

Selectieleidraad 2026-4034

Verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Versie : 1.0

Status : Definitief

Datum : 10 september 2026

Opdrachtgever : Gemeente Meierijstad



Inhoudsopgave

.....	1
1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Opdrachtgever.....	4
1.3 Beschrijving en doel van de selectieprocedure	4
1.4 Omschrijving van de opdracht.....	5
1.5 Overeenkomst en indexerings	5
1.6 Zekerheidstelling	6
1.7 Gegevens opdrachtgever	7
1.8 Overige mededelingen	7
2 Procedure	8
2.1 Selectiefase	8
2.2 Planning	8
2.3 Het stellen van vragen.....	9
2.3.1 Algemene vragen	9
2.3.2 Individuele vragen	9
2.4 Digitale informatiebijeenkomst	9
2.5 Bezoek plangebied	9
2.6 Wijze van aanmelding	9
2.6.1 Aanmelden als zelfstandige onderneming	10
2.6.2 Aanmelden als combinatie	10
3 Selectie	11
3.1 Eisen aan de onderneming	11
3.1.1 Uitsluiting en geschiktheid.....	11
3.1.2 Geschiktheidseisen	11
3.1.2.1 Financiële en economische draagkracht:	11
3.1.2.2 Technische- en beroepsbekwaamheid	12
3.1.2.3 Beroepsbevoegdheid	12
3.2 Selectiecriteria en -procedure	12
4 Doorkijk gunningsfase	14
4.1 Gunningfase en planning	14
4.1.1 Indicatieve planning gunningsfase	14
4.1.2 Dialoogronde	14
4.2 Beoordelingsprocedure	15
4.3 Gunningcriteria	15
4.3.1 Beoordeling van kwaliteit	15
4.3.2 Beoordeling van prijs.....	16
4.4 Gunning, bezwaartermijn en mogelijke bibob-toets	16

De navolgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit beschrijvend document:

Bijlagen

Bijlage 1	: Programma van Eisen met bijlagen
Bijlage 2	: Sjabloon Referentieverklaring
Bijlage 3	: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Labelen van bijlagen:

- Bijlagen bij de selectieleidraad zijn gelabeld als bijlage 1, 2, 3, 4, 5,
- Bijlagen bij een bijlage zijn gelabeld als bijlage A, B, C, D, E, ...
- Bijlagen bij de aanmelding / inschrijving dient u te labelen als bijlage I, II, III, IV, VI,
- Bijlagen bij de overeenkomst zijn gelabeld als bijlage, a, b, c, d,

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze selectieleidraad betreft de selectieprocedure voor de verkoop van woningbouwkavels en het ontwikkelen van woningbouw in Boerdonk voor de gemeente Meierijstad, hierna te noemen de opdrachtgever, met kenmerk 2026-4034.

Dit document bevat een beschrijving van de opdrachtgever, opdracht en de selectieprocedure (hoofdstuk 1), de te doorlopen procedure (hoofdstuk 2), de selectie met daarin opgenomen de eisen die aan de onderneming worden gesteld met de beoordelingswijze van de aanmeldingen (hoofdstuk 3) en een doorkijk naar de gunningsfase (hoofdstuk 4).

De verkoop van woningbouwkavels door de gemeente Meierijstad valt in beginsel niet onder de Aanbestedingswet 2012. Wel geldt voor gemeenten sinds het Didam-arrest (Hoge Raad, 26 november 2021) dat bij verkoop van vastgoed en grond potentiële gegadigden de ruimte moeten krijgen om mee te dingen naar aankoop. Om die redenen kiest de gemeente Meierijstad er in dit geval wel voor om de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht te hanteren door het volgen van een openbare selectieprocedure met voorselectie. De Aanbestedingswet 2012, de Europese Aanbestedingsrichtlijnen en de nationale Aanbestedingsreglementen (ARW 2016) zijn niet van toepassing.

1.2 Opdrachtgever

De gemeente Meierijstad heeft ongeveer 83.000 inwoners die in dertien grotere en kleinere kernen of in het uitgestrekte buitengebied wonen. Meierijstad heeft een oppervlak van 18.552 hectare en heeft via de A50, N279 en de Zuid-Willemsvaart een goede logistieke ontsluiting binnen Brabant, Nederland en Europa. Voor meer informatie zie www.meerijstad.nl.

1.3 Beschrijving en doel van de selectieprocedure

De opdrachtgever heeft ervoor gekozen om een openbare selectieprocedure met voorselectie te hanteren voor deze opdracht. Voor deze procedure is gekozen om geïnteresseerde gegadigden gelijke kansen te bieden (Didam-arrest) en invulling te geven aan de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht. Daarnaast is opdrachtgever van oordeel dat deze selectieprocedure dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van gegadigden dat een voorselectie vereist is.

