

Selectieleidraad

Ten behoeve van de selectie inzake



Verkoop, (her)ontwikkeling van gemeentelijke gronden/panden

- Markt 8 (Lobith)
- Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)
- Steenhuizen 6 (Zevenaar)
- Da Costastraat 2 (Zevenaar)

Versie: 3.0

Datum: 13 februari 2023

1	INLEIDING	3
2	HET ONDERWERP VAN SELECTIE	4
2.1	INLEIDING PROJECT VASTGOEDLOCATIES	4
2.2	AARD VAN DE OPDRACHT	5
2.3	UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING VASTGOEDLOCATIES	6
2.3.1	<i>Begrenzing / afbakening vastgoedlocaties</i>	6
2.3.2	<i>Vastgestelde uitgangspunten</i>	7
2.3.3	<i>Civieltechnische uitgangspunten</i>	9
2.3.4	<i>Financiële uitgangspunten</i>	13
2.3.5	<i>Participatie</i>	14
3	SELECTIEPROCEDURE	15
3.1	INLEIDING/DOEL SELECTIE	15
3.2	PROACTIEVE HOUDING VAN DE DEELNEMERS	15
3.3	PLANNING	16
3.4	VOORSCHRIFTEN AANMELDING	17
3.5	VERGOEDING	18
3.6	CONTACT TIJDENS SELECTIEPROCEDURE	18
3.7	BEËINDIGING / WIJZIGING SELECTIEPROCEDURE	18
3.8	GEEN (JUISTE) AANMELDINGEN/GESCHIKTE GEGADIGDEN	19
3.9	GESCHILLEN EN TOEPASSING RECHT	19
3.10	OPENBAARHEID	19
3.11	BIJLAGEN	19
4	TOETSING SELECTIE	20
4.1	STAP 1: TOETSEN OF ER IS VOLDAAN AAN DE VOORWAARDEN VAN DE SELECTIEPROCEDURE	21
4.2	STAP 2: TOETSEN OF ER GEEN UITSLUITINGSGRONDEN VAN TOEPASSING ZIJN	21
4.3	STAP 3: TOETSING TECHNISCHE BEKWAAMHEID	23
4.3.1	<i>Financiële en economische draagkracht</i>	23
4.3.2	<i>Technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid</i>	24
4.4	STAP 4: INHOUDELIJKE TOETSING	25
4.5	RECHTSBESCHERMING EN VERVOLG	31

1 Inleiding

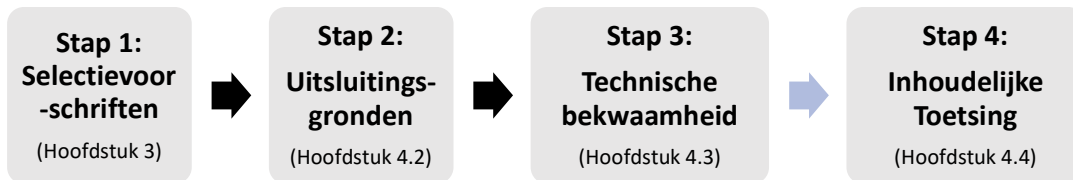
De gemeente Zevenaar wil graag een aantal vastgoedobjecten/percelen verkopen met het oog op een passende herontwikkeling. De locaties hebben momenteel een maatschappelijke bestemming. Een deel van de panden/gronden is momenteel nog in gebruik. In de toekomst is er echter onvoldoende vraag naar/overaanbod van panden met een maatschappelijke bestemming. Deze panden/gronden komen daarom in aanmerking voor een herontwikkeling naar woningbouw/overige functies.

Het betreft de volgende locaties:

- 1 Markt 8 (Lobith), perceel met daarop opstal(len);
- 2 Nieuwe Komstraat 19 (Lobith), perceel bouwrijpe grond;
- 3 Steenhuizen 6 (Zevenaar), perceel bouwrijpe grond;
- 4 Da Costastraat 2 (Zevenaar), perceel bouwrijpe grond.

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van het toekomstig openbaar gebied en het bouwrijp maken van de grond (locatie 2, 3 en 4). De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen en bijbehorende voorzieningen op de desbetreffende locatie.

Voor u ligt de selectieleidraad. Deze beschrijft op een transparante manier hoe de gemeente Zevenaar een uiteindelijke selectie van één marktpartij per locatie maakt, die de betreffende locatie mag gaan ontwikkelen. Voor partijen is het mogelijk zich voor één of meerdere locaties in te schrijven. De selectie is opgedeeld in de volgende stappen:



De aankondiging van deze selectie is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl>, in Zevenaar Post en op de website <https://www.zevenaar.nl/herontwikkeling-vastgoed-selectieleidraad>. Alle gegadigden, die kunnen voldoen aan de selectie-eisen uit Hoofdstuk 4 zijn van harte uitgenodigd zich in te schrijven. Met het voeren van de openbare selectieprocedure en het publiceren daarvan geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Leeswijzer

Het vervolg van deze selectieleidraad bestaat uit een drietal hoofdstukken en bijlagen:

- Hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk in op het onderwerp van de selectie;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de selectieprocedure;
- Hoofdstuk 4 bevat de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op basis waarvan de gemeente wenst te komen tot een selectie van één ontwikkelaar per locatie.

2 Het onderwerp van selectie

2.1 Inleiding project vastgoedlocaties

De gemeente Zevenaar is volop in ontwikkeling. Niet alleen met nieuwe woningbouwprojecten, maar ook met diverse inbreidingsplannen. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen, wordt een aantal locaties met een maatschappelijke bestemming omgezet naar een woonbestemming. Hiervoor zijn in november 2022, na een uitgebreid participatietraject, de uitgangspunten per locatie vastgesteld (zie bijlage 3a,b). In de komende tijd worden er bestemmingsplanherzieningen in procedure gebracht (Ruimtelijkeplannen.nl). De gemeente hecht er waarde aan dat deze locaties, conform de uitgangspunten, zo snel mogelijk na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ontwikkeld. Dit is de reden waarom zij in de komende maanden één ontwikkelaar per locatie wil selecteren om de plannen te realiseren.

Het betreft de volgende locaties:

- 1 Markt 8 (Lobith)
- 2 Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)
- 3 Steenhuizen 6 (Zevenaar)
- 4 Da Costastraat 2 (Zevenaar)



Markt 8 (Lobith)
Voormalige bibliotheek



Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)
Voormalig kinderdagverblijf Berenboot



Steenhuizen 6 (Zevenaar),
voormalige basisschool De Steenuil



Da Costastraat 2 (Zevenaar),
voormalige basisschool Fonkelsteen

2.2 Aard van de opdracht

Het uitgangspunt is uiteindelijk een koop-/ontwikkelingsovereenkomst (bijlage 9 (Markt 8 te Lobith) en/of 10 (overige locaties: Nieuwe Komstraat 19 te Lobith, Steenhuizen 6 te Zevenaar en Da Costastraat 2 te Zevenaar) te sluiten met een professionele en geschikte marktpartij die een plan aanbiedt, dat voldoet aan de eisen/uitgangspunten en beoordeeld wordt als het plan met de beste prijs-kwaliteitsverhouding

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente bij de ontwikkeling van de vastgoedlocaties zorg draagt voor:

- De project- en procescoördinatie bij het tot stand komen van de woningbouw;
- De communicatie richting de omgeving, in samenspraak met ontwikkelende partij;
- Het voeren van publiekrechtelijke procedures;
- Het bouwrijp maken van de locatie (met uitzondering van Markt 8 te Lobith);
- De uitgifte van bouwgronden (met uitzondering van Markt 8 te Lobith);
- Het woonrijp maken van het openbaar gebied rondom de locaties (met uitzondering van Markt 8 te Lobith);
- Het toekomstig beheer van de openbare ruimte rondom de locaties.

