

Selectieleidraad openbare biedprocedure gronduitgifte



Selectieleidraad openbare biedprocedure gronduitgifte Deelgebied 1A Zeeheldenwijk,
met zaaknummer 018432926

Datum: 11 mei 2022

Versie: V-7

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	4.5. Opening van de aanmeldingen	13
1.1. Inleiding	3	4.6. Selectie en verificatie	14
1.2. Nota gronduitgifte 2021 - 2024 en de gevolgen van het arrest Didam voor de gronduitgifte	3	4.7. Uitsluiting deelname	14
1.3. Aanleiding biedprocedure	3	4.8. Planning	15
1.4. Doel van de biedprocedure	3	5. Vormvereisten, uitsluitingsgronden, 16 geschiktheidseisen	
1.5. Type biedprocedure	4	5.1. Vormvereisten	16
1.6. Checklist aan te leveren stukken	4	5.2. Voorschriften	16
1.7. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	4	5.3. Volledige en tijdige aanmelding	16
1.8. Geheimhouding	4	5.4. Deelname	16
1.9. Dienst en contactpersoon	4	5.4.1. Capaciteitsvraag	16
1.10. Leeswijzer	4	5.4.2. Aanmeldingen	17
1.11. Bijlage	5	5.4.3. Wijziging hoedanigheid belangstellende	17
2. De omschrijving van de opdracht	6	5.4.4. Deelnameformulier en nadere bewijsmiddelen	17
2.1. Algemeen	6	5.4.5. Invulling deelnameformulier bij samenwerkingsverbanden/ onderaanneming	18
2.1. Huidige situatie	6	5.4.6. Bewijsmiddelen	19
2.3. Gewenste situatie	6	5.4.7. Daadwerkelijke inzet derden/ onderaannemer ten tijde van de uitvoering	19
2.4. Bestemmingsplan	6	5.5. Uitsluitingsgronden	19
2.5. Opdrachtomschrijving	7	5.6. Geschiktheidseisen	20
2.6. Prestatiemeting	7	5.6.1. Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	20
2.7. Verdeling in deelgebieden, Velden en subvelden	7	5.6.2. Verzekering bedrijfsaansprakelijkheid	21
2.8. Bouwfasering	8	5.6.3. Geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid	21
2.9. Vorm, duur en omvang van de overeenkomst	9	5.6.4. Nederlandse taal	22
2.10. Maatschappelijk verantwoord inkopen: social return	9	5.7. Loting	22
3. Gunningscriteria	10	5.8. Selectiebeslissing	22
3.1. Inleiding	10	5.9. Rekenvergoeding	22
3.1.1. Minimum eisen	10	5.10. Verloting woningen	22
3.1.2. Gunningscriteria	11	Bijlagen	
4. Aanmelden en in te dienen documenten	13	Bijlage 7 Opbouw grondwaarde en V.O.N.-prijs	22
4.1. Biedprocedure	13		
4.2. Inlichtingen	13		
4.3. Indienen van de aanmelding	13		
4.4. Ontvangstbevestiging	13		

1. Inleiding

1.1. Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad van de gemeente Urk met betrekking tot de biedprocedure voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw Zeeheldenwijk Deelgebied 1A, gemeente Urk. Belangstellenden die aan de minimumeisen voldoen, al dan niet in de vorm van een samenwerkingsverband of door een beroep te doen op derden, worden van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

Het doel van deze biedprocedure is om te komen tot de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw en daarmee de eerste stap te zetten naar de ontwikkeling en realisatie van woningen in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk.

De uitgifte van gronden is geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Het aanbestedingsrecht is derhalve niet van toepassing op de door de gemeente te voeren biedprocedure.

1.2. Nota gronduitgifte 2021 - 2024 en de gevolgen van het arrest Didam voor de gronduitgifte

De gemeenteraad van de gemeente Urk heeft op 16 december 2021 de Nota gronduitgifte 2021 - 2024 (hierna: "Nota GU") vastgesteld.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad der Nederlanden een belangrijk arrest gewezen welke gevolgen heeft voor de gemeentelijke praktijk inzake gronduitgiften. In dit arrest is, heel kort samengevat, geoordeeld dat gemeenten bij gronduitgifte het gelijkheidsbeginsel moeten toepassen.

Het arrest brengt voor de gemeente Urk met zich mee dat bij de uitgifte van gronden de meervoudig onderhandse biedprocedure niet meer kan worden toegepast.

Belangrijk in dit verband is dat in de rechtspraak niet de wet wordt geschreven maar slechts wordt toegepast. De Hoge Raad heeft dus geen nieuwe wet voorgeschreven, maar geeft een oordeel over de betekenis van een bepaling die al sinds jaar en dag in de wet staat: artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat dat een overheidslichaam, zoals de gemeente, een bevoegdheid, zoals het aangaan van een overeenkomst, niet in strijd met het publiekrecht (zoals het gelijkheidsbeginsel) mag uitoefenen. Het

voorgaande betekent dat de Hoge Raad met het Didam-arrest niet iets nieuws construeert, maar slechts vaststelt wat er altijd al was, ook al was wellicht niemand zich hiervan bewust.

1.3. Aanleiding biedprocedure

De gemeente Urk staat aan de vooravond van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, de Zeeheldenwijk. Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk geeft de mogelijkheid om circa 1.650 woningen te realiseren. Het vastgestelde bestemmingsplan zal de basis zijn voor onder meer de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw.

1.4. Doel van de biedprocedure

Het doel van deze biedprocedure is om te komen tot de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw en daarmee de eerste stap te zetten naar de ontwikkeling en realisatie van woningen in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk.

In de Nota GU is het doel van de gemeente bij de gronduitgifte opgenomen alsmede welke inzet de gemeente heeft

De gemeente Urk heeft voor haar uitgiftebeleid van gronden voor woningbouw het volgende doel gesteld:

"Het tijdig beschikbaar hebben van geschikte en toekomstbestendige woningen, die toegankelijk en bereikbaar zijn voor de diverse doelgroepen binnen een daarvoor geschikte woon- en leefomgeving."

Kortom:

"De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij."

1.5. Type biedprocedure

De gemeente volgt voorafgaand aan de contractering met een marktpartij een openbare biedprocedure met voorselectie. Deze biedprocedure bestaat uit een tweetal fasen, namelijk:

1. Een selectiefase;
2. Een gunningsfase.

In de selectiefase worden belangstellenden uitgenodigd zich aan te melden. In deze selectiefase kunnen maximaal 5 belangstellenden zich op basis van hun aanmelding kwalificeren om in de gunningsfase te worden uitgenodigd voor het indienen van een bieding. De selectiefase zal per uit te geven Veld worden gehouden. Indien en voor zover meer dan 5 belangstellenden door de selectiefase komen, dan zal het aantal naar maximaal 5 belangstellende worden teruggebracht middels een lotingsprocedure. Indien minder dan vijf belangstellenden kunnen worden geselecteerd kan de gemeente de procedure in de gunningsfase met minder belangstellenden voortzetten.

1.6. Checklist aan te leveren stukken

Een toelichting op de stukken die bij de aanmelding ingediend moeten worden, is gegeven in bijlage 8 "Checklist voor het indienen van aanmeldingen".

