

Selectieleidraad

ten behoeve van de nationale aanbesteding
met voorselectie

met betrekking tot

Verkoop en herontwikkeling
gemeentehuis (Raadhuisplein 1,
Waddinxveen)



© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de Aanbestedingsstukken, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van Pro 10 B.V. is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

DEFINITIES	4
HOOFDSTUK 1	DE AANBESTEDING IN VOGELVLUCHT	6
1.1	Inleiding.....	6
1.2	Keuze aanbestedingsprocedure.....	6
1.3	Digitaal aanbesteden via TenderNed.....	6
1.4	Contact tijdens de aanbestedingsprocedure.....	7
1.5	Planning (indicatief).....	7
1.6	Schouw op locatie (Gunningsfase).....	7
1.7	Concretiseringsfase (Gunningsfase).....	8
1.8	Leeswijzer.....	8
HOOFDSTUK 2	OVER DE OPDRACHT	9
2.1	Aanleiding voor de aanbesteding.....	9
2.2	Doelstelling van de aanbesteding.....	9
2.3	Samenvoegen van Opdrachten en verdeling in percelen.....	9
2.4	Randvoorwaarden bij het resultaat.....	10
2.5	Gunningscriterium.....	10
2.6	Vorm Overeenkomst.....	11
HOOFDSTUK 3	PROCEDURELE ASPECTEN EN VOORSCHRIFTEN	12
3.1	Algemene voorschriften voor de aanbesteding.....	12
3.2	Communicatie, vertrouwelijkheid van gegevens en publiciteit.....	12
3.3	Voorschriften voor het stellen van vragen.....	13
3.3.1	Het stellen van individuele vragen.....	14
3.3.2	Klachtenregeling.....	14
3.4	Voorschriften voor het indienen van Aanmelding.....	14
3.4.1	Aanmelden als Samenwerkingsverband.....	16
3.4.2	Het doen van een beroep op een Derde.....	17
3.4.3	Meerdere Gegadigden binnen één holding.....	19
3.5	Openingsprocedure Aanmeldingen.....	19
3.6	Selectiebeslissing en rechtsbescherming.....	19
HOOFDSTUK 4	SELECTIEPROCEDURE	21
4.1	Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de aanbestedingsvoorschriften....	21
4.2	Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn....	21
4.3	Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan.....	22
4.3.1	Financiële en economische draagkracht.....	22
4.3.2	Technische en beroepsbekwaamheid.....	23
4.3.3	Beroepsbevoegdheid.....	24
4.4	Stap 4: Rangschikking op basis van het selectiecriterium.....	24
CHECKLIST	26

DEFINITIES

In deze Selectieleidraad wordt een aantal begrippen met een beginhoofdletter gebruikt. Ook worden afkortingen gebruikt. Aan deze begrippen en afkortingen komt onderstaande betekenis toe.

Aanbestedende dienst

Gemeente Waddinxveen.

Aanbestedingsstukken

Alle stukken die door de Aanbestedende dienst zijn opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de aanbesteding. Dit betreft niet-uitsluitend de Selectielei- en Gunningsleidraad, Bijlagen en Nota('s) van inlichtingen.

Aanbestedingswet 2012

Op 1 juli 2016 is de herziene Aanbestedingswet 2012 in werking getreden. Met deze wijzigingen zijn de nationale aanbestedingsrichtlijnen 2014/23, 2014/24 en 2014/25 geïmplementeerd. Er is sprake van een nationale aanbesteding.

Aanmelding

Verzoek tot deelname aan de aanbesteding door een Gegadigde in de Selectiefase.

Bijlagen

Aanhangsels behorende bij deze Selectieleidraad en de Gunningsleidraad.

Derde

Ondernemer waarop Gegadigde een beroep doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen, in het kader van het selectie criterium of voor de uitvoering van de Opdracht.

EMVI

Economisch meest voordelige inschrijving.

