

Uitvraag voor een woningbouwlocatie in Lichtenvoorde

Selectieleidraad voor de uitvraag voor koop bouwkavel,
ontwikkeling en bouw van **appartementen** aan de
Raadhuisstraat in Lichtenvoorde

Versie 2.0

19 oktober 2026



Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1Algemene informatie.....	5
1.2Algemene informatie selecterende dienst.....	6
1.3Uitnodiging tot indienen van inschrijving en uitbrengen van een bod.	6
1.4Uitnodiging tot offerte.....	6
1.5Opbouw van de selectieleidraad	7
2. Achtergrond en opdracht	8
2.1Achtergrond van het project.....	8
2.2De opdracht / bouwopgave	8
2.3Eisen aan de bouwopgave	10
2.4Marktpotentie.....	10
2.5Koopovereenkomst.....	10
3. De procedure	12
3.1Selectiefase en biedingsfase	12
3.2Indicatieve planning.....	12
3.3Contactpersonen.	13
3.4Inlichtingen en vragen.	13
3.5Wijze van inschrijving.	13
4. Selectiefase	14
4.1Aanmelding en deelnameverzoek.....	14
4.2Uitsluitingsgronden	14
4.3Selectiecriteria.....	15
4.3.1 Beschrijving selectiecriteria	15
4.4Resultaat selectie	17
5. Biedings- en gunningsfase	18
5.1Biedingsvergoeding	18
5.2Dialoogronde(s).....	18
5.3Minimumeisen	19
5.4Financiële geschiktheidseis	20
5.5Beoordelingscriteria.....	20
5.6Beoordeling criterium kwaliteit	21
5.7Beoordeling criterium programma.....	22
Borging van de aangeboden meerwaarde	23
Toelichting op de voorgestelde weging.....	23
5.8Voorlopige gunning.....	23

5.9Definitieve gunning	24
5.10 Herbeoordeling	24
5.11 Geschillen naar aanleiding van de biedings-/gunningsprocedure.....	24
6. Algemene bepalingen selectiefase	26
7. Bijlagen.....	27

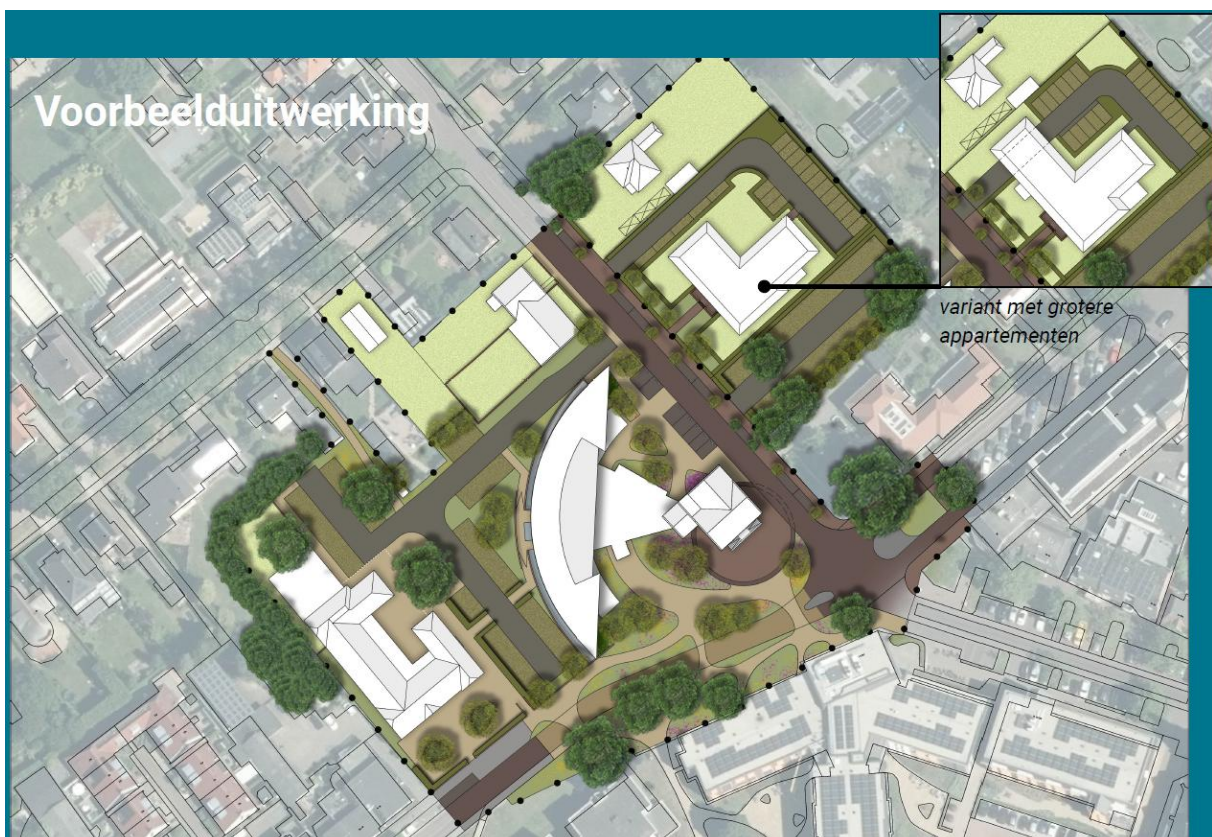
1. Inleiding.

De gemeente Oost Gelre (hierna: gemeente) nodigt marktpartijen uit voor de selectieprocedure voor de ontwikkeling van 20 appartementen op een bouwkvavel aan de Raadhuisstraat in Lichtenvoorde. De ontwikkeling maakt deel uit van de herontwikkeling van het gebied rondom het gemeentehuis, die een impuls moet geven aan het centrum van het dorp.

In deze selectieleidraad voorzien wij u van informatie over deze selectieprocedure.

In het centrum van Lichtenvoorde herontwikkelt de gemeente de omgeving van het gemeentehuis. Het gaat om de herinrichting van de openbare ruimte, de transformatie van het voormalig postkantoor aan de Raadhuisstraat tot woningen, de verruimde gebruiksmogelijkheden van de voormalige school aan de Varsseveldseweg, de sloop en herontwikkeling van het voormalige serviceteam gebouw (achterzijde van het voormalig postkantoor), waardoor er een ruimte voor een extra nieuw te bouwen woning is én de realisatie van een appartementengebouw op de plek van de tijdelijke parkeerplaats aan de Raadhuisstraat). Laatstgenoemde locatie ligt aan de Raadhuisstraat.

Vanuit het programma Geef Lichtenvoorde Kleur (GLK) is een visie opgesteld voor het gebied rondom het gemeentehuis in Lichtenvoorde. De Ruimtelijke visie gemeentehuis e.o. is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2024, waar via amendement is bepaald een appartementengebouw te ontwikkelen met tenminste 16 appartementen, waarvan zoveel mogelijk betaalbaar. Onderstaande afbeelding toont de voorbeelduitwerking voor het gebied. In de toekomstige situatie wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. De visie is de basis geweest voor de verdere planuitwerking naar omgevingsplan en beeldkwaliteitsregels. Op dit moment wordt het ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld als basis voor een civieltechnisch bestek en realisatie door de gemeente.



Voorbeelduitwerking uit de Ruimtelijke visie omgeving gemeentehuis 17-12-2024

De voormalige Rabobanklocatie aan de Raadhuisstraat valt uiteen in twee delen. In het noorden staat een rietgedekte villa (huisnummer 6) die als kantoor in gebruik is geweest. Deze villa wordt 'as is' als woonhuis verkocht. Ten zuiden van de villa stond in het verleden een kantoorgebouw van de Rabobank, dat jaren geleden al is gesloopt. Het terrein, dat nu in gebruik is als parkeerplaats, wordt bebouwd met een appartementengebouw.



Voorlopig ontwerp inrichting openbare ruimte – Haskoning – mei 2026

De uitvraag

Met deze uitvraag en selectieprocedure zoeken we naar een professionele ontwikkel- en bouwpartner die:

- Zo veel mogelijk betaalbare woningen (eis: tenminste 55 % van het totale woningbouwprogramma) en bij voorkeur ook een aandeel sociale huur realiseert binnen duidelijke kaders voor de vraag van de doelgroepen en voor het bevorderen van de doorstroming; voor elke sociale huurwoning kan extra gescoord worden
- Architectonische kwaliteit weet te combineren met betaalbaarheid
- Realisatiekracht en marktkennis meebrengt
- De ambities vertaalt naar een onderscheidend plan

De gemeente biedt de bouwrijpe kavel aan met een helder omgevingsplan, heldere beeldkwaliteitsregels en heldere programmatische randvoorwaarden. Daarmee ligt er een concreet en uitvoerbaar ontwikkelperspectief.

