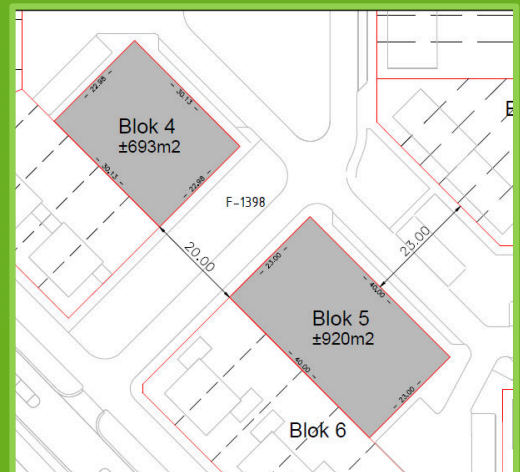


Heesch | 01-07-2022

Openbare verkoopprocedure blok 4 & 5

Fase 3 De Erven Heesch

Verkoopleidraad gemeente Bernheze





Inhoudsopgave

Disclaimer	4
1. Begrippenlijst	5
2. Doelstelling	7
3. Ligging en omschrijving Blok 4/5	8
3.1 De Erven en fasering	8
3.2 Het Vlindererf	8
3.3 Blok 4/5	8
4. Uitgangspunten Blok 4/5	10
4.1 Beeldkwaliteit	10
4.2 Bestemmingsplan	10
4.3 Goedkope en betaalbare koopwoningen	10
4.4 Overgang privé – openbaar gebied	11
4.5 Parkeren	11
4.6 Bodemkwaliteit	11
4.7 Bouwrijpe staat	12
5. Communicatie en planning	13
5.1 Communicatie	13
5.2 Planning	13
6. Overeenkomst	14
7. Aanbieding en beoordelingscriteria	15
7.1 Aanbiedingsdatum	15
7.2 Aanbiedingsvereisten	15
7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	16
7.3 Beoordelingscriteria	18
7.5 Beoordelingsproces	23
8. procedurele punten	26
8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	26
8.2 Overige procedurele punten	26



Bijlage 1	Aanbiedingsformulier
Bijlage 2	Referentiegegevens
Bijlage 3	Biedingsformulier
Bijlage 4	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
Bijlage 5	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 6	Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020
Bijlage 7	Verkooptekeningen



Disclaimer

Deze Verkoop door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. Dat wil zeggen dat dit een vormvrije Verkoopprocedure betreft, waarbij de Gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht neemt.



1. Begrippenlijst

Aanbieding: de door de Geïnteresseerden in te dienen documenten in de Verkoopprocedure, op basis waarvan de Winnaar geselecteerd wordt.

Blok 4/5: de nog te ontwikkelen en realiseren woningbouwkavels in fase III van woonwijk de Erven in Heesch, die eigendom zijn van de Gemeente en op basis van de Verkoopprocedure door de Gemeente verkocht worden.

Geïnteresseerde(n): een onderneming die middels een Aanbieding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.

Gemeente: de gemeente Bernheze.

Inlichtingen: Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente de door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.

Aanbiedingsformulier: document waarmee Geïnteresseerde aangeeft zich niet te bevinden in de in omstandigheden die de Geïnteresseerde uitsluit van deelname.

Overeenkomst: de door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst om tot een afname van Blok 4/5 te komen en de ontwikkeling van de woningen op deze gronden.

Toewijzing: het op basis van de in de Verkoopleidraad omschreven criteria door de Gemeente aanwijzen van een Winnaar van de Verkoopprocedure.

Turn-key oplevering: Hierbij wordt bedoeld op de oplevering van een gebruiksklare woning. Daaronder wordt in ieder geval verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.

Verkoopleidraad: het voorliggende en door de Gemeente opgestelde document, dat alle relevante en beschikbare informatie bevat, die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Verkoop, om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanbieding in te dienen. De Verkoopleidraad beschrijft tevens de wijze waarop de Aanbiedingen beoordeeld worden en de uiteindelijk Winnaar wordt gekozen.

Verkoopprocedure: de totale openbare procedure, zoals omschreven in deze Verkoopleidraad (inclusief afspraken tot ontwikkeling) om te komen tot de verkoop van Blok 4/5 aan de Winnaar.

Verkoop: de verkoop door de Gemeente van Blok 4/5 aan de Winnaar.



Winnaar: de Geïnteresseerde aan wie de Verkoop, op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopprocedure, gegund wordt.



2. Doelstelling

Bent u dé Geïnteresseerde, die de gemeente Bernheze gaat helpen om duurzame woningen te realiseren in één van de nieuwste wijken van Heesch? Lees dan vooral snel verder. Voor u ligt namelijk de Verkoopleidraad voor de Verkoop door de Gemeente van Blok 4/5.

Met de Verkoop beoogt de Gemeente een Geïnteresseerde te vinden, die Blok 4/5 van haar koopt en op deze gronden vervolgens voor eigen rekening en risico woningbouw ontwikkelt en realiseert, binnen de kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in de Verkoopleidraad.

De Verkoop omvat daarmee voor de Winnaar uiteindelijk de navolgende elementen:

1. Het aangaan van de Overeenkomst met de Gemeente, die als bijlage 4 is bijgevoegd.
2. De afname binnen één (1) jaar na het sluiten van de Overeenkomst van Blok 4/5.
3. De realisatie van twee blokken met rijwoningen op Blok 4/5 voor eigen rekening en risico in de categorieën “betaalbaar” en “goedkoop”, zoals omschreven in paragraaf 4.2 van de woonvisie 2022-2026.
4. De verkoop aan particulieren van de gerealiseerde woningen met in acht name van de in de Verkoopleidraad c.q. de Overeenkomst gestelde voorwaarden.



