



Selectieleidraad

Europese niet openbare procedure

Contract AI 2017-0075;

Ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer onzelfstandige wooneenheden t.b.v.
huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-0075
Transformatie Hoogte Kadijk 401

Versiebeheer

Versie	Datum	Opmerkingen	Actie
Definitief	07-08-2017	geen	

versie 07-08-2017

Europese niet openbare procedure

Contract AI 2017-0075

Transformatie Hoogte Kadijk 401

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	De aanbesteder en concessieverlener	5
2	Opdrachtbeschrijving	6
2.1	Opgave	6
2.2	Projectdoelen	7
2.3	Projectlocatie	8
2.4	Rol en werkzaamheden	9
2.5	Percelen	9
2.6	Contractvorm	9
2.7	Gemeentelijke beleidsuitgangspunten	9
3	Aanbestedingsprocedure	12
3.1	Toepasselijke regelgeving	12
3.2	Inschrijvingsfase en gunningcriteria (EMVI)	12
3.3	Correspondentie	13
3.4	Planning aanbestedingsprocedure	13
3.5	Nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding	14
3.6	Motiveringen in het kader van de Aanbestedingswet 2012	14
3.7	Belangenverstrengeling	15
3.8	Mededingingswet	15
3.9	Tegemoetkoming kosten aanmelding	15
3.10	Tegenstrijdigheden	15
3.11	Klachten en geschillen over de aanbestedingsprocedure	16
3.12	Beeindiging aanbestedingsprocedure	16
4	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	17
4.1	Uitsluitingsgronden	17
4.2	Geschiktheidseisen	17
5	Selectie	20
5.1	Selecteren gegadigden	20
5.2	Selectiecriteria	20
5.3	Voorwaarden indienen referentieprojecten	20
5.4	Beoordeling selectiecriteria	21
5.5	Beoordelingscommissie	22
5.6	Selecteren gegadigden	22
5.7	Bezwaartermijn selectiebeslissing	22

Europese niet openbare procedure

Contract AI 2017-0075

Transformatie Hoogte Kadijk 401

6	Verzoeken tot deelneming	23
6.1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA-formulier)	23
6.2	Referentiewerken	23
6.3	Beroep bekwaamheid derden	24
6.4	Aanmelden in een samenwerkingsverband	24
6.5	Bewijsmiddelen	25

Bijlage(n)

Bijlage 1 - Programma van Eisen

Bijlage 2 - Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Bijlage 3 - Modelformulier referentiewerken

Bijlage 4 - Model Verklaring derden

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

1 Inleiding

Het onderhavige document betreft de selectieleidraad voor het ontwerp, de tijdelijke realisatie, het onderhoud en het beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. kamergewijze verhuur aan statushouders (minimaal 50%), studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam in 1 perceel. De Gemeente Amsterdam wil komen tot een concessieovereenkomst met één concessiehouder, die voor eigen rekening en risico zorg draagt voor het ontwerp, de tijdelijke realisatie, het onderhoud en het beheer van onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Deze selectieleidraad is bestemd voor geïnteresseerde partijen die zich willen aanmelden voor de selectieprocedure. In deze selectieleidraad zijn opgenomen:

- de beschrijving van de uit te voeren opdracht;
- de planning van de aanbestedingsprocedure;
- de eisen waaraan de gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot inschrijving;
- de selectiemethode en de selectiecriteria;
- de gegevens die door gegadigden bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- de overige bepalingen die van belang zijn voor het verloop van de aanbestedingsprocedure.

Bij deze aanbesteding wordt gebruik gemaakt van het aanbestedingsplatform TenderNed (www.Tenderned.nl).

1.1 De aanbesteder en concessieverlener

De aanbesteder in deze aanbesteding is, namens het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam, het Ingenieursbureau van de Gemeente Amsterdam (Lead Buyer), vertegenwoordigd door de directeur van het Ingenieursbureau, Weesperstraat 430-432, 1018 DN te Amsterdam.

De concessieverlener voor deze aanbesteding is Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling. Het Projectmanagementbureau van de gemeente Amsterdam begeleidt de aanbesteding.

2 Opdrachtbeschrijving

2.1 Opgave

2.1.1 Inleiding

De gemeente Amsterdam loopt achter met de invulling van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Statushouders zijn asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Eén van de middelen die er aan bijdragen om de taakstelling te realiseren is het (tijdelijk) transformeren van vastgoed ten behoeve van het huisvesten van statushouders. Het Rijk (Rijksvastgoedbedrijf) heeft het gebouw Hoogte Kadijk 401 aan de gemeente Amsterdam te huur aangeboden voor een periode van 10 jaar ten behoeve van het huisvesten van ten minste 50% statushouders. Voor uitvoering van deze opdracht selecteert de gemeente Amsterdam middels onderhavige aanbestedingsprocedure een concessiehouder.