Van de te selecteren ontwikkelende partij worden minimaal de volgende werkzaamheden verwacht:

- Het maken van een definitief ontwerp voor de betreffende vastgoedlocatie op basis van het bestemmingsplan (nu in procedure) en de vastgestelde uitgangspunten (zie bijlage 3 t/m 7);
- De architectonische en technische uitwerking van de woningen/overige voorzieningen;
- Het verzorgen en aanleveren van alle relevante informatie en onderzoeken die nodig zijn voor het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedures;
- Het aanvragen van de vereiste omgevingsvergunning;
- Het realiseren van de woningbouw en overige gebouwde voorzieningen;
- Het exploiteren (verhuren/verkopen) van de gerealiseerde woningbouw;
- Het realiseren en inrichten van het niet-openbare gebied, waaronder parkeergelegenheid op het niet bebouwde eigen terrein.

Er is dus nadrukkelijk geen sprake van de gunning van een overheids- dan wel concessieopdracht van de gemeente. Op deze selectieprocedure is de aanbestedingswet- en regelgeving dus niet van toepassing.

2.3 Uitgangspunten ontwikkeling vastgoedlocaties

2.3.1 Begrenzing / afbakening vastgoedlocaties

De begrenzingen van de door de gemeente Zevenaar te verkopen kavels zijn met behulp van een gele onderbroken lijn aangegeven in bijlage 3a. De uitgangspuntenkaart voor de vier vastgoedlocaties is ook digitaal beschikbaar als dwg-bestand (bijlage 8).

Locatie	Plaats	Indicatieve oppervlakte perceel	Staat te verkopen eigendom
Markt 8	Lobith	905 m2	Perceel inclusief opstallen in huidige feitelijke staat ("as is where is") ¹
Nieuwe Komstraat 19	Lobith	1156 m2	Bouwrijp perceel
Steenhuizen 6	Zevenaar	2731 m2	Bouwrijp perceel
Da Costastraat 2	Zevenaar	2313 m2	Bouwrijp perceel

Alle locaties hebben momenteel een maatschappelijke bestemming. Deze huidige bestemming is te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente Zevenaar gaat deze vigerende bestemmingsplannen vervangen door nieuwe bestemmingsplannen gebaseerd op de uitgangspunten (zie bijlage 3a,b). Hiervoor worden een viertal ontwerp bestemmingsplannen in procedure gebracht. Zodra deze in procedure zijn, zijn deze te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze bestemmingsplannen dienen als kader voor de uit te werken woningbouwplannen

¹ Onder 'as is where is' wordt verstaan: de feitelijke staat waarin het onroerend goed zich ten tijde van het ondertekenen de koop-/ontwikkelingsovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, dienende en heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

2.3.2 Vastgestelde uitgangspunten

Op de vier vastgoedlocaties wenst de gemeente Zevenaar woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkeling dient minimaal te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn per locatie opgenomen in bijlage 3a_b van deze selectieleidraad. De uitgangspunten bestaan ieder uit een doelomschrijving en uitgangspunten op het gebied van:

- Stedenbouwkundige opzet;
- Woningbouwprogramma;
- Verkeer en Parkeren;
- Groene buitenruimte.

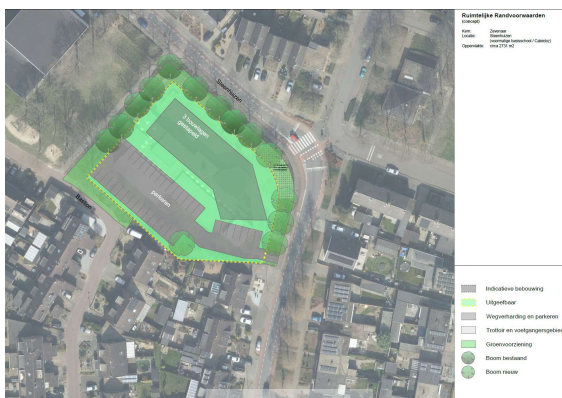
Daarnaast zijn er algemene uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de waterhuishouding, duurzaamheid en circulariteit. Deze gelden voor alle locaties.



Markt 8 (Lobith)



Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)



Steenhuizen 6 (Zevenaar)



Da Costastraat 2 (Zevenaar)

Ter aanvulling op de uitgangspunten hanteert de gemeente de volgende definities:

Middenhuur

- Huur € 850,- incl. BTW bij aanvang;
- Plus € 140,- incl. BTW voor energie; (EPV zou zijn € 175,-)
- Plus € 45,- incl. BTW voor afwerking (woongereed);
- Voor een tussenwoning geeft dit een totale aanvangshuur van € 1.035,- incl. BTW;
- Voor een tussenwoning met dwarskap geeft dit een totale aanvangshuur van € 1.050,- incl. BTW;
- Voor een hoekwoning geeft dit een totale aanvangshuur € 1.065,- incl. BTW;
- Looptijd 15 jaar, gedurende deze looptijd blijft het een huurwoning;

- Index CPI consumenten van 1 - 10 jaar + 1%, 10-15 jaar +2%;
- Servicekosten voor onderhoud installaties € 30,-

Goedkope koopwoningen

Koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 250.000,00 (zegge: tweehonderdvijftigduizend), prijspeil 2023.

Betalbare koopwoningen

Koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000,-

2.3.3 Civieltechnische uitgangspunten

Door de gemeente Zevenaar wordt de grond bouwrijp (behalve Markt 8) overgedragen aan de gegadigde. De gemeente Zevenaar coördineert de afstemming van de benodigde infrastructuur om tot een bouw te komen, waaronder bouwwegen en nutsvoorzieningen. Alle kosten die gepaard gaan met het voldoen aan deze civieltechnische randvoorwaarden zijn voor rekening van gegadigde.

De in deze paragraaf vermelde randvoorwaarden gelden als minimale eisen waaraan de plannen van gegadigde moeten voldoen. Indien niet aan de randvoorwaarden wordt voldaan, zal de aanmelding als ongeldig worden beschouwd.

Duurzame waterhuishouding

De regenwaterafvoer (HWA) en de huishoudelijk afvalwaterafvoer (DWA) van het perceel dienen gescheiden (apart) te worden aangeboden. Het is dus niet toegestaan om het regenwater (HWA) samen met het huishoudelijk afvalwater (DWA) af te voeren.

Huishoudelijk afvalwaterafvoer – DWA

Uit de woning dient een leiding met alléén huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten te worden op de vrijverval vuilwaterrioolleiding (DWA - PVC Ø 125 mm) van de gemeente. Het is niet toegestaan om bijvoorbeeld regenwater of bedrijfsafvalwater hierop te lozen.

Regenwaterafvoer – HWA

Zoals in het Watertakenplan de Liemers 2017-2021 en in artikel 3.5 van de Waterwet is beschreven, is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van het hemelwater. Hemelwater voert bij voorkeur bovengronds af naar oppervlaktewater of bodem (afhankelijk van lokale situatie). Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt, bijvoorbeeld middels berging i.c.m. infiltratievoorziening, met een overstort bovengronds (zichtbaar afvoeren) naar de straatkolk.

Voor de berekening van de benodigde volumeberging in de grond wordt uitgegaan van 60 mm * verhardoppervlak (dakoppervlak + 50% van het overgebleven perceel). Het overtollige regenwater (bij een stortbui) uit de berging- en infiltratievoorziening wordt met een overstort bovengronds zichtbaar afgevoerd naar openbaar terrein (straat).

De gegadigde zal na opdracht de bergingsberekeningen en de rioleringstekeningen voor de berging en de huisaansluitingen van het plan ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Zevenaar en het waterschap (indien vereist). Na goedkeuring van de gemeente Zevenaar en het bevoegd gezag mag de realisatie plaatsvinden.

