



Concessieovereenkomst voor werken:
ontwikkeling en exploitatie
studentenhuisvesting HMSM
.....

Selectieleidraad studentenhuisvesting HMSM- aanbesteding

| | |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever | Zuyd Hogeschool |
| Project | Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht |
| Datum | 20 september 2017 |
| Referentie | 1606501-0259.3.0 |
| Auteur(s) | de heer ir. W.J.A. Adriaanssen de heer ir. R. Fikse |

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Voorwoord

De faculteit Hotel Management School Maastricht (HMSM) en Zuyd Hogeschool (Zuyd) hebben het plan om de studentenhuisvesting op de campus te (laten) vernieuwen. HMSM wil 390 studentenkamers laten realiseren en de huidige 260 studentenkamers laten slopen. Het wonen van de eerstejaarsstudenten op de campus van HMSM is een integraal onderdeel van de opleiding.

De huisvesting zal niet door HMSM of Zuyd gefinancierd worden, maar door Opdrachtnemer.

Opdrachtnemer zal de studentenhuisvesting moeten ontwerpen, realiseren, onderhouden, exploiteren en zelf moeten financieren.

Er is gekozen voor een integrale opdracht van ontwerp, bouw, onderhoud, exploitatie en financiering, omdat Opdrachtgever een blijvend aantrekkelijke studentenhuisvesting wenst en ontzorgd wil worden in het uitvoeringsproces, op de gebouwprestaties en in financiële lasten in de exploitatiefase.

Zuyd is eigenaar van de grond waarop de studentenhuisvesting zal worden gerealiseerd. Zuyd zal een erfpachtovereenkomst sluiten met Opdrachtnemer voor een periode van ontwerp en bouw vermeerderd met 25 jaar exploitatie.

Opdrachtnemer draagt zorg voor de verhuur en exploitatie van de studentenkamers, gebaseerd op het uitgangspunt dat gedurende de contractperiode de eerstejaarsstudenten van de faculteit Hotel Management School Maastricht, een faculteit van Zuyd, vanuit het onderwijsconcept door de faculteit verplicht worden een studentenkamer van Opdrachtnemer te huren.

Opdrachtnemer zal worden geselecteerd op grond van een Europese aanbesteding. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de mededingingsprocedure met onderhandeling (zie paragraaf 2.1). Deze aanbestedingsprocedure werd voorafgegaan door een eerdere aanbestedingsprocedure die niet tot gunning heeft geleid. Aanbesteder heeft de relevante informatie uit die eerdere aanbesteding verwerkt in de aanbestedingsstukken van onderhavige aanbesteding.

Door HMSM en Zuyd is een globale behoeftestelling opgesteld. Hierin staat op hoofdlijnen gespecificeerd wat de behoefte is met betrekking tot de studentenhuisvesting, faciliteiten en diensten.

Van Opdrachtnemer wordt verwacht dat deze, als expert in dit specifieke vakgebied, zelf bepaalt wat slimme duurzame toepassingen en oplossingen zijn voor de doelgroep eerstejaarsstudenten en wat haalbaar is binnen de financiële kaders.

De selectie van Opdrachtnemer geschiedt geheel op kwaliteit. Het financiële kader waarbinnen de uitgewerkte oplossing moet passen wordt reeds bij aankondiging bekend gemaakt. Een dialoog over de financiële kaders behoort tot de mogelijkheden tijdens de dialooggesprekken. Deze mogelijkheid is expliciet niet aanwezig na inschrijving. De voorliggende leidraad bevat de informatie voor de selectieprocedure voor het project.

De aanbesteding van het project vindt plaats volgens de in deze leidraad beschreven procedure. De aanbesteding is opgedeeld in twee fasen. In fase 1 mogen alle geïnteresseerde partijen zich aanmelden, waarna er een selectie plaatsvindt op basis van uitsluitingsgronden, (minimum) geschiktheidseisen en selectiecriteria. In fase 2 worden de geselecteerde partijen uitgenodigd om inschrijving te doen, waarna onderhandelingen kunnen plaatsvinden.

Deze selectieleidraad is de handleiding voor fase 1 en heeft als doel om:

- Een beeld te geven van de opdracht en de totale aanbestedingsprocedure.
- Inzicht te bieden in de eisen waaraan een gegadigde dient te voldoen om voor de opdracht in aanmerking te komen.
- Inzicht te bieden in de wijze waarop de selectie plaatsvindt.
- Duidelijk te maken op welke wijze een gegadigde zich kan aanmelden en wanneer welke gegevens dienen te worden verstrekt.

Een en ander zodat gegadigden voldoende informatie hebben over hun eventuele belang om zich ook daadwerkelijk als serieuze gegadigde aan te melden.

In deze leidraad wordt eerst ingegaan op de kenmerken van het project en de opdracht. Daarna wordt inzicht gegeven in de selectieprocedure en de criteria op basis waarvan de selectie plaatsvindt. Ten slotte bevatten de annexen het aanmeldingsformulier en aanvullende documentatie.

Voor fase 2 wordt een gunningsleidraad beschikbaar gesteld. Deze is alleen van toepassing voor de geselecteerden van fase 1.

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Omschrijving van het project | 6 |
| 1.1. | Het werk | 6 |
| 1.2. | Omschrijving van de context | 6 |
| 1.3. | Hoofddoelstelling | 8 |
| 1.4. | Financiële kaders | 8 |
| 2. | Procedure en partijen | 9 |
| 2.1. | Aanbestedingsprocedure | 9 |
| 2.2. | Aanbesteder | 9 |
| 2.3. | Adres voor nadere inlichtingen en aanmelding | 9 |
| 2.4. | Partijrelaties | 10 |
| 2.5. | Gegadigden | 10 |
| 2.5.1. | Combinatie | 10 |
| 2.5.2. | Derde/onderaannemer/concern | 11 |
| 2.6. | Projectteam Opdrachtnemer | 11 |
| 2.6.1. | Samenstelling projectteam Opdrachtnemer | 11 |
| 2.6.2. | Profiel Opdrachtnemer | 12 |
| 3. | Beschrijving van de procedure en bijbehorende planning | 13 |
| 3.1. | Fase 1 | 13 |
| 3.1.1. | Selectieprocedure | 13 |
| 3.1.2. | Selectiecommissie | 14 |
| 3.1.3. | Vragen | 14 |
| 3.1.4. | Aanmelding | 14 |
| 3.2. | Fase 2 | 15 |
| 3.2.1. | Behoeftestelling | 15 |
| 3.2.2. | Uitnodiging tot fase 2 en inschrijving | 15 |
| 3.2.3. | Gunningscriterium | 16 |
| 3.2.4. | Gunningsbeslissing | 17 |
| 3.3. | Planning | 17 |
| 3.4. | Overige bepalingen | 18 |
| 3.5. | Kostenvergoeding | 18 |
| 4. | Geschiktheidseisen en selectiecriteria | 19 |
| 4.1. | Uitsluitingsgronden | 19 |
| 4.1.1. | Verplichte uitsluitingsgronden | 19 |
| 4.1.2. | Facultatieve uitsluitingsgronden | 20 |
| 4.1.3. | Inschrijving in beroeps- of handelsregister | 20 |
| 4.1.4. | Aanmelding door combinatie of met beroep op derde(n) | 21 |
| 4.2. | Financiële en economische situatie | 21 |
| 4.2.1. | Financiële draagkracht | 21 |



| | | |
|------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3. | Selectiecriteria | 22 |
| 5. | Ten slotte | 23 |
| | Annex 1: aanmeldingsformulier | 24 |
| | Annex 2: modelverklaring beschikbaarheid derde/onderaannemer | 27 |
| | Annex 3: scorematrix en format referentieproject | 28 |
| | Annex 4: format vragenlijst nota van inlichtingen | 35 |
| | Annex 5: model Uniform Europees Aanbestedingsdocument | 36 |
| | Annex 6: Indicatieve businesscase Fakton | 37 |

1. Omschrijving van het project

1.1. Het werk

Het werk betreft globaal het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren van de nieuwe studentenhuisvesting met 390 studentenkamers en het slopen van de bestaande studentenhuisvesting van 260 studentenkamers. Ook de volledige inrichting van de huisvesting en aanvullende (facilitaire) diensten maken onderdeel uit van de scope. In de behoeftestelling is verder omschreven waaraan Opdrachtgever wenst dat de huisvesting voldoet.