Deze selectieprocedure bestaat uit twee fasen:

- Een openbare selectiefase. Alle geïnteresseerde gegadigden kunnen zich, door het indienen van een aanmelding, aanmelden om deel te nemen aan de gunningsfase. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan vijf geschikt bevonden partijen zich hebben ingeschreven, wordt dit aantal teruggebracht naar vijf door middel van een beoordeling op het selectie criterium (en bij gelijke score door loting).
- Een gunningsfase met maximaal vijf geselecteerde gegadigden. De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om een inschrijving (een plan van aanpak en bieding) in te dienen. Op basis van de 'beste prijs-kwaliteitverhouding' worden de inschrijvingen beoordeeld en vindt gunning aan één inschrijver plaats. Met deze inschrijver wil de gemeente Meierijstad tot ondertekening van de koopovereenkomst en overdracht van de grond komen.

In deze selectieleidraad is de openbare selectiefase uitgewerkt en wordt een doorkijk gegeven naar

de gunningsfase. Bij start van de gunningsfase wordt de gunningsleidraad met de geselecteerde gegadigden gedeeld en wordt de gunningsfase in detail en definitief beschreven.

1.4 Omschrijving van de opdracht

De gemeente Meierijstad heeft een woningbouwopgave in de kern Boerdonk. Voor een deel van deze woningbouwopgave wenst de gemeente een overeenkomst te sluiten voor de verkoop en ontwikkeling van de kavels naar 32 woningen in het plan Korstenhof Zuid te Boerdonk. Binnen het project wordt het volgende woningprogramma gerealiseerd:

- 12 goedkope koopwoningen;
- 17 middeldure koopwoningen;
- 3 dure koopwoningen.

De woningen dienen te voldoen aan de kaders uit het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan Korstenhof Zuid Boerdonk, het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig ontwerp, stedenbouwkundige schets, programma van eisen, de gemeentelijke [Woonzorgvisie](#), [doelgroepverordening](#) en er geldt [zelfbewoningsplicht](#).

De scope van de opdracht voor de ontwikkelaar omvat het risicodragend ontwikkelen van bovenstaande woningbouwprogramma op de te verkopen kavels, waarbij ten minste de volgende werkzaamheden uitgevoerd worden:

- Het esthetisch ontwerpen en technisch uitwerken van de woningen;
- Het aanvragen van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen;
- Het uitvoeren van daartoe noodzakelijke onderzoeken;
- Het realiseren van eventuele benodigde (nuts) aansluitingen en -afsluitingen;
- De bouw van woningen;
- De verkoop van de gerealiseerde woningen.

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de ontwikkeling van de genoemde 32 woningen in het projectgebied Korstenhof Zuid te Boerdonk. Onder risicodragend ontwikkelen wordt verstaan dat de woningen voor eigen rekening en risico zijn gerealiseerd én verkocht aan particuliere kopers. Voor meer informatie, zie bijlage 1 Programma van Eisen.

1.5 Overeenkomst en indexering

De opdrachtgever wenst een koopovereenkomst aan te gaan voor het gefaseerd bouwen van 32 woningen in de kern Boerdonk in een periode van vijf jaren tussen opdrachtverlening en oplevering van de laatste woningen. De bouwplanning voorziet in de bouw van de woningen in vijf jaarlijkse fasen. Het is aan ontwikkelaar om de grond in één keer af te nemen bij ondertekening koopovereenkomst of gefaseerd in vijf fasen waarbij sprake is van indexering van de koopsom per fase.

Wanneer de bouwplanning niet wordt gehaald binnen de gestelde termijn, dan legt de gemeente de ontwikkelaar een boete op van 5.000 euro per week of deel daarvan op, waarin de benoemde planning per fase niet is behaald. Hierbij is de opleverdatum van de woningen bepalend. Uitsluitend bezwaren tegen de vergunning en door netbeheerders niet gerealiseerde aansluitingen in deze gelden als overmacht.

Indexering

In de overeenkomst is sprake van twee soorten prijzen, namelijk:

1. De grondprijs van de bouwgrond;
2. De vastgestelde verkoopprijs van de woningen.

1. Indexering van de grondprijs

Basis voor de grondprijs in de koopovereenkomst zijn de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen per m² voor bouw kavels in het jaar 2026. De grondprijzen voor de jaren 2027 en verder worden in de betreffende jaren vastgesteld. De procentuele wijziging van de basisprijzen, is de wijziging van de prijzen die voor deze koopovereenkomst van toepassing zijn in de jaren 2027 en verder. De eventuele meerprijs op de bouwgrond die de Inschrijver biedt bij zijn Inschrijving wordt met eenzelfde percentage als de vastgestelde bouwgrondprijzen aangepast.

2. Indexering van de verkoopprijs van de woningen

Basis voor de maximale verkoopprijs van de woningen in de koopovereenkomst is de maximale verkoopprijs voor het jaar 2026. Deze prijs is de som van de grondprijs voor het betreffende perceel, vermeerderd met de bouwkosten van de woning.