2.1.2 Vraagscope

De gemeente Amsterdam zoekt een concessiehouder die het gebouw Hoogte Kadijk 401 (tijdelijk) transformeert naar onzelfstandige wooneenheden met een maximale (wettelijke) huurprijs per doelgroep. Dit houdt in dat de concessiehouder voor eigen rekening en risico de transformatie van het gebouw naar onzelfstandige wooneenheden ontwerpt en realiseert en de eenheden vervolgens verhuurt, beheert en onderhoudt. Van de gerealiseerde wooneenheden dient 50 % aan statushouders verhuurd te worden. De andere 50 % aan studenten en starters. De concessiehouder dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst jaarlijks huur (vermeerderd met de eigenaars- en gebruikerslasten) te betalen voor het pand aan de gemeente Amsterdam; de huurinkomsten zijn voor de concessiehouder. Het verhuren, beheren en onderhouden van de wooneenheden en de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw evenals het opzetten van een community met bewoners en omgeving zijn onderdeel van de scope. Het doel van de communityvorming is te komen tot sociale cohesie binnen en buiten de woongemeenschap. Er moeten minimaal 100 en maximaal 120 wooneenheden worden gerealiseerd.

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een concessiehouder die zijn verantwoordelijkheden kent en neemt. Van deze concessiehouder wordt een meedenkende en inventieve houding gevraagd om de doelstellingen te behalen en gedurende de gehele projectperiode te waarborgen. Hierbij is de gemeente Amsterdam niet per definitie op zoek naar kwaliteit tegen een lage prijs maar naar dé expert die kwaliteit levert, prijsbewust is en gedurende de looptijd van de opdracht zorg draagt voor goed bouwweerschap en zich opstelt als een sociaal bewogen huisbaas en verhuurder, met oog voor de omgeving.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

Van de concessiehouder wordt gevraagd om hier, gegeven de projectdoelstellingen, invulling aan te geven in zijn inschrijving en daarin concreet aan te geven hoe het behalen van de projectdoelstellingen (resultaten) gedurende de exploitatieperiode getoetst + gemeten kan worden. De uitkomsten van de gemeten prestaties moeten inzichtelijk worden gemaakt en aan de concessieverlener overhandigd worden. Indien dit onvoldoende wordt gedaan en/of de projectdoelstellingen onvoldoende worden gehaald kan dit gevolgen hebben voor de door de concessiehouder te ontvangen betalingen.

De inschrijving voor de gunningsfase bevat een plan van aanpak waarin alle producten en activiteiten zijn opgenomen die volgens de inschrijver nodig zijn om invulling te geven aan de projectdoelstellingen en de vraagscope. Het uitgangspunt is dat niet de aanbesteder maar de concessiehouder de expert is en daarmee de scope van zijn inschrijving (om aan de projectdoelstellingen te kunnen voldoen) het beste kan bepalen. In het bijhorende Programma van Eisen (bijlage 1) staat een toelichting op deze uitvraag met daarin opgenomen vereisten.

2.2 Projectdoelen

Naast het realiseren van minimaal 100 en maximaal 120 onzelfstandige wooneenheden zijn de onderstaande projectdoelstellingen van belang:

1. Opzetten en behouden van een woon community waarbij een maximale bijdrage geleverd wordt aan het ontstaan van sociale cohesie in het gebouw en in de nabije omgeving van het gebouw.
 - *Toelichting: Het opzetten en hanteren/na laten leven van huisregels en het organiseren van activiteiten om de sociale cohesie binnen en buiten het gebouw te bevorderen zijn minimaal onderdeel van deze bijdrage. De wens van concessieverlener is dat er meer invulling aan deze doelstelling wordt gegeven dan hier geformuleerd. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de volgende maatregelen/acties (niet limitatief):*
 - *Nadenken over mogelijke bijdragen van ondernemers en omwonenden aan de woon community*
 - *Het beschikbaar stellen (tegen gereduceerd tarief) van een aantal eenheden ten behoeve van bewoners die vrijwilligerswerk binnen het gebouw kunnen doen of het aanstellen van een verbinder/huismeester*
 - *Ideeën over koppeling toekomstige bewoners aan de buurt*

Door de aanbesteder wordt groot belang gehecht aan het invullen van deze doelstelling. De concessiehouder wordt uitdrukkelijk uitgenodigd om zelf ideeën te bedenken en aan te dragen.

2. Realisatie van een optimale woonomgeving in het pand, waarbij gezorgd wordt voor maximale veiligheid voor de bewoners, zowel voor wat betreft technische als sociale aspecten. Zie het Programma van Eisen paragraaf 5 voor verdere toelichting.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

3. Tijd als maatgevende doelstelling; zo snel mogelijk kunnen huisvesten van de bewoners binnen de gestelde eisen.
4. Het inrichten van de buitenplaats en de nabije omgeving van het gebouw in samenwerking met het stadsdeel, de bewoners en de omwonenden op een wijze dat deze maximaal bijdraagt aan het ontstaan van sociale cohesie.
5. Het minimaliseren van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden voor omwonenden en weggebruikers. Hiertoe dient een BLVC-plan te worden opgesteld en overhandigd.

