

Leidraad uitgifte Waterstof erf Nijstad-Oost

Gemeente de Wolden

Versie: 1.0

Auteurs:

Zaaknummer:

Datum: 16-02-2024



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Algemene inleiding	4
1.2	Adviseur verkoper	4
2	Opdrachtoomschrijving	5
2.1	Achtergrondinformatie.....	5
2.2	Het van der Veen erf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.3	Beoogd resultaat	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4	Randvoorwaarden aan de opdracht.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4.1	Bestemmingsplan	8
2.4.2	Beeldkwaliteitsplan	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4.3	Stedenbouwkundig programma van eisen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4.4	Verplichtingen voor koper.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3	Inschrijvingsprocedure	10
3.1	Planning	10
3.2	Nota van Inlichtingen	10
3.3	Wijze van aanbieden Inschrijving.....	10
3.4	Inschrijvingsvoorwaarden	11
3.4.1	Gestanddoeningstermijn.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.4.2	Geen inschrijvingsvergoeding.....	11
3.4.3	Onvoorwaardelijk akkoord	11
3.4.4	Contactverbod	11
3.4.5	Valse verklaring	11
3.5	Inschrijfwijzen.....	12
4	Eisen aan de ontwikkelaar	13
4.1	Financiële en economische draagkracht.....	13
4.2	Ervaringseis.....	13
4.3	Beroeps en bedrijfsaansprakelijkheid	13
4.4	Beroepsbevoegdheid.....	14
5	Beoordelingsprocedure	15
5.1	Gunningscriteria	15
5.2	Beoordelingskader.....	16
5.3	Beoordelingscommissie.....	17
5.4	Beoordeling van inschrijvingen	17
5.5	Beste inschrijving, loting en transparantie.....	18
5.6	Voornemen tot gunning	18

Bijlagen:

Bijlage 1: Grondreserveringsovereenkomst – link naar website zou beter zijn

Bijlage 2: Gronduitgifteovereenkomst – link naar website zou beter zijn

Bijlage 3: Vragenformulier

Bijlage 4: Referentieverklaring

1 Inleiding

1.1 Algemene inleiding

De selectieprocedure voor het van der Veen erf gaat starten. De gemeente Hoogeveen is, na het doorlopen van deze selectieprocedure, van plan om voor dit erf een grondreserveringsovereenkomst te sluiten met de geselecteerde potentiële koper. In de reserveringsperiode wordt vervolgens toegewerkt naar een gronduitgifteovereenkomst.

Dit document is een leidraad bedoeld voor de uitgifte van het van der Veen erf aan een partij die woningen op het Erf wil ontwikkelen met een collectief zelfvoorzienend waterstofstofenergiesysteem.

In deze leidraad zijn de selectiecriteria, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van het van der Veen erf, vastgelegd. Door de selectiecriteria schriftelijk vast te leggen ontstaat er transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een potentiële koper. Tevens wordt met deze leidraad uitvoering gegeven aan het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad spelregels heeft opgesteld voor de uitgifte van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad heeft gesteld dat de selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.

1.2 Adviseur verkoper

De verkoop wordt begeleid door <Naam invoegen>.

Indien u vragen heeft met betrekking tot de Selectiedocumenten of een toelichting wenst, kunt u contact opnemen met <Naam invoegen> via onderstaand e-mailadres.

- E-Mail: <Mail invoegen>
- Onderwerp:

2 Opdrachtomschrijving

2.1 Achtergrondinformatie

Het waterstof erf Nijstad-Oost is onderdeel van het bredere project 'Waterstofwijk Hoogeveen'. Het project Waterstofwijk Hoogeveen zet in op hergebruik van het bestaande aardgasnetwerk voor groene waterstof en op vervanging van de aardgas cv-ketel door een waterstof cv-ketel. Realisatie van de Waterstofwijk is bedoeld om kennis op te doen voor het toepassen van waterstof in de gebouwde omgeving. Hiermee kunnen de randvoorwaarden worden gecreëerd voor een mogelijke opschaling op termijn om met waterstof een deel van de bestaande wijken te verduurzamen en aardgasvrij te maken.