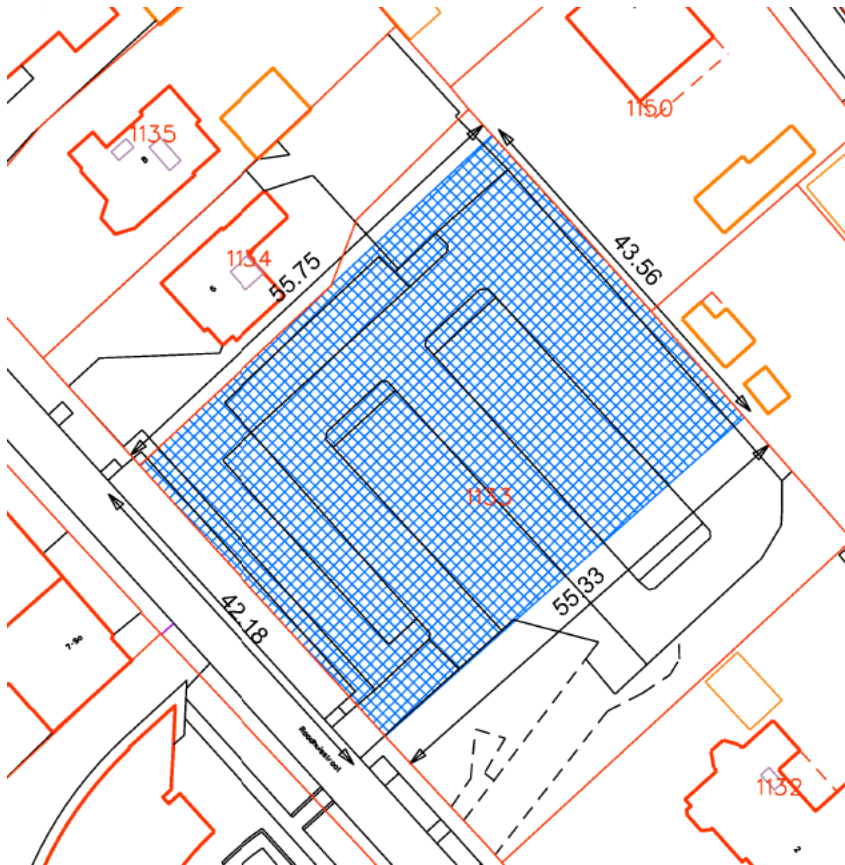
Deze selectie is gericht op het contracteren van één partij (of consortium van partijen) die in 1^e instantie aan de hand van referenties en een motivatiebrief aantoont deze opgave te kunnen oppakken, en in 2^e instantie met een schetsontwerp komt voor het appartementengebouw en een marktconform bod uitbrengt.

1.1 Algemene informatie.

Dit is de selectieleidraad voor het ontwerpen, verkopen (en/of deels verhuren) en bouwen

van appartementen aan de Raadhuisstraat in Lichtenvoorde. De gemeente levert bouwrijpe grond (hierna: het Perceel) aan de inschrijver met de hoogste score waarmee gecontracteerd wordt.

Het Perceel is ongeveer 2.381 m². Het plan omvat 20 appartementen, waarvan tenminste 11 Achterhoeks betaalbaar (opdracht gemeenteraad). Bij minder dan 20 appartementen moet tenminste 55 % betaalbaar zijn. Inschrijvers kunnen extra punten scoren als er ook een aandeel sociale huurwoningen in het plan zit.



Indicatieve maatvoering uit geven bouwkavel appartementengebouw (ca. 2.381 m²)

1.2 Algemene informatie selecterende dienst.

De selectie wordt georganiseerd door de gemeente als rechtspersoon. De gemeente fungeert dan ook als selecterende dienst.

1.3 Uitnodiging tot indienen van inschrijving en uitbrengen van een bod.

De ontwikkeling van het Perceel is niet te kwalificeren als een overheidsopdracht voor werken. Daarom hoeft niet (Europees) te worden aanbesteed, maar is sprake van een marktselectie van een partij (partnerselectie). De gemeente is hierbij vrij in het kiezen van een procedure. De gemeente heeft er voor gekozen om een openbare biedprocedure uit te voeren.

1.4 Uitnodiging tot offerte.

Deze selectie volgt een op maat gemaakte procedure met als doel het selecteren en vervolgens contracteren van één partij of consortium dat het project kan realiseren. Deze procedure is nadrukkelijk geen selectieprocedure in de zin van de aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

Als u geïnteresseerd bent om voor de selectie en de uiteindelijke gunning van koop en ontwikkeling van het Perceel in aanmerking te komen, kunt u in de eerste fase (selectie)

passende referenties en een motivatiebrief indienen en – als u bij de 3 hoogst scorende inschrijvers zit – vervolgens in de tweede fase (bieding) een schetsontwerp voor het gebouw, een woningbouwprogramma en een grondbieding indienen.

Bij uw inschrijving en deze selectie zijn met deze leidraad onderstaande documenten voor u van belang:

- Overzichtstekening met door de gemeente aan de marktpartij te verkopen kavel
- Standaard koopovereenkomst, met bijbehorende grondverkooptekening met het Perceel
- Algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 gemeente Oost Gelre
- Beeldkwaliteitsregels appartementengebouw Raadhuisstraat (SAB 17/7/25, door de raad vastgesteld op 14/10/25)
- Omgevingsplan Omgeving gemeentehuis Lichtenvoorde (SAB 4/6/25, door de raad vastgesteld op 14/10/25). Online te raadplegen via [Gemeentebld 2025, 475329 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Deze documenten zijn bijgevoegd als bijlagen of er wordt met een link naar het online stuk verwezen.

1.5 Opbouw van de selectieleidraad

De selectieleidraad is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de achtergrond van de selectie en de bouwopgave waarop deze selectie betrekking heeft, beschreven. In hoofdstuk 3 komt de procedure aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de selectiefase behandeld. In hoofdstuk 5 volgt dan de biedings-/gunningsprocedure, waarin ook de definitieve gunning wordt behandeld.

2. Achtergrond en opdracht

2.1 Achtergrond van het project

Lichtenvoorde is een sterke kern binnen de Achterhoek met een stabiele bevolkingsontwikkeling en een regionale centrumfunctie voor voorzieningen. Daarnaast kenmerkt Lichtenvoorde zich door een goede bereikbaarheid richting Winterswijk, Doetinchem en Aalten en een actief verenigingsleven en hoog woon- en leefklimaat. De druk op de koopmarkt is structureel aanwezig, met name in het segment tot ongeveer € 400.000 v.o.n.

2.2 De opdracht / bouwopgave

Deze selectieprocedure heeft betrekking op een perceel bouwrijpe grond voor een appartementengebouw.

Het omgevingsplan staat 20 appartementen toe. Tenminste 55 % daarvan moet in de betaalbare sector (koop en/of middenhuur) cfm. de opdracht van de raad, bij voorkeur met een (kleiner) deel in de sociale huur.

De maximale bouwhoogte en maximale goothoogte voor het appartementengebouw uit het omgevingsplan zijn 11 resp. 7 meter.

Naast de kaders uit het omgevingsplan moet het plan voldoen aan de beeldkwaliteitsregels (bijlage 9).

Extra aandachtspunten vanuit de beeldkwaliteitsregels (en eerder al beantwoorde zienswijzen tegen het omgevingsplan) zijn:

1. Oriëntatie: de oriëntatie van het appartementengebouw is naar de straat en naar het oosten gericht (geen primair zicht op de achtertuinen van de bestaande nabijgelegen en aangrenzende woningen);
2. Raamopeningen: de plek van de raampartijen aan de achterzijde van het gebouw is zodanig, dat het zicht vanuit de verdiepingen op de achtertuinen van de bestaande nabijgelegen en aangrenzende woningen (ten noorden en oosten van het gebouw) tot een minimum worden beperkt;
3. Balkons: houd met de plek van balkons aan de achterzijde van het gebouw op de verdiepingen rekening met zicht in de achtertuinen van de bestaande nabijgelegen en aangrenzende woningen ten noorden en oosten van het gebouw;
4. Erf/tuin: op/tegen de noordelijke en oostelijke perceelsgrenzen – grenzend aan eerdergenoemde achtertuinen van eerdergenoemde bestaande woningen – worden op eigen terrein planten en bomen aangeplant, bijvoorbeeld leibomen, om het zicht vanuit de verdiepingen van het gebouw in eerdergenoemde achtertuinen en eerdergenoemde bestaande woningen te beperken;
5. Afval: op eigen terrein moet ruimte gereserveerd zijn voor bovengrondse containers voor de afvalstromen papier, pmd en gft. De minicontainers voor pmd en gft worden op gezette tijden aan de straat aangeboden voor leging. De papiercocon op eigen terrein wordt op gezette tijden door onze afvalophaaldienst geleegd. Restafval wordt door de bewoners aangeboden aan (bestaande) ondergrondse containers in de straat in de nabijheid van het gebouw.