Er is gekozen voor een integrale opdracht van ontwerp, bouw, onderhoud, exploitatie en financiering, omdat Opdrachtgever een blijvend aantrekkelijke studentenhuisvesting wenst en ontzorgd wil worden op de uitvoering, gebouwprestaties en financiële lasten in de exploitatiefase. Daarnaast mag de Opdrachtgever zelf de studentenhuisvesting niet financieren vanuit wetgeving.

Op dit moment wordt de studentenhuisvesting tezamen met de overige gebouwen op het terrein beheerd door Zuyd. Deze synergie is wenselijk, maar niet noodzakelijk. In de dialoogsessies tijdens Fase 2 van de aanbesteding kan hierover gesproken worden.

Door Zuyd zal een erfpachtovereenkomst gesloten worden met Opdrachtnemer voor een periode van ontwerp en bouw vermeerderd met 25 jaar exploitatie. Opdrachtnemer draagt zorg voor de verhuur van de studentenkamers.

1.2. Omschrijving van de context

Hotel Management School Maastricht (HMSM) is opgericht op 5 juni 1950 in het Grand Hôtel du Lévrier et de l'Aigle Noir aan de Boschstraat in Maastricht en verhuisde in 1954 naar Château Bethlehem waar de huidige campus zich ontwikkelt. HMSM heeft zich door de decennia heen ontwikkeld van een vakopleiding met circa 100 mannelijke studenten tot een hbo-opleiding met 1.100 nationale en internationale studenten. Vanaf het begin hebben de studenten gestudeerd én gewoond op de campus van de school. Met het groeiende aantal studenten is in 1985 besloten alleen de eerstejaarsstudenten op de campus te laten wonen. De campus is altijd een integraal onderdeel van het onderwijsprogramma geweest en heeft er aan bijgedragen dat HMSM in juli 2013 het bijzonder kenmerk voor kleinschalig en intensief onderwijs van de Nederlands-Vlaamse Accreditatie Organisatie (NVAO) toegekend heeft gekregen (HMSM is een van de twee hotelscholen die dit kenmerk hebben ontvangen).

Traditioneel heeft HMSM een hoog aantal aanmeldingen, circa 1.000 tot 1.100 per jaar. Door middel van een selectieprocedure worden tot nu toe per jaar tussen de 300 en 350 studenten toegelaten (gemiddelde leeftijd +/- 18 jaar). Na uitbreiding van het aantal studentenkamers zal het aantal studenten dat toegelaten wordt toenemen. HMSM biedt twee stromen aan, een Nederlandstalige en een Engelstalige stroom. De laatste jaren groeit de interesse voor de Engelstalige stroom van studenten uit het buitenland en HMSM heeft hierin een ambitieuze groeistrategie.

HMSM leidt in een vierjarig bachelorprogramma gekwalificeerde en gepassioneerde professionals op voor de internationale hotelindustrie. De campusfaciliteiten dragen in belangrijke mate bij aan het succes van het programma.

Het opleidingsinstituut verkeert in de unieke situatie dat de campus alle faciliteiten omvat die zorg dragen voor een complete leercyclus: het schoolgebouw voor het theoretisch onderwijs, het Teaching Hotel voor de praktische vaardigheden en de studentenkamers en studentenvereniging voor de ontwikkeling van de sociale vaardigheden.

Elke student is verplicht om het eerste jaar door de week op de campus te wonen. Voor de studenten betekent dit dat zij 24 uur per dag moeten functioneren in een hechte, internationale community. Studie, privétijd en sociale activiteiten vechten daarbij om aandacht. Wonen en leven op de campus betekent voor de studenten verantwoordelijkheid dragen en nemen voor elkaar en henzelf en voor het leefbaar houden van de faciliteiten.

De studentenwoningen op de campus vormen een integraal onderdeel van de leerweg van de studenten. Van de partner die verantwoordelijk is voor de nieuwe woonvoorziening verwacht HMSM dat deze geïnteresseerd is om nieuwe ideeën te blijven uitproberen om de internationale studentengemeenschap te herbergen. De uitdaging daarbij is dat de woonvoorziening blijft passen bij de jonge populatie studenten (gemiddelde leeftijd +/- 18 jaar) die de vrijheid heeft om uit meerdere aanbieders van dezelfde opleiding te kiezen.

Gezien de lange looptijd van de overeenkomst wordt speciale waarde gehecht aan de kwaliteit van de samenwerking en de competenties van Opdrachtnemer om te komen tot een prettige en effectieve samenwerking in alle procesfasen. Uiteraard realiseert Opdrachtgever zich dat ook van zijn kant de nodige aandacht en energie besteed moet worden om tot succesvolle samenwerking te komen.

Voor het project is het bestemmingsplan aangepast. Dit is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl, getiteld: [Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht](#)

HMSM heeft een community manager die verantwoordelijk is voor het onderwijskundig aspect van het wonen in de studenten residenties. Het beheer-aspect wordt de verantwoordelijkheid van de exploitant. Deze taak maakt integraal onderdeel uit van de businesscase.

1.3. Hoofddoelstelling

De hoofddoelstelling voor deze opgave luidt als volgt:

“Het binnen een sluitende businesscase ontwikkelen en exploiteren van blijvend aantrekkelijke studentenhuisvesting op de campus van HMSM, met een wezenlijke bijdrage aan de community-vorming binnen HMSM.”

1.4. Financiële kaders

De businesscase is door Zuyd Hogeschool i.s.m. Fakton doorgerekend. De uitgangspunten van de businesscase zijn opgenomen in Annex 6.

Fiscaal valt de studentenhuisvesting naar verwachting onder het short stay-regime, doordat de looptijd van de huur maximaal 10,5 maanden is. Dit kan echter alleen bepaald worden in de relatie tussen de exploitant en de belastinginspecteur van de exploitant. De Aanbesteder heeft hiertoe gesprekken gevoerd met de Belastingdienst. De Aanbesteder heeft reeds in mei 2016 schriftelijk bevestiging van de inspecteur van de regio verkregen. De partij die het werk gegund krijgt zal zelf de toestemming moeten vragen aan de inspecteur van voor haar de betreffende regio.

2. Procedure en partijen

2.1. Aanbestedingsprocedure

De opdracht betreft een concessieopdracht voor werken, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Aanbestedingswet 2012. De tegenprestatie voor het uit te voeren werk bestaat uit het recht voor Opdrachtnemer het werk te exploiteren.

Op de aanbesteding zijn van toepassing de bepalingen van deel 2a (Concessieopdrachten) van de Aanbestedingswet 2012. Op grond van artikel 2a.30 mag Zuyd Hogeschool de procedure die tot de keuze van de Opdrachtnemer leidt, naar eigen inzicht organiseren, mits deel 2a van de wet daarbij in acht wordt genomen. De door Zuyd Hogeschool gekozen procedure wordt beschreven in hoofdstuk 3.

Eventuele verwijzingen in de aanbestedingsstukken naar andere bepalingen uit de Aanbestedingswet 2012 dan het toepasselijke deel 2a dienen slechts ter illustratie/verduidelijking en leiden er niet toe dat andere dan de hiervoor genoemde onderdelen van de Aanbestedingswet 2012 van toepassing zijn.

Deze aanbestedingsprocedure werd voorafgegaan door een eerdere aanbestedingsprocedure die niet tot gunning heeft geleid. Aanbesteder heeft de relevante informatie uit die eerdere aanbesteding verwerkt in de aanbestedingsstukken van onderhavige aanbesteding. Aan informatie uit de eerdere aanbestedingsprocedure, die niet eveneens is opgenomen in de aanbestedingsstukken van de onderhavige aanbesteding, komt in deze aanbesteding geen betekenis toe. Aan beoordelingen die zijn uitgevoerd in het kader van de eerdere aanbesteding kunnen in deze aanbesteding geen rechten worden ontleend.