De eerste fase is de realisatie van de 100 waterstofwoningen in de demonstratiewijk in Nijstad-Oost en 6 tot 18 bestaande woningen in de naastgelegen wijk Erflanden. Het voornaamste doel is om te laten zien dat verwarmen met waterstof technisch, juridisch en veilig uitvoerbaar is. De basis ligt in het Nationaal Waterstof Programma en in de kabinetsvisiewaterstof (2020), waarin het belang van praktijkkennis wordt benadrukt:

“Hoewel waterstof tot 2030 nog geen optie is die grootschalig toegepast kan worden, zal waterstof al wel worden meegenomen in de leidraad voor gemeenten voor verduurzaming en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met de onzekerheid rond de beschikbaarheid en de prijs van groene waterstof voor de gebouwde omgeving. Om al wel zoveel mogelijk kennis op te doen, zal er een aantal gerichte pilots in de gebouwde omgeving in de periode 2020-2025 gerealiseerd worden, waarbij onder andere gekeken wordt naar de plannen in Rozenburg, Stad aan 't Haringvliet en Hoogeveen. Voor het faciliteren hiervan wordt waar nodig ruimte gecreëerd in wet- en regelgeving. Er volgen richting 2030 mogelijk nog meer en grotere pilots. Ook de lessen uit de grootschalige projecten in het buitenland, zoals het H21 project in het Verenigd Koninkrijk, waar Noord-Engelse steden zoals Leeds voorbereidingen treffen om geheel over te schakelen van gas op duurzame waterstof voor de verwarming van huizen, zullen gevolgd worden.”

De gemeente Hoogeveen is gestart met het uitgeven van de gronden voor de 8 Erven in Nijstad-Oost. Nijstad-Oost zal dienen als demonstratiewijk, waarbij het uitgangspunt het toepassen van waterstof is, in plaats van aardgas. De woningen van 7 erven worden aangesloten op het waterstofnet en worden verwarmd met een waterstof cv-ketel. Dit maakt het een bijzonder woonmilieu. Ieder Erf krijgt zijn eigen sfeer en uiteindelijke bewoners zijn niet alleen eigenaar van hun eigen woning, maar zijn gezamenlijk ook eigenaar van de openbare ruimte en de omliggende velden. Het erf waar deze verkoopprocedure betrekking op heeft is het achtste erf, het 'van der Veen erf'. Deze leidraad en verkoopprocedure betreft zich specifiek op dit erf. Uniek voor dit erf is dat het ontwikkeld dient te worden met een zelfvoorzienend waterstof energiesysteem.

2.2 Van der Veen Erf

Om het demonstratieproject te verbreden en om zo ook te kunnen leren van een andere manier van toepassen van waterstof voor woningen willen we het achtste Erf, het 'van der Veen Erf' beschikbaar stellen aan een ontwikkelaar die de woningen op het Erf met collectief zelfvoorzienend waterstofstofsysteem van energie gaat voorzien. Op het van der Veen Erf is ruimte voor 13 tot 16 woningen.

Dit erf bestaat uit woningbouwerf, gezamenlijk erf en collectief veld. Op het erf dienen minimaal 13 tot maximaal 16 waterstofwoningen gebouwd te worden en dient er een invulling te worden gegeven aan het gezamenlijke erf en het collectieve veld. Het erf is als volgt opgebouwd:

Van der Veen erf	
	Oppervlakte (m ²)
Woningbouwerf	4.256
Gezamenlijk erf	1.707
Collectief veld	4.853
Totaal	10.816
Koopsom en bijdrage	
	Bedrag (€)
Koopsom (exclusief BTW) k.k.	€1.288.834
Bijdrage inrichting collectief gedeelte*	€ 170.000
<i>*te ontvangen bedrag door ontwikkelaar</i>	



2.3 Doelstelling selectieprocedure

Middels deze selectieprocedure wil de gemeente een ontwikkelaar selecteren die het best heeft aangetoond in staat te zijn het innovatieve energiesysteem te realiseren. Met deze ontwikkelaar zal

een reserveringsovereenkomst afgesloten worden voor het van der Veen Erf. Tijdens deze reserveringsfase dient de ontwikkelaar tot een concreet plan te komen voor het zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem. Daarnaast dient tijdens deze fase ook een plan gemaakt te worden voor de realisatie van de 13 tot 16 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met alle eisen en uitgangspunten (zoals weergegeven in hoofdstuk 2,4). Het beoogde resultaat van de reserveringsfase is het volgende:

Ontwikkelaar dient minimaal dertien (13) en maximaal zestien (16) woningen te realiseren die van energie worden voorzien middels een zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem.

