

UITGIFTEPROTOCOL/
VERKOOPPROCEDURE
WONINGBOUWPROJECT
DE BERKEN - MILHEEZE
BLOK I

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1. De doelstelling van het document.....	2
1.2 Aanleiding.....	2
1.3 Doelen realisatie ontwikkeling locatie de Berken - Milheeze	2
1.4 Kader	3
2. GEMEENTELIJKE AMBITIES	4
3. DE OPGAVE	5
3.1 Locatie	5
3.2 Doelstelling gemeente	5
4. INSCHRIJVINGSPROCEDURE.....	6
4.1 Inschrijvingsdocumenten	7
4.2 Proces van selectie, beoordeling en gunning	8
4.3 Uitsluitingsgronden	9
5. BEOORDELINGSCRITERIA.....	10
5.1 Ruimtelijke en programmatische kwaliteit.....	10
5.2 Toekomstbestendig bouwen.....	10
5.3 Organiserend vermogen	11
5.4 Haalbaarheid	11
5.5 vrij op naam prijzen woningen	12
5.6 Social return	12
5.7 Aantoonbare ervaring met soortgelijke projecten	12
6. BEOORDELINGSMETHODIEK.....	13
6.1 Puntenverdeling per criterium.....	13
6.2 Samenstelling beoordelingscommissie.....	14
7. VERVOLGPROCES NA DE BEOORDELING EN GUNNING	14
7.1 Bezwaartermijn.....	14
7.2 Ondertekening koopovereenkomst.....	14
7.3 Reserveringsvergoeding.....	15
7.4 Omgevingsvergunning.....	15
7.5 Juridische levering.....	15
8. PLANNING PROCEDURE	16
8.1 Voorlopige planning.....	16
Bijlage: Situatietekening.....	17
Bijlage: Deelnameverklaring Inschrijving Woningbouwproject "De Berken – Milheeze Blok I"	18

1. Inleiding

De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Gemert-Bakel de komende jaren verder gaat groeien. Er zijn daarom nieuwe woningen nodig. De Berken in Milheeze is één van de uitbreidingslocaties waar wonen voor diverse doelgroepen een plek krijgt. Een nieuwbouwwijk met een goede ontsluiting. Er is ruimte voor verschillende doelgroepen waardoor een diverse wijk gecreëerd wordt. Van starters tot senioren en andere doelgroepen die daar tussenin zitten.

1.1. De doelstelling van het document

De gemeente hanteert dit document als Leidraad en informeert met dit document de deelnemers over de verkoopprocedure, de inschrijving, de voorwaarden en de ambities op het gebied van toekomst bestendig bouwen voor de verkoop van blok I gelegen in het ontwikkelingsgebied “De Berken” te Milheeze. De gemeente wil deelnemers uitnodigen deel te nemen aan de verkoopprocedure, waarna via het in deze leidraad beschreven proces één partij wordt geselecteerd als ontwikkelaar van blok I – De Berken – Milheeze.

1.2 Aanleiding

Bij besluit van d.d. 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten om het Bestemmingsplan De Berken Milheeze vast te stellen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

1.3 Doelen realisatie ontwikkeling locatie de Berken - Milheeze

De doelstelling van de gebiedsontwikkeling De Berken in Milheeze is invulling gegeven aan de fysieke en sociale ambities van gemeente Gemert-Bakel. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemt men in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:

- Passende en betaalbare woningen;
- Adequate huisvesting doelgroepen;
- Duurzaamheid;
- Gezonde woonomgeving;
- Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

1.4 Kader

De uitgangspunten en voorwaarden zijn strijdig met de huidige planologische regeling van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan). Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het planologisch regime dan ook worden aangepast. De gemeente stelt voor om dit via het vergunningentraject mogelijk te maken. Hiervoor moet de procedure van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen. Het is aan de Deelnemer deze BOPA aan te vragen en de daarvoor benodigde gegevens aan te leveren. De geselecteerde partij zal vervolgens zelf de benodigde informatie voor de juridisch-planologische procedure moeten aanleveren bij de gemeente, deze procedure moeten doorlopen en de omgevingsvergunning aanvragen.

Omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel

Link: [182078, 390646 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

NB. Het omgevingsplan bevat de regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving. Tot uiterlijk 31-12-2031 maken de nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten deel uit van het omgevingsplan. Daarom moet u ook deze instrumenten raadplegen als ze nog op de locatie van toepassing zijn.

Link: [De Berken, Milheeze - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

NB. Het bestemmingsplan maakt tijdelijk onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente en bevat voor een deel van het grondgebied een deel van de regels voor de fysieke leefomgeving

2. Gemeentelijke ambities

De gemeente Gemert-Bakel legt een sterke nadruk op het creëren van een divers woningaanbod dat toegankelijk is voor zowel ouderen als starters. We willen ervoor zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn die aansluiten bij de behoeften van deze groepen. Dit betekent dat we plannen verwelkomen die zowel betaalbare starterswoningen als betaalbare levensloopbestendige woningen voor ouderen bevatten.

