

# Verkoop- en selectiedocument

Locatie: DEK-Terrein fase 3  
namens de Gemeente Medemblik



**De navolgende bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van dit Selectie- en verkoopdocument:**

Bijlage 1	Ruimtelijk kader DEK-Terrein
Bijlage 2	Locatie hoogspanningskabel
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Inmeting kavel
Bijlage 5	Concept Realisatie- en verkoopovereenkomst
Bijlage 6	Formulier vragenronde
Bijlage 7	Inschrijfformulier
Bijlage 8	Eigen Verklaring
Bijlage 9	Verklaring combinatievorming
Bijlage 10	Biedingsformulier
Bijlage 11	Checklist indienen stukken
Bijlage 12	Voorschriften werken nabij 50kv hoogspanning Liander

# Index

1. Begrippenlijst	4
2. Inleiding	5
3. Omschrijving van het perceel	6
3.1 Doel selectie- en verkoopprocedure	6
3.2 Overeenkomsten	6
3.3 Deelnamevergoeding	6
3.4 Geschillen	6
4. Het perceel, uitgangspunten, kaders van belang voor de ontwikkeling	7
4.1 Huidige situatie	7
4.2 Gewenste situatie	7
4.3 Informatie over het perceel en uitgangspunten ontwikkeling	7
5. Selectie- en Verkoopprocedure	8
5.1 Publicatie	8
5.2 Planning	8
5.3 Gestanddoening	9
5.4 Voorbehoud	9
5.5 Communicatie	9
5.6 Tegenstrijdigheden of gebreken	9
5.7 Inlichtingen	9
5.8 Instemming met voorwaarden voor deze selectie- en verkoopprocedure	9
5.9 Indienen (documenten bij) inschrijving	10
5.10 Beslissing selectie	10
5.11 Bekendmaking	10
5.12 Voorwaarden	10
6. Beoordelingsprocedure	11
7. Vereisten bij aanbidding	13
7.1 Eigen verklaring - EIS	13
7.2 Inschrijving Kamer van Koophandel - EIS	13
7.3 Financiële draagkracht - EIS	13
7.4 Competenties gestaafd met referenties-EIS	13
7.5 Schetsontwerp - EIS	14
7.6 Aanbidding - EIS	14
8. Loting	15
8.1 Vervallen aanbidding na Gunning	15
9. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	16

# 1. Begrippenlijst

Begrip	Omschrijving
Aanbieding	De door de Gegadigde in te dienen documenten voor deze Verkoopprocedure.
Combinant	Een partij die deel uitmaakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinant	Een samenwerkingsverband tussen natuurlijke- of rechtspersonen.
Definitieve Gunning	Er is sprake van definitieve gunning als er binnen een periode van 20 dagen na het selectiebesluit geen kort geding is ingediend.
Een partij die deel uitmaakt van een samenwerking (Combinatie).	Een samenwerkingsverband tussen natuurlijke- of rechtspersonen.
Eigen Verklaring	Standaardverklaring inzake uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
Gegadigde	Onderneming of Combinatie die op basis van dit document een rechtsgeldige aanbieding doet.
Gunning	Het aanwijzen van de winnende Gegadigde.
Perceel	Het Perceel bestaat uit 2 kavels en is gelegen aan de Molengang te Medemblik, kadastraal bekend, gemeente Medemblik, sectie B nummer 2754 (gedeeltelijk), groot ongeveer 4.300 m <sup>2</sup> respectievelijk ongeveer 1.555 m <sup>2</sup> .
Realisatie en (verkoop) overeenkomst	De overeenkomst, waarin de voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling van het Perceel en de voorwaarden waaronder verkoop van het Perceel zal plaatsvinden.
Ruimtelijk Kader	Het document met de ruimtelijke kaders waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.
Schetsontwerp	Een ontwerp op hoofdlijnen, waarbij schetsmatig een beeld wordt gegeven van de uiteindelijke ontwikkeling. Het Schetsontwerp moet antwoord geven op de eisen die gesteld worden in het Ruimtelijke Kader.
Selectiecriteria	Criteria aan de hand waarvan de gemeente uit de Aanbiedingen de winnende Gegadigde selecteert.
Selectie- en verkoopdocument	Onderhavig document waarin de procedure en de wijze van selectie voor de verkoop van het Perceel is beschreven. Het bevat tevens de beschrijving van de documenten die moeten worden ingeleverd voor een geldige Aanbieding.
Selectie- en Verkoopfase	De fase waarin potentiële gegadigden worden uitgenodigd om een Aanbieding in te dienen.
Selectie- en verkoopprocedure	De onderhavige procedure, met als doel het selecteren van een winnende Gegadigde waarmee de in dit document bedoelde overeenkomsten worden gesloten.