In het definitieve plan van aanpak dat in de gunningsfase moet worden overhandigd moet op bovenstaande projectdoelstellingen worden ingegaan alsmede op de wijze hoe deze doelstellingen gerealiseerd en gemeten worden.

2.3 Projectlocatie

De bijhorende buitenruimte rondom het pand behoort ook tot de kavel. De invulling van deze buitenruimte moet in gezamenlijkheid met het stadsdeel, de bewoners en omwonenden worden ingericht.



Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

2.4 Rol en werkzaamheden

In het bijgevoegde Programma van Eisen staan de eisen en randvoorwaarden inclusief toelichting. Het Programma van Eisen maakt nadrukkelijk deel uit van de officiële aanbestedingsstukken.

2.5 Percelen

De opdracht is niet onderverdeeld in percelen.

2.6 Contractvorm

De Gemeente Amsterdam is voornemens om voor deze opdracht een concessieovereenkomst te sluiten met de concessiehouder op basis van het Nederlands recht (zie bijlage 2). De concessieovereenkomst vangt aan op de datum van ondertekening van de concessieovereenkomst en eindigt voor zover thans bekend uiterlijk op 30 november 2027.

2.7 Gemeentelijke beleidsuitgangspunten

2.7.1 Informatie over de gemeente Amsterdam als opdrachtgever

De gemeente Amsterdam opereert in een snel veranderende omgeving met een grote complexiteit. Dat vraagt om een verantwoordelijke, flexibele overheid die luistert, handelt en levert. De gemeente moet dus in staat zijn snel, wendbaar en adequaat in te spelen op wat de stad dagelijks vraagt, zowel grootstedelijk als in de buurt. De doelstelling van de gemeente is om een effectieve overheid te zijn, die verantwoordelijkheid neemt maar ook burgers en ondernemers de ruimte geeft om te groeien. Al het handelen van de gemeente staat in het teken van de Amsterdammers en het publieke belang. De gemeente verwacht van de opdrachtnemer dat hij een bijdrage levert aan de hiervoor genoemde opgaven en doelstellingen van de gemeente.

Daarnaast heeft de gemeente een aantal beleidsuitgangspunten vastgesteld die van toepassing zijn bij het aanbesteden van haar opdrachten. De volgende paragrafen beschrijven deze beleidsuitgangspunten in het kort. Voor meer informatie over het specifieke beleidsuitgangspunt verwijst de gemeente naar de desbetreffende website.

2.7.2 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

De middelen waarover Amsterdam beschikt voor de uitvoering van haar publieke taken zijn 'van ons allemaal'. De gemeente dient zorgvuldig met deze middelen om te gaan en ervoor te zorgen dat deze middelen zo goed mogelijk besteed worden. Integriteit staat daarom binnen Amsterdam

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

hoog op de (politieke) agenda. Uitgangspunt voor de gemeente is de integriteit van de eigen organisatie waarborgen én te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente. Voor de uitvoering van haar integriteitsbeleid heeft Amsterdam de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Zie voor meer informatie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob/beleidsregel/>

De BIO is van toepassing op het handelen van de gemeente gedurende en na deze aanbesteding. Door het indienen van een inschrijving geeft de inschrijver aan kennis te hebben genomen van de BIO en in te stemmen met het uitvoeren van de integriteitsscreening, als onderdeel van de aanbestedingsprocedure, en met de eventuele extra bewakingsmaatregelen die hieruit volgen. Ook stemt de inschrijver in met het eventueel tussentijds screenen van de onderneming gedurende de looptijd van de overeenkomst. Tevens stemt de inschrijver in met het eventueel screenen van onderaannemers en (toe)leveranciers en zal hij medewerking verlenen aan deze screening.

De screening zal plaatsvinden aan de hand van onder andere de bewijsstukken voor het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en stukken die (op nader verzoek) door de inschrijver worden aangeleverd alsmede op basis openbare en gesloten bronnen. Mocht er aanleiding zijn om verder onderzoek te doen, dan zal dit onderzoek worden uitgevoerd door de gespecialiseerde screeningsafdeling van de gemeente (de Screeningsunit). In het kader van het onderzoek is het onder omstandigheden mogelijk dat er een Bibob-advies wordt aangevraagd bij het landelijk Bureau Bibob. Mocht dit het geval zijn, zal de inschrijver hier vooraf van op de hoogte worden gesteld. De uitkomst van de screening of het Bibob-advies kan ertoe leiden dat een inschrijver wordt uitgesloten op basis van de verplichte en/of facultatieve uitsluitingsgronden of dat extra bewakingsmaatregelen in de Overeenkomst worden opgenomen.