1.7. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

Deze selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, zijn met grote zorg samengesteld. De gemeente verwacht van de belangstellende een proactieve houding. Dit betekent dat de belangstellende verplicht is de gemeente - voor uiterlijk 4 mei 2022- in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen.

De gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenen, dat de selectieprocedure kan worden voortgezet en tot ontvangst van aanmeldingen en selectie kan worden overgegaan. Belangstellenden, die geen vragen stellen in de daarvoor bestemde periode, over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerpen dat recht.

1.8. Geheimhouding

Alle in het kader van deze selectieprocedure door de gemeente verstrekte informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld. De gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waar zij voor zijn verstrekt. De aanmelding die u indient, wordt na ontvangst eigendom van de gemeente. Ook deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1.9. Dienst en contactpersoon

Als dienst bij deze biedprocedure treedt op:

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB URK

Namens de gemeente wordt de biedprocedure uitgevoerd door Ruimtelijk domein team 1 als contactpersoon voor deze biedprocedure treedt op: mevrouw J. Snoek te bereiken via biedprocedure@urk.nl.

In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Indien de gemeente van oordeel is dat een belangstellende getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de biedprocedure kan bezorgen, kan de belangstellende uitgesloten worden van verdere deelname.

De regie over de te sluiten overeenkomst zal namens de gemeente worden gevoerd door een nog nader door het college aan te wijzen perso(o)n(en).

1.10. Leeswijzer

Deze selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en enkele bijlagen. De hoofdstukken zijn als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de biedprocedure;
- Hoofdstuk 3 Beschrijving opdracht voor zover in deze fase van de biedprocedure relevant;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
- Hoofdstuk 5 Beschrijving op welke wijze wordt bepaald hoe belangstellenden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase.

1.11. Bijlage

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze selectieleidraad:

1. Kaart Velden Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
2. Kaart Type Opdrachtgeverschap Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
3. Kaart Type Woningen per Veld Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
4. Kaart Bouwfaserings Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
5. Deelnameformulier
6. SROI
7. Opbouw grondwaarde en V.O.N.-prijs
8. Checklist voor het indienen van aanmeldingen
9. Overzichtskaat van de woningen en overzicht van V.O.N.-prijzen van de woningen

2. De omschrijving van de opdracht

2.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, vastgesteld door de gemeenteraad van Urk op 20 mei 2021 geeft de mogelijkheid om onder meer circa 1.700 woningen te realiseren. Het vastgestelde bestemmingsplan, alsmede de daarbij van toepassing zijnde documenten en bijlagen, zal de basis zijn voor onder meer de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw.

2.2. Huidige situatie

Het totale plangebied van de Zeeheldenwijk betreft een oppervlakte van circa 94 hectare groot, welk plangebied wordt ontwikkeld tot een woonwijk met centrum- en maatschappelijke voorzieningen en een overgangszone voor bedrijven. Een gedeelte van het totale plangebied wordt thans bouwrijp gemaakt en voorts is gestart met de aanleg van een aantal infrastructurele voorzieningen zoals een brug over de Urkervaart.

Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Zwolsehoek'. De grens van het plangebied wordt hier gevormd door het hart van de Zuidermeertocht. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Domineesweg, inclusief de nieuwe rotonde aan de zuidwestkant van het plangebied. De ontsluitingsweg van de Zeeheldenwijk wordt aangetakt op deze nieuwe rotonde. De Domineesweg vormt hier eveneens de gemeentegrens met de gemeente Noordoostpolder. Aan de oostzijde bepaalt de gemeentegrens van Urk de grens van het plangebied, de plangrens ligt deels ter hoogte van de Karel Doormanweg. De noordzijde, tenslotte, wordt begrensd door de Urkervaart, behalve ter plaatse van de geprojecteerde brug over de Urkervaart.

2.3. Gewenste situatie

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Hierbij wordt voor het eerst in de geschiedenis van Urk aan de zuidzijde van de Urkervaart op grotere schaal een woon- en voorzieningen gebied ontwikkeld en gerealiseerd. Door middel van een brugverbinding is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet de komende jaren in de woningbouw vraag- en behoefte voor Urk en haar inwoners.

2.4. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 mei 2021 en is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan is in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingediend. Het ingediende beroep heeft echter geen betrekking op de bestemming "Woongebied", zodat het ingestelde beroep geen consequenties heeft voor die bestemming.

2.5. Opdrachtoomschrijving

De gemeente gaat door middel van een biedprocedure op zoek naar de meest geschikte partij(en) voor de ontwikkeling en realisatie van 193 woningen voor de projectmatige woningbouw. De gronden voor de projectmatige woningbouw in Deelgebied 1A (hierna: "DG 1A") worden hierbij in één keer op de markt gebracht. DG 1A is opgedeeld in totaal 6 Velden. In Velden 1 tot en met 5 bevinden zich bouwkvavels ten behoeve van het projectmatig opdrachtgeverschap.

De biedprocedure heeft betrekking op de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw in een gedeelte van de Zeeheldenwijk, meer specifiek op de Velden 1 tot en met 5 van DG 1A. De indeling van de Velden is opgenomen op de "Kaart Velden Deelgebied 1A Zeeheldenwijk", opgenomen als bijlage 1 bij deze selectieleidraad.

Uiteindelijk is het doel om voor de Velden 1 tot en met 5 de meeste geschikte (partij)en te contracteren voor de ontwikkeling en realisatie van de aangeduide projectmatige woningen.

2.6. Prestatiemeting en gevolgen voor verdere biedprocedures

evalueren. Het doel hiervan is om partijen die hun best hebben gedaan te belonen en partijen die zich niet aan de spelregels hebben gehouden bij een volgende gronduitgifte niet meer te betrekken.

Gedurende de uitvoering van deze biedprocedure voor de gronduitgifte van de Velden 1 tot en met 5 van DG 1A van de Zeeheldenwijk zal de gemeente de prestaties ten aanzien van de uitvoering van de opdracht gaan meten. Deze prestaties kunnen van invloed zijn op de uitgifte van gronden nadat Deelgebied 1A is uitgegeven.

Indien en voor zover een inschrijver zich gedurende de biedprocedure en loop van de opdracht niet houdt aan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de selectie- en gunningsleidraad kan met zich mee brengen dat een inschrijver wordt uitgesloten van verdere biedprocedures. Indien en voor zover de inschrijver zich niet houdt aan de met de gemeente te sluiten koopovereenkomst dan geldt naast de rechtsmiddelen die de gemeente zal inzetten, ook dat een inschrijver kan worden uitgesloten van volgende biedprocedures. Deze uitsluitingen geldt voor een periode van 3 jaren.

2.7. Verdeling in deelgebieden, Velden en subvelden

De woonbebouwing binnen de Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in diverse fasen, die ondergebracht zijn in diverse 'Deelgebieden' (hierna eveneens: "DG"). Het eerste Deelgebied binnen de Zeeheldenwijk, dat uitgewerkt is, bouwrijp wordt gemaakt en in ontwikkeling kan worden gebracht ten behoeve van reguliere woningbouw, is DG 1A "Het Nieuwe Dorp".