## 2. Inleiding

**Met deze Selectie- en verkoopprocedure wordt u uitgenodigd om in te schrijven voor de verkoop van grond door de gemeente Medemblik ten behoeve van de realisatie van 4 twee-onder-één-kapwoningen en 18 appartementen in een nieuwe woonwijk van Medemblik: het DEK-Terrein. Het gaat om twee kavels ter grootte van ongeveer 4.300 m<sup>2</sup> respectievelijk 1.555 m<sup>2</sup>. Het DEK-Terrein is een groen en door water omsloten woonwijk met een mix aan woontypen en doelgroepen. De uitgifte van de laatste fase gaat met dit document van start.**

De gemeente is voornemens om middels de uitgifte een helder en transparant selectieproces te voeren. Deze Selectie- en verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze Selectie- en verkoopprocedure van toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn vanzelfsprekend wel van toepassing.

De gemeente Medemblik behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Selectie- en verkoopprocedure op te schorten of te staken, of niet tot Gunning over te gaan. De gemeente Medemblik is daarbij in principe niet gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten aan de Gegadigden.

Het doel van dit Selectie- en verkoopdocument is het verstrekken van informatie over:

- het Perceel (uitgangspunten/voorwaarden voor de ontwikkeling en verkoop)- welke vereisten van toepassing zijn en welke gegevens moeten worden ingediend;
- de Procedure om te komen tot de selectie van een partij voor de verkoop en ontwikkeling van het Perceel;
- de wijze waarop de Beoordeling wordt uitgevoerd.

De gemeente handelt tijdens de Selectie- en verkoopprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door de het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders moet instemmen met het selectiebesluit. Pas nadat deze instemming is verkregen en de termijn waarbinnen een kort geding kan worden aanspannen is verstreken, kan tot Definitieve Gunning worden overgegaan.

*© Niets uit onderhavig document mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Medemblik.*

# 3. Omschrijving van het perceel

Het Perceel behelst fase 3 van het DEK-Terrein in Medemblik en bestaat uit 2 kavels en is eigendom van de gemeente Medemblik. De gemeente heeft een Ruimtelijk Kader gemaakt waarin de ontwikkelmogelijkheden voor het Perceel zijn aangegeven. Het Perceel wordt begrensd door bestaande woningbouw van de Vlietsingel, de Oostersingel, de gerealiseerde woningen in fase 2 van het DEK-Terrein en de dijk. In het Ruimtelijk Kader vindt u meer informatie over de locatie en de eisen waaraan moet worden voldaan.

## 3.1 Doel Selectie- en verkoopprocedure

Deze Selectie- en verkoopprocedure heeft tot doel om op basis van prijs één partij te contracteren. Met de winnende Gegadigde zal een verkoop- en realisatieovereenkomst worden aangegaan. De winnende Gegadigde gaat voor eigen rekening en risico de ontwikkeling – de realisatie van 4 twee-onder-één-kapwoningen en 18 appartementen zoals omschreven in dit Selectie- en verkoopdocument en haar Definitieve Aanbieding – ter hand nemen. Onder een Definitieve Aanbieding wordt een Aanbieding verstaan:

1. die compleet is en voldoet aan de in het Selectie- en verkoopdocument gestelde aanbiedingsvereisten;
2. die voldoet aan de voorwaarden en kaders zoals genoemd in dit Selectie- en verkoopdocument en bijlagen;
3. en waarop geen van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn (zie Eigen Verklaring).