2.7.3 Duurzaamheid

In de verschillende stappen van het inkoopproces maakt de gemeente Amsterdam afwegingen op basis van de Leidraad Duurzaam Inkopen. De Gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. Hiertoe is de Agenda Duurzaamheid opgezet, zie de website www.amsterdam.nl/duurzaam.

2.7.4 Social Return

De gemeente Amsterdam heeft als sociale doelstelling dat een investering door de gemeente, naast het 'gewone' rendement ook een concrete sociale winst (return) moet opleveren. Dit doet de gemeente door Social Return als sociale uitvoeringsvoorwaarde te stellen bij inkoop- en aanbestedingstrajecten, waarbij de gemeente van Opdrachtnemers verwacht dat ze een bijdrage leveren aan het creëren van werkgelegenheid voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

Voor meer informatie over de algemene kaders omtrent Social Return zie
www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/social-return/.

Inzet Social Return geschiedt op basis van overleg en in samenspraak met het Stedelijk Bureau Social Return, gemeente Amsterdam.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

3 Aanbestedingsprocedure

3.1 Toepasselijke regelgeving

De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd volgens de Europese niet openbare procedure overeenkomstig hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Hoofdstuk 2a van de Aanbestedingswet 2012.
- Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016);
- Gids Proportionaliteit, 1e herziening, april 2016;
- In aanvulling op artikel 3.23.3 van de ARW 2016 is een geschil niet ontvankelijk als het geschil pas na de 7e dag aanhangig is gemaakt;
- In aanvulling op artikel 3.43.1 van de ARW 2016 moet na het woord "rechter" de tekst "te Amsterdam" toegevoegd worden.

3.2 Inschrijvingsfase en gunningcriteria (EMVI)

Na deze selectie/aanmeldingsfase ontvangen de geselecteerde gegadigden via TenderNed een uitnodiging tot inschrijving. Bij de uitnodiging tot inschrijving behoren de volgende aanbestedingsdocumenten:

- Selectieleidraad inclusief bijlagen
- Nota van Inlichtingen selectiefase
- Gunningsleidraad inclusief bijlagen
- Programma van Eisen inclusief bijlagen (tevens bijlage bij onderhavige Selectieleidraad)

De economisch meest voordelige inschrijving zal worden vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Er wordt gegedund op waarde. De gegadigden kunnen zich onderscheiden op de volgende kwalitatieve aspecten (die zijn gebaseerd op de eerder hierboven genoemde doelstellingen):

1. Opzetten en handhaven wooncommunity mede in samenhang met de omgeving
2. Realiseren optimale woonomgeving
3. Zo spoedig mogelijk huisvesten van statushouders en de andere bewoners
4. Inrichten van buitenplaats
5. Minimaliseren van overlast voor de omgeving tijdens verbouw

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

Wij vragen een Plan van Aanpak aan de inschrijvers waarin zij hun plannen toelichten. Het plan van aanpak bevat een samenvatting van het ontwerp plan (incl grove schets indeling & aantallen), beheerplan, sociaalplan, verhuurplan, de planning en een risico-analyse.

De beoordeling van de inschrijving geschiedt op drie onderdelen die in de inschrijvingsleidraad nader worden uitgewerkt:

- De kwaliteit van het fysieke ontwerp, de verbouwing en de daarbij behorende planning. Dit onderdeel telt mee voor 40 %
- De kwaliteit van het sociaal beheer, de verhuur en de sociale cohesie. Dit onderdeel telt mee voor 40%
- De hoogte van een mogelijke onrendabele top financiering. Dit onderdeel telt mee voor 20% *

*Mogelijk is sprake van een onrendabele top waarbij de businesscase op zichzelf te weinig rendabel is. In dat geval zal de gemeente Amsterdam een vergoeding ter beschikking stellen tijdens de concessiefase om dit te compenseren. De hoogte van de onrendabele top zal worden gebaseerd op de hoogte van de winnende bieding. In de inschrijvingsfase moeten de inschrijvers daarom ook een business-case met onderbouwing insturen. Hoe kleiner de onrendabele top, hoe meer aftrek een inschrijver krijgt.

3.3 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient te worden verricht via TenderNed.

