

Selectieleidraad Woningbouwontwikkeling Burgersterrein Eerbeek



*Selectieleidraad Europese niet-openbare verkoopprocedure met
ontwikkelopdracht*

Referentienummer gemeente Brummen: Z128110/D485825

Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding	4
Definities	5
1 Procedure omschrijving	7
1.1 Niet-openbare procedure	7
1.2 Verkopende partij	7
1.3 Planning van de verkoopprocedure.....	8
1.4 Nota van inlichtingen	8
1.5 Aansprakelijkheid	9
1.6 Indienen (documenten) bij inschrijving	9
1.6.1 Minimale eisen	10
1.6.2 Uitsluitingsgronden	11
1.6.3 Indienen bewijsmiddelen voorlopig geselecteerde gegadigden	11
1.7 Storingen	13
1.8 Beoordelingsprocedure selectiefase	13
1.9 Besluitvorming omtrent selectie	14
1.10 Klachten verkoopprocedure	15
2 Opdracht omschrijving	16
2.1 De opdracht	16
2.2 Woningbouwprogramma	16
2.3 Duurzaamheid	17
2.4 Aanvullende informatie	18
2.5 Planning.....	18
3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	19
3.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	19
3.1.1 Verklaring Russische betrokkenheid	19
3.1.2 Wet BIBOB.....	19
3.1.3 Concern/holding/dochteronderneming en gelieerde ondernemingen	20
3.1.4 Combinatie.....	21
3.2 Geschiktheidseisen	21
3.2.1 Geschiktheids-eis 1: ervaring nieuwbouwprojecten	22
3.2.2 Geschiktheids-eis 2: ervaring met ontwikkeling en realisatie van bio-based geproduceerde woningen	22
3.2.3 Geschiktheids-eis 3: ervaring met energiezuinig bouwen	22
4 Selectiecriteria en beoordeling	23
4.1 Selectiecriteria	23
4.2 Referenties selectiecriteria	23
4.2.1 Beeldkwaliteit in relatie tot betaalbaar bouwen	23
4.2.2 Biobased bouwen	24
4.2.3 Energiezuinige woningen.....	24
4.3 Beoordeling	25
4.4 Loting	25

Bijlagen zijn separaat toegevoegd, al dan niet met een hyperlink.

Verantwoordingsdocumenten gegadigde

Bijlage 1: Concernverklaring - Word

Bijlage 2: UEA verklaring - PDF

Bijlage 3A: Format Referenties t.b.v. Geschiktheidseisen - Word

Bijlage 3B: Format Referenties t.b.v. Selectiecriteria - Word



Gemeente Brummen

- Bijlage 4: Verklaring technische of beroepsbekwaamheid derde - Word
Bijlage 5: Verklaring financiële of economische draagkracht derde - Word

Overige bijlagen:

- Bijlage 6: Algemene inkoopvoorwaarden verkopende partij - PDF
Bijlage 7: Beeldkwaliteitsplan Burgersterrein Eerbeek 3 oktober 2025 - PDF
Bijlage 8: Definitief ontwerp Burgersterrein Eerbeek Woningtypen 19 oktober 2025 - PDF
Bijlage 9: [Omgevingsplan \(inclusief verwijzing naar beschikbare onderzoeken\)](#) – Digitale link
Bijlage 10: Doelgroepenverordening Brummen incl. Raadsbesluit – PDF
Bijlage 11: Routekaart SEB: <https://www.opwegnaarseb.nl/documenten/2024/11/04/routekaart-seb-pdf>

Inleiding

Nabij het centrum van Eerbeek ligt het Burgersterrein. De gemeente Brummen (hierna: gemeente) is volledige eigenaar van dit terrein en heeft onlangs het Omgevingsplan gewijzigd om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken.

De gemeente heeft het voornemen om het perceel te verkopen aan een ontwikkelende partij voor woningbouw. Het betreft een private ontwikkeling door de ontwikkelende partij (dus voor diens eigen risico en rekening), bestaande uit de realisatie van het woningbouwprogramma. De verkoop die de gemeente met de gegunde partij beoogt te sluiten heeft als hoofdvoorwerp de grondverkoop ten behoeve van de private woningbouwontwikkeling.

Voor het gunnen van een verkoopovereenkomst voor grond is de gemeente gehouden aan het doorlopen van een transparante verkoopprocedure. Dat doet de gemeente met de onderhavige Procedure. De gemeente kiest er qua procedure voor om aan te sluiten bij Europese niet-openbare procedure, conform het bepaalde in de hoofdstukken 1 en 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (hierna: ARW2016), behoudens eventuele afwijkingen daarop die uit de selectieleidraad (of overige Proceduredocumenten) zouden volgen.

De Procedure bestaat uit twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. Dit document betreft de selectieleidraad, die ziet op de selectiefase. In deze selectieleidraad en de bijgevoegde bijlagen vindt gegadigde alle informatie om een goed beeld te krijgen van het project en de Procedure, zodat gegadigde kan besluiten om een verzoek tot deelneming in te dienen. Vervolgens worden vijf partijen geselecteerd die in aanmerking komen voor de gunningsfase.

Doel en scope

Het selecteren van één ontwikkelende partij aan wie de koop van de gronden wordt gegund en de 72 woningen (grondgebonden en gestapeld) realiseert onder de voorwaarden van de gemeente. De gemeente levert de grond bouwrijp en woonrijp op en legt het openbaar gebied aan.

Onderdeel van de herontwikkeling Burgersterrein is een terrein voor kleinschalig bedrijvigheid en sociale huurwoningen. Deze zijn geen onderdeel van de verkoop. Wel dient er in de uitvoering (planning en fase-ring) van de woningbouw rekening te worden gehouden met de sociale woningbouw (paragraaf 2.5).

Leeswijzer

Dit document bestaat uit 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Bevat toelichting op de verkoopprocedure en de minimale eisen.
- Hoofdstuk 2: Bevat informatie over de opdracht met de bijbehorende voorwaarden.
- Hoofdstuk 3: Bevat informatie over de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voor de koper.
- Hoofdstuk 4: Bevat informatie over de selectiecriteria en de wijze van beoordeling op basis van de selectiecriteria.

Definities

In deze selectieleidraad worden de volgende definities gebruikt.

- Verkopende partij
De gemeente Brummen.
- Aanbestedingsdocumenten
Alle documenten die door of namens de verkopende partij zijn opgesteld voor de verkoopprocedure en verstrekt in het kader van deze Procedure.
- Aankondiging
De formele aankondiging van de opdracht in het supplement op het publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op TenderNed (www.tenderned.nl).
- Binnenstedelijk gebied
Het bestaande dorp of de bestaande kern(en), inclusief woonwijken, bedrijventerreinen, voorzieningen en soms nog onbebouwde inbreidingslocaties binnen de bebouwde contour.
- Beoogde koper
De partij aan wie de koop van de gronden voorlopig gegund is, voor de definitieve gunning.
- Bouwrijp maken omvat:
 1. Het aan-/verleggen of doen aan-/verleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
 2. Het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
 3. Het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en obstakels en het afvoeren van materialen,
 4. Het eventueel vellen en verwijderen van bomen/beplanting,
 5. Het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
 6. Het zorg dragen voor voldoende ontwatering.
- Geselecteerde gegadigde(n)
De gegadigde die geselecteerd is na het doorlopen van deze selectieleidraad en in aanmerking komt voor de gunningsfase.
- Gegadigde
De partij, ook combinaties, die op deze selectieleidraad inschrijft.
- Inschrijving
Het aangeleverde document van de gegadigde, die gebaseerd is op de eisen en wensen van de verkopende partij zoals beschreven in de selectieleidraad.
- Koper
Is de partij die na het doorlopen van de procedure de koop van de gronden wordt gegund.
- Omgevingsplan Burgersterrein Eerbeek, onherroepelijk sinds juni 2026
Lijdend document bij de verkoopprocedure Burgersterrein.
Plan is in te zien via TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22| Eerbeek, Burgersterrein – Regels op de kaart -I omgevingsloket. Dit plan voorziet in een definitief ontwerp Burgersterrein, een woningbouwprogramma van 108 woningen en het bijbehorende beeldkwaliteits- en inrichtingdocument.