Uitgangspunten van dit zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem zijn:

- De gezamenlijke opgewekte duurzame elektriciteit (zon en eventueel wind) dient ook weer gezamenlijk gebruikt te worden voor elektriciteit en warmte (zoveel mogelijk het jaar rond) zonder of met een beperkt gebruik van elektriciteit/ en of waterstof van het net.
- Het zelfvoorzienende waterstof energiesysteem wordt ontwikkeld als collectieve voorziening voor alle woningen op het Erf.
- Het zelfvoorzienende waterstof energiesysteem dient zelfvoorzienend, betrouwbaar en verbonden te zijn. Voor de betaalbaarheid, betrouwbaarheid (bewoners nooit zonder energie), het terug kunnen leveren van energie en het kunnen functioneren in een smart grid kan het logisch zijn dat er wel aansluiting is op het waterstofnet en/of elektriciteitsnet.

2.4 Uitgangspunten

Ontwikkelaar dient met een aantal uitgangspunten rekening te houden bij de realisatie van de woningen en het erf. Deze zijn hieronder weergegeven.

2.4.1 Bestemmingsplan met bijbehorende stukken

Ontwikkelaar dient het erf te ontwikkelen binnen de kaders van het bestemmingplan “BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad Oost, 2018” inclusief het daarbij behorende stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan.

Het volledige bestemmingplan is te vinden via het digitale omgevingsloket, of via deze link [https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documentresult//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0118.2018BP9006008-VG01/plekinfo\)?id=NL.IMRO.0118.2018BP9006008-VG01](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documentresult//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0118.2018BP9006008-VG01/plekinfo)?id=NL.IMRO.0118.2018BP9006008-VG01).

In ‘Bijlagen bij regels’ van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundigplan Nijstad-Oost te vinden en in ‘Bijlagen bij toelichting’ het beeldkwaliteitsplan Nijstad-Oost.

2.4.2 Overige verplichtingen voor koper

Nadat het erf is toegewezen aan de winnende inschrijver zal de gemeente een grondreserveringsovereenkomst opstellen die de gemeente en de ontwikkelaar moeten ondertekenen. Onderstaand worden de belangrijkste verplichtingen uit deze overeenkomst opgesomd. De hele overeenkomst is te vinden in ‘Bijlage 1 – Grondreserveringsovereenkomst’:

- De reserveringsperiode is 9 maanden;
- De reserveringsvergoeding is € 2.500, - exclusief BTW;
- Tijdens de reserveringsperiode dient er door de ontwikkelaar een inrichtingsplan en concept-omgevingsvergunningaanvraag opgesteld te worden.

Na de reserveringsperiode moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Zodra de vergunningaanvraag is ingediend moet de ontwikkelaar met de gemeente een gronduitgifteovereenkomst sluiten voor de aankoop van het erf. Onderstaand worden de belangrijkste verplichtingen uit deze overeenkomst opgesomd. De hele overeenkomst is te vinden in 'Bijlage 2 – Gronduitgifteovereenkomst':

- De ontwikkelaar verbindt zich om het erf te bebouwen in overeenstemming met het ontwikkelde en goedgekeurde inrichtingsplan;
- De ontwikkelaar moet binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning beginnen met de bouw. De bouw dient, eenmaal begonnen, ononderbroken te worden voortgezet, en gebruiksgereed zijn binnen twee jaar.
- De ontwikkelaar mag het erf niet geheel of gedeeltelijk overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten anders dan aan individuele kopers alvorens de te realiseren bebouwing gebruiksgereed is opgeleverd;
- De ontwikkelaar is verplicht om in de koopovereenkomst die zij sluit met haar individuele leden een verplichting voor zelfbewoning en een doorverkoopverbod op te nemen. Dit houdt in dat de individuele kopers (die de uiteindelijke eigenaren en bewoners van de te realiseren woningen worden) de woning waarvan zij eigenaar worden gedurende de eerste vijf jaren in beginsel i) uitsluitend mogen gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en ii) niet mogen doorverkopen aan derden.

Mochten in bovenstaande verplichtingen voor koper tegenstrijdigheden met de concept reserveringsovereenkomst of gronduitgifteovereenkomst zijn opgenomen, dan prevaleert het bepaalde in de concept reserveringsovereenkomst en gronduitgifteovereenkomst.

3 Inschrijvingsprocedure

In dit hoofdstuk wordt de inschrijvingsprocedure beschreven. Inschrijvingen dienen, conform de aanwijzingen in dit hoofdstuk te geschieden.

3.1 Planning

Onderstaand is de planning van de aanbesteding weergegeven. Voor dikgedrukt weergegeven data gelden dat deze definitieve en fatale data zijn, behoudens schriftelijk bericht van opdrachtgever. De andere data zijn ter indicatie en niet bindend.