Voor de materialisatie van de riolering wordt verwezen naar Bijlage 11 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'. Hierin staan alle in de gemeente Zevenaar te gebruiken materialen per onderdeel voorgeschreven.

Grondafvoer

Vrijkomende grond binnen het perceel gekocht door gegadigde, dient binnen dat perceel door de gegadigde te worden verwerkt, een en ander met inachtneming van de bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit. Wanneer verwerking van vrijkomende grond niet mogelijk is, draagt de gegadigde voor eigen rekening en risico zorg voor het afvoeren van de overtollige grond. Het bouwrijpe perceel wordt opgeleverd na de sloopwerkzaamheden met actueel bodemverkennd onderzoek (NEN 5740), waarin aangetoond wordt dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

Oplevering peil percelen

De percelen worden opgeleverd met een marge t.o.v aangrenzende trottoirs/wegen openbaar gebied. De marge voor het terrein bij oplevering is:

- Minimaal 20 cm onder aangrenzend openbaar gebied
- Maximaal 50 cm onder aangrenzend openbaar gebied

Aanvraag inritvergunning en aansluitvergunning

Voor de aansluiting van de riolering tijdens de bouw op het gemeentelijk rioolstelsel is geen aansluitvergunning nodig. Voor de locaties Steenhuizen, Nieuwe Komstraat en de Da Costastraat zijn tekeningen toegevoegd (Bijlage 8) waarop aangegeven staat waar het vuilwater aangesloten moet worden. De aansluiting en de kosten hiervan zijn voor rekening van gegadigde. Voor aanvang van de werkzaamheden zal gegadigde concepttekeningen ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Zevenaar. Bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gerealiseerd. Voor materialisatie wordt verwezen naar bijlage 14 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'.

Het aanvragen van een inritvergunning is voor de locaties niet noodzakelijk, gegadigde zal concept tekeningen van de in- uitritconstructies ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Zevenaar². Bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gerealiseerd.

Voor de materialisatie van de riolering en de te gebruiken bestratingsmaterialen wordt verwezen naar bijlage 14 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'.

Kabels en leidingen

De gemeente Zevenaar heeft de eerste contacten met combi in werking gezet. De gegadigde is dan ook verantwoordelijk voor de verdere afstemming van de kabels en leidingen. De gemeente Zevenaar blijft actief deel uit maken van de coördinatie en afstemming met de combi-partijen. De gegadigde is verplicht om de toezichthouder/ projectleider Kabels en Leidingen binnen de Gemeente Zevenaar te betrekken.

De contactpersoon hiervoor wordt bekend na de definitieve selectie.

Grondwateronttrekking

Indien ten behoeve van de realisatie grondwater onttrokken en geloosd dient te worden, moet gegadigde een melding of een vergunning aanvragen bij het waterschap Rijn en IJssel. De gemeente Zevenaar ontvangt binnen vijf werkdagen een kopie van de aanvraag ingediend door ontwikkelaar.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het waterschap Rijn en IJssel. Dit kan via het algemene telefoonnummer (0314) 369 369 of u kunt de melding digitaal doen via www.omgevingsloket.nl.

² Maximaal twee controlerondes door gemeente Zevenaar (namelijk concept en definitief. Bij meerdere controlerondes zullen de uren worden doorberekend aan ontwikkelaar.

Bouwverkeer

Het bouwverkeer zal middels een bouwroute tot de locatie moeten komen. De te kiezen bouwroute voor het vrachtverkeer wordt afgestemd met de gemeentelijke bouwverkeercoördinator. De gegadigde legt concept bouwroutes (tekeningen) voor aan de gemeente Zevenaar³, bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gestart.

Bouwplaatscoördinator

Namens de gemeente Zevenaar is er een bouwplaatscoördinator beschikbaar voor de bouwperiode. De bouwplaatscoördinator is het aanspreekpunt voor uw aannemer. Deze coördinator kan wijzigingen geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden, de aannemer is verplicht deze wijzigingen op te volgen.

Opname openbaar gebied

Voor aanvang van de werkzaamheden is gegadigde verplicht om een 0-meting te maken middels een fotorapportage van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van de locatie. Deze rapportage wordt digitaal aangeboden aan de gemeente Zevenaar, waar zij hem controleren op volledigheid. Wanneer deze akkoord is bevonden, zal deze worden bewaard. Na oplevering van het project zal door gegadigde een eindmeting gemaakt worden van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van de locatie.

Wanneer uit de rapportages schade aan het openbaar gebied naar voren komt, zal gegadigde deze op eigen kosten moeten herstellen.

Archeologie

De locaties zijn archeologisch onderzocht door de gemeente Zevenaar. In het bestemmingsplan is daarvan verslag gedaan. Uit deze onderzoeken bleek dat er geen archeologische vondsten zijn te verwachten. Waar eventueel nader onderzoek noodzakelijk is, zal dit worden verzorgd door de gemeente Zevenaar (met uitzondering van Markt 8 te Lobith).

³ Maximaal twee controlerondes door gemeente Zevenaar (namelijk concept en definitief. Bij meerdere controlerondes zullen de uren worden doorberekend aan ontwikkelaar.

2.3.4 Financiële uitgangspunten

De gemeente wenst voor elke locatie een minimale grondprijs/koopprijs te ontvangen. Deze minimale grondprijzen/kooprijzen zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Locatie	Minimaal (grond)bod (exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting)
Markt 8 te Lobith incl. opstal(len)	€200.000,-
Nieuwe Komstraat 19 te Lobith	€300.000,-
Steenhuizen 6 te Zevenaar	€1.000.000,-
Da Costastraat 2 te Zevenaar	€700.000,-

De in de tabel genoemde (minimale) grondprijzen/kooprijzen worden per 1 januari 2025 en daarna jaarlijks tot het moment waarop de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt of tot het moment van betaling daarvan geïndexeerd. Indexering zal geschieden op basis van de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk Instituut. De gewijzigde kooprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde kooprijs is gelijk aan de geldende kooprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier (4) kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de kooprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien (16) maanden voor de kalendermaand waarin de kooprijs wordt aangepast. De (minimale) grondprijs/kooprijs wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere grondprijs/kooprijs dan de laatst geldende grondprijs/kooprijs.

De geboden grondprijs dient daarnaast marktconform⁴ te zijn en moet passen binnen de kaders van de meest recente grondprijsbrief. De laatst vastgestelde grondprijsbrief is die van 2023. Deze is te raadplegen op via het digitale loket van de overheid, Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving (CVDR) en de Gemeenschappelijke Voorziening voor Officiële Publicaties (GVOP). Hierin staat op welke manier de prijzen tot stand komen en voor welke doelgroep en locatie deze gelden. De grond zal bouwrijp (met uitzondering van Markt 8 te Lobith) aan de winnende gegadigde worden verkocht.

De gegadigde moet bereid zijn een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten conform de modelovereenkomst en voorwaarden, die als bijlage 9 (locatie: Markt 8 te Lobith) respectievelijk bijlage 10 (overige locaties: Nieuwe Komstraat 19 te Lobith, Steenhuizen 6 te Zevenaar en Da Costastraat 2 te Zevenaar) is toegevoegd.

Gegadigde moet de bieding in ieder geval tot 31 december 2023 gestand doen.

⁴ Om marktconformiteit te beoordelen/aan te tonen, behoudt de gemeente zich het recht voor een onafhankelijke taxatie uit te laten voeren. Mocht blijken dat de bieding niet marktconform is, kan de aanmelding ter zijde worden gelegd.