## 3.2 Overeenkomsten

Voor de ontwikkeling en de realisatie van de 4 twee-onder-één-kapwoningen en 18 appartementen wordt een verkoop- en realisatieovereenkomst gesloten (bijlage 5).

## 3.3 Deelnamevergoeding

De gemeente is van mening dat er een beperkte inzet wordt gevraagd van de Gegadigde om deel te nemen aan deze Selectie- verkoopprocedure. De gemeente verstrekt daarom geen enkele financiële vergoeding.

## 3.4 Geschillen

Op de Selectie- en verkoopprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige procedure dienen te worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Holland te Alkmaar.



# 4. Het perceel, uitgangspunten, kaders van belang voor de ontwikkeling

Dit hoofdstuk bevat informatie over de ontwikkeling, het perceel en eisen.

## 4.1 Huidige situatie

Het perceel is een voormalige sportlocatie, midden in bestaande bebouwing.

Het perceel is momenteel niet bebouwd. De gemeente heeft het perceel bouwrijp gemaakt inclusief begeleidende infrastructuur.

## 4.2 Gewenste situatie

De locatie is geschikt voor de realisatie van 4 twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector en 18 appartementen in twee appartementengebouwen. Ten minste de helft van de appartementen moeten in de middenhuur vallen, de rest mag in de koopsector. Dat kan een verdeling van 9 om 9 zijn, of een verdeling van 8 (koop) om 10 (middenhuur).

De positionering op de kavel staat in het ruimtelijk kader aangegeven. Ook de maximale bebouwingsoppervlakte en de maximale bouwhoogte zijn daarin aangegeven. Parkeren dient op eigen terrein ingepast te worden.

De 2 appartementengebouwen, parkeerplaatsen en omliggend groen dienen integraal te worden ontworpen. Het groen en de parkeerplaatsen worden niet terug overgenomen door de gemeente.

De gronden zijn specifiek bestemd voor wonen. Het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' is vastgesteld en onherroepelijk geworden op per 24 juni 2024.

## 4.3 Informatie over het perceel en uitgangspunten ontwikkeling

De gemeente is van mening dat er een beperkte inzet wordt gevraagd van de Gegadigde om deel te nemen aan deze Selectie- verkoopprocedure. De gemeente verstrekt daarom geen enkele financiële vergoeding.

- Oppervlakte Perceel: 4.300m<sup>2</sup> voor noordelijk deel ten behoeve van 2 appartementengebouwen met in totaal 18 appartementen en 1.555m<sup>2</sup> voor het zuidelijk deel ten behoeve van 4 twee-onder-één-kapwoningen.
- Bestemming: Wonen, zie bestemmingplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik'
- Programma: 18 appartementen, waarvan ten minste de helft bestemd voor middenhuur, en 4 twee-onder-één-kapwoningen
- De situering van de 2 appartementengebouwen conform het Ruimtelijk Kader.
- Verkoopprijs: bieden.
- Perceel wordt bouwrijp geleverd door de gemeente Medemblik.
- Parkeren: conform het Ruimtelijk Kader en de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021;.
- Ontsluiting verkeer: conform het Ruimtelijk Kader.



# 5. Selectie- en verkoopprocedure

## 5.1 Publicatie

Middels een publicatie via makelaar Groot & Nieuweboer te Medemblik (publicatie via [www.grootnieuwweboer.nl](http://www.grootnieuwweboer.nl), Funda en de gemeentelijke website) maakt de gemeente kenbaar dat zij voornemens is het perceel te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van 4 twee-onder-één-kapwoningen en 18 appartementen op basis van een Selectie- en verkoopprocedure.

## 5.2 Planning

In onderstaande tabel is de planning van de Selectie- en verkoopprocedure weergegeven. De gemeente is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Indien wijziging van de tijdsplanning hiertoe aanleiding geeft, kan mogelijk de geplande datum van de te sluiten overeenkomsten worden aangepast.

