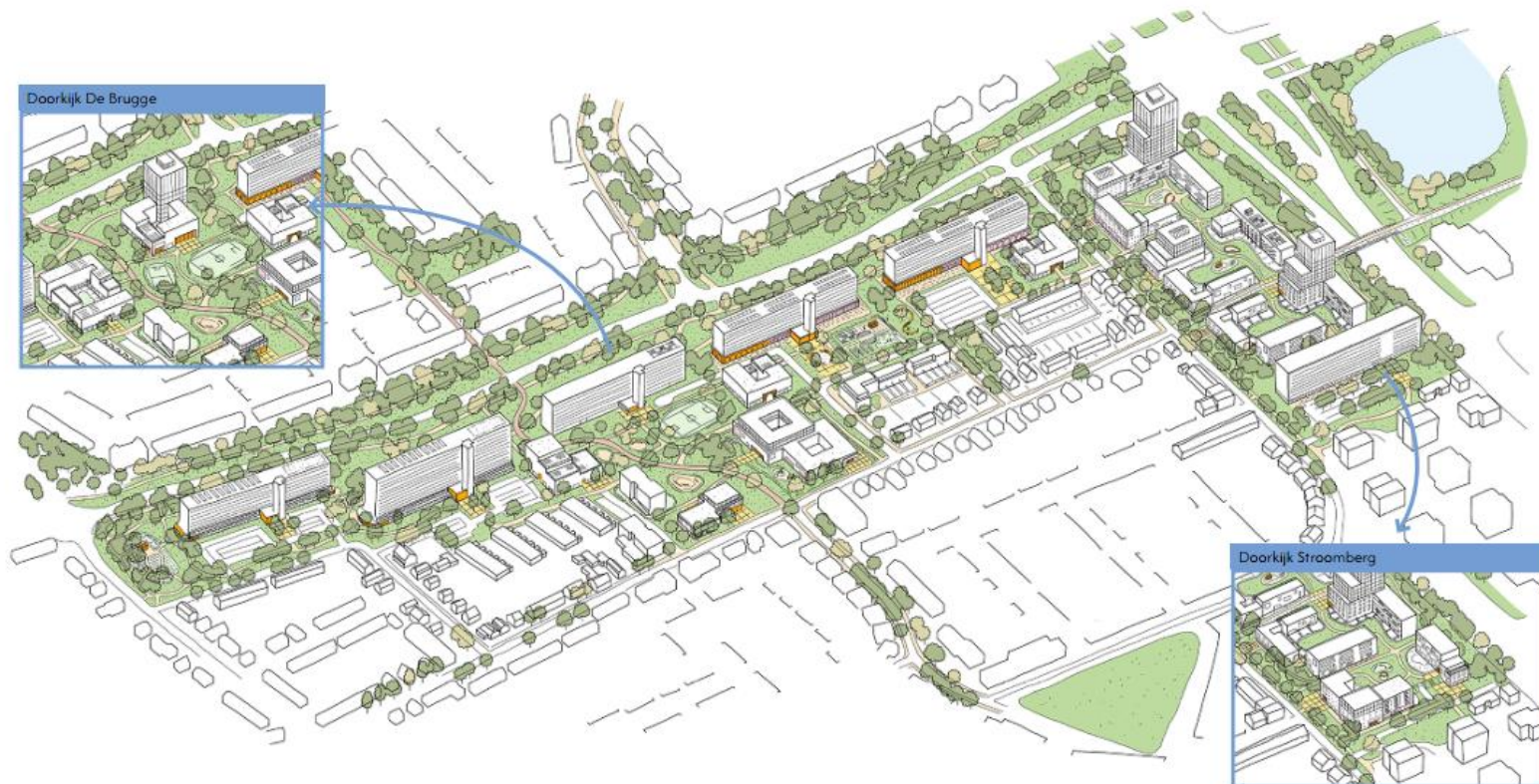


Selectieleidraad

Hoogbouw Ede-Zuid

11 mei 2026

Hoogbouw Ede-Zuid, Ede



Inhoudsopgave	1	Inleiding
	5	
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van deze aanbesteding	5
1.3	Concurrentiegericht dialogoog	6
1.3.1	Selectiefase	6
1.3.2	Dialogofase	7
1.3.3	Gunningsfase	7
1.3.4	Haalbaarheidsfase	8
1.4	Communicatie en planning	8
1.5	Leeswijzer	9
1.6	Disclaimer	10
2.	Opdracht	11
2.1	Aard en omvang	11
2.2	Buiten scope opgave	12
2.3	Kaderstelling	12
2.4	Type opdracht	13
2.5	Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure	13
2.6	Overeenkomst	14
3.	Omschrijving van de Opgave	16
3.1	Hoogbouw Ede-Zuid	16
3.2	Ligging en demarcatie plangebied	17
3.3	Eigendom	18
3.4	Globaal Omgevingsplan	18
3.5	Ambities en doelstellingen	18
3.6	Programma	20
3.7	Aandachtspunten	21
4.	Omschrijving van de Samenwerking	25
4.1	Opdrachtgevers, stakeholders en belangstellenden	25
4.2	Partnerprofiel en verwachtingen	26
4.3	Opbouw van de samenwerking	27
4.4	Samenwerking in haalbaarheidsfase	28
4.5	Samenwerking tijdens de ontwikkeling	29

5. Uitgangspunten voor de Haalbaarheidsfase	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Duur en beëindiging	31
5.3 Doel en karakter van de haalbaarheidsfase	32
5.4 Werkwijze: van raamwerk naar uitvoerbare deelopgaven	32
5.5 Scope van de haalbaarheidsfase	32
5.6 Fasering, besluitvorming en go/no-go momenten	33
5.7 Resultaat van de haalbaarheidsfase	33
6. Aanmelding	35
6.1 Aanmeldingsvereisten	35
6.2 Vormvereisten gehele aanmelding	35
6.3 Beoordelingsrichtlijn	35
7. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria	37
7.1 Onderdelen aanmelding	37
7.2 Deel 1 – Aanmelding	37
7.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden	37
7.3.1 Vormvereisten	37
7.3.2 Eisen - Uitsluitingsgronden	38
7.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen	38
7.4.1 Vormvereisten - Geschiktheidseisen	38
7.4.2 Eisen - Geschiktheidseisen	39
7.5 Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten	40
7.5.1 Vormvereisten - referentieprojecten	40
7.5.2 Wensen - referentieprojecten	40
7.5.3 Puntenwaardering - referentieprojecten	42
7.6 Deel 5 - Selectie criterium Reflectie op de opgave	43
7.6.1 Vormvereisten	43
7.6.2 Karakter van de reflectie	43
7.6.3 Onderwerpen	43
7.6.4 Wensen - reflectie op de opgave	44
7.6.5 Puntenwaardering	45
8. Procedure en beoordeling	47
8.1 Startbijeenkomst en locatiebezoeken	47
8.2 Vragen	47
8.3 Beoordeling- en besluitvormingsproces	47
8.3.1 Beoordelingscommissie	47
8.3.2 Beoordelingsproces	48

8.3.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	49
9.	Procedurele voorwaarden.....	50
9.1	Deelnamevergoeding.....	50
9.2	Deelnamevoorwaarden.....	50
9.3	Afzien van deelname aan de dialoofase.....	51
9.4	Vertrouwelijkheid.....	51
9.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	52
9.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)	52
9.7	Wet Bibob.....	53
9.8	Tenderplatform.....	53
	Begrippenlijst.....	54

Bijlagen

Bijlage 1	Checklist aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsbiljet
Bijlage 3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 4	Projectreferentieformulier
Bijlage 5	Combinatieverklaring
Bijlage 6	Verklaring beroep op derde(n)
Bijlage 7	Gebiedsvisie & IMPACT agenda
Bijlage 8	Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040: Sociaal-Maatschappelijk Raamwerk
Bijlage 9	Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040: Stedenbouwkundig Raamwerk
Bijlage 10	Hart Voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040: Programmaplan 2025-2030
Bijlage 11	Plangebied inclusief eigendommen
Bijlage 12	Samenvatting Quick scan omgevingsfactoren
Bijlage 13	HEZ uitwerking energietransitie, circulariteit, klimaatadaptie en natuurinclusiviteit
Bijlage 14	Planning Hoogbouw Ede-Zuid
Bijlage 15	Aanvullende plankaart 1
Bijlage 16	Aanvullende plankaart 2
Bijlage 17	Kader participatie en regie Hoogbouw Ede-Zuid

1. Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad van de partnerselectie voor Hoogbouw Ede-Zuid, in Ede. Dit betreft een Europese Concurrentiegerichte dialoog (aanbesteding met voorafgaande selectie en een dialoog) conform de ARW 2016, hoofdstuk 4. De aanbestedende dienst voor deze opgave is de gemeente Ede. Woonstede treedt op als contractspartner en opdrachtgever voor de realisatie van het sociale huurprogramma.

Deze selectieleidraad bevat alle informatie om inzicht te krijgen in de opgave. Daarnaast beschrijft deze selectieleidraad de eerste fase van de aanbestedingsprocedure, de planning, de aanmeldingsvereisten en de beoordelingswijze.

Het doel van dit selectiedocument is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van vijf (5) partijen. De vijf (5) geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging tot deelneming aan de dialoog, inclusief de voorlopige gunningsleidraad en andere relevante documenten. Gegadigden die interesse hebben in deze opgave en zich willen aanmelden voor de aanbestedingsprocedure worden van harte uitgenodigd.

Deze selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde partijen voor het indienen van een aanmelding.

1.1 Aanleiding

Hoogbouw Ede-Zuid (HEZ) kent zowel sociale als ruimtelijke uitdagingen. De gemeente Ede en Woonstede werken daarom tot ten minste 2040 aan een gebiedsbrede aanpak die inzet op een samenhangende ruimtelijke én sociale transformatie. Daarbij wordt voortgebouwd op de bestaande kracht en initiatieven in de buurt, met als doel HEZ samen met bewoners en maatschappelijke partners door te ontwikkelen tot een vitale, diverse en veilige wijk waar bewoners zich thuis voelen.

De gebiedsontwikkeling omvat een sloop-nieuwbouw opgave met een beoogde bruto toevoeging van ongeveer 592 woningen, waaronder minimaal 200 sociale huurwoningen en ongeveer 40 midden huurwoningen. Via deze aanbesteding willen gemeente en Woonstede een risico-dragende ontwikkelpartner selecteren die hen aanvult bij de verdere planuitwerking en het realiseren van de ambities binnen deze complexe opgave.

1.2 Doel van deze aanbesteding

Het doel van deze aanbesteding is het selecteren van een ervaren partner die aantoonbaar waarde kan toevoegen aan gebiedsontwikkelingen met een sterke sociale focus. Met deze partner willen de gemeente Ede en Woonstede in de haalbaarheidsfase specifieke marktkennis benutten en gezamenlijk toewerken naar een haalbaar en integraal plan (zie hoofdstuk 5). Voor deze fase wordt met de geselecteerde partner een intentieovereenkomst gesloten. Bij een haalbaar plan en een goed verlopende samenwerking volgt een nadere contractering, waaronder samenwerkings-, koop-ontwikkel- en UAV-GC-overeenkomsten.

1.3 Concurrentiegerichte dialoog

De gemeente Ede en Woonstede hebben gekozen voor een partnerselectie omdat de opgave van Hoogbouw Ede-Zuid een complexe opgave betreft. De ambities en harde kaders zijn duidelijk, hoe deze ambities gerealiseerd gaan worden ligt nog deels open. Het verder uitwerken van de opgave willen de gemeente en Woonstede daarom samendoen met een te selecteren partner, een partner die de sociale kant van gebiedsontwikkelingen begrijpt en bijdraagt aan de haalbaarheid van het plan middels innovatieve oplossingen en concepten. Met een partnerselectie kan op een vroeg moment marktkennis betrokken worden.

Daarnaast biedt de partnerselectie de mogelijkheid om langdurig met één samenwerkingspartner de realisatie van Hoogbouw Ede-Zuid op te pakken. Een samenwerking die staat op vertrouwen en het behalen van een gedeeld doel. De gemeente Ede en Woonstede zoeken daarom een partner die de voorliggende opgave begrijpt en waarde toe kan voegen in de samenwerking met zijn ervaring en kennis.

1.3.1 Selectiefase

In de selectiefase mag iedere gegadigde die voldoet aan de gestelde eisen een aanmelding indienen, waarin de partij een verzoek doet om toegelaten te worden tot de dialoofase. De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende aanmeldingen.

De aanbestedende dienst en Woonstede selecteren op basis van de beoordeling van de beoordelingscommissie maximaal vijf (5) gegadigden. De beoordeling vindt plaats op:

Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Max. punten
Referenties <ul style="list-style-type: none"> ▷ Complexe binnenstedelijke opgave ▷ Langjarige samenwerking met publieke partijen ▷ Gebiedsontwikkeling met een sociale opgave ▷ Duurzame gebiedsontwikkeling 	Eisen en wensen	60
Reflectie op opgave en samenwerking <ul style="list-style-type: none"> ▷ Begrip en invulling van de opgave en ambities ▷ Zicht op marktomstandigheden in Ede ▷ Zicht op kansen en optimalisaties (waaronder specifiek het parkeer- en mobiliteitsvraagstuk) 	Wensen	40
Totaal		100

De selectiecriteria zijn nader beschreven in hoofdstuk 3.

De vijf (5) geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging tot deelneming aan de dialoog, inclusief de voorlopige gunningsleidraad en andere relevante documenten.

Startbijeenkomst

Voor de selectiefase organiseren de aanbestedende dienst en Woonstede een startbijeenkomst voor alle geïnteresseerden. Dit is nader toegelicht in 8.1.

1.3.2 Dialoofase

Tijdens de Dialoofase wordt door middel van twee (2) dialoogrondes de opdracht en gunningscriteria verder verkend. Aan het eind van de dialoofase vindt er een selectie plaats waarbij drie (3) gegadigden worden geselecteerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de beoordelingscriteria Team en motivatie en een testcase. Deze kennen de volgende weging:

Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Max. punten
Team en motivatie <ul style="list-style-type: none"> ▷ Samenstelling team en rolverdeling ▷ Ervaring en kennis ▷ Motivatie en competenties 	Wensen	60
Testcase – Aanpak sociale en ruimtelijke opgave Parkhart <ul style="list-style-type: none"> ▷ Begrip van opgave ▷ Conceptuele vaardigheid ▷ Governance & samenwerking ▷ Inventiviteit 	Wensen	40
Totaal		100

1.3.3 Gunningsfase

Na afloop van de dialoog ontvangen de drie (3) geselecteerde gegadigden de definitieve gunningsleidraad en andere relevante documenten. Op basis hiervan mogen zij een inschrijving indienen en meedingen naar de toewijzing van de opdracht.