Duurzaamheid is natuurlijk ook een belangrijk aspect in onze visie. We streven naar projecten die energiezuinig zijn en gebruikmaken van hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen. Goede isolatie en andere energiebesparende maatregelen zijn nodig om het energieverbruik te minimaliseren en een bijdrage te leveren aan een groenere toekomst.

Leefbaarheid is ook een kernpunt voor onze gemeente. We willen buurten ontwikkelen die uitnodigen tot sociale interactie en waar mensen zich thuis voelen. Dit kan worden bereikt door voldoende groenvoorzieningen en speelplekken aan te leggen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Daarnaast willen we de lokale economie ondersteunen door kansen te bieden aan lokale bedrijven en werkgelegenheid te creëren, zowel tijdens als na de bouwfase. Het is belangrijk dat projecten ook economische voordelen opleveren voor de gemeenschap.

Tot slot hechten we veel waarde aan veiligheid. We willen dat onze inwoners zich veilig voelen in hun woonomgeving. Dit betekent dat we aandacht besteden aan goede straatverlichting, overzichtelijke wegen en veilige oversteekplaatsen. De woningen kunnen zo gebouwd worden dat de ramen uitkijken op de straat zodat er sociale controle is. Verder kunnen er duidelijke huisnummers en straatnamen aangebracht worden dat is handig voor hulpdiensten. We willen dat iedereen zich veilig voelt in de nieuwe wijk, zowel overdag als 's avonds.

Door al deze ambities te realiseren willen we ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een inclusieve, duurzame en veilige leefomgeving in Gemert-Bakel.

3. De opgave

3.1 Locatie

De Locatie van blok I maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling De Berken - Milheeze. Op 6 juli 2023 is het bestemmingsplan De Berken, Milheeze door de gemeenteraad vastgesteld. Op de locatie is woningontwikkeling mogelijk

De Locatie omvat het volgende eigendom van de gemeente: kadastraal bekend Bakel en Milheeze sectie B, nummer 1713 en Bakel en Milheeze sectie P nummer 2166 beiden gedeeltelijk met een gezamenlijke grootte van ca 1520 m².

3.2 Doelstelling gemeente

De Gemeente wenst met deze procedure een ontwikkelaar te contracteren die met zijn inschrijving aantoont de onderstaande doelstellingen (zie vanaf paragraaf [5.1](#) tot 5.7) het beste te kunnen realiseren, de doelstellingen zijn tevens de beoordelingscriteria.

- A. Ruimtelijke en programmatische kwaliteit**, een kwalitatief hoogstaand plan dat minimaal voldoet aan de eisen en maximaal aansluit bij de ambities omschreven in het beeldkwaliteitsplan.
- B. Toekomstbestendig gebouw(d)**, een plan waarin maximaal wordt ingezet op het realiseren van de thema's die samenhangen met toekomstbestendig bouwen: materiaalgebruik, klimaatimpact, energiegebruik, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en mobiliteit.
- C. Organiserend vermogen**, een plan dat snel gerealiseerd kan worden en waarbij aandacht is voor een zorgvuldig participatieproces, gedegen omgevingscommunicatie en risicomangement bij de uitwerking en realisatie van het plan;
- D. Haalbaarheid**, de gemeente hanteert bij de bieding een vastgestelde grondprijs en wil zorgen voor een haalbaar en uitvoerbaar plan. Om deze reden wordt u gevraagd toe te lichten op welke wijze u de haalbaarheid aantoont en zekerheden creëert ten aanzien van de aankoop, de planontwikkeling en de realisatie.
- E. Betaalbare verkoopprijs v.o.n.**, een plan waarbij wordt ingezet op de hantering van betaalbare verkoopprijzen v.o.n.
- F. Social Return**
- G. Ervaring**

4. Inschrijvingsprocedure

De inschrijvingsprocedure is een belangrijk onderdeel van het selectieproces voor de tender. Alle geïnteresseerde partijen moeten hun plannen op een duidelijke en eerlijke manier kunnen indienen. De procedure begint met een officiële inschrijving.

Kandidaten moeten hun inschrijving digitaal indienen (via de aangewezen webpagina. Dit zorgt voor een efficiënte en veilige verwerking van alle documenten. De inschrijvingen moeten op tijd worden ingediend. Inschrijvingen die na de deadline binnenkomen, worden niet geaccepteerd. Daarom raden we iedereen aan om vroegtijdig in te dienen en rekening te houden met mogelijke technische problemen.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen kandidaten vragen stellen over de tenderdocumenten. Deze vragen worden verzameld en beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Deze nota wordt voor alle inschrijvers beschikbaar gesteld, zodat iedereen dezelfde informatie heeft.