De maximale verkoopprijs in de jaren 2027 en verder worden bepaald op basis van de voor dat jaar van toepassing zijn de grondprijzen vermeerderd met de bouwkosten voor de woning. De maximaal toegestane stijging van de bouwkosten wordt bepaald op basis van de bouw prijs van de woning in 2026 aangepast met de CBS-index:

Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2021=100; tabel bouwkosten totaal: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85728NED/table?ts=1771510839778> Daarbij geldt de index zoals die van toepassing was in de maand september voorafgaand aan het tekenen van de overeenkomst als basis. De prijzen zoals van toepassing op 1 januari 2027 (de bouw kostprijzen uit de koopovereenkomst mogen jaarlijks worden geïndexeerd op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2028. Daarbij wordt de prijsstijging berekend op basis van de indexering over de cijfers september 2026 vs september 2027, respectievelijk het cijfer van september voorafgaande aan de indexeringsdatum van latere jaren.

In het geval het CBS het basisjaar van de gebruikte index verlegt, kan de gebruikte index niet langer worden gebruikt dan tot het moment waarop de bijhouding van die prijsindex door het CBS stopt. Daarna is de CBS-index met het jongste basisjaar van toepassing.

1.6 Zekerheidstelling

Bij inschrijving wordt een zekerheidstelling verlangd ter hoogte van € 226.000,-. Deze zekerheidsstelling blijft van kracht voor de winnende inschrijver waarmee opdrachtgever de koopovereenkomst aangaat. Voor de overige inschrijvers wordt de zekerheidsstelling na ondertekening van de koopovereenkomst met de winnende inschrijver geretourneerd. Doel van de zekerheidstelling is onder andere -maar niet uitputtend- zekerheid bieden aan de gemeente in het geval dat:

1. De ontwikkelaar zijn verplichtingen om welke reden dan ook niet nakomt en de gemeente een nieuwe selectieprocedure moet starten voor het afronden van de niet gerealiseerde woningen.
2. Schades die de contractant heeft veroorzaakt aan gemeente-eigendom als gevolg van bouwactiviteiten in de breedste zin van het woord. Daaronder vallen ook niet verhaalbare schades veroorzaakt door toeleveranciers/ onderaannemers van de contractant.
3. Schades bij derden, veroorzaakt door de contractant of zijn toeleveranciers/ onderaannemers, waarvoor de gemeente in rechte aansprakelijk is gesteld.

Deze zekerheidstelling dient te zijn gegeven door een - bij de Europese Centrale bank aangesloten Nationale bank, zoals de Nederlandse Bank – erkende financiële instelling. Garanties door andere instellingen zoals concerngaranties etc. voldoen hier niet aan. Bij start gunningsfase zal de opdrachtgever een 'model bankgarantie' delen waaraan de zekerheidstelling letterlijk moet voldoen. Eigen modellen van borgstellers worden niet geaccepteerd.

Op het moment dat de ontwikkelaar 75% van de te realiseren woningen heeft opgeleverd, mag de zekerheidsstelling gehalveerd worden naar € 113.000,-. De zekerheidsstelling komt niet eerder te vervallen dan aan het einde van de onderhoudstermijn.

1.7 Gegevens opdrachtgever

Gemeente Meierijstad
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Contactpersoon selectieprocedure
Gijs Kant (Republiq, adviseur van gemeente)
g.kant@republiq.nl
06 - 1256 0937

Alle correspondentie met betrekking tot de gehele selectieprocedure, vindt uitsluitend via TenderNed plaats. Via deze [link](#) is de handleiding voor ondernemingen te raadplegen.

1.8 Overige mededelingen

- Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken, te wijzigen of te herstarten. Gegadigden kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding van schade of kosten.
- Elke aanmelder verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de selectieprocedure.
- Alle in het kader van deze selectieprocedure door opdrachtgever aan de gegadigde verstrekte informatie dient vertrouwelijk behandeld te worden. De gegevens mogen enkel gebruikt worden voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.
- De aanmelding en inschrijving en andere door de inschrijver aan opdrachtgever verstrekte informatie wordt na ontvangst eigendom van de aanbestedende dienst en zullen vertrouwelijk behandeld worden.
- Het opnemen van contact over deze selectieprocedure met anderen dan hierboven genoemde persoon (paragraaf 1.7), is op straffe van uitsluiting, niet toegestaan.
- De voertaal tijdens de selectieprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands.
- Op deze selectieprocedure is Nederlands Recht van toepassing.
- Eventuele klachten met betrekking tot de selectieprocedure kunnen worden ingediend via het emailadres van de contactpersoon selectieprocedure (paragraaf 1.7). Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de selectieprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking.
- De inschrijving dient te voldoen aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig ontwerp, stedenbouwkundige schets, programma van eisen, de gemeentelijke [Woonzorgvisie](#), [Uitvoeringsnota Grondzaken](#), [doelgroepverordening](#) en er geldt [zelfbewoningsplicht](#). Inschrijvingen onder voorbehoud of voorwaardelijke inschrijvingen worden door de opdrachtgever ter zijde gelegd en komen niet voor verdere beoordeling en/of gunning in aanmerking.
- De gestandsdoeningstermijn van de inschrijving bedraagt zes maanden vanaf inschrijfdatum.
- Indien zich tijdens de selectieprocedure wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij de aanmelding geleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk aan de opdrachtgever te melden. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten indien deze niet meer voldoet aan de gestelde eisen of voorwaarden.

