



# Selectieleidraad voor de nationaal niet-openbare verkoopprocedure

**Projectontwikkeling (half-)vrijstaande woningen Lindewijk Ontwikkeldkavel  
33a & 34a V2 10-09-2025**

Gemeente Weststellingwerf

Referentienummer: 98262288

## Inhoudsopgave

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding.....                                                          | 4  |
| Definities.....                                                         | 5  |
| 1 Omschrijving opdracht(gever).....                                     | 6  |
| 1.1 Inhoud van de opdracht.....                                         | 6  |
| 1.2 Eisen aan de opdracht.....                                          | 8  |
| 1.3 Prijsopgave.....                                                    | 9  |
| 1.4 Koopovereenkomst (Bijlage B).....                                   | 9  |
| 1.5 Beschrijving Gemeente Weststellingwerf.....                         | 9  |
| 2 Verkoopprocedure .....                                                | 10 |
| 2.1 Verkoopprocedure .....                                              | 10 |
| 2.2 Offertefase .....                                                   | 10 |
| 2.3 Geheimhouding.....                                                  | 11 |
| 2.4 Communicatie .....                                                  | 11 |
| 2.5 Planning.....                                                       | 11 |
| 2.6 Nota van inlichtingen .....                                         | 12 |
| 2.7 Indienen (documenten) bij verzoek tot deelneming .....              | 12 |
| 2.8 Storingen.....                                                      | 13 |
| 2.9 Beoordelingsprocedure .....                                         | 14 |
| 2.10 Besluitvorming omtrent selectie.....                               | 14 |
| 2.11 Aansprakelijkheid Gemeente Weststellingwerf .....                  | 15 |
| 3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen .....                       | 16 |
| 3.1 Uitsluitingsgronden.....                                            | 16 |
| 3.2 Geschiktheidseisen .....                                            | 16 |
| 3.2.1 Verzoek tot deelneming handelsregister (beroepsbevoegdheid).....  | 17 |
| 3.2.2 Financiële en economische draagkracht .....                       | 17 |
| 3.2.3 Technische en beroepsbekwaamheid .....                            | 17 |
| 3.3 Beroep op een ander .....                                           | 18 |
| Ad b: beroep op draagkracht van derde(n).....                           | 18 |
| Ad c: onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan als derde .....    | 19 |
| Ad d: combinatie .....                                                  | 19 |
| Concern / holding / dochteronderneming en gelieerde ondernemingen ..... | 20 |
| 3.4 Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....                         | 21 |
| 4 Selectiecriteria en beoordeling .....                                 | 22 |
| 4.1 S1 Ontwikkelvisie .....                                             | 22 |
| 4.1.1 BEOORDELINGSMETHODE.....                                          | 22 |

|       |                                           |    |
|-------|-------------------------------------------|----|
| 4.2   | S2 referenties.....                       | 23 |
| 4.2.1 | BEOORDELINGSMETHODE.....                  | 23 |
| 4.3   | Totaal beoordeling selectiecriteria ..... | 24 |

**Bijlagen zijn separaat toegevoegd**

|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| Bijlage A: | Uniform Europees Aanbestedingsdocument – pdf                |
| Bijlage B: | (Concept)Koopovereenkomst Projectontwikkelaar - pdf         |
| Bijlage C: | Standaardformat referenties – Word                          |
| Bijlage D: | Ruimtelijke kaders – zip                                    |
| Bijlage E: | Verkennd bodemonderzoek – zip                               |
| Bijlage F: | Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Weststellingwerf - pdf |

## Inleiding

De Gemeente Weststellingwerf is de opdrachtgever voor deze opdracht. De opdracht gaat over de ontwikkeling van 11 tot 15 (half)vrijstaande koopwoningen op de ontwikkelkavels 33a en 34a in de Lindewijk. De gemeente heeft deze procedure aangemerkt als 'verkoopprocedure' en verklaart daarmee de aanbestedingswet 2012 nadrukkelijk **niet** van toepassing.

In deze selectieleidraad en de bijgevoegde bijlagen vindt u alle informatie om een goed beeld te krijgen van de opdracht en de verkoopprocedure.

Dit document bestaat uit vijf delen:

1. Hoofdstuk 1 bevat Informatie over ons en de opdracht;
2. Hoofdstuk 2 bevat de regels en voorschriften over deze verkoopprocedure;
3. Hoofdstuk 3 bevat de regels en voorschriften over uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en de beoordeling hiervan;
4. Hoofdstuk 4 bevat de selectiecriteria en de beoordeling hiervan.

## Definities

In deze selectieleidraad worden de volgende definities gebruikt.

- "Verkoopdocumenten" zijn alle documenten die door ons zijn gemaakt voor de verkoopprocedure en worden verstrekt tijdens dit proces.
- "Aankondiging" is de formele aankondiging van de opdracht op de website van de Europese Unie (TED) en op TenderNed.
- "Verzoek tot deelneming" zijn de ingediende documenten van een inschrijvende partij op deze verkoopprocedure gedurende de selectiefase.
- "Inschrijving" is de ingediende offerte van een geselecteerde inschrijvende partij op deze verkoopprocedure gedurende de gunningsfase.
- "Nota van inlichtingen" is een document dat extra informatie geeft of veranderingen aanbrengt op deze selectieleidraad of uitnodiging tot verzoek tot deelneming. In de nota van inlichtingen worden in ieder geval de vragen die geïnteresseerden hebben gesteld en de antwoorden daarop van ons opgenomen.
- "Overeenkomst" zijn de schriftelijke afspraken tussen ons (opdrachtgever) en de definitief gegunde partij die de opdracht gaat uitvoeren (opdrachtnemer) op basis van de verkoopdocumenten, verzoek tot deelneming, inschrijving en andere zaken die tijdens het proces aan bod zijn gekomen.
- "Werkdagen" zijn alle dagen behalve zaterdag en zondag en feestdagen zoals genoemd in de wet (Algemene termijnenwet).
- "Kalenderdag" is een periode van 24 uur die begint om middernacht en eindigt op de volgende middernacht.

Daarnaast zijn de definities die in artikel 1.1 Aw 2012 staan van toepassing.