Na de sluiting van de inschrijvingstermijn worden alle plannen beoordeeld door een beoordelingscommissie op basis van de vooraf vastgestelde criteria. Een onafhankelijke commissie voert de beoordeling uit. Zij bekijken alle aspecten van de inschrijvingen zorgvuldig. Het doel is om het beste plan te selecteren die bijdraagt aan de doelen van de gemeente. Met een duidelijke en eerlijke inschrijvingsprocedure wil de gemeente de meest geschikte ontwikkelaar voor het project selecteren. Het uiteindelijke doel is om een kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig project te realiseren dat past bij de ambities van Milheeze, gemeente Gemert-Bakel

Kosten

Alle kosten die voortvloeien uit en samenhangen met de inschrijving en deelname aan de verkoopprocedure komen voor rekening van inschrijver.

4.1 Inschrijvingsdocumenten

De Deelnemer dient de volgende documenten in:

A. Deelnameverklaring

Deelnemers dienen in verband met de geheimhouding de deelnameverklaring te ondertekenen. De persoon die de deelnameverklaring heeft ondertekend, staat er jegens de gemeente voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

B. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel

Een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke Deelnemer (niet ouder dan zes maanden), waaruit blijken de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon de Inschrijving uit te brengen.

C. Kopie geldig legitimatiebewijs

Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de Deelnemer ondertekeningsbevoegde perso(o)n(en).

D. Visiedocument.

De deelnemer moet in de visie de volgende onderdelen uit werken (zie hiervoor hoofdstuk [5. Beoordelingscriteria](#)):

1. Uw visie op het gebied en de manier waarop een gebouw kan worden ingepast (ruimtelijke kwaliteit) en de beoogde doelgroepen en het marktperspectief (programmatische kwaliteit)
2. Uw visie op de thema's toekomstbestendig bouwen van deze
3. Uw visie op uw organiserend vermogen
4. Uw visie op haalbaarheid en uitvoerheid van het plan
5. Uw visie op de te hanteren vrij-op-naam-prijs en de onderbouwing van deze verkoopprijs
6. Uw visie op Social return

E. Akkoordverklaring grondprijs

Door middel van een aanmelding in de selectie gaat u akkoord met de grondprijs conform het vastgestelde besluit grondprijzen 2025

Het ingediende visiedocument en bijlagen beslaan maximaal 3xA3 of maximaal 6xA4 formaat, de gebruikte tekengrootte is minimaal 10.

4.2 Proces van selectie, beoordeling en gunning

Het beoordelingsproces verloopt in verschillende stappen:

- **Inschrijvingen verzamelen**

Na de sluiting van de inschrijvingstermijn worden alle inschrijvingen verzameld en geregistreerd.

- **Voorselectie**

Inschrijvingen worden gecontroleerd op volledigheid en voldoen aan de minimumeisen. *Het indienen van bovenstaande vereisten zoals benoemd in paragraaf [4.1 Inschrijvingsdocumenten](#) hebben een knock-out karakter.* Dat betekent dat dit verplichte documenten zijn die u correct en compleet moet indienen. Indien u dit niet doet wordt uw inschrijving terzijde gelegd.

- **Beoordeling Visiedocument**

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde (geschiktheids)eisen, wordt uw visiedocument beoordeeld. Op de beoordelingscriteria vermeld in paragraaf [3.2 Doelstelling gemeente](#) en hoofdstuk [5. Beoordelingscriteria](#) kunnen punten gescoord worden door de Deelnemer. Een voorstel wordt beter beoordeeld naargelang de visie beter aansluit bij de opdracht en aan de benoemde doelstellingen en de visie van de gemeente invulling geeft. De totaalscore van een Inschrijving wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De puntenverdeling is in paragraaf [6.1 Puntenverdeling per criterium](#) beschreven. De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op basis van de vastgestelde criteria en kent punten toe. De beoordelingscommissie beoordeelt de visie op een objectieve, transparante en eenduidige manier aan de hand van onderstaande wijze. De beoordelaars kennen in eerste instantie individueel een waardering per voorselectie criterium toe. Na afronding van de individuele beoordeling zal door de beoordelingscommissie op basis van consensus de uiteindelijke waardering per deelnemer worden vastgesteld. *Het is de gemeente toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de desbetreffende Deelnemer. De gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kan de gemeente besluiten om een Inschrijving uit te sluiten van verdere beoordeling*

- **Vergelijking en rangschikking**

De beoordelingscommissie stelt per deelnemer vast welke eindscore deze heeft behaald door de scores van de beoordelingscriteria behaalde scores bij elkaar op te tellen.

- **Gunning**

De inschrijving met de hoogste score kan in aanmerking komen voor gunning. Indien meerdere deelnemers een gelijke eindscore hebben behaald, geeft de score voor toekomstbestendig gebouw(d) de doorslag. Wanneer de score van deze deelnemers ook gelijk is, dan worden deze Gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Ruimtelijke en Programmatische kwaliteit. Indien de score dan nog gelijk is

vindt er een notariële loting tussen de gelijk geëindigde gegadigden plaats. De notaris maakt na de loting een proces verbaal op. Ziet een voor de gunningsfase geselecteerde inschrijver af van deelname aan deze gunningsfase dan wordt de eerstvolgende inschrijver op de reservelijst uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase.

