer mag ten tijde van de Aanmelding niet als Onderaannemer voor meerdere Gegadigden optreden, mits die Onderaannemer dan niet ook zelf Gegadigde is, waaronder begrepen deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Een Derde mag niet voor meerdere Gegadigden garant staan als het de geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht. Als niet aan deze voorschriften wordt voldaan, worden alle betrokken Aanmeldingen terzijde gelegd.

1.6.4 Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding

Vanuit een holding mogen meerdere werkmaatschappijen een Aanmelding respectievelijk Inschrijving doen, zelfstandig of als deelnemer aan een Samenwerkingsverband of als Derde of als Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde respectievelijk Inschrijver een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken Gegadigden respectievelijk Inschrijvers op verzoek van de gemeente kunnen aantonen dat de Aanmeldingen respectievelijk Inschrijvingen onafhankelijk tot stand zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Als dit naar het oordeel van de gemeente niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken Gegadigden respectievelijk Inschrijvers. **Let op:** Hier wordt elke rechtspersoon binnen een holding beschouwd als separate ondernemer. Als een werkmaatschappij bijvoorbeeld een beroep wil doen op de financieel-economische draagkracht van de moedermaatschappij, zonder dat zij samen met de moeder wenst aan te melden respectievelijk in te schrijven als Samenwerkingsverband, dan dient de werkmaatschappij de moeder te beschouwen als Derde en op deze Derde een beroep te doen in de Aanmelding respectievelijk Inschrijving.

1.6.5 Opening

De digitale kluis met Aanmeldingen wordt na verloop van de termijn voor het indienen van een Aanmelding geopend. Gegadigden worden niet uitgenodigd om bij de opening te zijn. De opening is slechts een formaliteit. Tijdens de opening worden de Aanmeldingen niet behandeld. Aanmeldingen worden na afloop van deze procedure niet geretourneerd.

1.7 Selectiebeslissing

Na de opening zal gemeente Zuidplas de Aanmeldingen toetsen en beoordelen. Dit wordt uiteengezet in de volgende hoofdstukken. Uiteindelijk mondt dit uit in een Selectiebeslissing. Hiertegen kunnen afgewezen en gepasseerde Gegadigden bezwaar maken. De Selectiebeslissing wordt zo spoedig mogelijk, zo mogelijk gelijktijdig verzonden aan Gegadigden, inclusief relevante redenen voor die beslissing.

Gemeente Zuidplas deelt bepaalde gegevens betreffende de selectie niet mee indien openbaarmaking van die gegevens met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van Gegadigden zou kunnen schaden of afbreuk aan de eerlijke mededinging zou kunnen doen. Een afgewezen Gegadigde zal naast inzicht in zijn eigen scores en de motivering daarbij, uitsluitend inzicht krijgen in de scores van geselecteerde Gegadigden. De geselecteerde Gegadigde krijgt geen inzicht in de scores van afgewezen Gegadigden en andere geselecteerde Gegadigden. Wél wordt de identiteit van de geselecteerde Gegadigden aan alle Gegadigden bekend gemaakt.

Gemeente Zuidplas zal gedurende 7 kalenderdagen na verzending van de Selectiebeslissing geen uitvoering geven aan die beslissing en niet overstappen naar de Gunningsfase. Dit om Gegadigden gedurende de bezwaartermijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de Selectiebeslissing, door het laten betekenen van een dagvaarding voor kort geding op het adres van de gemeente. Deze bezwaartermijn is een vervaltermijn. Als binnen de bezwaartermijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, kan Gegadigde geen bezwaar meer maken tegen de Selectiebeslissing en heeft hij zijn rechten verwerkt. Gemeente Zuidplas is in dat geval vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing.

1.8 Leeswijzer

Tot nu toe is het verloop van de tender op hoofdlijnen beschreven. Het vervolg van dit document bestaat uit navolgende hoofdstukken en Bijlagen:

- Hoofdstuk 2 gaat in op het doel van de tender en de met de grondverkoop beoogde ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, selectiecriteria en de wijze waarop de geldig bevonden Aanmeldingen worden gerangschikt.

De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Selectieleidraad:

- UEA (gegenereerd en beschikbaar via TenderNed)
- 1. Checklist Verificatiedocumenten
- 2. Definities
- 3. Voorschriften en procedurele aspecten
- 4. Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer
- 5. Format kerncompetenties
- 6. Nota van Uitgangspunten
- 7. Bijlage onderzoeken:
 - o 7a. Bijlage Voorkeursmodel
 - o 7b. Bijlage Ecologische QuickScan
 - o 7c. Bijlage Ecologische Kansenscan
 - o 7d. Bijlage Boomeffecten-analyse
 - o 7e. Bijlage ROM Quickscan
 - o 7f. Bijlage verkennend bodemonderzoek
 - o 7g. Bijlage Archeologisch onderzoek
 - o 7h. Bijlage Verdiepend ecologisch onderzoek
- 8. Participatieverslagen
 - o 8a. Participatieverslag bewonersavond 1
 - o 8b. Participatieverslag bewonersavond 2
- 9. Concept-Koopovereenkomst
- 10. Formulier grondbieding (*volgt in Gunningsfase*)