- **Ontwikkелgebied**
Het gebied wat gekocht wordt door en bedoeld is voor de realisatie van de woningen, niet zijnde de sociale huurwoningen.
- **Overeenkomst**
De schriftelijke afspraken tussen verkopende partij en gegadigde op basis van de aanbestedingsdocumenten, de inschrijving en overige tijdens de verkoopprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.
- **Plangebied**
Het gehele gebied Burgersterrein wat herontwikkeld wordt.
- **Procedure**
Betreft de onderhavige verkoopprocedure die bestaat uit de selectie- en gunningsfase.
- **Proceduredocumenten**
Alle documenten die door de gemeente zijn gemaakt voor het verkoopproces en worden verstrekt tijdens dit proces
- **Project**
Bestaat uit de (ver)koop van de grond en de realisatie van de woningen.
- **Werkdagen**
Een dag, niet zijnde een zaterdag of een zondag en niet zijnde een algemeen erkende feestdag als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Algemene termijnenwet, noch een in het tweede of krachtens het derde lid van genoemd artikel met een algemeen erkende feestdag gelijkgestelde dag. Waar voor het overige gesproken wordt over een dag, wordt bedoeld een kalenderdag. Verder zijn de definities zoals opgenomen in artikel 1.1 Aw 2012 van toepassing.
- **Woning typologieën**
De verschillende soorten woningen, ingedeeld op basis van hun ruimtelijke opzet, vorm, ligging en gebruiksoppervlak.
- **Woonrijp maken:**
Het na afronding van de bouwactiviteiten op het Verkochte, aanleggen van het Openbaar Gebied, gelegen binnen het Plangebied, voor het uiteindelijke gebruik door het aanbrengen van diverse voorzieningen op of in het maaiveld van het Openbaar Gebied, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair binnen het Plangebied en de aansluiting op de nutsvoorzieningen.

1 Procedure omschrijving

1.1 Niet-openbare procedure

Voor de verkoopprocedure met ontwikkelplicht heeft de gemeente een Europese niet-openbare procedure gestart. Deze procedure bestaat uit twee fases: de selectie- en gunningsfase.

Fase 1: selectiefase

In de selectiefase mag elke geïnteresseerde ondernemer een Inschrijving indienen. De gemeente toetst of op gegadigden uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of dit tot uitsluiting moet leiden. Vervolgens toetst de gemeente of niet-uitgesloten gegadigden voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen.

Er worden maximaal vijf (5) gegadigden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase, ervan uitgaande dat voldoende gegadigden een geldig verzoek tot deelname indienen en voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien er minder dan vijf maar tenminste twee gegadigden een geldig verzoek tot deelneming hebben ingediend, niet zijn uitgesloten en voldoen aan de geschiktheidseisen, wordt dit aantal voldoende geacht om daadwerkelijke mededinging te waarborgen en zullen deze gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase.

Fase 2: gunningsfase

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. Bij gelegenheid van die uitnodiging zal de gunningsleidraad worden verstrekt. In de gunningsfase bereiden de geselecteerde gegadigden een projectplan voor. Dit plan dient te voldoen aan bepaalde door de gemeente gestelde eisen.

De gemeente zal de ingediende Inschrijvingen toetsen op geldigheid en de geldige inschrijvingen beoordelen op basis van gunningcriteria.

Gunning vindt te zijner tijd plaats op basis van het gunningscriterium “beste prijs-kwaliteitverhouding” zoals opgenomen in het in te dienen projectplan. Dit betreft:

1. Prijs: Bieding op de minimale grondprijs zijnde € 4.250.000,00 (zegge: viermiljoentweehonderdvijftigduizend euro en nul cent) (exclusief btw en exclusief kosten koper) gebaseerd op prijspeil 2026, te indexeren conform CBS Prijsindex op het moment van levering. Consument prijzen index is van toepassing.
2. Kwaliteit
 - a) Omschrijving van (technische) toepassingen/maatregelen;
 - b) Schetsontwerp woningen (toetsing beeldkwaliteit, woningtypen en mate van verharding);
 - c) Plan van aanpak (planning, fasering, communicatie en participatie);
 - d) Biobased bouwen
 - e) Energiebehoefte en -zuinigheid
 - f) Klimaat adaptie
 - g) Biodiversiteit.

Een nadere uiteenzetting van de criteria waarop wordt beoordeeld in de gunningsfase, zal in de gunningsleidraad worden gegeven.

1.2 Verkopende partij

De gemeente Brummen telt ruimt 21.000 inwoners en ligt tussen de IJssel nabij de kern Brummen en de oostflank van het Veluwemassief nabij de kern van Eerbeek. Naast deze twee grote kernen, Brummen en Eerbeek liggen er binnen de gemeente nog diverse kleine kernen zoals Empe, Hall, Leuvenheim, Tonden en Voorstonden.

Bezoekadres: Engelenburgerlaan 31, 6971 BV, Brummen
Postadres: Postbus 5, 6970 AA, Brummen

1.3 Planning van de verkoopprocedure

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Selectiefase	
Aankondiging	Woensdag 8 juli 2026
Doorlopende vragenronde	Donderdag 9 juli tot en met 28 augustus 2026 17:00 uur
Eerste nota van inlichtingen	Donderdag 16 juli 2026 (*)
Tweede nota van inlichtingen	Maandag 31 augustus 2026
Indienen inschrijvingen	Woensdag 16 september 2026 15:00 uur
Openen kluis	Woensdag 16 september 2026 15:15 uur
Bekend maken selectiebeslissing	Woensdag 30 september 2026
Definitieve selectiebeslissing	Woensdag 14 oktober 2026
Gunningsfase (voorlopige planning)	
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Woensdag 14 oktober 2026
Indienen vragen	Woensdag 14 oktober 2026 tot en met woensdag 4 november 11:00h
Derde Nota van inlichtingen	Vrijdag 18 november 2026
Indienen inschrijvingen (sluitingsdatum)	Uiterlijk dinsdag 8 december 2026, 11:00h
Open kluis	Dinsdag 8 december 2026, 11:15h
Bekendmaken gunningsbeslissing	Donderdag 14 januari 2027
Definitieve gunning	Week 9 2027
(*) in de periode van 17 juli t/m 16 augustus worden vragen niet beantwoord.	

Tabel 1: Planning van de verkoopprocedure

In geval van discrepanties/tegenstrijdigheden:

- Dient dit bij nota van inlichtingen te worden gemeld;
- Zijn (ongeacht voornoemde melding) de planning, deadlines (en overige datums en tijden) op TenderNed altijd leidend, ten opzichte van hetgeen in de selectieleidraad en overige Proceduredocumenten is opgenomen.

1.4 Nota van inlichtingen

Er zijn in de selectiefase twee perioden gepland waarin vragen gesteld kunnen worden. In de periode van 17 juli t/m 16 augustus 2026 worden vragen niet beantwoord vanwege vakantie. Van de gegadigde wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht. Vragen kunnen vanaf 9 juli 2026 tot en met 28 augustus 2026 17:00 uur ingediend worden via de module 'Vraag en Antwoord' van TenderNed.

De gemeente streeft naar beantwoording van de vragen binnen twee werkdagen.

De definitieve nota van inlichtingen wordt uiterlijk 31 augustus 2026 op TenderNed gepubliceerd.

De wijzigingen en aanvullingen in de nota van inlichtingen gaan in rangorde voor op de inhoud van de selectieleidraad en de overige daarbij horende overige Proceduredocumenten.