Alle deelnemers worden afzonderlijk per 27 februari 2025 geïnformeerd over de uitkomst van de selectiefase.

Indien blijkt dat de deelnemer aan wie het voornemen tot gunning is medegedeeld, in de Inschrijving onjuiste informatie heeft verstrekt, op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan of dat geen overeenstemming kan worden bereikt over de te sluiten koopovereenkomst, dan kan de betreffende inschrijving alsnog afvallen. In het geval deze inschrijving afvalt, zal het voornemen tot gunning gaan naar de volgende in rang geëindigde deelnemer uit de beoordelings-/selectiefase.

4.3 Uitsluitingsgronden

De gemeente Gemert-Bakel sluit van deelneming aan de selectie en verkoopprocedure uit:

- A. een inschrijver die in staat van faillissement verkeert, noch mag een verzoek of vordering tot faillietverklaring van de inschrijver zijn ingediend overeenkomstig de Faillissementswet;
- B. een inschrijver aan wie surseance van betaling is verleend of waarvoor surseance van betaling is aangevraagd;
- C. een inschrijver die door een rechterlijke beslissing is veroordeeld voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de inschrijver of een onderneming van de inschrijver in het gedrang brengt;
- D. een inschrijver die bij een onherroepelijk vonnis is veroordeeld voor deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld;
- E. een inschrijver die ten tijde van het inleveren van het aanmeldingsformulier betrokken is bij een procedure als bedoeld onder a t/m d voormeld, dan wel bij een onderzoek voorafgaand aan of in het kader van een dergelijke procedure;

5. Beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk worden de beoordelingscriteria benoemd in paragraaf [3.2 Doelstelling gemeente](#) verder uitgewerkt.

5.1 Ruimtelijke en programmatische kwaliteit

Bij dit onderdeel kijken we naar hoe goed uw plan past in onze gemeente. De gemeente wil ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen kwantitatief voldoen, maar ook kwalitatief bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen en de leefomgeving van de inwoners. De gemeente let hierbij op de volgende aspecten:

- Stedenbouwkundige inpassing, hoe goed sluit uw plan aan bij de bestaande omgeving? We zoeken naar een ontwerp dat past bij de uitstraling van Milheeze.
- Architectonische uitstraling, de inpassing in de bestaande omgeving en de architectonische uitstraling zijn belangrijke overwegingen. Uiteraard willen we gebouwen die mooi zijn om te zien, ze moeten passen bij onze gemeente.
- Diversiteit in woningaanbod, uw plan moet verschillende soorten woningen bevatten. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod van woningtypes en -groottes om verschillende doelgroepen te bedienen. Denk bijvoorbeeld aan eengezinswoningen en seniorenwoningen. Deze woningen zorgen we voor een gemengde buurt waar iedereen kan wonen.
- Openbare ruimte en groenvoorzieningen, We hechten veel waarde aan groene, open plekken. Laat zien hoe u deze plekken in uw plan verwerkt.
- Maatschappelijke meerwaarde, we vinden het belangrijk dat projecten bijdragen aan de leefbaarheid, sociale cohesie en lokale economie van de gemeente.

Door u te richten op programmatische kwaliteit zorgt u er voor dat de nieuwe ontwikkelingen niet alleen kwantitatief voldoen, maar ook kwalitatief bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen en de leefomgeving van de inwoners.

5.2 Toekomstbestendig bouwen met nadruk op biobased materialen

Bij het creëren van een nieuwe wijk die lang meegaat en klaar is voor de toekomst, staat biobased bouwen centraal in onze visie op toekomstbestendigheid. Deze aanpak legt de nadruk op het gebruik van hernieuwbare, natuurlijke materialen en combineert dit met andere duurzame aspecten om een wijk te realiseren die zich kan aanpassen aan veranderende omstandigheden.

Dit omvat verschillende aspecten:

Ten eerste wordt er gekeken naar duurzaamheid en energiezuinigheid. Hierbij is het belangrijk dat woningen zo min mogelijk energie verbruiken en waar mogelijk zelf energie opwekken. Dit kan bereikt worden door goede isolatie toe te passen, zonnepanelen te

installeren en andere innovatieve, duurzame oplossingen te implementeren zoals een KWT installatie.

Ten tweede speelt klimaatadaptatie een grote rol. Plannen moeten laten zien hoe ze omgaan met de gevolgen van klimaatverandering. Dit kan bijvoorbeeld door slimme wateropvangsystemen te integreren, maatregelen te nemen tegen hittestress en voldoende groen aan te leggen in de wijk.

Ten derde wordt er waarde gehecht aan circulaire bouwmethoden. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar het hergebruik van materialen of gebruik van biobased materialen. Innovatieve bouwmethoden die de impact op het milieu verminderen worden hierbij aangemoedigd.