2.2. Aanbesteder

Naam : Zuyd Hogeschool
Adres : Nieuw Eyckholt 300
Postadres : Postbus 550
Postcode + plaats : 6400 AN HEERLEN
Nederland
Internetadres : www.zuyd.nl

Waar in deze selectieleidraad wordt gesproken over 'Aanbesteder', 'Aanbestedende dienst' of Opdrachtgever wordt bedoeld Zuyd Hogeschool.

2.3. Adres voor nadere inlichtingen en aanmelding

Opdrachtgever heeft HEVO B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, verzocht om de aanbesteding namens hem te begeleiden. Het adres voor nadere inlichtingen en bescheiden en voor aanmelding en inschrijving is daarom:

HEVO B.V.
T.a.v. de heer ir. R. (Richard) Fikse
Statenlaan 8

Postbus 70501
5201 CB 's-HERTOGENBOSCH
Nederland
E-mailadres: aanbesteding.hmsm@hevo.nl
Internetadres: www.hevo.nl

Reserve contactgegevens voor gebruik Chapoo:
Mevrouw I. (Ilona) Gloudemans
E-mailadres: ilona.gloudemans@hevo.nl

Reserve contactgegevens voor spoedgevallen:
De heer R. (Richard) Fikse
E-mailadres: richard.fikse@hevo.nl
Telefoonnummer: 06 - 30 62 30 95

2.4. Partijrelaties

Voor de overige werkzaamheden zijn/worden door Opdrachtgever partijen gecontracteerd:

- HEVO B.V. te 's-Hertogenbosch: vraagspecificatie, organisatie aanbesteding.
- Fakton B.V. te Rotterdam: financieel management/businesscase.

Het staat Ondernemers niet vrij met deze partijen contact te zoeken over deze aanbesteding. Afgezien van de te voeren dialooggesprekken vindt het contact met betrekking tot de aanbesteding uitsluitend schriftelijk plaats via het e-mailadres aanbesteding.hmsm@hevo.nl.

2.5. Gegadigden

2.5.1. Combinatie

Een combinatie van Ondernemers kan gezamenlijk als één gegadigde een aanmelding indienen. Dit houdt in dat de leden van de combinatie gezamenlijk aan alle geschiktheidseisen moeten voldoen. In dat geval is het afzonderlijk alsnog aanmelden als gegadigde door één van de Ondernemers, alleen of in combinatie met andere bedrijven, niet toegestaan. Wijziging in de samenstelling van een combinatie is na het indienen van de aanvraag tot deelneming in de regel niet meer mogelijk. Het staat Opdrachtgever evenwel vrij, zonder daartoe ooit verplicht te zijn, de wijziging van een combinatie (gedurende de aanbesteding of na gunning) toe te staan, indien de combinatie daarvoor overtuigende redenen aanvoert. Ondernemers die als combinatie willen inschrijven dienen zelf na te gaan of dit verenigbaar is met de Mededingingswet. In dit verband wordt verwezen naar de Beleidsregels Combinatieovereenkomsten 2013 (Stcrt. 2013, 9223).

2.5.2. *Derde/onderaannemer/concern*

Teneinde te voldoen aan de in deze selectieleidraad gestelde eisen kunnen gegadigden een beroep doen op de middelen van derden. Voorwaarde daarvoor is dat de gegadigde aantoont dat hij gedurende de concessieperiode werkelijk zal kunnen beschikken over de nodige middelen van de betreffende derde(n), bijvoorbeeld door overlegging van een door de derde(n) aangegane verbintenis. Gegadigden kunnen hiervoor gebruik maken van de in annex 2 van deze selectieleidraad opgenomen modelverklaring.

Gegadigden mogen uitsluitend een beroep doen op (een) derde(n) op wie geen van de in paragraaf 4.1 van deze selectieleidraad genoemde uitsluitingsgronden van toepassing is. Gegadigde toetst vóór aanmelding of op een (beoogde) derde een uitsluitingsgrond van toepassing is, en legt Opdrachtgever op eerste verzoek bewijsmiddelen over waaruit blijkt dat dit niet het geval is.

Onverminderd het bepaalde in de vorige alinea staat het Opdrachtnemer vrij bij de uitvoering van de opdracht gebruik te maken van onderaannemers. Ten aanzien van de inzet van onderaannemers geldt de volgende eis: het is Opdrachtnemer niet toegestaan een onderaannemer in te zetten op wie een uitsluitingsgrond als bedoeld in paragraaf 4.1 van deze selectieleidraad van toepassing is. Opdrachtnemer toetst vooraf of op een beoogde onderaannemer een uitsluitingsgrond van toepassing is, en legt Opdrachtgever op eerste verzoek bewijsmiddelen over waaruit blijkt dat dit niet het geval is.

Van een concern of groep, als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, mogen slechts meerdere ondernemingen zich aanmelden, al dan niet in combinatie, indien zij kunnen aantonen dat zij ieder de inschrijving onafhankelijk van andere inschrijvers (waaronder inschrijvers die deel uitmaken van hetzelfde concern) zullen opstellen en hun deelname aan de aanbestedingsprocedure de mededinging niet verstoort. Als bewijs wordt in ieder geval geaccepteerd een contract tussen zusterbedrijven waaruit onafhankelijkheid blijkt, ondertekend door de statutaire directies en voorzien van een handtekening van de bestuurder van de verantwoordelijke moedermaatschappij. De aanmelding dient vergezeld te gaan van het bewijsstuk. Ontbreekt dergelijk bewijs, dan leidt dit in de regel tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende ondernemingen die zich hebben aangemeld.

2.6. **Projectteam Opdrachtnemer**

2.6.1. *Samenstelling projectteam Opdrachtnemer*

Opdrachtnemer heeft zelf de vrijheid om zijn projectteam te vormen om een optimale aanmelding en inschrijving te kunnen doen. Partijen hoeven geen combinant te zijn in het consortium, maar mogen als derde/onderaannemer deelnemen. Bij gebruikmaking van referenties van projecten van deze partijen, kan de modelverklaring beschikbaarheid derde/onderaannemer (annex 2 van deze selectieleidraad) ingevuld en ondertekend worden.

2.6.2. *Profiel Opdrachtnemer*

Gezien de lange looptijd van de opdracht wordt speciale waarde gehecht aan de kwaliteit van de samenwerking en de competenties van Opdrachtnemer en zijn partners c.q. onderaannemers om te komen tot een effectieve samenwerking in zowel de ontwerp-, bouw- als gebruiksfasen.

Een goede samenwerking ontstaat echter niet vanzelf; dit vraagt inspanning van zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer. Opdrachtgever wil daarom reeds in de aanmeldingsfase aandacht geven aan dit onderwerp door het omschrijven van het profiel van Opdrachtnemer.

Opdrachtgever zoekt een Opdrachtnemer (inclusief overige consortium-partijen) volgens de volgende profielschets:

- Deskundig in het ontwerpen, bouwen, beheren en exploiteren van studentenhuisvesting.
- Ervaren in hospitality en het huisvesten van studenten.
- Betrouwbaar, transparant, proactief, komt afspraken na en neemt verantwoordelijkheid.
- Communiceert mondeling en schriftelijk goed.
- Teamspeler. Prettig in de samenwerking, met een flexibele opstelling en de instelling om er gezamenlijk, met oog voor de belangen van alle betrokken partijen, een optimaal projectresultaat van te maken.
- Is in staat om processen vloeiend en effectief te laten verlopen.
- Stelt functionaliteit, het gebouwgebruik inclusief de gebouwexploitatie en de gebruiker centraal. Voert onderhoud uit in goede afstemming met gebruikers ter voorkoming van overlast.
- Is gericht op vernieuwing en zorgt voor een zekere dynamiek in de huisvesting en inrichting zodat een vitaal community-gevoel aanwezig zal blijven.
- Realiseert zich dat zij onderdeel uitmaakt van een onderwijscampus waar persoonlijke ontwikkeling van studenten centraal staat en handelt hier naar.