2.3.5 Participatie

Voor de vier vastgoedlocaties heeft de gemeente een uitgebreid participatietraject doorlopen. De reacties zijn opgenomen in een viertal reactienota's, die als bijlage (bijlage 5 t/m 8) zijn toegevoegd. De gemeente Zevenaar vindt het van belang dat in de volgende fases van de planontwikkeling continue aandacht is voor de zorgen uit de buurt en gewerkt wordt aan een goede verstandhouding met de buurt. Daarom worden de aanmeldingen ook beoordeeld op de wijze waarop de gegadigde omgaat met de zorgen die geuit zijn vanuit de omgeving en op welke manier het schetsontwerp rekening houdt met de zorgen uit de buurt.

3 Selectieprocedure

3.1 Inleiding/doel selectie

Voor de ontwikkeling van de vier locaties is de gemeente Zevenaar voornemens één vooruitstrevende ontwikkelende partij (per locatie) te selecteren. Hiervoor kiest zij voor een openbare selectieprocedure per locatie. De gemeente is voornemens om (per locatie) met de partij, die volgens de criteria uit de selectieleidraad het beste plan heeft ingediend, een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten. Het voornemen om een koop-/ontwikkelingsovereenkomst te sluiten met de gegadigde zal worden gepubliceerd voorzien van een vervaltermijn van 20 kalenderdagen. Gegadigden voor de betreffende locatie die zich niet met het gepubliceerde voornemen kunnen verenigen, dienen binnen deze vervaltermijn een kort geding procedure bij de Rechtbank Gelderland locatie Arnhem aanhangig te maken. Indien naar aanleiding van de publicatie gedurende de vervaltermijn door derden geen kort geding procedure aanhangig wordt gemaakt, wordt de koop-/ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de gegadigde. De juridische levering van de kavel zal vervolgens plaatsvinden volgens de voorwaarden en bepalingen van de koop-/ontwikkelingsovereenkomst (cf. bijlage 9 (locatie: Markt 8 te Lobith) en/of 10 (overige locaties: Nieuwe Komstraat 19 te Lobith, Steenhuizen 6 te Zevenaar en Da Costastraat 2 te Zevenaar)). Daarna kan deze partij voor haar rekening en risico de betreffende locatie aankopen, ontwikkelen en verkopen/verhuren.

3.2 Proactieve houding van de deelnemers

Deze selectie is met alle zorgvuldigheid samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór het verstrijken van de uiterste termijn voor het stellen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken, met opgave van correctievoorstellen en eventuele onderbouwing. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) de selectieprocedure dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór de uiterste termijn voor het stellen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te worden gemaakt. Indien naderhand blijkt dat de documenten onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden bevatten, en deze niet door de deelnemers zijn opgemerkt, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Van de deelnemers aan deze procedure wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat zij geen rechtsgeldig beroep kunnen doen op onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden die door hen niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van deze onvolkomenheden, onrechtmatigheden, tegenstrijdigheden en/of bezwaren, heeft de deelnemer in die situatie zijn rechten verwerkt. Door deelname aan deze selectie doet de deelnemer afstand van al zijn rechten in dit verband.

3.3 Planning

De globale, indicatieve planning van de selectieprocedure en de ontwikkelfase is als volgt:

Selectiefase	Wanneer?
Publicatie selectievoornemen en selectieleidraad	1 maart 2023
Bezichtiging Markt 8 te Lobith	Aanmelden voor kijkdag voor 24 maart per mail via g.vanderwens@zevenaar.nl kijkdag 28 Maart
Uiterste termijn voor het stellen van vragen	03 april 2023
Publicatie nota van inlichtingen op gemeentelijke website	17 april 2023
Sluitingstermijn aanmelding selectie	15 mei 2023, 10.00 uur
Beoordeling aanmeldingen en definitieve selectie ontwikkelende partij	Eind mei 2023
Ontwikkelingsfase (globale planning)	
Publicatie voornemen tot verkoop	Derde kwartaal 2023
Sluiten koop-/ontwikkelovereenkomst	Derde kwartaal 2023
Bestemmingsplan onherroepelijk	2024 (verwachting)
Gronden bouwrijp leveren ⁵	Vanaf begin 2024 (verwachting)
Uiterste datum grondlevering	Eind 2024 ⁶

De deelnemers aan deze procedure kunnen geen rechten aan deze planning ontlelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze planning te wijzigen. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen nog in procedure en kan deze afhankelijk van eventueel ingediende zienswijzen langer duren.

⁵ De locatie Markt 8 wordt niet bouwrijp gemaakt en kan dus ook eventueel eerder geleverd worden.

⁶ Of zoveel later als de betreffende bestemmingsplanherziening onherroepelijk wordt.

3.4 Voorschriften aanmelding

- 1 Een partij mag zich slechts éénmaal per locatie aanmelden. Samenwerkingsverbanden zijn gezien de beperkte omvang van de locaties uitgesloten van deze selectie. De (rechts)persoon op het aanmeldformulier is ook degene die de koop-/ontwikkelingsovereenkomst sluit.
- 2 Partijen die interesse hebben in minimaal één van de vier hierboven beschreven ontwikkelingslocaties, worden gevraagd zich schriftelijk voor de sluitingstermijn aanmelding selectie (zie paragraaf 3.3) in te schrijven bij de gemeente Zevenaar. De stukken stuurt u naar g.vanderwens@zevenaar.nl onder vermelding van⁷:

“Aanmelding selectie ontwikkeling Markt 8 (Lobith)”

“Aanmelding selectie ontwikkeling Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)”

“Aanmelding selectie ontwikkeling Steenhuizen 6 (Zevenaar)”

“Aanmelding selectie ontwikkeling Da Costastraat 2 (Zevenaar)”

Bij interesse in meerdere locaties, dient per locatie een separate aanmelding te worden gedaan met bijbehorende stukken.

Tevens dient het voorlopig ontwerp met toelichting analoog voor de “sluitingstermijn aanmelding selectie” (zie paragraaf 3.3) te zijn ingediend:

Naam: Gemeente Zevenaar

Adres: Kerkstraat 27, aan de receptie t.a.v. Gerlo van der Wens

Een aanmelding, die niet op de juiste wijze of niet tijdig is ingediend, wordt niet geaccepteerd.

- 3 Elke door de partij in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:
 - Een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier (bijlage 1);
 - Verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon dat gegadigde beschikt over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €250.000,- per gebeurtenis per jaar;
 - Afschrift laatste jaarverslag van de onderneming; en
 - Minimaal 1 (bij de locatie) passend referentieproject (zie paragraaf 4.3.2), deze bestaat uit een volledig ingevuld en ondertekend formulier referentieprojecten (bijlage 2a en 2b)
 - Een voorlopig ontwerp gepresenteerd op een A2 poster (met harde achtergrond) voor de betreffende vastgoedlocatie. Het voorlopig ontwerp bestaat in ieder geval uit:
 - Situatietekening van plangebied (schaal 1:500);
 - Gevelbeelden rondom;
 - Beschrijving materiaalgebruik;
 - Aandacht voor inpassing in bestaande omgeving.Het voorlopig ontwerp wordt vergezeld van een toelichting op de opgave (maximaal 5*A4) en een dwg/dxf van de situatietekening. Hierin wordt aandacht gegeven aan alle uitgangspunten/toetsingscriteria. De volgende onderdelen moeten in ieder geval letterlijk in de toelichting worden opgenomen en toegelicht:

⁷ Heeft u interesse in meerdere locaties, dient u zich per locatie apart aan te melden

- Stedenbouwkundige opzet
 - Woningbouwprogramma (VON prijzen, doelgroepen, huurprijzen/woningtype)
 - Verkeer en parkeren
 - Groene buitenruimte
 - Duurzaamheid en Circulariteit
 - Plan circulaire economie
 - CO2 bewust certificaat, CO2-ambitieniveau van de gegadigde
 - Natuurinclusief bouwen
 - Waterhuishouding
 - Participatie omwonenden
- 5 Indien de aanmelding niet compleet is, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.
- 6 De partij stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad. Een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

3.5 Vergoeding

Aan de gegadigden zal in de selectiefase geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectie worden toegekend.