1.5 Aansprakelijkheid

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

- De selectieleidraad;
- De nota van inlichtingen;
- De geschiktheidseisen;
- Het programma van eisen;
- Selectiecriteria;
- Wijze van beoordelen;

Dan moet u hierover vragen stellen in de nota's van inlichtingen of het uiterlijk vijf (5) dagen na het verzenden van de laatste nota van inlichtingen aan ons laten weten. Als dit niet gebeurt, vervalt elk recht om tegen deze documenten in rechte op te komen, tenzij wij besluiten dat het niet beantwoorden van een te laat ingediende vraag disproportioneel is. Als onze reactie op de vraag niet leidt tot aanpassing van de documenten of als deze aanpassing niet juist of onvoldoende is, moet u binnen 24 uur voor het sluiten van de inschrijvingen een kort geding starten bij de bevoegde rechter en moeten wij hiervan onmiddellijk op de hoogte worden gesteld met een dagvaarding op ons adres. Als dit niet gebeurt, vervalt elk recht om tegen de documenten in rechte op te komen. Als er een kort geding wordt gestart, behouden wij ons het recht voor deze verkoopprocedure op te schorten of in te trekken.

1.6 Indienen (documenten) bij inschrijving

U moet uw Inschrijving vóór de deadline indienen op TenderNed. Alle vereiste documenten moeten toegevoegd zijn aan uw Inschrijving. Wij accepteren uw Inschrijving alleen als deze is ingediend in de digitale kluis van TenderNed. Als u uw Inschrijving indient op een andere manier, wordt deze niet in behandeling genomen. Let op: als de deadline voor het indienen van uw Inschrijving is verstreken, sluit de digitale kluis. Vanaf dat moment is het niet meer mogelijk om uw inschrijvingsdocumenten aan te leveren of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw bestanden op tijd klaar te zetten voor het indienen van uw Inschrijving. Als er toch onvoorziene problemen ontstaan, kan de helpdesk van TenderNed u nog helpen om uw Inschrijving op de juiste wijze en op tijd in te dienen. U bent verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van uw Inschrijving. Sommige documenten moeten worden ondertekend door een bevoegd persoon volgens het KvK-uittreksel; anders is uw Inschrijving niet rechtsgeldig. Uw Inschrijving moet voldoen aan alle voorschriften in deze selectieleidraad (inclusief bijlagen).

In te dienen bij verzoek tot deelneming	
Wat	Hoe
Concernverklaring <i>(in geval van inschrijving als combinatie: apart ingevuld en ondertekend door iedere lid van de combinatie)</i>	Conform bijlage 1
UEA- verklaring (Eigenverklaring) <i>(in geval van inschrijving als combinatie: apart ingevuld en ondertekend door iedere lid van de combinatie)</i>	Conform bijlage 2.
Format referenties t.b.v. geschiktheidseisen	Conform bijlage 3A



Gemeente Brummen

<i>(in geval van inschrijving als combinatie: ingevuld en ondertekend door de penvoerder van de combinatie, namens de combinatie)</i>	
Format referenties t.b.v. selectiecriteria <i>(in geval van inschrijving als combinatie: ingevuld en ondertekend door de penvoerder van de combinatie, namens de combinatie)</i>	Conform bijlage 3B
In geval van een beroep op een derde, aanvullend in te dienen bij verzoek tot deelneming:	
Verklaring Technische- en beroepsbekwaamheid <i>(verklaring in te dienen ten aanzien van iedere derde waarop een beroep wordt gedaan, steeds ingevuld en ondertekend door de inschrijver/combinatieleden die het beroep doen op de derde én door de derde zelf)</i>	Conform bijlage 4
Verklaring financiële- en economische draagkracht <i>(verklaring in te dienen ten aanzien van iedere derde waarop een beroep wordt gedaan, steeds ingevuld en ondertekend door de inschrijver/combinatieleden die het beroep doen op de derde én door de derde zelf)</i>	Conform bijlage 5
EUA- verklaring (Eigenverklaring) <i>(ingevuld en ondertekend door iedere derde waarop een beroep wordt gedaan)</i>	Conform bijlage 2

Tabel 2: Overzicht documenten

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

1.6.1 Minimale eisen

De minimale eisen zoals hieronder beschreven betreffen geschiktheidseisen gesteld aan de koper:

- Schoon en emissie loos bouwen (SEB). Hiervoor dient de koper een verklaring te ondertekenen waarin hij verklaart zich te houden aan deze werkwijze.
- Solvabiliteitseis;
- Afwezigheid van een continuïteitsparagraaf.

Schoon en emissie-loos bouwen

SEB is onderdeel van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving); initiatiefnemers van bouw- en sloop-projecten zijn verplicht om adequate maatregelen te nemen die de uitstoot van stikstofverbindingen naar de lucht beperken. Voor de realisatie van de gebouwen en aanleg van het openbaar gebied wordt basis-niveau periode 3 gehanteerd.

De gegadigde gaat met het indienen van een Inschrijving hiermee akkoord.

Solvabiliteitseis:

De gegadigde dient met zijn jaarrekeningen 2023, 2024 en 2025 aan te kunnen tonen dat zijn gewogen solvabiliteitsratio minimaal 20% bedraagt.



Gemeente Brummen

De solvabiliteitsratio wordt berekend door het garantievermogen (ofwel eigen vermogen plus achtergestelde leningen) te delen door het balanstotaal. De solvabiliteitscijfers van de laatste drie (3) jaren (2022, 2023 en 2024) worden vervolgens gewogen aan de hand van de volgende formule: $\text{Solvabiliteit} = ((\text{Solvabiliteit } 2022 \times 1) + (\text{Solvabiliteit } 2023 \times 2) + (\text{Solvabiliteit } 2024 \times 3)) / 6$.

Indien een gegadigde geen eigen jaarrekening heeft, dient de gegadigde (of lid van de gegadigde) met een goedkeurende verklaring van een accountant (met een toelichting) aan te kunnen tonen wat zijn solvabiliteitscijfers van 2022, 2023 en 2024 zijn. De verklaring dient niet ouder dan twee (2) maanden (vanaf het moment (deadline) van het verzoek tot deelneming) te zijn.

Afwezigheid van een continuïteitsparagraaf:

De gemeente verlangt bovendien dat er geen sprake is van een continuïteitsparagraaf in de meest recente accountantsverklaring (en daarmee dat geen sprake is van vrees voor de (economische en financiële) continuïteit van de onderneming), hetgeen door overlegging van de meest recente accountantsverklaring moet worden aangetoond.

1.6.2 Uitsluitingsgronden

1.6.2.1 *Uittreksel Handelsregister (KvK)*

De gemeente vraagt bij inschrijving een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Dit document mag maximaal zes (6) maanden oud zijn op de sluitingsdatum van het verzoek tot deelneming aan deze selectieprocedure. Uit dit uittreksel moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar blijken met betrekking tot degene die de bijlagen heeft ondertekend.

Mocht de ondertekenaar op basis van een volmacht tekenbevoegd zijn, dan dient de desbetreffende volmacht ook bij de inschrijving te worden ingediend. Uit het uittreksel moet vervolgens blijken dat de persoon die de volmacht heeft afgegeven tekenbevoegd is voor het aangaan van de overeenkomst, onderdelen uit de overeenkomst en aanverwante documenten.

1.6.3 Indienen bewijsmiddelen voorlopig geselecteerde gegadigden

De voorlopig geselecteerde gegadigden dienen uiterlijk binnen 7 werkdagen na voornemen tot uitnodiging voor inschrijving, op verzoek van de verkopende partij alle in de onderstaande tabel vermelde bewijsmiddelen via de berichtenmodule van TenderNed aan te leveren.