## 1 Omschrijving opdracht(gever)

### 1.1 Inhoud van de opdracht

Voorliggende selectieleidraad is ontwikkeld ten behoeve van de eerste fase van de Nationale niet-openbare verkoopprocedure. De leidraad heeft betrekking op de ontwikkeling van 11 tot 15 (half)vrijstaande koopwoningen op de ontwikkelkavels 33a en 34a in de Lindewijk. De locatie ligt aan de noordwestzijde van de Lindewijk in het deelgebied Tuindorp: woonstraten. De locatie ligt aan de “Parelmoervlinder” en voor een klein deel aan de straten Rotsvlinder en Zilveren maan. Zie voor de globale locatie van het plangebied onderstaande luchtfoto met rode contouren en voor de exacte locatie de verkooptekening met voorbeeldverkaveling en bouwvlakken.



Figuur 1 (foto is gericht op het zuiden)

#### Stedenbouw en architectuur

Ontwikkelkavels 33a en 34a, ter grootte van ca. 4310m<sup>2</sup>, vormen de toekomstige afronding van de woningbouw in de Lindewijk aan de zuidzijde van de groene centrale as. De hoofdopzet van de wijk volgt de landschappelijke hoofdrichting. De centrale as staat hier haaks op en geleed de woonwijk. De as vormt een belangrijke parkstrook langs de Grote vuurvlinder en is opgespannen tussen Van der Valk Hotel Wolvega in het oosten en een ‘landhuis’ in het westen. Het landhuis ligt direct ten noordwesten van het plangebied en is parallel aan het spoor geplaatst. In september 2025 wordt gestart met de bouw. Ten zuiden van ontwikkelkavel 33a zijn 20 rijwoningen in de sociale huur gebouwd. Ten zuiden van ontwikkelkavel 34a worden 16 levensloopbestendige halfvrijstaande en rijwoningen woningen gerealiseerd (verwachte start bouw november 2025).

De woningen op ontwikkelkavels 33a en 34a, voor zover gelegen aan de groene centrale as, kijken uit op het park met aan de westzijde het landhuis. Het parkgebied is voor het landhuis een stuk breder.

Dit betekent dat de woningen op ontwikkelkavel 33a aan de voorzijde ruim zicht hebben op de monumentale kerk met begraafplaats. Het groene gebied wordt ingericht voor ontmoeten en spelen. De woningen die niet grenzen aan de groene centrale as, staan aan groen ingerichte straten die kenmerkend zijn voor de Lindewijk. Het groene karakter wordt versterkt door de verplichte omzoming van kavels met streekeigen hagen. Op plekken die minder prominent in het beeld zijn, kunnen eventueel rasterschermen met hederen worden toegepast.

Ontwikkelkavels 33a en 34a maken deel uit van de woonsfeer Tuindorp: woonstraten uit het Beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 (verder BKP). Dit betekent dat de woningen in tuindorparchitectuur dienen te worden vormgegeven. Er is ontwerpvrijheid: er is ruimte voor historiserende en eigentijdse vertalingen van tuindorparchitectuur. Een kenmerk van tuindorparchitectuur is dat de architectuur de stedenbouwkundige structuur ondersteunt. Daarom zijn op bepaalde plekken accenten verplicht. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk om condities voor ongedwongen ontmoeten mee te ontwerpen door toepassing van bijvoorbeeld erkers en/of veranda's. Om recht te doen aan deze en andere criteria uit het BKP is het belangrijk om ontwerpdeskundigheid in te schakelen.

Het bouwvolume reageert op de stedenbouwkundige situatie. Aan de groene centrale as moet het gaan om krachtige bebouwing als tegenhanger van de open ruimte. Daarom is hier twee bouwlagen met een kap toegestaan (in afwijking van de standaard uit het BKP bij de dwarsstraten in dit deel van de Lindewijk). Voor twee hoekwoningen geldt zoals in de vorige alinea al aangegeven aanvullend nog een tweede en derde orde accent, wat respectievelijk staat voor verbijzondering van de bouwmassa en bijzondere detaillering van deze woningen.

De woningen in de noord-zuid straten (3 volgens de voorbeeldverkaveling) moeten passen bij de woningen aan de Parelmoervlinder, maar ook bij de aangrenzende, vergunde en deels gebouwde woningen aan de Rotsvlinder en de Zilveren maan en moeten daarom worden uitgevoerd in maximaal 1,5 bouwlaag met kap (in afwijking van het BKP).

#### Duurzaamheid en natuurinclusiviteit – extra meerwaarde voor locatie 33a/34a

Naast de eerder genoemde architectonische kwaliteit, verwachten wij voor ontwikkelkavels 33a en 34a een duidelijke meerwaarde op het gebied van duurzaamheid. Dit betreft het toepassen van duurzame materialen en technieken, zonder concessies te doen aan de architectonische uitstraling. Ook natuurinclusief bouwen moet een herkenbare plek krijgen binnen het ontwerp.

De gemeente streeft naar energiezuinige, toekomstbestendige nieuwbouw, die prettig is in dagelijks gebruik en bijdraagt aan een gezond en comfortabel woonklimaat. Maatregelen op het gebied van energieprestatie moeten concreet bijdragen aan het woongenot voor bewoners. Omwille van de betaalbaarheid hebben low-tech oplossingen de voorkeur boven woningen die met kostbare technische installaties worden overladen.

Wij hechten nadrukkelijk waarde aan het gebruik van biobased materialen. Het gaat daarbij om woningen die niet alleen duurzaam zijn, maar ook gezond, onderhoudsarm en voorbereid op de toekomst. De inzet van innovatieve bouw- en installatietechnieken is daarbij een pré. Wij denken

bijvoorbeeld aan de toepassing van houtskeletbouw en de toepassing van biobased isolatiematerialen.

Tot slot vragen wij extra aandacht voor biodiversiteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. Deze aspecten moeten aantoonbaar meerwaarde bieden in het ontwerp en aansluiten bij de parkachtige setting en groene uitstraling van het gebied.

#### Gemeente maakt bouw- en woonrijp

De gronden zijn inmiddels bouwrijp, wat betekent dat de nutsvoorzieningen, inclusief de benodigde stroomcapaciteit, al aanwezig zijn. Na realisatie van de woningen wordt het openbaar gebied door de gemeente woonrijp gemaakt.

#### Selectieleidraad eerste fase verkoopprocedure

Het doel van deze verkoopprocedure is om op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding een projectontwikkelaar te contracteren die binnen de gestelde kaders duurzame en architectonisch passende woningen kan ontwerpen, realiseren en verkopen.

In deze selectieleidraad wordt de eerste fase van de procedure, de planning en aanmeldingsvereisten beschreven. In de tweede fase van de onderhavige verkoopprocedure is het de bedoeling dat maximaal drie (3) geselecteerde gegadigden een gunningsleidraad ontvangen met daarin opgenomen de inschrijfvereisten, de gunningscriteria en verdere randvoorwaarden.