Tot slot is flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen een belangrijk criterium. Huizen moeten zodanig ontworpen zijn dat ze kunnen meegroeien met de veranderende behoeften van bewoners over tijd. Dit zorgt ervoor dat woningen op lange termijn bruikbaar blijven voor verschillende doelgroepen en levensfasen.

Door al deze aspecten in overweging te nemen, wordt gestreefd naar een wijk die niet alleen nu, maar ook in de toekomst leefbaar, duurzaam en waardevol blijft.

5.3 Organiserend vermogen

Uit het document moet blijken dat u goed kunt samenwerken en plannen. Hierbij letten we op de volgende aspecten.

- **Samenwerking met lokale partners.**

U laat zien hoe u lokale bedrijven en organisaties betreft bij uw plan. We waarderen het als u de kennis en ervaring uit onze gemeente gebruikt.

- **Participatie van toekomstige bewoners.**

U beschrijf hoe u toekomstige bewoners betreft bij het ontwerp en de bouw. *We zien graag plannen waarin de wensen van onze inwoners zijn verwerkt.*

- **Fasering en planning**

U geeft een duidelijk overzicht van hoe en wanneer u alles gaat bouwen. *We willen een realistisch plan zien dat stap voor stap uitgevoerd kan worden.*

5.4 Haalbaarheid

Bij het beoordelen van de uitvoerbaarheid van uw voorstel letten we op verschillende punten die belangrijk zijn. Allereerst is het belangrijk dat er een duidelijke financiële onderbouwing aanwezig is. We verwachten een helder overzicht van kosten en inkomsten waaruit blijkt dat uw plan financieel haalbaar is. Ook kijken we hoe u omgaat met mogelijke problemen. Het is belangrijk dat u vooraf nadenkt over wat er (mogelijk) mis kan gaan en hoe u dat dan wilt oplossen. Door open te zijn over mogelijke struikelblokken en uw plannen hoe u deze struikelblokken wilt aanpakken laat u zien dat u goed voorbereid bent.

De tijdsplanning moet kloppen, we streven naar een schema dat haalbaar is. Houd er rekening mee dat er altijd onverwachte zaken kunnen gebeuren en laat zien hoe u daarop inspeelt.

5.5 vrij op naam prijzen woningen

De gemeente hecht veel waarde aan het bevorderen van betaalbare huisvesting. Daarom vragen we u de woningen aan te bieden met vrij op naam prijzen die passen binnen de betaalbare prijsklasse, zoals vastgelegd in de woonvisie van de gemeente. V.o.n. betekent dat de kosten voor de overdracht van de woning, zoals notariskosten en kadastrale kosten, door de verkoper worden gedragen. Daarnaast is het belangrijk dat in de verkoopprijs de basisvoorzieningen zoals een badkamer, toilet en keuken reeds zijn opgenomen. U dient inzichtelijk te maken wat de koper koopt voor de vrij-op-naamprijs. Door het aanbieden van betaalbare vrij op naam prijzen, draagt u bij aan de toegankelijkheid van woningen voor starters en mensen met een beperkt budget. U helpt de gemeente om de doelstellingen van onze woonvisie te realiseren.

5.6 Social return

Social return is een belangrijk criterium voor gemeente Gemert-Bakel. We vragen u om aan te geven hoe u bijdraagt aan werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit kan door het creëren van banen of opleidingsmogelijkheden voor kwetsbare groepen. Uw inzet op dit gebied helpt ons om sociale inclusie te bevorderen en de lokale arbeidsmarkt te versterken.

5.7 Aantoonbare ervaring met soortgelijke projecten

Ervaring met vergelijkbare projecten is voor ons van groot belang. We vragen u om voorbeelden te geven van eerdere projecten die vergelijkbaar zijn met het huidige plan. Dit biedt ons zekerheid dat u in staat bent om het project succesvol uit te voeren en vermindert de risico's. Uw ervaring helpt ons om de kwaliteit en betrouwbaarheid van uw inschrijving te beoordelen.

Bovenstaande onderdelen tellen mee in onze keuze. Hoe beter u hieraan voldoet, hoe meer kans u maakt. We zoeken naar een project dat niet alleen aantrekkelijk en duurzaam is, maar ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Laat ons zien dat u begrijpt wat Gemert-Bakel nodig heeft en hoe u dat voor elkaar kunt krijgen. Een plan dat zowel vernieuwend praktisch als uitvoerbaar is maakt de meeste indruk en zal de meeste waardering krijgen.

6. Beoordelingsmethodiek

6.1 Puntenverdeling per criterium

Bij de beoordeling van de inschrijvingen hanteren we een puntenmodel zodat er objectief kan worden vergeleken. De criteria en hun bijbehorende punten zijn als volgt verdeeld.