In totaal worden in DG 1A een 320-tal woningen gerealiseerd. DG 1A is op basis van stedenbouwkundig, architectonische en ruimtelijke samenhang opgedeeld in een 6-tal 'Velden' (hierna eveneens: "V"). De verdeling van het aantal woningen per Veld is opgenomen in hoofdstuk 3. De Velden zijn opgedeeld in Sub-Velden (hierna eveneens: "SV"), die overeenkomen met het type opdrachtgeverschap en de fasering voor het bouwrijp maken (zie hieronder voor een nadere toelichting). De indeling in Velden en Sub-Velden is opgenomen als bijlage 1. Per Veld zijn de beeldkwaliteitseisen vastgelegd in een separaat Beeldkwaliteitplan. Deze Beeldkwaliteit plannen zijn digitaal raadpleegbaar via www.zeeheldenwijk-urk.nl. De bouwplannen moeten voldoen aan de gestelde beeldkwaliteitseisen.

In een Veld dienen woningen op de markt gebracht te worden ten behoeve van het (Collectief)Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: "(C)PO"), sociale huur- en huurkoop en projectmatige woningbouw (hierna: "vormen van opdrachtgeverschap"). De bouwkvavels ten behoeve van (C)PO worden door middel van een loting op de markt gebracht. De sociale huur- en huurkoop woningen worden op basis van de prestatieafspraken in eerste aanleg toegewezen aan Christelijke Woonstichting Patrimonium.

De projectmatige woningbouw wordt op de markt gebracht door middel van een openbare biedprocedure. Alleen in V-1 tot en met V-5 worden diverse bouwkvavels ten behoeve van de projectmatige woningbouw op de markt gebracht. In V-6 worden alleen bouwkvavels ten behoeve van het (C)PO en sociale huur- en huurkoop op de markt gebracht. V-6 maakt als totaal dan ook geen onderdeel uit van deze biedprocedure. De indeling in Type Opdrachtgeverschap is opgenomen op de "Kaart Type Opdrachtgeverschap Deelgebied 1A Zeeheldenwijk, welke is opgenomen als bijlage 2.

Elke bouwkaavel is gekoppeld aan een woningtypologie, woningcategorie, woningaanduiding en woningsegment. De woningen, die aangeduid zijn als 'Levensloopbestendig', dienen eveneens te voldoen aan het basispakket Woonkeur voor nieuwbouw. De vereisten rondom het Woonkeur en werkwijze zijn raadpleegbaar via www.skw-certificatie.nl. In bijlage 3 is deze woningdifferentiatie op weergegeven op de "Kaart Type Woningen per Veld Deelgebied 1A Zeeheldenwijk".

Het totaal aantal woningen per Veld is opgenomen in onderstaande tabel.

Type woningbouw	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5	Totaal
Particuliere kavels	7		6	34		47
Projectmatige woningbouw	39	42	44	14	54	193
Sociale woningbouw	6	6	10		5	27
Bouwclaim				7		7
Totaal	52	48	60	55	59	274

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de aantal- en type woningen per Veld, die projectmatig gerealiseerd moeten gaan worden.

Type woningbouw	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5	Totaal
Gestapeld, levensloopbestendig		9			10	19
2^1 kap	5	2	3	6		16
2^1 kap, geschakeld	7		1		3	11
2^1 kap, levensloopbestendig	2	4	1		1	8
Rij/hoek, groot		10	17	1	9	37
Rij/hoek, klein	17	8		4	14	43
Rij/hoek, normaal	8	9	20	3	16	56
Vrijstaand, levensloopbestendig					1	1
Vrijstaand			2			2
Totaal	39	42	44	14	54	193

2.8. Bouwfasering

DG 1A maakt onderdeel uit van fase 1 van de Zeeheldenwijk. De gemeente heeft opdracht gegeven voor het bouwrijp maken van fase 1. De uitvoering daarvan is opgedeeld in "fasen voor het bouwrijp maken", hetgeen te maken heeft met de bodemgesteldheid in het gebied en de bereikbaarheid binnen fase 1.

Een belangstellende zal er rekening mee moeten houden dat de totale bouwperiode per Veld varieert. Bijvoorbeeld: in een aantal Velden kan pas later gestart worden en voor een aantal Velden geldt een doorlooptijd van 2 jaar.

In bijlage 4 is op de "Kaart Bouwfasering Deelgebied 1A Zeeheldenwijk" een overzicht opgenomen van de te hanteren bouwfasering. In deze bouwfasering is een bouwperiode opgenomen van 1 jaar voor een woning en/of blok aaneengesloten woningen. Er mag niet afgeweken worden van de beoogde bouwperiode. De scope van deze biedprocedure is beperkt tot de uitgifte van gronden voor de projectmatige woningbouw. Het gaat dan om de uitgifte van 193 kavels in 5 Velden.

2.9. Vorm, duur en omvang van de overeenkomst

Onderhavige biedprocedure richt zich op de totstandkoming van een overeenkomst voor de verkoop van gronden voor projectmatige woningbouw. Deze verkoopovereenkomst wordt afgesloten met de belangstellende die de hoogste score heeft gehaald in de gunningsfase van de biedprocedure.

De duur van de overeenkomst loopt tot aan de levering van de gronden aan de belangstellende. In de overeenkomst zullen wel bedingen worden opgenomen dat de belangstellende zich aan een aantal spelregels moet houden. Het gaat dan onder meer om zaken welke in de gunningsfase op wordt beoordeeld, zoals:

- het moment waarop een voor verlening vatbare omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- het moment waarop conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvang moet zijn gemaakt met de werkzaamheden en;
- een terugkooprecht van de gemeente indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De omvang van de overeenkomst wordt bepaald door de grondwaarde van de uit te geven gronden voor de projectmatige woningbouw op basis van het door het college vastgestelde grondprijsbeleid. In onderstaande tabel is de grondwaarde van de projectmatige woningbouw in DG 1A per Veld weergegeven.

Veld	Aantal projectmatige woningen	Grondwaarde (prijspeil 2022)
1	39	€ 2.335.495
2	42	€ 2.210.595
3	44	€ 2.521.413
4	14	€ 951.369
5	54	€ 2.624.110
Totaal	193	€ 10.642.981

In de gunningsfase van de biedprocedure zal de concept verkoopovereenkomst onderdeel zijn van de stukken van de biedprocedure. Op de overeenkomst zullen de Algemene Verkoop Voorwaarden 2022 van de gemeente Urk van toepassing zijn. Algemene voorwaarden van belangstellende worden door de gemeente uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Belangrijk onderdeel van de concept verkoopovereenkomst is dat een belangstellende een bankgarantie dient te overleggen ter grootte van de grondwaarde van het te verkopen perceel, de gronden afgenomen moeten worden bij het bereiken van het voorverkooppercentage en dat alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verkoopovereenkomst.