3.6 Contact tijdens selectieprocedure

Deze selectieprocedure wordt begeleid door de heer G. van der Wens of diens vervanger. Voor geïnteresseerde partijen is hij het enige aanspreekpunt in deze procedure. Vragen ter zake van deze selectieleidraad c.a., de opgave en/of de procedure kunnen uitsluitend tot het moment genoemd in paragraaf 3.3 per e-mail gesteld worden via het adres: g.vanderwens@zevenaar.nl, onder vermelding van: "Nadere informatie selectie vastgoedlocaties". De gemeente gaat de eventuele vragen en antwoorden opnemen in een nota. Deze nota zal vervolgens geanonimiseerd gepubliceerd worden op de website: <https://www.zevenaar.nl/herontwikkeling-vastgoed-selectieleidraad>. De gemeente streeft ernaar dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 10 kalenderdagen voor het verstrijken van de uiterste indieningstermijn te doen.

Let wel, u wordt aangeraden om de hiervoor genoemde website gedurende de hele procedure regelmatig te bezoeken en raadplegen, omdat daarop (aanvullende) relevante informatie over de procedure etc. kan worden gepubliceerd.

3.7 Beëindiging / wijziging selectieprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- deze selectieprocedure op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen; en
- géén koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten; en
- deze selectieprocedure en (de aard en omvang van) de uitvraag die het onderwerp ervan is te wijzigen.

De deelnemers aan deze selectieprocedure hebben ook dan geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel door hen geleden schade in het kader van deze selectieprocedure, hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

3.8 Geen (juiste) aanmeldingen/geschikte gegadigden

Indien na afloop van de aanmeldingstermijn (dag en tijdstip) is gebleken dat er geen of geen juiste aanmelding(en) voor een betreffende locatie hebben plaatsgevonden of er geen geschikte gegadigde is, zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" voor die desbetreffende locatie worden toegepast. Hierbij blijven de criteria zoals genoemd in deze selectieleidraad gelden. Met de gegadigde die zich vervolgens als eerste meldt, zal de gemeente in overleg treden over het aangaan van een koop-/ontwikkelingsovereenkomst (conform bijlage 9 (Markt 8 te Lobith) en/of 10 overige locaties: Nieuwe Komstraat 19 te Lobith, Steenhuizen 6 te Zevenaar en Da Costastraat 2 te Zevenaar), zonder opnieuw een openbare selectieprocedure te doorlopen.

3.9 Geschillen en toepassing recht

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem is ter zake van geschillen over deze procedure bevoegd. Op deze selectieprocedure en de daaruit voortvloeiende geschillen is Nederlands recht van toepassing.

3.10 Openbaarheid

De gemeente zal - met inachtneming van haar wettelijke openbaarmakingsverplichtingen - vertrouwelijk omgaan met de bedrijfsvertrouwelijke informatie die door de deelnemers in het kader van deze selectieprocedure wordt verstrekt.

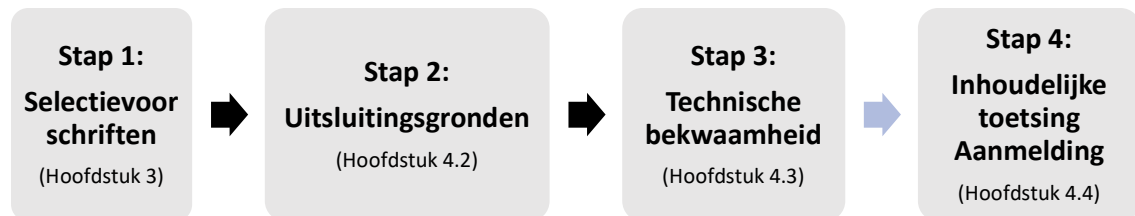
3.11 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze selectieleidraad:

Bijlage 1	Aanmeldformulier selectie diverse vastgoedlocaties
Bijlage 2a	Formulier referentieprojecten
Bijlage 2b	Formulier referentieprojecten (afbeeldingen)
Bijlage 3a	Definitieve uitgangspunten herontwikkeling diverse vastgoedlocatie d.d. september 2022
Bijlage 3b	Memo Nelen en Schuurmans 07-05-2020
Bijlage 4	Uitgangspuntenkaart 4 vastgoedlocaties.dwg
Bijlage 5	Reactienota herontwikkeling Steenhuizen 6, INT/21/1050593
Bijlage 6	Reactienota herontwikkeling Da Costastraat 2, INT/21/1050589
Bijlage 7	Reactienota herontwikkeling Markt 8, INT/21/1050698
Bijlage 8	Reactienota herontwikkeling Nieuwe Komstraat 19
Bijlage 9	Model koop-/ontwikkelingsovereenkomst (locatie: Markt 8 te Lobith)
Bijlage 10	Model koop-/ontwikkelingsovereenkomst (overige locaties: Nieuwe Komstraat 19 te Lobith, Steenhuizen 6 te Zevenaar en Da Costastraat 2 te Zevenaar)
Bijlage 11	HIOR Zevenaar 18-1-2022

4 Toetsing selectie

De toetsing van de aanmelding voor de selectie bestaat uit een viertal stappen. Hierbij geldt in beginsel dat slechts aan de volgende stap wordt toegekomen, als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure. Pas als de eerste drie stappen succesvol zijn afgerond worden de aanmeldingen inhoudelijk getoetst aan de uitgangspunten. Dit proces vindt plaats per locatie en leidt uiteindelijk dus tot een viertal 'beste' plannen.



4.1 Stap 1: Toetsen of er is voldaan aan de voorwaarden van de selectieprocedure

De aanmelding wordt na ontvangst eerst getoetst aan de procedurele aspecten en voorschriften, zoals deze zijn beschreven in hoofdstuk 3 van deze selectieleidraad. Indien de aanmelding niet compleet is/niet voldoet, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

4.2 Stap 2: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden, die de (rechts)persoon van de gegadigde betreffen en diens uitsluiting aan deze selectieprocedure rechtvaardigen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de gegadigde, wordt de gegadigde in principe uitgesloten van de selectieprocedure.

Uitsluitingsgronden:

1. De gemeente Zevenaar sluit een gegadigde jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld hieronder onder a, b, c en d is uitgesproken waarvan de gemeente Zevenaar kennis heeft, uit van deelneming aan de selectieprocedure⁸.

Voor de toepassing van de hierboven beschreven uitsluitingsgrond wordt verwezen naar aangewezen veroordelingen ter zake van:

- a deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/733/JBZ van de Raad, (PbEG 1998, L 351);
- b omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997 (PbEG 1997, L 195) respectievelijk artikel 3, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad (PbEG 1998, L 358);
- c fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
- d witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).

Als veroordelingen als hierboven bedoeld, worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

⁸ De gemeente Zevenaar betreft bij de toepassing uitsluitend rechterlijke uitspraken, die in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure onherroepelijk zijn geworden.

- 2 De gemeente Zevenaar sluit daarnaast een gegadigde uit van de selectieprocedure wanneer:
- a de gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of de gegadigde verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
 - b jegens de gegadigde een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak gedaan is op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroeps gedragsregel⁹;
 - c de gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente Zevenaar aannemelijk kan worden gemaakt¹⁰;
 - d de gegadigde niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
 - d de gegadigde zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, die door de gemeente Zevenaar van hem waren verlangd, of hij die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Gedurende de gehele selectieprocedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen weg te nemen; of
- de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de ontwikkelfase.