Ieder aan te leveren document is beschikbaar op moment van aanlevering,

Aan te leveren bewijsmiddelen binnen 7 werkdagen na voornemen tot selectie, op verzoek van de verkopende partij	
Wat	Voorwaarde
Uittreksel Handelsregister (*)	Niet ouder dan zes (6) maanden op het tijdstip (deadline) van het verzoek tot deelneming en gedateerd van vóór de deadline voor het verzoek tot deelneming.
Gedragsverklaring aanbesteden (*)	Niet ouder dan twee (2) jaar op het tijdstip (deadline) van het verzoek tot deelneming. Deze is hier ¹ aan te vragen en gedateerd van vóór de deadline voor het verzoek tot deelneming.
Verklaring van de belastingdienst (*) (Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen)	Niet ouder dan zes (6) maanden op het tijdstip (deadline) van het verzoek tot deelneming en gedateerd van vóór de deadline voor het verzoek tot deelneming. Deze is hier ² aan te vragen.
Bewijs bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (**)	Zie paragraaf 1.6.3.1
Bewijs solvabiliteitsratio en afwezigheid continuïteitsparagraaf (**)	Zie paragraaf 1.6.1
Certificaten kwaliteitsborging ISO 9001:2015 certificaat of gelijkwaardig (**)	Zie paragraaf 1.6.3.2
Certificaten VCA ** of gelijkwaardig (**)	Zie paragraaf 1.6.3.2
Opmerking 1: ieder van de genoemde bewijsstukken dient beschikbaar te zijn op het moment van het indienen van het verzoek tot deelneming Opmerking 2: Bij een beroep op een derde om te voldoen aan geschiktheidseisen (zie daarover paragraaf 3.3) wordt ook ten aanzien van deze derde verlangd: de bewijsstukken met een (*) in alle gevallen en de bewijsstukken met een (**) voor zover die bewijsstukken zien op de geschiktheidseis(en) waarvoor het beroep op de derde wordt gedaan. Opmerking 3: Bij een verzoek tot deelneming als Combinatie wordt van ieder van de leden van de combinatie ieder bewijsstuk met een (*) en (**) verlangd. Voor zover een lid van een Combinatie niet zelfstandig voldoet aan een geschiktheidseis voldoet, dient dat lid zelfstandig een beroep te doen op een derde (zie daarover paragraaf 3.3) en gelden voor dat lid de regels voor een beroep op een derde en dienen ten aanzien van die derde de bewijsstukken beschikbaar te zijn op de wijze als hierboven omschreven onder Opmerking 2.	

Tabel 3: Bewijsmiddelen gegadigde

¹ Via de website van Justis, Ministerie van Justitie (meest recent webadres: <https://justis.nl/producten/gedragsverklaring-aanbesteden-gva/gedragsverklaring-aanbesteden-aanvragen>)

² Via de website van de Belastingdienst (meest recent webadres: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/the-maoverstijgend/programmas_en_formulieren/aanvraag-verklaring-betalingsgedrag-nakoming-fiscale-verplichtingen)

1.6.3.1 Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

De Koper moet verzekerd zijn voor aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 5.000.000 per gebeurtenis en minimaal twee (2) gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs van verzekering, moet de Beoogde koper op verzoek binnen 7 werkdagen het volgende overleggen:

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

1.6.3.2 Kwaliteitsborging

De gegadigde dient voldoende kennis en kunde in huis te hebben om dit project efficiënt en vakkundig uit te voeren. Gegadigde moet minimaal beschikken over de volgende certificeringen. Als bewijs dient de voorlopig geselecteerde partij binnen zeven (7) werkdagen een kopie van de gevraagde certificeringen in het kader van de bedrijfsvoering te overleggen.

Als de gegadigde niet over de certificaten beschikt, maar over een gelijkwaardig certificaat of kwaliteitsborgingssysteem, dan dient gegadigde bij het verzoek tot deelneming aan te geven en te omschrijven waarom het systeem gelijkwaardig is. De gemeente moet uit deze omschrijving kunnen opmaken dat er sprake is van gelijkwaardigheid.

Gegadigde dient over de onderstaande certificering of vergelijkbaar te beschikken:

- ISO 9001:2015;
- VCA.

1.7 Storingen

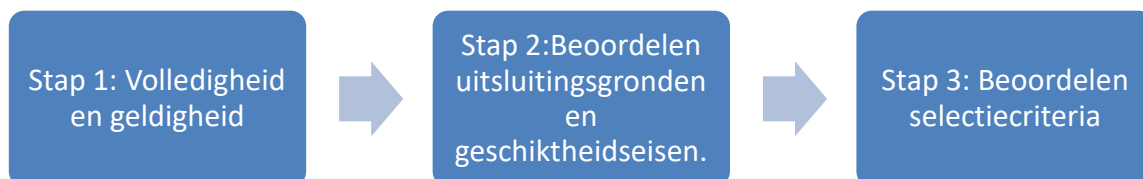
Als er sprake is van een aantoonbare storing bij TenderNed waardoor gegadigde niet heeft kunnen inschrijven kan de verkopende partij de sluitingsdatum/-tijdstop verlengen. Dit is een eenzijdig recht van de gemeente en nadrukkelijk geen plicht. Dit kan alleen als de kluis nog niet is geopend. De gemeente neemt een verzoek tot verlenging van de inschrijvingsdatum/-tijdstop alleen in overweging als:

- Gegadigde aan toont dat tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, een melding heeft gemaakt van de storing;
- Gegadigde de verkopende partij direct per e-mail via inkoop@brummen.nl - met als onderwerp 'Storing' en verzonden met hoge prioriteit/urgentie – helder en concreet op de hoogte heeft gebracht;
- TenderNed de storing heeft bevestigd.

Als verkopende partij besluiten de termijn te verlengen worden alle gegadigden geïnformeerd. De gegadigden die al een Inschrijving hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun Inschrijving binnen de gestelde termijn te wijzigen.

1.8 Beoordelingsprocedure selectiefase

Er zijn drie stappen in het proces van beoordelen van ingediende inschrijvingen.



Stap 1 volledigheid en geldigheid:



Gemeente Brummen

Eerst wordt vastgesteld of de Inschrijving volledig en geldig is. De Inschrijving moet alle stukken bevatten die verplicht zijn en onze standaardtekst/formules mag/mogen niet gewijzigd zijn. De stukken dienen rechtsgeldig ondertekend. Als de Inschrijving onvolledig of ongeldig is, dan wordt deze niet verder beoordeeld, tenzij de gemeente besluit dat er grond en reden is voor het bieden van een herstelmogelijkheid. Het ontbreken van documenten in het kader van selectiecriteria wordt niet aangemerkt als een kennelijke omissie. Aanpassingen aan de formats van de in te dienen documenten leiden tevens tot een ongeldige inschrijving. Gegadigden moet een onvoorwaardelijke Inschrijving indienen. Dat wil zeggen dat de Inschrijving geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een Inschrijving onder voorwaarden en/of voorbehouden zal worden uitgesloten van verdere beoordeling.

Stap 2 Toetsing, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen:

De gemeente toetst of uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Als een uitsluitingsgrond van toepassing is op de gegadigde of gegadigde voldoet niet aan een geschiktheidseis, dan wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de Procedure, behoudens indien de gemeente afziet van uitsluiting als bedoeld in artikel 3.13.11 en 3.13.12 ARW2016.

De gemeente toetst of de niet-uitgesloten gegadigden aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen. De toetsing aan de geschiktheidseisen vindt plaats aan de hand van referenties die door de gegadigde worden ingediend. Als gegadigden niet aan een geschiktheidseis voldoet, dan wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de Procedure.

Stap 3 Beoordelen op de selectiecriteria

Als naar aanleiding van stap 2 is gebleken dat op meer dan vijf (5) geschikte gegadigden de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en voldoen aan de geschiktheidseisen, worden deze verzoeken tot deelneming beoordeeld volgens de methode zoals beschreven in Hoofdstuk 4.