Hoofdstuk 2 Over de gewenste ontwikkeling

2.1 Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle

De gemeente Zuidplas is een jonge gemeente in de provincie Zuid-Holland, ontstaan op 1 januari 2010 uit een fusie van de voormalige gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle. De gemeente is volop in ontwikkeling. In Moerkapelle wenst zij te komen tot herontwikkeling van de locatie waar voorheen de Keijzerschool gevestigd was. Hiervoor wil de gemeente de grond verkopen aan een aantoonbaar geschikte bouw-ontwikkelcombinatie met het beste plan voor deze plek en een aanvaardbare grondbieding. Het plan voorziet in de realisatie van 12 tot 14 koopwoningen met een 50/50-verdeling tussen betaalbare en middeldure koopwoningen, gericht op starters en senioren.

Met deze tender en de daaruit voortvloeiende Koopovereenkomst wil de gemeente:

- a. Het realiseren van een betaalbaar en evenwichtig woningaanbod, waaronder 12 tot 14 koopwoningen, met een verdeling van 50% betaalbare en 50% middeldure koopwoningen, gericht op starters en senioren, inclusief basisvoorzieningen zonder extra incidentele of structurele kosten voor bewoners.
- b. Het ontwikkelen van woningen die voldoen aan de uitgangspunten van betaalbaarheid, energiezuinigheid en duurzaamheid zonder dat bewoners worden geconfronteerd met aanvullende huur- of leasetarieven voor energievoorzieningen of andere duurzaamheidsmaatregelen. Ook geldt een zelfbewoningsplicht.
- c. Het realiseren van een stedenbouwkundig ontwerp dat rust en herkenbaarheid biedt, waarbij de bebouwing en openbare ruimte in samenhang worden ontworpen. Het ontwerp moet zodanig zijn dat het gewenste beeld op lange termijn behouden blijft, bijvoorbeeld door het vooraf meenemen van uitbreidingsopties (dakkapellen, uitbouwen) in het ontwerp, zodat het gewenste beeld niet versnipperd raakt.
- d. Daarnaast verwacht de gemeente dat de bebouwing in samenhang wordt ontworpen met de inrichting van de openbare ruimte. Het perceel zal door de gemeente bouw- en woonrijp worden gemaakt.

Deze doelstellingen zijn vertaald naar de eisen die worden gesteld om voor Selectie en Gunning in aanmerking te komen, de spelregels waaraan elk plan moet voldoen en de wijze waarop het winnende plan wordt gekozen.

In dit hoofdstuk wordt een aantal belangrijke facetten van de tender weergegeven. De kaders waaraan elk plan moet voldoen zijn beschreven in de Bijlage Nota van uitgangspunten inclusief nadere Bijlagen en Koopovereenkomst. Deze Bijlage bevat alle kaders waaraan een plan voor deze locatie moet voldoen. Bij tegenstrijdigheden met de Selectieleidraad is de inhoud van de Bijlage Nota van uitgangspunten leidend.

2.1.1 Locatie

Het perceel bevindt zich op de locatie van de voormalige Keijzerschool. Het plangebied is gelegen in Moerkapelle en wordt begrensd door de Beatrixlaan, Prins Clausplantsoen, Johan Frisoplantsoen en de Van Swaanswijkstraat. Het perceel betreft een klein plot omsloten door bebouwing. De totale locatie omvat ca. 4.170 m², waarvan het plangebied ca. 3.376 m² bedraagt. Gemeente Zuidplas is eigenaar van het perceel. De voormalige opstallen zijn verwijderd.



Projectlocatie: Bovenaanzicht plangebied



Project locatie: Zijaanzicht plangebied

2.2 Eis woningbouwprogramma volgens gemeentelijke kaders

Een ontwikkeling op deze locatie dient te voldoen aan het woningbouwprogramma zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten Keijzerschoollocatie (10 december 2024). Er moet dus voldaan worden aan minimale aantallen voor betaalbare- en middeldure koopwoningen. De woningen zijn bestemd voor starters en senioren. Bij een oneven aantal woningen wordt het aantal betaalbare woningen naar boven afgerond (bijv. 13 woningen: 7 betaalbaar en 6 middeldure). Een en ander volgens onderstaande tabel:

Woonsegment	Percentage
Koopwoningen, waarvan:	100%:
Betaalbaar (tot €290.586 VON, 2026)	50%
Middelduur (€420.000 - €562.672 VON, 2026)	50%

De woningen zijn bestemd voor starters en senioren. De gemeente hecht groot belang aan betaalbaarheid en kwaliteit. Dit betekent dat de woningen inclusief basisvoorzieningen met in elk geval een keuken, badkamer en integraal energiesysteem moeten worden opgeleverd, zonder dat bewoners worden geconfronteerd met extra incidentele of structurele kosten, bijvoorbeeld in de vorm van leaseconstructies voor energievoorzieningen of andere duurzaamheidsmaatregelen. Voor alle woningen geldt een zelfbewoningsplicht. Zie verder de Bijlage Nota van Uitgangspunten Keijzerschoollocatie.