Inschrijvers worden uitgedaagd voor deze punten in hun ontwerp creatieve en passende oplossingen aan te dragen.

Parkeren op eigen terrein

De nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre is van toepassing. Voor de appartementen moet op eigen terrein worden geparkeerd. De normen voor de categorie 'etage' gelden hier en zijn per prijscategorie verschillend. In het in te dienen plan moeten de parkeerplaatsen op eigen terrein zichtbaar zijn en getalsmatig voldoen aan de nota Parkeernormen.

De gemeente levert de kavel bouwrijp op. Een bouwrijpe kavel is geschikt voor bebouwing en inrichting. Hieronder wordt verstaan:

- De bouwruimte wordt afgewerkt en opgeleverd ca. 10 cm onder het huidige verharde maaiveld
- Aangelegde riolering tot aan de perceelgrens van de bouwruimte
- Aangelegde nutsvoorzieningen, waaronder water- en elektriciteitskabels en -leidingen, in alle gevallen tot aan de perceelgrens van de bouwruimte; koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de huisaansluitingen

Archeologie

Voor het achterste deel van het perceel geldt een dubbelbestemming als archeologisch waardevol gebied. Met het oog op de ontwikkeling op deze kavel heeft de gemeente een archeologische proefsleuf laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan zijn in de bijgevoegde rapportage (bijlage 1) te vinden. We behouden de archeologische vondsten en sporen in situ. Voor de inschrijvers betekent dat het hieronder binnen de rode lijn aangeduide deel van het perceel niet ontgraven mag worden én het maaiveld daarvan moet worden opgehoogd naar 21,34 m+NAP. We vragen van de marktpartij om hiermee in zijn plan rekening te houden en archeologie-vriendelijk te bouwen. Graaf- en bouwwerkzaamheden binnen het binnen de rode lijn gelegen terreindeel moeten onder archeologische begeleiding plaatsvinden. Daar waar het bouwvlak uit het omgevingsplan op het rode vlak (hieronder) ligt, wordt een archeologische opgraving uitgevoerd. Behoud in situ is na die opgraving niet meer nodig.



2.3 Eisen aan de bouwopgave

Voor het bouwrijpe Perceel is een kaveltekening gemaakt (zie de bijlage2) met daarop opgenomen de kavelmaat en oppervlakte.

Prijsgrenzen betaalbare koopwoningen en sociale huur 2026

De prijsgrens voor de Achterhoekse betaalbare koop woning is € 384.000 vrij op naam (prijspeil 2026).

De prijsgrens voor sociale huur woningen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag en mogen maximaal € 932,93 per maand aan huur kosten (prijspeil 2026). Deze woningen hebben maximaal 143 WWS-punten.

Geen prijsgrens voor de overige woningen

Voor het aandeel vrije sector woningen geldt géén maximum vrij op naam prijs; deze vallen in de categorie duur (> € 384.000 v.o.n. prijspeil 2026).

Instapklaar

De sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen moeten instapklaar zijn. In bijlage 3 staat wat wij onder instapklaar verstaan. Voor de dure koopwoningen geldt dit niet.

Indexering prijsgrenzen betaalbare koop en sociale huur

De prijsgrenzen voor de Achterhoekse betaalbare koop woning en voor de sociale huurwoningen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het college. Een eenmaal afgegeven v.o.n. prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) tot aan de datum start verkoop.

Zelfbewoningsplicht

De gemeente merkt op dat voor de betaalbare koopwoningen een zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar, wat nader is uitgewerkt in de koopovereenkomst. De ontheffingsmogelijkheid voor de zelfbewoningsplicht is ook in de koopovereenkomst opgenomen. De zelfbewoningsplicht volgt uit de koopovereenkomst. In bijlage 4 staan de bepalingen voor de zelfbewoningsplicht uitgeschreven. Deze plicht geldt niet voor de dure koopwoningen.

Antispeculatiebeding

De gemeente merkt op dat er een antispeculatiebeding geldt voor de betaalbare koopwoningen met een maximale v.o.n. prijs van € 384.000 prijspeil 2026. Dit beding geldt voor 5 jaren. Dit beding is verder uitgewerkt in de koopovereenkomst. In bijlage 4 staan de bepalingen voor het antispeculatiebeding uitgeschreven. Dit beding geldt niet voor de dure koopwoningen.

Instandhouding sociale huurwoningen

Als er sociale huurwoningen worden gerealiseerd, dan geldt er een instandhoudingstermijn van 20 jaren. Deze instandhouding zal verder uitgewerkt worden in de koopovereenkomst.

2.4 Marktpotentie

De locatie aan de Raadhuisstraat biedt een uitvoerbare, planologisch zekere ontwikkeling in een onderscheidende woonomgeving nabij het centrum van Lichtenvoorde. De mix van betaalbare en vrije sector appartementen in combinatie met de schaalgrootte zorgen voor een overzichtelijke en beheersbare ontwikkeling. Dit betekent een beperkt planologisch risico, duidelijke prijskaders met heldere programmatische randvoorwaarden en marktconforme afzetkansen.

2.5 Koopovereenkomst

De partij aan wie de bouwopgave wordt gegund, sluit met de gemeente een koopovereenkomst voor de koop van het Perceel, zijnde gronden waarop de

bovenomschreven woningen worden gerealiseerd. In deze koopovereenkomst staat een aantal voorwaarden opgenomen, waarbij de gemeente het Perceel bouwrijp maakt (zie definitie bouwrijpe grond in de koopovereenkomst). Ook maakt de gemeente de omliggende openbare ruimte woonrijp. De kavel wordt overgedragen, zodra die bouwrijp is gemaakt. De koper ontwikkelt, verkoopt/verhuurt en bouwt voor eigen rekening en risico de appartementen binnen de kaders van de gemeente.

Op deze koopovereenkomst zijn de 'algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026' van de gemeente van toepassing. Een concept van de koopovereenkomst (bijlage 7) en de algemene uitgiftevoorwaarden (bijlage 8) treft u bij deze leidraad aan.

3. De procedure

3.1 Selectiefase en biedingsfase

Deze procedure start met een selectiefase om van een longlist van geïnteresseerde partijen te komen tot een shortlist van 3 partijen die de biedingsfase doorlopen.

Selectiefase

Geïnteresseerde partijen dienen op basis van deze leidraad referenties én een motivatiebrief in. Deze (voor)selectiefase staat in Hoofdstuk 4 beschreven. De 3 partijen met de hoogste totaalscore gaan door naar de biedingsfase.

Biedingsfase

Drie partijen worden uitgenodigd om op basis van deze leidraad een schetsplan, een woningbouwprogramma en een grondbod in te dienen. Deze fase is beschreven in hoofdstuk 5. De partij met de hoogste totaalscore krijgt de bouwkaavel voorlopig gegund, waarmee aansluitend tot de koopovereenkomst wordt gekomen.

3.2 Indicatieve planning

De inschrijvers moeten cfm. de hieronder genoemde planning de benodigde stukken voor de voorselectie tijdig aanleveren. Het tijdspad van de gehele procedure is in onderstaande tabel indicatief weergegeven.