Criteria	Punten
Ruimtelijke en programmatische kwaliteit	20
Toekomstbestendig bouwen/biobased bouwen	25
Organiserend vermogen	10
Haalbaarheid	10
vrij op naam prijzen woningen	25
social return	5
aantoonbare ervaring met soortgelijke projecten	5
Totaal te behalen punten:	100

Antwoord	Toelichting op waardering	% max. te behalen punten
1. Sluit <u>uitstekend</u> aan bij de opdracht	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op alle gevraagde onderdelen een uitstekend inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. Er wordt een uitstekende koppeling gemaakt met de doelstellingen van de gemeente en passend in de omgeving. De visie en/of aanpak wordt zeer concreet gemaakt, de haalbaarheid is overtuigend. Het is onderscheidend, innoverend en biedt aanzienlijke meerwaarde voor de Opdrachtgever	100%
2. Sluit <u>goed</u> aan bij de opdracht	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op de gevraagde onderdelen een goed inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. De benoemde ervaring en de vergelijkbaarheid met deze opdracht is aangetoond. Er wordt een goede koppeling gemaakt met de doelstellingen van de gemeente en is passend in de omgeving. De visie/aanpak is helder voor de beoordelaars. De haalbaarheid wordt geduid. Echter, een beperkt aantal aspecten scoort minder goed. Hierdoor kan geen maximale score worden toegekend.	70%
3. Sluit <u>voldoende</u> aan bij de opdracht	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op alle gevraagde onderdelen een voldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De doelstellingen komen grotendeels terug in de aanpak, op onderdelen mist het aansluiting op de doelstellingen en de omgeving. Op een aantal onderdelen wordt de visie of aanpak minder passend bij de doelstellingen beoordeeld en/of ontbreekt een innovatie of integrale meerwaarde.	40%
4. Sluit niet <u>geheel/matig</u> aan bij de opdracht	Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op één of meerdere gevraagde onderdelen onvoldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De visie sluit op onderdelen niet aan bij deze opdracht, ze zijn zeer beperkt vergelijkbaar met de doelstellingen en visie van de gemeente Leiden. Op onderdelen is de uitwerking niet passend in de omgeving en de gestelde kaders.	0%

Voor beoordeling van selectiecriteria in de selectie wordt per criteria onderstaande schaal gehanteerd. Elke inschrijving kan maximaal 100 punten behalen. De inschrijver met de hoogste totaalscore wint de aanbesteding. Het is belangrijk dat inschrijvers duidelijk aantonen hoe zij aan elk criterium voldoen om de maximale score te behalen.

6.2 Samenstelling beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit vier leden, die zorgvuldig zijn geselecteerd om een eerlijke en deskundige beoordeling te garanderen:

- **Vier vertegenwoordigers van de gemeente Gemert-Bakel (projectmanager woningbouw, medewerker van team Vastgoed, adviseur Wonen en Stedenbouwkundige)**

De leden van de commissie zijn onafhankelijk en hebben geen belangenconflict met de inschrijvers. Zij beoordelen de inschrijvingen op basis van de vastgestelde criteria en puntenverdeling.

7. Vervolgproces na de beoordeling en gunning

7.1 Bezwaartermijn

Op de dagtekening van de voorlopige gunning gaat de bezwaartermijn in werking. Dit betreft een periode van vijftien (15) kalenderdagen waarin afgewezen Deelnemers bezwaar kunnen maken tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. Indien een Deelnemer bezwaar wenst te maken dient er een civiel kort geding aanhangig te worden gemaakt binnen deze vijftien (15) kalenderdagen.

- **Definitieve Gunning**

De definitieve gunning vindt plaats na het verstrijken van de bezwaarperiode.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om – na overleg met de uit de selectiefase geselecteerde deelnemer - voor totstandkoming van de koopovereenkomst noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in de koopovereenkomst.

7.2 Ondertekening koopovereenkomst

De Gemeente streeft erna om binnen drie maanden na definitieve gunning de koopovereenkomst te sluiten. Deze koopovereenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders van gemeente Gemert-Bakel wordt besloten tot het aangaan van deze koopovereenkomst en de gemeente en de winnende deelnemer de Koopovereenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarden voor de totstandkoming van de koopovereenkomst. Indien het komen tot overeenstemming over de inhoud van de koopovereenkomst langer duurt dan twee (2) maanden, dan behoudt de gemeente Gemert-Bakel zich het recht voor om alsnog van de gunning af te zien zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten.

Voor plan de Berken is een besluit genomen dat er een zelfbewoningsplicht met boetebeding geldt. Indien de Koper (= projectontwikkelaar) koopwoningen realiseert, garandeert Koper dat in alle akten van levering van een koopwoning aan een Eindgebruiker het zelfbewoningsplicht met boetebeding zal worden opgelegd en door de Eindgebruiker zal worden aanvaard (middels kettingbeding).

7.3 Reserveringsvergoeding

Koper is vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst, tot het moment van levering van de locatie een reserveringsvergoeding verschuldigd van 5 % van de koopprijs per jaar (te voldoen in halfjaarlijkse termijnen vooraf). De reserveringsvergoeding wordt in beginsel geheel verrekend met (c.q. in mindering gebracht op) de koopprijs.

7.4 Omgevingsvergunning

Binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, zal koper een ontvankelijke aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit en voor het bouwen die realisatie van het ruimtelijk-functioneel Schetsontwerp mogelijk maakt.