Gemeente Zevenaar kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de koop-/ontwikkelovereenkomst wordt gesloten. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken, kan de gemeente Zevenaar besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectieprocedure.

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de gegadigden bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier. De vier beoogde winnaars van de selectie (één voor elke locatie) zal worden verzocht om binnen 7 dagen na het verzoek daartoe van de gemeente de onderliggende bewijsstukken aan te leveren, zijnde in ieder geval:

- 1 een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan zes maanden;
- 2 een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan twee jaar;

⁹ De gemeente Zevenaar betreft hierbij uitsluitend onherroepelijke uitspraken die in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure onherroepelijk zijn geworden.

¹⁰ De gemeente Zevenaar betreft hierbij uitsluitend ernstige fouten die zich in de vier jaar voorafgaand aan het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure hebben voorgedaan.

- 3 een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen, niet ouder is dan zes maanden.

4.3 Stap 3: Toetsing technische bekwaamheid

Indien op de gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van de volgende eisen:

- 1 Eisen met betrekking tot zijn financiële en economische draagkracht
- 2 Eisen met betrekking tot technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid

De gemeente is op zoek naar een partij die beschikt over de juridische capaciteiten, financiële capaciteiten, technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid om de betreffende vastgoedlocatie(s) te ontwikkelen.

Als de gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de aanmelding terzijde worden gelegd en is de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze selectieprocedure. De gegadigde zal hierover worden geïnformeerd.

4.3.1 Financiële en economische draagkracht

De gemeente Zevenaar hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van de gegadigden en stelt daarom de volgende minimumeisen aan de gegadigden:

- Verzekering:** Gegadigde dient te beschikken over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid/beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €250.000,- per gebeurtenis per jaar, blijktens een daartoe strekkende verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon.
- Continuïteit:** Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is. Dit betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf mag hebben opgenomen in het laatste jaarverslag van de onderneming.
- Afname grond:** Gegadigde is onvoorwaardelijk en onherroepelijk bereid en in staat de afname van de gronden te garanderen, uiterlijk 1 jaar nadat de bestemmingsplanherziening voor de betreffende locatie onherroepelijk is geworden en de gemeente de gronden (behalve de locatie Markt 8) bouwrijp heeft gemaakt.
- Bankgarantie:** Gegadigde is bereid en in staat binnen 14 dagen na ondertekening van de nog op te stellen overeenkomst zekerheid te stellen ter hoogte van een bedrag van 10% van de koopprijs (excl. Btw) middels het afgeven van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom.

Voor wat betreft bewijsvoering is het uitgangspunt dat de gegadigden bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier, de verklaring bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid en het laatste jaarverslag.

Indien de gegadigde niet aan alle bovenstaande voorwaarden voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de selectie.

4.3.2 Technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid

Het is voor de gemeente Zevenaar van belang dat de uiteindelijke ontwikkelaar qua technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid geschikt is om de locatie(s) te ontwikkelen.

Gegadigde dient te beschikken over minimaal één referentie, waarmee hij aantoont over voldoende kennis en ervaring te beschikken in het herontwikkelen van binnenstedelijke woonlocaties.

Deze referentie moet in ieder geval voldoen aan de volgende kenmerken:

- Een binnenstedelijke herontwikkeling, die qua woningbouwprogramma vergelijkbaar is met het gewenste woningbouwprogramma dat is benoemd in de uitgangspunten van de betreffende locatie (zie bijlage 3a)¹¹, die in de afgelopen 5 jaar voor eigen rekening en risico is gerealiseerd.

Hiervoor zijn minimaal de volgende werkzaamheden door gegadigde uitgevoerd:

- Het maken van een integraal plan voor woningbouw en de daarbij behorende semiopenbare ruimte; en
- Het realiseren van woningbouw en overige gebouwde voorzieningen; en
- Het exploiteren (verkopen/verhuren) van de gerealiseerde woningbouw.

De referentie bestaat uit een volledig compleet en naar waarheid ingevuld en ondertekend bijlageformulier op A3 (Bijlage 2a en 2b). Om een en ander te kunnen controleren en navraag te kunnen doen, vragen wij u ook de contactgegevens van een gemeentelijk contactpersoon op te geven en van de referentieorganisatie.

Ten aanzien van de te overleggen referentie gelden, naast de bovenstaande zaken die erin terug moet keren, de volgende eisen. Als niet aan alle onderstaande eisen is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

- Het (de) referentieproject(-en) is (zijn) tot tevredenheid van de referentieorganisatie verricht in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding; en
- Ter controle dienen bij de referentieopdrachten de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. Verificatie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van gegadigde worden uitgevoerd. Gegadigde dient de contactpersonen van de referentieorganisatie te verwittigen van het feit dat hij of zij in dit kader kan worden benaderd; en
- Indien de verklaring van de referentieorganisatie niet overeenstemt met de verklaring van gegadigde, of de referentieorganisatie geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, kan de referentie als ongeldig beschouwd worden, met uitsluiting van deelname aan de selectie tot gevolg; en
- Referenties worden alleen als geldig beschouwd indien de betreffende referentieopdracht volledig is uitgevoerd door gegadigde; en
- De referentieopdracht mag niet uitgevoerd zijn voor de eigen organisatie van gegadigde, of een andere organisatie binnen de holding, of een onderneming met een belang groter dan een derde in de onderneming die de referentieopdracht heeft uitgevoerd.

De gemeente Zevenaar behoudt zich het recht voor door gegadigde nadere bewijsstukken te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen naar waarheid zijn ingevuld.

¹¹ De gevraagde referentie is dus afhankelijk van de locatie waarvoor de gegadigde zich aanmeldt.

4.4 Stap 4: Inhoudelijke toetsing

De aanmelding zal inhoudelijk beoordeeld worden indien in de voorgaande stappen (4.1, 4.2 en 4.3) niet geconcludeerd is dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure. Deze beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie, op basis van de hieronder beschreven beoordelingscriteria.

De beoordelingscommissie bestaat uit deskundigen vanuit de volgende disciplines/functies:

- Projectleider;
- Grondzaken / planeconomie;
- Stedenbouw / architectuur / verkeer / landschap;
- Wonen;
- Duurzaamheid.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de samenstelling en het aantal beoordelaars voorafgaande aan de beoordeling van de plannen te wijzigen, indien daartoe aanleiding bestaat.

Beoordelingscriteria

De aanmeldingen worden beoordeeld op de onderstaande vijf onderdelen, waarbij de maximaal te behalen score per onderdeel als volgt is:

1	Stedenbouw/verkeer/parkeren/groen	45
2	Duurzaamheid/circulariteit/waterhuishouding/natuurinclusief bouwen	20
3	Woningbouwprogrammering	10
4	Burgerparticipatie	5
5	Prijs	20

- De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op de vijf verschillende onderdelen gezamenlijk, zodat de punten integraal worden toegekend. De commissie is een deskundigencommissie. De duurzaamheidsbeoordeling is dus alleen aan de duurzaamheidsadviseur en de stedenbouwkundige laat zich alleen uit over de ruimtelijke aspecten. De deelnemer die de hoogste totaalscore op de beoordelingscriteria heeft behaald, is de deelnemer met het beste plan en is dus de winnaar.
- De plannen worden, mits niet anders bepaald, absoluut beoordeeld en gescoord op de criteria 1 t/m 5. Dit wil zeggen dat de plannen op hun eigen merites worden beoordeeld en per criterium worden gescoord en dus niet ten opzichte van elkaar.
- De beoordelaars beoordelen en waarderen de plannen eerst individueel, waarna deze individuele scores in een consensusbijeenkomst worden besproken en de definitieve scoring en motiveringen worden vastgesteld.
- De beoordelaars (behalve de planeconoom) nemen geen kennis van de aangeboden prijzen, zodat zij objectief en onafhankelijk daarvan tot een oordeel komen, hetgeen de objectiviteit ten goede komt.