De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het aantal behaalde punten. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de gunningscriteria Toekomstbeeld, Plan van aanpak en een Financiële strategie. Deze kennen de volgende weging:

Selectiecriterium	Toetsing en beoordeling	Punten
Aanbieding	Eisen	<i>Geen punten</i>
Visie op de opgave <ul style="list-style-type: none"> ▷ Toekomstbeeld/programma ▷ Ontwikkel- en beheerstrategie 	Wensen	20
Ontwikkelstrategie <ul style="list-style-type: none"> ▷ Fasering ▷ Risicoanalyse ▷ Governance & samenwerking ▷ Instandhouding sociaal programma beheerfase 	Wensen	20
Financiële strategie <ul style="list-style-type: none"> ▷ Haalbaarheidsfase ▷ Ontwikkelfase 	Eisen en wensen	20
Procesvoorstel haalbaarheidsfase <ul style="list-style-type: none"> ▷ Organisatie voor samenwerking 	Wensen	40

▷ Besluitvormingsstructuur		
▷ Participatieproces		
▷ Opzet kader integrale afwegingen		
▷ Planning		
Totaal		100

1.3.4 Haalbaarheidsfase

Met de winnende Inschrijver sluiten de aanbestedende dienst en Woonstede een intentieovereenkomst voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan. In de intentieovereenkomst maken de aanbestedende dienst, Woonstede en de Winnende Inschrijver afspraken over de voorwaarden waaronder wordt gewerkt aan de haalbaarheid van het plan. Indien de haalbaarheidsfase positief wordt afgerond, wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze samenwerkingsovereenkomst wordt vastgelegd hoe partijen samenwerken aan de ontwikkeling. Wanneer er sprake is van de start van een ontwikkeling van een deelfase, wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling van vastgoed. Daarnaast wordt een UAV-GC overeenkomst gesloten voor de aanleg van de openbare ruimte.

De precieze voorwaarden waaronder de grond wordt overgedragen worden gedurende de haalbaarheidsfase vastgelegd.

1.4 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend via TenderNed. Gegadigden zijn verplicht de aanmelding volledig digitaal in te dienen via TenderNed.

Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de aanbestedende dienst en Woonstede over deze aanbesteding is strikt verboden en kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Aan informatie verstrekt anders dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed en de publicatie van de selectieleidraad op TenderNed is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Voorselectiefase	Datum/tijdstip
Publicatie voorselectiedocument	Maandag 11 mei 2026
Startbijeenkomst	Donderdag 21 mei (Buurthuis de Meerpaal) van 13:00 tot 15:00
Sluitingstermijn indienen vragen	Dinsdag 2 juni 2026, 12:00
Publicatie nota van inlichtingen 1	Dinsdag 9 juni 2026
Sluitingstermijn Indiening Aanmelding	Vrijdag 19 juni 2026, 12:00
Bekendmaking selectie vijf geïnteresseerden	Donderdag 2 juli 2026
Bezwaarperiode (7 dagen)	t/m donderdag 9 juli 2026
Dialogofase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging	Vrijdag 10 juli 2026

Indienen vragen	Vrijdag 28 augustus 2026, 12:00
Publicatie Nota van inlichtingen dialoofase	Vrijdag 4 september 2026
Dialoogronde 1 - projectbezoek	Woensdag 9 september 2026 & donderdag 10 september 2026
Indienen vragen	Vrijdag 11 september 2026
Publicatie nota van inlichtingen dialoogronde 1	Woensdag 16 september 2026
Dialoogronde 2	Woensdag 30 september 2026 Donderdag 1 oktober 2026
Publicatie nota van inlichtingen dialoogronde 2	Woensdag 7 oktober 2026
Sluitingstermijn indiening dialoogproducten	Vrijdag 23 oktober 2026, 12:00
Bekendmaking selectie drie gegadigden	Donderdag 5 november 2026
Bezwaarperiode (7 dagen)	t/m donderdag 12 november 2026
Planning Gunningsfase	Datum/tijdstip
Publicatie selectiedocument	Vrijdag 13 november 2026
Sluitingstermijn indienen vragen	Vrijdag 20 november 2026
Publicatie nota van inlichtingen	Vrijdag 27 november 2026
Presentatie/participatiemoment bewoners	Donderdag 10 december 2026
Sluitingstermijn indiening aanbidding	Vrijdag 8 januari 2027, 12:00
Presentatie kandidaat Partners	Donderdag 14 januari 2027
Bekendmaking uitslag en voorlopige gunning	Woensdag 27 januari 2027
Bezwaarperiode (20 dagen)	t/m dinsdag 16 februari 2027
Afronding overeenkomst(en)	Vanaf februari 2027 (uiterlijk één maand na gunning)

De aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovengenoemde planning, alsmede de overige termijnen die in de selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de aanbestedende dienst.

1.5 Leeswijzer

De selectieleidraad bestaat uit 9 hoofdstukken en 16 bijlagen. Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (opdracht)
- Hoofdstuk 3 beschrijft de opgave, ambities en aandachtspunten
- Hoofdstuk 4 zet de voorgenomen samenwerking uiteen
- Hoofdstuk 5 zet de uitgangspunten van de haalbaarheidsfase uiteen
- Hoofdstuk 6 zet de aanmeldingsvereisten uiteen.
- Hoofdstuk 7 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- Hoofdstuk 8 bevat de procedure omtrent de aanbesteding.
- Hoofdstuk 9 bevat de procedurele voorwaarden.

1.6 Disclaimer

De aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De aanbestedende dienst is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakt kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden. Noch is de aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2. Opdracht

Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke scope van de opdracht, de verantwoordelijkheden van de winnende inschrijver en de wijze waarop Hoogbouw Ede-Zuid wordt voorbereid en mogelijk wordt uitgevoerd. Daarnaast bevat dit hoofdstuk de omschrijving en motivatie van de procedure.

2.1 Aard en omvang

De aanbestedende dienst en Woonstede zoeken een inschrijver voor de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid. De aanbestedende dienst en Woonstede hebben reeds kaders opgesteld voor de verdere (plan)ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid. Een aantal van deze kaders leiden tot harde uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling, welke kaders dit zijn is verder toegelicht in 2.3.

Haalbaarheidsstudie

De winnende inschrijver werkt samen met de aanbestedende dienst, Woonstede en andere stakeholders aan de haalbaarheidsstudie voor HEZ. Het doel van de haalbaarheidsstudie is het integraal toetsen van de kwalitatieve, stedenbouwkundige, ruimtelijke, planologische en financieel-economische haalbaarheid van het project.

Vervolgopdracht

Indien de haalbaarheidsfase wordt afgesloten met een haalbaar plan voor de opgave van HEZ, zal de uiteindelijke opdracht aan de winnende inschrijver op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

Algemene elementen:

1. Uitwerking van een integraal stedenbouwkundig plan (SO-niveau) bestaande uit de ontwikkeling van het vastgoed en openbare ruimte – met oog op realisatie;
2. Aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen;
3. Gezamenlijk met de aanbestedende dienst en Woonstede het participatietraject voor het integrale plan en de navolgende elementen oppakken.

Elementen over de ontwikkeling van commercieel en sociaal vastgoed:

4. Bouwrijp maken van het Plangebied ten behoeve van de vastgoedontwikkeling in opdracht van de aanbestedende dienst of Woonstede;
5. Onvoorwaardelijke koop en afname bouwrijpe grond ten behoeve van het voor eigen rekening en risico realiseren van de vastgoedontwikkelingen (incl. bouwplicht);
 - a. Realisatie commerciële woningen
 - b. Realisatie sociale huurwoningen
 - c. Realisatie commerciële voorzieningen/plintfuncties
 - d. Realisatie parkeervoorzieningen
6. In opdracht van Woonstede turnkey realisatie van sociale huurwoningen en midden huurwoningen;
7. Mogelijk en nader te bepalen: In opdracht van Woonstede de sloop-nieuwbouwpoging flats De Brugge en Stroomberg;
8. Mogelijk en nader te bepalen: gebouwde parkeervoorziening.

Elementen over de ontwikkeling van openbare ruimte:

9. Inrichting en realisatie (c.q. woonrijp maken) van openbaar gebied in opdracht van de aanbestedende dienst;

Een nadere uitwerking en detaillering van de opdracht vindt plaats tijdens het haalbaarheidsonderzoek.

2.2 Buiten scope opgave

Een aantal onderdelen worden op voorhand buiten de scope van de partnerselectie gehouden. De partner wordt gevraagd om (in gezamenlijkheid) een integraal stedenbouwkundig plan te realiseren voor het hele plangebied. De realisatieopgave van de maatschappelijke voorzieningen in Parkhart, waaronder het buurthuis, gymzaal en het IKC, valt buiten de scope.

Tevens wordt de fietsbrug die te realiseren is bij het deelgebied buiten de scope van deze opgave gelaten. Ook de renovatie van het corporatievastgoed blijft buiten de scope van de opgave.

2.3 Kaderstelling

De aanbestedende dienst en Woonstede hebben in het voortraject van deze opgave meerdere ambitiestukken opgesteld. Vanwege de complexiteit van de opgave en de uitdagingen in het haalbaar maken van de opgave zijn niet alle opgestelde ambitiestukken harde kaders. De aanbestedende dienst heeft echter ook enkele harde uitgangspunten voor de haalbaarheidsfase. Dit betreft in ieder geval de volgende ruimtelijke kaders:

Inhoudelijke kaderstelling

- ▷ Gebiedsvisie en IMPACT agenda – Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid (januari 2025) (bijlage 7)
- ▷ Stedenbouwkundig Raamwerk – Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid (oktober 2025) (bijlage 9)
- ▷ Sociaal Maatschappelijk Raamwerk – Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid (oktober 2025) (bijlage 8)

De opgave kent ook de volgende vaste uitgangspunten:

- ▷ De realisatie van minimaal 200 sociale huurwoningen 40 midden huurwoningen in Hoge Tuinen.
- ▷ De parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woningen voor bestaande woningen en gemiddeld 1,0 parkeerplaats voor nieuwbouwwoningen blijft gehandhaafd.
- ▷ De parkeeropgave dient zoveel mogelijk uit het zicht opgelost worden.

Financiële uitgangspunten

De ontwikkeling vindt plaats binnen de door de aanbestedende dienst en Woonstede vastgestelde financiële uitgangspunten voor de haalbaarheidsfase. Deze uitgangspunten vormen het financiële kader voor de verdere planuitwerking en de besluitvorming op (deel)gebiedsniveau en zijn daarmee leidend bij het bepalen van programma, fasering, parkeren en investeringen in de openbare ruimte.

Een van de uitgangspunten betreft de indicatieve opdrachtwaarde voor de aanleg van de openbare ruimte (bouwrijp en woonrijp maken), die door de gemeente wordt geraamd op circa € 10,4

mln. Daarnaast werken de gemeente en Woonstede met een richtinggevende opbrengst voor de verkoop van kavels ten behoeve van het woningbouwprogramma. In samenhang leiden deze uitgangspunten tot een richtinggevend vertrekpunt voor de grondexploitatie (GREX) in de haalbaarheidsfase. Omdat het GREX-resultaat sterk afhankelijk is van het uiteindelijk te realiseren programma en de bijbehorende uitwerking, doet de aanbestedende dienst hierover geen kaderstellende, maar richtinggevende uitspraken.

Het financiële vertrekpunt voor de haalbaarheidsfase is de (aangepaste) grondexploitatie waaruit een indicatief tekort volgt van circa –/– € 8,96 mln. De gemeenteraad heeft voor de opgave een reservering van € 5–10 mln opgenomen; het resterende tekort dient gedurende de haalbaarheidsfase te worden teruggebracht en/of afgedekt door een combinatie van optimalisaties en subsidies. Optimalisaties kunnen onder meer liggen in programmatische keuzes, fasering en kasstromen, kostenreducties, de parkeeroplossing en -exploitatie en keuzes in grondrouting en fiscaliteit.

Naast de GREX-uitgangspunten hanteert Woonstede voor het sociale woningbouwprogramma investeringsplafonds die richtinggevend zijn voor de uitwerking van het sociale woningbouwprogramma en de bijbehorende vastgoedontwikkeling (overeenkomstig PMC's).

Meer informatie over deze bedragen, de totstandkoming daarvan en de onderliggende aannames wordt gedeeld in de gunningsfase. In de selectiefase vindt geen toetsing plaats op het GREX-vertrekpunt of de investeringsplafonds van Woonstede; de informatie wordt beschikbaar gesteld om inschrijvers inzicht te geven in de financiële uitgangspunten en om de financiële strategie en integrale haalbaarheid van het plan in samenhang te kunnen beschouwen.

2.4 Type opdracht

Gelet op de aard en omvang van de opdracht, alsmede de eindverantwoordelijkheid die de winnende inschrijver zal dragen voor het ontwerp en uiteindelijke realisatie van Hoogbouw Ede-Zuid, heeft de aanbestedende dienst ervoor gekozen om het project niet in diverse percelen te verdelen. In die zin is er sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling.

De opdracht betreft een werk met de CPV code:

Hoofdcategorie: Civieltechnische en bouwwerkzaamheden (45220000-5)
Subcategorie: Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen (70112000-9)
 Projectontwikkeling voor woningen (70111000-2)
 Bouwen van woningen (45211300-2)
 Haalbaarheidsstudie, adviesverlening, analyse (71241000-9)

2.5 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012, die sterkt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving. De aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De aankondiging van de opdracht via

TenderNed plaatsgevonden. De gunning vindt plaats aan de hand van de in deze selectieleidraad genoemde gunningscriteria.

De aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Europese concurrentiegerichte dialoog. De opdracht is multidisciplinair, waarbij partijen meerdere jaren zullen samenwerken. De gemeente Ede en Woonstede willen de administratieve lasten en de tijdsbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de inschrijvingen beperkt houden door een maximum aan het aantal inschrijvingen te stellen.

De concurrentiegerichte dialoog bestaat uit 3 fasen: de selectiefase, de dialoofase en de gunningsfase. Opvolgend aan de concurrentie gerichte dialoog gaan gemeente Ede en Woonstede samen met de geselecteerde partner starten aan de haalbaarheidsfase.

2.6 Overeenkomst

Met de winnende inschrijver wordt uiterlijk één maand na gunning een intentieovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de samenwerking gedurende de haalbaarheidsfase. De overeenkomst wordt gesloten tussen de Winnende Inschrijver, de gemeente Ede en Woonstede. De start van de opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de Intentieovereenkomst tussen de aanbestedende dienst en de winnende Inschrijver. Een concept van voornoemde overeenkomst wordt als bijlage bij de gunningsleidraad gevoegd.

Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de conceptovereenkomst, wordt de overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende inschrijving. Voorstellen van de winnende inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de overeenkomst worden door de aanbestedende dienst beoordeeld. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

Voorwaardelijk voor het sluiten van de intentieovereenkomst is dat de winnende inschrijver aan kan tonen dat hij beschikt over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen.

Uitsluitend de winnende inschrijver aan wie voorlopig gegund wordt, dient binnen de bezwaartermijn ná voorlopige gunning een accountantsverklaring te overleggen. In deze verklaring bevestigt een Registeraccountant (RA) dat de winnende inschrijver financieel in staat is de opdracht uit te voeren.

De accountantsverklaring dient:

- ▷ Te zijn opgesteld door een onafhankelijk en Registeraccountant (RA);
- ▷ Te zijn gedateerd ná de datum van de voorlopige gunning;
- ▷ Een expliciete bevestiging te bevatten dat de winnende inschrijver financieel in staat wordt geacht de opdracht uit te voeren, gelet op de aard, omvang en looptijd van de opdracht.