### 1.2 Eisen aan de opdracht

De gemeente stelt een aantal eisen en wensen aan de ontwikkeling van de woningen op de ontwikkelkavels 33a en 34a in de Lindewijk. De eisen moeten worden beschouwd als minimeisen. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen worden terzijde gelegd.

- Er mogen alleen vrijstaande of half-vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- Het aantal te realiseren woningen bedraagt minimaal 11 en maximaal 15, waarvan minimaal 3 vrijstaande woningen.
- De woningen in de oost-west straat (Parelmoervlinder), moeten in 2 bouwlagen met een alzijdig schilddak worden uitgevoerd.
- De woningen in de noord-zuid straten (Rotsvlinder en Zilveren maan) moeten in 1 tot 1.5 bouwlaag met zadeldak worden uitgevoerd.
- De woningen worden uiterlijk 2 jaar na definitieve gunning opgeleverd.
- De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek beschikbaar (bijlage E). Er zijn geen sonderingen beschikbaar.
- Inschrijver is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen.

Uw inschrijving dient minimaal te voldoen aan (verder aan te duiden als ruimtelijke kaders, zie eveneens bijlage D):

- Het Stedenbouwkundig plan Lindewijk deelgebied 2 op hoofdlijnen 2020;
- Het Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan) Lindewijk deelgebied 2;
- Het Beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2;
- De stedenbouwkundige uitwerking blok 33 & 34.

### Toelichting kaders:

Ontwikkeldkavels 33a en 34a hebben in het Omgevingsplan Lindewijk deelgebied 2 de functie “Wonen”. Dit betreft een zogenaamd flexibel omgevingsplan, wat inhoudt dat per bouwvlak een aantal zaken zijn vastgelegd (o.a.: grondgebonden woningen, goot- en nokhoogte, bouwgrenzen), maar waarin niet is vastgelegd hoeveel woningen en welk type woningen kunnen worden gebouwd. Naast het omgevingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 Wolvega van toepassing. Het gebied, waarin het te bebouwen perceel is gelegen, heeft daarin de woonsfeer “Tuindorp-woonstraten”.

Er is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor Lindewijk deelgebied 2, vastgesteld in september 2020. Ontwikkeldkavels 33a en 34a zijn vervolgens verder geduid in de “Stedenbouwkundige uitwerking blok 33 en 34”. Deze stedenbouwkundige uitwerking is op 14 mei 2024 vastgesteld

De uitwerking voor blok 33 en 34 a t/m c is gericht op meerdere ontwikkeldkavels in 4 clusters, met in totaal ongeveer 60 woningen. De volledige stedenbouwkundige uitwerking met toelichting is te vinden in bijlage D. Ontwikkeldkavels 33a en 34a is ingevolge deze uitwerking met voorbeeldverkaveling gericht op 13 (half-)vrijstaande koopwoningen. Deze voorbeeldverkaveling is indicatief, hier mag u van afwijken.

### **1.3 Prijsopgave**

Het minimale grondbod is bepaald op € 1.000.000 (excl. BTW).

Voor de voorwaarden met betrekking tot o.a. de afname en bouwplicht wordt verwezen naar de (concept)koopovereenkomst welke als bijlage B aan onderliggend document is toegevoegd.

### **1.4 Koopovereenkomst (Bijlage B)**

De uitvoering van de opdracht is gepland vanaf het moment van ingangsdatum van de koopovereenkomst. De overeenkomst wordt gesloten door ondertekening van de definitieve overeenkomst door alle betrokken partijen. De koopovereenkomst dient binnen een termijn van 8 weken na definitieve gunning te worden ondertekend door de ontwikkelaar.

### **1.5 Beschrijving Gemeente Weststellingwerf**

Gemeente Weststellingwerf is een plattelandsgemeente in Zuidoost-Friesland met circa 26.500 inwoners. De gemeente bestaat uit 26 dorpen met de hoofdkern Wolvega waar circa 13.500 inwoners wonen. Aan de oostrand van Wolvega bevindt zich de nieuwbouwwijk Lindewijk waar inmiddels zo’n 600 woningen zijn gebouwd, van de in totaal geplande circa 900 woningen

De opdracht wordt verstrekt door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weststellingwerf.

## 2 Verkoopprocedure

### 2.1 Verkoopprocedure

Wij voeren een **Nationale niet-openbare verkoopprocedure** uit.

De niet-openbare procedure heeft twee stappen: de selectiefase en de offertefase. In de selectiefase mag elke geïnteresseerde een aanvraag indienen om mee te doen. De selectiecommissie beoordeelt deze aanvragen en kiest dan degenen uit die doorgaan naar de offertefase. Die geselecteerden krijgen een uitnodiging om een inschrijving in te dienen en mee te dingen naar de opdracht.

Uw ingediende aanvraag wordt beoordeeld op basis van de selectiecriteria zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4;

S1: Referenties

S2: Ontwikkelvisie

Vanwege de aard en omvang van de opdracht en de integrale verantwoordelijkheid die de winnende partij draagt voor de uitvoering, heeft de gemeente ervoor gekozen om het project niet op te splitsen in percelen. Het betreft één samenhangend geheel dat vraagt om een integrale uitvoering.

Een ingediende offerte in de offertefase is een eenmalig en definitief aanbod. Er is geen ruimte voor onderhandelingen tijdens de niet-openbare procedure.

De voertaal tijdens de verkoopprocedure en uitvoering van de opdracht is Nederlands. Alle documenten van u en ons zijn in het Nederlands, tenzij anders aangegeven.

Wij hebben altijd het recht om de verkoopprocedure in te trekken of stop te zetten. U heeft in beginsel geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade. Wij beoordelen of er bijvoorbeeld: gezien de aard van de verkoopprocedure, de gemaakte kosten en de intrekkingssomstandigheden, toch een vergoeding voor gemaakte kosten en/of geleden schade verstrekt wordt.

### 2.2 Offertefase

Tijdens de offertefase worden de inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding', hierna aangeduid als: 'Beste PKV'.