Omschrijving	Doorlooptijd	Data
Selectiefase (van longlist naar shortlist)		
Publicatie selectieleidraad via Gemeentebld, TenderNed etc.		29/10
Uiterste termijn stellen van vragen door deelnemers	+ 2 weken	12/11
Toesturen nota van inlichtingen door gemeente	+ 2 weken	26/11
Aanmelding en indienen referentieprojecten en motivatiebrief door deelnemers	+ 2 weken	10/12
Beoordeling referentieprojecten en motivatiebrief door gemeente	+ 2 weken en kerstvakanties	4/1/27
Bekendmaking 3 deelnemers met hoogste score door gemeente	+ 1 week	11/1/27
Stand still periode	20 kalenderdagen	31/1/27
Biedingsfase (van 3 deelnemers naar 1)		
1 ^e dialoogronde, kennis maken	+ 1 week	week 6
Uiterste termijn stellen van vragen door deelnemers	+ 1 week	19/2
Toesturen nota van inlichtingen door gemeente	+ 1 week	26/2
2 ^e dialoogronde; toets of partijen op de goede weg zijn	+ 2 weken	Week 11
Indienen schetsontwerp, woningbouwprogramma en grondbieding	+ 12 weken	11/6 1200u
Gelegenheid voor beoordelingscommissie om vragen te stellen aan de inschrijvers	+ 1 week	Week 24
Presentaties inschrijvers	+ 1 week	Week 25
Beoordeling inschrijvingen	+ 1 week	Week 26
Voorlopige gunning.	+ 2 weken	Week 28
Zomervakanties		Week 29-34
Bibob-toets (facultatief)	...	
Definitieve gunning	+ 20 dagen bezwaartermijn	Week 31

Ondertekenen koopovereenkomst	+ maximaal 6 weken (+ 4 i.v.m. vakantie)	Week 39
Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor alle woningen	< 3 maanden na ondertekenen KOVK	< 1/1/28
Start verkoop alle 20 woningen	< 3 maanden na ondertekenen KOVK	< 1/1/28
Overdracht bouwrijpe kavel (na oplevering achterterrein gemeentehuis)		Niet eerder dan Q3 2027
Start bouw woningen	< 12 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning of zoveel eerder bij 70 % verkochte woningen (van de 20 = 14)	< 1/1/29

Planning is indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

3.3 Contactpersonen.

De gemeente laat het contact met inschrijver verlopen via één contactpersoon en één plaatsvervangend contactpersoon. De namen, mailadressen en telefoonnummers van deze contactpersonen van inschrijver moeten bij de inschrijving worden vermeld.

Correspondentie naar de gemeente over deze selectie kan uitsluitend worden gestuurd naar onderstaand e-mail adres: omgevinggemeentehuis@oostgelre.nl

3.4 Inlichtingen en vragen.

Verzoeken tot inlichtingen kunnen uitsluitend per e-mail worden verzonden binnen de in 3.2 aangegeven termijnen. Zodra de gemeente uw e-mail heeft ontvangen, krijgt u hiervan een bevestiging. De beantwoording van de gestelde vragen worden verwerkt in een nota van inlichtingen, die aan alle inschrijvers binnen de in 3.2 aangegeven termijnen wordt toegestuurd.

In de biedingsfase wordt met elke deelnemer apart een dialoogronde gehouden om hen en ook de gemeente in de gelegenheid te stellen over en weer vragen te stellen en informatie uit te wisselen.

3.5 Wijze van inschrijving.

De inschrijving in de selectiefase gebeurt met het bijgevoegde inschrijfformulier (bijlage 5). Het inschrijfformulier moet zijn ondertekend door een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de onderneming. Dit moet blijken uit een actueel bewijs van inschrijving van de onderneming in het handels- of beroepsregister van de Kamer van Koophandel of een door deze persoon verleende schriftelijke volmacht. Zonder deze ondertekening wordt u uitgesloten van verdere beoordeling.

Het indienen van de inschrijving moet binnen de in 3.2 aangegeven termijn geschieden door deze te uploaden in TenderNed.

Het risico van te late of onvolledige bezorging is voor rekening van de Inschrijver. Inschrijvingen die na de in 3.2 genoemde termijn worden ontvangen, worden van deelname uitgesloten.

4. Selectiefase

4.1 Aanmelding en deelnameverzoek

Aanmelding gebeurt door de vereiste documenten digitaal te uploaden in TenderNed. Om een aanmelding te kunnen indienen is registratie bij TenderNed nodig. Marktpartijen zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig en op de juiste wijze indienen van de aanmelding.

Marktpartijen wordt geadviseerd om tijdig te beginnen met de registratie bij TenderNed. Te laat ingediende aanmeldingen kunnen niet in behandeling worden genomen.

In de selectiefase dient de deelnemer referentieprojecten en een motivatiebrief in.

4.2 Uitsluitingsgronden

4.2.1 Inschrijving Kamer van Koophandel

Aanmelders moeten ingeschreven zijn in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of een vergelijkbaar register in het buitenland (voor zover de aanmelder een rechtspersoon betreft). Een (kopie van een) uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de uiterste termijn indienen aanmelding) moet bij aanmelding worden bijgevoegd.

4.2.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

- Aanmelder moet bij aanmelding het in TenderNed verstrekte Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: 'UEA') indienen. Het UEA is een eigen verklaring waarin de aanmelder aangeeft of er uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn, of hij voldoet aan de in het verkoopdocument gestelde geschiktheidseisen en of hij voldoet of zal voldoen aan de technische specificaties.
- Het UEA moet volledig en naar waarheid worden ingevuld, zonder dat daarin voorbehouden of wijzigingen zijn aangebracht. De gemeente zal bewijsmiddelen van geselecteerde partijen opvragen.
- LET OP: in afwijking van de terminologie uit het UEA is in de onderhavige procedure géén sprake van een aanbestedingsprocedure en is de Aanbestedingswet 2012 niet van toepassing. Het UEA verwijst echter naar uitsluitingsgronden uit de Aanbestedingswet 2012 (en de richtlijn 2014/24/EU) die op de onderhavige verkoopprocedure van analoge toepassing zijn. Het UEA is een algemeen bekend en gebruikt standaardformulier, zodat de gemeente dit formulier uit praktisch oogpunt wenst te gebruiken bij deze verkoopprocedure.
- Als één of meer van de uitsluitingsgronden op aanmelder van toepassing zijn en/of de aanmelder niet aan alle geschiktheidseisen en andere bijzondere voorwaarden voldoet, wordt de aanmelder uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure. Uitsluiting van verdere deelname houdt in juridische zin in dat de aanmelding zal worden afgewezen zonder dat deze verder inhoudelijk wordt beoordeeld.
- Alle door de aanmelder overlegde gegevens zijn naar waarheid ingevuld en kunnen door de aanmelder gestand worden gedaan. De gemeente behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door de aanmelder is aangeboden. De aanmelder moet aantonen dat zij de juiste informatie heeft verstrekt.
- Gegadigde moet op de dag van aanmelding, op de dag van eventuele toekenning en tijdens de uitvoering voldoen aan de gestelde eisen.
- Het ingevulde en door de rechtsgeldige vertegenwoordiger ondertekende UEA moet worden toegevoegd bij de aanmelding. Op straffe van uitsluiting is het nadrukkelijk niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in door de gemeente in het UEA al ingevulde passages.

Ook op basis van de onderstaande zaken kan Inschrijver worden uitgesloten van de gunning:

- De Inschrijver is onherroepelijk veroordeeld voor: fraude, deelname aan een criminele

organisatie, witwassen van gelden, omkoping, terroristische misdrijven of strafbare feiten, kinderarbeid of andere vormen van mensenhandel.

- De Inschrijver dient de inschrijving niet tijdig, dan wel niet compleet in.
- De Inschrijver heeft de inschrijving met de daarbij behorende documenten niet rechtsgeldig ondertekend.
- De Inschrijver heeft het bijgevoegde inschrijfformulier niet gebruikt.
- De Inschrijver gaat niet akkoord met de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente en het gebruik van de standaard koopovereenkomst zoals bijgevoegd in de bijlagen van dit document.

4.3 Selectiecriteria

Deze paragraaf beschrijft de selectiecriteria op basis waarvan de aanmeldingen van de Deelnemers worden beoordeeld.

De beoordeling van de aanmeldingen in de selectiefase wordt door de gemeente uitgevoerd. Hiervoor wordt een selectiecommissie ingesteld, die kan bestaan uit onder meer de projectleider, stedenbouwkundige en/of teamleider. In de selectiecommissie is deskundigheid aanwezig op het gebied van onder meer stedenbouw, architectuur en projectmanagement. Elk lid van de selectiecommissie kent aan de beoordeling van ieder selectie criterium van iedere Deelnemer individueel en gemotiveerd een score toe. Na de individuele beoordeling komt de selectiecommissie plenair bijeen om per selectie criterium in consensus de score (per Deelnemer, per criterium) vast te stellen.

4.3.1 Beschrijving selectiecriteria

Om in deze verkoopprocedure terug te selecteren naar maximaal drie meest geschikte Deelnemers werkt de gemeente met de onderstaande selectiecriteria en maximale punten.

Selectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
Referenties	Eis en wens	50 maximaal
Motivatiefbrief	Wens	<u>50 maximaal +</u>
	Totaal	100 maximaal

De volgende paragrafen bevatten een omschrijving van de selectiecriteria (waar van toepassing onderverdeeld in eisen en wensen).

De eisen die aan een selectie criterium gesteld worden, zijn knock-out-criteria. Aanmeldingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of aanmeldingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de gemeente niet verder beoordeeld. De betreffende Deelnemer wordt dan uitgesloten van de verkoopprocedure.