2.10. Maatschappelijk verantwoord inkopen: social return

Social return on investment (SROI) betekent: "iets teruggeven aan de samenleving". Als gemeente vinden wij het belangrijk dat iedereen mee kan doen in de samenleving en perspectief heeft op werk en inkomen, naar kennis en kunde. Van de uiteindelijke opdrachtnemer eist de gemeente dan ook om 5% van de totale bruto opdrachtsom, zijnde de grondwaarde per Veld, in het kader van SROI aan te wenden om werkzoekenden of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Belangstellenden dienen zich in de gunningsfase te conformeren met de SROI, hetgeen ook uit de bieding moet blijken.

De werkelijke invulling (wie, wanneer, waar inzetten) wordt na gunning in een plan van aanpak tussen opdrachtnemer en het projectbureau SROI van de gemeente overeengekomen. In bijlage 6 is een beschrijving van de uitgangspunten en de werkwijze van het programmabureau opgenomen.

3. Gunningscriteria

3.1. Inleiding

De gemeente zal in de gunningsfase van de biedprocedure minimumeisen en gunningscriteria stellen. De geselecteerde belangstellenden worden in de gunningsfase uitgenodigd om een bieding te doen. De gemeente zal de ingediende biedingen vervolgens beoordelen.

Het uitgangspunt, zoals ook opgenomen in de Nota GU, is de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De biedingen zullen worden beoordeeld aan de hand van gunningscriteria welke nader worden uitgewerkt in een op te stellen gunningsleidraad. Alleen biedingen die voldoen aan de minimumeisen zullen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de gunningcriteria.

3.1.1. Minimumeisen

Belangstellenden dienen een bieding te doen op basis van een toetsbaar bouwplan. Het toetsbaar bouwplan dient te voldoen aan een aantal minimumeisen. Indien niet wordt voldaan aan deze minimum eisen dan zal de bieding ter zijde worden geschoven en niet worden beoordeeld.

De minimumeisen zijn:

- **Toetsbaar bouwplan:** Aan de minimum eisen van het toetsbaar bouwplan dient te zijn voldaan.
- **Bestemmingsplan.** De bieding dient te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk;
- **Beeldkwaliteitsplan.** De bieding dient te voldoen aan de bepalingen van het Beeldkwaliteitsplan welke per Veld van toepassing zijn;
- **Grondprijs.** De grondwaarde per Veld wordt bepaald door de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde (minimum) grondprijs per m² per woningcategorie te vermenigvuldigen met het aantal m² per woningcategorie zoals die zijn opgenomen in het Veld. Biedingen lager dan de per Veld van toepassing zijnde grondprijs betekent dat de bieding buiten beschouwing wordt gelaten;
- **Social Return On Investment:** De bieding dient te voldoen aan de bepalingen van Social return on Investment (SROI).
- **Maximale V.O.N.-prijs.** Voor een deel van de

projectmatige woningbouw, zijnde de goedkope, betaalbare en ENG-gelabelde woningen, geldt een maximale V.O.N.-prijs. Biedingen waarbij deze maximale V.O.N.-prijzen worden overschreden worden buiten beschouwing gelaten. De maximale V.O.N.-prijzen zijn gebaseerd op de kosten voor het realiseren van een referentiewoning, waarbij voor de maatvoering (bvo) is uitgegaan van referentiewoning. De woningen waarvoor een maximale V.O.N.-prijs geldt, zijn weer opgenomen in bijlage 9.

- **Woonkeur:** Woningen die als levensloopbestendig zijn aangemerkt dienen te voldoen aan het basispakket van het Woonkeur.

Gemeentelijk grondprijsbeleid

De grondprijzen worden conform de Nota GU per biedprocedure opnieuw bepaald en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk (hierna: "het College"). De grondwaarde wordt bepaald op basis van de voor het in het Veld opgenomen type(n) te vermenigvuldigen met de daarbij behorende grondprijs per m². De grondwaarde betreft een minimumprijs.

Social return on Investment (SROI)

Van de inschrijver wordt geëist om minimaal 5% van de opdrachtwaarde (zijnde de voor het Veld geldende grondwaarde aan te wenden voor stageplekken, werkzoekenden of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt). De werkelijke invulling (wie, wanneer, waar inzetten) wordt na gunning in een plan van aanpak tussen degene aan wie de opdracht wordt gegund en het projectbureau SROI van de gemeente overeengekomen. In de gunningsfase dient te worden aangegeven of de inschrijver daaraan wenst te voldoen.

Gevolgen niet voldoen aan minimum eisen

Indien en voor zover een inschrijver niet voldoet aan de minimum eisen dan zal de bieding niet verder worden beoordeeld. Het niet voldoen aan de minimumeisen leidt tot het ter zijde leggen van de bieding. Voldoet een toetsbaar bouwplan niet aan het bestemmingsplan of de beeldkwaliteitseisen, dan wordt de inschrijver van verdere deelneming uitgesloten. Dit geldt ook voor de maximale V.O.N.-prijs voor een deel van de woningen, Social Return On Investment en de minimale grondprijs.

3.1.2. Gunningscriteria

Bij de beoordeling van de biedingen worden de navolgende gunningscriteria gehanteerd. Naast de minimum eisen, worden criteria gesteld op basis waarvan de bieding wordt beoordeeld.

Prijs (V.O.N.-prijs van de woning)

De marktconformiteit van de standaardwoningen zal door de inschrijver aangetoond moeten worden in relatie tot de door de gemeente bepaalde maximale V.O.N.-prijs van de referentiewoningen.

De gemeente zal de door de inschrijver aangegeven (maximale) V.O.N.-prijs beoordelen op basis van prijs en kwaliteit door deze af te zetten tegen de door de gemeente bepaalde V.O.N.-prijzen van de referentiewoningen. Duurzaamheid wordt meegenomen als onderdeel van de V.O.N.-prijs van de woning. Voor een deel van het programma geldt als extra voorwaarde dat de V.O.N.-Prijzen door de gemeente bepaalde maximale V.O.N.-prijzen een minimumprijs is en dat door de inschrijver aangegeven V.O.N.-prijzen die hoger zijn dan het door de gemeente bepaalde maximum tot gevolg heeft dat de bieding niet zal worden beoordeeld.

De beoordeling van de aangegeven maximale V.O.N.-prijs vindt plaats aan de hand van:

- De maximale V.O.N.-prijs van de woning: Hierbij wordt rekening gehouden met de kosten die samenhangen met de beeldkwaliteitseisen en de voorgeschreven energieprestatie van de woning van de volgende kwaliteit:
 - o Bijna Energie Neutraal Gebouw of te wel een BENG- woning (wettelijke eis);
 - o Energie Neutraal Gebouw of te wel een ENG- woning;
 - o Nul-Op-de -Meterwoning of te wel NOM- woning.
- De maximale V.O.N.-prijs van de opties, waaronder uitbreidings- en/of indelingsopties.