De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet anders is aangegeven dan wel in het vervolg van de aanbestedingsprocedure schriftelijk door de aanbesteder anders wordt aangegeven, moeten alle stukken die de gegadigden bij aanbesteder indienen in de Nederlandse taal zijn gesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers van de aanbesteder en betrokkenen van of namens de aanbesteder over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de aanbesteder. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de aanbesteder in. Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

3.4 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de aanbesteder worden gewijzigd.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

<i>Onderdeel</i>	<i>Datum / tijdstip</i>
Aanmeldingsfase	
Publicatie aankondiging	Zie tenderned
Schouw*	7 september 2017, om 11.00 uur
Uiterste datum indienen verzoek nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding	12 september 2017
Publicatie laatste nota van inlichtingen aanmeldingsfase	20 september 2017
Termijn tot het indienen van verzoek tot deelneming	02 oktober 2017 14.00
Uiterlijke bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	12 oktober 2017
Bezwaartermijn selectiebesluit	19 oktober 2017
Inschrijvingsfase	
Uitnodiging tot inschrijving	Vanaf 13 oktober 2017 (indicatief)
Termijn tot indienen inschrijving	21 november 2017
Interviews	22 november 2017
Gunning	18 december 2017

* De schouw biedt de mogelijkheid (eenmalig) om het pand te bekijken. Aanmelden kan via TenderNed. U kunt tijdens de schouw geen inhoudelijke vragen stellen, deze kunt u indienen bij de nadere toelichting en worden via de Nota van Inlichtingen beantwoord.

3.5 Nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het verkrijgen van nadere inlichtingen over de aankondiging en de voor de aanmelding relevante stukken. Verzoeken tot inlichtingen kunnen uitsluitend tot de datum zoals vermeld in paragraaf 3.4 via de daarvoor bedoelde module in TenderNed worden ingediend.

De verzoeken zullen geanonimiseerd worden beantwoord in één of meerdere nota('s) van inlichtingen aanmeldingsfase.

3.6 Motiveringen in het kader van de Aanbestedingswet 2012

Niet van toepassing

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

3.7 Belangenverstrengeling

De aanbesteder kan een gegadigde van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure uitsluiten wanneer deze aan de zijde van de aanbesteder betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de aanbesteding, dan wel die gegadigde zich in verband met de aanbesteding bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en andere (rechts)personen die aldus betrokken zijn of zijn geweest. Datzelfde geldt wanneer (rechts)personen uit de groep van gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

De aanbesteder zal een gegadigde niet uitsluiten als die gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval de mededinging door bedoelde betrokkenheid niet is of wordt belemmerd.

3.8 Mededingingswet

De aanbesteder maakt de gegadigden er wellicht ten overvloede op attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor om gegadigden, waarvan de aanbesteder vermoedt dat zij ten behoeve van het werk een combinatieovereenkomst in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingingsregelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze gegadigden uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

3.9 Tegemoetkoming kosten aanmelding

De aanbesteder zal op geen enkele wijze kosten vergoeden welke door gegadigden worden gemaakt in verband met de aanmeldingsfase.

3.10 Tegenstrijdigheden

De aanbesteder heeft deze selectieleidraad met zorg opgesteld. Mocht de gegadigde desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient de gegadigde de aanbesteder hiervan op de hoogte te stellen. De gegadigde kan na het indienen van zijn aanmelding zich niet beroepen op niet gemelde tegenstrijdigheden.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

3.11 Klachten en geschillen over de aanbestedingsprocedure

Klachten over deze aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend via het e-mailadres:
klachten.IB@amsterdam.nl.

Klachten kunnen gaan over het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht moet schriftelijk worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Deze klachtenprocedure heeft geen opschortende werking. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de indiener van een klacht wordt daarover geïnformeerd.

3.12 Beeindiging aanbestedingsprocedure

Concessieverlener behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om deze aanbestedingsprocedure ten allen tijde tussentijds te beeindigen zonder opgave van redenen en zonder op welke wijze dan ook schadeplechtig te zijn jegens gegadigden dan wel andere partijen.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

4 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

De aanbestedder zal de gegadigden die een verzoek tot deelneming indienen beoordelen op basis van in dit hoofdstuk beschreven uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. De gegadigde dient aan de in dit hoofdstuk gestelde eisen te voldoen.

Indien op enig moment blijkt dat een gegadigde onjuiste informatie heeft verschaft of naar het oordeel van de aanbestedder handelt in strijd met de wet- en regelgeving of voorschriften en eisen als gesteld in de aanbestedingsdocumenten, kan die gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

4.1 Uitsluitingsgronden

Voor de uitsluitingsgronden die gelden bij deze procedure wordt verwezen naar paragraaf 3.13 van het ARW 2016 en deel III van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 1). Indien de gegadigde niet kan aantonen dat de uitsluitingsgronden als bedoeld in paragraaf 3.13 van het ARW 2016 en het Uniform Europees Aanbestedingsdocument niet op hem, noch op de derde(n) waar hij een beroep op doet, van toepassing zijn, kan hij worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

4.2 Geschiktheidseisen

Gegadigden dient aan te tonen dat hij aan de in paragraaf 4.2.1 t/m 4.2.4 gestelde geschiktheidseisen voldoet.

4.2.1 Financieel-economische draagkracht

Met betrekking tot de financiële en economische draagkracht worden geen geschiktheidseisen gesteld.