2.3 Ontwikkeling van de openbare ruimte

Gegadigde dan Inschrijver wordt in de Gunningsfase gevraagd voor het hele gebied een plan te ontwerpen, inclusief de openbare dan wel gemeenschappelijke buitenruimte. De gemeente maakt de gronden bouwrijp en de openbare ruimte woonrijp. De inrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente gerealiseerd. De mate en inrichting van de openbare ruimte in het eindresultaat, is afhankelijk van de plannen zoals die ontwikkeld worden. De inrichting van de openbare ruimte dient volgens de Nota van Uitgangspunten en de gemeentelijke DIOR te worden ontworpen. Omdat de DIOR een dynamische richtlijn is, wordt deze niet als pdf-bijlage opgenomen. De actuele versie is te raadplegen via: <https://duurzaamzuidplas.hior.nl/>. De openbare ruimte dient aantrekkelijk en groen te zijn, met collectieve groenzones en voorzieningen die ontmoeting faciliteren en bijdragen aan sociale cohesie.

Let op: Met de gunning van de Koopovereenkomst aan de winnende Inschrijver – mede op basis van de toetsing van het schetsontwerp (vgl. par. 2.3) committeert de gemeente zich op geen enkele wijze op het uiteindelijk voldoen aan alle publiekrechtelijke vereisten en processtappen die volgen. Voor het ontwerp zal gelden dat dit onder invloed hiervan nog aangepast zal moeten kunnen worden, bijvoorbeeld door eisen van welstand.

2.4 Samenloop tender met ruimtelijke spoor: planologisch kader

Voor de gewenste ontwikkeling moet het planologisch kader worden aangepast. De gemeente doorloopt hiervoor een BOPA-procedure, parallel aan de tender. De BOPA zal ruimte bieden voor 14 woningen.

2.5 Participatietraject

Het participatieproces voor de Keijzerschoollocatie is gestart in 2019 en heeft geleid tot een breed gedragen voorkeursmodel, zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. In de periode 2019-2021 zijn plenaire bijeenkomsten en klankbordgroepen georganiseerd om programmawensen op te halen en voorstellen te toetsen. In 2023 en 2024 is het proces voortgezet met aanvullende sessies, waarbij omwonenden actief hebben meegewerkt aan het samenstellen van het huidige voorkeursmodel. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in Bijlagen 8a en 8b.

Na de Gunningsfase is de gegunde partij verantwoordelijk voor het organiseren van participatie volgens de Handreiking Participatie bij Ruimtelijke Initiatieven en de gemeentelijke participatieverordening. De gemeente vervult hierbij een adviserende en faciliterende rol. Van Gegadigde wordt verwacht dat hij in zijn plan van aanpak een duidelijke visie geeft op participatie en omgevingsmanagement, inclusief plan voor het betrekken van omwonenden en het creëren van draagvlak.

2.6 Aanpassing parkeernorm

De parkeernormering voor dit project is gebaseerd op de Nota Parkeernormen 2019 en de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. Het voorkeursmodel voorziet in een geconcentreerde parkeeroplossing binnen het plangebied. Op dit moment wordt beleid over parkeren, inclusief parkeernorm, door de gemeente heroverwogen. In de Gunningsfase zal de gemeente duidelijkheid geven over de definitieve van toepassing zijnde parkeernorm.

2.7 Minimumeisen

De minimumeisen waaraan Wederpartij gehouden zal zijn onder de Koopovereenkomst, zijn opgenomen in de Tenderstukken, in het bijzonder in de genoemde Bijlage Nota van uitgangspunten. Gegadigden dienen

zich hier, op straffe van uitsluiting, volledig en onvoorwaardelijk aan te conformeren. Met het indienen van een Aanmelding stemt de Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk in met de in de Tenderstukken, inclusief de Bijlage Nota van uitgangspunten, gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en wordt uitgesloten.

In de Gunningsfase worden mogelijk nog andere aanvullende Tenderstukken, naast de Gunningsleidraad toegevoegd. In het geval van tegenstrijdigheden prevaleren de Tenderstukken zoals die zullen gelden ten tijde van de Gunningsfase. Dit laat onverlet dat met het indienen van een Aanmelding Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk instemt met de in de Tenderstukken gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden, voor zover onderdeel van de Selectiefase. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en leidt dus tot uitsluiting. Voor zover de Tenderstukken met elkaar in tegenspraak zijn, geldt ten tijde van het indienen van een Aanmelding de navolgende rangorde:

- a. Nota's van inlichtingen Gunningsfase, waarbij het recentst gestelde prevaleert (*Gunningsfase*);
- b. concept-Koopovereenkomst;
- c. Gunningsleidraad, inclusief Bijlage Nota van uitgangspunten en overige niet expliciet benoemde Bijlagen (*Gunningsfase*);
- d. de Inschrijving van Inschrijver (*Gunningsfase*);
- e. de Nota's van inlichtingen Selectiefase, waarbij het recentst gestelde prevaleert;
- f. deze Selectieleidraad, inclusief overige niet in deze opsomming expliciet benoemde Bijlagen;
- g. de Aanmelding van Gegadigde.