Activiteit	Datum
Publicatie voornemen verkoop grond. Verzending Selectie- en verkoopdocument (aan de Gegadigden).	5 september 2024
Uiterste datum indienen vragen Verkoopfase	17 oktober 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen Verkoopfase	7 november 2024
<b>Sluitingstermijn inschrijvingen</b>	28 november 2024
Evaluatie van de inschrijvingen door de selectiecommissie	3/4/5 december 2024
Evaluatie van de inschrijvingen door de selectiecommissie	14 januari 2025
Mededeling van het selectiebesluit	16 januari 2025
Definitieve Gunning	5 februari 2025 (20 kalenderdagen na verzending mededeling Selectiebeslissing)
(verkoop)overeenkomst tekenen	Na gunning en het verloop van de termijn van 20 dagen.





### 5.3 Gestanddoening

De gestanddoeningstermijn van de Aanbiedingen is 90 kalenderdagen, te rekenen vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de Aanbiedingen. Een Gegadigde die een Aanbieding heeft ingediend, kan zich niet meer terugtrekken. De Aanbieding is onherroepelijk voor de duur van de gestanddoeningstermijn.

Mocht tegen deze Selectie- en verkoopprocedure een kort geding worden aangespannen, zal de gestanddoeningstermijn automatisch worden verlengd tot 14 kalenderdagen na de uitspraak van de bevoegde voorzieningenrechter. Aangewende rechtsmiddelen schorten de gestanddoeningstermijn niet op. In overige gevallen kan de gemeente de Gegadigden verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen.

### 5.4 Voorbehoud

De gemeente behoudt zich het recht voor zonder aan enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval (derhalve geen limitatieve opsomming):

- de procedure tussentijds om moverende redenen op te schorten, te herzien, of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen);
- niet tot Gunning over te gaan.

### 5.5 Communicatie

Alle informatie-uitwisseling geschiedt in de Nederlandse taal via makelaar Groot en Nieuweboer. Het is niet toegestaan met andere werknemers / functionarissen van de gemeente dan de in deze paragraaf genoemde contactpersoon, contact op te nemen over deze Selectie- en verkoopprocedure. Bij afwijking hiervan kan de gemeente Medemblik besluiten om de Gegadigde uit te sluiten van verder deelname.

Uitsluitend in uitzonderlijke gevallen kan communicatie in het kader van deze procedure plaatsvinden via de volgende contactpersoon:



### 5.6 Tegenstrijdigheden of gebreken

Dit Selectie- en verkoopdocument (met alle bijbehorende bijlagen) is met zorg samengesteld. Als Gegadigde hierin gebreken constateert, dan moet Gegadigde makelaar Groot en Nieuweboer of de contactpersoon hierover tijdig informeren. Hiermee geeft u de gemeente de mogelijkheid voor de sluitingsdatum maatregelen te treffen en het al dan niet voortzetten van deze Selectie- en verkoopprocedure.

Mochten voorafgaande aan de indiening van een Aanbieding geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen en/of bezwaren ten aanzien van het Selectie- en verkoopdocument en Inlichtingen zijn ontvangen, dan wordt de Gegadigde geacht te hebben ingestemd met de inhoud van deze documenten. Indien niet tijdig op de voorgeschreven wijze is geattendeerd, dan is het niet meer mogelijk om in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onregelmatigheid of onrechtmatigheid van het Selectie- en verkoopdocument en/of (het resultaat van) de Selectie- en verkoopprocedure.

### 5.7 Inlichtingen

Voor deze Selectie- en verkoopprocedure is één vragenronde gepland. Vragen kunnen uiterlijk tot 17 oktober 2024, 23:59 in het 'Formulier vragenronde', waar mogelijk met motivering/toelichting, via makelaar Groot & Nieuweboer worden ingediend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord, tenzij de gemeente van mening is dat de vraag zo belangrijk is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is.

De geanonimiseerde vragen worden omstreeks 7 november 2024 beantwoord in de nota van inlichtingen, die verstrekt wordt via makelaar Groot & Nieuweboer. De Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van het Selectie- en verkoopdocument. Wijzigingen en aanvullingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven het gestelde in dit Selectie- en verkoopdocument.