Kwaliteit (ontwikkelplan)

In de gunningsfase zal tevens op kwaliteit worden getoetst. Van de belangstellenden wordt verwacht dat ze een ontwikkelplan aanleveren met daarin de volgende op hoofdlijnen beschreven aspecten:

- **Marktconformiteit:** De visie van de inschrijver op de marktconformiteit van de door de gemeente bepaalde V.O.N.-prijzen;
- **Een beschrijving van het ontwikkel- en verkoopproces** (organisatie, budget, in te zetten capaciteit, informatie, communicatie en doorlooptijd);
- **Een beschrijving van het bouw- en opleverproces** (organisatie, budget, in te zetten capaciteit en doorlooptijd);
- **Bevorderen lokale werkgelegenheid.** 25% van de loonsom van de woningen welke in een Veld zijn opgenomen dient aangewend te worden voor het bevorderen van de lokale economie. Het zal dan moeten gaan om de inzet van lokale aannemers etc.;
- **Risico's.** Het beschrijven van de belangrijkste risico's en de daartoe te treffen beheersmaatregelen.

In de gunningsleidraad zal een uitgebreidere omschrijving van de aspecten worden opgenomen.

Beoordeling

De beoordeling zal plaatsvinden op basis van een verhouding van 50% Prijs en 50% Kwaliteit.

Beoordeling Prijs

Bij het onderdeel Prijs wordt onderscheid gemaakt in de V.O.N.-prijs van de woningen en de V.O.N.-prijs van de opties. Aan de V.O.N.-prijs van de woning wordt 40 punten toegekend en aan de V.O.N.-prijs van de opties 10 punten.

In beide gevallen wordt het maximaal aantal punten toegekend aan de laagste V.O.N.-prijs. Alle andere V.O.N.-prijzen zullen punten krijgen naar rato van het verschil tussen de laagste V.O.N.-prijs en de V.O.N.-prijs van de bieder.

Beoordeling V.O.N.-prijs woning

Score	Punten
Hoogste prijs	Naar rato
Een na hoogste prijs	Naar rato
Middelste prijs	Naar rato
Een na laagste prijs	Naar rato
Laagste prijs	40 punten

Beoordeling V.O.N.-prijs opties

Score	Punten
Hoogste prijs	Naar rato
Een na hoogste prijs	Naar rato
Middelste prijs	Naar rato
Een na laagste prijs	Naar rato
Laagste prijs	10 punten

Beoordeling Kwaliteit

Per onderdeel op het onderdeel Kwaliteit zal een puntentelling van toepassing zijn. In onderstaande tabel is opgenomen welke puntentelling de gemeente per onderdeel zal hanteren. In totaal kan op het onderdeel Kwaliteit maximaal 50 punten worden gescoord.

Score	Punten		
Slecht	1 punten	2 punten	4 punten
Matig	2 punten	4 punten	8 punten
Voldoende	3 punten	6 punten	12 punten
Goed	4 punten	8 punten	16 punten
Uitmuntend	5 punten	10 punten	20 punten

Maximale puntenscore

In het voorgaande is aangegeven dat zowel op het onderdeel Prijs als Kwaliteit maximaal 50 punten kunnen worden gescoord, in totaal derhalve maximaal 100 punten. In onderstaande tabel is e.e.a. opgenomen.

Onderdeel	Maximale score
Prijs	
V.O.N.-prijs woningen	40 punten
V.O.N.-prijs opties	10 punten
SUBTOTAAL PRIJS	50 punten
Kwaliteit	
Marktconformiteit	5 punten
Beschrijving ontwikkel- en verkoopproces	10 punten
Beschrijving bouw- en opleverproces	10 punten
Bevorderen lokale werkgelegenheid	20 punten
Risico's	5 punten
SUBTOTAAL KWALITEIT	50 punten
TOTAAL	100 punten

4. Aanmelden en in te dienen documenten

4.1. Biedprocedure

De gehele biedprocedure zal lopen via de website van de gemeente (www.urk.nl).

Het bovenstaande betekent dat:

- De bekendmaking van de start van de biedprocedure bekend wordt gemaakt via de website van de gemeente.
- De openbare stukken voor de biedprocedure worden via de website van de gemeente ter beschikking gesteld;
- Aanmeldingen (selectiefase) kunnen uitsluitend via de website van de gemeente worden ingediend.

Alle verdere correspondentie zal in beginsel plaats dienen te vinden via het emailadres: biedprocedure@urk.nl.

4.2. Inlichtingen

De gemeente zal in beginsel ruimte bieden voor het stellen van vragen en het beantwoorden daarvan via een nota van inlichtingen.

Het is van belang dat belangstellenden alle elementen uit hun voorgenomen aanmelding die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdig aan de gemeente voorleggen. In geval van op- en aanmerkingen bij de biedingsstukken dient belangstellende tijdig een tegenvoorstel te doen met een duidelijke verwijzing naar dat onderdeel waar belangstellende een op- of aanmerking op heeft. Indien en voor zover de gemeente van mening is dat een tegenvoorstel een meer dan duidelijke meerwaarde heeft, biedt de gemeente de mogelijkheid om de stukken daarop aan te passen en de aangepaste stukken ter beschikking te stellen aan alle belangstellenden die zich hebben aangemeld.

Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan.

4.3. Indienen van de aanmelding

Belangstellenden dienen hun aanmelding uiterlijk 25 mei 2022, om 13.00 uur via de website van de gemeente in te dienen conform het gestelde in de biedingsstukken.

4.4. Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw aanmelding ontvangt u van de gemeente via het emailadres biedprocedure@urk.nl een email met de bevestiging. Indien dit uitblijft wordt aangeraden contact op te nemen met de gemeente via het emailadres biedprocedure@urk.nl.

4.5. Opening van de aanmeldingen

De opening van de ontvangen aanmeldingen zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen belangstellenden bij de opening toegelaten. De opening kent geen gunningsbesluit.

4.6. Selectie en verificatie

De belangstellenden worden geacht bij hun aanmelding de voor de beoordeling aan de gestelde selectiecriteria benodigde stukken aan te leveren. De belangstellenden wordt derhalve verzocht om de bewijsstukken aan te leveren ter nadere toetsing op de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en conformiteit met de gestelde voorwaarden etc., zoals benoemd in de biedingsstukken die gehanteerd zijn gedurende de selectiefase. In het deelnameformulier is aangegeven welke stukken bij de aanmelding dienen te worden meegeleverd en voor welke onderdelen een verklaring volstaat.

Op basis van de door de belangstellenden beschikbaar gestelde informatie zal de gemeente beoordelen in hoeverre belangstellenden voldoen aan de gemeente gestelde selectiecriteria. Deze beoordeling zal plaatsvinden per door de gemeente uit te geven Veld. Het kan voorkomen dat een belangstellende voldoet aan de criteria voor meerdere Velden. In dat geval zal de betreffende belangstellende ook voor meerdere Velden geselecteerd kunnen worden.

4.7. Uitsluiting deelname

Het is de verantwoording van de belangstellenden om er zorg voor te dragen dat alle gevraagde bescheiden worden aangeleverd. Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt de aanmelding van betreffende belangstellenden ongeldig verklaard, ter zijde gelegd en wordt een nieuwe selectiebeslissing genomen.

Indien een belangstellende niet voldoet aan de door de gemeente gestelde selectiecriteria dan zal dit aan de betreffende belangstellende bekend worden gemaakt en zal deze belangstellende worden uitgesloten van deelname.