Indien de winnende inschrijver niet in staat is om de verklaring tijdig en conform de gestelde eisen te overleggen, behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor om de voorlopige gunning in te trekken en de opdracht te kunnen aan de nummer 2.

Doelstelling intentieovereenkomst

Doelstelling van de haalbaarheidsstudie en daarmee van de intentieovereenkomst is:

- ▷ Het bepalen/ vaststellen van de haalbaarheid van de vastgoed- en gebiedsontwikkeling aan het eind van de haalbaarheidsfase.
- ▷ Het bepalen van de kaders voor planvorming en realisatie van de opdracht.
- ▷ Het bepalen of de samenwerking goed verloopt – met oog op de toekomst.

In de Intentieovereenkomst worden de volgende onderwerpen vastgelegd:

- ▷ Uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie
- ▷ Op te leveren producten
- ▷ Criteria voor haalbaarheid en voorwaarden voor aangaan van vervolgovereenkomsten
- ▷ Kostenverdeling van plan- en onderzoekskosten
- ▷ Exit-regeling
- ▷ Einddatum

De (inhoud van de) vervolgovereenkomsten (waaronder de samenwerkingsovereenkomst, koop- ontwikkelovereenkomst en UAV-GC) die dienen te worden gesloten na de haalbaarheidsstudie wordt gedurende het de haalbaarheidsfase nader bepaald en ingevuld.

3. Omschrijving van de Opgave

Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke scope van de opdracht, de verantwoordelijkheden van de winnende Inschrijver en de wijze waarop de opgave wordt voorbereid en mogelijk uitgevoerd. Daarnaast bevat dit hoofdstuk de omschrijving en motivatie van de procedure.

3.1 Hoogbouw Ede-Zuid

Hoogbouw Ede-Zuid (HEZ) is een naoorlogse buurt uit de jaren zeventig, bestaande uit acht hoogbouwflats en circa 2.405 inwoners. De buurt wordt gekenmerkt door een eenzijdig woningaanbod met vrijwel uitsluitend sociale huurwoningen en een relatief kwetsbare sociaaleconomische positie. Hoewel de woningen ruim en betaalbaar zijn, sluiten zowel de fysieke inrichting van de buurt als de sociale structuur steeds minder aan bij de hedendaagse woon- en leefbehoeften. De openbare ruimte is verouderd, de ruimtelijke samenhang is beperkt en bewoners ervaren bovengemiddeld veel diverse individuele, sociale en maatschappelijke problemen.

De afgelopen jaren heeft Hoogbouw Ede-Zuid nadrukkelijk op de bestuurlijke agenda gestaan van zowel de gemeente Ede als Woonstede. In gezamenlijkheid is gewerkt aan een brede verkenning en uitwerking van de opgave, resulterend in een samenhangend sociaalmaatschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk. Deze voorbereidende fase vormt de basis voor de voorliggende uitvraag.

De opgave voor Hoogbouw Ede-Zuid betreft een integrale gebiedsontwikkeling met een uitgesproken sociale focus, waarin ruimtelijke en sociale ingrepen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Doel is om voort te bouwen op de bestaande kwaliteiten en betrokkenheid in de buurt en tegelijkertijd gericht te vernieuwen waar dat noodzakelijk is. Samen met bewoners, maatschappelijke partners en de te selecteren marktpartner werken de gemeente Ede en Woonstede toe naar een haalbaar, toekomstbestendig en positief ontwikkelperspectief, dat gefaseerd wordt gerealiseerd en duurzaam bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van de buurt.



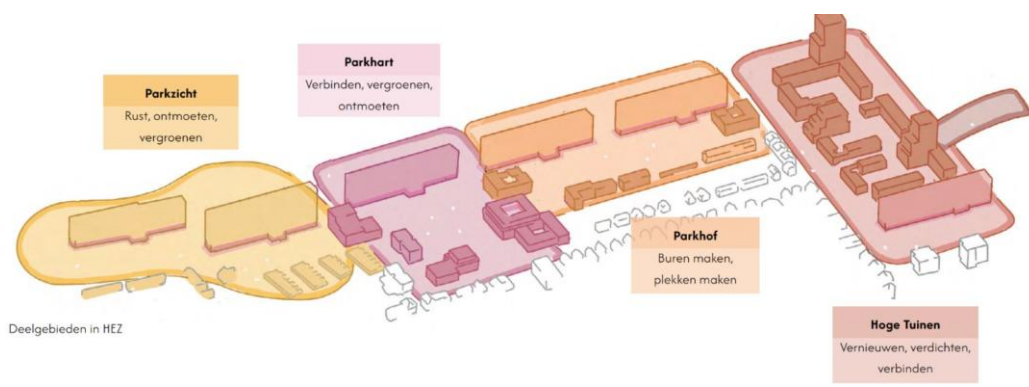
3.2 Ligging en demarcatie plangebied

Hoogbouw Ede-Zuid is gelegen in het zuiden van de kern Ede. Het plangebied bestaat uit vier onderscheiden deelgebieden (Parkzicht, Parkhart, Parkhof en Hoge Tuinen). De demarcatie van het plangebied volgt de grenzen van deze deelgebieden zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig raamwerk en weergegeven op het matenplan in de bijlage 15 en 16.

Voor elk deelgebied zijn specifieke programma's en doelstellingen geformuleerd, die in samenhang richting geven aan de algehele visie voor het gebied.



Figuur 1: Hoogbouw Ede-Zuid plangebied



Figuur 2: Deelgebieden Hoogbouw Ede-Zuid

3.3 Eigendom

Het eigendom binnen het plangebied is grotendeels in bezit van de gemeente Ede en Woonstede. Het transformatorhuisje tussen de gebouwen Van Eekelen en Merlijn is in eigendom van een nutspartij (bijlage 11).

3.4 Globaal Omgevingsplan

Het omgevingsplan is op dit moment nog niet aangepast aan de beoogde ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid. De gemeente Ede bereidt parallel aan deze partnerselectie de planologische inpassing van de opgave voor, zodat in de vervolgfase voortvarend kan worden toegevoerd naar aanpassing van het omgevingsplan. De basis voor het op te stellen omgevingsplan is het stedenbouwkundig raamwerk.

In het voortraject en gedurende de haalbaarheidsfase worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd, waaronder onderzoeken op het gebied van milieu, geluid, bodem, stikstof en externe veiligheid. Deze onderzoeken vormen mede de basis voor de verdere planvorming en de uiteindelijke planologische besluitvorming. In de haalbaarheidsfase wordt, in samenhang met de inhoudelijke planuitwerking, verkend op welke wijze de kaders kunnen worden vertaald naar een passend en uitvoerbaar omgevingsplan.

Er is in dit kader een quick scan van omgevingsfactoren opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 12.

3.5 Ambities en doelstellingen

De ambities en doelstellingen voor Hoogbouw Ede-Zuid zijn vastgelegd in een samenhangend geheel van door de gemeente Ede en Woonstede vastgestelde beleids- en kaderdocumenten. Hierbij vormt het Ontwikkelkader Ede Stad een belangrijk kader. Hoogbouw Ede-Zuid ligt in het sleutelgebied Zuiderparken. Deze documenten vormen gezamenlijk het inhoudelijke fundament en geven richting aan de verdere planvorming. Centraal hierin staan het Sociaalmaatschappelijk raamwerk (bijlage 8), het Stedenbouwkundig raamwerk (bijlage 9) en het Programmaplan 20252030 (Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040) (bijlage 10).

De kern van de opgave is het realiseren van een integrale gebiedsontwikkeling met een uitgesproken sociale focus. De ontwikkeling is erop gericht de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Hoogbouw Ede-Zuid structureel te verbeteren door sociale en ruimtelijke ingrepen in samenhang te benaderen. Fysieke investeringen in woningbouw, openbare ruimte en voorzieningen worden nadrukkelijk gezien als dragers voor sociale doelstellingen, en niet als doel op zichzelf.

De vastgestelde ambities en doelstellingen zijn bewust op hoofdlijnen geformuleerd. Zij vormen een helder inhoudelijk kader, maar laten ruimte voor nadere uitwerking en optimalisatie. In de haalbaarheidsfase wordt, samen met de te selecteren partner, onderzocht hoe deze ambities op een realistische, innovatieve en financieel haalbare wijze kunnen worden vertaald naar concrete plannen. Van de partner wordt verwacht dat deze de vastgestelde doelen respecteert, doorgrondt en weet te verbinden, en actief bijdraagt aan het verder concretiseren van het integrale stedenbouwkundig plan voor Hoogbouw Ede-Zuid

Sociaal-maatschappelijk raamwerk (SMR)

Vanuit het sociaal-maatschappelijk raamwerk ligt de nadruk op het versterken van bestaanszekerheid, gezondheid en gelijke kansen voor bewoners. De bewoner staat centraal in de ontwikkeling, met als doel een beweging te realiseren van overleven naar bloeien. Daarbij wordt uitgegaan van een integrale buurtaanpak, waarin wonen, ontmoeten, zorg, veiligheid en participatie met elkaar zijn verbonden. Een belangrijk uitgangspunt is dat ongelijk investeren gerechtvaardigd kan zijn om te komen tot meer gelijke kansen, met specifieke aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de buurt. De ontwikkeling bouwt voort op de bestaande kracht, netwerken en betrokkenheid in Hoogbouw Ede-Zuid. De sociale en fysieke ontwikkeling gaan hand in hand en worden parallel en geïntegreerd georganiseerd.

Hierbij vragen we een bijdrage aan de focusthema's uit het sociaal-maatschappelijk raamwerk:

- ▷ Sociale Cohesie bevorderen in de leefomgeving
- ▷ Optimisme over de buurt versterken via ontwerp en inrichting

Sociale cohesie: De schaalscore voor sociale cohesie, zoals gemeten in de Leefbaarheidsmonitor, moet stijgen van een 4,6 in 2023 naar een 5,5 in 2030. Dit betekent dat bewoners zich meer verbonden voelen met elkaar en met de buurt.

Beeldindicatoren: prettig wonen in de buurt (tweejaarlijks bewonersonderzoek), leefbaarheidsbarometer(BZK) (schaalscore), buurtontwikkeling (leefbaarheidsmonitor Ede), positief gevoel over leefbaarheid en veiligheid in de buurt en 'eigen flat' (tweejaarlijks bewonersonderzoek),

Stedenbouwkundig raamwerk

Het stedenbouwkundig raamwerk vertaalt deze sociale ambities naar ruimtelijke uitgangspunten. Doel is het creëren van een meer gedifferentieerde, herkenbare en samenhangende wijkstructuur die beter aansluit op hedendaagse woon- en leefbehoeften. Dit betekent onder meer een evenwichtiger woningaanbod, een duidelijke structuur tussen de verschillende deelgebieden en een kwalitatieve, veilige en uitnodigende openbare ruimte. De ruimtelijke opzet ondersteunt ontmoeting, beweging en gebruik van voorzieningen en draagt daarmee direct bij aan de sociale doelstellingen van het gebied. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn dat de leefbaarheid van de buurt wordt vergroot door:

- ▷ Verbetering van de fysieke woonomgeving
- ▷ Een betere balans/differentiatie in het woningaanbod
- ▷ Meer en beter functionerende voorzieningen
- ▷ Een verbetering van de openbare ruimte

Duurzaamheid

Duurzaamheid is als integraal thema verankerd in de vastgestelde kaders. De ambities richten zich zowel op milieutechnische als sociale duurzaamheid. Voor de gebouwde omgeving en de openbare ruimte wordt er ingezet op integrale duurzaamheid. Circulariteit en het terugdringen van primair materiaalgebruik, ook gezien de sloop-nieuwbouw opgave, een belangrijk thema. Circulair slopen wordt hierom ook als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast wordt gestreefd naar een energiezuinige en netbewuste ontwikkeling, met als doel het beperken van energielasten voor bewoners en het vergroten van de toekomstbestendigheid van de buurt. De openbare ruimte wordt groen, gezond en klimaatadaptief ingericht, met aandacht voor biodiversiteit en verblijfskwaliteit. De doelstellingen, waaraan samen met de te selecteren partner, verder aan gewerkt wordt, zijn omschreven in bijlage 13.

Convenant Schoon Emissieloos Bouwen (SEB): De gemeente heeft het voornoemde convenant ondertekend. Gedurende de realisatie moet hieraan voldaan worden. De focus ligt hier met name op de inzet van elektrisch bouw materieel waarvoor een subsidie ontvangen kan worden (<https://www.opwegnaarseb.nl/>)

3.6 Programma

Het programma Hoogbouw Ede-Zuid vormt een essentieel onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling en is nadrukkelijk verbonden met de sociale en ruimtelijke ambities zoals vastgelegd in de vastgestelde kaderdocumenten. Het programma zoals hieronder beschreven geeft richting aan de beoogde ontwikkeling, maar is geen vaststaand eindbeeld. De exacte omvang, verdeling en uitwerking van het programma worden gedurende de haalbaarheidsfase, in samenspraak met de te selecteren partner, nader bepaald en geoptimaliseerd binnen de geldende kaders en randvoorwaarden.

Op basis van de huidige planvorming voorziet de ontwikkeling in totaal in ongeveer 592 woningen. Binnen deze opgave worden minimaal 200 sociale huurwoningen en 40 woningen in het midden huur segment gerealiseerd in het deelgebied Hoge Tuinen. De verdere programmatische invulling is gericht op het bevorderen van een evenwichtige woonmix en het versterken van de leefbaarheid en doorstroming binnen de buurt. De combinatie van sociale huur, midden huur, betaalbare koop en vrije sector vormt daarbij een belangrijk instrument om te komen tot een meer gemengde en toekomstbestendige wijkstructuur. De ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid bedient meerdere doelgroepen. De focus ligt op woningbouw voor jongeren, starters, senioren en kleine huishoudens (in diverse leeftijdscategorieën).

Woonstede voorziet gedurende de haalbaarheidsfase in uitgangspunten die toezien op over het portefeuilleplan van Woonstede. In de nog te delen financiële bijlage wordt ook uiteengezet welke PMC's gewenst zijn.

Het plangebied bestaat uit vier onderscheiden deelgebieden, die elk een eigen rol en karakter hebben binnen het geheel, maar in samenhang worden ontwikkeld:

Hoge Tuinen

Hoge Tuinen vormt het zwaartepunt van de woningbouwopgave en de vernieuwing binnen Hoogbouw Ede-Zuid. In dit deelgebied worden ongeveer 449 woningen toegevoegd, bestaande uit sociale huurwoningen, midden huur, betaalbare koop en woningen in de vrije sector. Daarnaast is sprake van een substantiële herinrichting van de openbare ruimte en de toevoeging van (maatschappelijke) plintfuncties. Hoge Tuinen vervult hiermee een sleutelrol in zowel de programmatische vernieuwing als de sociale en ruimtelijke transformatie van de buurt. Vanwege het door Woonstede genomen sloopbesluit voor de van Eekelenflat en de Merlijnflat is dit het eerste deelgebied dat ontwikkeld dient te worden. Parkeren is hier half verdiept en op maaiveld voorzien.