Activiteit	Datum/tijdstip
Datum Aankondiging op Overheid.nl	
Uiterste datum* vragen om inlichtingen – ronde 1	
Uiterste datum verzenden Nvl – ronde 1	
Uiterste termijn* van indiening inschrijving	
Voorlopige gunning/ bekendmaking beoogd winnen inschrijver	
Definitieve gunning	

3.2 Nota van Inlichtingen

Inlichtingen over de voor deze aanbesteding relevant zijnde aankondigingen en aanbestedingsdocumenten kunnen uitsluitend via 'Bijlage X – Vragenformulier' gesteld worden. Ontwikkelaar dient zijn vragen tijdig in te dienen bij kavel@hoogeveen.nl. Op iedere andere wijze gestelde vragen worden niet in behandeling genomen.

Voor opdrachtgever leidt het doen van een voorstel door een inschrijver nimmer tot de plicht om deze voorstellen over te nemen. Door middel van de nota van inlichtingen wordt door opdrachtgever aangegeven of er wijzigingen plaatsvinden in het aanbestedingsdocument, hierna zijn deze wijzigingen definitief.

3.3 Wijze van aanbieden Inschrijving

Inschrijvingen dienen in zijn volledigheid te zijn opgemaakt en ingediend te worden met inachtneming van de onderstaande voorschriften. Wanneer een inschrijving niet voldoet overeenkomstig de voorschriften die gesteld worden aan de opmaak en indiening van inschrijving kan opdrachtgever overgaan tot het besluit de inschrijving uit te sluiten van verdere deelname aan de inschrijvingsprocedure. Desbetreffende inschrijving zal dan niet langer meer in aanmerking komen voor gunning van de opdracht.

Sluiting van de inschrijvingstermijn vindt plaats op de datum en tijdstip als aangegeven in paragraaf 3.1 Planning. Als deze termijn is verstreken zullen de hierna ingediende inschrijvingen niet meer in behandeling worden genomen, en dus niet meer in aanmerking komen voor gunning.

Onderstaande documenten dienen onderdeel te zijn van uw inschrijving:

Ondertekend inschrijfformulier
Ingevuld en ondertekende referentieverklaring
Beantwoording subgunningscriterium 1
Beantwoording subgunningscriterium 2
<Aanvullen>

3.4 Inschrijvingsvoorwaarden

Indien ontwikkelaar een inschrijving indient conformeert hij zich onvoorwaardelijk aan de onderstaande inschrijvingsvoorwaarden.

3.4.1 Geen inschrijvingsvergoeding

Alle kosten (in de ruimste zin van het woord) die de Inschrijver maakt voor het vervaardigen van zijn Inschrijving, worden door verkoper niet vergoed.

3.4.2 Onvoorwaardelijk akkoord

Ontwikkelaar kan geen voorwaarden verbinden aan zijn inschrijving. Met de inschrijving gaat de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met alle door verkoper gestelde voorwaarden en vereisten, zoals opgenomen in de leidraad en de bijlagen. Tevens verplicht ontwikkelaar zich te conformeren aan vigerend beleid danwel daarvoor in de plaats komend beleid van de gemeente Hoogeveen.

3.4.3 Contactverbod

Geïnteresseerde gegadigden, geselecteerde gegadigden, ontwikkelaars en andere natuurlijke- en rechtspersonen mogen geen contact opnemen met wie dan ook binnen de Gemeente Hoogeveen om (extra) informatie te verkrijgen met betrekking tot deze biedprocedure. Communicatie vindt uitsluitend plaats op de wijze zoals vermeld in deze leidraad. Bij overtreding van dit contactverbod bestaat de mogelijkheid dat de betreffende geïnteresseerde gegadigde, geselecteerde gegadigde, ontwikkelaar of andere natuurlijke- en rechtspersonen door verkoper wordt uitgesloten van de biedprocedure.

3.4.4 Valse verklaring

Verkoper wijst er nadrukkelijk op dat uitingen, verklaringen, documenten etc., van ontwikkelaar, die al dan niet achteraf onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen bevatten die niet (kunnen) worden waargemaakt of een manipulatief karakter hebben, door verkoper zullen worden aangemerkt als 'valse verklaringen'. Dit kan uitsluiting van verdere deelname aan deze en toekomstige biedprocedures van verkoper/de gemeente Hoogeveen tot gevolg hebben. Indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen met de winnende inschrijver heeft ingestemd en alsdan blijkt dat deze heeft plaatsgevonden op basis van valse verklaringen, kan deze winnende inschrijver alsnog worden uitgesloten van het vervolg van de biedprocedure, respectievelijk kan de koopovereenkomst door verkoper met deze winnende inschrijver (alsdan koper) worden ontbonden, zonder dat verkoper danwel de gemeente Hoogeveen gehouden is tot schadevergoeding in welke vorm dan ook aan deze winnende inschrijver/koper. Anderzijds kan verkoper/de gemeente Hoogeveen een winnende inschrijver/koper die een valse verklaring heeft gedaan, (hoofdelijk) aansprakelijk stellen voor alle directe en indirecte schade die verkoper/de gemeente Hoogeveen dientengevolge lijdt of mocht lijden.