Ten aanzien van de uitsluitingsgronden zal worden volstaan met een verklaring van de belangstellenden. De gemeente vertrouwt erop dat belangstellenden eerlijke informatie vertrekken over de deelname. Indien en voor zover achteraf blijkt dat e.e.a. niet correct is, dan zal de betreffende belangstellende worden uitgesloten van deelname, of indien de selectiebeslissing reeds heeft plaatsgevonden, dan wordt de belangstellende uitgesloten van de gunningsfase. Indien en voor zover pas na de gunning blijkt dat onjuiste informatie is vertrekt dan wordt de betreffende belangstellende voor een periode van 3 jaren uitgesloten van deelname bij de biedprocedures voor de projectmatige woningbouw.

4.8. Planning

Voor de gehele selectiefase wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. De planning kan door de gemeente lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een bekendmaking op de eerdere genoemde websites.

· Verzending aankondiging	25 april 2022
· Uiterste datum voor het stellen van vragen	4 mei 2022
· Uiterste datum voor het beantwoorden van vragen	11 mei 2022
· Sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding	25 mei 2022, 13.00 uur
· Streefdatum afronding beoordelingen aanmeldingen	17 juni 2022
· Loting (indien nodig)	17 juni 2022
· Selectiebeslissing	21 juni 2022
· Uiterste mogelijkheid tot kenbaar maken van bezwaar	4 juli 2022

De genoemde data zijn in principe indicatief.

De gunningsfase kent de navolgende indicatieve planning.

· Verzending aankondiging	15 juli 2022
· Uiterste datum voor het stellen van vragen	5 augustus 2022
· Uiterste datum voor het beantwoorden van vragen	19 augustus 2022
· Sluitingsdatum voor het indienen van een bieding	1 november 2022, 13.00 uur
· Streefdatum afronding beoordelingen aanmeldingen	19 december 2022
· Loting (indien nodig)	21 december 2022
· Gunningsbeslissing	4 januari 2023
· Uiterste mogelijkheid tot kenbaar maken van bezwaar	24 januari 2023
· Sluiten overeenkomsten	januari/februari 2023

5. Vormvereisten, uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen

5.1. Vormvereisten

Aanmeldingen dienen op straffe van uitsluiting aan de volgende vormvereisten te voldoen.

5.2. Voorschriften

Tijdens deze biedprocedure gelden voorschriften waaraan belangstellenden zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder door het indienen van een aanmelding onvoorwaardelijk conformeren. Deze zijn weergegeven in de stukken voor de biedprocedure, waaronder de bijlagen. Alleen aanmeldingen die met inachtneming van voornoemde documenten zijn opgesteld worden in behandeling genomen.

5.3. Volledige en tijdige aanmelding

De aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via de website van de gemeente. Belangstellenden zijn zelfverantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende en onvolledige aanmeldingen worden uitgesloten van deelname.

5.4. Deelname

Een belangstellende mag zich voor meerdere Velden inschrijven. Een Belangstellende mag zich echter slechts éénmaal aanmelden voor een Veld, hetzij zelfstandig, hetzij als bouwcombinatie of hetzij middels hoofd-onderaanneming.

5.4.1. Capaciteitsvraag

Het is van belang voor de gemeente dat de woningen in een gelijke (een continue en ononderbroken) bouwstroom worden gerealiseerd en niet dat er gaten in de productie van de woningen gaan ontstaan. Belangstellenden dienen er derhalve rekening mee te houden dat op het deelnameformulier aangegeven dient te worden dat een belangstellende voldoende capaciteit heeft om de Velden waarvoor wordt ingeschreven ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Indien een partij geen capaciteit heeft dan zorgt dit voor hiaten in de bouwproductie en zal de gemeente in de selectiefase slechts belangstellenden willen uitnodigen die wel beschikken over voldoende capaciteit. Het is daarbij wel van belang dat rekening moet worden gehouden met het feit dat een belangstellende in de gunningsfase voor maximaal 2 Velden mag meedoen. De belangstellende dient derhalve te verklaren dat er voldoende capaciteit is voor de realisatie van de 2 grootste Velden waarvoor de belangstellende bestaat. Indien en voor zover het aantal geldige aanmeldingen onvoldoende is, kan het voorkomen dat de gemeente belangstellenden gaat vragen of ze voor meer Velden in aanmerking willen komen.

Belangstellenden die aangegeven capaciteit te hebben doch gedurende het bouwproces deze capaciteit niet blijken te hebben zullen bij volgende biedprocedures worden uitgesloten. In de gunningsleidraad zal worden opgenomen voor welke periode die uitsluiting zal gelden.

5.4.2. Aanmeldingen

Ten aanzien van het indienen van een aanmeldingen geldt het navolgende.

- **Eén keer inschrijven:** Een belangstellende mag zich per Veld slechts één keer aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie of middels hoofd-onderaanneming. Wordt in strijd met voorstaande gehandeld, dan zijn de desbetreffende aanmeldingen/aanmeldingen ongeldig. Dat geldt voor alle verbonden belangstellenden. Indien een belangstellende zich naast een combinatie ook zelfstandig aanmeldt dan wordt de belangstellende en de combinatie uitgesloten van verdere deelname;
- **Concernverhouding:** Van een concern mag zich per Veld slechts één rechtspersoon inschrijven. Meer rechtspersonen van een concern kunnen zich wel tezamen in de vorm van een combinatie inschrijven. Onder een concern wordt verstaan: een rechtspersoon tezamen met haar dochtermaatschappijen in de zin van artikel 24a, Boek 2, Burgerlijk Wetboek;

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door belangstellenden wordt aangetoond dat de aanmelding en ook de eventuele aanmelding in onafhankelijkheid is respectievelijk wordt opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle betrokken ondernemers.

5.4.3. Wijziging hoedanigheid belangstellende

Belangstellende dient in de volgende fase van de biedprocedure in dezelfde hoedanigheid in te schrijven als waarin in de selectiefase een aanmelding is ingediend: het is in beginsel niet mogelijk de samenstelling van een samenwerkingsverband na het indienen van een aanmelding te wijzigen of een beroep op andere derden te doen in het kader van de geschiktheidseisen.

Hierop kan door de gemeente een uitzondering worden gemaakt, namelijk:

- Indien sprake is van rechtsoپvolging onder algemene of bijzondere titel in de positie van belangstellende, waaronder begrepen één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, waaronder door overname, fusie, acquisitie of insolventie, dan kan deze na schriftelijke toestemming van de gemeente bij

aanmelding door de opvolgende ondernemer worden vervangen, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn;

- Indien bij de aanmelding sprake is van een beroep op een derde om aan de geschiktheidseisen te voldoen en/of om invulling te geven aan het selectiecriteria, kan deze na schriftelijke toestemming van de gemeente bij aanmelding worden vervangen door een andere derde, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

5.4.4. Deelnameformulier en nadere bewijsmiddelen

Invulling en ondertekening algemeen

Het deelnameformulier dient door de belangstellende te worden ingevuld en ondertekend bij de aanmelding te worden gevoegd. De gemeente heeft in betreffend formulier alles ingevuld c.q. aangekruist wat van toepassing is en door haar moet worden ingevuld. De belangstellende moet alle overige, van toepassing zijnde velden invullen.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de aanmelding in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand. Het/de uittreksel(s) van aanmelding in het nationale handelsregister dient bij aanmelding te worden ingediend.