4.2.2 Technische bekwaamheid; kwaliteitsborging

Het is een minimumvereiste dat Inschrijver(combinatie) of zijn uitvoerende partij (onderaannemer) tijdens deze aanbestedingsprocedure en gedurende de uitvoering van de opdrachten (minimaal tot opleveringsdatum) in het bezit is van de geldige kwaliteits- en veiligheidscertificaten: (zie ook artikel 3.4.2. van ARW 2016) zoals

- o Een VCA**- certificaat met de scope van activiteiten van het werk.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

- o SC 530 (benodigd voor asbest gerelateerde werkzaamheden)
- o BRL6000-00/AB/03/05/08 (benodigd voor installatietechnische werkzaamheden)

In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk overeenkomen met de aard van het werk. De (onder)aannemer die de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoert beschikt over de relevante certificaten.

De opdrachtnemer levert op verzoek van de concessieverlener een kopie van de certificaten als bewijsmiddel van de bovengenoemde geschiktheidseisen.

4.2.3 Technische bekwaamheid; kerncompetenties

Met betrekking tot technische bekwaamheid worden de volgende geschiktheidseisen gesteld:

1. Ervaring met het bouwtechnisch transformeren naar woningbouw van minimaal 2.000 m2 BVO
2. Ervaring met de verhuur en het technisch beheer van minimaal 40 woningen/eenheden
3. Ervaring met het toepassen van een sociaal beheer concept in een complex met minimaal 40 woningen/eenheden

De competenties dienen aangetoond te worden met referentieprojecten van gegadigde. De bovenstaande competenties zijn tot volle tevredenheid van de concessieverlener uitgevoerd. Referenties mogen voor meerdere competenties worden opgevoerd.

Bewijs: De opgave van de referentieprojecten (projectgegevens, beschrijving dienstverlening, contactgegevens concessieverlener, etc) dient bij aanmelding te worden ingediend (zie hoofdstuk 6), inclusief een tevredenheidsverklaring van de concessieverlener of anders relevante betrokkenen.

4.2.4 Beroepsbekwaamheid

De gegadigde dient ingeschreven te zijn in een beroepsregister of handelsregister, in overeenstemming met de wetgeving van het land van de gegadigde.

Bij aanmelding dient gegadigde een kopie van het bewijs van inschrijving in te dienen naast het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband een kopie van het bewijs van inschrijving in te dienen naast het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

5 Selectie

Indien op basis van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen sprake is van meer dan vijf gegadigden die in aanmerking komen voor de inschrijvingsfase, zal de aanbesteder het aantal gegadigden terugbrengen naar vijf. De selectie vindt plaats aan de hand van een ranking die hieronder wordt toegelicht.

5.1 Selecteren gegadigden

Om de relevantie per selectie criterium te kunnen beoordelen, wordt de relevantie van de ervaring van de desbetreffende gegadigde achtereenvolgens vergeleken met de relevantie van de ervaring van de andere gegadigden. Daarbij scoort een gegadigde hoger, naarmate zijn ervaring ten opzichte van dit project relevanter is voor het werk. Deze vergelijking tussen alle gegadigden wordt uitgevoerd per subcriteria genoemd in paragraaf 5.2. van deze selectie leidraad. Voor iedere gegadigde die in aanmerking komt voor een uitnodiging wordt met behulp van de gegevens verstrekt door de gegadigde een eindscore bepaald conform het bepaalde in paragraaf 5.4 van deze selectie leidraad.

5.2 Selectiecriteria

Om tot een score te komen voor de relevantie van de ervaring van een gegadigde, wordt de ervaring van de betreffende gegadigde achtereenvolgens op onderstaande selectiecriteria beoordeeld:

- A. Dit criterium telt 2 x mee: De mate waarin het bedrijf aantoonbare en succesvolle ervaring heeft met het tot stand brengen van sociale cohesie in een woonproject met verschillende doelgroepen.
- B. Dit criterium telt 1 x mee: De mate waarin het bedrijf aantoonbare en succesvolle ervaring heeft met omgevingscommunicatie met verschillende stakeholders.

Voor beide criteria geldt dat met een tevredenheidsverklaring dan wel op andere wijze moet worden aangetoond dat aan bovenstaande criteria wordt voldaan.

5.3 Voorwaarden indienen referentieprojecten

Voorwaarden van de referentieprojecten geschiktheidseisen en selectiecriteria:

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

1. De gegadigde wordt verzocht **maximaal één referentiewerk per geschiktheidseis / selectie criterium** in te dienen. Hierbij dient voor elk referentieproject het format volgens bijlage 2 te worden gehanteerd.
2. Het is toegestaan een referentieproject in de beoordeling van meerdere geschiktheidseisen /selectiecriteria mee te laten nemen, mits dit duidelijk door gegadigde is aangegeven. Op het modelformulier dient de gegadigde aan te geven op welke selectie criterium het referentiewerk betrekking heeft.