De score per selectie criterium wordt toegekend aan de hand van onderstaand beoordelingskader:

1	Stedenbouw/verkeer/parkeren/groen		Maximaal punten
De mate waarin de aanmelding aansluit bij de vastgestelde uitgangspunten (bijlage 3a) op gebied van: - Stedenbouwkundige opzet; - Verkeer en parkeren; - Groene buitenruimte.	De aanmelding sluit niet aan	0	45
	De aanmelding sluit onvoldoende aan	20	
	De aanmelding sluit voldoende aan	30	
	De aanmelding sluit goed aan	35	
	De aanmelding sluit zeer goed aan	40	
	De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	45	
<p><u>Beoordeling Stedenbouw/verkeer/parkeren/groen</u></p> <p>De door de gegadigden ingediende aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de vastgestelde uitgangspunten (bijlage 3a). Ten aanzien van dit onderdeel wordt daarnaast nadrukkelijk getoetst op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inpasbaarheid in haar omgeving en (historisch) besef van de locatie - Het architectuurbeeld - Inrichting niet-openbare buitenruimte - De functionaliteit van de opzet - Voldoet het plan aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) - Overgang naar omliggende bebouwing en buitenruimte <p>Indien de aanmelding niet aansluit bij de vastgestelde uitgangspunten (bijlage 3a) leidt tot uitsluiting.</p>			

2	Duurzaamheid en circulariteit		Maximaal punten
Ontwikkelpunten circulaire economie	De aanmelding is niet compleet	0	20
	De aanmelding is compleet, onderbouwt op welke wijze circulariteit invulling krijgt en is SMART geformuleerd.	10	
Het CO ₂ -bewust certificaat-niveau / CO ₂ -ambitieniveau van de deelnemer	CO ₂ -bewust certificaat niveau 1 / CO ₂ -ambitieniveau 1	0	
	CO ₂ -bewust certificaat niveau 2 / CO ₂ -ambitieniveau 2	0	
	CO ₂ -bewust certificaat niveau 3 / CO ₂ -ambitieniveau 3	1	
	CO ₂ -bewust certificaat niveau 4 / CO ₂ -ambitieniveau 4	3	
	CO ₂ -bewust certificaat niveau 5 / CO ₂ -ambitieniveau 5	4	
Natuurinclusief bouwen	Realiseren van een volledig groen dak	2	
	Realiseren van een volledig groene gevel (minimaal 1)	2	
	Realiseren van nestelvoorzieningen voor meer dan één doelsoort en meerdere voorzieningen per doelsoort (afgestemd op de locatie)	2	

Beoordeling plan circulaire economie

Het plan circulaire economie wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Compleetheit van beschreven onderwerpen. Wanneer circulariteit voor alle 6 in bijlage 3a (paragraaf 2.1 Ontwerpfase) beschreven onderdelen van het plan is beschreven is er sprake van een complete aanmelding. Dit geldt voor gebouw en eventueel aanwezige buitenruimte;
- Onderbouwing op welke wijze circulariteit invulling in het plan krijgt;
- SMART aanpak en doelen m.b.t:
 - o Betrokkenheid van samenwerkingspartners;
 - o Organisatie van het project;
 - o Motivatie van de rollen en verplichtingen van de diverse ketenpartijen/onderaannemers.

Plannen worden separaat en t.o.v. elkaar beoordeeld en kunnen 0 t/m 10 punten scoren.

Beoordeling criterium CO2-bewust certificaat/CO2-ambitieniveau

U kunt op twee verschillende manieren invulling geven aan dit criterium.

1. U beschikt over een CO2-bewust certificaat en overlegt deze bij aanmelding aan de gemeente. Het CO2-bewust certificaat is een bewijs van certificering op basis van het Handboek CO2-Prestatieladder. Hiermee toont u aan dat uw gehele organisatie CO2-bewust handelt, ook in de projecten die zij uitvoert, waarbij de niveaus van het certificaat en het aangeboden ambitieniveau vergelijkbaar zijn;
2. U toont specifiek op projectniveau aan dat u (voor het project in kwestie) voldoet aan het ambitieniveau (en onderliggende niveaus) dat u aanbiedt.

De deelnemer moet binnen een jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst en vervolgens jaarlijks, gedurende de looptijd van het project, aantonen dat minstens wordt voldaan aan het niveau dat is aangeboden in het kader van deze selectieprocedure.

In het kader van deze uitvraag op basis van BPKV worden de volgende vijf niveaus onderkend:

- o CO₂-bewust certificaat niveau 1 / CO₂-ambitieniveau 1
- o CO₂-bewust certificaat niveau 2 / CO₂-ambitieniveau 2
- o CO₂-bewust certificaat niveau 3 / CO₂-ambitieniveau 3
- o CO₂-bewust certificaat niveau 4 / CO₂-ambitieniveau 4
- o CO₂-bewust certificaat niveau 5 / CO₂-ambitieniveau 5

Wanneer deelnemer ervoor kiest om specifiek op projectniveau aan te tonen dat minstens wordt voldaan aan het ambitieniveau dat is aangeboden, dan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De bewijslast dat aan het aangeboden ambitieniveau wordt voldaan, ligt bij de deelnemer/gecontracteerde ontwikkelaar. Deze bewijslast bestaat uit een projectdossier en een verklaring van een certificerende instelling of er wordt voldaan aan het aangeboden ambitieniveau. NB: als u aanmeldt op niveau 3 moet u ook voldoen aan de onderliggende niveaus 1 en 2;
2. Het criterium dient te worden geborgd in het door de gecontracteerde ontwikkelaar gebruikte managementsysteem van het project;
3. Op basis van het projectdossier en borging in het managementsysteem van het project laat de gecontracteerde ontwikkelaar een Certificerende Instelling (CI) toetsen of er wordt voldaan aan het aangeboden ambitieniveau;
4. De gecontracteerde ontwikkelaar toont aan dat de CI geaccrediteerd is voor certificering op het niveau van het laddercertificaat dat correspondeert met het aangeboden ambitieniveau en dat de persoon die de toetsing uitvoert namens de CI aantoonbaar

- ervaring heeft met certificeringen van bedrijven op het niveau van het laddercertificaat dat correspondeert met het aangeboden ambitieniveau;
5. De toetsing door de CI vindt binnen één jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst en vervolgens jaarlijks plaats, gedurende de uitvoering van het project;
 6. Reeds bij deelname aan deze selectieprocedure dient de deelnemer in zijn plan aan te geven welke CI de toetsing zal uitvoeren;
 7. Indien de deelnemer beschikt over een CO2-bewust certificaat op een lager ambitieniveau kan hij de bewijslast deels baseren op informatie uit het managementsysteem behorende bij het CO2-bewust certificaat. Het bewijs dient echter nadrukkelijk project-specifiek te worden geleverd voor het aangeboden ambitieniveau inclusief alle onderliggende niveaus. Een gemengde bewijsvoering is niet mogelijk;
 8. In het geval de gecontracteerde ontwikkelaar niet project-specifiek kan aantonen aan het aangeboden ambitieniveau (inclusief alle onderliggende niveaus) te voldoen zal de gemeente een sanctie opleggen die groter is dan het bij de waardering van het plan genoten voordeel.

Beoordeling natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals vogels en insecten.