Parkhof

Parkhof kent een kleinschaliger toevoeging van ongeveer 49 woningen, met een nadruk op betaalbare woningen en grondgebonden vrijesectorwoningen. Ook hier is sprake van herinrichting van de openbare ruimte en het realiseren van plintfuncties. Parkhof draagt bij aan de

differentiatie van het woningaanbod en versterkt de ruimtelijke samenhang tussen de deelgebieden. Parkeren is hier verdiept en op maaiveld voorzien.

Parkhart

Parkhart voorziet in de toevoeging van ongeveer 94 woningen, waarvan een deel buiten de scope van deze opgave valt. Parkhart vervult een centrale rol binnen het gebied. Hoewel de realisatie van bepaalde functies, zoals het voorzieningencuster, buiten de scope van de partnerselectie valt, wordt van de te selecteren partner verwacht dat deze functies wel op een samenhangende wijze worden meegenomen in de integrale planvorming. Parkeren is hier (half) verdiept, en op maaiveld voorzien.

Parkzicht

Parkzicht kent geen toevoeging van woningen, maar maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling door de herinrichting en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in samenhang met de aanpak van de plinten. Dit deelgebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en herkenbaarheid van de buurt als geheel.

Parkeren en mobiliteit zijn integraal onderdeel van het programma en vormen een belangrijk aandachtspunt in relatie tot de haalbaarheid van de opgave, waarbij de opgave is het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te realiseren. Dat wil zeggen; de parkeeropgave wordt bij voorkeur opgelost op een wijze die niet of zo beperkt mogelijk zichtbaar is in het straatbeeld en geen dominant beslag legt op de openbare ruimte.

Parkeren

De huidige planopzet gaat uit van een combinatie van parkeren op maaiveld, gebouwd, half verdiept en verdiept parkeren, verdeeld over de verschillende deelgebieden. De parkeeropgave staat in directe relatie tot de programmatische keuzes en de financiële haalbaarheid en wordt daarom nadrukkelijk betrokken bij de integrale afwegingen in de haalbaarheidsfase.

Het programma, de verdeling over de deelgebieden, de parkeeropgave en de fasering van de ontwikkeling zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de haalbaarheidsfase wordt, samen met de te selecteren partner, onderzocht hoe deze elementen in samenhang kunnen worden geoptimaliseerd, zodat wordt gekomen tot een haalbaar, maakbaar en toekomstbestendig programma dat recht doet aan de vastgestelde ambities voor Hoogbouw Ede-Zuid.

3.7 Aandachtspunten

De opgave voor Hoogbouw Ede-Zuid kent een aantal samenhangende uitdagingen die van invloed zijn op de haalbaarheid, maakbaarheid en uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Deze uitdagingen zijn in de voorbereidingsfase geïdentificeerd en vormen een expliciet aandachtspunt voor de verdere uitwerking in de haalbaarheidsfase

Samenhang sociale en ruimtelijke opgave in een gebiedsbrede strategie

Hoogbouw Ede-Zuid is een gebiedsontwikkeling met een uitgesproken fysieke én sociale opgave. De ambities hebben zowel betrekking op het sociale als het ruimtelijke domein en kunnen niet los van elkaar worden beschouwd. Ruimtelijke ingrepen fungeren als drager voor sociale doelstellingen, terwijl sociale ambities richtinggevend zijn voor keuzes in programma, fasering en inrichting van de openbare ruimte.

In de verdere planvorming dienen deze ambities te worden verweven in een integraal plan, waarin sociale en ruimtelijke opgaven elkaar wederzijds ondersteunen en versterken. Dit vraagt

om een gebiedsbrede benadering, waarbij keuzes in samenhang worden afgewogen op het niveau van het gehele plangebied, en niet uitsluitend per deelgebied of per thema.

Samen met de te selecteren partner wordt gedurende de haalbaarheidsfase toegewerkt naar een integraal en samenhangend stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied, waarin de samenhang en eventuele spanningen én oplossingsrichtingen voor sociale doelstellingen, ruimtelijke kwaliteit, fasering, maakbaarheid en financiële haalbaarheid expliciet worden gemaakt en gewogen.

Financiële haalbaarheid

Met de huidige planopzet kent de gebiedsontwikkeling de opgave een financieel tekort. Om het geconstateerde financiële tekort te dekken is de gemeente bereid een financiële bijdrage te leveren. Desondanks zijn verdere optimalisaties noodzakelijk om te komen tot een integraal haalbare opgave. Deze optimalisaties kunnen betrekking hebben op onder meer programmatische keuzes, fasering, ruimtelijke uitwerking, kosten en opbrengsten, en de samenhang daartussen. De financiële uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de huidige planopzet zijn nader uitgewerkt in een afzonderlijke financiële bijlage. Deze bijlage wordt in de gunningsfase beschikbaar gesteld aan de geselecteerde gegadigden, met als doel inzicht te geven in de financiële randvoorwaarden, aannames en gevoeligheden van de opgave.

Het realiseren van een financieel haalbaar plan vormt een elementair onderdeel van de haalbaarheidsfase. In deze fase wordt, in gezamenlijkheid tussen de gemeente, Woonstede en de geselecteerde partner, onderzocht op welke wijze binnen de vastgestelde inhoudelijke en financiële kaders kan worden toegewerkt naar een integraal, maakbaar en financieel haalbaar ontwikkelperspectief.

Parkeren

De financiële haalbaarheid van de opgave staat onder druk als gevolg van de omvang en complexiteit van de parkeeropgave. Parkeren en mobiliteit vormen een bepalend onderdeel van zowel de ruimtelijke uitwerking als de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Samen met de te selecteren partner wordt in de haalbaarheidsfase onderzocht op welke wijze het mobiliteitsvraagstuk op een toekomstbestendige en haalbare manier kan worden opgelost. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar innovatieve optimalisatieslagen, zowel in de positionering en vormgeving van parkeeroplossingen als in de relatie met programma, fasering en openbare ruimte.

Onderdeel van dit vraagstuk is tevens de wijze waarop parkeeroplossingen kunnen worden geëxploiteerd en hoe kosten en opbrengsten zich verhouden tot de bredere gebiedsontwikkeling. In de nog te delen financiële bijlage worden de financiële uitgangspunten rondom parkeren en mobiliteit nader uiteengezet, inclusief een toelichting op welke kaders als vast worden beschouwd en waar ruimte bestaat voor flexibiliteit en optimalisatie. Deze informatie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gezamenlijke uitwerking in de haalbaarheidsfase.

Programmaverdeling en marktopname

Samen met de te selecteren partner willen de gemeente Ede en Woonstede verkennen wat de gewenste programmaverdeling en marktopname is voor Hoogbouw Ede-Zuid. Daarbij staat de vraag centraal hoe kan worden gekomen tot een programma dat enerzijds recht doet aan de sociale ambities voor de buurt en anderzijds financieel haalbaar en marktconform is.

In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht hoe verschillende woningsegmenten, functies en doelgroepen zich tot elkaar verhouden, zowel op gebiedsniveau als per deelgebied, en welke effecten dit heeft op leefbaarheid, samenredzaamheid, doorstroming, identiteit van de buurt en de financiële haalbaarheid. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de samenhang tussen

programma, fasering en marktopname, mede in het licht van de sloop-nieuwbouw opgave en de ontwikkeling in een bewoonde buurt.

De verkenning van programmaverdeling en marktopname vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de integrale afwegingen in de haalbaarheidsfase.

Planning en fasering

De planning en fasering van de ontwikkeling vormen een belangrijk aandachtspunt, omdat de gebiedsontwikkeling gefaseerd plaatsvindt in een bestaande en deels bewoonde buurt. Dit heeft directe consequenties voor bewoners, de sociale continuïteit in de buurt, de uitvoeringslogistiek en de financiële kasstromen. Keuzes ten aanzien van tempo en volgorde van ontwikkeling werken door in de leefbaarheid tijdens de uitvoering, de haalbaarheid van tijdelijke oplossingen en de financiële draagkracht van de opgave.

Daarnaast vormt het door Woonstede genomen sloopbesluit voor de Van Eekelenflat een harde randvoorwaarde voor de planning. De sloop van de Van Eekelenflat is voorzien in 2028. Dit sloopbesluit stelt eisen aan de fasering en prioritering binnen de gebiedsontwikkeling en heeft invloed op de programmering, de planning van vervangende nieuwbouw en de samenhang tussen deelgebieden. Ook de Merlijnflat zal worden gesloopt. Deze volgt na de van Eekelenflat. Sloop is vooralsnog voorzien in 2031. In de haalbaarheidsfase wordt, samen met de te selecteren partner, verkend hoe binnen deze randvoorwaarden kan worden gekomen tot een realistische, zorgvuldig gefaseerde en uitvoerbare ontwikkelstrategie.

Toekomst van flats Stroomberg en De Brugge

De vraag of de flats Stroomberg en De Brugge worden gerenoveerd of gesloopt en vervangen door nieuwbouw vormt een belangrijk aandachtspunt. In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht welke optie het meest wenselijk en haalbaar is. Deze afweging heeft directe gevolgen voor de planning en fasering van de gebiedsontwikkeling, de financiële haalbaarheid en de positie van bewoners.

In gezamenlijkheid met de te selecteren partner worden realistische scenario's verkend en worden de consequenties daarvan integraal afgewogen als basis voor verdere besluitvorming over Hoogbouw Ede-Zuid. Woonstede neemt, na overleg met gemeente en de partner, uiteindelijk het besluit over renovatie of sloop-nieuwbouw.

Grondrouting en fiscaliteit

De grondrouting en de fiscale inrichting van de opgave voor Hoogbouw Ede-Zuid liggen nog open. De aanbestedende dienst wil deze onderwerpen samen met Woonstede en de geselecteerde partner verkennen, met als doel eventuele optimalisatiemogelijkheden niet op voorhand uit te sluiten.

Hetzelfde geldt voor de vraag wie de grondexploitatie (GREX) voert. In de haalbaarheidsfase wordt samen met de te selecteren partner geïnventariseerd welke rolverdeling en uitvoeringsvariant hierbij het meest passend is, mede in het licht van de financiële haalbaarheid, de samenwerking, en de gewenste ontwikkellogica van het gebied.

Stikstof

De stikstofproblematiek en de bijbehorende vergunningverlening vormen een aanvullend aandachtspunt, aangezien de uitvoerbaarheid en fasering van de ontwikkeling mede afhankelijk zijn van de uitkomsten van stikstofonderzoeken en de mogelijkheden om te voldoen aan geldende wet- en regelgeving. In dit kader verkent de gemeente Ede de mogelijkheden voor het inzetten van (externe) stikstofcompensatie, waaronder het beschikbaar krijgen van mogelijke compensatiegebieden.

De consequenties van de stikstofproblematiek, inclusief de (on)mogelijkheden voor compensatie, dienen in de haalbaarheidsfase expliciet te worden betrokken bij de planvorming en besluitvorming, in samenhang met de gekozen ontwikkelstrategie en fasering.

Netcongestie

Voor de opgave van Hoogbouw Ede-Zuid is de huidige problematiek van netcongestie ook relevant. De gemeente heeft de dialoog met de netbeheerder over Hoogbouw Ede-Zuid reeds opgestart. Later dit jaar volgt meer duidelijkheid over de impact van en de omgang met netcongestie in de regio. Vooralsnog vormt dit daarom een aandachtspunt dat meegenomen moet worden in de opgave. Om de impact van netcongestie te beperken, wordt netbewust bouwen als uitgangspunt gehanteerd.

4. Omschrijving van de Samenwerking

De samenwerking tussen gemeente Ede, Woonstede en de te selecteren partner is gebaseerd op gezamenlijke planvorming, transparantie en vertrouwen. Partijen werken in de haalbaarheidsfase intensief samen aan het concretiseren van de opgave binnen de vastgestelde kaders, waarbij ruimte bestaat voor inhoudelijke optimalisatie en herijking.

De haalbaarheidsfase vraagt van alle partijen een actieve, open en constructieve houding. Doel van de samenwerking is het gezamenlijk komen tot een integraal, haalbaar en uitvoerbaar plan dat recht doet aan zowel de sociale als ruimtelijke ambities voor Hoogbouw Ede-Zuid.

4.1 Opdrachtgevers, stakeholders en belangstellenden

Opdrachtgevers: gemeente Ede en Woonstede

De gemeente Ede en Woonstede zijn de opdrachtgevers van deze opgave. In het voortraject van deze opgave hebben zij gezamenlijk de ambities vormgegeven. Dit heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst waarbij de intentie bekrachtigd is om langjarig samen te werken aan het integrale programma Hart voor Hooibouw Ede Zuid 2040. Resultaten van deze intentieovereenkomst hebben geleid tot het opstellen van het stedenbouwkundig en sociaalmaatschappelijk raamwerk. In de intentieovereenkomst is ook het streven opgenomen om, na bestuurlijke vaststelling van deze raamwerken, over te gaan tot vervolgovereenkomsten voor HEZ. Met een allonge (d.d. maart 2026) is ook de intentie om een partner te selecteren en hiermee de haalbaarheidsfase in te gaan bekrachtigd.

Stakeholders: maatschappelijke instanties

Het betreft een sociale gebiedsontwikkeling, in het plangebied zijn al veel maatschappelijke instanties actief die ook een (herziene) rol krijgen gedurende de ontwikkeling en de gebruiksfase. Deze maatschappelijke instanties zijn belangrijke stakeholders binnen dit project. Zij hebben invloed op de sociale visie en het integrale plan. Deze partijen worden meegenomen in de haalbaarheids- en ontwerpfasen zodat sociale ambities goed verweven worden in de ruimtelijke en programmatische uitvoering.

Belanghebbenden: bewoners

De huidige en toekomstige bewoners zijn directe belanghebbenden in de opgave HEZ, welke op passende wijze moeten worden meegenomen. In de afgelopen jaren is al meermaals geparticipeerd met de bewoners. Gedurende de haalbaarheidsfase wanneer er gewerkt wordt aan de concrete planvorming, worden de bewoners ook actief betrokken middels participatieprocessen om samen met de huidige en toekomstige bewoners een plan en daaropvolgende ontwikkeling voor de bewoners te realiseren. De bewoners bestaan uit verschillende doelgroepen; huurders, eigenaren (vertegenwoordigd in VVE Groot Haversteeg) en omwonenden. Allen worden betrokken in de planvorming.

Samenwerking

Stakeholders en belanghebbenden worden actief betrokken via participatieprocessen gedurende de haalbaarheidsfase om samen een plan en de daaropvolgende ontwikkeling te realiseren. (Zie regie 'kaders en uitgangspunten' in de gunningsleidraad.) De samenwerking met stakeholders en belanghebbenden vormt een integraal onderdeel van de planvorming. Er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van het participatieproces. De partner verlaat de inbreng van de stakeholders naar ruimtelijke, programmatische en procesmatige

keuzes. De participatie is onderdeel van de gezamenlijke werkwijze gedurende de haalbaarheidsfase en wordt niet los georganiseerd. Het participatieproces van de gegadigde draagt bij aan een breed gedragen en inclusief plan, waarin de belangen van zowel zittende als toekomstige bewoners, alsook van maatschappelijke instanties en andere partners (stakeholders), worden meegenomen.

Voor het participatieproces zijn in bijlage 18 de kaders en rolverdeling verder uiteengezet.