De inhoudelijke beoordeling van de selectiecriteria vindt plaats aan de hand van wensen.

Voor de wensen die aan een betreffend selectie criterium gesteld worden, kunnen punten verdiend worden door een Deelnemer.

De totaalscore van een Deelnemer wordt berekend door de behaalde punten per selectie criterium bij elkaar op te tellen. De maximale score is 100 punten.

4.3.2 Selectie criterium referenties: eisen en wensen

4.3.2.1 Referenties: eisen

Let op: in totaal worden maximaal drie referentieprojecten gevraagd. Een Deelnemer mag ook minder referentieprojecten aandragen als met één referentieproject voldaan wordt aan meerdere referentie-eisen.

Aan deze minimeisen moet in elke referentie worden voldaan. Als niet wordt voldaan dan volgt uitsluiting van de selectiefase.

De referentieprojecten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Aangeleverde referenties zijn volledig opgeleverd en voltooid na 1 juli 2021.
- Aangeleverde referenties bevatten ten minste 15 appartementen.

- Aangeleverde referenties zijn daadwerkelijk voor eigen rekening en risico uitgevoerd door de Deelnemer of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een samenwerkingsverband / combinatie.
- Per referentie-eis wordt maximaal één referentieproject aangeleverd.
- De werkzaamheden waar de referentie(s) op ziet/zien, moeten op een vakkundige en regelmatige wijze en tot tevredenheid van de opdrachtgever zijn uitgevoerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om contact op te nemen met de opgegeven referent.
- Voor elke referentie moet een afzonderlijk referentieformulier (bijlage 6) worden ingevuld en ingediend

Deelnemer toont zijn geschiktheid aan door het indienen van maximaal drie referentieprojecten, waaruit de ervaring van de Deelnemer op het gebied van de referentie-eisen blijkt.

4.3.2.2 Referenties: wensen

De gemeente heeft als wensen wat betreft de ervaring van de Deelnemer, dat de opgegeven referenties:

1. aansluiten op de beeldkwaliteitsregels. Dit heeft grote meerwaarde voor de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan. De deelnemer geeft aan welke van de ingediende referenties (maximaal 2) door de selectiecommissie moeten worden beoordeeld voor deze referentiewens. Deelnemer kan nadere informatie bijvoegen (bijvoorbeeld beeldmateriaal) waaruit blijkt dat de referentie aansluit op de beeldkwaliteitsregels. Voeg deze informatie toe als bijlage(n) bij bijlage 6
2. ten minste 15 appartementen, deels betaalbaar, vergelijkbaar met de beoogde woningen, bevatten. Dit sluit aan bij de opdracht van de raad om hier zoveel mogelijk betaalbare appartementen te realiseren. De deelnemer geeft aan welke van de ingediende referenties (maximaal 2) door de selectiecommissie moeten worden beoordeeld voor deze referentiewens. Deelnemer kan nadere informatie bijvoegen (bijvoorbeeld beeldmateriaal) waaruit blijkt dat de referentie aansluit op de beeldkwaliteitsregels. Voeg deze informatie toe als bijlage(n) bij bijlage 6.

4.3.2.3 Beoordeling en puntentoekenning wensen referenties

Als de referenties voldoen aan alle referentie-eisen worden de referenties beoordeeld op de referentie-wensen.

De individuele leden van de selectiecommissie beoordelen de ingediende referenties (maximaal 2) voor het selectie criterium 'referenties wensen' met één score per referentie. Daarna worden de verschillen besproken om als selectiecommissie tot een consensus te komen. Een referentieproject wordt beter beoordeeld naarmate het referentieproject een betere invulling geeft aan de genoemde wens. De scores zijn als volgt:

beoordeling	score	omschrijving
uitstekend	10	De referentie sluit zeer overtuigend aan op de wensen
goed	8	De referentie sluit aan op de meeste aspecten van de wensen
voldoende	6	De referentie overtuigt op een aantal aspecten, maar is op andere aspecten minder overtuigend in de aansluiting op de wensen
onvoldoende	2	De referentie overtuigt niet of nauwelijks van aansluiting op de wensen
sterk onvoldoende	0	De referentie overtuigt nergens van aansluiting op de wensen

De scores van de Deelnemers worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (zijnde een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten voor het

Selectiecriteria referentieprojecten (maximaal 50 punten).

De puntenwaardering is als volgt:

Puntenscore = cijfer Deelnemer / maximaal te behalen cijfer (10) x 50 punten.

Afronding van de puntenscore vindt plaats op hele cijfers.

4.3.3 Selectiecriteria motivatiebrief: wensen

Deelnemer moet zijn aanmelding onderbouwen met een motivatiebrief als aanvulling op de referenties.

In de motivatiebrief moet antwoord gegeven worden op de volgende vragen:

1. welke visie heeft de Deelnemer op deze uitvraag?
2. welke uitdagingen (kansen en risico's) ziet de Deelnemer?
3. hoe gaat de Deelnemer om met deze uitdagingen (kansen en risico's)?
4. wat is de toegevoegde waarde van de Deelnemer voor de ontwikkelopgave aan de Raadhuisstraat?
5. Welke maatregelen denkt de Deelnemer te kunnen gaan nemen om in hoog tempo woningen te kunnen ontwikkelen en te bouwen?

De motivatiebrief bedraagt maximaal 2 (twee) A4 pagina's, lettertype Arial, grootte 10.

Een motivatiebrief wordt beter beoordeeld als op meer van de benoemde vragen antwoord wordt gegeven en als de antwoorden een betere invulling geven aan de vragen (overtuigend en realistisch, open en eerlijk, vergelijkbaar aan de opgave).

De selectiecommissie beoordeelt de motivatiebrief. Dit vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel (er worden alleen hele, even rapportcijfers gegeven).

Score	Omschrijving
10	Overtreft alle verwachtingen, geeft uitstekend invulling aan de vragen
8	Zeer overtuigend en geeft goede kwaliteit invulling aan de vragen
6	Voldoende overtuigend en geeft voldoende kwaliteit invulling aan de vragen
4	Onvoldoende compleet en geeft onvoldoende kwaliteit invulling aan de vragen
2	Niet overtuigend en geeft slechte kwaliteit invulling aan de vragen

De cijfers van de Deelnemers worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (zijnde een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten voor het Selectiecriteria Motivatiebrief (maximaal 50punten).

De puntenwaardering is als volgt:

Puntenscore = cijfer Deelnemer / maximaal te behalen cijfer (10) x 50 punten.

Afronding van de puntenscore vindt plaats op hele cijfers.

4.4 Resultaat selectie

De 3 partijen met de hoogste score voor de referenties en motivatiebrief bij elkaar opgeteld, kunnen deelnemen aan de volgende fase, de biedingsfase. Als er sprake is van twee of meerdere deelnemers die evenveel punten hebben behaald, waardoor zij allen op de eerste, tweede of derde plaats zijn geëindigd, gaat de gemeente over tot loting. Bij meer dan 3 partijen met dezelfde scores wordt er sowieso geloot. De uitslag van de loting wordt openbaar gemaakt.

5. Biedings- en gunningsfase

De Biedingsfase wordt afgerond met het indienen van een bieding, bestaande uit een planvoorstel en een financieel bod. Het doel is om met één partij een koopovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling en realisatie van 20 appartementen. Dit is de partij die verhoudingsgewijs kwalitatief en programmatisch het beste bod heeft ingediend. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de biedingsprocedure en op welke aspecten bidders kunnen scoren.

5.1 Biedingsvergoeding

De geselecteerde partijen die gaan deelnemen aan de biedingsfase van de verkoopprocedure ontvangen daar elk een éénmalige vergoeding voor van € 6.500 incl. btw indien en voor zover alle gevraagde documenten en bijlagen voor de biedingsfase zijn ingediend en naar behoren zijn ingevuld (dit ter beoordeling van de gemeente), met uitzondering van de winnaar.

5.2 Dialoogronde(s)

In de Biedingsfase zijn twee dialoogrondes opgenomen met de geselecteerde partijen. Dit zijn 1 op 1 gesprekken.

De 1e dialoogronde vindt plaats bij aanvang van de Biedingsfase (zie planning in 3.2) en heeft vooral ten doel om met elkaar kennis te maken.

De geselecteerde marktpartijen ontvangen een uitnodiging van de gemeente. De uitnodiging bevat onder andere informatie over de data waarop de gesprekken plaatsvinden en een concept agenda. De geselecteerde partijen worden in de gelegenheid gesteld aan de agenda onderwerpen toe te voegen waarna de agenda definitief wordt vastgesteld.