Let op: Gegadigden moeten terdege kennisnemen van deze bescheiden aangezien deze belangrijke verplichtingen bevatten waaraan niet voorbij mag worden gegaan voordat de Gegadigde een Aanmelding indient. Het indienen van een Aanmelding betekent de volledige acceptatie zonder enig voorbehoud van de Tenderstukken door de Gegadigde, voor zover verstrekt in de Selectiefase.

2.7.1 Varianten

Varianten worden niet geaccepteerd. Zowel in de Selectie- als in de Gunningsfase dient de input vanuit Gegadigden respectievelijk Inschrijvers zich te richten tot 1 enkel plan, dat volledig en onvoorwaardelijk aan de gestemde eisen moet voldoen.

2.8 Vorm Overeenkomst

Er is sprake van een Koopovereenkomst (ook: Overeenkomst). De concept-Overeenkomst is bijgevoegd als Bijlage.

2.9 Doorkijk Gunningsfase

Geselecteerde Gegadigden worden in de Gunningsfase uitgenodigd om een Inschrijving te doen. Gemeente Zuidplas zal de ingediende Inschrijvingen die geldig zijn bevonden beoordelen. Van Inschrijvers wordt in de Gunningsfase een schetsontwerp (SO) verwacht. Hierbij wordt als gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding' gehanteerd. Dit betekent dat Inschrijvingen beoordeeld zullen worden op zowel het subgunningscriterium Prijs (grondbod) als Kwaliteit, waarbij sprake is van een fictieve kwaliteitswaarde van ongeveer 40-60% van het minimale grondbod. De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de fictieve bijtelling (kwaliteitswaarde), krijgt de Koopovereenkomst in beginsel gegund.

Binnen het subgunningscriterium Kwaliteit worden op hoofdlijnen de volgende criteria onderscheiden:

1. Ontwerp inclusief aansluiting openbare ruimte, architectuur en woonkwaliteit binnen contouren uitgangspunten;
2. Duurzaamheid;
3. Participatie en omgevingsmanagement.

Het eerste kwalitatieve aspect zal relatief het zwaarste wegen. Daarnaast acht de gemeente een beoordeling lager dan "voldoende" voor het eerste kwalitatieve aspect niet aanvaardbaar, waardoor een Inschrijving bij een dergelijke beoordeling wordt uitgesloten (knock out). In de Gunningsfase wordt aan de geselecteerde

Gegadigden nadere informatie voor het doen van een Inschrijving verstrekt, evenals over de precieze invulling van de gunningscriteria, de exacte weging en de beoordelingssystematiek.

De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de eventuele fictieve bijtelling, krijgt de Koopovereenkomst in beginsel gegund.

2.9.1 Minimaal grondbod

In deze tender wordt gewerkt met een minimumgrondbod. Dit betekent dat wanneer een Inschrijver minder dan de minimaal vereiste som biedt, zijn aanbod op voorhand terzijde wordt geschoven. Indien geen enkele Inschrijving gelijk is aan of hoger is dan het minimumgrondbod, heeft de gemeente hoe dan ook een gegronde reden om de Koopovereenkomst op basis van het resultaat van deze tender niet te gunnen. Het minimale grondbod is bepaald op € 900.000 (exclusief btw). Er mag op straffe van uitsluiting niet onder het minimumgrondbod worden ingeschreven.

2.9.2 Tenderkostenvergoeding

Inschrijvers die tijdig, een rechtmatige Inschrijving hebben gedaan maar niet in aanmerking komen voor gunning van de Koopovereenkomst, komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de gemaakte kosten ter grootte van € 8.000, - exclusief btw. **Let wel:** dit geldt uitsluitend voor Inschrijvers in de Gunningsfase, niet voor de Selectiefase.

Hoofdstuk 3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe wordt getoetst of aan de voorwaarden voor deelname aan de tender is voldaan en hoe de selectie van de maximaal 3 Gegadigden in de Selectiefase plaatsvindt. De toetsing bestaat uit 3 stappen, waarbij geldt dat in beginsel slechts aan de volgende stap wordt toegekomen als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de Aanmelding terzijde moet worden gelegd en Gegadigde moet worden uitgesloten van deelname. Na de toetsing worden de geldige Aanmeldingen beoordeeld en gerangschikt op basis van de selectiecriteria (stap 4).