5.4 Beoordeling selectiecriteria

Bij elke vergelijking van de ervaring van een gegadigde (in onderstaand voorbeeld 'gegadigde A') met een andere gegadigde (in onderstaand voorbeeld 'gegadigde B') kan aan de ervaring van gegadigde A een score van 4, 2 of 0 worden toegekend aan de hand van de volgende scoringstabel:

Scoringstabel	Score	A (2 x)	B (1 x)
De ervaring van de Gegadigde A is MEER relevant dan de ervaring van de Gegadigde B.	2		
De ervaring van de Gegadigde A is IN GELIJKE MATE relevant als de ervaring van de Gegadigde B.	1		
De ervaring van de Gegadigde A is MINDER relevant dan de ervaring van de Gegadigde B.	0		

De score van gegadigde A ten opzichte van gegadigde B wordt opgenomen in de onderstaande tabel. Gegadigde B krijgt uiteraard een omgekeerd evenredige score ten opzichte van gegadigde A, waarbij een 2 correspondeert met een 0 en een 1 met een 1. Daarna wordt voor het desbetreffende criterium de relevantie beoordeeld van de ervaring van gegadigde A ten opzichte van de ervaring van gegadigden C, D, E, etc. en vervolgens die van B ten opzichte van C, D, E, etc.

Criterium 'n' Nadere Selectie	Gegadigde A	Gegadigde B	Gegadigde C	Gegadigde D	Gegadigde E	Gegadigde F	Gegadigde G	Score
Gegadigde A								0
Gegadigde B								0
Gegadigde C								0
Gegadigde D								0
Gegadigde E								0
Gegadigde F								0
Gegadigde G								0

voorbeeld

De scores van een gegadigde per selectie criterium worden bij elkaar opgeteld om een totaalscore te verkrijgen, waarna de totaalscores per criterium van de gegadigde bij elkaar worden opgeteld om een eindscore te verkrijgen.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

5.5 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de referenties op basis van de selectiecriteria geschiedt op objectieve wijze door een beoordelingscommissie bestaande uit 5 vertegenwoordigers van de Gemeente Amsterdam.

5.6 Selecteren gegadigden

De vijf gegadigden met de hoogste eindscores worden uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingenfase. Indien gegadigden een gelijk aantal punten scoren en het daardoor niet mogelijk is de vijf gegadigden met het hoogste aantal punten te bepalen, wordt de rangorde bepaald op basis van het aantal behaalde punten voor criterium A. Is de score dan nog gelijk dan wordt de rangorde bepaald op basis van het aantal behaalde punten voor criterium B. Is de score dan nog gelijk dan wordt de rangorde bepaald op basis van het aantal behaalde punten voor criterium C. Is de score nog steeds gelijk dan wordt de rangorde bepaald door loting.

In het geval één of meerdere geselecteerde gegadigden zich in de inschrijvingenfase terugtrekken, kan de concessieverlener besluiten om één of meerdere gegadigden die in eerste instantie niet geselecteerd zijn uit te nodigen een inschrijving te doen. Voorwaarde is dat de desbetreffende gegadigde op het moment van uitnodiging de toets op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen kan doorstaan. De aanbesteder hanteert in dit geval de rangschikking die tot stand komt naar aanleiding van de behaalde eindscore.

5.7 Bezwaartermijn selectiebeslissing

Nadat alle aanmeldingen zijn beoordeeld en de geselecteerde gegadigden zijn bepaald volgt de selectiebeslissing. De selectiebeslissing wordt via TenderNed bekend gemaakt. De datum van verzending via TenderNed geldt als datum van de selectiebeslissing. Tegen deze selectiebeslissing kan gedurende 7 kalenderdagen na dagtekening van dit schrijven worden opgekomen door het aanhangig maken van een kort geding bij de bevoegde rechter te Amsterdam. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 7 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de selectiebeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende gegadigde in kort geding geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verwerkt. De aanbesteder is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de inschrijvingsfase.

6 Verzoeken tot deelneming

Met het indienen van een verzoek tot deelneming verklaart de gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met (de opzet van) de in deze selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure.

Het verzoek tot deelneming dient uiterlijk op de datum en tot het tijdstip zoals vermeld in paragraaf 3.4 via TenderNed te worden ingediend. Het tijdstip geldt als uiterste tijdstip. Verzoeken die niet uiterlijk op dit tijdstip door de aanbesteder zijn ontvangen of per (aangetekende) post, fax, e-mail of andere wijze worden ingediend zullen door de aanbesteder niet in behandeling worden genomen.