Gegadigde

Ondernemer die een Aanmelding heeft ingediend, zelfstandig, als hoofdaannemer of in een Samenwerkingsverband (combinatie) of zich lopende de Selectiefase gedraagt alsof deze mogelijk voornemens is een Aanmelding in te dienen.

Gunningsbeslissing

De keuze van de Aanbestedende dienst voor de Inschrijver met wie hij de Overeenkomst waarop deze procedure betrekking heeft wil sluiten in de Gunningsfase, waaronder mede wordt verstaan de keuze om geen Overeenkomst te sluiten.

Gunningsfase

Fase die volgt op de Selectiefase. In de Gunningsfase worden de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd een Inschrijving in te dienen en wenst de Aanbestedende dienst een Gunningsbeslissing te nemen.

Gunningsleidraad

Aanbestedingsstuk waarmee Gegadigden, die in de Selectiefase door de Aanbestedende dienst zijn geselecteerd, worden uitgenodigd een Inschrijving in te dienen.

Inschrijver

Een geselecteerde Gegadigde die een Inschrijving heeft ingediend, zelfstandig, als hoofdaannemer of in een Samenwerkingsverband of zich lopende de Gunningsfase gedraagt alsof deze mogelijk voornemens is een Inschrijving in te dienen.

Inschrijving

Offerte uitgebracht door een Inschrijver in de Gunningsfase.

Nota van inlichtingen

Schriftelijke reactie van de Aanbestedende dienst op tijdig en op de juiste wijze naar aanleiding van de Aanbestedingsstukken gestelde vragen. De Nota van Inlichtingen kan ook mededelingen bevatten vanuit de Aanbestedende dienst. Indien sprake is van de beantwoording van vragen in een elektronisch systeem, dan dient elke afzonderlijke beantwoording begrepen te worden als Nota van inlichtingen.

Opdracht

De aankoop en herontwikkeling van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1, binnen de kaders van de Overeenkomst.

Opdrachtgever

De Aanbestedende dienst, ook wel: verkopende partij of verkoper.

Opdrachtnemer

Inschrijver met wie de Aanbestedende dienst de Overeenkomst heeft gesloten, ook wel kopende partij of koper.

Overeenkomst

De overeenkomst op basis waarvan de Opdracht wordt uitgevoerd en op de totstandkoming waarvan deze aanbestedingsprocedure ziet.

Samenwerkingsverband

Een combinatie van aannemers, leveranciers en/of dienstverleners in de hoedanigheid van Gegadigde of Inschrijver welke afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de Aanmelding respectievelijk Inschrijving en de uitvoering van de Opdracht.

Schriftelijk(e)

Elk uit woorden of cijfers bestaand geheel dat kan worden gelezen, gereproduceerd en vervolgens medegedeeld, daaronder begrepen met elektronische middelen overgebrachte of opgeslagen informatie.

Selectiebeslissing

De keuze van de Aanbestedende dienst voor Gegadigden die uitgenodigd worden om in de Gunningsfase een Inschrijving in te dienen, daaronder ook begrepen de beslissing de aanbesteding te staken.

Selectiefase

Eerste fase binnen de nationale aanbesteding volgens de niet-openbare procedure waarin aannemers, leveranciers en/of dienstverleners zich als Gegadigde kunnen kwalificeren om in de Gunningsfase een Inschrijving in te mogen dienen.

Selectieleidraad

Het voorliggende Aanbestedingsstuk waarmee Gegadigden die aan de minimumeisen voldoen worden uitgenodigd een Aanmelding in te dienen.

TenderNed

Het elektronische systeem voor aanbestedingen. Zie www.tenderned.nl

UEA

Uniform Europees Aanbestedingsdocument, ook wel genoemd: 'eigen verklaring'.

HOOFDSTUK 1 DE AANBESTEDING IN VOGELVLUCHT

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Selectiefase van de nationale aanbesteding voor het sluiten van een Overeenkomst met één Opdrachtnemer voor de aankoop en de herontwikkeling van het gemeentehuis (Raadhuisplein 1, Waddinxveen), binnen de bestaande schil. Gemeente Waddinxveen is eigenaar van de grond en het object, en treedt op als verkopende partij.