3.5 Inschrijfwijzen

Ontwikkelaars kunnen op drie wijzen inschrijven op deze aanbestedingsprocedure:

1. Een ontwikkelaar kan zelfstandig een inschrijving indienen;
2. Een ontwikkelaar kan in combinatie een inschrijving indienen;
3. Een ontwikkelaar kan als hoofdaannemer inschrijven en in dat kader werken met één of meerdere onderaannemers.

Bij optie 1 (zelfstandig inschrijven) geldt dat de inschrijver zelfstandig moet voldoen aan alle gestelde geschiktheidseisen. In het geval van gunning voert deze partij zelfstandig de opdracht uit en maakt de opdrachtnemer geen gebruik van onderaannemers. Het later inschakelen van andere ondernemers gedurende de realisatie is uitsluitend toegestaan indien de gemeente daar toestemming voor verleent.

Bij optie 2 (inschrijven in combinatie) geldt dat twee of meer (rechts-)personen gezamenlijk één inschrijving indienen. De combinanten dienen in ieder geval gezamenlijk te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen. Hierbij is het dus mogelijk dat de ene combinant een beroep op de geschiktheid van een andere combinant doet om te voldoen aan één of meerdere van de gestelde geschiktheidseisen. Het later inschakelen van andere ondernemers gedurende de looptijd van de overeenkomst is uitsluitend toegestaan indien de gemeente daar toestemming voor verleent.

Bij optie 3 (inschrijven in hoofd-/onderaannemerschap) geldt dat de hoofdaannemer een inschrijving indient. Bij de uitvoering van de opdracht schakelt de hoofdaannemer onderaannemers in.

Voor zover de hoofdaannemer zelf niet voldoet aan één of meerdere geschiktheidseisen en daarom een beroep wil doen op één of meerdere onderaannemers om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, dient hoofdaannemer dit aan te geven bij inschrijving. Het later inschakelen van andere ondernemers gedurende de looptijd van de overeenkomst is uitsluitend toegestaan indien de gemeente daar toestemming voor verleent.

Een (rechts-)persoon mag slechts bij één inschrijving betrokken zijn: als zelfstandige inschrijver, als deelnemer in een samenwerkingsverband (combinatie) of als hoofd-/onderaannemer. Indien een (rechts-)persoon betrokken is bij meerdere inschrijvingen, zullen deze inschrijvingen terzijde worden gelegd.

Van één concern mogen slechts meerdere rechtspersonen zich inschrijven als inschrijver (zelfstandig of in Combinatie), of als onderaannemer optreden, indien zij (op verzoek van de gemeente) kunnen aantonen dat zij hun inschrijvingen onafhankelijk van de andere inschrijvers die deel uitmaken van dat concern hebben opgesteld en hierbij strikte vertrouwelijkheid in acht hebben genomen. Kan dit door één van de betreffende inschrijvers niet eenduidig worden aangetoond dan leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure van de concerninschrijvers. Er bestaat een vermoeden dat inschrijvingen niet onafhankelijk van elkaar zijn opgesteld, wanneer blijkt dat dezelfde personen betrokken zijn geweest bij meerdere inschrijvingen (bijvoorbeeld: dezelfde ondertekenaars/dezelfde 'auteurs' in een digitaal bestand).

4 Eisen aan de ontwikkelaar

De gemeente is voornemens om een reserveringsovereenkomst te sluiten met een ontwikkelaar waarvan redelijkerwijs gesteld kan worden dat hij de grootte en complexiteit van de ontwikkeling aan kan. In dit kader worden in dit hoofdstuk eisen gesteld waar ontwikkelaar aan dient te voldoen. Door het indienen van een inschrijving verklaart ontwikkelaar onvoorwaardelijk dat hij voldoet aan de onderstaande geschiktheidseisen. Indien ontwikkelaar, waar in het proces ook, toch niet blijkt te voldoen aan één van deze geschiktheidseisen, wordt zijn inschrijving terzijde gelegd.