3. Beschrijving van de procedure en bijbehorende planning

3.1. Fase 1

In deze eerste selectieronde beoogt Opdrachtgever te komen tot maximaal vijf partijen die worden uitgenodigd voor fase 2. In deze eerste fase wordt de juridische situatie, de financiële/economische situatie en de technische bekwaamheid van de gegadigden beoordeeld.

3.1.1. *Selectieprocedure*

Gegadigden kunnen zich niet mondeling aanmelden. Aanmelding geschiedt door indiening van het aanmeldingsformulier met bijlagen (annex 1 van deze selectieleidraad) in de omschreven volgorde.

De aanmelding wordt beoordeeld ten aanzien van aanmeldingseisen, compleetheid en de in deze selectieleidraad met annexen gestelde uitsluitingsgronden en minimumeisen. Partijen die niet voldoen aan de gestelde eisen worden afgewezen.

De daarna overgebleven aanmeldingen worden, indien het aantal gegadigden hoger is dan het maximale aantal uit te nodigen deelnemers aan de dialoog (vijf), voorgelegd aan een selectiecommissie, die de gegevens beoordeelt aan de selectiecriteria zoals omschreven in annex 3 van deze leidraad.

De selectiecriteria worden beoordeeld op basis van nadere beoordelingscriteria zoals aangegeven in annex 3 van deze selectieleidraad.

De som van de punten van de selectiecriteria conform de scorematrix in annex 3 van deze selectieleidraad bepaalt de rangorde van de aan de selectie deelnemende partijen.

Indien door een gelijk puntenaantal van meerdere partijen niet eenduidig vijf partijen met het hoogste puntenaantal aangewezen kunnen worden, kan Aanbesteder er voor kiezen het maximale aantal te selecteren partijen uit te breiden tot zeven. Als door een gelijk puntenaantal niet eenduidig maximaal zes of zeven partijen aangewezen kunnen worden, zal de rangorde van partijen bepaald worden door loting tussen de gelijk scorende partijen.

De maximaal zeven partijen met het hoogste aantal punten kunnen worden gevraagd om bewijsstukken over te leggen. Indien de bewijsstukken overeenkomstig de gegevens uit de aanmelding zijn, wordt de voorlopige selectie definitief gemaakt en worden de voorlopig geselecteerden definitief uitgenodigd. Komen de bewijsstukken niet overeen met de gegevens van het aanmeldingsformulier of worden zij niet (tijdig) ingediend, dan kan een voorlopig geselecteerde alsnog worden afgewezen en wordt gekeken naar de bewijsstukken van opvolgende partijen. Indien de voorlopige selectie bestaat uit zes of zeven partijen kan Aanbesteder ervoor kiezen een afgewezen partij niet te vervangen door een opvolgende partij.

De opvolgende partijen kunnen, ter beoordeling van Opdrachtgever, ook worden uitgenodigd wanneer een (voorlopig) geselecteerde dan wel een gegadigde die een definitieve uitnodiging tot inschrijving heeft ontvangen alsnog afziet van inschrijving.

3.1.2. *Selectiecommissie*

De selectiecommissie bestaat uit:

- Twee vertegenwoordiger van HMSM.
- Eén vertegenwoordiger van de afdeling inkoop Zuyd Hogeschool.
- Eén vertegenwoordiger van de financiële afdeling Zuyd Hogeschool.
- Eén vertegenwoordiger van de vastgoedafdeling Zuyd Hogeschool.

Deze personen hebben stemrecht.

De selectiecommissie kan zich bij de beoordeling laten adviseren door derden/deskundigen binnen en/of buiten de eigen organisatie. Deze adviserende personen hebben geen stem in de beoordeling.

3.1.3. *Vragen*

Vragen over de selectieprocedure dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk (zie paragraaf 3.3 (planning) van deze selectieleidraad), via Chapoo te worden geüpload (zie contactgegevens voor het verkrijgen van toegang tot Chapoo in paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad).

Uiterlijk één werkdag voorafgaand aan het uploaden van vragen dient toegang tot Chapoo te zijn aangevraagd, indien gegadigde vragen wenst te stellen. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de vragenlijst, zoals opgenomen in annex 4 van deze selectieleidraad.

Opdrachtgever hoeft vragen van latere datum niet meer te beantwoorden. Alle antwoorden worden toegestuurd aan alle ondernemingen die deze selectieleidraad hebben aangevraagd. De antwoorden worden tevens op TenderNed. Alle antwoorden dienen te worden beschouwd als een integraal onderdeel van deze selectieleidraad.

3.1.4. *Aanmelding*

Een gegadigde meldt zich aan voor de selectie tot deelneming aan de gunningsfase door ondertekening en indiening van het aanmeldingsformulier (zie annex 1 van deze selectieleidraad), inclusief bijlagen.

Aandachtspunten bij het indienen van het aanmeldingsformulier:

- Door indiening van het ingevulde en ondertekende aanmeldingsformulier inclusief de genoemde bijlagen verzoekt gegadigde om deel te nemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure.
- Het aanmeldingsformulier wordt ondertekend door een daartoe, blijkens het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, vertegenwoordigingsbevoegde (gelijk aan het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), zie annex 5 van deze selectieleidraad).

- Het aanmeldingsformulier dient met bijlagen in de hierin omschreven volgorde digitaal via Chapoo te worden ingediend. De documenten dienen als pdf-bestand te worden geüpload, met elke bijlage in een los bestand onder vermelding van het betreffende bijlagennummer. Er mag geen papieren aanmelding ingediend worden. Voor toegang tot Chapoo kunt u via e-mail een inlogcode opvragen bij de contactpersoon als omschreven in paragraaf 2.3 van deze leidraad. U ontvangt dan ook een nadere instructie en toelichting met betrekking tot het gebruik van Chapoo.

De uiterste datum van aanmelding als gegadigde is: uiterlijk (zie paragraaf 3.3 (planning) van deze selectieleidraad).

Zie contactgegevens voor het verkrijgen van toegang tot Chapoo in paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad. Uiterlijk één werkdag voorafgaand aan het uploaden van de aanmelding dient toegang tot Chapoo te zijn aangevraagd.

De gevraagde gegevens dienen volledig en zonder voorbehoud te worden ingediend.

3.2. Fase 2

In deze fase beoogt Opdrachtgever een Opdrachtnemer te vinden en te contracteren. Voor deze gehele fase wordt een gunningsleidraad beschikbaar gesteld. De hierna gegeven informatie is nader gedetailleerd en uitgewerkt in de gunningsleidraad. In fase 2 dienen de geselecteerde gegadigden een inschrijving in, waarna over de inschrijving kan worden onderhandeld. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de opdracht te gunnen op grond van de oorspronkelijke inschrijving, zonder onderhandelingen te voeren.

3.2.1. *Behoeftestelling*

Door Zuyd is een globale behoeftestelling opgesteld. Hierin staat op hoofdlijnen gespecificeerd wat de behoefte is met betrekking tot de studentenhuisvesting, faciliteiten en diensten.

Van Opdrachtnemer wordt verwacht dat deze, als expert in dit specifieke vakgebied, zelf bepaalt wat slimme toepassingen en oplossingen zijn voor deze doelgroep en wat haalbaar is binnen de financiële kaders. Middels de inschrijving toont de inschrijver wat zijn specifieke oplossing is en hoe deze voldoet aan de behoeftestelling.

3.2.2. *Uitnodiging tot fase 2 en inschrijving*

Het beoogd minimum aantal deelnemers dat wordt verzocht deel te nemen aan fase 2 bedraagt: **vijf**.

Wanneer het aantal gegadigden dat voldoet aan de eisen lager is dan het minimumaantal kan de procedure worden voortgezet door de gegadigden uit te nodigen die aan de minimumeisen voldoen.