Het gunningscriterium 'Beste PKV' bestaat uit de volgende gunningscriteria en het te behalen aantal punten:

|           | Subgunningscriteria                        | Te behalen punten |
|-----------|--------------------------------------------|-------------------|
| <b>G1</b> | <b>Prijs</b>                               | <b>20</b>         |
| <b>G2</b> | <b>Kwaliteit</b>                           | <b>80</b>         |
|           | <i>G2.1 Stedenbouw en Architectuur</i>     | <i>40</i>         |
|           | <i>G2.2 Energieprestatie</i>               | <i>20</i>         |
|           | <i>G2.3 Biobased &amp; klimaatadaptief</i> | <i>20</i>         |

|        |     |
|--------|-----|
| Totaal | 100 |
|--------|-----|

Wij behouden ons het recht voor om vóór het verzenden van de offerteaanvraag wijzigingen aan te brengen in de subgunningscriteria, indien daartoe aanleiding bestaat op grond van gewijzigde inzichten.

**Geldige** inschrijvingen die gedurende de offertefase niet in aanmerking komen voor het gegund krijgen van de opdracht, ontvangen een Tenderkostenvergoeding van € 5.000.

### 2.3 Geheimhouding

U moet alle informatie die u van ons krijgt vertrouwelijk behandelen, dit geldt ook voor eventuele onderaannemers of combinanten.

### 2.4 Communicatie

Alle communicatie rondom de verkoopprocedure verloopt via de berichtenmodule van TenderNed. Daarmee communiceert u direct met ons.

U mag geen contact hebben met leden van de projectgroep over de inhoud van deze verkoopprocedure. Als u dat wel doet, sluiten wij u uit van de verkoopprocedure. Wij willen hiermee voorkomen dat oneerlijke concurrentie ontstaat tijdens de verkoopprocedure. U mag wel contact opnemen als sprake is van een storing (zie paragraaf 2.8).

### 2.5 Planning

De planning van deze verkoopprocedure vindt u in onderstaande tabel. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

| <b>Selectiefase</b>                               |                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aankondiging                                      | 16 juli 2025                            |
| Indienen vragen                                   | Uiterlijk 3 september 2025, 10:00 uur   |
| Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen         | 11 september 2025                       |
| Indienen verzoeken tot deelneming                 | Uiterlijk 1 oktober 2025, 10:00 uur     |
| Opening verzoeken tot deelneming                  | 1 oktober 2025 om 10:15 uur             |
| Bekendmaken voornemen tot selectie                | 15 oktober 2025                         |
| Definitieve selectie                              | 22 oktober 2025                         |
| <b>Offertefase</b>                                |                                         |
| Verzending uitnodiging tot verzoek tot deelneming | 23 oktober 2025                         |
| Indienen vragen                                   | Uiterlijk 31 oktober 2025, 10:00 uur    |
| Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen         | 7 november 2025                         |
| Indienen verzoek tot deelnemingen/sluitingsdatum  | Uiterlijk 26 november 2025 om 10:00 uur |
| Opening verzoek tot deelnemingen                  | 26 november 2025 om 10:15 uur           |
| Bekendmaken voornemen tot gunning                 | Week 50 2025                            |
| Verificatiegesprek                                | In bezwaarperiode                       |

## 2.6 Nota van inlichtingen

Er is voor de selectiefase één ronde gepland waarin vragen gesteld kunnen worden. Van u wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht. Vragen kunt u indienen tot de aangegeven datum en tijdstip in de planning via de vraag-en-antwoord module van TenderNed. De datum en tijd waarop de vragen op TenderNed worden ingediend is leidend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord, tenzij wij van mening zijn dat de vraag zo belangrijk is dat de beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

De geanonimiseerde vragen worden uiterlijk op de aangegeven datum in de planning door ons beantwoord in een nota van inlichtingen. U heeft de mogelijkheid tot het stellen van vertrouwelijke vragen mits u hierbij expliciet motiveert waarom deze vraag zich niet leent tot openbare beantwoording. Indien wij constateren dat de motivatie voldoende is wordt uw vraag individueel beantwoord, zo niet wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

U kunt ook vragen en/of tekstvoorstellen indienen voor wijzigingen in de verkoopdocumenten. De wijzigingen en aanvullingen in de nota van inlichtingen gaan voor in rangorde op de bepalingen in de verkoopdocumenten.

## 2.7 Indienen (documenten) bij verzoek tot deelneming

U moet uw verzoek tot deelneming vóór de deadline indienen op TenderNed. Alle vereiste documenten moeten toegevoegd zijn aan uw verzoek tot deelneming. In de tabel hieronder vindt u een overzicht van de documenten die bij uw verzoek tot deelneming moeten zitten.

Wij accepteren uw verzoek tot deelneming alleen als deze is ingediend in de digitale kluis van TenderNed. Als u uw verzoek tot deelneming indient op een andere manier, wordt deze niet in behandeling genomen.

Let op: als de deadline voor het indienen van uw verzoek tot deelneming is verstreken, sluit de digitale kluis. Vanaf dat moment is het niet meer mogelijk om uw documenten aan te leveren of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw bestanden op tijd klaar te zetten voor het indienen van uw verzoek tot deelneming. Als er toch onvoorziene problemen ontstaan, kan de helpdesk van TenderNed u nog helpen om uw verzoek tot deelneming op de juiste wijze en op tijd in te dienen.

Sommige documenten bij uw verzoek tot deelneming moet u ondertekenen. Het is belangrijk dat die documenten ondertekend worden door iemand die daartoe bevoegd is, anders is uw verzoek tot deelneming niet rechtsgeldig. Een bevoegd persoon is iemand die op grond van het KvK-uittreksel bevoegd is om te tekenen voor deze opdracht. Ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geldt als ondertekening van de verzoek tot deelneming.

Daarnaast moet uw verzoek tot deelneming voldoen aan de voorschriften die wij hebben beschreven in de selectieleidraad en de bijlagen.

| Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid                                                             |                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat                                                                                                            | Hoe                                                                                                              |
| Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)                                                                   | Zie bijlage A                                                                                                    |
| Uittreksel Handelsregister                                                                                     | Zie paragraaf 3.2.1                                                                                              |
| Standaardformat Referenties t.b.v. kerncompetentie                                                             | Zie paragraaf 3.2 en bijlage C                                                                                   |
| Standaardformat Referentie(s) t.b.v. Selectie criterium 1                                                      | Zie hoofdstuk 4                                                                                                  |
| Ontwikkelvisie t.b.v. Selectie criterium 2                                                                     | Zie hoofdstuk 4                                                                                                  |
| Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid, als gegadigde een beroep doet op een ander (paragraaf 3.3) |                                                                                                                  |
| Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) van de ander                                                      | Zie bijlage:<br>paragraaf 3.3 ad b (derde(n))<br>paragraaf 3.3 ad c (onderaannemer)<br>paragraaf 3.3.1 (concern) |
| Uittreksel Handelsregister van de derde                                                                        | Zie paragraaf 3.3                                                                                                |
| Concernverklaring                                                                                              | <b>Zie bijlage en paragraaf 3.3</b>                                                                              |
| Documenten in te dienen binnen 10 dagen na voorlopige gunning                                                  |                                                                                                                  |
| Een geldig polisblad beroepsaansprakelijkheid                                                                  | Zie paragraaf 3.2.2.1                                                                                            |
| (Meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf                                        | Zie paragraaf 3.2.2.2                                                                                            |

De digitale kluis opent niet eerder dan 15 minuten na de uiterste tijd voor het indienen van verzoeken tot deelneming, op voorwaarde dat er geen storingen zijn. De opening is niet openbaar en u en andere gegadigden zullen hierbij niet aanwezig zijn. Er wordt een proces-verbaal gemaakt van de opening.