Als er 3 of minder Gegadigden een Aanmelding indienen, zal de gemeente de Gunningsfase starten met de Gegadigden die een geldige Aanmelding hebben ingediend. Gemeente Zuidplas kan ook besluiten de tender vroegtijdig te beëindigen, als naar haar oordeel te weinig Gegadigden resteren. Dit is een recht en nadrukkelijk geen plicht van de gemeente.

3.1 Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften

De Aanmelding wordt na opening eerst getoetst aan procedurele aspecten en voorschriften, hoegenaamd dan ook, die uiteen zijn gezet in de Tenderstukken, waaronder de Bijlage Voorschriften en procedurele aspecten. Als een Gegadigde of Aanmelding hier niet aan voldoet zal een Gegadigde worden uitgesloten van deelname, mits dit naar het oordeel van gemeente Zuidplas proportioneel is, wat mede beoordeeld wordt in het licht van het gelijkheids- en transparantiebeginsel.

3.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden die de Gegadigde betreffen en diens uitsluiting van deze procedure rechtvaardigen.

Zoals eerder in deze Selectieleidraad beschreven is Deel 2 van de Aanbestedingswet 2012 en ook het ARW 2016 niet van toepassing op deze tender. Inschrijvers dienen wél het standaard UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. De gemeente acht het van belang dat Inschrijvers verklaren dat de in de Bijlage aangevinkte uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Ook mag geen sprake zijn van betrokkenheid van Russische ondernemingen. Dit verklaren Inschrijvers ook via het UEA. Dit vloeit in dit geval dus niet voort uit de Aanbestedingswet 2012 – want niet van toepassing, maar is een (pre)contractuele voorwaarde.

De aangevinkte uitsluitingsgronden mogen niet van toepassing zijn op de zelfstandige Gegadigde, elke deelnemer aan een Samenwerkingsverband dat als Gegadigde optreedt, Derden waarop een Gegadigde zich beroept en ook niet op Onderaannemers. **Let op:** In het geval van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op een Derde dienen meerdere UEA's te worden ingevuld, ondertekend en ingediend. Gegadigden waarop dit van toepassing is dienen goed kennis te nemen van de Bijlage Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer.

Voor wat betreft de bewijsvoering is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het UEA. Als een Gegadigde bij een van de uitsluitingsgronden aangeeft dat deze van toepassing is, wordt Gegadigde uitgesloten van deelname, tenzij de gemeente besluit dit niet te doen, al dan niet na het hebben ontvangen van een nadere zienswijze van Gegadigde, te beroepen.

Gegadigden dienen aldus de Bijlage UEA in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding respectievelijk Inschrijving.² Gemeente Zuidplas heeft in Deel I en Deel III alles al ingevuld respectievelijk aangekruist wat van toepassing is en Gegadigde moet het overige invullen. Deel V is voor deze tender niet relevant.

² Als de Aanmelding elders rechtsgeldig ondertekend is, is ondertekening van het UEA niet noodzakelijk.

Na de Selectiebeslissing vraagt gemeente Zuidplas Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden in lijn met en de Tenderstukken. De documenten die opgevraagd worden zijn weergegeven in de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

Indien Gegadigde respectievelijk Inschrijver op een later moment op de hoogte raakt van feiten en/of omstandigheden die eventueel alsnog tot het toepassen van een uitsluitingsgrond zouden leiden dient hij dit onverwijld aan gemeente Zuidplas te melden. Als op enig moment blijkt dat Gegadigde respectievelijk Inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen of de Verificatiedocumenten niet kan overleggen wordt hij uitgesloten. Als dit feit zich na de Selectiebeslissing maar voor de start van de Gunningsfase voordoet, komt een nieuwe Selectiebeslissing tot stand. Als dit feit zich na de Gunningsbeslissing, maar voor de definitieve gunning voordoet, komt een nieuwe Gunningsbeslissing tot stand.

Voor de winnende Inschrijver in de Gunningsfase geldt dat na voorlopige gunning een Bibob-toets van toepassing is. Als uit het Bibob-onderzoek negatief advies of ernstige twijfels over integriteit of risico's voortvloeien, kan dit aanleiding zijn voor de gemeente om de Gunningsbeslissing niet te formaliseren of de Overeenkomst te beëindigen, zonder dat de gemeente daarbij gehouden is tot enige vorm van schadevergoeding. De Bibob-bevoegdheid wordt standaard opgenomen in de Koopovereenkomst. In de Selectiefase is dit in beginsel niet aan de orde, tenzij de gemeente gereede aanleiding ziet.

3.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan

Als op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, dan wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van onderstaande eisen over financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid. Gemeente Zuidplas stelt deze eisen met het doel een Wederpartij te contracteren die over passende juridische, financiële en technische capaciteiten beschikt.