7.5 Juridische levering

De Gemeente geeft de Locatie uit in eigendom. De Gemeente levert bouwrijpe grond. De levering van de Locatie vindt uiterlijk plaats binnen een periode van twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- **Onvoorzien omstandigheden**

De gemeente Gemert-Bakel behoudt zich het recht voor te allen tijde de procedure geheel of gedeeltelijk te stoppen of op te schorten. Dit zonder dat daartoe een verplichting ontstaat tegenover de inschrijvers tot vergoeding van de kosten die zij gemaakt hebben om deel te nemen aan deze inschrijving en selectiefase. De gemeente behoudt zich tevens het recht voor om (geheel of gedeeltelijk) niet tot het doorlopen van de gunningsfase over te gaan.

Door deze gestructureerde aanpak zorgen we voor een transparant en eerlijk selectieproces, waarbij de beste inschrijving wordt gekozen die voldoet aan de ambities van de gemeente Gemert-Bakel.

8. Planning Procedure

Nadat u op de webpagina “Tender De Berken – Milheeze” van gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat u deze verkoopprocedure wil volgen kunt u via de knop vragenformulier berichten over deze verkoopprocedure versturen. Vragen over de verkoopprocedure stuurt u dus via het vragenformulier op de webpagina www.gemert-bakel.nl/tender-de-berken-milheeze-blok-1 naar de contactpersoon van de gemeente. Ook berichten en documenten van de gemeente over deze verkoopprocedure vindt u op deze pagina terug.

U dient er zelf zorg voor te dragen dat u de gepubliceerde documenten op de webpagina tijdig raadpleegt. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de e-mailnotificaties worden toegelaten door uw emailbeveiliging (firewall, spamfilters). Daarnaast dient u er zelf zorg voor te dragen dat binnen uw onderneming de juiste personen op de hoogte worden gehouden van de berichten/documenten die door de gemeente over de verkoopprocedure worden verstuurd/gepubliceerd.

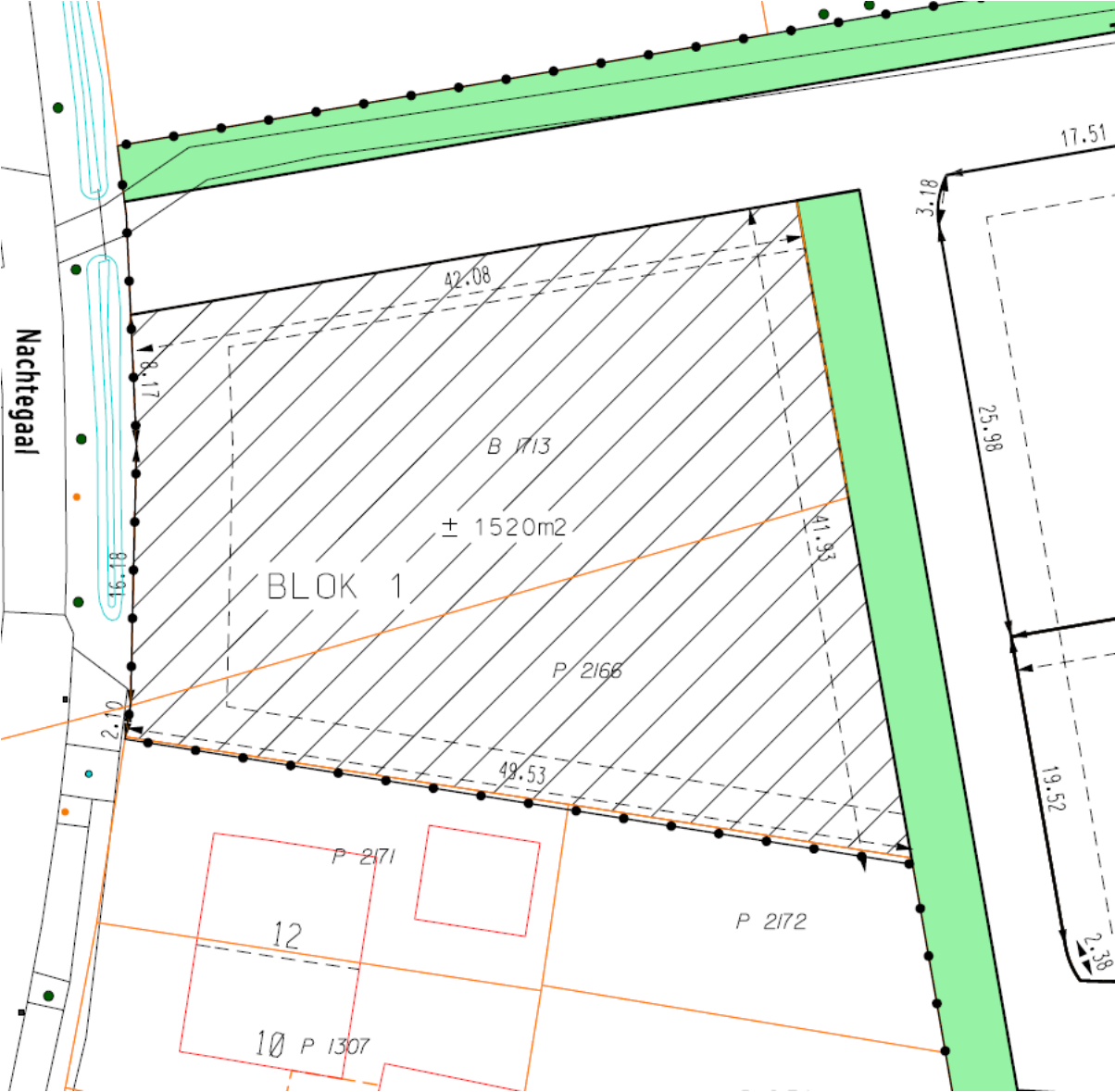
Indien gewenst kunt u contact opnemen met de volgende contactpersonen:

Contactpersonen	Corlanda Vos en Dina Darraz
Team	Ruimtelijke economische ontwikkeling (REO)
Telefoonnummer	0492 - 378 500
Adres	Ridderplein 1, 5421 CV GEMERT

8.1 Voorlopige planning

Activiteiten selectiefase	Datum en tijdstip
Uitnodiging/Publicatie deelname Procedure op www.gemert-bakel.nl en in Gemerts Nieuwsblad	Vanaf 19 november 2024
Laatste dag voor indienen van vragen via website gemeente	20 januari 2025
De antwoorden op de ingekomen vragen worden binnen 1 week na ontvangst van de vraag gepubliceerd op de website van Gemert-Bakel	
Uiterste datum voor indienen inschrijvingsdocumenten projectplan	14 februari 2025
Beoordeling ingezonden stukken	17 febr. tot 27 febr. 2025
Bekendmaking gunning	27 februari 2025
Bezwaartermijn 15 dagen	Tot 14 maart 2025
Definitieve gunning	17 maart 2025
Start vervolproces met gegunde partij	Vanaf 17 maart 2025

Bijlage: Situatietekening



Bijlage: Deelnameverklaring Inschrijving Woningbouwproject

"De Berken – Milheeze Blok I"

Ondergetekende verklaart hierbij:

1. **Projectgegevens**

Deel te nemen aan de inschrijving voor het woningbouwproject voor de Tender woningbouwproject De Berken – Milheeze Blok I in de gemeente Gemert-Bakel, hierna te noemen "het Project"

2. **Identiteit deelnemer**

- Bedrijfsnaam:
- KvK-nummer:
- Adres:
- Contactpersoon:
- E-mail:
- Telefoonnummer:

3. **Voorwaarden**

- Alle voorwaarden en eisen zoals gesteld in het Uitgifteprotocol te hebben gelezen, begrepen en hiermee akkoord te gaan.
- Te voldoen aan alle gestelde criteria voor deelname aan de inschrijving.
- Alle gevraagde informatie naar waarheid te hebben ingevuld en alle vereiste documenten te hebben bijgevoegd.

4. **Financiële draagkracht**

Over voldoende financiële middelen te beschikken om het Project, bij toewijzing, te kunnen realiseren.

5. **Ervaring en expertise**

Te beschikken over de nodige kennis, ervaring en expertise om het Project succesvol te kunnen uitvoeren.

6. **Integriteit**

- Niet betrokken te zijn bij strafrechtelijke veroordelingen, faillissementen of andere juridische procedures die de deelname aan of uitvoering van het Project kunnen belemmeren.
- Te handelen in overeenstemming met alle relevante wet- en regelgeving.

7. **Geheimhouding**

Alle verstrekte informatie met betrekking tot het Project vertrouwelijk te behandelen en niet te delen met derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

8. **Selectieprocedure**

Akkoord te gaan met de Selectieprocedure zoals beschreven in het uitgifteprotocol en de uitkomst hiervan te respecteren.

9. **Voorbehoud**

Te erkennen dat de gemeente het recht behoudt om de inschrijving of het Project te allen tijde te wijzigen, op te schorten of te beëindigen zonder opgaaf van redenen.

10. **Aansprakelijkheid**

De gemeente niet aansprakelijk te stellen voor enige schade of kosten voortvloeiend uit deelname aan de inschrijving of de eventuele toewijzing van het Project.

11. **Akkoordverklaring grondprijs**

Door middel van een aanmelding akkoord te gaan met de grondprijs conform het vastgestelde besluit grondprijzen 2025

Door ondertekening van deze verklaring bevestigt ondergetekende alle bovenstaande punten en verklaart zich bereid om, bij toewijzing van het Project, over te gaan tot het sluiten van een overeenkomst met de gemeente GEMERT-BAKEL voor de realisatie van het woningbouwproject De Berken – Milheeze Blok I.

Plaats: _____

Datum: _____

Naam: _____

Functie: _____

Handtekening: _____