De aankondiging van deze Opdracht is gepubliceerd op www.tenderned.nl. Alle Gegadigden die aan de minimumeisen voldoen worden van harte uitgenodigd een Aanmelding in te dienen, zelfstandig, in Samenwerkingsverband (combinatie) en/of door een beroep te doen op Derden.

In deze Selectieleidraad en de bijbehorende Bijlagen worden de Opdracht, de aanbestedingsprocedure, de eisen waaraan Gegadigden en hun Aanmeldingen moeten voldoen en de wijze waarop de selectie plaatsvindt toegelicht, voor zover relevant in de Selectiefase. Nadere informatie over het object en de gunningsprocedure wordt verstrekt in de Gunningsfase.

1.2 Keuze aanbestedingsprocedure

Om enerzijds ondernemers gelijke kansen te bieden en een zorgvuldige en transparante procedure te volgen en anderzijds het beste uit de markt te kunnen halen, wordt deze herontwikkelingsopgave aanbesteed via een nationale aanbestedingsprocedure.

Er is gekozen voor de nationale procedure met voorselectie. De procedure bestaat dus uit twee fasen: in de eerste Selectiefase kunnen alle ondernemers die aan de eisen voldoen een Aanmelding indienen, waarin zij aantonen in welke mate zij geschikt zijn. De Aanbestedende dienst beoordeelt deze Aanmeldingen en kiest op basis daarvan de vijf beste Gegadigden. Die vijf worden vervolgens uitgenodigd daadwerkelijk in te schrijven in de tweede fase, de Gunningsfase. Indien minder Gegadigden aan de eisen voldoen kan de procedure na de Selectiefase worden voortgezet met minder Gegadigden. Deze Selectieleidraad ziet uitsluitend op de Selectiefase.

Met de keuze voor deze procedure is enerzijds geborgd dat sprake is van voldoende mededinging en anderzijds dat de administratieve lasten voor alle betrokken partijen in een redelijke verhouding tot de aard en omvang van de Overeenkomst staan.

Let op: het ARW2016 is niet van toepassing op deze aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst kiest hier in onderhavig geval voor omdat geen sprake is van een 'klassieke' overheidsopdracht voor werken, maar primair om het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst. Het verloop van de procedure en de voorschriften daarbij zijn beschreven in de Aanbestedingsstukken zelf.

1.3 Digitaal aanbesteden via TenderNed

De gehele aanbesteding verloopt digitaal via TenderNed. Dit betekent onder meer dat:

- a) Aanbestedingsstukken digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed.
- b) Het stellen van vragen plaatsvindt via de vraag- en antwoordfunctie van TenderNed.
- c) Aanmeldingen en Inschrijvingen digitaal dienen te worden ingediend.
- d) Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaatsvindt via TenderNed-berichten.

Via www.TenderNed.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning zijn tal van kennisbronnen te raadplegen. Indien Inschrijvers technische problemen ervaren of vragen hebben over

de werking van TenderNed, dan dient contact opgenomen te worden met de servicedesk van TenderNed zelf. Let op: Gebruikers van Nederlandse ondernemingen kunnen alleen inloggen op TenderNed via eHerkenning. Zonder eHerkenning kunnen Gegadigden niet deelnemen aan deze aanbesteding.

1.4 Contact tijdens de aanbestedingsprocedure

Deze aanbesteding wordt begeleid door Pro 10 B.V. Tot op het moment van de gunning zijn S. Pauwels en/of T. van der Hoeven voor Gegadigde of Inschrijver het enige aanspreekpunt inzake deze aanbestedingsprocedure. Alle correspondentie vindt in beginsel dus plaats via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins daadwerkelijk noodzakelijk zijn, dan kan contact opgenomen worden via ea@pro10.nl.