Dit 1e gesprek duurt maximaal 1 uur en vanuit de gemeente nemen onder meer de projectleider, stedenbouwkundige, planeconoom, civieltechnisch projectleider en adviseur grondzaken/contractmanagement deel. Van het gesprek wordt individueel verslag gemaakt en de gemeente zal informatie uit de gesprekken, waarvan het van belang is dat ook de andere partijen erover beschikken, na afloop van de gesprekken in de vorm van een nota van inlichtingen publiceren.

Naast dit 1e gesprek is er ook een algemene mogelijkheid om vragen te stellen over (de documenten behorende bij) deze verkoopprocedure. De antwoorden worden eveneens opgenomen in een nota van inlichtingen.

De 2e dialoogronde vindt plaats ongeveer halverwege de Biedingsfase. Het doel van dit gesprek is om met elkaar te bezien of de geselecteerde marktpartij 'op de goede weg is' om zodoende de kwaliteit van de uiteindelijke Bieding te bevorderen. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een tussentijdse beoordeling.

Vanuit de gemeente nemen onder meer de projectleider, stedenbouwkundige, planeconoom en civieltechnisch projectleider en vanuit welstand (Gelders Genootschap) de rayonarchitect deel aan het gesprek. Van dit gesprek wordt geen verslag gemaakt.

De gemeente zal informatie uit de gesprekken, waarvan het van belang is dat ook de andere partijen erover beschikken, na afloop van de gesprekken in de vorm van een nota van inlichtingen publiceren.

Na afloop van de 2e dialoogronde werkt de geselecteerde marktpartij zijn bieding verder uit en dienen de Inschrijvers uiteindelijk hun bieding tijdig in. De definitieve bieding is een onherroepelijke bod en heeft een gestanddoeningstermijn vanaf de datum van indiening van ten minste zes (6) maanden.

5.3 Minimumeisen

Voor de inschrijving op deze selectie eist de gemeente dat door de inschrijver met haar inschrijving:

Op het onderdeel **kwaliteit**:

- Wordt voldaan aan de Beeldkwaliteitsregels appartementengebouw Raadhuisstraat
- Wordt voldaan aan het Omgevingsplan omgeving gemeentehuis, in het bijzonder de regels voor de functie Wonen binnen de bebouwde kom
- Wordt voldaan aan de bergingseisen op de bouwkaavel: het hemelwater moet op eigen terrein worden geborgen. De bergingseis is 40 mm op eigen terrein
- Wordt voldaan aan de eis dat er voor de afvalstromen oud papier, pmd en gft op eigen terrein ruimte is voor bovengrondse inzamelvoorzieningen (cocons); de gemeente levert, plaatst en leegt deze cocons, dus moeten die bereikbaar zijn voor de vuilniswagens. Restafval wordt door de bewoners aangeboden aan de ondergrondse containers in de straat (openbare ruimte)
- Wordt voldaan aan het overige beleid van de gemeente, die bij deze leidraad zijn bijgevoegd betreffende:
 - Algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 gemeente Oost Gelre;
 - Standaard koopovereenkomst en bijbehorende verkooptekening.
 - Uitgangspunten met betrekking tot kavelindeling overeenkomstig kavel overzicht tekening.

Op het onderdeel **programma**:

- Wordt voldaan aan de minimeis van tenminste 55 % betaalbare appartementen: bij een totaal van 20 appartementen zijn ten minste 11 appartementen betaalbaar. Sociale huur, sociale koop, Achterhoeks betaalbare koop en middenhuur tellen mee voor zover zij voldoen aan de in paragraaf 2.3 vastgelegde definities en voorwaarden. Iedere woning telt binnen dit aandeel eenmaal mee. Sociale huur is geen minimeis, maar wordt afzonderlijk beloond.

Op het onderdeel **prijs**:

- Voor de verschillende prijscategorieën (segmenten) appartementen gelden de onderstaande vaste grondprijzen en -quotes. De inschrijver specificeert het woningbouwprogramma, de v.o.n.-prijzen voor koopwoningen, de aanvangshuren voor huurwoningen en de daaruit berekende grondprijs. De grondprijs is geen beoordelingscriterium en levert geen punten op.

segment	Prijsgrenzen v.o.n.	Grondquote excl. btw	Grondprijs excl. btw / m2 gebruiksvloeroppervlak
Sociale huur	Conform paragraaf 2.3		€ 218,67
Sociale koop (Achterhoeks)	Tot en met € 269.000	11,5 %	
Betalbare koop (Achterhoeks)	Tot en met € 384.000	12,5 %	
Vrije sector (duur)	Boven € 384.000	13,5 %	

En verder:

- Het **inschrijfformulier** is ingevuld.

5.4 Financiële geschiktheidseis

De gemeente wil partijen selecteren die daadwerkelijk in staat zijn het project voor 20 appartementen aan de Raadhuisstraat in Lichtenvoorde te ontwikkelen en te realiseren. Daarom stelt zij naast uitsluitingsgronden, ook eisen met betrekking tot de financiële geschiktheid van partijen. Aanmeldingen die niet aan de geschiktheidseis voldoen, worden uitgesloten van verdere deelname.

Bankgarantie

Bij de aanmelding voor de selectiefase wordt een bereidverklaring van een bankgarantie gevraagd van de aanmelders. Deze bereidverklaring moet bij aanmelding worden bijgevoegd. Als de bereidverklaring ontbreekt of niet aan de eisen voldoet, wordt de aanmelding uitgesloten van verdere deelname.

Binnen vier (4) weken na ondertekening van de koopovereenkomst moet de ontwikkelaar een bankgarantie ter hoogte van 10 % van de koopsom van een te goeder naam en faam bekendstaande en in Nederland als bank toegelaten bankinstelling, of van een gelijkwaardige Europese bankinstelling, overleggen.

De bankgarantie blijft van kracht tot het moment van grondafname, overeenkomstig artikel 3 van de koopovereenkomst. Indien in plaats daarvan een aanbetaling wordt gedaan, wordt die aanbetaling verrekend met de bij grondafname verschuldigde koopsom. Terugbetaling bij ontbinding wordt geregeld in de koopovereenkomst.

Het is ook mogelijk dat de gemeente van de partij waarmee de gemeente de koopovereenkomst ondertekent, bij ondertekening daarvan 10 % van de koopsom als aanbetaling ontvangt in plaats van een bankgarantie. Dit laat onverlet dat bij aanmelding wel een bereidverklaring van een bankgarantie moet worden overgelegd.

5.5 Beoordelingscriteria

In totaal kunnen 100 punten worden behaald: 20 punten voor extra ontwerp kwaliteit, 20 punten voor extra betaalbaarheid en 60 punten voor sociale huur. Eerst wordt getoetst of de inschrijving aan alle minimumeisen voldoet. Een inschrijving die niet voldoet aan een inhoudelijke minimumeis komt niet voor puntenbeoordeling in aanmerking. Een ontwerp dat aan de minimumeisen voldoet maar geen aantoonbare extra kwaliteit biedt, is geldig en behaalt voor kwaliteit 0 punten. De beoordelingscommissie beoordeelt uitsluitend de vooraf beschreven criteria. De hoogste totaalscore bepaalt de rangschikking. Alleen de eindscore wordt afgerond op twee decimalen. .

Criterium	Maximum aantal punten
Extra ontwerp kwaliteit: a. Inpassing en samenhang: maximaal 15 punten; b. Architectuur en materialisering: maximaal 15 punten.	30
Programma: a. Betaalbaarheid boven 55%: maximaal 20 punten; b. Sociale huur vanaf de eerste woning: maximaal 50 punten.	70

Bieder wordt erop gewezen dat de Bieding, waaronder de in dit hoofdstuk genoemde beoordelingscriteria, onderdeel wordt van de koopovereenkomst en dat de daarin beschreven voorstellen en maatregelen geacht worden in de prijs te zijn inbegrepen.

Bij een gelijke afgeronde totaalscore eindigt de inschrijving met het hoogste aantal sociale huurwoningen als eerste. Bij een gelijke score op sociale huur geeft vervolgens het hoogste aantal betaalbare woningen de doorslag, daarna de hoogste score voor extra ontwerp kwaliteit. Als ook dit geen onderscheid oplevert, vindt loting door een notaris plaats.

De inschrijver die volgens bovenstaande rangschikking als eerste eindigt, wordt voorlopig geselecteerd voor de grondverkoop en ontwikkeling. De verdere procedure en rechtsbescherming volgen de overige bepalingen van de leidraad.