## 2.8 Storingen

Als er sprake is van een aantoonbare storing bij TenderNed waardoor u niet op tijd een verzoek tot deelneming heeft kunnen indienen kunnen wij de sluitingsdatum/-tijdstip verlengen. Dit is een eenzijdig recht van ons en nadrukkelijk geen plicht. Dit kan alleen als de kluis nog niet is geopend.

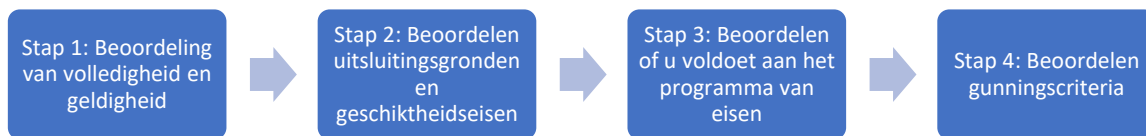
Wij nemen een verzoek tot verlenging van de verzoek tot deelnemingsdatum/-tijdstip alleen in overweging als:

- U aantoont dat u tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, een melding heeft gemaakt van de storing;
- U ons direct per e-mail via [teaminkoop@owo-gemeenten.nl](mailto:teaminkoop@owo-gemeenten.nl) - met als onderwerp 'Storing' en verzonden met hoge prioriteit / urgentie – helder en concreet op de hoogte heeft gebracht;
- TenderNed de storing heeft bevestigd.

Als wij besluiten de termijn te verlengen worden alle partijen geïnformeerd. De partijen die al een verzoek tot deelneming hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun verzoek tot deelneming binnen de gestelde termijn te wijzigen.

## 2.9 Beoordelingsprocedure

Er zijn vier stappen in het proces van beoordelen van ingediende verzoek tot deelnemingen.



### Stap 1 Volledigheid en geldigheid

Eerst wordt vastgesteld of uw verzoek tot deelneming volledig en geldig is. Het verzoek moet alle stukken bevatten die verplicht zijn en onze standaardtekst/formules mag niet gewijzigd zijn. Geldig betekent dat het Uniform Europees Aanbestedingsdocument rechtsgeldig is ondertekend.

Als het verzoek tot deelneming onvolledig of ongeldig is, dan wordt deze niet verder beoordeeld, tenzij wij besluiten dat dit een kennelijke omissie is.

U moet een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming indienen. Dat wil zeggen dat uw verzoek tot deelneming geen ‘mitsen en maren’ mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden zal worden uitgesloten van verdere beoordeling.

### Stap 2 Beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Als u niet aan een geschiktheidseis voldoet of een uitsluitingsgrond op u van toepassing is, dan wordt u uitgesloten van de verkoopprocedure en wordt het verzoek tot deelneming terzijde gelegd.

### Stap 3 Beoordelen op de selectiecriteria

Indien een verzoek tot deelneming bij stappen 1 t/m 3 enkel op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kunnen wij besluiten het verzoek tot deelneming verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de gegadigde die voor selectie in aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat een gegadigde niet voldoet, zal deze alsnog ter zijde worden gelegd.

Daarnaast kunnen wij besluiten om vragen te stellen en/of nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

## 2.10 Besluitvorming omtrent selectie

Alle betrokken gegadigden krijgen van ons een schriftelijk gemotiveerde uitleg over het selectiebesluit.

U verliest het recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer wij niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de kennisgeving waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door ons gemotiveerd gereageerd. Als u het niet eens bent met de respons moet u ons binnen zeven (7)

kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons te hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de Noord-Nederland te Leeuwarden door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres van onze contactpersoon, op straffe van verval van alle rechten.

Indien tijdig een kortgedingprocedure aanhangig is gemaakt, dan zullen wij pas tot definitieve selectie overgaan na de eventuele uitspraak van de bevoegde kortgedingrechter in eerste aanleg.

#### **2.11 Aansprakelijkheid Gemeente Weststellingwerf**

De verkoopdocumenten zijn met grote zorg samengesteld. Als u denkt dat er onduidelijkheden of tegenstrijdigheden staan in (deze lijst is niet limitatief):

- De selectieleidraad;
- De Ruimtelijke kaders;
- De nota van inlichtingen;
- Wijze van beoordelen.

Dan moet u hierover vragen stellen in de nota van inlichtingen of het uiterlijk 5 dagen na het verzenden van de laatste nota van inlichtingen aan ons laten weten. Als dit niet gebeurt, vervalt elk recht om tegen deze documenten in rechte op te komen, tenzij wij besluiten dat het niet beantwoorden van een te laat ingediende vraag disproportioneel is.

### 3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

In dit hoofdstuk staat beschreven welke uitsluitingsgronden er van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen u moet voldoen. De geschiktheidseisen bestaan uit eisen aan de financiële en economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, en beroepsbevoegdheid.

#### 3.1 Uitsluitingsgronden

U moet in Deel III A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaren dat er geen sprake is van een in de afgelopen **vijf (5) jaren** onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak tegen u, op straffe van uitsluiting van deze verkoopprocedure.

Ter bewijs van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument moet de voorlopig gegunde inschrijver bewijsstukken aan ons kunnen aanleveren na verzoek:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan twee jaar op het moment van inschrijving. Deze is [hier](#) aan te vragen.
- Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan zes maanden op het moment van inschrijving. Deze is [hier](#) aan te vragen.