3. Ligging en omschrijving Blok 4/5

3.1 De Erven en fasering

De nieuwbouwwijk De Erven vormt de nieuwe dorpsrand van Heesch. Het is hier heerlijk wonen, tegen het buitengebied met de gemakken van het centrum op loopafstand. De wijk krijgt een dorpse en speelse opzet met herkenbare deelgebieden. De eerste fasen van deze woonwijk zijn de afgelopen jaren opgeleverd of zijn op dit moment in aanbouw. In de 2de helft van 2022 wordt het gedeelte van de woonwijk waar Blok 4/5 zich bevindt bouwrijp gemaakt. De afronding van het bouwrijp maken staat gepland voor het najaar van 2022.

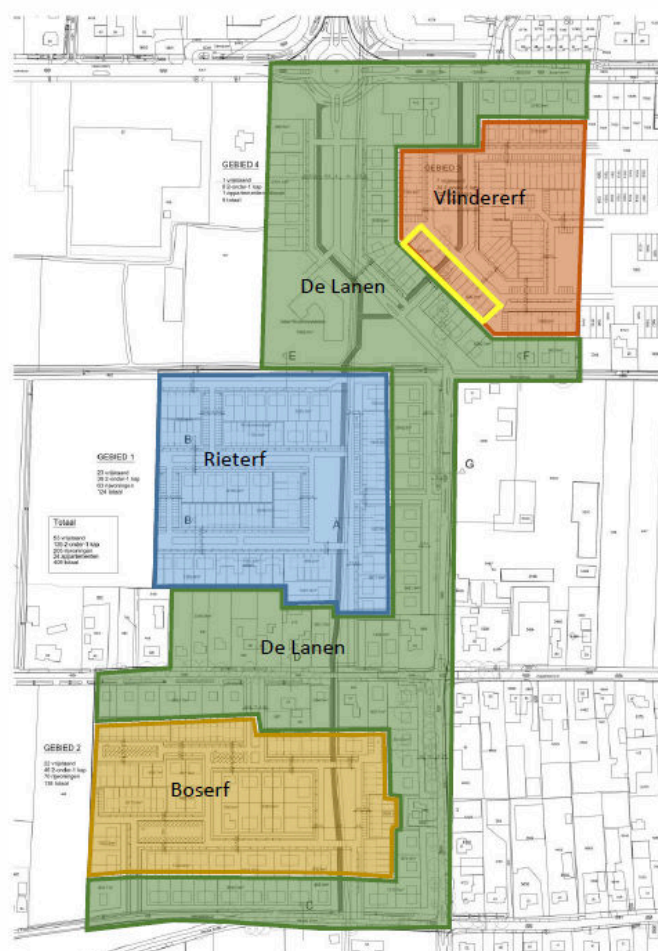
3.2 Het Vlindererf

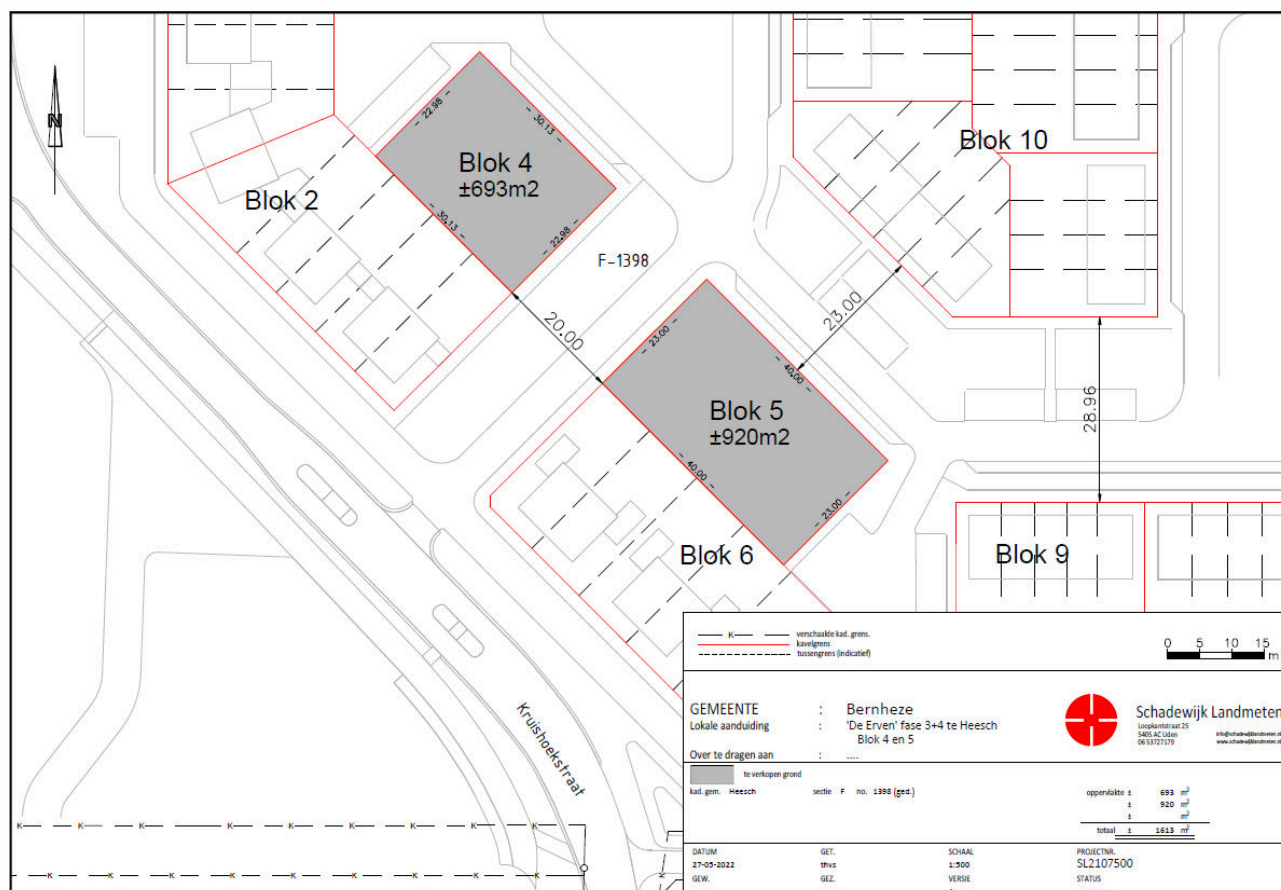
Blok 4/5 bevindt zich in het Vlindererf, dit is een nieuwe buurt langs de dorpsrand die samenhangt met de bebouwingsstructuur van het bestaande dorp en aan de westzijde de entree van de nieuwe wijk vormt.