2 Procedure

Zoals in paragraaf 1.3 beschreven bestaat deze selectieprocedure uit twee fasen: de selectie en gunningsfase. In dit hoofdstuk is de eerste fase, de openbare selectiefase, van deze selectieprocedure beschreven.

In hoofdstuk 4 is een doorkijk gegeven naar de tweede fase van deze selectieprocedure, de gunningsfase, waarin tot één koper van de woningbouwkavels wordt gekomen. De details van de gunningsfase worden middels de gunningsleidraad met de maximaal vijf geselecteerde gegadigden gedeeld bij start van deze fase.

2.1 Selectiefase

Gedurende de selectiefase kan iedereen die aan de gestelde minimale eisen voldoet zich aanmelden. Uit deze aanmeldingen worden vijf gegadigden geselecteerd. In het geval vijf of minder gegadigden zich aanmelden, wordt het daadwerkelijk aantal aanmeldingen getoetst op vereisten en ontvangen alle aanmelders met een geldige aanmelding een uitnodiging voor de gunningsfase. In het geval meer dan vijf gegadigden zich aanmelden en voldoen aan de vereisten, ontvangen de vijf beste aanmeldingen (op basis van het selectiecriterium) een uitnodiging voor de gunningsfase. Indien meer dan vijf aanmelders dezelfde score behalen op het selectiecriterium, vindt loting plaats om vijf gegadigden te selecteren.

2.2 Planning

De planning van deze selectieprocedure treft u aan in TenderNed onder het kopje termijnen. In de onderstaande planning treft u ter indicatie de planning uit TenderNed aan.

Planning selectiefase	
Maandag 14 september 2026	Publicatie van de selectieprocedure op TenderNed <i>Selectieleidraad incl. bijlagen wordt beschikbaar gesteld op TenderNed.</i>
Maandag 21 september 2026 11:00 uur	Digitale informatiebijeenkomst (anoniem) <i>Toelichting op project en selectieprocedure door opdrachtgever</i>
Maandag 28 september 2026 23:59 uur	Sluiting termijn voor het indienen van vragen met betrekking tot deze selectieleidraad incl. bijlagen
Maandag 5 oktober 2026	Streefdatum beschikbaarstelling eerste Nota van Inlichtingen selectiefase.
Maandag 26 oktober 2026 10.00 uur	Sluiting selectiefase
Tot maandag 2 november 2026	Beoordelen aanmeldingen
Maandag 2 november 2026	Bekendmaking van de maximaal 5 aanmelders die zijn geselecteerd voor de gunningsfase
Vrijdag 13 november 2026	Aanmelders hebben ten minste 10 dagen, maar in elk geval tot deze datum gelegenheid tot het indienen van eventuele bezwaren betreffende selectie van de Partijen voor de gunningsfase.

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in deze termijnen zullen via TenderNed bekend worden gemaakt. In geval van verschillen tussen deze planning en de

planning in TenderNed, is de planning in TenderNed leidend. Wijzigingen worden uitsluitend via TenderNed gecommuniceerd.

2.3 Het stellen van vragen

2.3.1 Algemene vragen

Gegadigden kunnen inhoudelijke en procedurele vragen omtrent de selectieprocedure uitsluitend stellen via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed. Vragen die na de in de planning genoemde termijn worden ingediend, hoeft de opdrachtgever niet in behandeling te nemen.

De opdrachtgever verstrekt de antwoorden op de algemene vragen die in selectiefase worden gesteld, uitsluitend via TenderNed. Daarmee heeft elke potentiële gegadigde dezelfde informatie tot zijn beschikking.

2.3.2 Individuele vragen

Wanneer een gegadigde van mening is dat een vraag concurrentiegevoelige informatie bevat, kan de gegadigde een zogenaamde individuele vraag stellen. Het antwoord op deze vraag wordt uitsluitend met de vragensteller gedeeld. De opdrachtgever zal voordat zij een individuele vraag beantwoordt de afweging maken of het antwoord op de vraag daadwerkelijk alleen voor de steller van belang is, dan wel of dat de steller een onrechtmatig voordeel met het antwoord verkrijgt. In dat geval houdt de opdrachtgever zich het recht voor om de vraag niet te beantwoorden. In dat geval laat de opdrachtgever dit de steller weten. Deze kan dan de afweging maken om de vraag alsnog (tijdig) openbaar te stellen.

2.4 Digitale informatiebijeenkomst

Op maandag 21 september om 11:00 uur verzorgt opdrachtgever een anonieme digitale informatiebijeenkomst. Deze is bedoeld om geïnteresseerde gegadigden te informeren over het project Korstenhof Zuid in Boerdonk en de selectieprocedure toe te lichten. Aanmelden voor deze digitale informatiebijeenkomst kan door een e-mail te sturen naar de contactpersoon (g.kant@republiq.nl).

2.5 Bezoek plangebied

Bezoek aan het plangebied is toegestaan en dient de gegadigde zelf te organiseren.