U moet deze bewijsstukken binnen tien (10) werkdagen na verzoek van ons aanleveren. U moet dus rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot de bewijsmiddelen

Als u bij het indienen van uw verzoek tot deelneming begeleiding krijgt van een adviseur of adviesbureau en deze begeleidt ook concurrerende gegadigden, kan er sprake zijn van belangenverstrengeling en/of de schijn van beïnvloeding en/of afstemming van verzoek tot deelnemingen. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om te zorgen dat de door u ingeschakelde adviseur of bureau zich aan de regels houdt. Als wij daarom vragen, moet u kunnen aantonen dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Als u niet op tijd reageert en/of niet voldoende kunt aantonen dat er geen belangenverstrengeling is, kan uw verzoek tot deelneming worden uitgesloten en ongeldig worden verklaard.

#### Wet BIBOB

Wij hebben de bevoegdheid om de gegunde partij en zijn eventuele opdrachtgevers, eigenaren en vennoten te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden. Hiervoor kan onder andere de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob) worden gebruikt. De gegunde partij moet hieraan meewerken. Als de gegunde partij weigert om mee te werken of het onderzoek frustreert, behouden wij ons het recht voor om de inschrijving af te wijzen of de overeenkomst onmiddellijk op te schorten, te ontbinden of te beëindigen naar eigen keuze, zonder dat wij verplicht zijn om eventuele schade te vergoeden en zonder dat een termijn in acht hoeft te worden genomen.

#### 3.2 Geschiktheidseisen

Door het invullen van Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart u te voldoen aan alle geschiktheidseisen.

### 3.2.1 Verzoek tot deelneming handelsregister (beroepsbevoegdheid)

U moet bij uw verzoek tot deelneming een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel toevoegen. Dit uittreksel mag maximaal 6 maanden oud zijn op de sluitingsdatum van deze verkoopprocedure. Deze is [hier](#) aan te vragen. Uit dit uittreksel moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar blijken met betrekking tot degene die de bijlagen, waaronder het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, heeft getekend.

### 3.2.2 Financiële en economische draagkracht

#### 3.2.2.1 Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

U moet verzekerd zijn voor aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 1.000.000 per gebeurtenis en minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs moeten de geselecteerde gegadigden het volgende overleggen:

- Een geldig polisblad van de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering;
- Als het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen is het voldoende om een geldig verzekeringscertificaat waaruit blijkt dat u verzekerd bent voor het vereiste bedrag.

#### 3.2.2.2 Stabiliteit

Ook moet u een stabiele onderneming zijn, die haar continuïteit kan garanderen. Als bewijs moet de beoogd opdrachtnemer een (meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf overleggen. Deze paragraaf wordt alleen opgenomen door de accountant als deze vreest voor de (economische en financiële) continuïteit van de onderneming. Van een niet-jaarrekeningplichtige onderneming willen wij een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

NB: als alleen geconsolideerde omzetcijfers kunnen worden opgegeven, moet het concern, zich garant stellen voor u (zie paragraaf 3.3.3).

### 3.2.3 Technische en beroepsbekwaamheid

#### 3.2.3.1 Kerncompetenties

U moet bij het verzoek tot deelneming een referenties opgeven, die uiterlijk **vijf (5) jaren** geleden is afgerond gerekend vanaf de sluitingsdatum van het indienen van de verzoeken tot deelneming, om zijn bekwaamheid aan te tonen met betrekking tot de volgende kerncompetenties:

- Kerncompetentie 1: Ervaring met ontwerp, realisatie en verkoop van twee-onder-één kap en/of vrijstaande permanente woningen, van minimaal 1,5 bouwlaag met kap.

Inschrijver dient middels een referentie aan te tonen, dat hij ten minste één project heeft uitgevoerd, waarbij inschrijver verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp als de realisatie en de verkoop van minimaal 5 woningen. Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar na definitieve gunning.

Om aan te tonen dat u de kerncompetentie bezit, moet u de genoemde referentie, volgens het standaardformat (bijlage C), bij uw verzoek tot deelneming voegen. Uit de referentie moet duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring blijken. Wij behouden ons recht om zonder tussenkomst en/of toestemming van u de juistheid van een referentie te verifiëren.

Dit betekent dat u één (1) referentie per kerncompetentie in kan dienen.

### 3.3 Beroep op een ander

U kan op de volgende manier inschrijven:

- a. Zelfstandig – hiervoor gelden geen aanvullende eisen. Zie voor de in te dienen documenten paragraaf 2.5.
- b. Met een beroep op de draagkracht van Derden - In dit geval moet u deel II C van het UEA met 'ja' beantwoorden en verplicht ook een ingevuld en ondertekend UEA en uittreksel KvK van iedere derde aanleveren.
- c. Met onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan op de draagkracht - In dit geval moet u deel II D van het UEA met 'ja' beantwoorden. Er zijn geen verdere acties vereist. Het is verplicht om bij Verzoek tot deelneming al te vermelden of en met welke onderaannemers wordt samengewerkt.
- d. Als Combinatie - In dit geval moet inschrijver deel II A, 'wijze van deelneming' van het UEA met 'ja' beantwoorden en moet iedere combinant een ingevuld en ondertekend UEA en uittreksel KvK aanleveren.

Ad b: beroep op draagkracht van derde(n)

U kan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep doen op een derde (of derden) voor de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht door Deel II C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen. Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming binnen een concern (dochter-, zuster- of moederverenootschap) kwalificeert zich als een beroep op een derde.

- Indien u een beroep doet op een derde moet u zowel inhoudelijk als contractueel in uw verzoek tot deelneming aantonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde. Ook moet deze derde de werkzaamheden waarvoor die bekwaamheid is vereist, daadwerkelijk verrichten.
- Als u zich, voor het voldoen aan een referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van een derde, mag u referentieprojecten van deze derde indienen alsof het uw eigen referentieprojecten zijn.
- Op de betreffende derde mag geen van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en deze derde moet voldoen aan de geschiktheidseisen die verband houden met de bekwaamheid waarvoor u een beroep op haar doet. Deze derde moet zelfstandig een Uniform Europees Aanbestedingsdocument invullen. Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de derde ook de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk te verrichten.
- De geschiktheidseisen ten aanzien van kwaliteitsborging die op u van toepassing zijn, zijn ook van toepassing op de derde.

- Als bewijs wordt van de voorlopig gegunde partij gevraagd de bijbehorende bewijsstukken van de derde aan ons te overleggen. De bewijsstukken in dit kader zijn in elk geval de volgende:
  - Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan 2 jaar op het moment van verzoek tot deelneming.
  - Verklaring Belastingdienst betaling sociale zekerheidspremies en belastingen, niet ouder dan 6 maanden op het moment van verzoek tot deelneming.
  - Bewijsstukken in het kader van kwaliteitsborging.
- Als er een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, mag deze niet (ook) op eigen titel een verzoek tot deelneming indienen voor deze verkoopprocedure. Hetzelfde geldt voor u; u mag zich niet (ook) inschrijven als derde waarbij de inschrijver een beroep op uw draagkracht doet. Indien een situatie zich voordoet waarin een derde waarop een beroep wordt gedaan ook als zelfstandig inschrijver heeft ingeschreven, zal de verzoek tot deelneming van de derde als zelfstandig inschrijver worden uitgesloten van de verkoopprocedure.