Het Vlindererf is een uitbreiding direct aan het bestaande dorp. De schaal, maat en het stratenpatronen van dit deelgebied refereren daarom aan de bestaande dorpskern. Van belang is de aansluiting met de bestaande structuren, waarbij ook het eigen karakter van dit nieuwe buurtje herkenbaar is. Het beoogde beeld is een traditioneel opgezette woonwijk met een statige architectuur, eenvoudige hoofdvorm en veel inzet op de detaillering.

3.3 Blok 4/5

Blok 4/5 is gesitueerd aan de zuidwestzijden van het Vlindererf. Beiden blokken bevinden zich centraal in het kavel HEE02-F-1398. Blok 4 heeft een oppervlakte van indicatief 693 m² en Blok 5 heeft een oppervlakte van indicatief 920 m². Onderstaande afbeeldingen geeft de locatie en afmetingen van de blokken indicatief weer.







4. Uitgangspunten Blok 4/5

4.1 Beeldkwaliteit

De Gemeente is voor het grootste deel welstandvrij. Voor grotere woningbouwplannen stelt de Gemeente een beeldkwaliteitsplan op. Dit is ook voor De Erven c.q. Blok 4/5 het geval. Het beeldkwaliteitsplan is terug te vinden in bijlage 5. In het beeldkwaliteitsplan staan regels waaraan de welstandscommissie een omgevingsvergunningaanvraag toetst. De Aanbiedingen moeten voldoen aan de regels uit het beeldkwaliteitsplan.

4.2 Bestemmingsplan

De gemeente Bernheze heeft in 2019 een Bestemmingsplan voor woonwijk De Erven vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De Aanbiedingen moeten voldoen aan de eisen gesteld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is te vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatiekenmerk: NL.IMRO.1721.BPWoningbDeErven-gu01.

4.3 Goedkope en betaalbare koopwoningen

De Gemeente heeft in haar woonvisie 2022-2026 (te vinden op: www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/wonen/woonvisie) doelen gesteld om verschillende doelgroepen van woningen te voorzien. De Gemeente wil dat nieuwbouwwoningen betaalbaar blijven voor starters en dat natuurlijke doorstroming gewaarborgd blijft. Voor de ontwikkeling en realisatie van Blok 4/5 gelden daarom de volgende beperkingen:

- blok 4 of blok 5 dient te bestaan uit aaneengesloten rijwoningen. Waarbij de tussenwoningen, woningen dienen te worden uit de categorie “**goedkope koop**” zoals omschreven in paragraaf 4.2 van de woonvisie van de gemeente Bernheze. Voor 2022 geldt hiervoor een maximale V.O.N. prijs van € 260.000,-. De woningen dienen voor dit bedrag gebruiksklaar (Turn-Key) opgeleverd te worden. De hoekwoningen van dit blok dienen woningen te zijn uit de categorie “**betaalbare koop**” zoals omschreven in paragraaf 4.2 van de woonvisie van de gemeente Bernheze. Voor 2022 geldt hiervoor een minimale V.O.N. prijs van € 260.000,- en een maximale V.O.N. prijs van € 355.000,-. Dit blok woningen dient minimaal te bestaan uit een reguliere bouwlaag met daarbovenop een schuine kap; en
- het andere/overgebleven blok dient te bestaan uit aaneengesloten rijwoningen uit de categorie “**betaalbare koop**” zoals omschreven in paragraaf 4.2 van de woonvisie van de gemeente Bernheze. Voor 2022 geldt hiervoor een minimale V.O.N. prijs van € 260.000,- en een maximale V.O.N. prijs van € 355.000,-. De woningen dienen bij dit bedrag gebruiksklaar (Turn-Key) opgeleverd te worden. Dit blok woningen dient minimaal te bestaan uit twee reguliere bouwlagen met daarbovenop een schuine kap.



- De hierboven genoemde maximale V.O.N. prijzen voor goedkope en betaalbare koop betreffen woningen die volgens de richtlijnen van BENG (Bijna Energie Neutraal) worden gebouwd. Indien de duurzaamheidsmaatregelen voor deze woningen verder gaan, dan is conform paragraaf 4.2 van de woonvisie van de gemeente Bernheze een verhoging van de maximale V.O.N. prijs van toepassing van respectievelijk € 10.000 bij Energieneutraal en € 15.000 bij Nul-op-de-Meter.

Het is aan de Geïnteresseerde zelf om te beoordelen welk blok volgens hem het meest geschikt is voor de hierboven beschreven categorieën.

Om te waarborgen dat deze woningen ook toekomen aan de uiteindelijke doelgroep van de gemeente geldt voor de uiteindelijke koper van deze woningen geldt zowel een zelfbewoningsplicht als een anti-speculatiebeding voor de duur van vijf jaar. Dit zoals beschreven in de algemene verkoopvoorwaarde gemeente Bernheze 2020 (Bijlage 6).