De inschrijving omvat onder andere het indienen van:

Fase 2

- Plan & prestatieomschrijving:
 - Een Voorontwerp voor het gebouw en het terrein.
 - Een omschrijving, bestaande uit de onderdelen:
 - o Architectuur & uitstraling.
 - o Inpassing gebouw(en) in het terrein/landschap.
 - o Visualisatie van het gebouw in de omgeving.
 - o Visualisatie interieur.
 - o Technische omschrijving inclusief comfortniveau klimaatbeheersing kamer.
 - o GPR-berekening.
- Exploitatieplan, bestaande uit de onderdelen:
 - o Hospitality concept passend bij de doelen en waardenstructuur van de hotelschool.
 - o Communicatie en organisatie, waaronder afstemmingsgremia met HMSM.
 - o Invulling facilitaire diensten
 - o Beheer & onderhoud.
 - o Belangrijkste uitgangspunten voor huishoudelijk reglement.
- Plan van Aanpak ontwerp en realisatiefase.
- Financieel Model:
 - Een financieel model met toelichting van de Total Cost of Ownership (TCO) over de contractperiode.

3.2.3. *Gunningscriterium*

In de gunningsleidraad worden de gunningscriteria gedetailleerd uitgewerkt.
Gunning vindt plaats op basis van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.

De gunningscriteria zijn:

- Kwaliteit plan:
 - Architectuur & uitstraling.
 - Inpassing gebouw(en) in het terrein/landschap.
 - Ruimtelijke opzet gebouw.
 - Uitstraling interieur.
 - Comfort kamers.
 - Duurzaamheid (GPR)
- Financiële kwaliteit
- Aanpak ontwerp en realisatiefase.
- Exploitatieplan.

3.2.4. *Gunningsbeslissing*

Op grond van de beoordeling van de (definitieve) inschrijvingen aan de hand van de gunningscriteria neemt Opdrachtgever een gunningsbeslissing. Opdrachtgever heeft geen verplichting om de opdracht te gunnen. Hij behoudt zich het recht voor om de aanbestedingsprocedure tussentijds geheel of gedeeltelijk te beëindigen. Opdrachtgever zal dit dan aan iedere inschrijver schriftelijk kenbaar maken.

3.3. **Planning**

De beoogde planning van onderhavige aanbestedingsprocedure is als volgt:

FASE 1

| Actie | Datum |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Aankondiging/publicatie: | 21 september 2017 |
| Indienen van vragen ten aanzien van deze selectieleidraad of het selectieproces: | 6 oktober 2017 |
| Uiterlijke verzenddatum nota van inlichtingen: | 13 oktober 2017 |
| Uiterlijke moment indiening van het aanmeldingsformulier inclusief bijlagen: | 23 oktober 2017 17:00 |
| Beoordeling van de aanmeldingen: | 24 oktober tot 2 november 2017 |
| Prognose verzending afwijzingen en voorlopige uitnodigingen: | 3 november 2017 |
| Bezwaartermijn: | 3 november tot en met 13 november. |

FASE 2

| Actie | Datum |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Informatief verstrekken stukken fase 2 aan voorlopig geselecteerde gegadigden: | 4 november 2017 |
| Verzenden van definitieve uitnodigingen tot inschrijving: | 14 november 2017 |
| Fase 2 (5 partijen) | |
| Dialogogesprekken | Week 49 en 51 2017 |
| Inschrijving | |
| Indienen van de inschrijving: | Week 4 2018 |

Indien mocht blijken dat, om welke reden dan ook, deze data niet gehaald worden, dan behoudt Opdrachtgever zich het recht voor om de planning aan te passen. Partijen, waarvoor dat van belang is, worden hiervan op de hoogte gesteld onder vermelding van nieuwe (streef)data.

3.4. Overige bepalingen

1. De aanmelding, de inschrijving en alle overige correspondentie en communicatie voor de aanbesteding en de opdracht dienen te geschieden in de Nederlandse taal.
2. Op de aanbestedingsprocedure en de uitvoering van de opdracht is het Nederlands recht van toepassing.
3. Partijen die zich voor de datum van publicatie als geïnteresseerde hebben gemeld en/of hebben deelgenomen aan de eerdere aanbesteding van de opdracht kunnen daaraan geen rechten onttelen en dienen zich (opnieuw) aan te melden.
4. Wijzigingen in de bedrijfsvoering van gegadigde die van invloed kunnen zijn op de voortgang en afhandeling van de aanbestedingsprocedure, dienen onverwijld gemeld te worden bij Opdrachtgever.
5. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om ter nadere verificatie informatie in te winnen bij opdrachtgevers van vergelijkbare werken die door de gegadigde in het kader van de selectiecriteria worden opgegeven.
6. Bij geconstateerde onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden wordt van gegadigde verwacht dat hij dit onverwijld, doch uiterlijk zeven dagen voor aanmelding, meldt bij de onder paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad genoemde partij. Laat gegadigde dit na, dan vervalt daarmee ieder recht om (in enige procedure) een beroep te doen op onvolledigheden en onjuistheden in de aanbestedingsdocumenten.
7. Het tijdig en volledig indienen van aanmeldingen en/of inschrijvingen is een verantwoordelijkheid voor (aspirant-)gegadigde. Opdrachtgever heeft de bevoegdheid, derhalve uitdrukkelijk niet de verplichting, om -binnen de grenzen van het aanbestedingsrecht- gegadigden in staat te stellen onvolkomenheden van geringe aard in de aanmelding te corrigeren. Hieraan kan niet een recht op verzuimherstel worden ontleend; voorop staat dat een volledige en juiste aanmelding wordt ingediend.
8. Gegadigden die niet worden toegelaten tot de gunningsfase, en de selectiebeslissing betwisten en daartegen in rechte wensen op te komen, dienen op straffe van verval van rechten binnen een fatale termijn van tien kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing, door middel van het betekenen van een dagvaarding, een kortgeding-procedure aanhangig te maken bij de Rechtbank Limburg.
9. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de voorwaarden van deze aanbestedings-procedure op ieder moment te wijzigen. De (resterende) deelnemers aan de aanbesteding worden over wijzigingen tijdig geïnformeerd.
10. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de opdracht, in geval van tussentijdse beëindiging van deze aanbesteding, opnieuw aan te besteden.

3.5. Kostenvergoeding

Er wordt geen kostenvergoeding betaald aan de deelnemers van fase 1 van deze aanbesteding, ook niet in geval van tussentijds geheel of gedeeltelijk beëindigen van de procedure en ongeacht de beëindigingsgrond.

In fase 2 van de aanbesteding wordt een kostenvergoeding betaald van € 15.000,-- exclusief btw aan de partijen die een geldige inschrijving indienen, met uitzondering van de partij waar het werk aan gegund wordt. Een geldige inschrijving dient onvoorwaardelijk te voldoen aan de gestelde voorwaarden.

4. Geschiktheidseisen en selectiecriteria

Om voor inschrijving in aanmerking te komen worden door Opdrachtgever aan gegadigden eisen gesteld. Gegadigden worden beoordeeld op grond van uitsluitingsgronden, hun financiële/economische situatie en hun technische bekwaamheid.

In dit hoofdstuk van de selectieleidraad staan de geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven, alsmede de terzake van gegadigden verlangde bewijsmiddelen. Ook wordt beschreven wat de gevolgen zijn van het niet voldoen aan deze eisen. Ten slotte wordt ingegaan op de wegging van de selectiecriteria.

In het aanmeldingsformulier (annex 1 van deze selectieleidraad) is aangegeven welke gegevens door gegadigde bij aanmelding dienen te worden aangeleverd om aan te tonen dat wordt voldaan aan het gestelde.

4.1. Uitsluitingsgronden

4.1.1. *Verplichte uitsluitingsgronden*

Van deelname aan een aanbestedingsprocedure wordt uitgesloten een gegadigde jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling is uitgesproken als bedoeld in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012.