4.2 Partnerprofiel en verwachtingen

Algemeen profiel van de partner

De aanbestedende dienst en Woonstede zoeken een ervaren, maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkelaar die in staat is om binnen een complexe binnenstedelijke context samen met publieke partners te werken aan een langjarige gebiedsontwikkeling met een uitgesproken sociale ambitie. De partner beschikt over aantoonbare ontwikkelkracht en brengt relevante marktkennis, ontwerpqualiteit en realisatie-ervaring in om bestaande plannen verder te verdiepen en uitvoerbaar te maken. De ontwikkelpartner draagt actief bij aan het realiseren van een haalbaar en integraal ontwikkelperspectief, waarin sociale en ruimtelijke ambities in samenhang worden benaderd. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar inhoudelijke expertise en ervaring, maar nadrukkelijk ook naar houding, samenwerkingsvaardigheden en betrouwbaarheid. Van de partner wordt verwacht dat deze kan opereren in een dynamische omgeving, waarin onzekerheden, maatschappelijke belangen en langjarige betrokkenheid een gegeven zijn.

Samenhang en integraliteit

De partner benadert Hoogbouw Ede-Zuid nadrukkelijk als één samenhangende gebiedsontwikkeling en niet als een optelsom van afzonderlijke projecten of deelgebieden. Van de partner wordt verwacht dat deze actief bijdraagt aan de onderlinge samenhang, continuïteit en lange termijn kwaliteit van het gebied. Dit vraagt om het vermogen om uiteenlopende belangen te verbinden, keuzes integraal af te wegen en consequenties van programmatische en ruimtelijke keuzes te overzien, ook voor de gebruiks- en beheerfase. De partner begrijpt de gebiedsbrede dynamiek van Hoogbouw Ede-Zuid en is in staat deze te vertalen naar consistente, toekomstbestendige en uitlegbare ontwikkelkeuzes.

Sociale opgave en ruimtelijke vertaling

De beoogde partner heeft aantoonbare ervaring met complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met een sterke sociale opgave, vergelijkbaar met de context van Hoogbouw Ede-Zuid. De partner begrijpt dat sociale doelstellingen niet losstaan van de fysieke ontwikkeling, maar hier juist door worden gedragen. Van de partner wordt verwacht dat deze vernieuwende inzichten meebrengt over hoe sociale en ruimtelijke ambities elkaar kunnen versterken en deze weet te vertalen naar concrete ruimtelijke, programmatische en procesmatige oplossingen. Daarbij is expliciet aandacht voor de borging van sociale impact in de gebruiksfase en voor de continuïteit van sociale interventies tijdens en na realisatie.

Participatie en samenwerking met de omgeving

De partner heeft ervaring met het werken in een bewoonde omgeving en met het betrekken van huidige én toekomstige bewoners en maatschappelijke instanties op een zorgvuldige en constructieve wijze. Participatie wordt door de partner niet gezien als een losstaand traject, maar als een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De partner is in staat om opgehaalde input te duiden, te wegen en te vertalen naar gedragen keuzes binnen het integrale plan, met

oog voor zowel maatschappelijke belangen als uitvoerbaarheid. De verantwoordelijkheden van de te selecteren partner binnen het participatietraject zijn verder uiteengezet in bijlage 18.

Planvorming, haalbaarheid en optimalisatie

Van de partner wordt verwacht dat deze samen met de gemeente Ede en Woonstede de 'hoe-vraag' beantwoordt: hoe kunnen de vastgestelde ambities binnen de gegeven kaders worden gerealiseerd op een haalbare en uitvoerbare manier. De partner doorgrondt bestaande plannen en kaders en draagt actief bij aan het vinden van realistische optimalisaties. De partner kan waarde toevoegen door integrale afwegingen te maken tussen programmatische, financiële, stedenbouwkundige en maatschappelijke aspecten, waaronder expliciet ook het mobiliteits- en parkeervraagstuk.

Commitment en ontwikkelhouding

De samenwerking vraagt om een partner die daadwerkelijk commitment toont door tijdig te investeren in kennis, capaciteit en besluitvorming, ook in een fase waarin nog geen ontwikkelrechten zijn toegekend. De partner voelt zich comfortabel bij een ontwikkelmethodiek waarin de haalbaarheidsfase een centrale rol speelt in het gezamenlijk bepalen van kaders, voorwaarden en vervolgstappen. Transparantie, betrouwbaarheid en een samenwerkingsgerichte houding zijn daarbij essentieel, evenals de bereidheid om risico's te delen, verantwoordelijkheid te nemen en zich voor de langere termijn te verbinden aan de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid.

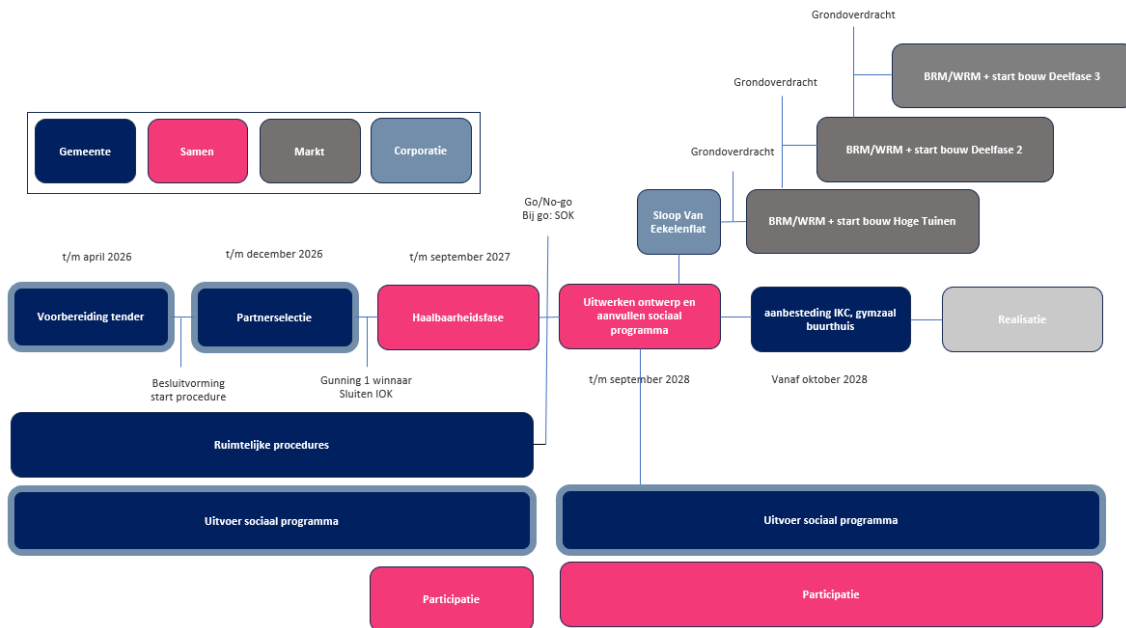
Kortom

De aanbestedende dienst en Woonstede zoeken een conceptuele en strategische gebiedsontwikkelaar die de sociale opgave van Hoogbouw Ede-Zuid begrijpt, deze weet te verbinden aan ruimtelijke en programmatische keuzes en actief bijdraagt aan een haalbaar ontwikkelperspectief. Een partner die niet alleen kan ontwikkelen, maar ook wil samenwerken, meedenken en zich langjarig wil verbinden aan het duurzaam verbeteren van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Hoogbouw Ede-Zuid.

4.3 Opbouw van de samenwerking

Na vaststelling van het selectiedocument wordt de partnerselectieprocedure doorlopen, resulterend in de gunning aan één partner. Vervolgens start de gezamenlijke haalbaarheidsfase, waarin wordt gewerkt aan een integraal stedenbouwkundig plan (SO-niveau), welke een uitwerking is van het al opgestelde sociaal-maatschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk (bijlage 8 & 9). Hierbij dient ook een ontwikkelstrategie met bijbehorende procesafspraken te worden opgesteld. In deze fase wordt van grof naar fijn toegewerkt naar een integraal, uitvoerbaar en financieel haalbaar plan.

Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsfase beoordelen gemeente Ede en Woonstede of, en onder welke voorwaarden, de samenwerking wordt voortgezet. Indien daartoe wordt besloten, worden afspraken gemaakt over de vervolgfase, waaronder de inrichting van de langjarige samenwerking, gefaseerde grondoverdracht en de start van de realisatie. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, met per fase expliciete besluitvorming. Zie hiervoor ook de onderstaande, indicatieve processchets.



4.4 Samenwerking in haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase werken de gemeente Ede, Woonstede en de geselecteerde partner intensief en transparant samen aan de verdere uitwerking van Hoogbouw Ede-Zuid. De samenwerking is gericht op het ontwikkelen van een integraal, uitvoerbaar en financieel haalbaar plan voor het gehele plangebied, waarin sociale en ruimtelijke ambities in samenhang worden uitgewerkt. De haalbaarheidsfase vindt plaats vanuit een gelijkwaardig partnerschap, met een duidelijke rolverdeling en respect voor ieders verantwoordelijkheid en positie.

Gemeente Ede

De gemeente Ede treedt op als grondeigenaar, kaderstellende overheid en regisserende partij op gebiedsniveau. De gemeente bewaakt de publieke belangen en toetst voorstellen van de partner op financiële, ruimtelijke, stedenbouwkundige, planologische en sociaal-maatschappelijke uitgangspunten. De gemeente blijft (vooralsnog) verantwoordelijk voor de grondexploitatie, de planologische procedures en het ontwerp en de aanbesteding van maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast stuurt de gemeente op samenhang, fasering en integraliteit binnen de gebiedsontwikkeling. Tot slot is de gemeente en medeverantwoordelijk voor participatie in brede zin en faciliteert zij de afstemming met sociale partners.

Woonstede

Woonstede neemt deel aan de haalbaarheidsfase als strategische partner vanuit de sociale woningbouwopgave en het sociaalmaatschappelijk programma. Woonstede eigenaar is van het overgrote deel van de woningen en een deel van de grond binnen het totale ontwikkelingsgebied van de HEZ. Woonstede heeft belang bij de sloop en nieuwbouw van het sociale huurprogramma en het middenhuurprogramma. Woonstede en gemeente zijn in deze fase samen verantwoordelijk voor de uitwerking van de plannen, de programmering en de fasering. Woonstede levert input vanuit haar rol als eigenaar van het grootste deel van de woningen en een deel van de gronden en beheerder van het bestaande en toekomstige sociale vastgoed en borgt daarmee de aansluiting van de planvorming op de sociale doelstellingen voor Hoogbouw Ede-Zuid.

Daarnaast vervult Woonstede een verbindende rol richting bewoners en maatschappelijke instanties in de participatieprocessen en draagt zij bij aan de afstemming tussen het ruimtelijke plan en het sociaalmaatschappelijk programma

Maatschappelijke instanties

Binnen Hoogbouw Ede-Zuid zijn diverse maatschappelijke instanties actief die een belangrijke rol vervullen in het versterken van leefbaarheid, welzijn en sociale samenhang in de buurt. Deze partijen worden in de haalbaarheidsfase op passende wijze betrokken bij de planvorming, zodat sociale ambities en interventies vanaf het begin integraal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke en programmatische keuzes. De afstemming met maatschappelijke instanties richt zich onder meer op het sociaal plan, de positionering van voorzieningen, de fasering van de ontwikkeling en de borging van sociale continuïteit tijdens en na realisatie. De gemeente is opdrachtgever van deze instanties onder meer door de verstrekking van subsidies. Voor het betrekken van de maatschappelijke instanties is de gemeente Ede in de *lead*. Het verdere afstemmen met deze instanties wordt in samenspraak met Woonstede en de partner gedaan (conform bijlage 18).

Partner

De partner treedt op als mede-gebiedsontwikkelaar met een focus op de vastgoedopgave. De partner levert inhoudelijke bijdragen aan de uitwerking van de visie, werkt plannen uit tot een uitvoerbare ontwikkelstrategie en onderbouwt bouw-, vastgoed- en parkeerexploitaties. Daarnaast levert de partner actieve input voor programmering, fasering en samenhang binnen het plangebied en draagt zij bij aan het verder concretiseren van het sociaal programma, onder meer door middel van conceptontwikkeling, *placemaking* en doelgroepenanalyses in de beginfase. Van de partner wordt verwacht dat zij de afstemming met bewoners en maatschappelijke instanties serieus neemt en deze vertaalt naar ruimtelijke, programmatische en procesmatige keuzes.

Nadere uitwerking

De nadere rolverdeling, werkwijze en afspraken voor de haalbaarheidsfase worden vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen gemeente Ede, Woonstede en de partner. Deze overeenkomst biedt ruimte voor nadere concretisering en verfijning gedurende de haalbaarheidsfase en bevat expliciete besluitvormingsmomenten (go/no-go-momenten).

4.5 Samenwerking tijdens de ontwikkeling

Gemeente Ede

Indien de haalbaarheidsfase leidt tot een wenselijk, haalbaar en maakbaar plan en de samenwerking naar tevredenheid verloopt, blijft de gemeente Ede optreden als grondeigenaar en gebiedsontwikkelaar en vervult zij een kaderstellende en mede regisserende rol gedurende het verdere ontwikkelproces. De gemeente is opdrachtgever voor de realisatie van de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen en stuurt via fasering en grondverkoop op voortgang, samenhang en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. De gemeente blijft tevens verantwoordelijk voor de gebiedsbrede afstemming met maatschappelijke instanties.

Partner

De partner is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en gefaseerde realisatie van commerciële en (afhankelijk van de gemaakte afspraken) sociale woningen en bijbehorende voorzieningen. Naast haar rol in de vastgoedontwikkeling kan de partner een actieve rol vervullen in de afstemming en (mede)directievoering bij de aanleg van de openbare ruimte, gericht op het borgen van

samenhang, kwaliteit, fasering en uitvoerbaarheid. De partner blijft in de ontwikkel- en realisatiefase bijdragen aan de borging van sociale ambities in samenhang met het ruimtelijke programma.

Woonstede

Woonstede blijft ook na de haalbaarheidsfase opdrachtgever, grondeigenaar en afnemer van een groot aandeel van het woningbouwprogramma. De uiteindelijke rol die Woonstede inneemt gedurende de ontwikkeling wordt bepaald in de haalbaarheidsfase. Woonstede is voornemens een *Turnkey*-overeenkomst, op basis van de door Woonstede gestelde uitgangspunten, te sluiten voor de realisatie en afname van de sociale woningen.

Maatschappelijke instanties

Maatschappelijke instanties blijven middels het Programma Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid via aansturing door gemeente Ede betrokken bij de uitvoering en gebruiksfase, met als doel de continuïteit van sociale interventies en de duurzame verbetering van de leefbaarheid in Hoogbouw Ede-Zuid te borgen.

5. Uitgangspunten voor de Haalbaarheidsfase

5.1 Algemeen

Na afronding van de partnerselectie en gunning wordt de samenwerking tussen de gemeente Ede, Woonstede en de geselecteerde partner vormgegeven in een gezamenlijke haalbaarheidsfase. Deze fase heeft tot doel om in gezamenlijkheid te komen tot een integraal, maakbaar en financieel haalbaar plan voor de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid en vormt de basis voor eventuele vervolgstappen richting realisatie.