4.4 Overgang privé – openbaar gebied

De woningbouw dient c.q. de voordeuren dienen gericht te zijn naar de openbare weg aan de noordoostkant van Blok 4/5. Blok 4 kijkt uit op de straat genaamd Helmgras. Blok 5 kijkt uit op de straat genaamd Struisgras. De woningen dienen allemaal bereikbaar te zijn via een ‘achterom’. De achterpaden, dienen door de Winnaar zelf gerealiseerd te worden en in mandeligheid te worden uitgegeven aan de uiteindelijke kopers van de woningen.

4.5 Parkeren

In de parkeerbalans is al zoveel mogelijk rekening gehouden met het woningbouwprogramma op Blok 4/5. De ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van Blok 4/5 benodigde extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden door de Gemeente gerealiseerd in de directe omgeving van Blok 4/5.

4.6 Bodemkwaliteit

De Gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan begin 2017 onderzoeken laten verrichten naar de bodemkwaliteit van het gehele plan de Erven. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn te vinden in bijlage 6 van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier vloeien geen bezwaren uit voort, die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Blok 4/5 is geschikt voor bebouwing met woningen.



Wanneer bij de realisatie van de woningen grond vrij komt die afgevoerd dient te worden is de ontwikkelaar verplicht een partijkeuring op de af te voeren grond uit te voeren. Wordt de grond afgevoerd binnen de deelnemende regiogemeenten vervalt deze verplichting. Voor een verdere uitwerking van de voorwaarden verwijzen wij naar de Nota bodembeheer 2019-2024 (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657260>).

4.7 Bouwrijpe staat

De Bouwgrond wordt bouwrijp opgeleverd. Dit houdt in dat bouwgrond is voorzien van ondergrondse vuilwaterrioolaansluitingen voor de woningen. In de nabijheid van de bouwgrond ligt een rioleringssysteem voor hemelwater zodat overtollig hemelwater oppervlakkig naar het openbaar gebied afgevoerd kan worden. Er zijn bouwwegen aangelegd en de bouwgrond is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke. De bouwgrond is opgeschoond, geëgaliseerd en op een peil van 7,15 + NAP afgewerkt. Kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen zijn of kunnen worden aangelegd. De gemeente spant zich in om er voor te zorgen dat nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren, maar kan niet aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven.

De winnaar moet voor zijn rekening en risico de volgende werkzaamheden op de bouwgrond uitvoeren: ontgraven tot onderkant fundering (bouwput), het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond, draineren, maken van huisaansluitingen ten behoeve van vuilwaterriool en nutsvoorzieningen, op hoogte brengen van de tuin, aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen en het aanbrengen van erfafscheidingen.



5. Communicatie en planning

5.1 Communicatie

De communicatie in de Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via het e-mailadres nieuwbouw@bernheze.org en via de website van de Gemeente (www.bernheze.org). Aan informatie op een andere wijze verstrekt dan via deze kanalen, kunnen geen rechten worden ontleend.

5.2 Planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn het recht voor gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede de overige in de Verkoopleidraad genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

	Omschrijving	Datum / Tijdstip*
1	Publicatie Verkoopleidraad	1 juli 2022
2	Sluitingstermijn voor vragen	18 juli 2022
3	Publicatie nota van inlichtingen	22 juli 2022
4	Sluitingstermijn Aanbiedingen Geïnteresseerden	26 september 2022, 12:00 uur
5	Beoordeling Aanbiedingen door beoordelingscommissie	t/m 10 oktober 2022
6	Voorlopige Toewijzing	11 oktober 2022, 12:00 uur
7	Bezwaartermijn (20 dagen)	t/m 31 oktober 2022
8	Definitieve Toewijzing	1 november 2022
9	Contractering	7 november 2022

*uren in 24-uurs aanduiding.



6. Overeenkomst

Met de Winnaar wordt uiterlijk binnen twee (2) maanden na de definitieve Toewijzing de Overeenkomst gesloten. Het concept van de Overeenkomst is als bijlage 4 bij deze Verkoopleidraad gevoegd.

Met het indienen van een Aanbieding conformeert een Geïnteresseerde zich aan de inhoud van de Overeenkomst. Op sommige onderdelen, zoals aangegeven in de Overeenkomst, wordt de Overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende Aanbieding.

Een Geïnteresseerde kan in de inlichtingen-/vragenronde met betrekking tot onderdelen in de Overeenkomst vragen stellen en/of voorstellen doen. De Gemeente behoudt zich het recht voor om voorstellen gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Geïnteresseerden dienen als onderdeel van hun Aanbieding, middels het aanbiedingsformulier (bijlage 1) een schriftelijke akkoordverklaring te geven op de bijgevoegde concept Overeenkomst. De inhoud van de Overeenkomst is in beginsel niet onderhandelbaar, tenzij hierover vragen gesteld zijn en/of in de inlichtingenronde voorstellen gedaan zijn door de Gemeente, waarop in de nota van inlichtingen positief gereageerd is.



7. Aanbieding en beoordelingscriteria

7.1 Aanbiedingsdatum

De aankondiging van deze Verkoop heeft op 20 juni 2022 plaatsgevonden, onder meer via www.bernheze.org, www.officielebekendmakingen.nl en via de mooi Bernheze krant. Voor deelname aan de Verkoopprocedure dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 5.2, uiterlijk op **26 september 2022 om 12.00 uur** ('s middags) in te dienen via nieuwbouw@bernheze.org. Deze deadline is hard. Aanbiedingen die binnen komen na 12.00 uur worden niet in behandeling genomen en ongeldig verklaard.