Als na beoordeling blijkt dat gegadigden een gelijk aantal punten hebben behaald en er meer dan 5 gegadigden in aanmerking komen voor de gunningsfase, zal via loting worden bepaald welke gegadigden voor de gunningsfase in aanmerking komt. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt. Als een Inschrijving bij stappen 1 t/m 3 op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kan de gemeente besluiten de inschrijving verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de gegadigde die voor gunning van de opdracht in aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat de Inschrijving niet voldoet, is deze alsnog ongeldig en wordt de eerstvolgende gegadigde in de rangorde uitgenodigd voor de gunningsfase. Daarnaast kan de gemeente besluiten om vragen te stellen en/of nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

1.9 Besluitvorming omtrent selectie

Alle betrokken gegadigden krijgen van de gemeente een schriftelijk gemotiveerde toelichting op de selectiebeslissing en eventuele besluiten tot ongeldigverklaring.

Gegadigde verliest het recht om op te komen tegen selectiebeslissing en eventuele besluiten tot ongeldigverklaring wanneer de gemeente niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de selectiebeslissing/het besluit tot ongeldigverklaring een gemotiveerd schriftelijk bezwaar heeft ontvangen. Op een ingediend bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de gemeente gemotiveerd gereageerd. Als gegadigde het niet eens is met de respons moet de gegadigde de gemeente binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres de gemeente, op straffe van verval van alle rechten.

Indien tijdig een kortgedingprocedure aanhangig is gemaakt, dan zal de gemeente pas tot fase 2 (gunningsfase) overgaan na de uitspraak van de bevoegde kortgedingrechter in eerste aanleg.

1.10 Klachten verkoopprocedure

Als gegadigde een klacht heeft tegen de verkoopprocedure en/of tegen onze handelswijze, dan moet gegadigde gemotiveerd en onderbouwd aangeven op welke punten/onderdelen van deze procedure gegadigde het niet eens is.

De klachtenregeling aanbesteden is gepubliceerd en te raadplegen op Klachtenregeling aanbesteden (officielebekendmakingen.nl).

De klacht kan worden ingediend via inkoop@brummen.nl met in de onderwerpregel: Verkoopprocedure Burgersterrein Eerbeek, gemeente Brummen en naam contactpersoon. Het indienen van een klacht kan reden zijn voor het opschorten van de verkoopprocedure. Het indienen van een klacht bij de Commissie van Aanbestedingsexperts, schort deze verkoopprocedure niet op.

2 Opdracht omschrijving

2.1 De opdracht

Nabij het centrum van Eerbeek ligt het Burgersterrein. Na de sloop van het voormalig fabrieksterrein in 2009 ligt het braak voor verdere ontwikkeling. In de afgelopen jaren zijn er verschillende plannen ontwikkeld om invulling te geven aan dit braakliggende terrein. Eind 2024 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het plan om op het terrein 108 woningen (grondgebonden en gestapeld) te ontwikkelen met daarnaast kleinschalige bedrijvigheid. Deze verkoopprocedure betreft alleen de woningbouw exclusief de sociale huurwoningen, oftewel 72 grondgebonden en gestapelde woningen.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hall, sectie E, perceelnummers 5918, 5919 en 6103 en heeft een oppervlakte van ca. 5,42 hectare.



Afbeelding 1: Plangebied Burgersterrein

Voor de herontwikkeling van het Burgersterrein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin het dorps karakter van Eerbeek terugkomt. De ruimtelijke kaders voor de woningen zijn in het plan duidelijk omschreven; er ligt een duidelijke visie voor de nieuwbouwwoningen op het Burgersterrein. Naast de ruimte voor de woningen is er ruimte gegeven om de bosrijke omgeving door te laten lopen in het nieuwbouwplan. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het Omgevingsplan en is als bijlage 7 toegevoegd. De opdracht is het realiseren van de woningen en bijbehorende elementen zoals parkeergelegenheid op eigen grond, schuren en erfafscheidingen. Wanneer de gegadigde zich aanmeldt voor de selectiefase conform de gegadigde zich aan de eisen en randvoorwaarden zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan

2.2 Woningbouwprogramma

De Doelgroepenverordening gemeente Brummen 2026³ is van kracht.

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma opgenomen, exclusief de sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma is onderdeel van de opdracht en ligt vast. De Woningen dienen te voldoen aan de woningprijzen zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.

De koper dient zich te houden aan de, op het moment van woningverkoop, geldende doelgroepenverordening. Wanneer de doelgroepenverordening opnieuw wordt vastgesteld, is deze ook van toepassing op deze grondverkoopprocedure.

Gegadigde heeft de keuze in realisatie van huur- of koopwoningen. De woningverdeling dient te gebeuren conform de verdeling zoals opgenomen in tabel 4.

³ Raadsbesluit Doelgroepenverordening 2025 aanpassingen naar 2026, dd 28 mei 2026 met kenmerk Z121193/D471647

Voor de woningen geldt:

- Goedkope koop: maximaal € 286.700 v.o.n.
- Betaalbare koop: € 286.700 tot € 371.300 v.o.n.
- Sociale huur: tot € 900, 07 per maand (prijspeil 2025)
- Midden huur: tot € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025)

De instandhoudingstermijnen zijn nader uitgewerkt in de bedoelde Doelgroepenverordening.

Categorie	Appartement	Grondgebonden	Totaal
Goedkope koop/huur	16	10	26
Betaalbare koop/huur	2	6	8
Betaalbaar hoog koop/huur	2	6	8
Overige koop	18	12	30
Totaal	38	34	72

Tabel 4: Verdeling woningtypen conform Beeldkwaliteitsplan, prijspeil conform Doelgroepenverordening.

De situering van de woningtype Burgersterrein Eerbeek is weergegeven in het Beeld Kwaliteitsplan Burgersterrein Eerbeek (Bijlage 7).

Aantallen woningen en parkeerplaatsen DO Burgersterrein Eerbeek
16-10-2025

Aantal woningen (invullen)

Categorieën en verdeling volgens de Routekaart

categorieën routekaart	% woningen	% woningen	aantallen per categorie
Sociale huur	30%	30%	32,4

Goedkoop (koop of huur)	20%	21,6
-------------------------	-----	------

Betaalbaar (koop of huur)	35%	16,2
Betaalbaar hoog (koop of huur)	15,0%	

Overige koop	35%	37,8
--------------	-----	------

Totaal 100% 100% 108
% grondgebonden en gestapeld

Aantallen in tekening

aantallen grondgeb.	aantallen gestapeld	% woningen
6		
4		
3		
2		
3		
2		
subtotaal	16	33%

6		24%
4	16	
subtotaal	26	

2	6	15%
2	6	
subtotaal	16	

3		28%
1		
2		
10		
2		
2	6	
subtotaal	30	

Totaal 62 66 100%
48% 52%

Woningoppervlakten

Oppervlakten volgens opgave cooperatie en planeconoom

soort	naam	beukmaat	GO (m²)	type
grondgebonden	S1	4,8	76	rijwoning 1 laag+kap
grondgebonden	S2	5,4	86	hoekwoning 1 laag+kap
grondgebonden	S3	4,8	103	rijwoning
grondgebonden	S3H	4,8	103	hoekwoning
grondgebonden	S4	5,4	117	rijwoning
grondgebonden	S4H	5,4	117	hoekwoning
gestapeld	S5	6,3	65	galerijwoning

grondgebonden	G1	4,2	85	rijwoning
grondgebonden	G1H	4,2	85	hoekwoning
gestapeld	G2	5,4	50	galerijwoning

grondgebonden	B1	5,4	115	rijwoning
gestapeld	B2	-	70	portiekwoning

grondgebonden	BH1	6	140	hoekwoning
gestapeld	BH2	-	85	portiekwoning

grondgebonden	OK1	6,3	160	vrijstaand
grondgebonden	OK2	6,3	160	2*kap
gestapeld	OK3	-	110	portiekwoning
gestapeld	OK4	-	110	portiekwoning