2.6 Wijze van aanmelding

Aanmeldingen dienen met volledige inachtneming van onderstaande voorschriften te zijn opgemaakt en te worden ingediend.

De aanmeldtermijn sluit op de datum en het tijdstip als aangegeven op de planning in TenderNed bij "*Sluiting aanmeldingstermijn*". Aanmeldingen die worden ingediend nadat de aanmeldtermijn is gesloten, worden niet in behandeling genomen.

U vindt de modellen die ten behoeve van de aanmelding ingevuld moeten worden separaat op TenderNed. Alleen digitale aanmeldingen die via TenderNed worden gedaan zal de opdrachtgever in behandeling nemen.

Documenten die rechtsgeldig dienen te worden ondertekend, dienen voorzien te zijn van een 'natte handtekening' en te worden gescand of voorzien te zijn van een geavanceerde elektronische handtekening.

Onderstaande documenten dienen onderdeel te zijn van de aanmelding en indien van toepassing rechtsgeldig ondertekend te zijn.

Bijlage I	Referentieverklaring(en) ter aantoning van kerncompetentie en/of selectie criterium - <i>Sjabloon als bijlage 2 toegevoegd;</i>
Bijlage II	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) – <i>Als bijlage 3 bijgevoegd in TenderNed;</i> Indien de aanmelder voor een derde een UEA wil gebruiken, dan kan de aanmelder deze via www.pianoo.nl downloaden en dient hij zelf alle gegevens en uitsluitingsgronden betreffende de selectieprocedure, zoals die door de opdrachtgever zijn aangegeven, over te nemen.
Bijlage III	(Kopie) uittreksel KvK – <i>Dient aanmelder zelf toe te voegen;</i>
Bijlage IV	<i>Bereidstellingsverklaring ter aantoning van financiële en economische draagkracht voor zekerheidstelling (zie par 3.1.2.1) – Dient uiterlijk twee weken na bekendmaking selectie ingediend te worden.</i>

Aanmelder dient alle documenten in PDF-formaat aan te leveren. Documenten die in andere bestandsformaten worden aangeleverd en die de opdrachtgever kan niet openen, worden als niet verzonden beschouwd.

Als de aanmelder gebruik maakt van derden om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen, dient de aanmelder voor elk van deze derden, eveneens een door deze derden ingevuld en daadwerkelijk ondertekend UEA in te dienen bij zijn aanmelding.

Bij het ontbreken van één of meerdere van de bijlagen bij de aanmelding is deze ongeldig en is geen herstel mogelijk. Daarbij legt de opdrachtgever de aanmelding ter zijde en komt deze niet voor beoordeling en/of selectie in aanmerking.

2.6.1 Aanmelden als zelfstandige onderneming

Bijlagen I en II dienen door de bevoegde functionaris(sen) binnen de onderneming of de natuurlijke persoon te worden ondertekend.

2.6.2 Aanmelden als combinatie

Het staat aanmelders vrij om als combinatie op deze selectieprocedure aan te melden. Wanneer twee of meer ondernemers als combinatie aan deze selectieprocedure deel willen nemen dienen zij de volgende punten in acht te nemen:

1. Een aanmelder mag zich slechts één keer aanmelden of wel als zelfstandige Aanmelder of als combinant van één combinatie. Het is tevens niet toegestaan om als combinant in meerdere combinaties aan te melden.;
2. Indien de combinanten gezamenlijk nog geen rechtspersoon hebben opgericht, dan geldt de combinant die de aanmelding indient als penvoerder gedurende de hele looptijd van de overeenkomst.
3. De opdrachtgever voert uitsluitend correspondentie met de penvoerder van de combinatie;
4. Alle combinanten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het handelen van de combinatie;
5. Elke combinant dient zelfstandig te voldoen aan de selectie-eisen zoals genoemd in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Bijlagen I en II door de bevoegde functionaris(sen) binnen de ondernemingen en de natuurlijke personen - die de combinatie vormen - te worden ondertekend.

3 Selectie

In dit hoofdstuk is beschreven aan welke eisen uw onderneming en uw aanmelding, al dan niet in samenwerking met anderen, moet voldoen om in aanmerking te komen voor selectie tot de gunningsfase.

3.1 Eisen aan de onderneming

3.1.1 Uitsluiting en geschiktheid

Gegadigde wordt geschikt geacht indien geen van de in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn én gegadigde tevens voldoet aan alle geschiktheidseisen.

Gegadigde dient stellig, zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen (zie bijlage 3). Het niet (rechtsgeldig) ondertekend indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument of het aanbrengen van wijzigingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan leiden tot uitsluiting.

Wanneer met betrekking tot het Uniform Europees Aanbestedingsdocument bewijsmiddelen worden opgevraagd, voor zover in de selectieprocedurestukken niet afwijkend of aanvullend is bepaald, dienen deze bewijsmiddelen binnen zeven kalenderdagen na verzending van het verzoek hiertoe te worden ingediend.

Zo nodig kan de opdrachtgever vragen de overgelegde verklaringen en bescheiden nader toe te lichten en aan te vullen. Het verzoek tot het overleggen van bewijsmiddelen wordt verstuurd samen met het bericht van voorlopige gunning of zoveel eerder dan dat, als de voortgang van de procedure dit noodzakelijk maakt.