7.2 Aanbiedingsvereisten

7.2.1 In te dienen stukken

Een Geïnteresseerde dient de volgende stukken in te dienen om van een geldige Aanbieding te spreken:

1. een ingevuld en ondertekend **Aanbiedingsformulier** (Bijlage 1);
2. een ingevuld en ondertekend **formulier referentiegegevens**, inclusief bijbehorende stukken (Bijlage 2);
3. een ingevuld en ondertekend **biedingsformulier** (Bijlage 3);
4. een uitgewerkte **duurzaamheidsvisie**, zoals omschreven in paragraaf 7.4.2 deel 2;
5. een **plan van aanpak** ten behoeve van het onderdeel proces.

7.2.2 Vormvereisten Aanbieding

Een Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- indiening geschiedt *uitsluitend digitaal* via het mailadres nieuwbouw@bernheze.org;
- de Aanbieding dient als onderwerp te hebben: 'Aanbieding De Erven Blok 4/5 - [naam Geïnteresseerde]' te hebben;
- alle stukken dienen te zijn voorzien van de naam van de Geïnteresseerde;
- de stukken dienen in PDF te worden aangeleverd;
- de Aanbieding dient als één bestand in een .ZIP bestand te worden aangeleverd met daaronder zes sub-mappen met daarin per onderdeel de stukken, zoals omschreven in paragraaf 7.2.1;
- het maximale aantal pagina's dat bij een aantal onderdelen vermeld staat. Let op: levert een Geïnteresseerde meer aan, dan het genoemde aantal pagina's, dan worden deze extra pagina's niet meegenomen in de beoordeling;



- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- de tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- indien de aan te leveren bestanden een grotere omvang hebben, dan per e-mail in een .ZIP-bestand verzonden kan worden, dan mag in de e-mail een Wettransfer link gebruikt worden.

7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Om voor de Verkoop en de inhoudelijke beoordeling van de Aanbieding op de hierna omschreven beoordelingscriteria in aanmerking te komen, mogen er geen uitsluitingsgronden op de Geïnteresseerde van toepassing zijn. Daarnaast dient de Geïnteresseerde op basis van het in deze paragraaf bepaalde aan te tonen geschikt te zijn voor de ontwikkeling en realisatie van Blok 4/5. De Geschiktheidseisen laten zich onderscheiden in eisen aan beroepsbevoegdheid, eisen aan de technische bekwaamheid en eisen aan de financiële en economische draagkracht.

Uitsluitingsgronden

Geïnteresseerden dienen, door middel van het invullen en ondertekenen van de aanbiedingsformulier (bijlage 1) te verklaren, dat ze zich niet bevinden in de omstandigheden die de Geïnteresseerde uitsluit van deelname c.q. dat in de aanbiedingsformulier genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Een Geïnteresseerde kan worden verzocht de bewijsstukken ter onderbouwing van de aanbiedingsformulier binnen vijf (5) kalenderdagen nadat de gemeente daarom verzoekt aan te leveren.

De aanbiedingsformulier dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die de aanbiedingsformulier heeft getekend namens de Geïnteresseerde.

Geschiktheidseisen - beroepsbevoegdheid

Inschrijver dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. Voor Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van de aanbiedingsformulier verklaart de Geïnteresseerde dat hieraan wordt voldaan. Op eerste verzoek van de Gemeente kan de Geïnteresseerde worden gevraagd om binnen vijf (5) kalenderdagen nadat de gemeente daarom verzoekt een uittreksel van het beroepsregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanbieding weergeeft, aan te leveren. Vanwege de omvang van de aanvraag wenst de gemeente slechts



zaken te doen met één (1) gegadigde voor deze inschrijving. Daardoor zijn combinatie inschrijvingen uitgesloten.

Geschiktheidseisen – technische bekwaamheid

De Gemeente heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling en realisatie van Blok 4/5 goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetenties. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring, die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond. De referentie-eisen (die gekoppeld zijn aan kerncompetenties) betreffen de minimale eisen waaraan de Geïnteresseerde moet voldoen (knock-out).

De kerncompetenties worden beoordeeld op basis van onderstaande door de Geïnteresseerde aan te leveren referenties:

1. Referentie-eis 1: Risicodragende ontwikkeling

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) ontwikkelingsproject voor eigen rekening en risico uitgevoerd, waarbij zij minimaal zes (6) hoek- en rijwoningen heeft gerealiseerd/ laten realiseren.

2. Referentie-eis 2: Architectuur in de woningbouw

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) gebiedsontwikkeling voltooid, waarbij de architectuur van de woningbouw van hoogstaande kwaliteit is. Deze referentie dient aan te sluiten bij het beeldkwaliteitsplan voor dit gedeelte van de woonwijk, zijnde architectuur met een “traditionele vormgeving in een eigentijds jasje met kenmerken van de Hollandse stad”.

3. Referentie-eis 3: Duurzaamheid woningbouw

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot het ontwerpen en realiseren van tenminste zes (6) nieuwbouw hoek- en rijwoningen, waarbij de gerealiseerde EPC-waarde lager dan 0,2 uit het dan geldende Bouwbesluit of voor een realisatie van na 1-1-2021 voldaan heeft aan de BENG-eisen die op het moment van realisatie van kracht waren. Indien de Geïnteresseerde in zijn Aanbieding duurzamere ontwikkelingen toezegt dan de gestelde BENG-eisen, dient bij deze referentie ook de toegezegde duurzamere ontwikkeling te zijn toegepast.

De Geïnteresseerde toont zijn geschiktheid per referentie-eis aan door het overleggen van (maximaal) één referentie per referentie-eis, middels bijlage 2, waaruit blijkt dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van Aanbieding voor de Verkoopprocedure een project heeft opgeleverd en voltooid, dat aantoont dat hij aan de gestelde referentie-eis kan voldoen.