De gegadigde moet bij zijn verzoek tot deelneming de navolgende gegevens met betrekking tot de gegadigde zelf en van elke (rechts)personen binnen het samenwerkingsverband (indien van toepassing) toevoegen:

1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 2);
2. Referentiewerken, inclusief tevredenheidsverklaring (bijlage 3);
3. Verklaring(en) beschikbaarheid bekwaamheden derden (bijlage 4, indien van toepassing);

6.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA-formulier)

Ten bewijze van het zich niet voordoen van enige uitsluitingsgrond dient de gegadigde het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (bijlage 2) volledig in te vullen en te voorzien van handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon.

Indien van toepassing dient elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband evenals de rechtspersonen waarop de gegadigde een beroep op de bekwaamheid doet (conform Deel II afdeling C) een afzonderlijk UEA-formulier in te dienen. Rechtspersonen bij wie de gegadigde beoogd om delen van de opdracht onder te brengen maar geen beroep op diens bekwaamheid wordt gedaan dienen te worden vermeld onder Deel II afdeling D.

6.2 Referentiewerken

De gegadigde wordt verzocht voor elke kerncompetentie bij de betreffende geschiktheidseis maximaal één referentiewerk volgens het modelformulier referentiewerken (bijlage 3) in te dienen, vergezeld van een tevredenheidsverklaring van de concessieverlener. Op het modelformulier dient de gegadigde aan te geven op welke geschiktheidseis(en) (kerncompetentie(s)) het referentiewerk betrekking heeft.

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

Gegadigden mogen tevens maximaal één referentieopdracht(en) per selectiecriterium indienen conform het modelformulier referentiewerken (bijlage 3), waarbij de gegadigde aangeeft op welk selectiecriterium deze van toepassing is. Het is toegestaan één referentieopdracht in de beoordeling van meerdere selectiecriteria mee te laten nemen.

Het is toegestaan een referentieopdracht, opgevoerd voor het aantonen van technische bekwaamheid onder de gestelde geschiktheidseisen, ook in het kader van de nadere selectie op te voeren. De gegadigde kan bij zijn aanvraag tot deelneming maximaal 6 referentiewerken indienen.

Een onderneming (een gegadigde, een deelnemer van het samenwerkingsverband of een derde) kan zich slechts beroepen op de (in samenwerkingsverband) opgedane ervaring indien de onderneming de werkzaamheden waarop de technische bekwaamheid berust daadwerkelijk zelf heeft verricht. De aanbesteder behoudt zich het recht voor de deugdelijkheid van de opgegeven referenties te verifiëren. De gegadigde is verplicht hieraan zijn medewerking te verlenen.

6.3 Beroep bekwaamheid derden

Indien een gegadigde een beroep doet op de bekwaamheid van één of meer derde(n) dient hij bij aanmelding aan te tonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe tekent de betreffende derde de bijgevoegde modelverklaring beschikbaarheid onderaannemer (bijlage 4). Het wijzigen en/ of afstoten van een door gegadigde bij het werk in te zetten derde tijdens de uitvoering van de opdracht is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessieverlener.

De gegadigde en derde(n) waarop een beroep wordt gedaan zijn gehouden om aan de verklaringen te blijven voldoen gedurende de gehele aanbesteding. Indien – gaande de aanbesteding – een uitsluitingsgrond op een gegadigde of derde(n) waarop een beroep is gedaan van toepassing wordt, moet die gegadigde dat feit onverwijld schriftelijk mededelen aan de aanbesteder.

6.4 Aanmelden in een samenwerkingsverband

(Rechts)personen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in een samenwerkingsverband met andere (rechts)personen – als gegadigde aanmelden, tenzij zij na een daartoe strekkend verzoek van de aanbesteder kunnen aantonen dat de mededinging niet is of zal worden beïnvloed door het meer dan eenmaal aan te melden van de betreffende (rechts)persoon. Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval (rechts)personen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als één (rechts)persoon beschouwd:

- a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 24a boek 2 Burgerlijk Wetboek; of

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

- b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 24b boek 2 Burgerlijk Wetboek; of
- c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

6.5 Bewijsmiddelen

De termijn waarbinnen bewijsmiddelen als bedoeld in de artikelen 3.13.6 en 3.13.9 van het ARW 2016 uiterlijk door de aanbesteder moeten zijn ontvangen bedraagt 5 werkdagen, te rekenen vanaf de verzenddatum van het verzoek tot het indienen van de bewijsmiddelen, te weten:

- De gegadigde levert op verzoek van de aanbesteder een kopie van de certificaten op basis van de norm ISO 9001;
- De solvabiliteit dient op verzoek van de aanbesteder aangetoond te worden door het overleggen van de door een onafhankelijk accountant goedgekeurde balans van het jaar 2015, of een ander door een onafhankelijk accountant goedgekeurd financieel bedrijfsoverzicht van datzelfde jaar;
- Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan 6 maanden;
- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar;
- Een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan 6 maanden;

Bovenstaande opsomming is niet limitatief.

Gemeente Amsterdam

7 augustus 2017

Selectieleidraad

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401