U dient te beschikken over een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan twee jaar. Ook kan aan de winnende inschrijver gevraagd worden een verklaring van de Belastingdienst te overleggen. Let op dat u deze bewijsstukken tijdig aanvraagt. Het aanvragen kan namelijk ongeveer 6 weken duren.

3.1.2 Geschiktheidseisen

3.1.2.1 Financiële en economische draagkracht:

1. De gegadigde realiseert de woningbouwontwikkeling Korstenhof Zuid voor eigen rekening en risico. Dit betekent dat de gegadigde een voorinvestering in de vorm van een minimum grondbod van € 2.260.000,- doet. Daarnaast wordt van de gegadigde verwacht dat ze de totale investering voor de woningbouwontwikkeling kan dragen. Daarom moet de gegadigde beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht.
2. Ter onderbouwing moeten geselecteerde gegadigden een door een bank ondertekende bereidstellingsverklaring overleggen, ter hoogte van 226.000,-- euro. Bij aanmelding dient de gegadigde door ondertekening van het UEA aan te geven dat hem geen omstandigheden bekend zijn, die leiden tot het niet verstrekken van een bereidstellingsverklaring door de bank.
3. De gegadigden die voor selectie in aanmerking komen dienen uiterlijk binnen twee weken nadat de gemeente bekend heeft gemaakte welke gegadigden geselecteerd zijn een door de bank ondertekende bereidstellingsverklaring aan te leveren. Bij inschrijving (in de gunningsfase) dient de geselecteerde gegadigde de onvoorwaardelijke "first call" bankgarantie te overleggen ter hoogte van 226.000,- euro.

4. De bereidstellingsverklaring dient door een door De Nederlandse Bank of een andere bij de ECB aangesloten nationale bank erkende financiële instelling te zijn verstrekt. Alle andere vormen van bereidstellingsverklaringen etc. gelden als onvoldoende en leiden alsnog tot uitsluiting. In deze verklaring geeft deze financiële instelling te kennen dat bij opdrachtverlening een bankgarantie kan worden overlegd.

Indien gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van andere natuurlijke personen of rechtspersonen, zijn zowel gegadigde als die andere natuurlijke personen of rechtspersonen hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de desbetreffende overheidsopdracht.

3.1.2.2 Technische- en beroepsbekwaamheid

Gegadigde beschikt over onderstaande kerncompetentie. Een referentie dient te zijn voorzien van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever voor wie de gegadigde de opdracht uitvoerde.

Kerncompetentie 1: ontwikkeling van een woningbouwproject

De gegadigde heeft aantoonbaar ervaring met het risicodragend ontwikkelen van een woningbouwproject bestaande uit minimaal zestien grondgebonden koopwoningen. Onder risicodragend ontwikkelen wordt verstaan dat de woningen voor eigen rekening en risico zijn gerealiseerd én verkocht aan particuliere kopers.

De gegadigde mag maximaal één referentieverklaring overleggen om aan te tonen dat hij aan deze kerncompetentie voldoet.

Leeftijd van de referentie

De referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de inschrijvingsdatum. Er mogen alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie worden opgegeven of, indien gebruik gemaakt wordt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht mogen alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht worden opgegeven en kan niet volstaan worden met een prognose van de resultaten. De referentieopdracht dient dan binnen vijf jaar, teruggerekend van de datum van sluiting van de inschrijftermijn te zijn uitgevoerd. De opdrachtgever kan dit nagaan bij de referenten.

De te overleggen referenties dienen te worden ingevuld in bijlage 2 Sjabloon Referentieverklaring. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor referenties zonder tussenkomst van de gegadigde te controleren of na te gaan.

3.1.2.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient ingeschreven te staan in het handelsregister van het land van vestiging (Kamer van Koophandel). Gegadigde dient een recent, niet ouder dan 6 maanden, KvK-uittreksel in te dienen bij aanmelding.

3.2 Selectiecriterium en -procedure

De opdrachtgever heeft het voornemen om met maximaal vijf partijen de gunningsfase te doorlopen. Daarbij is het maximum van vijf deelnemers ingegeven dat er tenminste vijf aanmelders zijn, die voldoen aan de door de opdrachtgever gestelde minimumeisen (par 3.1).

Aanmelders die aan deze minimale eisen voldoen, worden geselecteerd aan de hand van het volgende selectiecriterium gerangschikt met als doel om tot een selectie van vijf aanmelders te komen die een uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase ontvangen.