### 5.8 Instemming met voorwaarden voor deze selectie- en verkoopprocedure

Door het doen van een Aanbieding stemt Gegadigde onvoorwaardelijk in met de toepasselijkheid en inhoud van dit Selectie- en verkoopdocument en de bijbehorende stukken. De Gemeente Medemblik behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen op juistheid te controleren en zo nodig opgegeven referenties te benaderen.

### 5.9 Indienen (documenten bij) inschrijving

Uiterlijk **28 november 2024, 23:59** moet uw inschrijving/ Aanbieding, inclusief alle vereiste bijlagen, ingediend zijn bij makelaar Groot & Nieuweboer.

De inschrijving en Aanbieding moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in dit Selectie- en verkoopdocument inclusief bijlagen. De Gegadigde is verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van de gevraagde documenten, zoals is omschreven in dit document.

### 5.10 Beslissing selectie

Alle Gegadigden worden gelijktijdig geïnformeerd over afwijzing dan wel Gunning in de vorm van een selectiebesluit van het College van B&W.

De gemeente zal gedurende twintig (20) kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit geen (enkele) overeenkomst sluiten met de winnende Gegadigde om Gegadigden gedurende die termijn gelegenheid te geven een kort geding aanhangig te maken tegen het selectiebesluit.

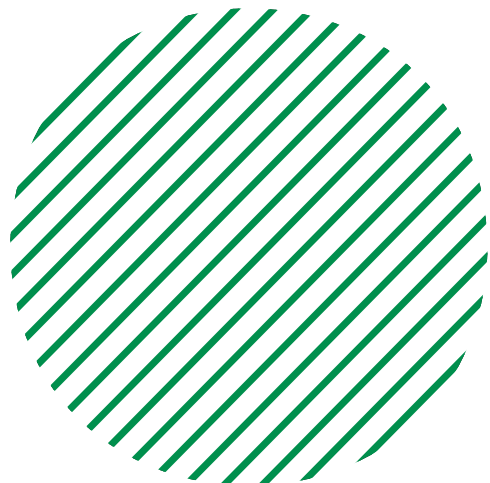
Deze termijn beschouwt de gemeente als een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht om tegen het selectiebesluit te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans de rechten daarop zijn verwerkt. Het aanhangig maken gebeurt door het tijdig laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het college van de gemeente. Voor een adequate reactie op het aanhangig maken een kort geding, verzoeken wij u per e-mail hiervan een mededeling te doen aan de gemeente Medemblik (email: [jeroen.fleer@medemblik.nl](mailto:jeroen.fleer@medemblik.nl)).

### 5.11 Bekendmaking

Gemeente en winnende Gegadigde zullen onderling een persbericht afstemmen.

### 5.12 Voorwaarden

Op deze Selectie- en verkoopprocedure zijn geen Algemene Voorwaarden of leveringsvoorwaarden van toepassing. Leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de Gegadigde zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen algemene voorwaarden maakt de aanmelding ongeldig. Alle voorwaarden zijn opgenomen dit Selectie- en verkoopdocument en in de bijgevoegde overeenkomsten.



# 6. Beoordelingsprocedure

De beoordeling van de Aanbiedingen wordt uitgevoerd conform onderstaande tabel. De beoordelingscommissie controleert of de Aanbieding voldoet aan de gestelde criteria. Aan alle criteria moet worden voldaan. Als de inschrijving niet aan alle vereisten voldoet, is de inschrijving ongeldig en wordt de bieding niet geopend. Als aan alle vereisten is voldaan, dan is de hoogste bieding doorslaggevend voor Gunning. Met andere woorden: eerst wordt gekeken of aan alle voorwaarden en eisen is voldaan bij de inschrijving. Vervolgens vindt de selectie plaats op basis van prijs (hoogsteieder) van de partijen die aan de voorwaarden en eisen zoals gesteld in dit document voldoen.