Op eerste verzoek van de gemeente dient de Geïnteresseerde een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de betreffende referentie te overleggen.



Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan de partij, die zich als Geïnteresseerde aanmeldt voor deze Verkoopprocedure. De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt gebruikt voor de diverse kerncompetenties. De Geïnteresseerde dient aan te geven welke referentie voor welke kerncompetentie ingezet wordt en op welke wijze hij deze kerncompetentie zelf uitgevoerd heeft.

Het niet kunnen aanleveren van een referentie voor een bepaalde kerncompetentie en/of het inhoudelijk niet voldoen aan een referentie-eis leidt tot directe uitsluiting van een Geïnteresseerde.

Geschiktheidseisen – financiële en economische draagkracht

De Winnaar dient in staat te zijn, conform de Overeenkomst, een first call bankgarantie van een bank of erkend financiële instelling of waarborgsom te verstrekken van tweeëneenhalf (2,5) procent van de totale koopsom. Indien gekozen wordt voor de storting van een waarborgsom op rekening van de Gemeente is de Winnaar hierover een beheervergoeding ter hoogte van één (1) procent van de waarborgsom per jaar verschuldigd. Deze wordt berekend over het bedrag dat bij de gemeente op 1 januari van het jaar in beheer staat.

Met het indienen van een Aanbieding verklaart een Geïnteresseerde tot het verstrekken van de bovenstaande garantie in staat te zijn. De gemeente kan de Winnaar bij twijfel voorafgaand aan ondertekening van de overeenkomst verzoeken tot het inzenden van een ondertekende bereidverklaring van een bank of erkende financiële instelling met betrekking tot voornoemde garantie.

7.3 Beoordelingscriteria

7.3.1 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria, die in onderstaande paragrafen nader worden toegelicht. De volgende beoordelingscriteria en daarbij horende maximale scores worden gehanteerd:

- | | |
|-------------|------------------|
| - Kwaliteit | 50 punten |
| - Financiën | <u>50 punten</u> |
| | 100 punten |

Het maximaal aantal punten dat een Aanbieding kan behalen bedraagt 100.

Om tot een transparante beoordeling van de Aanbiedingen te komen, wordt hierna toegelicht hoe de beoordeling van de Aanbiedingen per beoordelingscriterium plaatsvindt.



De geformuleerde eisen voor de verschillende beoordelingscriteria alsmede de geformuleerde uitgangspunten in hoofdstuk 3 vormen 'harde' eisen/uitgangspunten. Geïnteresseerden moeten aan deze eisen en uitgangspunten voldoen met hun Aanbieding om ontvankelijk c.q. geldig te zijn. Voldoet een Aanbieding hier niet aan, dan wordt deze ongeldig verklaard en niet verder inhoudelijk beoordeeld.

De eisen zijn voor het onderdeel kwaliteit aangevuld met wensen, waarop door de Geïnteresseerden punten gescoord kunnen worden. De beoordelingscriteria van de aanbidding zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt.

7.4.2 Kwaliteit

Eisen

De Gemeente heeft duurzame ambities voor haar woningbouw. De woningen van de Geïnteresseerden dienen minimaal te voldoen aan:

- Een milieubelastingseis van 0,8 op de rijksindex MPG (MilieuPrestatie Gebouwen), zoals omschreven in de NEN norm: EN-15978:2011;
- de BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen 1, 2 & 3) zoals omschreven in de NEN norm: NTA-8800:2020;
- de TOjuli-eis (temperatuurOverschrijding juli), zoals omschreven in de NEN norm: NTA-8800:2020;
- De realisatie van hemelwatervoorziening die minimaal 20 mm regenwater per m2 verhard oppervlak kan verwerken conform artikel 3.4.3 van de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021 (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663111/>);
- Ongeacht het wel of niet in werking treden van de omgevingswet dient het project getoetst te worden door een onafhankelijke kwaliteitsborger hierbij dient geconfirmeerd te worden aan de gestelde kaders door de stichting Instituut voor Bouwkwiteit (<https://www.stichtingibk.nl/instrumenten/>).

De Geïnteresseerde moet met zijn Aanbieding aantonen hieraan te voldoen.

Wensen

Het kwaliteitsgedeelte voor de wensen bestaat uit twee (2) onderdelen.

Deel 1

De gemeentelijke woonvisie geeft aan dat het ontwikkelende partijen wil stimuleren om nieuwe woningen zo veel mogelijk duurzaam te realiseren. Daarom kent dit deel van het document extra punten toe voor woningen die duurzamer worden gerealiseerd. Hiervoor wordt aangesloten bij de klassen uit de woonvisie zijnde energieneutrale woning en Nul-op-de-meter.



Dat de te realiseren woningen voldoen aan de eisen van een energieneutrale woningen dient te blijken doordat bij realisatie een gecertificeerd energielabeladviseur (voor het registeren van energielabels op basis van de NEN norm NTA-8800:2020) een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt gelijk of lager dan nul afgeeft en als er sprake is van een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar.

Dat het een Nul-op-de-Meter-woning is, dient te blijken uit een door de aannemer die de woningen gaat realiseren afgegeven garantie van minimaal 10 jaar, waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is.

De Geïnteresseerde doet haar opgave van de te realiseren woningen door het invullen van bijlage 3. Ter onderbouwing dient de Geïnteresseerde de hiervoor genoemde bewijsstukken aan te leveren.

Puntentoekenning

De Geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 30 punten krijgen toebedeeld.