4.1 Financiële en economische draagkracht

Inschrijver dient een stabiele onderneming te zijn, continuïteit dient gegarandeerd te zijn voor de looptijd van de opdracht, inclusief eventuele verlengingen.

Indien de inschrijver controleplichtig is, verklaart hij door middel inschrijving dat de meest recente accountantscontrole in de jaarrekening geen paragraaf bevat met een negatieve continuïteitsverwachting. Opdrachtgever dient bij inschrijving een accountantsverklaring en jaarrekening in te dienen.

In geval dat inschrijver niet controleplichtig is, verklaart hij door het indienen van een inschrijving dat de financiële en economische draagkracht van zijn onderneming, zodanig is dat de realisatie van het erf, niet in gevaar komt. Na voorlopige gunning kan opdrachtgever vragen om een jaarverslag en/of een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

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

Er zijn bij ontwikkelaar geen claims bekend en voor zover bij inschrijver bekend, zijn gedurende de periode waarin de uitvoering van de overeenkomst geen investeringen noodzakelijk die de financieel economische draagkracht van zijn onderneming of de continuïteit van zijn bedrijfsvoering in gevaar kunnen brengen.

4.2 Ervaringseis

De gemeente is voornemens om een ontwikkelaar te selecteren die bewezen heeft de opdracht succesvol te kunnen uitvoeren. De ontwikkelaar kan dit aantonen door een referentie aan te leveren, die aan de onderstaande kerncompetenties voldoet. Ontwikkelaar dient hiervoor 'Bijlage – Referentieverklaring' in te vullen en in te dienen bij zijn inschrijving.

1. *Ontwikkelaar dient een opdracht uitgevoerd te hebben waarbij ten minste 13 aantal nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd en verkocht aan particulieren.*
2. *Ontwikkelaar dient een opdracht te hebben uitgevoerd met een zoveel mogelijk zelf zelfvoorzienend (hele jaar rond) energiesysteem voor woningen.*

4.3 Beroeps en bedrijfsaansprakelijkheid

Ontwikkelaar dient te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal €5.000.000,- per gebeurtenis te dekken, alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar, tot een maximum van €10.000.000,-.

In het geval de inschrijver een combinatie is dient deze verzekering (i) betrekking te hebben op de combinatie, dan wel (ii) door alle betrokken combinanten afzonderlijk te worden overgelegd. Ontwikkelaar dient bij inschrijving een polisblad in te dienen waar de gevraagde verzekering op wordt aangetoond.

4.4 Beroepsbevoegdheid

Inschrijver staat ingeschreven in het beroeps- of handelsregister in de lidstaat waar hij is gevestigd. Inschrijver dient een uittreksel van het handelsregister bij te voegen als bewijsmiddel.

5 Beoordelingsprocedure

Verkoper is voornemens om het erf te verkopen aan de ontwikkelaar met de beste aanbieding. De prijs van het erf is vastgesteld, wat betekent dat de beste aanbieding bepaald wordt door de hoogste score op kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de inschrijvingen worden gescoord.

5.1 Gunningscriteria

De opdracht wordt voorlopig gegund aan de ontwikkelaar met de hoogste score op de uitgevraagde plannen. In totaal zijn er maximaal 100 punten te verdienen, conform de onderstaande weging:

Criterion	Wegingsfactor
Subgunningscriterium 1: Technische uitwerking zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem	70 %
Subgunningscriterium 2: Ontwikkelvisie	30 %

Ontwikkelaar kan punten verdienen door een beantwoording in te dienen op de onderstaande criteria. Per criterium wordt duidelijk vermeld wat ontwikkelaar dient aan te leveren en hoe de beantwoording wordt gescoord. De kwaliteit wordt beoordeeld door een ter zake deskundig beoordelingsteam. De inschrijvingen worden absoluut beoordeeld. De score op een subgunningscriterium wordt bepaald door het maximaal aantal punten te delen door 10, om vervolgens te vermenigvuldigen met het cijfer voor het betreffende subgunningscriterium. De punten worden afgerond op twee decimalen. Om de eindscore voor kwaliteit te bepalen worden alle scores per kwalitatief subgunningscriterium bij elkaar opgeteld.