In de haalbaarheidsfase werken de gemeente Ede, Woonstede en de partner intensief samen aan de verdere concretisering van de ambities voor Hoogbouw Ede-Zuid. Daarbij wordt gewerkt volgens het principe van grof naar fijn: van een gebiedsbrede visie naar kaders en uitgangspunten voor de verdere uitwerking per deelgebied. In deze fase wordt gezamenlijk gerekend en getekend en worden onder meer het programma, de fasering, de ruimtelijke opzet, de financiële haalbaarheid en de belangrijkste risico's nader uitgewerkt.

De haalbaarheidsfase wordt uitgevoerd zonder garantie op een ontwikkelrecht. De partner levert in deze fase een substantiële inhoudelijke en procesmatige bijdrage en brengt marktkennis, ontwikkelkracht en uitvoeringskennis in.

De gemeente Ede en Woonstede behouden ieder hun rol als kaderstellende en regisserende partijen en borgen de publieke en maatschappelijke belangen.

Indien de haalbaarheidsfase leidt tot een voor alle partijen wenselijk, haalbaar en maakbaar plan en de samenwerking naar tevredenheid verloopt, kunnen afspraken worden gemaakt over de vervolgfase. Deze vervolgfase kan bestaan uit het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst, gevolgd door gefaseerde grondoverdracht en nadere overeenkomsten, waaronder koop en ontwikkelovereenkomsten. Partijen gaan daarbij uit van een gefaseerde ontwikkeling en gefaseerde besluitvorming, waarbij per fase wordt beoordeeld of en onder welke voorwaarden een volgende stap wordt gezet. De gemeente en Woonstede behouden zich het recht voor om gemaakte afspraken te herijken indien gewijzigde omstandigheden, beleid of marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

De afspraken over de haalbaarheidsfase worden vastgelegd in een intentieovereenkomst, welke in de gunningsfase wordt gedeeld. In deze overeenkomst worden onder meer de scope, planning, werkwijze, kostenverdeling en expliciete go/no-go-momenten vastgelegd.

5.2 Duur en beëindiging

De haalbaarheidsfase vangt aan na gunning van de partnerselectie en heeft een indicatieve looptijd van ongeveer negen maanden, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de intentieovereenkomst. De gemeente Ede en Woonstede behouden zich het recht voor om de haalbaarheidsfase en samenwerking tussentijds of na afronding te beëindigen, indien:

- ▷ de uitkomsten niet leiden tot een voor de aanbestedende dienst of Woonstede wenselijk, haalbaar of maakbaar plan;
- ▷ de samenwerking naar het oordeel van de aanbestedende dienst of Woonstede onvoldoende basis biedt voor voortzetting;

- ▷ gewijzigde omstandigheden, beleid, marktomstandigheden of externe randvoorwaarden daartoe aanleiding geven.

Beëindiging van de haalbaarheidsfase, om welke reden dan ook, geeft de partner geen recht op een ontwikkelrecht en/of bouwclaim en daarmee geen recht op vergoeding van gemaakte kosten, behoudens de voorziene vergoeding van € 50.000,-. De haalbaarheidsfase heeft een verkennend en richtinggevend karakter en schept geen verplichting tot voortzetting van de samenwerking in de ontwikkel en realisatiefase.

5.3 Doel en karakter van de haalbaarheidsfase

De haalbaarheidsfase vormt een essentieel onderdeel van de samenwerking tussen de gemeente Ede, Woonstede en de geselecteerde partner. In deze fase wordt in gezamenlijkheid toegewerkt naar een integraal, uitvoerbaar en financieel haalbaar plan voor de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid. De haalbaarheidsfase heeft nadrukkelijk een verkennend en richtinggevend karakter en dient als basis voor besluitvorming over eventuele vervolgstappen richting realisatie.

De haalbaarheidsfase is geen ontwerpfase op detailniveau en leidt niet automatisch tot een ontwikkelrecht. De gemeente Ede en Woonstede behouden gedurende deze fase hun rol als kaderstellende en regisserende partijen en bewaken de publieke en maatschappelijke belangen. De partner levert een substantiële inhoudelijke bijdrage en brengt marktkennis, ontwikkelkracht en uitvoeringsinzicht in.

5.4 Werkwijze: van raamwerk naar uitvoerbare deelopgaven

In de haalbaarheidsfase wordt gewerkt volgens het principe van grof naar fijn. Uitgangspunt is een gezamenlijke uitwerking het raamwerk voor Hoogbouw Ede-Zuid als geheel, naar een stedenbouwkundig plan (SO) waarin de samenhang tussen deelgebieden, programma, openbare ruimte en sociale opgave centraal staat. Vanuit deze overkoepelende uitwerking van het raamwerk worden kaders en uitgangspunten uitgewerkt voor afzonderlijke deelontwikkelingen.

Onderdeel van deze werkwijze is het gezamenlijk verkennen van alternatieven, het toetsen van ambities op maakbaarheid en haalbaarheid en het expliciet maken van keuzes en consequenties. Daarbij is ruimte voor het bijstellen van uitgangspunten, mits dit bijdraagt aan een robuust, toekomstbestendig en sociaal gedragen plan.

De planvorming vindt plaats binnen de in hoofdstuk 1 beschreven randvoorwaarden.

5.5 Scope van de haalbaarheidsfase

De scope van de haalbaarheidsfase omvat in ieder geval het gezamenlijk opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan (op SO-niveau) voor de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid, als uitwerking van het sociaal-maatschappelijk en het stedenbouwkundig raamwerk (bijlage 8 & 9), een globale ruimtelijke uitwerking inclusief hoofdstructuur, programma en identiteit, het uitwerken van een ontwikkel- en beheerstrategie met aandacht voor fasering, tempo en samenhang tussen deelontwikkelingen, het verkrijgen van inzicht in de financiële haalbaarheid op

gebieds- en deelgebiedsniveau, een inventarisatie van risico's, onzekerheden en randvoorwaarden (waaronder infrastructuur, netcongestie, bodem en milieu) en het formuleren van uitgangspunten voor samenwerking, governance en besluitvorming in het vervolgtraject.

5.6 Fasering, besluitvorming en go/no-go momenten

De haalbaarheidsfase kent één of meerdere expliciete besluitvormingsmomenten (go/no-go-momenten), waarin de aanbestedende dienst en Woonstede beoordelen of en onder welke voorwaarden de samenwerking wordt voortgezet. Deze momenten worden vooraf vastgelegd in de intentieovereenkomst en zijn gekoppeld aan inhoudelijke en financiële ijkpunten.

De aanbestedende dienst en Woonstede behouden zich het recht voor om op basis van gewijzigde omstandigheden, inzichten of beleid gemaakte uitgangspunten te herijken of de samenwerking niet voort te zetten. Dit geldt ook indien de haalbaarheidsfase niet leidt tot een voor alle partijen wenselijk, haalbaar en maakbaar resultaat.

5.7 Resultaat van de haalbaarheidsfase

Het beoogde resultaat van de haalbaarheidsfase is een gezamenlijk gedragen basis voor verdere besluitvorming. Het detailniveau van de uitwerking is zodanig dat besluitvorming over vervolgstappen kan plaatsvinden, zonder vooruit te lopen op nadere planuitwerking of vergunningprocedures.

Dit resultaat bestaat uit:

1. Uitwerking sociaal-maatschappelijk en stedenbouwkundige raamwerk

Integraal stedenbouwkundig plan (SO)

De haalbaarheidsfase resulteert in een integraal stedenbouwkundig plan op Hoogbouw Ede-Zuid dat uitwerking geeft aan het reeds opgestelde sociaal-maatschappelijke en stedenbouwkundige raamwerk. Het plan wordt uitgewerkt op schetsontwerpniveau en beschrijft zowel de samenhang als de verschillen tussen de deelgebieden en doet kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken over identiteit, bebouwing en openbare ruimte, programma, borging van sociale ambities, doelgroepen, duurzaamheid, ontmoeting, mobiliteit en parkeren, waaronder de uitgangspunten voor de exploitatie daarvan.

Het stedenbouwkundig plan vormt het inhoudelijke kader voor verdere uitwerking en besluitvorming en legt vast welke keuzes richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid. Niet alle onderdelen van de het stedenbouwkundig plan worden door de partner gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld het voorzieningencluster in Parkhart. De partner wordt echter wel verwacht deze onderdelen een volwaardige plek te geven in het stedenbouwkundige plan, zodat de samenhang en integraliteit van het plan op gebiedsniveau worden geborgd.

Sociale visie

Parallel en gekoppeld aan het integrale stedenbouwkundige plan wordt er in de haalbaarheidsfase een sociale visie opgesteld. Dit is een ander product dan het sociale programma dat reeds loopt. Dit blijft verantwoordelijkheid voor Woonstede en de Gemeente Ede.

De sociale visie concretiseert de sociale opgave en maakt leidend welke (meetbare) effecten we voor bewoners en de buurt willen bereiken, en welke randvoorwaarden dat stelt aan programma, ontwerp, fasering en beheer. Daarbij wordt expliciet gemaakt hoe fysieke ingrepen

(woningen, openbare ruimte en voorzieningen) functioneren als drager voor sociale doelen zoals ontmoeting, veiligheid, gezondheid, bestaanszekerheid en gelijke kansen. De sociale visie beschrijft bovendien hoe bewoners en maatschappelijke partners structureel worden betrokken (niet alleen in de planvorming, maar ook tijdens uitvoering en gebruik), en hoe sociale continuïteit wordt geborgd in een buurt in transformatie. Tot slot bevat de sociale visie een set concrete set indicatoren om voortgang en impact te volgen en waar nodig bij te sturen.

2. Ruimtelijke uitwerking Hoge Tuinen

Parallel aan het opstellen van het integraal stedenbouwkundig plan en de sociale visie wordt er een ruimtelijke uitwerking de Hoge Tuinen opgesteld. In deze ruimtelijk uitwerking worden de ambities nader uitgewerkt en getoetst op maakbaarheid en haalbaarheid voor deelplan Hoge Tuinen. In deze studie worden onder andere stedenbouw, duurzaamheid, mobiliteit, beeldkwaliteit, woningtypologieën, voorzieningen en de maatvoering van vastgoed en openbare ruimte verder geconcretiseerd. Onderdeel hiervan zijn een massastudie, een afbakening tussen openbaar gebied en vastgoedontwikkeling en bijbehorende grond- en vastgoedexploitatie. De eerste ontwikkelfase wordt daarmee uitgewerkt op een detailniveau dat besluitvorming over realisatie mogelijk maakt, zodat snel na de besluitvorming de stap kan worden gezet naar de verguningsprocedures.

3. Ontwikkelstrategie

Complementair aan het stedenbouwkundig plan en het sociaal plan wordt een ontwikkelstrategie opgesteld voor de gehele gebiedsontwikkeling Hoogbouw Ede-Zuid. Deze ontwikkelstrategie beschrijft de fasering en ontwikkellogica van de gebiedsontwikkeling en maakt inzichtelijk hoe de samenwerking tussen de gemeente Ede, Woonstede, de partner en overige betrokken partijen in het realisatieproces is ingericht.

Daarnaast wordt ingegaan op de omgang met financiële en andere onzekerheden, randvoorwaarden en risico's, evenals op de wijze van sturing, besluitvorming en afstemming gedurende de vervolgfase. De ontwikkelstrategie, vastgelegd in een plan van aanpak, vormt de basis voor de verdere realisatie, processen en samenwerking.

4. Afspraken voor vervolg

Indien de stedenbouwkundige visie, het sociaal plan en de ontwikkelstrategie leiden tot een voor alle partijen wenselijk, maakbaar en financieel haalbaar resultaat, worden de vervolgspraken formeel vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

De samenwerkingsovereenkomst bevat afspraken over de onderliggende samenwerking, *governance*, fasering, (grond)transacties, voorwaarden voor realisatie en eventuele exitregelingen en vormt het juridische en organisatorische kader voor de verdere ontwikkeling van (een eerste fase van) Hoogbouw Ede-Zuid.

6. Aanmelding

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven die van toepassing zijn in de selectiefase.

6.1 Aanmeldingsvereisten

Om deel te nemen aan deze fase van de aanbestedingsprocedure dient de gegadigde de gevraagde stukken per deel digitaal in te dienen via TenderNed. Aanmeldingen dienen uiterlijk op de datum als genoemd in de planning van paragraaf 1.4 Nederlandse tijd te worden ingediend.

Te laat ingediende aanmeldingen of aanmeldingen die niet voldoen aan één van de aanmeldingsvereisten zijn direct uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

6.2 Vormvereisten gehele aanmelding

De aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- ▷ Aanmelden geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- ▷ De aanmelding dient als onderwerp: 'Aanmelding Hoogbouw Ede-Zuid– [afkorting naam gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- ▷ De vijf delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 7.2, 7.3.1, 7.4.1, 7.5.1 en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** (let op het maximaal aantal pagina's dat vermeld staat).
- ▷ Alle stukken dienen voorzien te zijn van de (bedrijfs)naam van de gegadigde(n).
- ▷ De stukken moeten in PDF worden aangeleverd, in het formaat A4 of A3, waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden moet worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- ▷ De stukken mogen een voor- en achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- ▷ De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, lettertype 10 Arial of vergelijkbaar.
- ▷ Indien een onderdeel bestaat uit meerdere bestanden, dan moet het betreffende onderdeel aangeleverd worden in een map, .rar of .zip bestand. Vermijd lange bestandsnamen bij een .rar of .zip bestand.
- ▷ Het is niet toegestaan om invulbijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die nodig zijn voor de aanmelding mogen enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.

6.3 Beoordelingsrichtlijn

Op de aanmeldingen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn (paragraaf 7.3.2) en te voldoen aan de geschiktheidseisen (7.4.2). Indien een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan vijf (5) aanmeldingen voldoen aan alle geschiktheidseisen en er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, gaan de aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 7.5 en 7.6).

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in wensen. De aanmelding wordt beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie paragraaf 7.5.2 en 7.6.4). Op

de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een selectiecriteria wordt beter beoordeeld naargelang:

- ▷ deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- ▷ deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen

De totaalscore van de aanmelding wordt berekend door de per selectiecriteria behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld:

Deel	Onderdeel	Beoordeling	Max. punten
1	Aanmelding	Eisen	-
2	Uitsluitingsgronden	Eisen	-
3	Geschiktheidseisen a. Financiële en economische draagkracht b. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid c. Beroepsbevoegdheid	Eisen	-
4	Selectiecriteria referentieprojecten a. Complexe binnenstedelijke opgave b. Langjarige samenwerking met publieke partijen c. Gebiedsontwikkeling met een sociale opgave	Wensen	60 15 15 15
5	Selectiecriteria reflectie op de opgave	Wensen	40
	Totaal		100

7. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven. Op de aanmeldingen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn (paragraaf 7.3.2) en te voldoen aan de geschiktheidseisen (7.4.2). Indien een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan vijf (5) aanmeldingen voldoen, gaat de aanbestedende dienst tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 7.5 en 7.6).

7.1 Onderdelen aanmelding

Een aanmelding bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Aanmelding
2. Deel 2 – Uitsluitingsgronden
3. Deel 3 – Geschiktheidseisen
4. Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten
5. Deel 5 – Selectie criterium reflectie op de opgave

7.2 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de aanmelding. Dit deel is geen selectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de aanbidding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanmelding Hoogbouw Ede-Zuid – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist aanmelding (bijlage 1).
2. Een ingevuld en ondertekend aanmeldingsbiljet (bijlage 2).