Criterium	
1. Compleet en geldige Aanbieding	De Aanbieding moet compleet en geldig zijn. <ul style="list-style-type: none"><li>• Compleet betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden ook aanwezig zijn (zie hiervoor de checklist).</li><li>• De Aanbieding voldoet aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in dit document (incl. bijlagen).</li><li>• Geldig betekent dat de stukken rechtsgeldig, en door een uit het handelsregister blijvende bevoegd persoon, zijn ondertekend.</li></ul>
2. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	Nadat is vastgesteld of de Aanbieding conform de voorschriften volledig is ingediend, worden de Aanbiedingen inhoudelijk beoordeeld op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals beschreven in de Eigen Verklaring. Een Gegadigde die niet voldoet aan de uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen, wordt onherroepelijk uitgesloten en komt niet in aanmerking voor verdere deelname aan de Selectie- en verkoopprocedure.
3. Referentie(s) (vormvrij)	Gegadigde dient aan te tonen ervaring te hebben met vergelijkbare ontwikkelingen.
4. Schetsontwerp	Aan alle eisen zoals gesteld in het Ruimtelijk Kader dient te worden voldaan. In het ingediende Schetsontwerp moeten de eisen zoals gesteld in het Ruimtelijk Kader aangetoond worden. Het Ruimtelijk Kader, eventueel aangepast door de nota van inlichtingen, is leidend en gaat boven eventuele bijlagen of toelichtingen bij de inschrijving.
5. Bieding	Selectie van de Aanbiedingen vindt plaats op basis van prijs, mits de aanbiedingen voldoen aan alle gestelde eisen en voorwaarden zoals beschreven in dit document. De bieding dient in Euro's, eenduidig en onvoorwaardelijk te worden ingediend. De Gegadigde met het hoogste bod mag de grond kopen en ontwikkelen.
6. Bewijsmiddelen	De winnende Gegadigde dient op verzoek van de gemeente de relevante bewijsstukken te overleggen met betrekking tot de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen (zoals vermeld in de Eigen Verklaring) binnen een termijn van veertien kalenderdagen na verzending van dit verzoek.

- De gemeente Medemblik behoudt zich het recht voor verduidelijkende vragen te stellen over de ontvangen Aanbiedingen. Dit uitsluitend naar eigen oordeel van de gemeente. Gegadigden krijgen de mogelijkheid om deze vragen binnen vier (4) werkdagen te beantwoorden, waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan leiden tot niet in behandeling nemen van het verzoek tot deelneming.
- Gegadigde dient een onvoorwaardelijke Aanbieding in te dienen. Dat wil zeggen dat de Aanbieding geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een Aanbieding onder voorwaarden en/of voorbehouden zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling. Daarnaast dienen de standaardverklaringen in de bijlagen op de gevraagde manier te worden ingevuld en waar specifiek naar gevraagd te zijn ondertekend.
- Een onvolledige en/of ongeldige Aanbieding zal uitgesloten van verdere beoordeling, tenzij de onvolledigheid en/of ongeldigheid door de gemeente als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.



# 7. Vereisten bij aanbidding

In dit hoofdstuk wordt beschreven aan welke vereisten een Gegadigde moet voldoen. Deze vereisten hebben tot doel de gemeente Medemblik te overtuigen dat de Gegadigde een integere partij is, die geschikt is om de ontwikkeling uit te voeren en bovendien voldoende financiële draagkracht heeft om de aankoop van het Perceel en de realisatie van de ontwikkeling goed uit te voeren.

## 7.1 Eigen verklaring – EIS

De Uitsluitingsgronden zijn minimumeisen en opgenomen in de Eigen Verklaring. Bij de Aanbidding dient een correct ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring te worden aangeleverd.

De Gegadigde dient na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente binnen een termijn van 14 kalenderdagen bewijsmiddelen over te leggen (zie Eigen Verklaring).

## 7.2 Inschrijving Kamer van Koophandel – EIS

De Gegadigde dient ingeschreven te zijn in het handelsregister en een bewijs van de actuele inschrijving in het beroeps- of handelsregister te kunnen overleggen bij de Aanbidding. Voor de in Nederland gevestigde ondernemingen betreft dit (een) uittreksel(s) uit het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Uit (het) uittreksel(s) dient te blijken dat de ondertekenaar(s) de onderneming(en) rechtsgeldig vertegenwoordigen. Bij de Aanbidding dient een uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden aangeleverd met de actuele situatie van de onderneming waaruit de rechtsgeldigheid van de ondertekening blijkt. De gemeente moet de rechtsgeldigheid van de aanmelding kunnen checken aan de hand van een natuurlijk persoon.