Ad c: onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan als derde

Gegadigden kunnen voor de uitvoering van de opdracht onderaannemers inzetten.

- Onderaannemers mogen wel als onderaannemer voor verschillende gegadigden optreden, op voorwaarde dat de geldende mededingingsregelgeving dit niet uitsluit en daardoor de eerlijke mededinging niet wordt belemmerd. Verschillende werkmaatschappijen binnen een concern kunnen, indien door u gewenst, dienen als onderaannemer(s) van de hoofdaannemer.

Ad d: combinatie

U kunt ook als combinatie inschrijven.

- Binnen de combinatie moet één contactpersoon worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder moet gedurende de uitvoering van de opdracht over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd zijn om namens de combinatie op te treden.
- Elke deelnemer aan de combinatie moet zelfstandig het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig invullen en deze rechtsgeldig ondertekenen.
- Indien als combinatie ingeschreven wordt, moet in het UEA deel IIA 'Wijze van deelneming' beantwoord worden met 'ja'.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als deelnemer van een andere combinatie, een derde of zelfstandig inschrijven. Als blijkt dat een deelnemer zich hieraan niet houdt, zal:

- Als een deelnemer ook als derde (zoals bedoeld onder b) heeft ingeschreven, de verzoek tot deelneming van de combinatie van de verkoopprocedure worden uitgesloten;
- Als een deelnemer ook zelfstandig een verzoek tot deelneming heeft ingediend, de zelfstandige verzoek tot deelneming van de deelnemer van de verkoopprocedure wordt uitgesloten;
- Als een deelnemer met meerdere combinaties heeft ingeschreven, worden de betreffende combinaties verzocht te bepalen welke combinatie(s) worden uitgesloten van de verkoopprocedure. Wanneer niet of niet tijdig aan dit verzoek wordt voldaan, zullen wij dit door middel van een loting bepalen. De uitkomst van deze loting is bindend voor alle belanghebbenden.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. De voorkeur voor een rechtsvorm van de combinatie gaat uit naar een vennootschap onder firma, of gelijkwaardig. Het is voor de uitvoering van de opdracht niet verplicht een entiteit op te richten.

Concern / holding / dochteronderneming en gelieerde ondernemingen

Met een concern wordt bedoeld: een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd met (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern. Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van u ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over u uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de inschrijver. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als u (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of er sprake is van detachering van medewerkers tussen u en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake als de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van u.

- Van een concern mogen meerdere ondernemingen een inschrijving indienen. U moet bij inschrijving aantonen dat u uw inschrijving onafhankelijk van elkaar hebt opgesteld en dat daarbij de vertrouwelijkheid is geborgd. Kan dit niet door één van de betreffende inschrijvers worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende inschrijvers.
- U moet bij uw inschrijving verklaren:
  - onderdeel uit te maken van het concern;
  - de inschrijving geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld;
  - inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen.
- Wij kunnen op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele inschrijvingen zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft.

Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming.

### **Garantstelling concern**

Als u een beroep doet op de draagkracht van het concern om te voldoen aan een geschiktheidseis geldt hetgeen hieronder is opgenomen en hierboven inzake beroep op derden.

U moet de concernverklaring zoals bijgevoegd als bijlage bij uw inschrijving toevoegen. In de concernverklaring verklaart uw moedermaatschappij dat zij zich namens u bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien en dat zij zich namens u bij gunning van de opdracht volledig

en onvoorwaardelijk garant stelt voor de uit uw rechtshandelingen voortvloeiende schulden in het kader van deze opdracht, ook na eventueel faillissement of liquidatie van uw bedrijf.

Indien aantoonbaar geen sprake is van een zeggenschapsrelatie binnen het concern en u geheel zelfstandig en onafhankelijk van de overige/hogere ondernemingen functioneert, dan hoeft de bijlage niet te worden ingediend. In dit geval moet er wel een artikel 2:403-verklaring worden ingediend als u een beroep doet op de draagkracht van het concern om aan een geschiktheidseis te voldoen.

### **3.4 Uniform Europees Aanbestedingsdocument**

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (zie bijlage A) is uw eigen verklaring dat uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Ook verklaart u daarin dat u voldoet aan alle eisen en voorwaarden. U moet het UEA altijd indienen bij uw verzoek tot deelneming.

Het UEA is standaard zo ingevuld dat geen van de uitsluitingsgronden van toepassing is. Als dat wel zo is, dan moet u dat zelf aanpassen en toelichten. Het UEA moet rechtsgeldig ondertekend zijn.

## 4 Selectiecriteria en beoordeling

Als meer dan drie (3) geschikte gegadigden zich hebben aangemeld, worden de geschikte verzoeken tot deelneming beoordeeld en gerangschikt op basis van selectiecriteria.

De volgende selectiecriteria worden gehanteerd met de daarbij te behalen aantal punten:

|        | Selectiecriteria | Te behalen punten |
|--------|------------------|-------------------|
| S1     | Ontwikkelvisie   | 60                |
| S2     | Referenties      | 40                |
| Totaal |                  | 100               |

### 4.1 S1 Ontwikkelvisie

Wij verwachten van u een beknopte ontwikkelvisie waarin u beschrijft wat uw visie is op het ontwikkelen van de woningen in de Lindewijk op ontwikkelkavels 33a en 34a.

Hierin gaat u ten minste in op:

Uw visie op de ontwikkeling van de woningen op ontwikkelkavel 33a en 34a, gebaseerd op de doelstellingen zoals omschreven in hoofdstuk 1 van deze selectieleidraad. Ga hierbij specifiek in op hoe u in deze opgave de balans ziet tussen het ontwikkelen van duurzame woningen wat tegelijkertijd passend is bij de omgeving. Geef hierbij inspiratiebeelden van de wijze waarop dit er volgens u uit zou kunnen zien en motiveer waarom u voor deze inspiratiebeelden heeft gekozen. Uw visie dient in te gaan op de inpassing in de omgeving en aansluiten op de omgeving qua ontwerp en lokale identiteit.