Belangstellende dient voorts aan te geven voor welke Velden belangstellende zich aanmeldt.

Het Deelnameformulier is opgenomen als bijlage 5.

5.4.5. Invulling deelnameformulier bij samenwerkingsverbanden/ onderaanneming

Alle belangstellenden, derden (op wie een beroep wordt gedaan om aan één of meer geschiktheidseisen te voldoen) en leden aan een samenwerkingsverband (of een bouwcombinatie) dienen bij de deelname elk afzonderlijk een deelnameformulier in te dienen met de informatie die wordt gevraagd. In onderstaand schema is voorts per belangstellende aangegeven welk onderdeel van het formulier daarnaast ook dient te worden ingevuld. Ook dient het/de uittreksel(s) van aanmelding in het nationale handelsregister van deze derden bij aanmelding te worden ingediend.

Met het indienen van een ondertekend deelnameformulier verklaren derden tevens dat de belangstellende daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de derde kan beschikken.

In onderstaand schema staat per samenwerkingsvorm opgegeven wat aangeleverd dient te worden in het deelnameformulier.

Vorm	Ondertekenen Deelnameformulier	Wat verder nog aanleveren
Samenwerkingsverband (of een bouwcombinatie)	Van alle deelnemers aan het samenwerkingsverband dient een eigen ingevuld en ondertekend exemplaar van het deelnameformulier bij de deelname gevoegd te worden in de deelname.	In het deelnameformulier onder gegevens over de ondernemer de namen van alle combinanten en hun eigen rol opgeven, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (of een bouwcombinatie) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (combinatie) jegens de gemeente zal optreden. Verder ook het onderstaande invullen.
Beroep op derde voor voldoen aan één/meer geschiktheidseisen of selectiecriteria	Van zowel belangstellende als de derde waarop hij een beroep doet dient een eigen ingevuld en ondertekend deelnameformulier bij de aanmelding gevoegd te worden.	Het betreffende gedeelte van het formulier invullen, hierin is opgenomen dat er wordt voldaan aan geschiktheidseisen.
Beroep op derde ten tijde van de aanmelding voor uitvoering van een deel van de opdracht	Van belangstellende dient een eigen ingevuld en ondertekend exemplaar van het deelnameformulier bij de aanmelding gevoegd te worden.	In het deelnameformulier onder gegevens over de ondernemer, de onderaannemers noemen, voor zover bekend.
Beroep op derde voor zowel het voldoen aan één/meer geschiktheidseisen als voor uitvoering van een deel van de opdracht.	Van zowel belangstellende als de derde waarop hij een beroep doet dient een eigen ingevuld en ondertekend deelnameformulier bij de deelname gevoegd te worden.	In het deelnameformulier onder gegevens over de ondernemer, de onderaannemers noemen, voor zover bekend. Verder Deel 3 ook invullen.

5.4.6. Bewijsmiddelen

In beginsel wordt erop vertrouwd dat het deelnameformulier rechtmatig en juist is ingevuld. De gemeente kan verzoeken om van het deelnameformulier de nadere bewijsmiddelen als bedoeld in paragraaf 5.5 te overleggen die erop gericht zijn hetgeen door middel van het deelnameformulier is verklaard, te verifiëren. Deze bewijsmiddelen dienen binnen 7 kalenderdagen na verzoek te worden ingediend.

Indien de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan kan de belangstellende uitgesloten worden van (verdere) deelname aan deze biedprocedure. Indien en voor zover eventueel al een selectie- of zelfs gunningsbeslissing is genomen, dan kan de belangstellende worden uitgesloten van de gunningsfase dan wel toekomstige biedprocedures voor een periode van 3 jaar.

De bewijsmiddelen als bedoeld in paragraaf 5.6 dienen bij het deelnameformulier te worden gevoegd.

5.4.7. Daadwerkelijke inzet derden/ onderaannemer ten tijde van de uitvoering

De opdrachtnemer, is - indien hij een gedeelte van de opdracht in onderaanneming wenst te geven - verplicht daadwerkelijk gebruik te maken van de door hem bij aanmelding benoemde derden c.q. onderaannemers indien van deze derden c.q. onderaannemers een beroep is gedaan om aan de vereisten te voldoen. Inschakeling van andere entiteiten dan vorengenoemd behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming kan en zal slechts worden verleend indien deze entiteit voldoet aan de in de biedprocedure gestelde verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voor het desbetreffende gedeelte van de opdracht.

Hierbij geldt wel dat indien en voor zover in de uitvraag certificaten van toepassing zijn, de betreffende certificaathouder/onderaannemer ook daadwerkelijk het werk moet verrichten.

5.5. Uitsluitingsgronden

De gemeente zal in de biedprocedures aansluiten bij de uitsluitingsgronden zoals die staan opgenomen in de Aanbestedingswet. Het gaat dan niet alleen om de verplichte uitsluitingsgronden (artikel 2.86 van de Aanbestedingswet) maar ook om de facultatieve uitsluitingsgronden (artikel 2.87 van de Aanbestedingswet), waarbij het onder meer gaat om integriteit. Deel II van het deelnameformulier bevat de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden.

Uitsluitingsgronden zijn van toepassing op alle belangstellenden die bij de aanmelding of de uitvoering van de opdracht worden betrokken, dus indien van toepassing op elke belangstellende aan het samenwerkingsverband en elke derde waarop door belangstellende een beroep wordt gedaan.

Door het invullen van het betreffende deel en ondertekenen van het deelnameformulier geeft de belangstellende aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn. In beginsel dienen door de beoogde belangstellende de volgende bewijsmiddelen voor de volgende uitsluitingsgronden die in het deelnameformulier worden benoemd te kunnen worden overlegd binnen 7 kalenderdagen na het verzoek, met uitzondering van het uittreksel uit het handelsregister (deze dient bij aanmelding ingediend te zijn).

Bewijsstukken	Uitsluitingsgrond
Een belangstellende kan door middel van een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding, niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.	Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies
Een belangstellende kan door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond op hem niet van toepassing is.	Faillissement, insolventie of gelijksoortig
Situationeel, naar redelijk oordeel van de gemeente. Indien de gemeente aanwijzingen heeft dat van deze uitsluitingsgrond sprake is zal dit aan de belangstellende kenbaar worden gemaakt, waarna deze in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze hierop te geven.	<ul style="list-style-type: none"> - Schending verplichtingen op basis van milieu-, sociaal of arbeidsrecht - Belangenconflict - Betrokken bij de voorbereiding - Prestaties uit het verleden - Valse verklaring - Onrechtmatige beïnvloeding

De gemeente zal in beginsel en indien nodig pas na voorlopige selectie verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen die erop gericht zijn hetgeen door middel van het deelnameformulier is verklaard te verifiëren. In beginsel wordt erop vertrouwd dat de verklaring juist en rechtmatig wordt gedaan. Dit neemt niet weg dat de gemeente hier op elk moment eerder in de procedure aan belangstellenden om kan verzoeken indien dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is voor het goede verloop van de procedure. De bewijsmiddelen dienen vervolgens binnen 7 kalenderdagen in het bezit van de gemeente te zijn. Indien de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan wordt de belangstellende uitgesloten van deelname.