<i>De puntenwaardering is als volgt:</i>	
<i>Wettelijke eisen</i>	<i>0 punten</i>
<i>Energie neutraal</i>	<i>15 punten</i>
<i>Nul-op-de Meter</i>	<i>30 punten</i>

Indien een- of meerdere woningen niet voldoen aan de eisen van Nul-op-de-meter, maar alle woningen wel voldoen aan de eisen voor energieneutraal behaalt de Geïnteresseerde voor dit onderdeel 20 punten. Indien een- of meerdere woningen niet voldoen aan de eisen van energieneutraal behaalt de Geïnteresseerde 0 punten voor dit onderdeel.

Deel 2

In paragraaf 5.2 van de woonvisie van de gemeente Bernheze staat beschreven wat de ambitie van de gemeente is op het gebied van duurzaamheid. Met dit deel van de uitvraag wil de gemeente de Geïnteresseerde uitdagen om met een natuurinclusieve en klimaatadaptieve aanbieding te komen. De volgende elementen zijn voorbeelden van maatregelen waaraan volgens de Gemeente gedacht kan worden:

- koude-warmte-opslag (KWO)
- nul op de regentmeter (NORM)
- geïntegreerde zonnepanelen en/of sedumdaken
- bijzondere vormen van circulariteit
- zero percent of peak power (piekbelasting voorkomen)



De Geïnteresseerde wordt gevraagd om in een visie van maximaal twee (2) pagina's te beschrijven hoe zij duurzaamheid wil integreren in deze ontwikkeling. Dit gedeelte is vormvrij. De Geïnteresseerde dient wel te onderbouwen dat hij dit kan realiseren.

Puntentoekenning

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende visie definitief in een plenaire sessie in onderling overleg met een gezamenlijk cijfer 0 (slecht), 2 (onvoldoende), 5 (redelijk), 8 (Goed) of 10 (Uitstekend). Voor de beoordeling wordt vooral gekeken in welke mate zij tegemoet kan komen aan de gestelde uitdaging om met een natuurinclusieve en klimaatadaptieve aanbidding te komen. Een score van 0 punten is gelijk een visie die geen extra maatregelen dan de wettelijke eisen omvat.

De Geïnteresseerde met het hoogste rapportcijfer voor het vrije gedeelte van kwaliteit krijgt het maximale aantal punten van 20 toegekend. De Geïnteresseerde met het laagste rapportcijfer krijgt de minste punten. De rapportcijfers van de Geïnteresseerden worden gerelateerd aan het rapportcijfer van de hoogste Geïnteresseerde. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

	<i>Rapportcijfer te beoordelen Geïnteresseerde</i>	
<i>punten =</i>	<i>-----</i>	<i>x 20 punten</i>
	<i>Rapportcijfer hoogste Geïnteresseerde</i>	

7.4.3 Financiën

Naast de eisen en wensen, die beschreven zijn onder de onderdelen Kwaliteit en Proces is optimalisatie van de financiële bieding van belang voor de gemeente Bernheze. Geïnteresseerden dienen te voldoen aan het minimale groundbod van **€ 450.000, - (zegge:**

vierhonderdenvijftigduizend euro) exclusief omzetbelasting. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor Geïnteresseerden om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure.

Wanneer een Geïnteresseerde een bod indient beneden dit minimale bod, zal deze Geïnteresseerde worden uitgesloten van verdere deelname. De Geïnteresseerde doet haar prijsopgave door het invullen van bijlage 3 .

Het grond bod is een 'best-bid', dat wil zeggen een eerste en enig onvoorwaardelijk bod; er wordt niet nader onderhandeld over de prijs van dit bod.

Puntenwaardering

Voor het gunningscriterium financiën kan maximaal 50 punten behaald worden. De Geïnteresseerde kan punten verdienen op basis van het door hem ingediende groundbod. Het



hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Geïnteresseerde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Geïnteresseerde. Voor de puntberekening telt alleen het geboden bedrag boven het minimale grondbod mee. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{punten} = \frac{\begin{array}{l} \text{(grondbod te beoordelen} \\ \text{Geïnteresseerde – minimale grondbod)} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{(grondbod hoogste Geïnteresseerde} \\ \text{– minimale grondbod)} \end{array}} \times 50 \text{ punten}$$

7.4.4 Proces

Eisen

Naast bovenstaande onderdelen Kwaliteit en Financiën dienen Geïnteresseerden ook aan de eisen binnen het onderdeel Proces te voldoen, namelijk:

- Het opleveren van een (balken)planning vanaf de definitieve Toewijzing tot aan oplevering van de woningen, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven. Deze moeten onder andere inzicht geven in wanneer de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen staat gepland, het moment van afname (en onherroepelijke omgevingsvergunning) van de grond voor de woningen (bijvoorbeeld gekoppeld aan voorverkooppercentages voor de start bouw), de verkoop en de oplevering van de woningen.
- Verkoopinspanning: het communicatieplan om de woningen tijdig verkocht te krijgen binnen de daarvoor bestemde doelgroep (woningen bedoeld voor zelfbewoning);
- Geïnteresseerde dient minimaal 5% van de bouwsom te besteden aan social return on investment (SROI). Indien inschrijver prestatielader socialer ondernemen (PSO) trede 2 of hoger is gecertificeerd wordt geacht te zijn voldaan aan deze SROI eis. Indien geïnteresseerde gebruik maakt van een afzonderlijk aannemings- of bouwbedrijf voor de realisatie van de woningen dient die organisatie de gevraagde PSO certificering te bezitten.

Voor het onderdeel proces vallen geen punten te behalen. Dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie alleen getoetst op volledigheid en of de aangeboden planning en verkoopinspanningen realistisch zijn.