Blokken in tekening

Bloknummers
6 en 22
8
13
24

16 en 20
11

25
1

25
17

2, 10, 15
19
3, 4
5, 7 (helft), 12 (helft), 14, 18, 23
7 (helft), 12 (helft)
9
21

in d

Tabel 5: Woningaantallen conform Definitief ontwerp Burgersterrein Eerbeek Woningtypen

Per woningtype zijn gebruikersoppervlaktes (GO) opgesteld (zie bijlage 8). De marges geven vrijheid aan de koper. De in figuur 5 opgenomen maatvoering zijn de minimale maten. Het omgevingsplan biedt enige marge ten behoeve van beukmaat of maatvoering gevel. Deze marges zijn ook opgenomen in het Omgevingsplan. De bruto vloeroppervlakte (BVO) is afhankelijk van de dikte van o.a. gevels, woninginrichting en gebruik van materialen.

2.3 Duurzaamheid

De gemeente hecht veel waarde aan duurzaamheid en zet in op een duurzame gebiedsontwikkeling. Voor het Burgersterrein wordt ingezet op:

- Biobased bouwen

Er wordt ingezet, vanuit het convenant Toekomst Bestendig Bouwen, op minimaal 30 % biobased producten in 30 % van de gebouwen. Dit houdt in dat ≥ 30 % bouwmassa van de gestapelde woningen en ≥ 35 % bouwmassa van de grondgebonden woningen bouwmassa uit biobased materialen bestaat.

- Energiebehoefte en -zuinigheid

Verduurzaming bij de bron. Wat niet wordt gebruikt hoeft ook niet te worden gecompenseerd; verlaag de energiebehoefte van de woningen.

- Klimaatbestendigheid en -adaptie

Waterbuffering van hemelwater en (eventueel) toepassen van installaties voor gebruik van hemelwater voor besproeiing en/of gebruik in huis. Drinkwaterverbruik reducerende maatregelen toepassen.

- Biodiversiteit en ecologie

Het aandeel groen in de wijk is hoog. Dit wordt doorgezet op de kavels door middel van juiste beplanting en maatregelen voor doelsoorten (fauna). Hierbij is een wisselwerking tussen de ecosystemen die elkaar versterken.

In de selectiefase ligt de nadruk op het beschikken van referenties op het gebied van beeldkwaliteit in relatie tot betaalbaar bouwen, biobased bouwen en energiebehoefte- en zuinigheid (zie hoofdstuk 4). In de gunningsfase zal ook worden gekeken naar klimaatbestendigheid en -adaptie en biodiversiteit en ecologie.

2.4 Aanvullende informatie

Zie omgevingsplan met daarin verwijzingen naar beschikbare rapportages.

2.5 Planning

Voor de realisatie van de woningbouw wordt onderstaande planning gehanteerd:

Fase	Periode	Opmerking
Onherroepelijk omgevingsplan	Juni 2026	Gemeente
Bouwrijp maken	1 ^e & 2 ^e kwartaal 2027	Gemeente
Aanleg Kabels en leidingentracés	2 ^e en 3 ^e kwartaal 2027	Gemeente
Bouwfase 1: Tenminste 20% van de bouwopgave gereed*	3 ^e kwartaal 2027 – 3 ^e kwartaal 2028	Gegadigde: evenredige realisatie woningtypen
Bouwfase 2: 60% van de totale bouwopgave gereed*	3 ^e kwartaal 2028 – 3 ^e kwartaal 2029	Gegadigde: evenredige realisatie woningtypen
Bouwfase 3: 100% van de totale bouwopgave gereed*	3 ^e kwartaal 2029 – 3 ^e kwartaal 2030	Gegadigde: evenredige realisatie woningtypen
Woonrijp maken	2028 - 2030	Gemeente
*Afstemming in uitvoering met de woningcorporatie Veluwonen. Het is toegestaan om meer dan genoemde bouwpercentage van de bouwopgave te realiseren.		

Tabel 6: Planning realisatie woningbouw

3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

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

3.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De gemeente zal een verzoek tot deelneming/inschrijving waarop één of meerdere van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, behoudens een eventuele proportionaliteitstoets, uitsluiten van verdere beoordeling op de geschiktheidseisen en eventuele andere minimeisen. De van toepassing zijnde uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (bijlage 2).

De gegadigde vult een UEA volledig en naar waarheid in en voegt deze als gescand en ondertekend formulier in bij haar inschrijving voor de selectiefase.

Indien er meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 3.1.2 en 3.1.3), dienen alle deelnemers van dit samenwerkingsverband een geldige UEA in te vullen. Hierbij dient de rolverdeling tussen de partijen te worden omschreven. Deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de ingevulde rolverdeling correspondeert met wat de andere combinant(en) heeft (hebben) ingevuld.

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden dient ook deze derde een geldige UEA in te vullen. Hierbij dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de ondernemer de derde partij inzet.

3.1.1 Verklaring Russische betrokkenheid

Op basis van het vijfde sanctiepakket van de EU is niet toegestaan opdrachten te gunnen of grondtransacties aan te gaan met Russische of daaraan gelieerde partijen.

De gemeente sluit gegadigde uit indien er sprake is van:

- Personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- Rechtspersonen die voor meer dan 50 % eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- Personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

De rechtspersonen als bedoeld bij de tweede of derde van bovengenoemde punt omvatten ook rechtspersonen gevestigd in de EU/EER of in een ander land dan Rusland.

Dit geldt ook voor opdrachten/transacties waar een Russische partij voor meer dan 10 % deelneemt als onderaannemer of leverancier.

De gemeente sluit gegadigde niet uit als sprake is van één (1) van de uitzonderingen als aangegeven in dit vijfde sanctiepakket.

3.1.2 Wet BIBOB

De gemeente heeft, onder andere op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB), de bevoegdheid, wanneer er concrete aanwijzingen zijn dat uitsluitingsgronden van toepassing zijn of dat (kort gezegd) de gegadigde strafbare feiten zou plegen in relatie tot de beoogde vastgoedtransactie of de vastgoedtransactie daartoe faciliterend zou zijn, om de gegadigden,



alsmede hun respectievelijke opdrachtgevers/eigenaren/vennoten, te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden (bedoeld in artikel 9 lid 2 Wet BIBOB), respectievelijk op gevaar van strafbare feiten (bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet BIBOB).

De gemeente wil de beoogde geselecteerde gegadigden, indien zij daartoe aanleiding ziet, kunnen onderwerpen aan een BIBOB-onderzoek. Een beoogde geselecteerde gegadigde moet hieraan meewerken.

Bij weigering om mee te werken of bij het frustreren van het onderzoek, behoudt de gemeente zich het recht voor om de beoogde geselecteerde gegadigde alsnog van deelname aan de gunningsfase uit te sluiten en een opvolgende gegadigde te selecteren, zonder dat de gemeente verplicht is om eventuele schade te vergoeden en zonder dat een termijn in acht hoeft te worden genomen.

Eenzelfde recht van de gemeente op onderzoek en beoordeling als omschreven in de onderhavige (sub)paragraaf zal ook zijn opgenomen in de gunningsleidraad en gelden ten aanzien van de (beoogde) gegunde partij.

Door een verzoek tot deelneming in te dienen verklaart de gegadigde zich ermee akkoord in voorkomend geval aan een BIBOB-onderzoek volle medewerking te kunnen en zullen geven.