7.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden

7.3.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 3).

De aanbestedende dienst kan bij de uitnodiging voor de gunningsfase de vijf gegadigden verzoeken om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 te overleggen. Indien van toepassing en enkel op eerste verzoek van de aanbestedende dienst, dienen de volgende stukken binnen vijf werkdagen aangeleverd te worden door de gegadigden:

1. Een verklaring betalingsgedrag van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding, niet ouder is dan zes maanden.

2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan twee jaar.
3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de aanmelding weergeeft.

7.3.2 Eisen - Uitsluitingsgronden

Op de gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Gegadigden dienen te verklaren dat er geen uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn middels een rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage 3).

Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA in te dienen. Indien blijkt dat één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de gegadigde beoogt te voldoen aan of op wie door de gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen, dan kan de gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming. Uitsluiting van één combinant leidt derhalve automatisch tot uitsluiting van de gehele combinatie.

Indien een gegadigde gebruik maakt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 7.4.2) moet dit worden aangegeven op het UEA. Daarnaast dient de aanmelding voorzien te worden van een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 5) en een verklaring beroep op derde(n) (bijlage 6).

De vijf geselecteerde gegadigden zijn verplicht om de aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden, in de periode tussen indienen van de aanmelding tot en met de dag van de opdrachtverlening. De winnende inschrijver is verplicht de aanbestedende op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop de uitvoering van de opdracht, conform de overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is ook van toepassing op een combinant binnen de combinatie of derde(n), waarmee een aanmelding is ingediend.

Aan de vijf (5) geselecteerde gegadigden kan ter staving van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden, in de uitnodiging tot de gunningsfase worden verzocht om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 binnen vijf werkdagen te overleggen.

7.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

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

7.4.1 Vormvereisten - Geschiktheidseisen

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 4):

- a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 10 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid of minimaal een onherroepelijke omgevingsvergunning moet zijn verstrekt.
- b. Aangeleverde referenties dienen door de gegadigde of, indien van toepassing, door één van de combinanten, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
- c. Maximaal een (1) referentie mag ingediend worden per referentie-eis. In totaal worden maximaal vier referentieprojecten gevraagd. Een referentieproject mag ingediend worden voor meerdere referentie-eisen.
- d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Enzovoorts.

7.4.2 Eisen - Geschiktheidseisen

Financiële en economische draagkracht

Er vindt geen toetsing van de financiële en economische draagkracht plaats in de selectiefase. De gegadigde hoeft derhalve in deze fase geen bewijsstukken te overleggen ter onderbouwing van zijn financiële en economische draagkracht.

Voorwaardelijk voor het sluiten van de intentieovereenkomst is dat de winnende inschrijver aan kan tonen dat hij bij aangaan van de overeenkomst beschikt over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen.

Uitsluitend de winnende inschrijver aan wie voorlopig gegund wordt, dient binnen de bezwaartermijn ná voorlopige gunning een accountantsverklaring te overleggen. In deze verklaring bevestigt een Registeraccountant (RA) dat de winnende inschrijver financieel in staat is de opdracht uit te voeren.

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De aanbestedende dienst heeft een aantal essentiële aspecten geformuleerd die noodzakelijk zijn om deze opdracht goed uit te kunnen voeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de opgave die door middel van referentieprojecten kunnen worden aangetoond.

Aan de referentie-eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer een aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

De gegadigde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van de volgende referentie-eisen:

Referentie-eis 1: Complexe binnenstedelijke opgave

De gegadigde levert één referentie aan van complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling (vastgoed en openbare ruimte) die hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij de gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie, verhuur en verkoop van vastgoed en realisatie van de openbare ruimte. Deze ontwikkeling bestaat minimaal uit 100 woningen op een inbreidinglocatie.

Referentie-eis 2: Langjarige samenwerking

De gegadigde levert één referentie aan van een langjarige samenwerking voor vastgoed- of gebiedsontwikkeling tussen markt en overheid waarin is deelgenomen. De referentie betreft een samenwerking van ten minste vijf jaar en betrof minimaal een samenwerking waarin gelijkwaardig is samengewerkt vanaf planvorming.

Referentie-eis 3: Gebiedsontwikkeling met een sociale opgave

Voor deze referentie gelden er geen eisen.

Referentie 4 – Duurzame gebiedsontwikkeling

De gegadigde levert één referentie aan van een duurzame gebiedsontwikkeling. De Geïnteresseerde heeft in het ontwerp en de realisatie aandacht geschonken aan meerdere duurzaamheidsaspecten, zoals klimaatadaptatie, reductie CO2 uitstoot, circulariteit in materiaalgebruik, mobiliteit, gezondheid en energievoorziening. De referentie had betrekking op vastgoed en openbare ruimte. De ontwikkelaar was verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de realisatie van vastgoed en openbare ruimte.

Beroepsbevoegdheid

Gegadigden moeten zijn ingeschreven in het beroeps- en handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een uittreksel van de Kamer van Koophandel, of gelijkwaardig, waaruit blijkt dat de gegadigde is ingeschreven in het nationale beroeps- en handelsregister en waaruit de bevoegdheid van de ondertekenaar blijkt. Het uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel mag niet ouder zijn dan zes maanden op het moment van aanmelding.

7.5 Deel 4 – Selectiecriteria referentieprojecten

Deel 4 betreft de referentie-wensen die behoren bij de ingediende referenties voor deel 3 'Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid'. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden.

7.5.1 Vormvereisten - referentieprojecten

Deel 4 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 4: Referenties Hoogbouw Ede-Zuid – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een toelichting per referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 7.5.2, van maximaal 4 A4 of 2 A3 per referentie. De ingediende referenties dienen overeen te komen met de ingediende referenties voor het onderdeel 'technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid'.

7.5.2 Wensen - referentieprojecten

De aanbestedende dienst heeft een aantal wensen voor de ervaring van de gegadigde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren ervan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties én wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties.

Algemene wensen

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en rol van de gegadigde in het referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal én inhoud van de opgave Hoogbouw Ede-Zuid. Een referentie die voldoet aan de eisen, maar geen onderscheidend vermogen heeft of weinig invulling geeft aan de wensen, wordt op die manier minder goed beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave, verrast en onderscheidt.

Referentie 1 – Complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Meerwaarde is aan de orde indien:

- ▷ Er is sprake van een complexe puzzel voor vastgoed, openbare ruimte, parkeren, bouwlogistiek en uitvoering;
- ▷ Er is sprake van een *multi-stakeholder* opgave;
- ▷ Er is op passende en vernieuwende wijze omgegaan met de inbreng en woonwensen van huidige en toekomstige bewoners;
- ▷ Er sprake van een geïntegreerd parkeervraagstuk.

Referentie 2 – Langjarige samenwerking

Meerwaarde is aan de orde indien:

- ▷ De samenwerking omvat meervoudig opdrachtgeverschap bestaande uit een gemeente en corporatie;
- ▷ De referentie toont aan dat de samenwerking leidde tot een kwalitatieve en/of financiële meerwaarde;
- ▷ De referentie toont aan dat de gegadigde begrijpt wat er vanuit de marktpartij(en) nodig is om tot een succesvolle samenwerking te komen;
- ▷ De referentie toont aan dat er sprake was van gezamenlijke planvorming;
- ▷ De referentie toont aan dat lokale maatschappelijke instanties op passende wijze betrokken worden ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid.

Referentie 3 – Gebiedsontwikkeling met een sociale opgave

Meerwaarde is aan de orde indien:

- ▷ Er is sprake van een aantoonbare verbetering van de leefbaarheid door ruimtelijke en programmatische interventies door de gegadigde;
- ▷ De ontwikkeling heeft een bijdrage geleverd aan meerdere sociale doelstellingen (welke?);
- ▷ De continuïteit van de sociale impact is op duurzame wijze geborgd, ook ná oplevering van de ontwikkeling;
- ▷ De ontwikkeling toont nauwe samenwerking/afstemming met aanwezige maatschappelijke instanties.

Referentie 4 – Duurzame gebiedsontwikkeling

Meerwaarde is aan de orde indien:

- ▷ het een gebiedsontwikkeling betreft waarin duurzaamheid integraal is meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, de openbare ruimte en het vastgoed, en niet is beperkt gebleven tot losse of uitsluitend technische maatregelen.
- ▷ de duurzaamheidsambities binnen de referentie inhoudelijk aansluiten bij de opgave en ambities voor HEZ, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze Selectieleidraad.
- ▷ er bewust gezocht is naar samenhang en synergie tussen vastgoed en openbare ruimte om duurzame ambities te versterken, bijvoorbeeld op het gebied van energie, klimaatadaptatie, mobiliteit of leefkwaliteit.

7.5.3 Puntenwaardering - referentieprojecten

De beoordelingscommissie beoordeelt de referenties met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten is 60 punten. De puntenwaardering is als volgt:

- Referentie 1 = maximaal 15 punten
- Referentie 2 = maximaal 15 punten
- Referentie 3 = maximaal 15 punten
- Referentie 4 = maximaal 15 punten

De puntentoekenning geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
<p>Uitmuntend</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	100%
<p>Goed</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De gegadigde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p>	75%
<p>Ruim voldoende</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.</p>	50%
<p>Voldoende</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de aanbestedende dienst tegenmoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	25%
<p>Onvoldoende/slecht</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de aanbestedende dienst niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de gegadigde is aangeboden en het door de</p>	0%

aanbestedende dienst. De gegadigde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	
--	--

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk volgens bovenstaande richtlijn. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld.

7.6 Deel 5 - Selectie criterium Reflectie op de opgave

De aanbestedende dienst wil een indruk krijgen van uw motivatie om deel te nemen aan deze aanbesteding. In de reflectie op de opgave beschrijven gegadigden hun analyse op de opgave en hoe zij van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de opgave.

7.6.1 Vormvereisten

Deel 5 van de Aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 5: Hoogbouw Ede-Zuid Reflectie – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

- ▷ Een Reflectie op de opgave en samenwerking waarin aansluiting wordt gezocht bij de onderwerpen uit paragraaf 7.6. en de wensen uit paragraaf 7.6.4, van maximaal 6 A4 of 3 A3.

7.6.2 Karakter van de reflectie

De reflectie heeft een beschouwend en analytisch karakter en is nadrukkelijk geen uitwerking van oplossingen, ontwerpen of plannen.

De reflectie is bedoeld om inzicht te geven in:

- ▷ begrip van de opgave;
- ▷ strategisch en integraal denkvermogen;
- ▷ realiteitszin ten aanzien van kansen, dilemma's en randvoorwaarden

7.6.3 Onderwerpen

In de reflectie op de opgave dient gereflecteerd te worden op de volgende documentatie:

- ▷ Bijlage 9 Stedenbouwkundig Raamwerk
- ▷ Bijlage 8 Sociaal-Maatschappelijk Raamwerk

In de reflectie op de opgave dienen de volgende onderwerpen aan bod te komen:

1. Begrip van de opgave en integraliteit

In hoeverre herkent u de samenhang tussen de sociale en ruimtelijke ambities, het beoogde programma, de fasering van de ontwikkeling en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van Hoogbouw Ede-Zuid? Waar ziet u spanningen of dilemma's die bepalend zijn voor het slagen van de gebiedsontwikkeling, met name in relatie tot de sociale transformatie van de buurt?

2. Kansen en optimalisaties binnen de huidige kaders

Welke kansen en optimalisaties ziet u binnen de beschikbare documentatie en vastgestelde kaders die op dit moment nog onvoldoende zijn benut? Waar kan de opgave volgens u aan

scherpte, focus of samenhang winnen, zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk?

3. Programma en programmatische keuzes

Hoe kijkt u aan tegen het beoogde programma voor Hoogbouw Ede-Zuid en de verdeling naar woningtypen, segmenten en functies? Waar ziet u kansen of risico's in relatie tot leefbaarheid, sociale menging, identiteit van de buurt en marktopname, mede in het licht van de sloop-nieuwbouwopgave?

4. Fasering en ontwikkellogica in een bewoonde buurt

Hoe kijkt u aan tegen het opstellen van een fasering voor Hoogbouw Ede-Zuid, mede in relatie tot sloop en nieuwbouw, bewonerscontinuïteit, infrastructuur, voorzieningen en randvoorwaarden? Welke aandachtspunten ziet u om gedurende de ontwikkeling te blijven werken aan leefbaarheid en 'buurt maken'?

5. Samenwerking en vertrouwen in een langjarige ontwikkeling

Welke onderdelen van de opgave, de rolverdeling en de voorgestelde procesopzet bieden u vertrouwen om in te stappen in een langjarige samenwerking met de gemeente Ede en Woonstede? Welke aspecten vragen volgens u extra aandacht om te komen tot een duurzame en effectieve samenwerking?

6. Onzekerheden en randvoorwaarden

Welke kansen en risico's ziet u ten aanzien van onder meer stikstof, netcongestie, energievoorziening, parkeren en andere externe randvoorwaarden? In hoeverre zijn deze bepalend voor het tempo, de fasering en de haalbaarheid van de ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid?

7. Toekomstbestendigheid en leefkwaliteit

Welke kansen en aandachtspunten ziet u voor het versterken van toekomstbestendigheid en leefkwaliteit in Hoogbouw Ede-Zuid, passend bij het karakter, de schaal en de sociale opgave van de buurt? Welke afwegingen acht u hierbij cruciaal, zowel in de planvorming als in de gebruiksfase?

8. Doelgroepen, sociaal programma en voorzieningen

Hoe kijkt u aan tegen de beoogde doelgroepen voor Hoogbouw Ede-Zuid en de samenhang tussen wonen, sociaal programma en voorzieningen? Welke rol ziet u voor voorzieningen en sociale interventies in het versterken van de buurt en hoe kunnen deze duurzaam worden ingebed in de gebiedsontwikkeling?

7.6.4 Wensen - reflectie op de opgave

Meerwaarde is aan de orde indien:

- ▷ De gegadigde laat zien de opgave Hoogbouw Ede-Zuid en de onderliggende sociale en ruimtelijke ambities van de gemeente Ede en Woonstede te doorgronden, inclusief de samenhang tussen inhoud, proces, fasering, randvoorwaarden en haalbaarheid.
- ▷ De gegadigde toont het vermogen om de vastgestelde kaders kritisch en constructief te beschouwen door kansen, dilemma's en mogelijke optimalisaties te benoemen en te onderbouwen waar en waarom scherpere keuzes of andere accenten denkbaar zijn binnen de huidige opgave.
- ▷ De gegadigde geeft een inzichtelijke reflectie op identiteit en programmering van Hoogbouw Ede-Zuid, waarbij wordt geduid waar kansen en risico's liggen voor samenhang,

leefbaarheid, sociale menging en positionering van de buurt, mede in relatie tot de sloop-nieuwbouwpoging.