Voor de beoordeling van dit criterium mag de gegadigde één referentieproject aanleveren, wat hetzelfde project is als gebruikt is voor het aantonen van de kerncompetentie bij technische- en beroepsbekwaamheid (par 3.1.2.2). De beoordeling vindt plaats op basis van het aantal verschillende woningtypologieën dat in de referentie is opgenomen. Daarbij worden de volgende woningtypen in ieder geval als afzonderlijke typologie beschouwd (andere typologieën dan onderstaand zijn ook toegestaan):

1. Vrijstaande woningen
2. Rijwoningen (tussen- én hoekwoningen worden als één typologie beschouwd)
3. Rug-aan-rug woningen

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaand scoresysteem:

Aantal verschillende woningtypologieën	Score
Eén woningtypologie	5
Twee woningtypologieën	10
Drie (of meer) woningtypologieën	15

De vijf aanmelders met de hoogste score op dit selectiecriterium worden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase. Indien meer dan vijf aanmelders dezelfde hoogste score behalen, vindt loting plaats.

Eventuele bezwaren

Aanmelders die niet in aanmerking komen voor selectie van de gunningsfase ontvangen een motivatie van de reden(en) tot afwijzing. Voor eventuele bezwaren tegen deze selectie voor de gunningsfase hanteert opdrachtgever een periode van tien dagen vanaf het bekendmaken van de selectiebeslissing aan de aanmelders.

Als binnen die termijn een kort geding tegen de selectiebeslissing aanhangig is gemaakt, wordt de gunningsfase, in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Als de aanmelder niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maakt, dan wordt geacht dat de aanmelder afstand heeft gedaan van dit recht. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze selectieprocedure worden voorgelegd aan voorzieningenrechter in het arrondissement Oost-Brabant, te 's-Hertogenbosch.

Als u voornemens bent gebruik te maken van de mogelijkheid om tegen de selectiebeslissing bezwaar aan te tekenen, stelt de opdrachtgever het op prijs hierover vooraf door u te worden geïnformeerd. Dit kan mondeling, dan wel door het toezenden van een conceptdagvaarding geschieden.

4 Doorkijk gunningsfase

In dit hoofdstuk is de tweede fase van deze selectieprocedure, de gunningsfase, beschreven.

4.1 Gunningsfase en planning

Uitsluitend de maximaal vijf tot de gunningsfase toegelaten aanmelders krijgen de mogelijkheid om hun plannen in dialoog met de gemeente verder uit te werken. De geselecteerde gegadigden ontvangen bij aanvang van deze fase de gunningsleidraad met daarin de definitieve beschrijving van deze fase.

In de gunningsfase worden geselecteerde gegadigden gevraagd hun plan van aanpak en een bieding uit te werken. De gunning vindt plaats aan de inschrijver die de inschrijving heeft gedaan met de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De partijen sluiten de gunningsfase af met een presentatie ter toelichting op hun plan van aanpak. De beoordeling van de inschrijving vindt plaats door middel van het toekennen van punten aan de prijs en de kwaliteit.

4.1.1 Indicatieve planning gunningsfase

Planning gunningsfase (indicatief)	
Maandag 16 november 2026	Versturen uitnodigingen naar de maximaal 5 geselecteerde partijen
Maandag 30 november 2026 23:59 uur	Sluiting termijn voor het indienen van vragen met betrekking tot eventuele wijzigingen in de gunningsleidraad en nieuwe bijlagen
Maandag 7 december 2026	Streefdatum beschikbaarstelling eerste Nota van Inlichtingen inschrijffase.
Maandag 14 december en/of dinsdag 15 december 2026	Dialoogronde (één-op-één gesprekken per geselecteerde gegadigde)
Vrijdag 18 december 2026 23:59 uur	Sluiting termijn voor het indienen van vragen met betrekking tot gegeven antwoorden in de Nota van Inlichtingen inschrijffase en dialoogronde.
Woensdag 6 januari 2027	Streefdatum beschikbaarstelling tweede Nota van Inlichtingen inschrijffase.
Woensdag 20 januari 2027 10:00 uur	Sluiting gunningsfase (deadline indienen inschrijvingen)
Donderdag 21 januari 2027	Presentaties
Tot donderdag 4 februari 2027	Evaluatie en beoordeling Inschrijvingen
Donderdag 4 februari 2027	Verwachte datum van bekend maken van de mededeling van de gunningsbeslissing
Vrijdag 26 februari 2027	Inschrijvers hebben ten minste 20 dagen, maar in elk geval tot deze datum gelegenheid tot het stellen het indienen van eventuele bezwaren.
Maandag 1 maart 2027	Verwachte datum van bekend maken van de definitieve gunningsbeslissing
Maart 2027	Beoogde datum van ondertekening koopovereenkomst

4.1.2 Dialoogronde

Met ieder van de geselecteerde gegadigden vindt een gesprek (maximaal 1 uur) plaats. De gesprekken hebben als doel kennis te maken, vroegtijdig onduidelijkheden weg te nemen en ervoor te zorgen dat de ideeën van de aanmelders en de opdrachtgever niet te ver uiteenlopen. Dit vergroot de kans op betere inschrijvingen, zowel voor de gegadigde als de opdrachtgever. De informatie per

gegadigde wordt door de opdrachtgever vertrouwelijk behandeld en niet kenbaar gemaakt aan de andere maximaal vijf geselecteerde gegadigden.