7.5 Beoordelingsproces

7.5.1 Samenstelling beoordelingscommissie

Voor deze verkoopprocedure is een beoordelingscommissie geformuleerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende adviseurs binnen de Gemeente. De beoordelingscommissie bestaat uit:

- De projectleider woningbouw voor het woningbouwproject “De Erven”
- De projectadviseur civiele techniek voor het woningbouwproject “De Erven”
- De planeconoom
- De beleidsmedewerker duurzaamheid
- De WABO-adviseur

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter, die zelf niet inhoudelijk mee beoordeelt.

7.5.2 Toetsing door beoordelingscommissie

Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Als de Aanbiedingen zijn ontvangen, worden deze getoetst door de beoordelingscommissie op volledigheid, tijdigheid en het voldoen aan de toetsingseisen/vormvereisten. Wanneer een Aanbieding niet tijdig is binnengekomen, niet de toetsing van de uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen doorkomt en/of niet voldoet aan de vormvereisten, dan wordt deze Aanbieding uitgesloten van verdere deelname. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Vervolgens vindt de inhoudelijke beoordeling (van de overgebleven Aanbiedingen) plaats.

Toetsing geschiktheid

Van de Geïnteresseerden, die niet zijn uitgesloten wordt allereerst getoetst of zij voldoen aan de in paragraaf 5.3 gestelde geschiktheidseisen. Wanneer een Aanbieding niet aan deze eisen voldoet, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname en niet verder inhoudelijk beoordeeld. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Toetsing eisen beoordelingscriteria

Van de Geïnteresseerden, die vervolgens niet zijn uitgesloten wordt getoetst of zij voldoen aan de eisen, die gesteld zijn bij de beoordelingscriteria Kwaliteit en Proces. Wanneer een Aanbieding niet aan deze eisen voldoet of aan de Aanbieding voorwaarden zijn verbonden, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname en niet verder inhoudelijk beoordeeld. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.



Het minimale bod voor het onderdeel Financiën wordt vooraf door een onafhankelijke persoon getoetst, die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie. Voor de leden van de beoordelingscommissie blijft het onderdeel Financiën ongezien, tot het onderdeel Kwaliteit inhoudelijk is beoordeeld.

Inhoudelijke beoordeling wensen beoordelingscriteria

Als laatste zal door de beoordelingscommissie een inhoudelijke beoordeling plaatsvinden op de wensen van het onderdeel Kwaliteit. De beoordelingscommissie beoordeelt het onderdeel kwaliteit eerst individueel alvorens het dit onderdeel in een gezamenlijke sessie definitief beoordeeld. Het beoordelingscriterium Financiën wordt apart gehouden en door de onafhankelijk adviseur beoordeeld.

Na het in gezamenlijkheid door de beoordelingscommissie vaststellen van de punten per Geïnteresseerde voor het onderdeel kwaliteit wordt de totaalscore opgemaakt door de toevoeging van de behaalde punten voor het onderdeel Financiën. Vervolgens worden de Aanbiedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

7.5.3 Ranking

Wanneer meerdere Geïnteresseerden een gelijk aantal punten haalt, wordt de Geïnteresseerde met het hoogst aantal punten voor het beoordelingscriterium Kwaliteit als eerste van die Geïnteresseerden gerangschikt. Wanneer er vervolgens nog een aantal Geïnteresseerden met een gelijk positie in de ranking overblijven, zal er een loting plaatsvinden om te bepalen wie als eerste van die Geïnteresseerden wordt gerangschikt.

De Geïnteresseerde die als eerste op de ranking is geëindigd wordt als winnaar aangewezen. De niet uitgesloten inschrijver(s) zullen schriftelijk op de hoogte gesteld van de resultaten van deze ranking. Eveneens zal het college van de gemeente Bernheze via een notitie ter informatie worden geïnformeerd over de resultaten van de Aanbieding.

7.5.4 Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn

De Toewijzing en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

1. Besluitvorming omtrent Toewijzing

Deze verkoopleidraad inclusief haar procedure is ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeesters & wethouders. Hiermee is ook een akkoord gegeven op de besluitvorming omtrent de geselecteerde Winnaar. Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan de teamcoach Ruimtelijke Ordening die de uitslag formeel bevestigt. Het college



van burgemeester en wethouders worden middels een notitie ter informatie geïnformeerd over het resultaat.

2. Voorlopig toewijzingsbesluit

De Gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Geïnteresseerde als Winnaar.

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de toewijzing, hebben de Geïnteresseerden die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopprocedure, 20 kalenderdagen na verzending van het toewijzingsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij enig recht om op te komen tegen het toewijzingsbesluit.

4. Definitief toewijzingsbesluit

Wanneer de termijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen wordt het voorlopig toewijzingsbesluit definitief.

5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen twee (2) weken na definitieve Toewijzing de Overeenkomst te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten overeenkomst wordt overschreden, kan de Gemeente, na overleg over de reden hiertoe met de Winnaar, ervoor kiezen een Overeenkomst met de nummer twee te sluiten. Ook als de Winnaar wegens haar moverende redeneren wenst af te zien het sluiten van de Overeenkomst, kan de Gemeente besluiten om de Overeenkomst te sluiten met de nummer twee van de Verkoopprocedure en zo verder.



8. procedurele punten

8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Verkoopleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Geïnteresseerde meent dat dit document (c.q. de bijbehorende documenten) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de Geïnteresseerde hierover een vraag te stellen in de nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Gemeente uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalft.

8.2 Overige procedurele punten

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet tot Toewijzing over te gaan of tijdens de Verkoopprocedure deze tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In zo'n geval is de Gemeente niet gehouden tot het aangaan van de Overeenkomst en/of tot een vergoeding van kosten of schade aan de Geïnteresseerden. De deelnamevoorwaarden staan uitgewerkt in het aanbiedingsformulier.