5.6 Beoordeling criterium kwaliteit

5.5.1 Doel

De gemeente wil 20 appartementen aan de rand van het centrum van Lichtenvoorde realiseren. Voldoen aan het omgevingsplan, de beeldkwaliteitsregels en de overige minimumeisen is de ondergrens. Binnen deze kaders wordt aantoonbare meerwaarde in het ontwerp en de architectuur beloond. Het woningbouwprogramma wordt uitsluitend onder het criterium programma beoordeeld.

5.5.2 Eisen aan het ontwerp

De gemeente vraagt bidders een schetsontwerp in te dienen. Voor het ontwerp zijn de volgende zaken van belang. Het schetsontwerp:

- omvat in ieder geval het schetsontwerp van de architectuur voor de 20 appartementen
- kan worden uitgevoerd binnen de eisen en randvoorwaarden als gesteld in deze leidraad en de overige contractdocumenten;
- heeft als uitwerkingsniveau: schetsontwerp.

Het ontwerp van de woningen bevat:

- het eindbeeld van de inpassing van de woningen in de bestaande omgeving;
- een uitwerking van de karakteristieken, typologieën en verschijningsvorm (o.a. architectuurkenmerken op hoofdlijnen) van de appartementen;
- sfeerimpressies van het kleur- en materiaalgebruik van de woningen binnen de kaders;

Het schetsontwerp bestaat uit tekst en beeldmateriaal (maximaal 10 pagina's, enkelzijdig in A3-formaat (lettertype Arial, grootte 10 pt). Het beeldmateriaal verbeeldt de visie met tekeningen en referentie-beelden die de beoogde sfeer, stijl, functionaliteit, kwaliteit en materialiteit ondersteunen.

Het winnende schetsontwerp wordt als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd en is daarmee onlosmakelijk verbonden. De verdere uitwerking van dit ontwerp naar een definitief ontwerp en naar een aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan hetgeen in het schetsontwerp wordt gepresenteerd.

Het gegunde plan van de winnende partij krijgt niet automatisch een omgevingsvergunning. De standaardprocedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zijn van kracht, zoals onder andere de beoordeling van het plan door de stedenbouwkundige van de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap.

5.5.3 De beoordeling

Voor extra ontwerp kwaliteit zijn maximaal 30 punten beschikbaar, verdeeld over twee gelijk gewogen subcriteria van elk maximaal 15 punten:

- a. Inpassing en samenhang: aantoonbare extra kwaliteit in de situering op de kavel, de aansluiting op de omgeving en de samenhang tussen gebouw, entree en buitenruimte;
- b. Architectuur en materialisering: aantoonbare extra kwaliteit in de samenhang van massa en gevels, de uitwerking van entrees en plint, en de onderbouwde toepassing van kleuren en materialen.

Per subcriterium wordt de onderstaande schaal toegepast. Alleen meerwaarde boven de bindende eisen telt mee. De commissie motiveert per subcriterium welke concrete

ontwerpkeuzes deze meerwaarde opleveren. Ieder aspect wordt slechts eenmaal beoordeeld. De commissie stelt per subcriterium één gezamenlijke score vast.

Waardering per subcriterium	Meerwaarde boven de minimumeisen	Punten
Geen extra kwaliteit	Geen aantoonbare meerwaarde; voldoet wel aan alle minimumeisen.	0
Beperkte extra kwaliteit	Een gerichte verbetering, maar beperkt uitgewerkt of beperkt in effect.	3,75
Duidelijke extra kwaliteit	Concrete, samenhangende en overtuigend uitgewerkte verbeteringen.	7,5
Grote extra kwaliteit	Sterke samenhangende verbeteringen met een groot, overtuigend onderbouwd effect.	11,25
Uitzonderlijke extra kwaliteit	Een integraal en op schetsontwerpniveau overtuigend uitgewerkt ontwerp met uitzonderlijk grote meerwaarde op dit subcriterium.	15

5.7 Beoordeling criterium programma

In deze paragraaf lichten wij toe wat wij willen zien in het woningbouwprogramma en hoe we dat beoordelen.

5.6.1 Doelstelling

De gemeente wenst meer betaalbare woningen dan de minimumeis van 55% en hecht daarbij het grootste gewicht aan het toevoegen van sociale huur. Sociale huur telt mee binnen het totale betaalbare programma en levert daarnaast afzonderlijke punten op. Deze dubbele waardering is bewust: zij belooft zowel betaalbaarheid als specifiek sociale huur.

5.6.2 Eisen aan het programma

De inschrijving bevat een woningstaat met per appartement: woningnummer, segment, gebruiksvloeroppervlakte, v.o.n.-prijs of kale aanvangshuur, en toepasselijke instandhoudingsvoorwaarden. Vermeld per segment het aantal woningen en het percentage van het totaal. Gebruik de definities uit paragraaf 2.3; iedere woning wordt aan één segment toegedeeld. Het totaal bedraagt 20 woningen, waarvan ten minste 11 betaalbaar.

Voor sociale huur beschrijft de inschrijver de beoogde eigenaar en exploitant en hoe verhuur, prijsstelling en instandhouding worden geborgd. Als een derde partij voor de uitvoering nodig is, wordt de medewerking daarvan onderbouwd met een verklaring. Alle aangeboden sociale huurwoningen moeten als onvoorwaardelijke programmaverplichting onderdeel uitmaken van de bieding.

5.6.3 De beoordeling en rekenmethodiek

Voor het onderdeel programma kunnen maximaal 70 punten worden behaald: maximaal 20 punten voor betaalbaarheid boven de minimumeis en maximaal 50 punten voor sociale huur. De scores worden berekend met de onderstaande formules. Er vindt geen relatieve beoordeling ten opzichte van andere inschrijvingen plaats.

Betaalbare appartementen boven de minimumeis van 55 procent

Noem het totale aantal betaalbare appartementen B. B omvat alle woningen die volgens paragraaf 2.3 als betaalbaar kwalificeren, inclusief sociale huur. Een geldige inschrijving heeft 11 tot en met 20 betaalbare appartementen.

Score betaalbaarheid = $20 \times (B - 11) / 9$. Bij 11 betaalbare woningen bedraagt de score 0; bij

20 betaalbare woningen bedraagt deze 20. Elke extra betaalbare woning boven 11 levert dus 20/9 punt op. Er wordt tussentijds niet afgerond.

Sociale huurappartementen

Noem het aantal sociale huurappartementen S. S is een onderdeel van B en ligt tussen 0 en 20. Alleen woningen die voldoen aan alle voorwaarden voor sociale huur uit paragraaf 2.3 tellen mee.

Score sociale huur = $2,5 \times S$. Iedere sociale huurwoning levert 2,5 punten op, vanaf de eerste woning en ook als het totale betaalbare aandeel precies 55% bedraagt. Het maximum is 50 punten bij 20 sociale huurwoningen. Indien sociale huur tevens het totale aantal betaalbare woningen boven 11 verhoogt, levert die woning daarnaast 20/9 punt op onder betaalbaarheid.

Borging van de aangeboden meerwaarde

Het aangeboden woningbouwprogramma, de woningstaat en de concreet gewaardeerde ontwerpqualiteiten worden vastgelegd in de koopovereenkomst en de bijlagen. De ontwikkelaar realiseert en handhaaft deze overeenkomstig de overeengekomen prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen. Wijzigingen vergen voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Een wijziging mag de minimeisen niet aantasten of de uitkomst van de selectie ondergraven. De overeenkomst regelt toetsmomenten, informatieverplichtingen, herstel, sancties en doorwerking bij overdracht.

Toelichting op de voorgestelde weging

Onderstaande rekenvoorbeelden illustreren de werking bij 20 woningen. Het aantal betaalbare woningen is inclusief sociale huur. De voorbeelden zijn geen aanvullende beoordelingscriteria.

Plan	Betaalbaar	Sociale huur	Kwaliteit	Totaal
A	11	0	30	30,00
B	11	4	15	25,00
C	15	0	15	23,89
D	15	4	15	33,89
E	20	20	30	100,00

De weging geeft sociale huur het grootste maximale gewicht, maar maakt haar niet altijd doorslaggevend. Bij een gelijk aantal betaalbare woningen vertegenwoordigen zeven extra sociale huurwoningen 32,5 punten en daarmee meer dan het volledige kwaliteitsverschil van 30 punten. Als al een kleiner aantal sociale huurwoningen altijd doorslaggevend moet zijn, is een andere beleidskeuze nodig, bijvoorbeeld een vooraf benoemd streefaantal waarop de maximale sociale-huurscore wordt behaald. Boven zo'n plafond ontstaat echter geen extra puntenprikkel meer.