Subgunningscriterium 1: Technische uitwerking zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem

De gemeente vraagt inschrijver om een zelfvoorzienend waterstofenergiesysteem te realiseren die de woningen kan voorzien van de benodigde energie. Als onderdeel van de inschrijving dient ontwikkelaar inzicht te geven in het plan dat ontwikkelaar heeft opgesteld om dit vereiste te realiseren. De gemeente dient hierbij overtuigd te worden van de haalbaarheid en effectiviteit van het plan. In dit plan dienen ten minste de volgende zaken uitgewerkt te worden:

- Een schetsontwerp van de totale installatie met de ruimtelijke inpassing op het Erf;
- Een beschrijving van de wijze waarop de installatie werkt;
- Een beschrijving van de wijze waarop de gehele installatie alle woningen binnen de scope van de nodige energie voorziet;
- Een beschrijving van de wijze waarop ontwikkelaar garandeert dat er geen of slechts beperkt gebruik gemaakt hoeft te worden van elektriciteit/waterstof van het net;
- Een beschrijving van de wijze waarop ontwikkelaar waarborgt dat het systeem zelfvoorzienend, betrouwbaar en verbonden is;

Inschrijver dient specifiek, concreet en ondubbelzinnig te zijn in zijn beantwoording. Inschrijver scoort hoger naarmate de beschrijving beter aansluit op de doelstellingen voor het 'van der Veen Erf', het aansluit bij het gestelde in de aanbestedingsdocumenten en het toegevoegde waarde biedt voor de gemeente. Het door inschrijver ingediende antwoord mag maximaal acht (8) pagina A4 bevatten, met lettertype Calibri 11.

Subgunningscriterium 2: Ontwikkelvisie

Naast de technische uitwerking van het systeem, dient ontwikkelaar ook zijn ontwikkelvisie op het erf te delen. De gemeente wil hierin zien hoe concreet de ideeën van ontwikkelaar al zijn uitgewerkt. Is er rekening gehouden met de wet- en regelgeving, de nodige vergunningen en de bewoners? Ontwikkelaar dient zijn visie te beschrijven aan de hand van de onderstaande punten:

- Wat is de visie van ontwikkelaar over het uiteindelijke eigenaarschap van het zelfvoorzienend energiesysteem? Welke juridische (eigendom) vorm stelt ontwikkelaar voor?
- Leg uit waarom het energiesysteem aan alle wet- en regelgeving voldoet;
- Leg uit dat het energiesysteem in aanmerking komt voor de nodige vergunningen;
- Op welke wijze houdt ontwikkelaar de energievoorziening betaalbaar voor de bewoners?

Inschrijver dient specifiek, concreet en ondubbelzinnig te zijn in zijn beantwoording. Inschrijver scoort hoger naarmate de visie en plannen van ontwikkelaar concreter zijn uitgewerkt en de haalbaarheid hoger ligt, de beantwoording beter aansluit op de doelstellingen voor het 'van der Veen Erf', het aansluit bij het gestelde in de aanbestedingsdocumenten en het toegevoegde waarde biedt voor de gemeente. Het door inschrijver ingediende antwoord mag maximaal vier (4) pagina A4 bevatten, met lettertype Calibri 11.

Presentatieonderdeel ter verificatie

Ter verificatie van de schriftelijke beantwoording dient inschrijver een presentatie te geven. Alle uitgevraagde punten onder de twee subgunningscriteria dienen onderdeel te zijn van de presentatie. De presentatie dient als verificatie en krijgt zelf geen cijfer. Wel krijgt de beoordelingscommissie de mogelijkheid om de cijfers van subgunningscriteria 1 & 2 aan te passen op basis van de presentatie. De presentatie heeft als doel om de schriftelijke beantwoording te verifiëren, maar ook om de haalbaarheid te achterhalen en om kritische vragen te kunnen stellen.

Inschrijver krijgt maximaal drie kwartier om te presenteren, waarbij de presentatie er (ongeveer) als volgt uit dient te zien:

- 5 minuten introductie / voorstellen bedrijf;
- 40 minuten presenteren aangeboden oplossing en mogelijkheden;
- 15 minuten stellen van vragen van de beoordelingscommissie.

5.2 Beoordelingskader

Het gunningcriterium kwaliteit wordt door elk lid van de beoordelingscommissie per inschrijver beoordeeld en van cijfers voorzien, volgens onderstaande systematiek. Er kunnen ook tussenliggende scores gegeven worden. Ieder kwalitatief subgunningscriterium wordt eerst individueel gescoord, waarna de leden bijeenkomen voor een consensusoverleg. In dit overleg wordt gezamenlijk één cijfer per kwalitatief subgunningscriterium vastgesteld.

Status	Beoordeling	Cijfer
Niet beantwoord	Er is geen antwoord gegeven.	K.O.
Onvoldoende	Geen of enkele van de beoordelingsaspecten zijn genoemd of het gegeven antwoord voldoet in het geheel niet aan de beoordelingsaspecten.	K.O.