Maximaal 2 A4 met tekst en maximaal 2 A4 met inspiratiebeelden.

#### 4.1.1 BEOORDELINGSMETHODE

| Waardering  | Score in punten | Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onvoldoende | 2               | <ul style="list-style-type: none"><li>De ontwikkelvisie mist onderdelen en is niet volledig</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Matig       | 4               | <ul style="list-style-type: none"><li>De ontwikkelvisie is volledig.</li><li>De ontwikkelvisie is echter op één of meerdere onderdelen in onvoldoende mate duidelijk en concreet.</li></ul> <p>Dit kan <i>bijvoorbeeld</i> het geval zijn wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>De ontwikkelvisie op inhoud niet relevant is en/of niet bijdraagt aan de doelstellingen die de Opdrachtgever met het betreffende criterium/gestelde vraag beoogt;</li><li>Uit de ontwikkelvisie niet duidelijk blijkt op welke wijze deze daadwerkelijk bijdraagt aan het te behalen resultaat, of;</li><li>De ontwikkelvisie niet of beperkt is voorzien van concrete informatie ter onderbouwing van de beantwoording.</li></ul> |
| Voldoende   | 6               | <ul style="list-style-type: none"><li>De ontwikkelvisie is volledig.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|           |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>De ontwikkelvisie is in voldoende mate duidelijk en concreet.</li> <li>Met de ontwikkelvisie worden de doelstelling(en) die de Opdrachtgever met het betreffende criterium nastreeft, gerealiseerd.</li> <li>Met de ontwikkelvisie toont inschrijver zich bekwaam om de opdracht conform de gestelde (minimum)eisen te kunnen uitvoeren.</li> <li>Uit de ontwikkelvisie blijkt echter geen meerwaarde*.</li> </ul>                                         |
| Goed      | 8  | <ul style="list-style-type: none"> <li>De ontwikkelvisie is volledig, duidelijk en concreet.</li> <li>Uit de ontwikkelvisie blijkt duidelijk meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium.</li> <li>De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij deels gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.</li> </ul>                                                                                |
| Zeer goed | 10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.</li> <li>Uit de beantwoording blijkt duidelijk de meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium.</li> <li>De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij volledig gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.</li> <li>De beantwoording overtreft de verwachtingen van de Opdrachtgever.</li> </ul> |

\* Onder meerwaarde wordt verstaan de toevoeging die de Inschrijving biedt bovenop hetgeen in de aanbesteding wordt gevraagd in relatie tot het betreffende selectiecriterium.

## 4.2 S2 referenties

U dient bij het verzoek tot deelneming ten minste één (1) en ten hoogste twee (2) referenties op te geven via bijlage C. Deze referentie(s) dienen betrekking te hebben op opdrachten die uiterlijk vijf (5) jaar vóór de sluitingsdatum voor het indienen van de verzoeken tot deelneming zijn afgerond.

Indien u meer dan het maximumaantal referenties indient, zal het meerdere buiten beschouwing worden gelaten. Uitsluitend het toegestane aantal referenties zal worden meegenomen in de beoordeling.

### 4.2.1 BEOORDELINGSMETHODE

| #           | Criteria                                                                                                                                                                                | Puntenverdeling                                                     | Maximaal |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>S1.1</b> | De mate waarin de referentie aansluit bij de opdracht, waarbij wordt gekeken naar aantoonbare ervaring met het ontwerpen van vergelijkbare woningen, schaal en aansluiting op omgeving. | Goede aansluiting bij de doelstellingen van de opdracht (20 punten) | 20       |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|             | <p>De selectiecommissie beoordeelt de aansluiting van de referentie op de opdracht aan de hand van de voorwaarden en doelstellingen in de verkoopdocumenten (zie hoofdstuk 1).</p> <p>U mag één bijlage (A4-formaat) aan afbeeldingen toevoegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Voldoende aansluiting bij de doelstellingen van de opdracht (10 punten)</p> <p>Onvoldoende aansluiting bij de doelstellingen van de opdracht (5 punt)</p> <p>Geen opgave /toelichting (0 punten)</p>                                                                            |    |
| <b>S1.2</b> | <p>De mate waarin de referentie aansluit bij de opdracht, waarbij wordt gekeken naar de aantoonbare ervaring met het ontwerpen van duurzame woningen, de aard en effectiviteit van de toegepaste duurzame maatregelen, en eventuele toegepaste innovaties.</p> <p>De selectiecommissie beoordeelt de aansluiting van de referentie op de opdracht aan de hand van de duurzaamheidsambities in de verkoopdocumenten (zie hoofdstuk 1).</p> <p>U mag één bijlage (A4-formaat) aan afbeeldingen toevoegen.</p> | <p>Goede aansluiting bij de doelstellingen van de opdracht (20 punten)</p> <p>Voldoende aansluiting bij de doelstellingen van de opdracht (10 punten)</p> <p>Onvoldoende aansluiting bij de doelstellingen van de opdracht (5 punt)</p> <p>Geen opgave /toelichting (0 punten)</p> | 20 |
|             | Maximale score                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 40 |

#### 4.3 Totaal beoordeling selectiecriteria

De drie gegadigden die de meeste punten hebben behaald komen in aanmerking voor de offertefase en worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Als blijkt dat gegadigden een gelijk aantal punten scoren, geldt het volgende: indien de gelijke score op plaats drie is behaald, zal eerst gekeken worden welke gegadigde de beste score heeft op het onderdeel S1. De gegadigde die het beste scoort op het onderdeel S1 gaat voor op de ander en zal in dat geval geselecteerd worden. Als ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn, zal via loting bepaald worden welke gegadigde nummer drie en welke nummer vier wordt. Nummer vier zal dan niet worden toegelaten tot de offertefase. Indien er méér dan drie gegadigden de maximale score halen zal via loting bepaald worden welke drie gegadigden uitgenodigd worden. Indien er niet meer dan drie verzoeken tot deelneming worden ontvangen worden deze ten minste beoordeeld op de gestelde minimeisen. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.

De loting wordt uitgevoerd door een wethouder van de gemeente, gegadigden mogen hierbij aanwezig zijn.

De selectiecommissie wordt vertegenwoordigd door inhoudsdeskundigen op de volgende expertisegebieden:

- Projectleider Lindewijk
- Projectleider Klimaat & Duurzaamheid
- Stedenbouwkundige
- Extern adviseur Inkoop & Contractmanagement
- Inkoopadviseur (Ondersteuning van de procedure, beoordeelt zelf niet mee)