5.6. Geschiktheidseisen

Belangstellende geeft door het invullen en ondertekenen van het deelnameformulier aan te voldoen aan de hieronder genoemde geschiktheidseisen met betrekking tot financieel-economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt belangstellende uitgesloten van deelname. Indien reeds bij de aanmelding nadere bewijsstukken dienen te worden overgelegd, wordt dat bij de betreffende eis uiteengezet.

5.6.1. Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

De gemeente zal omzeteisen (per Veld) stellen. De reden daarvoor is dat de gemeente verwacht dat belangstellenden financieel in staat zullen zijn om de woningen te kunnen realiseren.

Bij het bepalen van de omzeteis per Veld wordt rekening gehouden met het feit dat hoewel de gemeente de mogelijkheid opent voor een A-B-C-levering een belangstellende na het behalen van een voorverkooppercentage van 75% een aanvang zal moeten nemen met de bouw van de woningen en in dat geval ook de gronden zal moeten afnemen middels een A-B-levering omdat het niet wenselijk is dat een belangstellende gaat bouwen op gronden die nog in eigendom zijn bij de gemeente.

Om die reden stelt de gemeente een omzeteis van circa 25% van de grondwaarde. In onderstaande tabel is per veld aangegeven wat de omzeteis (afgerond naar boven) is.

	Grondwaarde	Percentage	Omzeteis afgerond
Veld 1	€ 2.335.495	25%	€ 600.000
Veld 2	€ 2.210.595	25%	€ 600.000
Veld 3	€ 2.521.413	25%	€ 700.000
Veld 4	€ 951.369	25%	€ 250.000
Veld 5	€ 2.624.110	25%	€ 700.000

De opbouw van de grondwaarde en de V.O.N.-prijs is opgenomen als **bijlage 7**.

Voor de omzeteis gelden nog de navolgende eisen:

- De omzeteis zal worden bepaald aan de hand van een gemiddelde van de afgelopen 3 boekjaren;
- Belangstellenden dienen de jaarrekeningen van de afgelopen 3 jaren bij aanmelding te overleggen;
- In het geval van bouwcombinaties of samenwerkingsverbanden gaat het om de gezamenlijke omzet van de individuele aannemers/ontwikkelaars;
- Aan de winnende partij zal een garantie, zoals een bankgarantie of vergelijkbaar, worden gevraagd ter nakoming van de contractueel overeen te komen afnameplicht van gronden, zijnde derhalve de totale grondwaarde per Veld.

5.6.2. Verzekering bedrijfsaansprakelijkheid

Belangstellenden dienen adequaat verzekerd te zijn tegen bedrijfsaansprakelijkheid. De belangstellende dient in het deelnameformulier te verklaren dat deze (na opdrachtverlening) kan beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, welke is voorzien van een primary clause. De minimale dekking per gebeurtenis van de verzekering dient € 500.000 te bedragen. De polis dient na gunning te worden overlegd.

5.6.3. Geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid

De gemeente zal aan de belangstellende geschiktheidseisen stellen waaraan voldaan moet worden. Om te kunnen deelnemen aan de biedprocedures dienen de belangstellenden aan de onderstaande minimale eisen te voldoen:

- **Waarborgcertificaat:** De belangstellende (en de combinanten) dient te beschikken over een Waarborgcertificaat welke is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend;
- **Certificering:** Uitgangspunt is dat eenieder die een bouwplaats betreedt een VCA-certificaat dient te hebben.
- **Referentie:** De belangstellende dient in de vijf jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie naar behoren en op vakkundige als ook regelmatige wijze te hebben uitgevoerd een project inzake de ontwikkeling van ten minste 50% van het aantal woningen zoals die in het betreffende Veld/cluster van Velden zijn opgenomen, seriematig te kunnen hebben gebouwd en gelijktijdig dan wel ten opzichte van elkaar binnen een periode van twee jaar opgeleverd zijn. Belangstellenden dienen voorts te kunnen aantonen dat zij woningen hebben gebouwd conform de geldende eisen, meer specifiek dat zij kunnen voldoen aan de bepalingen uit het Bouwbesluit;
- **Aanmelding KvK:** De belangstellenden dient op het moment van aanmelding voor de uitgifte van de gronden minimaal 3 jaar te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De activiteiten van de belangstellende zoals opgenomen in de KvK dienen als volgt te luiden: Algemene burgerlijke en Utiliteitsbouw. Het uitoefenen van een bouwbedrijf, waaronder begrepen het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van de burgerlijke en utiliteitsbouw, het uitvoeren van onderhoudswerken.

De technische bekwaamheid dient te worden verklaard, aangetoond en ingevuld in het Deelnameformulier met de daarbij gevraagde bewijsstukken.

5.6.4. Nederlandse taal

De contactperso(o)(n)(en) van belangstellende (en de met de uitvoering van de dienstverlening belaste personeelsleden) moet(en) 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 ten aanzien van (personeel van) eventuele samenwerkingsverbanden en onderaannemers (derden).

5.7. Loting

Per Veld zullen niet meer dan 5 belangstellenden worden uitgenodigd voor het mogen uitbrengen van een bieding in de gunningsfase. Indien en voor zover, nadat de gemeente aan de belangstellenden de in het voorgaande genoemde capaciteitsvraag heeft gesteld, er meer dan 5 belangstellenden die hebben aangegeven voldoende capaciteit te hebben voor het bouwen van woningen in het door de gemeente gewenste periode, overblijven voor het betreffende Veld, dan zal de gemeente middels een loting op basis van random roulatie maximaal 5 belangstellenden selecteren welke worden uitgenodigd voor het uitbrengen van een bieding in de gunningsfase. Bij de loting zal de gemeente gebruik maken van een geautomatiseerd systeem.

5.8. Selectiebeslissing

De gemeente zal de selectiebeslissing kenbaar maken. Belangstellende die niet zijn geselecteerd kunnen daartegen binnen 20 dagen bezwaar maken, waarbij het maken van bezwaar binnen 10 dagen kenbaar moet zijn gemaakt aan de gemeente.

5.9. Rekenvergoeding

De gemeente zal belangstellenden in de selectiefase geen rekenvergoedingen toe kennen. In de gunningsfase zal aan degene die meedoet aan de gunningsfase een rekenvergoeding van € 2.500 ter beschikking worden gesteld.

5.10. Verloting woningen

Een belangstellende dient er rekening mee te houden en ermee akkoord te gaan dat alle rij- en hoekwoningen door de gemeente worden verloot.

Bijlagen

1. Kaart Velden Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
2. Kaart Type Opdrachtgeverschap Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
3. Kaart Type Woningen per Veld Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
4. Kaart Bouwfasering Deelgebied 1A Zeeheldenwijk
5. Deelnameformulier
6. SROI
7. Opbouw grondwaarde en V.O.N.-prijs
8. Checklist voor het indienen van aanmeldingen
9. Overzichtskaart van de woningen en overzicht van V.O.N.-prijzen van de woningen