## 7.3 Financiële draagkracht – EIS

Gegadigde dient over voldoende financiële draagkracht te beschikken om de koop van de grond en de ontwikkeling zonder onaanvaardbare financiële risico's en kans op faillissement te kunnen realiseren.

### De eis voor aanmelding:

Het indienen van een correct ingevulde en Eigen Verklaring. Gegadigde verklaart daarin dat er geen gerede twijfel is omtrent de continuïteit van haar bedrijfsactiviteiten.

### De eis na eventuele Gunning is:

De winnende Gegadigde dient bij gerede twijfel na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente binnen een termijn van maximaal 14 kalenderdagen de navolgende bewijsmiddelen te overleggen:

- Indien Gegadigde controleplichtig is: als bewijsstuk geldt de meest recente accountantsverklaring en jaarrekening welke géén paragraaf met negatieve continuïteitsverwachtingen bevat.
- Of indien Gegadigde niet controleplichtig is geldt als bewijsstuk het jaarverslag 2022 of recenter als bewijsstuk of een beoordelings- of samenstellingsverklaring betreffende de jaarcijfers 2022.
- Zie voor het overige het formulier Eigen Verklaring

## 7.4 Competentie gestaafd met referenties – EIS

De Gegadigde dient aan te tonen te beschikken over voldoende deskundigheid en ervaring om het beoogde project goed uit te kunnen voeren. De gemeente Medemblik heeft bepaald welke ervaring hiervoor noodzakelijk is.

De Gegadigde dient door middel van minimaal 1 referentie van eerder uitgevoerde opdrachten **uitgevoerd en afgerond binnen de periode 2015 tot heden**, aan te tonen over deze deskundigheid en ervaring te beschikken. Gegadigde levert het bewijs in een aparte bijlage aan (vormvrij). Indien een Gegadigde niet kan voldoen aan de hieronder beschreven competenties leidt dit tot ongeldigverklaring van de Aanbidding en uitsluiting van verdere deelname aan de Selectie- en verkoopprocedure.

Kerncompetenties		Eis
<b>A</b>	Realiseren van appartementen en twee-onder-één-kapwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantoonbare ervaring met het realiseren van kleinschalige appartementencomplexen.</li> <li>• Aantoonbare ervaring met het realiseren van twee-onder-één-kapwoningen.</li> <li>• Een integraal ontwerp kunnen maken met meerdere appartementengebouwen en omliggend groen.</li> </ul>
<b>B</b>	Zelfstandig aansturen en coördineren van alle activiteiten van het project.	<p>Gegadigde is de ontwikkelaar van een project dat voldoet aan de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantoonbare ervaring met het vervullen van de coördinatie binnen een integraal ontwerp- en uitvoeringsteam in een project.</li> <li>• Het ontwerp- en uitvoeringsteam is als één partij gecontracteerd.</li> </ul> <p>Het project waarbij dit aangetoond wordt dient te voldoen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een woningbouwproject van Schets Ontwerp t/m Technisch Ontwerp en uitvoering.</li> </ul>

- Gegadigde mag maximaal 3 referentieprojecten per kerncompetentie indienen om aan te tonen dat hij aan bovengenoemde referentie-eis en bijbehorende en competenties voldoet. Het is tevens toegestaan om hetzelfde referentieproject te gebruiken voor meerdere competentie eisen.
- Gegadigde vult per referentie in op welke criteria de desbetreffende referentie van toepassing is middels het formulier Referentieprojecten.
- Bij beoordeling kan de gemeente de referenties verifiëren.