De kunt op drie verschillende manieren punten verdienen op dit criterium:

1. Realiseren van een 'groen-dak' middels (Sedum) begroeiing
Naast dat groene daken bijdragen aan een gezonde en prettige leefomgeving, biedt het ook andere voordelen: zo wordt de levensduur van het dak verlengt tot wel 60 jaar of langer. Vangen groene daken hemelwater op, neemt dit deels op en zorgt voor een vertraagde afvoer van het overtollige water. Zo draagt het bij aan het voorkomen van wateroverlast op straat tijdens piekbuien. Daarnaast biedt een groen-dak voedsel voor insecten en vogels en heeft het een verkoelend effect tijdens warme dagen in de zomer. Dankzij de verkoelende werking hebben groene daken een positief effect op het rendement van zonnepanelen en draagt het bij aan de isolatiegraad van gebouwen. Het houdt warmte in de zomer buiten en warmte in de winter binnen. Het zorgt daarmee voor een hogere energieopbrengst en een verlaging van het energiegebruik.

Op een dak met een draagkracht van 80-85 kg per vierkante meter kan een vegetatiemat met sedum op een substraatlaag van 3 centimeter worden geplaatst. Er is ook een speciale lichtgewicht groendakopbouw beschikbaar voor daken met een maximale draagkracht van 40-45 kg. Het Sedumdak kan worden toegepast op daken met een dakhelling van 0-25 graden (bron <https://www.checklistgroenbouwen.nl/>)

2. Realiseren van groene gevels middels begroeiing
Als gevelplanten in de volle grond staan, kan het van de muur afstromende regenwater in de grond zakken. Een verhoogde stoeprand rond de beplanting houdt het regenwater vast. Klimplanten houden verder de gevel koel in de zomer en niet-bladverliezende soorten isoleren in de winter. Klimplanten bieden daarnaast aan verschillende dieren en insecten een schuilplaats, broedplaats en voedsel. En groene gevels verfraaien het straatbeeld!

Er zijn verschillende manieren om een groene gevel aan te leggen: met klimplanten direct tegen de gevel, een klimconstructie of, als planten in de volle grond niet mogelijk zijn, met bakken aan de gevel. Ook is een constructie met substraat die aan de gevel is bevestigd mogelijk. Deze laatste optie is over het algemeen duurder, omdat er meer onderhoud, een bewateringssysteem en bemesting nodig zijn.

3. Realiseren van nestelvoorzieningen voor meer dan één doelsoort en meerdere voorzieningen per doelsoort

Een aantal diersoorten gebruikt bij voorkeur ‘onze’ gebouwen om tot broeden te komen, jongen groot te brengen en/of te overwinteren. Daar kan de bouwwereld dus op inspelen. Er zijn diverse maatregelen die getroffen kunnen worden. Bij nieuwbouw kunnen voorzieningen worden ingebouwd voor bijvoorbeeld mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Voor wat betreft waterhuishouding zijn de minimale eisen gesteld in bijlage 3a 3b en paragraaf 2.3.3. Indien daar niet aan wordt voldaan wordt de aanmelding niet in behandeling genomen.

3	Woningbouwprogrammering		Maximaal punten
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het gewenste woningbouwprogramma.	De aanmelding sluit niet aan	0	10
	De aanmelding sluit onvoldoende aan	1	
	De aanmelding sluit voldoende aan	3	
	De aanmelding sluit goed aan	4	
	De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	5	
De mate waarin geborgd wordt dat de woningen beschikbaar zijn en blijven voor de gewenste doelgroep.	Er is geen sprake van enige borging van de beschikbaarheid	0	
	Er is beperkt sprake van borging van de beschikbaarheid	2,5	
	Er is een duidelijke borging van de beschikbaarheid	5	
<p><u>Beoordeling woningbouwprogrammering</u> Hierbij wordt beoordeeld in welke mate het ingediende plan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften (bijlage 3a). Op dit onderdeel worden de aanmeldingen t.o.v. elkaar beoordeeld.</p>			

4	Burgerparticipatie (bijlage 5 t/m 8)		Maximaal punten
De mate waarin het plan rekening houdt met de aandachtspunten zoals deze verwoord zijn in de reactienota (bijlage 5 t/m 8) van de betreffende locatie.	De aanmelding houdt geen rekening met de aandachtspunten	0	5
	De aanmelding houdt beperkt rekening met de aandachtspunten	2	
	De aanmelding houdt goed rekening met de aandachtspunten	3	
	De aanmelding houdt zeer goed rekening met de aandachtspunten	4	
	De aanmelding houdt uitstekend rekening met de aandachtspunten	5	
<p><u>Beoordeling burgerparticipatie</u></p> <p>Hierbij wordt beoordeeld in welke mate het ingediende plan rekening houdt met de aandachtspunten, zoals deze verwoord zijn in de reactienota van de betreffende locatie. Het gaat hierbij om de extra's ten opzichte van de vastgestelde uitgangspunten. Op dit onderdeel worden de aanmeldingen t.o.v. elkaar beoordeeld.</p>			

5	Prijs		Maximaal punten
	Het plan met de hoogste bieding scoort maximaal 20 punten. Overige plannen scoren naar rato.	20	20
<p>Een nadere toelichting bij dit criterium is te vinden in paragraaf 2.3.4.</p> <p>Beoordeling Hierbij wordt de (grond)prijs beoordeeld. In ieder geval moet de bieding aan de volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale grondprijs zoals per locatie weergegeven in paragraaf 2.3.4 - (Grond)prijs moet marktconform zijn - Bieding moet passen binnen de kaders van de laatste grondprijbrief (2023) <p>Niet voldoen aan deze minimale eisen leidt tot uitsluiting.</p> <p>Voorbeeld: Stel de hoogste bieding is 100 en de tweede bieding is 90. Dan krijgt de hoogste bieding 20 punten en de tweede bieding scoort $(90 \times 20)/100 = 18$ punten. Ervan uitgaande dat de voorwaarden gelijkwaardig zijn.</p>			

4.5 Rechtsbescherming en vervolg

Nadat de beoordelingscommissie heeft vastgesteld welke deelnemer het beste plan heeft ingediend en zij ter zake een advies aan de gemeente/college heeft uitgebracht, zal de gemeente haar beslissing bekend maken aan de deelnemers. Daarbij gaat het om een voorlopige beslissing. Het voornemen om de koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten met de winnende deelnemer houdt niet de aanvaarding in van diens aanbod (plan). De af te wijzen deelnemers ontvangen een korte motivering van deze voorlopige beslissing van de gemeente. Indien zij het niet eens zijn met dat voornemen c.q. met hun afwijzing, dan dienen zij binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter. Bij gebreke daarvan zijn zij niet-ontvankelijk en is hun recht vervallen om de beslissing van de gemeente en/of de uitkomst van deze selectieprocedure door de rechter te laten toetsen. Indien geen kort geding aanhangig wordt gemaakt of indien de rechter de bezwaren van de afgewezen deelnemer afwijst, dan zal de gemeente naar verwachting een definitieve beslissing nemen en tot sluiting van de koop-/ontwikkelovereenkomst overgaan.

Wachtkamer

Op deze procedure is een “wachtkamerconstructie” van toepassing. Indien gemeente Zevenaar besluit dat zij er niet in slaagt tot overeenstemming met de gegadigde van het beste plan te komen, is de gemeente gerechtigd in gesprek te gaan met de overige deelnemers van deze procedure, waarbij de rangvolgorde van de uitslag van deze procedure leidend is. De gegadigde die in deze procedure op de tweede plaats is geëindigd, kan in dat geval de positie overnemen van de gegadigde die aanvankelijk heeft gewonnen.

De gegadigde is gehouden zijn aanbieding alsdan gestand te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor te besluiten een nieuwe selectieprocedure uit te schrijven (zie ook paragraaf 3.8)