3.1.3 Concern/holding/dochteronderneming en gelieerde ondernemingen

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

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

Van een concern mogen meerdere ondernemingen een Inschrijving indienen. Gegadigde moet bij Inschrijving aantonen dat de Inschrijvingen onafhankelijk van elkaar zijn opgesteld en dat daarbij de vertrouwelijkheid is geborgd. Kan dit niet door één van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende gegadigden.

Gegadigde moet in de Inschrijving verklaren:

- Onderdeel uit te maken van het concern;
- De Inschrijving geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld; of inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen.

De gemeente kan op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele inschrijvingen zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft. Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming

Garantstelling concern

Als Gegadigde een beroep doet op de draagkracht van het concern (of een combinant) om te voldoen aan een geschiktheidseis geldt hetgeen hieronder is opgenomen en hierboven inzake beroep op derden. Gegadigde moet een concernverklaring (conform bijlage 1), ondertekend vóór het moment van Inschrijving, beschikbaar hebben en kunnen overleggen. In de concernverklaring verklaart de moedermaatschappij dat zij zich namens gegadigde bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien en dat zij zich namens gegadigde bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de uit de rechtshandelingen van de Gegadigde voortvloeiende schulden in het kader van deze opdracht, ook na eventueel faillissement of liquidatie van het bedrijf van de Gegadigde. Indien aantoonbaar geen sprake is van een zeggenschapsrelatie binnen het concern en gegadigde geheel zelfstandig en onafhankelijk van de overige/hogere ondernemingen functioneert, dan hoeft de bijlage niet te worden ingediend.

3.1.4 Combinatie

Een gegadigde kan ook als combinatie deelnemen.

- Binnen de combinatie moet één contactpersoon worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder moet gedurende de uitvoering van het project over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd zijn om namens de combinatie op te treden.
- Indien wordt ingeschreven als combinatie, moet in de Eigenverklaring "Ik schrijf in als combinatie" met ja worden ingevuld.
- De combinatie moet als geheel voldoen aan de geschiktheidseisen.
- Elke gegadigde aan de combinatie moet zelfstandig de Concernverklaring (bijlage 1) en verklaring technische of beroepsbekwaamheid derde (bijlage 4) volledig invullen en deze rechtsgeldig ondertekenen.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als gegadigde van een andere combinatie deelnemen. Als blijkt dat een gegadigde zich hieraan niet houdt, zal de gegadigde verzocht worden te bepalen welke combinatie(s) worden uitgesloten (afzien van deelname in de aangewezen inschrijving) van deze verkoopprocedure.

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

3.2 Geschiktheidseisen

Met de geschiktheidseisen toont de gegadigde, middels referenties deskundigheid en ervaring aan met betrekking tot deze opdracht. Gegadigde dient per geschiktheidseis een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht op te geven. Het referentieproject dient te zijn afgerond en opgeleverd maximaal 5 jaar geleden te rekenen vanaf het moment van inschrijving.

Bijlage 3A (Format referenties t.b.v. Geschiktheidseisen) moet hiertoe volledig ingevuld bij het verzoek tot deelneming ingediend worden. Bij beoordeling zal de gemeente de referenties controleren en verifiëren. Desgevraagd dient de opdrachtgever van de betreffende referentie een ondertekende, uitvoeringsverklaring aan te leveren binnen 5 werkdagen na gedaan verzoek.

Dezelfde referentie mag voor meerdere geschiktheids-eisen overlegd worden. Het is toegestaan een derde in te zetten om aan een geschiktheids-eis te voldoen, mits die derde ook wordt ingezet voor dit project, voor het betreffende onderdeel.

Indien als combinatie wordt ingeschreven dient die referentie van de competentie ook afkomstig te zijn van de onderneming die het betreffende onderdeel ook gaat uitvoeren (zoals opgegeven in de UEA).

3.2.1 Geschiktheids-eis 1: ervaring nieuwbouwprojecten

Aantoonbare ervaring met de realisatie en bouw van nieuwbouwprojecten in een binnenstedelijk gebied met voor alle segmenten tenminste 25 woningen per referentie conform onderstaande tabel binnen maximaal 4 referenties. Het is toegestaan dat de projecten zich nog in de realisatiefase bevinden, mits de referent kan verklaren dat de realisatiefase tot op heden naar behoren verloopt.

Definities:

Sociale Huur: De toen geldende liberalisatiegrens voor huurwoningen

Midden huur: De toen geldende maximale huur conform het Woningwaarderingstelsel

Goedkope Koop: 61% van de toen geldende Nationale Hypotheek Garantie

Betaalbare koop: 79% van de toen geldende Nationale Hypotheek Garantie

	Aantal Grondgebonden woningen	Aantal referentie projecten	Aantal Gestapelde woningen	Aantal referentie projecten
Goedkope koop/sociale huur	25	1	25	1
Betaalbare koop/midden huur	25	1	25	1

Tabel 7 geschiktheidseis nieuwbouwprojecten

3.2.2 Geschiktheids-eis 2: ervaring met ontwikkeling en realisatie van biobased geproduceerde woningen

Aantoonbaar ervaring met het ontwikkelen en realiseren van biobased woningbouw. In maximaal twee (2) referentieprojecten dient te zijn voldoen aan alle navolgende voorwaarden:

- Ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit minimaal 15, deels biobased geproduceerde woningen, waarvan biobased wordt uitgedrukt in massa %. We vragen een minimum van 20% biobased materialen toegepast;
- Het project is uitgevoerd voor eigen rekening en risico van gegadigde, en;
- Het project is opgeleverd in de periode van tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Inschrijving.

Om de technische bekwaamheid aan te tonen dient de gegadigde de referentieformulieren ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan de drie geschiktheids-eisen wordt voldaan (bijlage 3A), inclusief beschrijving en beeldmateriaal van het referentiewerk. De geselecteerde gegadigden dienen op verzoek van de gemeente een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever te verstrekken. Wanneer de referentie in "eigen beheer" is gerealiseerd, dient een tevredenheidsverklaring van de contactpersoon van de gemeente waar de referenties is uitgevoerd, te worden overgelegd.

3.2.3 Geschiktheids-eis 3: ervaring met energiezuinig bouwen

Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van energiezuinige woningbouw. Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden:

- Ontwikkeling en realisatie van minimaal 15 energie neutrale woningen (BENG3 minimaal 100%);
- Het project is uitgevoerd voor eigen rekening en risico van gegadigde;
- Het project is opgeleverd in de periode van tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Inschrijving.

4 Selectiecriteria en beoordeling

4.1 Selectiecriteria

Als bij meer dan vijf geschikte gegadigden de uitsluitingsgronden niet van toepassing is en voldoen aan de geschiktheidseisen, volgt een beoordeling op basis van selectiecriteria. Hiervoor overlegt de gegadigde referenties middels bijlage 3B (Format Referenties t.b.v. Selectiecriteria). De referenties kunnen gelijk zijn aan de referenties ten behoeve van de geschiktheidseisen.

4.2 Referenties selectiecriteria

Per selectiecriteria is omschreven waaraan de referentie dient te voldoen. Er wordt per selectie criterium maximaal 1 referentie overgelegd. De referenties dienen niet langer dan vijf (5) jaar geleden, vanaf publicaties van deze selectie leidraad, planologisch en qua vergunningverlening te zijn afgerond. Het is toegestaan dat de projecten zich nog in de realisatiefase bevinden, mits de referent kan verklaren dat de realisatiefase tot op heden naar behoren verloopt.

De referenties die in het kader van de selectiecriteria worden ingediend, mogen andere referenties zijn dan de referenties die zijn opgegeven in het kader van de geschiktheidseisen. Een referentie die in het kader van de selectiecriteria wordt ingediend, mag worden ingediend voor meerdere selectiecriteria. Wanneer er één referentie voor meerdere selectiecriteria wordt ingezet, dient dit te worden aangegeven op het Format Referenties t.b.v. Selectiecriteria (bijlage 3B).