### 7.5 Schetsontwerp - EIS

Gegadigde dient een schetsontwerp op hoofdlijnen in. Het schetsontwerp moet antwoord geven op alle eisen die in het ruimtelijk kader worden gesteld. Wanneer het Schetsontwerp niet volledig is, of niet voldoet aan de eisen uit het ruimtelijk kader, dan wordt de inschrijving als ongeldig beschouwd en daarmee buiten mededinging gesteld.

De gemeente Medemblik benadrukt dat het gegadigden niet onnodig op kosten wil jagen. Het Schetsontwerp hoeft dan ook geen uitgebreid en uitgewerkt stuk te zijn, zolang het binnen de eisen uit het ruimtelijk kader past.

### 7.6 Aanbieding - EIS

Gegadigde dient een onvoorwaardelijke Aanbieding in te dienen. Dat wil zeggen dat de Aanbieding geen 'mits en maren' mag bevatten. Een Aanbieding onder voorwaarden en/of voorbehouden zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling. Daarnaast dienen de standaardverklaringen in de bijlagen op de gevraagde manier te worden ingevuld en waar specifiek naar gevraagd te zijn ondertekend.

# 8. Loting

Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat wordt beoordeeld op basis de ingediende Aanbieding. Als na beoordeling blijkt dat Gegadigden een gelijke bieding hebben gedaan, zal via een (niet-openbare) loting door een notaris worden bepaald welke Gegadigde voor Gunning in aanmerking komt. Van de loting wordt een proces-verbaal / akte opgemaakt.

## 8.1 Vervallen aanbieding na gunning

Indien een aanbieding na bekendmaking van het selectiebesluit om welke reden dan ook komt te vervallen, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld als ware de betreffende Aanbieding niet komen te vervallen. De aanbiedingen worden dan dus niet opnieuw beoordeeld.

# 9. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

Het is de wens van de gemeente Medemblik om ook lokale, kleinere partijen toegang te geven tot deze opdracht. Daarom worden zij in staat gesteld om zich als Combinatie aan te melden. In dat geval dient Gegadigde in zijn aanmelding duidelijk aan te geven dat hij zich met betrekking tot deze Selectie- en verkoopprocedure aanmeldt als Combinatie.

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Aanmelding als Combinatie is toegestaan. Bij combinatievorming dient in de Combinatie Verklaring (bijlage 9) te worden aangegeven dat wordt aangemeld als Combinatie. Iedere Combinant dient de Eigen Verklaring in te vullen en in te leveren.
2. Bij aanmelding als Combinatie geldt dat alle Combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de (eventueel) te sluiten overeenkomsten.
3. De Combinatie geldt als één Gegadigde. Na aanmelding kan de Combinatie niet meer van combinatieleden wisselen, tenzij de gemeente daarmee instemt.
4. Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan zich slechts éénmaal (hetzij zelfstandig hetzij in Combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen) voor deze Selectie- en verkoopprocedure aanmelden.
5. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beschikkingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
6. Het is toegestaan een onderaannemer in te zetten om aan een referentie-eis te voldoen, op voorwaarde dat die onderaannemer ook wordt ingezet voor dit project voor het betreffende onderdeel.
7. Indien Gegadigde een referentieproject overlegt dat in combinatie of met een derde is uitgevoerd, terwijl met die Combinant of die derde thans geen samenwerking wordt aangegaan voor deze opdracht, geldt dat Gegadigde slechts het eigen aandeel van Gegadigde in dit referentieproject kan aandragen om aan te tonen dat zij voldoet aan de geschiktheidseis. Het slechts voeren van regie over onderaannemers is niet voldoende.
8. Een Gegadigde (die optreedt als hoofdaannemer) kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of de (technische) bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers). Dit kan worden aangegeven op de Eigen Verklaring. Op de onderaannemer zijn de uitsluitingsgronden zoals opgenomen in de Eigen Verklaring van toepassing. De hoofdaannemer dient bij de Aanbieding tevens een door de onderaannemer ingevulde Eigen Verklaring in.
9. In de inschrijvingsfase dient de Gegadigde (die alsdan optreedt als hoofdaannemer) in zijn Inschrijving aan te geven welke rol de onderaannemer heeft.





GEMEENTE  
**Medemblik**