- ▷ De gegadigde reflecteert op duurzaamheid, mobiliteit en parkeren vanuit integrale afwegingen en laat zien waar ambities elkaar versterken of juist kunnen schuren met financiële haalbaarheid, uitvoerbaarheid en fasering.
- ▷ De gegadigde geeft inzicht in de meerwaarde van samenwerking binnen deze opgave en laat zien hoe de rol van een marktpartij zich verhoudt tot die van de gemeente Ede, Woonstede en andere betrokken stakeholders, waaronder maatschappelijke instanties.
- ▷ De gegadigde toont realiteitszin door te reflecteren op wat de ambities van Hoogbouw Ede-Zuid vragen in termen van keuzes, tempo, risico's en onzekerheden, zonder deze uit te werken tot concrete oplossingen of ontwerpen.
- ▷ De gegadigde toont kennis van relevante ontwikkelingen in de woningmarkt en regionale context van Ede en verbindt deze reflectief aan kansen, onzekerheden en aandachtspunten voor de haalbaarheid en fasering van Hoogbouw Ede-Zuid.
- ▷ De gegadigde geeft een samenhangende reflectie op doelgroepen, sociaal programma en voorzieningen, waarin duidelijk wordt welke spanningen en kansen zij ziet in relatie tot het programma, de sociale transformatie van de buurt en de langjarige ontwikkeling.
- ▷ De gegadigde toont met de reflectie vertrouwen in de gebiedsontwikkeling en de voorgestelde samenwerking, zowel inhoudelijk als procesmatig, en benoemt expliciet welke aspecten dit vertrouwen versterken en welke onderdelen nadere aandacht vragen.

7.6.5 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de reflectie op de opgave volgens onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
<p>Uitmuntend</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	100%
<p>Goed</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De gegadigde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p>	75%
<p>Ruim voldoende</p> <p>Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.</p>	50%

<p>Voldoende Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de aanbestedende dienst tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	<p>25%</p>
<p>Onvoldoende/slecht Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de aanbestedende dienst niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de gegadigde is aangeboden en het door de aanbestedende dienst. De gegadigde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p>	<p>0%</p>

8. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt de aanbestedingsprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de selectiefase.

8.1 Startbijeenkomst en locatiebezichtiging

Partijen die geïnteresseerd zijn in de opgave en aanbesteding zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de startbijeenkomst. Tijdens de startbijeenkomst licht de aanbestedende dienst de opgave, randvoorwaarden en uitgangspunten toe. Gegadigden kunnen tijdens de startbijeenkomst verduidelijkende vragen stellen. Deze vragen worden door de aanbestedende dienst beantwoord in de eerste nota van inlichtingen. Er wordt geen formeel verslag gemaakt van de startbijeenkomst. Na de toelichting is het mogelijk om de locatie, op eigen gelegenheid, te bezichtigen.

De startbijeenkomst vindt plaats op de in de aanbestedingsplanning, paragraaf 1.4, genoemde datum op locatie. Gegadigden moeten zich van te voren aanmelden via hoogbouwede-zuid@akroconsult.nl en aangeven met wie en met hoeveel personen zij aanwezig zullen zijn, met een maximum van drie personen.

8.2 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot de in de aanbestedingsplanning, paragraaf 1.4, genoemde datum.

Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

De vragen worden uiterlijk op de in de aanbestedingsplanning, paragraaf 1.4, genoemde datum in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed. Deze nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen worden door de gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

8.3 Beoordeling- en besluitvormingsproces

8.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten voor de selectiecriteria welke gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de dialoofase. De beoordelingscommissie bestaat uit:

- ▷ Projectleider, gemeente Ede
- ▷ Projectontwikkelaar, Woonstede
- ▷ Stedenbouwkundige, gemeente Ede
- ▷ Projectleider sociaal, gemeente Ede

- ▷ Sociaal programmaregisseur, Woonstede
- ▷ Planeconoom, gemeente Ede
- ▷ Businesscontroller, Woonstede

De beoordelingscommissie wordt ondersteund door een interne adviescommissie, deze commissie beslist niet mee maar kan indien gewenst door de beoordelingscommissie van advies voorzien. Gedurende de dialoog- en gunningsfase is de adviescommissie ook aanwezig bij het locatiebezoek en de presentaties. De rol voor de adviescommissie gedurende deze momenten blijft beperkt en de aanwezigheid van de adviescommissie is enkel observerend van aard.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door Akro Consult als onafhankelijke voorzitter die zelf niet mee beoordeelt.

8.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

Stap 1: Opening aanmeldingen

Gegadigden ontvangen na het indienen van de aanmelding een ontvangstbevestiging. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst zoals genoemd in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** opent Akro Consult gelijktijdig alle aanmeldingen. Behalve Akro Consult is niemand bij de openingen van de aanmeldingen aanwezig.

Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid en procedure voorwaarden

Alle tijdig ingediende en volledige aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. De door de gegadigden ingediende aanmeldingen worden daarom eerst getoetst op de vormvereisten (paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) compleetheid (paragraaf 7.1) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk 9) Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting. De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toets aan de uitsluitingsgronden

Alle aanmeldingen die voldoen aan de vormvereisten, compleetheid en procedurevoorwaarden worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en het UEA. Gegadigden waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

Stap 4: Toets aan de geschiktheidseisen

Alle aanmeldingen die voldoen aan de uitsluitingsgronden en waarvan eventuele bewijsmiddelen positief zijn geverifieerd worden getoetst of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Als een gegadigde niet kan aantonen aan deze geschiktheidseisen te voldoen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan wordt de aanmelding aangemerkt als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting.

Stap 5: Beoordeling selectiecriteria

Indien na afronding stap 4 meer dan 5 voldoen aan de gevraagde vereisten (stap 1 t/m 4) beoordeelt de aanbestedende dienst de aanmeldingen. De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 7.5.2 en 7.6.4) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek (paragraaf 7.5.3 en 7.6.5). Daarna worden

de aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) vijf (5) gegadigden met de best scorende aanmelding worden uitgenodigd voor de dialooffase.

Stap 6: Loting

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van één of meerdere gegadigden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de vijf gegadigden voor de dialooffase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden vastgesteld op basis van de score voor het selectie criterium *Reflectie op opgave*. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting en waar, wanneer en door wie de loting wordt gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

8.3.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

Stap 1: Besluit selectiefase

De beoordelingscommissie neemt op basis van de ranking een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- ▷ Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- ▷ De afgewezen of uitgesloten gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- ▷ De geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de gunningsfase.

Stap 2: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de gegadigden die niet worden uitgenodigd voor de dialooffase of die zijn uitgesloten, zeven kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om gemotiveerd bezwaar in te dienen tegen dit besluit.

Elk geschil, conform art. 4.23.3 ARW2016, dient middels een civiel kort geding of een voorlopige voorziening, bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag aanhangig gemaakt te worden.

De opdrachtgever dient hiervan gelijktijdig in kennis te worden gesteld door betekening van de dagvaarding.

Indien niet binnen zeven (7) kalenderdagen na dagtekening van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding dan wel een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde gegadigden geen bezwaren meer maken naar aanleiding van de beslissing en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt. Opdrachtgever is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing. Indien een kortgeding aanhangig is gemaakt, zal niet worden overgegaan tot selectie, tenzij onverwijld spoed dit noodzakelijk maakt. Door aan te melden op de opdracht gaat de gegadigde akkoord met bekend- dan wel openbaarmaking van (onderdelen) van zijn aanmelding indien een rechter in een gerechtelijke procedure de opdrachtgever hiertoe verplicht.

Stap 3: Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van zeven kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

9. Procedurele voorwaarden

9.1 Deelnamevergoeding

In deze fase (Selectiefase) van de procedure wordt van de gegadigden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de gegadigden.

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000 exclusief BTW betaald aan gegadigden die een geldige inschrijving hebben verzorgd, maar niet de winnende inschrijver zijn.

9.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld, dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. De aanbestedende dienst en Woonstede hebben het recht om gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
5. Indien door de gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende gegadigde door de aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. Het is de aanbestedende dienst en Woonstede toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanmelding binnen een termijn van één week door de gegadigde te laten herstellen.
7. Als een gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit selectiedocument gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de aanbestedende dienst de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merken de aanbestedende dienst en Woonstede deze aanmelding aan als niet-geldig en is de gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie (zie paragraaf 0) dienen door de gegadigde of door één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
9. De aanbestedende dienst en Woonstede behouden het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve aanmelding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.

10. De gegadigde conformeert zich er bij aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de aanbestedende dienst Ontoelaatbare betrokkenheid van een gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstremgeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
11. De aanbestedende dienst en Woonstede houden zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van het selecteren van gegadigden;
 - d. af te zien van gunning van de opdracht.
12. De aanbestedende dienst en Woonstede laten zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure bijstaan door diverse adviseurs waaronder Akro Consult. Adviseurs die in relatie tot deze opgave nog werkzaamheden verrichten voor de aanbestedende dienst, zijn uitgesloten van mededinging.

9.3 Afzien van deelname aan de dialoofase

De geselecteerde gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de dialoofleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde gegadigde wegens haar move-rende redeneren alsnog wenst af te zien van deelname aan de dialoof, dient zij dit uiterlijk bin-nen zeven kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de dialoofase schriftelijk kenbaar te maken aan de aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde gegadigden schriftelijk meedelen niet over te gaan tot inschrijving kan de aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de dialoofase. De overige aanmeldingen nemen dan de rangorde in conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

9.4 Vertrouwelijkheid

Tenzij deze door de aanbestedende dienst openbaar zijn gemaakt, is alle informatie die door of namens de aanbestedende dienst in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – do-cumenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de aanbestedende dienst en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door gegadigden en eventuele aan hen verbonden natuurlijke of rechtspersonen slechts aan medewerk(st)ers ge-toond te worden die van de aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze procedure deelnemende gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennisgegeven worden van de gegevens die in dit verband door of namens de aanbestedende dienst aan hem zijn of worden verstrekt.

De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de opdracht niet aan de ge-gadigde gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de aanbesteding door of namens de aanbestedende dienst verstrekte informatie door gegadigden als strikt vertrouwelijk worden be-handeld.

9.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze selectieleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De aanbestedende dienst verwacht hierin een proactieve houding van de gegadigden. Als gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de aanbestedende dienst te melden.

Indien een gegadigde meent dat dit document (c.q. de selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalst.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanmelding wordt de gegadigde, die een aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de selectieleidraad. De aanbestedende dienst is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de gegadigde.

9.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)

In het geval van aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De gegadigde kan voor deze opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een aanmelding indienen.
2. Indien de gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) moet de gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 3), het aanmeldingsbiljet (bijlage 2) en in bijlage 5 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
3. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in bijlage 2. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
4. De gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage 3). Verder dient de gegadigde bijlage 6 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de

uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden).

6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

9.7 Wet Bibob

Tijdens de aanbestedingsprocedure maakt de aanbestedende dienst gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Deze wet biedt de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de "ernstige beroepsfout". De aanbestedende dienst kan hiervoor advies aanvragen bij de RIEC of het Landelijk Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de aanbestedende dienst besluiten om een gegadigde uit te sluiten voor deelneming aan de aanbestedingsprocedure, niet overgaan tot het sluiten van een overeenkomst of de reeds gesloten overeenkomst(en) te ontbinden.

De gegadigde verplicht zich om op eerste verzoek van de aanbestedende dienst alle medewerking te verlenen aan een eventueel Bibob-onderzoek, waaronder het tijdig en volledig aanleveren van de benodigde gegevens. Indien sprake is van onderaanneming of contractering van derden, kan de Bibob-toets ook op deze partijen van toepassing zijn.

9.8 Tenderplatform

De aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed.

Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Inschrijver) op TenderNed. In de eGids (www.TenderNed.nl/egids) is meer algemene informatie te vinden.

Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-836 33 76 of via servicedesk@TenderNed.nl

We raden aan om ruim vóór de uiterste termijn van het indienen van de aanmelding(en) te verifiëren of u juist geregistreerd bent op TenderNed en te controleren of een persoon van de gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een aanmelding in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient u zich eerst te registreren op TenderNed. Dit proces kan enkele dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de gegadigde(n).

Begrippenlijst

Aanbestedende dienst	De aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012 is de gemeente Ede. De gemeente is verantwoordelijk voor het voeren van deze aanbestedingsprocedure en het nemen van formele aanbestedingsbesluiten.
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
Aankondiging	De formele aankondiging van de Opdracht op TenderNed.
Aanmelding	De Aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de Dialoogfase van de aanbestedingsprocedure.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV)	De door de aanbestedende dienst vastgestelde inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding. Aan de naar het oordeel van de aanbestedende dienst Inschrijver met de Inschrijving met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding wordt de Opdracht gegund.
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (Combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegerichte dialoog	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle Gegadigden naar aanleiding van een Aankondiging een Aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden mogen deelnemen aan de Gunningsfase, waaronder inbegrepen de dialoogronde. Na de dialoogronde mogen de geselecteerde Gegadigden inschrijven. De procedure is

	omschreven in artikel 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.
Corporatie	Woonstede is de corporatie en geen aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Woonstede treedt in deze procedure op als medeopdrachtgever en samenwerkingspartner van de gemeente Ede en is betrokken bij de inhoudelijke uitwerking van de opgave, met name ten aanzien van het sociale programma en de sociale woningbouw. Woonstede is (beoogd) contractspartij bij (delen van) de vervolgovereenkomsten, maar neemt geen formele aanbestedingsbesluiten.
Dialogofase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden deel mogen nemen aan de dialoog.
Dialogo leidraad	Het door de Aanbestedende Dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor de Dialoofase zijn vermeld.
Definitieve Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbieding in de Onderhandelingsfase op basis van het door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningleidraad opgenomen procedure-voorwaarden, eisen en criteria. Dit is een Definitieve Inschrijving welke als basis zal dienen voor de gunningsbeslissing en voornemen tot gunning.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een Aanmelding voor de onderhavige aanbestedingsprocedure indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de Opdracht.
Inschrijver	Een geselecteerde Gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.

Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde in de Gunningfase uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde gunningsleidraad.
Nota van inlichtingen	Document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de Aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de Selectieleidraad en/of Gunningleidraad. De Nota's van inlichtingen maken integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Opdrachtgever	Gemeente Ede en Woonstede
Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden zijn opgenomen volgens welke partijen prestaties gaan verrichten.
Richtlijn	De Nationale Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2014/24/EU).
Selectiecriteria	Criteria of eisen aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst Gegadigden selecteert uit de ondernemingen die een Verzoek tot deelneming hebben ingediend om te bepalen welke ondernemingen mogen deelnemen aan de Dialoofase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselelen voor de gunning van de Opdracht zijn vermeld, alsmede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de Opdracht. Tevens bevat de Selectieleidraad formulieren die Gegadigden moeten invullen bij hun Aanmelding.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen in de Gunningfase.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die de Aanbestedende dienst als bijlage 3 bij dit document heeft gevoegd.
Verzoek tot deelneming	De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de Dialoofase van de aanbesteding en welke aangeleverd dient te worden conform deze Selectieleidraad.
Winnende Inschrijver/Opdrachtnemer	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund en waarmee, na de Gunningfase, met aanbestedende dienst een intentieovereenkomst wordt aangegaan voor de haalbaarheidsfase.



Auteurs

Leonie Wijsman & Joris Kolsters

Datum

11 mei 2026

In opdracht van

Gemeente Ede en Woonstede

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01