Er zijn drie selectiecriteria:

1. Beeldkwaliteit in relatie tot betaalbaar bouwen;
2. Biobased bouwen;
3. Energiebehoefte- en zuinig.

4.2.1 Beeldkwaliteit in relatie tot betaalbaar bouwen

Ambitie

Het beeldkwaliteitsplan spreekt de ambitie uit om een woonwijk te realiseren met een dorps karakter passend bij de schaal en opzet van het dorp Eerbeek. In de doelgroepenverordening is aangegeven dat de gemeente wil inzetten op een betaalbaar woningbouw-aanbod. We zijn op zoek naar een gegadigde die het spanningsveld tussen het realiseren van betaalbare woningen en een goede invulling van de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit goed begrijpt en hier daadwerkelijk invulling aan geeft.

Inhoud referentie

De gegadigde overlegt een referentie van een project met minimaal 30 woningen waarbij de gegadigde verantwoordelijk was voor ontwikkeling, realisatie en verkoop. Het project is voor eigen rekening en risico gerealiseerd. Bij de referentie wordt toegelicht hoe de gegadigde invulling heeft gegeven aan een (hoge) stedenbouwkundige kwaliteit in relatie tot betaalbaarheid. In de referentie wordt toegelicht welke V.O.N. prijzen zijn gehanteerd voor het goedkope en betaalbare segment en hoe een (hoge) stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit is geborgd (in een dorpse setting).

Het is toegestaan dat de projecten zich nog in de realisatiefase bevinden, mits de referent kan verklaren dat de realisatiefase tot op heden naar behoren verloopt.

Toetsing

De selectiecommissie toetst hoe het referentieproject invulling geeft aan de ambitie om betaalbare woningen te realiseren met een hoge stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Ook is zij benieuwd hoe de Gegadigde een koppeling maakt naar de realisatie van de woningen op het Burgersterrein.

4.2.2 Biobased bouwen

Ambitie

De gemeente heeft een duidelijke ambitie op het gebied van biobased bouwen en heeft de ambitie uitgesproken dat in 2030 bij nieuwbouw 30% van de woningen voor 30% van de bouwmassa uit biobased materiaal bestaat. Deze ambitie vloeit voort uit de deal Biobased (ver)bouwen 30-30-30.

Deze ambitie voor het Burgersterrein houdt concreet in:

- Biobased bouwen: ≥ 30 % bouwmassa van de gestapelde woningen en ≥ 35 % bouwmassa van de grondgebonden woningen van de bouwmassa bestaat uit biobased materialen.

Onder biobased materialen wordt verstaan: hout, dierlijk materiaal (schapenwol en schelpen) schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden. Deze materialen zijn afkomstig van een regeneratieve teelt en groeien na oogst binnen 100 jaar terug en kunnen later herbruikbaar zijn als grondstof in een nieuw bouw materiaal of terug naar de natuur. De massa van biobased materiaal bestaat voor minimaal 70% uit hernieuwbare biomassa bepaald volgens de EN16575:2014.

Inhoud referentie:

Middels één referentie van een, door gegadigde uitgevoerd project, wordt ervaring getoond met het realiseren van een woningbouwproject waarbij gebruikt wordt gemaakt van biobased materialen. Onder realiseren wordt verstaan dat de gegadigde was verantwoordelijk voor ontwikkeling, realisatie en verkoop waarbij de gegadigde voor eigen rekening en risico het betreffende project heeft gerealiseerd.

De referentie maakt inzichtelijk met welk percentage gebruik is gemaakt van biobased materiaal. De referentie laat een minimum percentage zien van 20% van de bouwmassa toegepast biobased materiaal. Hoe hoger percentage is, hoe hoger de beoordeling. Ook geeft de referentie inzicht welke percentage van de woningen in de gerealiseerde woonwijk middels biobased materialen is gerealiseerd. Het is toegestaan dat de projecten zich nog in de realisatiefase bevinden, mits de referent kan verklaren dat de realisatiefase tot op heden naar behoren verloopt.

Toetsing

De selectiecommissie toetst in welke mate invulling is gegeven aan (de mate) van gebruik van biobased materialen. Ook is zij benieuwd hoe de Gegadigde een koppeling maakt naar de realisatie van woningen op het Burgersterrein.

4.2.3 Energiezuinige woningen

Ambitie

Op het Burgersterrein ligt de focus op het realiseren van woningen die het energiegebruik minimaliseren en efficiënt omgaan met energie. De energievraag van de woning wordt beperkt middels door gegadigde aan te dragen wijze en ligt idealiter boven de wettelijke gevraagde eisen.

Inhoud referentie

Middels één referentie van een, door gegadigde uitgevoerd project, wordt ervaring getoond met het realiseren van een woningbouwproject van tenminste 30 woningen waarbij wordt toegelicht welke maatregelen zijn genomen om energiezuinige woningen te realiseren én hoe deze woningen scoren op BENG1, BENG2, BENG3 en GTO (uren per jaar). Onder “te realiseren” wordt verstaan dat de gegadigde verantwoordelijk was voor ontwikkeling, realisatie en verkoop waarbij de gegadigde voor eigen rekening en risico het betreffende project heeft gerealiseerd. Het is toegestaan dat de projecten zich nog in de realisatiefase bevinden, mits de referent kan verklaren dat de realisatiefase tot op heden naar behoren verloopt.

Toetsing

De selectiecommissie toetst op welke wijze de gegadigde een maatregel of maatregelen toepast om de energiebehoefte van de woningen te verlagen. Ook is zij benieuwd hoe de Gegadigde een koppeling maakt naar de realisatie van woningen op het Burgersterrein.

4.3 Beoordeling

De inschrijving wordt door een selectiecommissie beoordeeld. Deze commissie bestaat uit:

- Projectleider;
- Adviseur duurzaamheid;
- Adviseur energie;
- Adviseur stedenbouw;
- Adviseur wonen;
- Adviseur Planeconomie.

De selectiecommissie wordt begeleid door de inkoopadviseur.

Selectiecriteria	Scoring	Weging	Behaalde score
Referentie Beeldkwaliteit in relatie tot betaalbaar bouwen	0 - 5	34%	
Referentie Biobased bouwen	0 - 5	33%	
Referentie Energiebehoefte – en zuinig	0 - 5	33%	
Totaal			

Tabel 7: Scoring selectiecriteria

De selectiecommissie geeft een score op de toelichting per referentie waarbij de volgende scores worden toegekend zoals weergegeven in onderstaande tabel. Vervolgens wordt de score, na consensus, vermenigvuldigd met de wegingsfactor en resulteert in de behaalde score per selectie criterium. De behaalde score wordt bij elkaar opgeteld, is de totale score van de gegadigde. In tabel 6 is de score en weging per selectiecriteria weergegeven. De beoordeling van de selectiecriteria en maximaal te behalen punten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Waardering	Toelichting	Punten
Uitstekend	De referentie biedt uitstekende meerwaarde ten aanzien van de ambitie.	5
Heel goed	De referentie biedt hele goede meerwaarde ten aanzien van de ambitie.	4
Goed	De referentie biedt goede meerwaarde ten aanzien van de ambitie	3
Voldoende	De referentie biedt beperkte meerwaarde ten aanzien van de ambitie	2
Onvoldoende	De referentie biedt geen meerwaarde ten aanzien van de ambitie	0

Tabel 8: Waardering referenties

4.4 Loting

De vijf gegadigden die de meeste punten hebben behaald, komen in aanmerking voor de gunningsfase en worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. Indien meerdere gegadigden in aanmerking komen voor selectie (vanwege een gelijke score), zal voor die gegadigden op basis van loting bepaald worden welke gegadigden geselecteerd worden. Wanneer er sprake is van loting, worden desbetreffende gegadigden uitgenodigd voor de loting.