Als Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, dan zal de Aanmelding terzijde worden gelegd. Ook hier is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het UEA, waarin zij onder Deel IV verklaren aan alle hieronder gestelde geschiktheidseisen (in het UEA tevens 'Selectiecriteria') te voldoen ('ja'), tenzij uitdrukkelijk anders bepaald is dat bij de Aanmelding aanvullende informatie moet worden overgelegd. Ten aanzien van het opvragen van Verificatiedocumenten geldt hetzelfde als hiervoor al is beschreven rondom de uitsluitingsgronden.

3.3.1 Financiële en economische draagkracht

De gemeente hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van Gegadigden, in die zin dat de gemeente de Overeenkomst niet wil gunnen aan een partij die ten tijde van de Aanmelding evident niet over de noodzakelijke draagkracht beschikt. De gemeente stelt daarom de volgende minimumeis(en):

1. *Kredietwaardigheid minimale Graydon rating:* De Gegadigde dient kredietwaardig te zijn. De gemeente toetst de kredietwaardigheid van de Gegadigde om zekerheid te verkrijgen over de financiële gezondheid. Minimale Graydon rating BB (het kredietrisico is gemiddeld). Indien Gegadigde hier niet aan voldoet, dient de Gegadigde een alternatieve vorm van onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt dat hij financieel gezond is. De gemeente Zuidplas bepaalt of deze alternatieve onderbouwing toereikend is. **Let op!** *Gelet op de administratieve lasten zal deze geschiktheidseis enkel worden geverifieerd bij voorlopig gegunde Inschrijver in de Gunningsfase als onderdeel van de verificatie.*
2. *Continuïteit:* Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is. Dat betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf mag hebben opgenomen in het laatste jaarverslag van de onderneming. Voor niet-jaarrekeningplichtige ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring van een Registeraccountant of een bevoegde accountant-administratieconsulent (ex artikel 2:393, lid 1 BW), zonder toelichtende paragraaf wegens ernstige onzekerheid over de continuïteit. Als Aangemeld wordt als Samenwerkingsverband dienen alle afzonderlijke deelnemers aan het Samenwerkingsverband aan deze eisen te voldoen. Als een beroep wordt gedaan op een Derde, geldt deze eis ook voor elke afzonderlijke Derde.

Indien Gegadigde hier niet aan voldoet wordt hij uitgesloten van deelname. Bij de Aanmelding volstaat het UEA (Deel IV). Op eerste verzoek van gemeente Zuidplas dient Gegadigde Verificatiedocumenten te overleggen, waaruit blijkt dat aan deze eisen is voldaan.

3.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid

Kerncompetenties

De gemeente heeft 3 kerncompetenties geïdentificeerd waarover Gegadigde moet beschikken om de Ontwikkelopgave succesvol uit te kunnen voeren. Het betreft de volgende kerncompetenties:

- Kerncompetentie 1: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij Gegadigde voor eigen rekening en risico koopwoningen heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren**, waarbij sprake was van minimaal 4 betaalbare koopwoningen (€290.586,- volgens prijspeil 2026). Het moment waarop het project is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.
- Kerncompetentie 2: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij Gegadigde voor eigen rekening en risico woningen heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren** in een binnenstedelijke omgeving, waarbij sprake was van minimaal 7 grondgebonden woningen op een plangebied van maximaal 4.000 m². Het moment waarop het project is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.
- Kerncompetentie 3: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij Gegadigde met eigen eindverantwoording het omgevingsmanagement en de communicatie met diverse stakeholders (zoals omwonenden) heeft uitgevoerd. Het moment waarop het project is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.

*Waar verwezen wordt naar 'ontwikkelen', dan wordt hieronder minimaal verstaan: het proces waarbij grond, geld en gebruikers bijeen gebracht worden om een bouwwerk te realiseren.

**Waar verwezen wordt naar 'realiseren' of 'laten realiseren' dan wordt hieronder verstaan: het daadwerkelijk realiseren, dus opleveren, van het bouwwerk; Gegadigde hoeft hierbij niet verantwoordelijk te zijn geweest voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden en hoeft dus niet zelf de uitvoerend aannemer te zijn geweest. Wél moet Gegadigde eindverantwoordelijk zijn geweest voor het feit dat het bouwwerk is opgeleverd en hier sturing aan hebben gegeven.

Behalve het UEA (Deel IV) dient Gegadigde 1 referentie per kerncompetentie te overleggen waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de gevraagde werkzaamheden eerder zijn uitgevoerd. Een referent mag voor meerdere kerncompetenties worden gebruikt. Het gaat dus om minimaal 1 en maximaal 3 referenties. Voor het overleggen van de referentie-opdracht dient Gegadigde gebruik te maken van de Bijlage Format Kerncompetenties. Het format dient altijd volledig te worden ingevuld.