Matig	Niet alle beoordelingsaspecten zijn benoemd of het gegeven antwoord voldoet onvoldoende aan de wens van opdrachtgever.	3
Voldoende	Alle beoordelingsaspecten zijn genoemd. De mate waarin het antwoord de beoordelingsaspecten benoemt sluit aan bij de wens van opdrachtgever.	5
Goed	Alle beoordelingsaspecten zijn genoemd. Het antwoord sluit goed aan bij de wens en heeft meerwaarde voor de opdrachtgever.	7
Uitstekend	Alle beoordelingsaspecten zijn genoemd. Het antwoord voldoet uitstekend aan de wens en heeft veel meerwaarde voor de opdrachtgever.	10

5.3 Beoordelingscommissie

De inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie van de gemeente. Deze commissie bestaat uit **drie** personen. Deze personen hebben de volgende functies.

- <Invullen>
- <Invullen>
- <Invullen>

De personen in de beoordelingscommissie zullen eerst individueel scores toekennen conform voornoemde systematiek. Hierna komt de beoordelingscommissie bijeen voor een consensusoverleg en zullen ze namens de gehele commissie één cijfer per kwalitatief subgunningscriterium geven. Zodra de discussie tot een eind is gebracht, worden de cijfers definitief gemaakt en de punten berekend.

5.4 Beoordeling van inschrijvingen

Inschrijvingen die op de voorgeschreven wijze zijn ingediend, worden aan de hand van de volgende stappen beoordeeld:

1. De inschrijvingen worden op volledigheid gecontroleerd. Onvolledige inschrijvingen worden terzijde gelegd.
2. Er wordt getoetst of ontwikkelaar voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Indien blijkt dat ontwikkelaar niet voldoet aan één of meer van de gestelde geschiktheidseisen, dan zal de betreffende ontwikkelaar in beginsel worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
3. De ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de opgenomen gunningscriteria. Aan de hand van de beoordeling van deze gunningscriteria ontstaat een rangorde op basis waarvan opdrachtgever tot voorlopige gunning over zal gaan.
4. De laatste stap betreft het opvragen/controleren van nadere bewijsmiddelen en het voeren van een verificatiegesprek. Indien uit het gesprek blijkt dat ontwikkelaar tijdens de realisatie niet kan voldoen aan één van de gestelde eisen en/of randvoorwaarden (bestemmingsplan, bouwbesluit e.d.), zal de gemeente de inschrijving alsnog terzijde leggen en een nieuwe voorlopige gunningsbeslissing nemen.

5.5 Beste inschrijving, loting en transparantie

De inschrijver die de hoogste score heeft behaald, zal voor voorlopige gunning in aanmerking komen (mits uiteraard de inschrijving verder voldoet aan de gestelde eisen). In het geval twee of meer inschrijvers een gelijke totaalscore hebben behaald, dan zal de gemeente de voorlopige winnaar aanwijzen door middel van loting door een notaris.

5.6 Voornemen tot gunning

Opdrachtgever zal alle inschrijvers gelijktijdig informeren over zijn voornemen tot gunning. Hierbij worden afgewezen inschrijvers op de hoogte gesteld van de naam van de winnende inschrijver, de gronden waarop deze voorlopige gunningsbeslissing is genomen en daarbij horende kenmerken en voordelen van de winnende inschrijving. Tevens geldt voor inschrijvers wiens inschrijving ongeldig is verklaard dat zij op de hoogte worden gesteld van de reden van ongeldigheid van hun gedane inschrijving.

Aan de voorlopige gunningsbeslissing kan de winnende inschrijver geen enkel recht ontleen. De mededeling van de voorlopige gunningsbeslissing houdt géén aanvaarding in als bedoeld in art. 6:217 lid 1 BW van diens aanbod.

Nadat alle inschrijvers zijn geïnformeerd over deze voorlopige gunningsbeslissing bestaat er voor hen de gelegenheid om binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending hiervan een bezwaar te maken door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de bevoegde rechter. Opdrachtgever verzoekt u dit in een zo vroeg mogelijk stadium te doen, hiervoor gaat de voorkeur uit naar binnen zeven (7) kalenderdagen na mededeling van de gunningsbeslissing, dit om te zorgen dat deze vragen binnen de gestelde termijn van twintig (20) kalenderdagen beantwoord kunnen worden. Indien er geen bezwaren komen op de voorlopige gunningsbeslissing zal er worden overgegaan tot definitieve gunning van de opdracht.