Elke gegadigde heeft een één-op-één gesprek met de aanwezigen van of namens de opdrachtgever. Van een gegadigde mogen maximaal 4 personen aanwezig zijn. De personen die namens de gegadigde bij het gesprek zijn, moeten in ieder geval de personen zijn die bij eventuele gunning vanuit het projectteam verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering van de opdracht. De gesprekken vinden plaats op de in de planning aangegeven data, in een later stadium wordt per gegadigde een exact tijdstip gecommuniceerd.

Tijdens het gesprek wordt door de gegadigde een korte presentatie (maximaal 30 minuten) gegeven over zijn eerste invulling van de gunningscriteria. In het gesprek kan men verder kennis maken en van gedachten wisselen over de invulling van de gunningscriteria. Om ervoor te zorgen dat de inschrijving, zowel voor de gegadigde als de opdrachtgever, verder verbeterd en beter aansluit bij de wensen van de opdrachtgever.

4.2 Beoordelingsprocedure

Na sluiting van de gunningsfase wordt allereerst van iedere partij beoordeeld of de inschrijving voldoet aan de eisen (knock-outcriteria). Inschrijvingen die niet aan deze eisen voldoen worden niet verder in behandeling genomen. Daarna worden de inschrijvingen, die aan de eisen voldoen, inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria. Inschrijvingen, die niet tijdig zijn ingediend, worden niet in behandeling genomen. Inschrijvingen die niet in behandeling worden genomen, komen ook niet voor gunning in aanmerking.

4.3 Gunningcriteria

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Dit wordt bepaald op basis een puntensysteem. Daarbij heeft de opdrachtgever het voornemen om de opdracht te gunnen aan de inschrijver met de hoogste score. De opdrachtgever kent aan deze opdracht een maximaal toegevoegde waarde aan de woningen (kwaliteit) toe van 70 punten en aan de maximale grondbieding (prijs) van 30 punten.

4.3.1 Beoordeling van kwaliteit

De inschrijvingen worden op de kwaliteit van het plan van aanpak op Woonkwaliteit, Ruimtelijke Kwaliteit, Duurzaamheid en Circulariteit beoordeeld. Dit is de toegevoegde waarde aan de woningen. Deze kwalitatieve gunningscriteria worden door een beoordelingscommissie bestaande uit minimaal drie personen vanuit verschillende disciplines beoordeeld en gewaardeerd. De puntverdeling is (naar verwachting) als volgt:

- **Woonkwaliteit (maximaal 35 punten)**
De woonkwaliteit is bepalend voor het goed en prettig functioneren van de woning voor de bewoners. Hierbij wordt de binnenzijde van de woning bedoeld. De woonkwaliteit heeft ook gedurende de gehele levensduur van de woning impact.
- **Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 17,5 punten)**
De ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de verplichte verkaveling en op hoofdlijnen in het beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt de buitenzijde van de woning en haar omgeving bedoeld. De gemeente geeft daarbij de partijen de ruimte om, binnen de kaders van het bestemmingplan, stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan, een schetsontwerp uit te werken.
- **Duurzaam en circulair bouwen (maximaal 17,5 punten)**
Duurzaam en circulair bouwen zorgt voor een zo klein mogelijke CO₂-footprint en draagt bij aan een gezondere wereld. De gemeente heeft daarbij een focus op het zoveel mogelijk

toepassen van biobased en/of herbruikbare materialen en zo beperkt mogelijke CO₂-uitstoot tijdens de levensduur van de woning (passief huis concept).

4.3.2 Beoordeling van prijs

Voor prijs ontvang opdrachtgever een grondbod voor de bouwgrond. Daarbij geldt een minimum grondbod van € 2.260.000,- excl btw. De aankoopprijs is kosten koper. Voor het grondbod geldt een toegestane bandbreedte van € 2.260.000,- tot en met € 2.760.000,-. De score voor het grondbod is gebaseerd op hoeveel men boven het minimum toegestane grondbod (€ 2.260.000,-) biedt, één punt voor elke € 16.666,67 met een maximum van 30 punten.

4.4 Gunning, bezwaartermijn en mogelijke bibob-toets

Opdrachtgever stelt alle inschrijvers schriftelijk op te hoogte van de voorlopige gunningsbeslissing.

Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor gunning ontvangen een motivatie van de reden(en) tot afwijzing. Voor eventuele bezwaren tegen deze gunningsbeslissing hanteert opdrachtgever een periode van twintig dagen vanaf het bekendmaken van de gunningsbeslissing aan de inschrijvers.

Opdrachtgever wenst zaken te doen met een solide en betrouwbare partij. Ter toetsing van de betrouwbaarheid en integriteit, kan in het kader van de Wet BIBOB (Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur) advies worden ingewonnen over de inschrijver die het eerst voor gunning in aanmerking komt. Indien opdrachtgever hier gebruik van maakt, is een positief advies een voorwaarde voor ondertekening van de koopovereenkomst.

Indien geen bezwaren aanhangig zijn gemaakt en, indien van toepassing, een positief advies vanuit de Bibob-toets blijkt, kan opdrachtgever de gunning definitief maken. En vervolgens overgaan tot ondertekening van de koopovereenkomst met de winnende inschrijver.