Ten aanzien van de over te leggen referentie in het Format Kerncompetenties gelden, naast de omschrijving van de kerncompetentie die er volledig en ondubbelzinnig in terug moet keren, de volgende eisen. Als hier niet aan is voldaan, dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

1. De gevraagde kerncompetentie is aangewend in de periode van 60 maanden voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het doen van een Aanmelding. De referentie-opdracht hoeft nog niet volledig te zijn afgerond, maar de onderdelen waar de kerncompetentie betrekking op heeft moeten wel zijn uitgevoerd en geëvalueerd.
2. Ter controle dienen bij de referentie-opdracht de actuele contactgegevens van de contactpersoon te worden opgegeven. Verificatie van de referentie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van Gegadigde worden uitgevoerd.
3. Indien de verklaring van de referent niet overeenstemt met de verklaring van de Gegadigde of de referent geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd met uitsluiting van deelname aan de tender tot gevolg, maar niet voordat Inschrijver om een nadere zienswijze is gevraagd.

De gemeente behoudt zich het recht voor door Gegadigde Verificatiedocumenten te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen naar waarheid zijn ingevuld.

3.3.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden, waaronder begrepen alle eventuele deelnemers aan het Samenwerkingsverband en ook de Derde(n) en Onderaannemer(s) waarop een beroep wordt gedaan, dienen te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Als Gegadigde hier niet aan voldoet, dan wordt hij uitgesloten van deelname. Dat Gegadigde voldoet aan de eisen rondom beroepsbevoegdheid dient bij de Aanmelding verklaard te worden via het UEA. Op eerste verzoek van Gemeente Zuidplas dient Gegadigde Verificatiedocumenten over te kunnen leggen waaruit blijkt dat deze verklaring naar waarheid is afgegeven, waaronder in ieder geval een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister, niet ouder dan 6 maanden.

3.4 Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria

Als er minder dan 3 aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten en minimumeisen, worden alle partijen die een aanmelding hebben ingediend die aan de minimumeisen en vormvereisten voldoet, geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase. Als meer dan 3 aanmeldingen aan alle minimale voorwaarden voor deelname voldoen, worden de aanmeldingen gerangschikt op basis van de selectiecriteria. Dit zijn geen minimumeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend.

Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt toegelicht. Er zijn drie selectiecriteria: voor selectie criterium 1 en 2 kunnen afzonderlijk punten worden toegekend; selectie criterium 3 wordt uitsluitend toegepast bij gelijke score zoals toegelicht in 3.4.3. Zie onderstaande tabel.

Nr.	Criterium	Maximumaantal punten
1.	Visie integrale opgave in relatie tot past performance	70
2.	Participatie en omgevingsmanagement	30
3.	Co2-prestatieladder	Doorslaggevend bij gelijke stand

Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt en de informatie die Gegadigden daartoe in hun Aanmelding dienen te verstrekken, toegelicht.

Als er na de beoordeling op grond van het selectie criterium meerdere Aanmeldingen gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de gemeente onmogelijk is een Selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 3 Gegadigden, wordt geloot tussen Gegadigden die gelijk geëindigd zijn.

3.4.1 Selectie criterium 1: Visie integrale opgave in relatie tot *past performance*

Voor de Keijzerschoollocatie geldt dat een integrale visie op de opgave noodzakelijk is om maximaal bij te dragen aan een kleinschalige, aantrekkelijke woonomgeving in het hart van Moerkapelle. Het is van belang dat de Gegadigde beschikt over kennis en ervaring om de tenderdoelstellingen te realiseren. De gemeente Zuidplas zoekt een partij die deze opgave integraal kan aanpakken, zodat er een optimaal resultaat ontstaat met aandacht voor stedenbouw, architectuur, betaalbaarheid en een toekomstbestendig ontwerp dat aansluit bij het dorps karakter. De mate waarin een Gegadigde daarover beschikt, wordt beoordeeld aan de hand van zijn *past performance*, met referentieprojecten. Gevraagd wordt om een integrale visie op deze opgave aan te leveren, met verwijzingen naar ervaringen vanuit gerealiseerde projecten van de Gegadigde.

Gegadigde wordt gevraagd om inzichtelijk te maken welke bijdrage hij op basis van zijn visie en *past performance* kan leveren om de herontwikkeling van de Keijzerschoollocatie tot een succes te maken.

De invulling van Gegadigde bedraagt maximaal 4 A₄, waarbij in de invulling duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 3 referenties van Gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht of onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten verrichten op het gebied van a) ontwerpen, b) ontwikkelen en/of c) het realiseren of laten realiseren van het woningbouwproject. Als het een nog niet afgeronde referentie betreft, dan worden maatregelen en (tussen)resultaten beschreven.

Gegadigde dient duidelijk te omschrijven:

1. Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie.
2. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet.
3. De parallellen met de onderhavige opgave.
4. Referenties dienen voor de gemeente verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.

Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de onderhavige ontwikkeling. Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling. Beoordeling van de invulling van dit selectie criterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	70	De visie in aansluiting op de opgave is uitstekend. Met inachtneming van de Nota van uitgangspunten en doelstellingen van de tender is een zonder meer aansprekende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts dat Gegadigde de benodigde expertise ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten die op zichzelf en/of gecombineerd nagenoeg geheel overeenkomen met de onderhavige opgave en die de visie duidelijk ondersteunen.
Goed	50	De visie in aansluiting op de opgave is goed. Met inachtneming van de Nota van uitgangspunten en doelstellingen van de tender is een goede vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts duidelijk relevante expertise van Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en komen op zichzelf en/of gecombineerd goed overeen met de opgave en ondersteunen de visie.
Voldoende	30	De visie in aansluiting op de opgave is voldoende. Met inachtneming van de Nota van uitgangspunten en de doelstellingen van de tender is een passende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn op zichzelf voldoende en komen in ieder geval op onderdelen enigszins overeen met onderhavige opgave.
Onvoldoende	0	De visie is onvoldoende helder of begrijpelijk en/of past niet binnen de Nota van uitgangspunten en of de doelstellingen van de tender en of sluit anderszins onvoldoende aan op de locatie en/of de ervaring is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving daarvan is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de visie is onvoldoende en/of de referentieprojecten komen onvoldoende overeen met de opgave.

3.4.2 Selectie criterium 2: Participatie en omgevingsmanagement

Voor de Keijzerschoollocatie geldt dat een zorgvuldig participatieproces en effectief omgevingsmanagement noodzakelijk zijn om maximaal bij te dragen aan een kwalitatieve en gedragen ontwikkeling in het hart van Moerkapelle. Het is van belang dat de Gegadigde beschikt over kennis en ervaring om specifiek deze tenderdoelstellingen te realiseren. De gemeente Zuidplas zoekt een partij die participatie niet ziet als een afzonderlijke verplichting, maar als een integraal onderdeel van zowel het ontwikkelproces als tijdens de bouw. Gevraagd wordt om een visie met betrekking tot participatie en omgevingsmanagement over deze opgave aan te leveren, met verwijzingen naar ervaringen - *past performance* - vanuit gerealiseerde projecten van Gegadigde.

De invulling van Gegadigde bedraagt maximaal 2 A4, waarbij in de invulling duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 3 referenties van Gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht of onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten verrichten.

Gegadigde dient duidelijk te omschrijven:

1. Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie.
2. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet.
3. De parallellen met de onderhavige opgave.
4. Referenties dienen voor de gemeente verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.

Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de onderhavige ontwikkeling. Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling. Beoordeling van de invulling van dit selectie criterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	30	De visie in aansluiting op de opgave is uitstekend. Er is een zonder meer een aansprekende vertaalslag gemaakt naar onderhavige opgave. Uit de beantwoording blijkt voorts dat Gegadigde de benodigde expertise ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten die op zichzelf en/of gecombineerd nagenoeg geheel overeenkomen met de onderhavige opgave en die de visie duidelijk ondersteunen.
Goed	20	De visie in aansluiting op de opgave is goed. Er is een goede vertaalslag gemaakt naar onderhavige opgave. Uit de beantwoording blijkt voorts duidelijk relevante expertise van Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en komen op zichzelf en/of gecombineerd goed overeen met de opgave en ondersteunen de visie.
Voldoende	10	De visie in aansluiting op de opgave is voldoende. Er is een passende vertaalslag gemaakt naar de onderhavige opgave. Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn op zichzelf voldoende en komen in ieder geval op onderdelen enigszins overeen met onderhavige opgave.
Onvoldoende	0	De visie is onvoldoende helder of begrijpelijk en/of sluit anderszins onvoldoende aan op de onderhavige opgave en/of de ervaring is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving daarvan is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de visie is onvoldoende en/of de referentieprojecten komen onvoldoende overeen met de opgave.

3.4.3 CO₂-prestatieladder

Als er na de beoordeling op grond van de 2 selectiecriteria meerdere Aanmeldingen gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de gemeente onmogelijk is een Selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 3 Gegadigden, zal het niveau waarop de uitvoerende aannemer gecertificeerd is op de CO₂-prestatieladder de doorslag geven. Het is niet verplicht een score op de CO₂-prestatieladder te overleggen – en overigens ook niet verplicht dat in deze fase de uitvoerend aannemer bekend is. Als ten tijde van de Aanmelding de uitvoerend aannemer nog niet bekend is en de Gegadigde eigenstandig niet voldoet, volstaat dat de rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde schriftelijk verklaart dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over de opgegeven score op de CO₂-prestatieladder zoals hier bedoeld zal beschikken en de uitvoering volgens wordt ingevuld. Het niet overleggen van een score op de CO₂-prestatieladder of het ontbreken van bewijsstukken zoals gevraagd, wordt beschouwd als een beoordeling van nul.

3.4.4 Loting

Als na toepassing van het criterium CO₂-prestatieladder nog steeds onmogelijk is om een Top 3 te selecteren, zal worden geloot tussen Gegadigden die gelijk geëindigd zijn op/voor de derde plaats. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.