Minimumeis: wanneer sprake is van één of meerdere van de omschreven veroordelingen volgt uitsluiting. Opdrachtgever kan afzien van uitsluiting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.86a, 2.87a en/of artikel 2.88 Aanbestedingswet 2012

Bewijsmiddelen: gegadigde vult het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (deel III van het UEA) in (annex 5 van deze selectieleidraad). Wanneer gegadigde behoort tot de geselecteerden en de aanbestedende dienst hierom vraagt, dient hij binnen vijf dagen na een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever een door de minister van Justitie afgegeven Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) aan te leveren, die is afgegeven na 1 juli 2016. Indien een gegadigde weet of behoort te weten dat een door de minister van Justitie afgegeven GVA niet (langer) actueel is, maakt hij daarvan melding in het UEA. Opdrachtgever kan in dat geval overgaan tot uitsluiting van de betreffende gegadigde.

4.1.2. *Facultatieve uitsluitingsgronden*

De gegadigde waarop één of meerdere van de volgende omstandigheden als omschreven in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 van toepassing is/zijn wordt van deelname uitgesloten:

1. Gegadigde verkeert in staat van faillissement of van liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een akkoord dan wel gegadigde verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
2. Gegadigde heeft niet aan zijn verplichtingen voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
3. Gegadigde heeft zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een opdrachtgever van hem waren verlangd, of gegadigde heeft die inlichtingen niet verstrekt.

Minimumeis: wanneer sprake is van één of meerdere van de omschreven omstandigheden volgt uitsluiting. Opdrachtgever kan afzien van uitsluiting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.87a en/of artikel 2.88 Aanbestedingswet 2012.

Bewijsmiddelen: gegadigde vult het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (deel III van het UEA) in (annex 5 van deze selectieleidraad). Wanneer de gegadigde tot de voorlopig geselecteerden behoort dient hij, indien de aanbestedende dienst hierom vraagt, binnen vijf dagen na een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever bewijzen voor zijn verklaringen te overhandigen. Opdrachtgever aanvaardt als voldoende bewijs:

- Voor 1 een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming de actuele situatie van de gegadigde weergeeft en niet ouder is dan zes maanden.
- Voor 2 een verklaring van de Belastingdienst (let op: betrekking op sociale premies en loonheffingen) die op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan zes maanden.
- Voor 3 worden geen specifieke bewijsmiddelen voorgeschreven.

4.1.3. *Inschrijving in beroeps- of handelsregister*

De gegadigde is ingeschreven in het beroeps- of handelsregister van het land van herkomst, zoals omschreven in artikel 2.98 Aanbestedingswet 2012.

Minimumeis: bij het ontbreken van de inschrijving volgt uitsluiting.

Bewijsmiddelen: gegadigde vult het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (deel III van het UEA) in (annex 5 van deze selectieleidraad). Wanneer gegadigde tot de voorlopig geselecteerden behoort krijgt hij, indien de aanbestedende dienst hierom vraagt, vijf dagen de tijd om het bewijs van inschrijving, uittreksel uit het handelsregister dat op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan zes maanden, te overhandigen.

4.1.4. *Aanmelding door combinatie of met beroep op derde(n)*

Indien gegadigde een combinatie is, dienen bovengenoemde documenten voor elk van de leden van de combinatie te worden ingediend. Uitsluiting van één van de combinatieleden leidt tot uitsluiting van de gehele combinatie.

Indien gegadigde in zijn aanmelding een beroep doet op de middelen van een of meer derden, dienen bovengenoemde documenten ook voor die derde(n) te worden ingediend. Toepasselijkheid van een uitsluitingsgrond op een derde leidt ertoe dat geen beroep kan worden gedaan op de middelen van die derde en dat de betreffende derde niet mag worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht.

4.2. **Financiële en economische situatie**

4.2.1. *Financiële draagkracht*

Omdat wij met een financieel toekomstbestendige en stabiele partij de overeenkomst aan willen gaan vragen wij u uw financiële positie te onderbouwen met bijvoorbeeld een gewaarmerkte kopie van uw jaarrekening / jaarverslag / toelichtende verklaring van uw accountant / Graydon Kredietinformatierapport / etc. We willen daarbij aangetoond zien dat er de afgelopen jaren sprake was van een gezonde bedrijfsvoering.

Als richting voor het beoordelen van uw financiële positie gebruiken wij de volgende richtlijnen:

- Current ratio van circa 1,05 of beter.
- Solvabiliteit van circa 20% of beter.

Waarbij:

- *Current ratio* = *vlottende activa* / *vlottende passiva*
- *Solvabiliteit* = *garantievermogen** / *balanstotaal*

* Garantievermogen = eigen vermogen + achtergestelde leningen.

Bewijsmiddelen: gegadigde vult het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in (annex 5 van deze selectieleidraad).

Daarnaast dient hij een Graydon Kredietinformatierapport (of gelijkwaardig) te overhandigen (opgesteld na 1 april 2017) en de jaarrekening 2016 (voorzien van een controleverklaring van de accountant).

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om aanvullende (financiële) informatie te vragen over gegadigde en het concern waar gegadigde toe behoort.

4.3. Selectiecriteria

De selectiecriteria staan in annex 3 van deze selectieleidraad benoemd. Per selectie criterium dient de gegadigde het bijbehorende 'format referentieproject' in te vullen.

De gegadigde heeft de afgelopen vijf jaar de projecten opgeleverd of is met de uitvoering daarvan gestart, te rekenen vanaf de uiterste datum voor aanmelding.

De gegadigde voegt de tevredenheidsverklaring bij, ondertekend door de opdrachtgever van het desbetreffende referentieproject.

5. Ten slotte

Wij wensen u veel succes met het (tijdig) indienen van de in deze selectieleidraad gevraagde gegevens van uw onderneming.

Voor een volledige aanmelding geldt de volgende checklist:

- *Aanmeldingsformulier (zie annex 1)*
- *Bijlage 1: ingevulde UEA (zie annex 5)*
- *Bijlage 2: organogram*
- *Bijlage 3: verklaring(en) beschikbaarheid onderaannemer/derde (indien van toepassing, annex 2)*
- *Bijlage 4: 1 A4-pagina selectie criterium 1 + tevredenheidsverklaring*
- *Bijlage 5: 1 A4-pagina selectie criterium 2 + tevredenheidsverklaring*
- *Bijlage 6: 1 A4-pagina selectie criterium 3 + tevredenheidsverklaring*
- *Bijlage 7: Graydon Kredietinformatierapport (of gelijkwaardig)*
- *Bijlage 8: jaarrekening 2016.*

Annex 1: aanmeldingsformulier

Ondergetekende wenst deel te nemen aan de selectiefase van de aanbesteding van:
'Ontwikkeling en exploitatie studentenhuisvesting HMSM'.

Naam van gegadigde (in geval van aanmelding als combinatie alle leden vermelden):
<.....>

Geschiktheidseisen, selectiecriteria

Opdrachtgever maakt voor deze aanbesteding gebruik van het model Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (versie 1, juni 2017) dat is opgenomen in annex 5. In het UEA dient gegadigde aan te geven:

- a. Of uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.
- b. Of hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen.
- c. Of en op welke wijze hij voldoet aan de selectiecriteria.

Gegadigde voegt deze verklaring ingevuld en ondertekend toe.

Bijlage 1: ingevuld model Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Zie annex 5.

Organisatiestructuur gegadigde

Van de gegadigde wordt een verklaring verlangd waaruit de organisatiestructuur van de onderneming(en) blijkt, te weten:

- De rechtsvorm van de onderneming(en).
- Hoe, voor zover van toepassing, de verhouding is van de onderneming ten opzichte van andere rechtsvormen in een organisatiestructuur, zoals bijvoorbeeld een bv vallend in een holding (toelichten aan de hand van een organogram).

Gegadigde voegt het organogram toe.

Bijlage 2: organogram.

Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen zich aanmelden, al dan niet in combinatie, indien zij kunnen aantonen dat zij ieder de inschrijving onafhankelijk van andere inschrijvers (waaronder inschrijvers die deel uitmaken van hetzelfde concern) zullen opstellen.

Gegadigde voegt, indien van toepassing, het bewijsstuk van onafhankelijkheid toe.

Bewijs van een onafhankelijke inschrijving**Combinatie**

Indien de inschrijving zal geschieden door een combinatie van ondernemingen, verklaart elk der combinanten met ondertekening van dit aanmeldingsformulier dat de combinanten zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de volledige en juiste uitvoering van (de financiële, juridische en technische aspecten van) de opdracht. Tevens verklaren zij dat deze opdracht in die combinatie uitgevoerd zal worden. Elk der combinanten dient een Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te overleggen.

Onderaanneming/beroep op een derde

Het projectteam van Opdrachtnemer bestaat naast de combinanten uit minimaal de volgende partijen (invullen indien van toepassing):

| Functie onderneming | Naam onderneming |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| ... | |
| ... | |
| <regels invoegen indien er niet voldoende regels zijn> | |

Bijlage 3: verklaring(en) beschikbaarheid onderaannemer/derde (zie annex 2).**Selectiecriteria**

In aanvulling op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verzoekt Opdrachtgever aan gegadigdef, mede in het kader van de selectiecriteria, om gegevens (zie annex 3). Gegadigde voegt gegevens in verband met de selectiecriteria als volgt toe:

Bijlage 4: invulformat selectie criterium 1 conform Annex 3 + tevredenheidsverklaring

Bijlage 5: invulformat selectie criterium 2 conform Annex 3 + tevredenheidsverklaring

Bijlage 6: invulformat selectie criterium 3 conform Annex 3 + tevredenheidsverklaring



Gegadigde verzoekt te worden geselecteerd als deelnemer aan de aanbestedingsprocedure 'Ontwikkeling en exploitatie studentenhuysvesting HMSM' en verklaart zich onvoorwaardelijk akkoord met de inhoud van de selectieleidraad. Deze aanmelding is naar waarheid, onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud ondertekend.

Datum:
Plaats :
Naam (rechtsgeldig vertegenwoordiger):

.....

Voor zover het een aanmelding in combinatie betreft:

Datum:
Plaats :
Naam (rechtsgeldig vertegenwoordiger):

.....

Annex 2: modelverklaring beschikbaarheid derde/onderaannemer

Beroep op een derde/onderaannemer

Indien gegadigde in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) aangeeft dat hij een beroep doet op een derde om te kunnen voldoen aan een van de competenties, dient hij aan te tonen dat hij gedurende de gehele looptijd van voorbereiding, realisatie en exploitatie werkelijk kan beschikken over de nodige middelen, personele capaciteiten en diensten van de derde. Daarvoor kan hij gebruik maken van onderstaande modelverklaring:

- Naam bedrijf:
- Vestigingsadres van de derde:
- Inschrijvingsnummer handelsregister:

verklaart hierbij dat [naam gegadigde], in het kader van de aanbesteding studentenhuisvesting HMSM en de daaruit voortvloeiende opdracht, gedurende de gehele looptijd van voorbereiding, realisatie en exploitatie werkelijk kan beschikken over de nodige middelen, personele capaciteiten en diensten van [naam derde].

- Ondertekening door een daartoe, blijkens het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, vertegenwoordigingsbevoegde.

Datum:

Plaats:

Naam (rechtsgeldig vertegenwoordiger):

Handtekening:

Annex 3: scorematrix en format referentieproject

Scorematrix

(Zie paragraaf 3.1.1. van deze selectieleidraad voor de omschrijving van de selectieprocedure)

| Selectiecriteria | Nadere beoordelingscriteria | Maximale score |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>Selectie criterium 1: het ontwerpen van een gebouw.</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Indien het een woongebouw betreft: 5 punten. • Indien het nieuwbouw is: 5 punten. • Indien het gebouw groter is dan 3.000 m² bvo: 5 punten. • Indien het de doelgroep studenten heeft: 5 punten. • Indien het gebouw in een onderwijscampus-omgeving is gesitueerd: 5 punten. • Indien er gezamenlijke ruimten zijn die bijdragen aan het onderwijskundige aspect (community-vorming) van de woonvoorziening: 5 punten. | 30 |
| <i>Selectie criterium 2: ervaring met het realiseren en onderhouden van een gebouw.</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Indien het voor de doelgroep studenten is: 5 punten. • Indien het meer dan 100 studentenkamers betreft: 5 punten. • Indien het gebouw in een onderwijscampus-omgeving is gerealiseerd: 5 punten. • Indien het gebouw door gegadigde onderhouden wordt, waarbij een contractduur van minimaal 10 jaar geldt: 5 punten. | 20 |
| <i>Selectie criterium 3: ervaring met het exploiteren van een gebouw.</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Indien het een woongebouw betreft: 5 punten. • Indien het voor de doelgroep studenten is: 5 punten. • Indien internationale studenten gehuisvest worden: 10 punten. • Indien het valt binnen het short stay-regime: 5 punten. • Indien het meer dan 100 studentenkamers betreft: 10 punten. • Indien de studenten betrokken worden bij de exploitatie: 10 punten. • Indien de studenten betrokken worden bij het duurzaam omgaan met het gebouw: 5 punten. | 50 |



Format referentieproject

Selectie criterium 1 :

Korte omschrijving van het project (functie van het gebouw, kenmerken)

Naam project:

Plaats:

Naam opdrachtgever:

Emailadres opdrachtgever:

Telefoonnummer opdrachtgever:

Functie van het gebouw:

Algemene omschrijving referentieproject:

Korte omschrijving van de rol van gegadigde in het project:

Omvang van het werk in vierkante meters bvo:

Bouwkosten van het werk exclusief btw:

Planning/uitvoeringsperiode

Start uitvoering:

Oplevering:

| Beoordelingscriterium | Punten indien de referentie voldoet: | Behaalde score (invullen door Gegadigde): | Toelichting door Gegadigde waarom wordt voldaan aan het criterium (invullen door Gegadigde): |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het betreft een woongebouw | 5 | ... | ... |
| Het betreft nieuwbouw | 5 | ... | ... |
| Het gebouw is groter dan 3.000 m ² BVO | 5 | ... | ... |
| De doelgroep is studenten | 5 | ... | ... |
| Het gebouw is in een onderwijscampus-omgeving gesitueerd | 5 | ... | ... |
| Er zijn gezamenlijke ruimten die bijdragen aan het onderwijskundige aspect (community-vorming) | 5 | ... | ... |
| Optelling punten | 30 | ... | ... |

Projectvisualisatie

(beeldmateriaal en eventueel een plattegrond toevoegen, maximaal twee A4-pagina's).

Tevredenheidsverklaring

Separaat toevoegen. De verklaring dient ondertekend te zijn door de opdrachtgever (of financier indien er geen externe opdrachtgever is) van het desbetreffende project.



Selectie criterium 2 :

Korte omschrijving van het project (functie van het gebouw, kenmerken)

Naam project:
Plaats:
Naam opdrachtgever:
Emailadres opdrachtgever:
Telefoonnummer opdrachtgever:
Functie van het gebouw:

Algemene omschrijving referentieproject:

Korte omschrijving van de rol van gegadigde in het project:

Omvang van het werk in vierkante meters bvo:

Bouwkosten van het werk exclusief btw:

Planning/uitvoeringsperiode

Start uitvoering:

Oplevering:

| Beoordelingscriterium | Punten indien de referentie voldoet: | Behaalde score (invullen door Gegadigde): | Toelichting door Gegadigde waarom wordt voldaan aan het criterium (invullen door Gegadigde): |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| De doelgroep is studenten | 5 | ... | ... |
| Er zijn meer dan 100 studentenkamers | 5 | ... | ... |
| het gebouw is in een onderwijscampus-omgeving is gerealiseerd | 5 | ... | ... |
| Het gebouw wordt door gegadigde onderhouden waarbij een contract geldt van minimaal 10 jaar. | 5 | ... | ... |
| Optelling punten | 20 | ... | ... |

Projectvisualisatie

(beeldmateriaal en eventueel een plattegrond toevoegen, maximaal twee A4-pagina's).