5.8 Voorlopige gunning

De gemeente maakt de voorgenomen gunningsbeslissing bekend. Na de voorgenomen gunningsbeslissing ontvangen de afgewezen inschrijvers een bericht van de afwijzing. Gedurende een periode van 20 kalenderdagen na dagtekening van de voorgenomen gunningsbeslissing kunnen de andere inschrijvers een civiel geding aanspannen tegen de voorgenomen gunningbeslissing (zie ook hierna bij kopje "Geschillen").

De definitieve gunning vindt plaats door ondertekening van de koopovereenkomst (zie

bijlage 7). Zolang geen volledige overeenstemming is bereikt en niet een schriftelijke, door beide partijen ondertekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, is geen sprake van enige verbondenheid van de gemeente. In dat geval heeft de inschrijver geen enkele aanspraak op de gemeente en heeft de gemeente geen enkele verplichting tot vergoeding van schade of kosten hoe dan ook genaamd of ontstaan.

Het is mogelijk dat de inschrijver aan wie de verkoop gegund wordt gedurende de uitvoering van de verkoop failliet gaat of één van de partijen om welke reden dan ook overgaat tot ontbinding van de overeenkomst. In dat geval behoudt de gemeente zich het recht voor om in overleg te treden met de inschrijver met het op een na hoogste bod. Als de gemeente daartoe besluit, blijven de eisen en voorwaarden in de selectiedocumenten van toepassing alsook de door betreffende inschrijver ingediende inschrijving naar aanleiding van deze verkoop.

De inschrijver moet er verder rekening mee houden dat de gemeente bevoegd is om, eventueel in samenwerking met het Landelijk bureau Bibob, een Bibob-onderzoek uit te voeren naar de integriteit van degene met wie de gemeente een koopovereenkomst zal sluiten. De gemeente hanteert als beleid dat de gemeente geen koopovereenkomst aangaat met een partij dan wel deze koopovereenkomst zal ontbinden, als er ten minste of in meerdere of mindere mate gevaar bestaat dat de vastgoedtransactie (mede) zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel in of met de verkoop van het Perceel waar deze vastgoedtransactie op betrekking heeft, (mede) strafbare feiten worden gepleegd.

Ook voert de gemeente voor de geselecteerde partij zo nodig een solvabiliteitstoets uit.

De geselecteerde partij is verplicht om voor de te bouwen appartementen een overzicht te verstrekken van alle te hanteren VON prijzen. De VON prijzen worden in de overeenkomst vastgelegd en mogen alleen worden geïndexeerd tot het moment van verkoop van de woningen aan de hand van het basis indexcijfer uit het bouwkostenkompas.

5.9 Definitieve gunning

De bevestiging van definitieve gunning vindt onder uitreiking en formele ondertekening van de koopovereenkomst direct na afloop van de termijn plaats.

5.10 Herbeoordeling

Als binnen de gestelde termijn niet tot definitieve gunning kan worden overgegaan, kan de gemeente overgaan tot herbeoordeling van de inzendingen.

De termijn en randvoorwaarden om te komen tot een definitieve gunning zoals hierboven omschreven, zijn onverkort op deze partij van toepassing.

5.11 Geschillen naar aanleiding van de biedings-/gunningsprocedure

Als een inschrijver het niet eens is met de met de gunningsbeslissing kan de inschrijver een civiele procedure starten bij de daartoe bevoegde rechtbank, zijnde de Rechtbank Gelderland, locatie Zutphen. De inschrijver moet hiertoe overgaan binnen 20 kalenderdagen, ingaande op de dag na de verzending van de gunningsbeslissing. Deze termijn is een vervaltermijn. Als de inschrijver een voorlopige voorziening vraagt, moet de inschrijver, in het belang van een snelle en goede voortgang, de contactpersoon, vermeld in deze selectieleidraad, hiervan tijdig op de hoogte stellen door het opsturen van de kopie dagvaarding.

Ingeval tegen de mededeling van de beslissing een civiel kort geding aanhangig wordt gemaakt, brengt de gemeente de inschrijvers hiervan op de hoogte. De inschrijvers moeten in dat geval hun inschrijving in ieder geval gestand doen tot vier weken na uitspraak in kort

geding in eerste instantie.

Een inschrijver die een belang bij een uitspraak in een aanhangig gemaakt kort geding wil doen gelden, kan dit slechts doen door tussenkomst of voeging in dat kort geding en maakt daarom niet separaat een kort geding of een andere gerechtelijke procedure aanhangig.

6. Algemene bepalingen selectiefase

- a. De contactpersoon of contactpersonen van de belangstellende (en de met de uitvoering van de dienstverlening belaste personeelsleden) moet of moeten de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor zover relevant voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen. Hetzelfde geldt voor (personeel van) eventuele samenwerkingsverbanden en onderaannemers (derden).
- b. Als enig door de gemeente verstrekt document volgens inschrijver tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, maakt de inschrijver dit bij de vragenronde kenbaar. Als de inschrijver dit nalaat, heeft dit consequenties (het verspelen van eventuele rechten) voor eventuele aanspraken achteraf.
- c. Als de inschrijver van mening is dat er voor onderdelen in deze selectieleidraad verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, dan is het van belang dat de inschrijver dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De gemeente bepaalt vervolgens of deze verbeteringen of alternatieven acceptabel zijn.
- d. De koopovereenkomst wordt aangegaan met de gemeente voor de tijd die nodig is om de bouw te realiseren. In de overeenkomst worden de voorwaarden geformuleerd waaronder de ontwikkeling en realisatie moeten plaats vinden.
- e. Als er afwijkingen worden geconstateerd tussen de aanbieding van de inschrijver en de stukken van de gemeente, zijn de stukken van de gemeente leidend.
- f. Inschrijven onder voorwaarden is niet toegestaan, dit leidt tot het terzijde leggen van de inschrijving;
- g. De inschrijver moet alle informatie die hem in het kader van de selectie van de opdracht wordt verstrekt, als vertrouwelijk beschouwen en behandelen. De inschrijver mag over zaken die inhoudelijk samenhangen met de inzendingen of de ontwikkelopdracht niet communiceren met derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- h. De gemeente heeft het recht de stukken die door de inschrijver zijn ingediend, te publiceren en zonder dat daarvoor aan de deelnemer enige vergoeding schuldig is. De in te leveren stukken van de te contracteren inschrijver worden om niet eigendom van de gemeente en niet teruggezonden. De gemeente verkrijgt alle rechten van de ingediende stukken van de te contracteren inschrijver. De stukken van de overige inschrijvers mogen door de gemeente niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
- i. De gemeente behoudt zich het recht voor om, tot het moment van ondertekening van de beoogde koopovereenkomst de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen. Inschrijvers hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze selectieprocedure. Dit is bijvoorbeeld het geval als in de selectieprocedure maar één inschrijving wordt ontvangen of slechts één van de inschrijvingen voldoet aan de door de gemeente gestelde criteria. Als hiervan sprake is, geeft de gemeente dit aan de inschrijver(s) aan met vermelding van de reden.
- j. Bij strijdigheid tussen het gestelde in deze selectieleidraad en het gestelde in de koopovereenkomst, prevaleert de koopovereenkomst.
- k. Een natuurlijk persoon, rechtspersoon en/of vennootschap kan slechts éénmaal (hetzij individueel, hetzij in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en/of vennootschappen) een inschrijving indienen.
- l. Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen zich inschrijven als zij ieder de inschrijving zelfstandig en onafhankelijk van de andere inschrijvers (waaronder de Inschrijvers die deel uitmaken van hetzelfde concern) hebben opgesteld, daarbij de eerlijke mededinging volledig hebben geëerbiedigd en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen.
- m. Inschrijven als samenwerkingsverband (combinatie) is toegestaan waarbij elke deelnemer aan het samenwerkingsverband ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijk aansprakelijk is voor de gestanddoening van de verplichtingen die voortvloeien uit de inschrijving en ook de eventuele uitvoering van de overeenkomst.

7. Bijlagen

Bij deze selectieleidraad zijn de volgende bijlagen gevoegd:

1. Archeologisch proefsleuvenonderzoek
2. Verkooptekening
3. Voorwaarden instapklare woning
4. Eisen zelfbewoning, doorverkoop en antispeculatie
5. Inschrijfformulier
6. Referentieformulier
7. Concept koopovereenkomst
8. Algemene uitgiftevoorwaarden voor grond 2026 gemeente Oost Gelre.
9. Beeldkwaliteitsregels appartementengebouw Raadhuisstraat
10. Omgevingsplan omgeving gemeentehuis: [Gemeentebld 2025, 475329 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Gemeente Oost Gelre
Postbus 17
7130 AA Lichtenvoorde