Tevredenheidsverklaring

Separaat toevoegen. De verklaring dient ondertekend te zijn door de opdrachtgever (of financier indien er geen externe opdrachtgever is) van het desbetreffende project.

Selectie criterium 3 :

Korte omschrijving van het project (functie van het gebouw, kenmerken)

Naam project:
Plaats:
Naam opdrachtgever:
Emailadres opdrachtgever:
Telefoonnummer opdrachtgever:
Functie van het gebouw:

Algemene omschrijving referentieproject:

Korte omschrijving van de rol van gegadigde in het project:

Omvang van het werk in vierkante meters bvo:

Bouwkosten van het werk exclusief btw:

Planning/uitvoeringsperiode

Start uitvoering:

Oplevering:

| Beoordelingscriterium | Punten indien de referentie voldoet: | Behaalde score (invullen door Gegadigde): | Toelichting door Gegadigde waarom wordt voldaan aan het criterium (invullen door Gegadigde): |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het betreft een woongebouw | 5 | ... | ... |
| De doelgroep is studenten | 5 | ... | ... |
| Er worden ook internationale studenten gehuisvest | 10 | ... | ... |
| De verhuur valt binnen het short stay-regime | 5 | ... | ... |
| Er zijn meer dan 100 studentenkamers | 10 | ... | ... |
| De studenten worden betrokken bij de exploitatie | 10 | ... | ... |
| De studenten worden betrokken bij het duurzaam omgaan met het gebouw | 5 | ... | ... |
| Optelling punten | 50 | ... | ... |

Projectvisualisatie

(beeldmateriaal en eventueel een plattegrond toevoegen, maximaal twee A4-pagina's).

Tevredenheidsverklaring

Separaat toevoegen. De verklaring dient ondertekend te zijn door de opdrachtgever (of financier indien er geen externe opdrachtgever is) van het desbetreffende project.

Annex 4: format vragenlijst nota van inlichtingen

Onderstaand format is ter illustratie. Via Chapoo is een excelformat verkrijgbaar. Toegang tot Chapoo is te verkrijgen door contact op te nemen met de contactpersoon genoemd in paragraaf 2.3 van de selectieleidraad.

| Format voor het stellen van vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen | |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Projectnaam: | Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht |
| Opdrachtgever: | Zuyd Hogeschool |
| Onderwerp: | NVI selectiefase Gegadigde |
| Datum: | ... |
| Gegevens gegadigde: | |
| Naam onderneming | ... |
| Contactpersoon | ... |
| E-mailadres | ... |
| Telefoonnummer | ... |

| Nr. | Document | Paragraaf & paginanr. | Betreft * | Vraag |
|-----|----------|-----------------------|-----------|-------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |
| 26 | | | | |
| 27 | | | | |
| 28 | | | | |
| ... | | | | |

* onderwerp aangeven

Annex 5: model Uniform Europees Aanbestedingsdocument

In de Aanbestedingswet 2012 is het verplichte gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument voorgeschreven. Aanbestedende dienst moet het vastgestelde model van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument gebruiken en geeft daarbij aan welke gegevens en inlichtingen moeten worden verstrekt. Met een Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan een ondernemer aangeven:

- a. Of uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.
- b. Of hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen.
- c. Of hij voldoet aan de selectiecriteria.

Gegadigde voegt deze verklaring ingevuld en ondertekend toe.

Aan te leveren bij aanmelding: Uniform Europees Aanbestedingsdocument, de door Aanbestedende dienst ingevulde verklaring dient te worden ondertekend. Dit Uniform Europees Aanbestedingsdocument is separaat beschikbaar via Chapoo.

Annex 6: Indicatieve businesscase Fakton

Een integrale businesscase, rekening houdend met fiscale regime, stichtingskosten, exploitatiekosten en eventuele waarde van de grond en erfpacht.

Deze businesscase is indicatief en bedoelt om te toetsen of de uitvraag haalbaar is. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend. Opdrachtnemer is geheel zelf verantwoordelijk voor de door hem op te stellen businesscase.

| Uitgangspunten | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Startjaar exploitatie | 2018 |
| Looptijd | 25 jaar |
| Aantal studentenkamers | 390 kamers |
| Aantal gezamenlijke woonkeukens | 26 |
| Aantal m2 BVO gebouw | 11270 m2 BVO |
| Aantal maanden huur per jaar | 10,5 maand |
| Bezetting | 98% |
| Inflatie | 2% |
| Interval groot onderhoud | 13 jaar |
| Groot onderhoud | 10% van stichtingskosten |
| IRR | 7,5% |
| Restwaarde (nominaal) | 4.750 in € 000 |

| Extra toelichting | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Fiscaal regime | Short Stay, BTW (6% over inkomsten) |
| BVO | inclusief inpandige stallingen voor fietsen/brommers. |
| Bij einde contractperiode wordt een vast bedrag (niet geïndexeerd) als restwaarde vergoed. | |

| Perspectief student | |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Streefhuur per student | 500 €/maand |
| Opslag bijkomende kosten | 126 €/maand |
| Residu beschikbaar voor vastgoed (incl BTW) | 374 €/maand |
| BTW percentage | 6% |
| Residu beschikbaar voor vastgoed (excl BTW) | 353 €/maand |
| Opslag beheer en onderhoud | 70 €/maand |
| Beschikbaar voor vastgoedontwikkeling | 283 €/maand |

| Extra toelichting | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Huur student all-in | Maximaal € 500,- per maand voor 10,5 maand per jaar |
| Huurtoeslag | Niet haalbaar vanwege onzelfstandige units en leeftijd studenten |

| Stichtings-, sloop & voorbereidingskosten | |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Stichtingskosten (incl. sloop) | 15.800 in € 000 |
| Vergoeding voorbereidingskosten Zuyd | 450 in € 000 |
| Overdrachtsbelasting grond | 60 in € 000 |
| Totaal | 16.310 in € 000 |

| Extra toelichting | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwwijze | Onzelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke keuken |
| Omvang gebouw | 390 kamers van 18 m2 GBO inclusief natte cel Per 15 kamers een gezamenlijke keuken. Totaal ruim 11.270 m2 BVO |
| Kwaliteitsniveau | Doelmatig en functioneel, met frisse uitstraling. Bouwkosten van € 1.150 per m2 BVO |
| BENG | Geen BENG-classificatie, wel energiezuinig bouwen. Vergoeding van € 450.000 voor voorbereidingskosten Zuyd (incl. verwachte huurderiving van € 100.000 tijdens de 1e |
| Kosten ontwikkelperiode | bouwfase) |
| Sloopkosten | Sloopkosten huidige opstal van € 25,- per m2 BVO |
| Overdrachtsbelasting | 6% van grondwaarde |

| Exploitatiekosten per jaar | |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Energie | incl |
| Servicekosten | incl |
| Communicatie (internet, tv & telefonie) | incl |
| Personeel (incl. managementfee servicekosten) | incl |
| Overig (incl. belastingen & verzekeringen) | incl |
| Totaal exploitatielasten | 515 in € 000 |
| <i>Per student per maand</i> | <i>126</i> |
| Klein onderhoud & Herinvestering inventaris | 133 in € 000 |
| Erfpachtcanon | 56 in € 000 |
| Prestatiebonus/ malus | -9 in € 000 |
| Totaal beheer-onderhoud-erfpacht | 180 in € 000 |

| Extra toelichting | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielasten | Besparing van energielasten door duurzaam bouwen |
| Herhuisvesting kamers | Elke 10 jaar |
| Erfpachtcanon | Erfpachtcanon van € 56.000 per jaar. Er is een aanneme gedaan voor het goed presteren door de exploitant (prestatiebonus) |
| Prestatiebonus/ malus | |