1.5 Planning (indicatief)

Binnen de Selectiefase dienen Gegadigden op verschillende momenten tijdig acties te nemen. De Aanbestedende dienst streeft ernaar de volgende planning te realiseren. Zonder expliciet tegenbericht dienen Gegadigden hiervan uit te gaan. Let wel: deze Selectieleidraad ziet primair op de planning in de Selectiefase.

	Activiteit	Datum (18)	Tijd
Selectiefase	Publiceren aankondiging van Opdracht	1 februari	
	Uiterste datum voor het stellen van vragen	8 februari	16:00
	Publicatie Nota van inlichtingen	13 februari	
	Uiterste moment indienen Aanmelding	22 februari	12:00
	Selectiebeslissing	28 februari	
	Einde bezwaartermijn selectie	7 maart	
Gunningsfase	Uitnodiging tot inschrijving versturen	8 maart	
	Schouw op locatie	12 maart	
	Uiterste datum voor het stellen van vragen	14 maart	12:00
	Publicatie Nota van inlichtingen	21 maart	
	Uiterste moment indienen Inschrijving	4 april	12:00
	Gunningsbeslissing, start bezwaartermijn en concretisering	13 april	
	Einde concretiseringsfase	Tweede helft mei	
Ingangsdatum Overeenkomst	Zo spoedig mogelijk		

Om Gegadigden een doorkijk te geven naar de inrichting en doorlooptijden van de Gunningsfase is hierboven ook deze planning opgenomen. In de Gunningsleidraad zal de dan geldende planning voor de Gunningsfase worden verstrekt: deze kan dus afwijken van hetgeen hier is opgenomen. Hieronder wordt voor de volledigheid alvast ingegaan op de schouw en de concretiseringsfase, beiden onderdeel van de Gunningsfase.

1.6 Schouw op locatie (Gunningsfase)

De Aanbestedende dienst wil Inschrijvers in de Gunningsfase zoveel mogelijk gelegenheid geven zich optimaal te informeren over de Opdracht en de

aanbestedingsprocedure, in het bijzonder het gemeentehuis zelf. Daarom maakt een schouw onderdeel uit van de Gunningsfase.

Tijdens deze bijeenkomst zullen potentiële Inschrijvers de kans krijgen de locatie te bezichtigen en de voor diens mogelijke werkzaamheden noodzakelijke informatie in te winnen. De Aanbestedende dienst kiest ervoor de schouw onderdeel te laten zijn van de Gunningsfase, omdat de informatie die Inschrijvers hier verkrijgen niet direct relevant is voor het indienen van een Aanmelding. Meer praktische informatie over het verloop van de schouw wordt in de Selectiebeslissing aan de geselecteerde Gegadigden verstrekt.

1.7 Concretiseringsfase (Gunningsfase)

Onderdeel van de Gunningsfase is een zogenaamde concretiseringsfase. Op basis van de beoordeling van de Inschrijvingen op basis van het gunningscriterium (zie verder par. 2.5) wordt de economisch meest voordelige inschrijving geselecteerd. De bijbehorende Inschrijver wordt toegelaten tot de concretiseringsfase. In deze fase moet de voorlopig winnende inschrijver zijn aanpak verder uitwerken en de haalbaarheid aantonen. Ook wordt waar door de gemeente gewenst het kansendossier verder uitgewerkt en wordt besloten welke kansen wel of niet worden benut.

Indien dit niet voldoende of niet tijdig gebeurt, start de gemeente eenzelfde procedure met de partij die als tweede is geëindigd. Indien naar het oordeel van de gemeente wel sprake is van een haalbaar en uitgewerkt project wordt definitief gegund en de Overeenkomst gesloten. De Aanbestedende dienst kiest ervoor om te werken met een concretiseringsfase, om zo enerzijds te bewerkstelligen dat niet alle Inschrijvers tot in detail een plan moeten uitwerken, maar om anderzijds te borgen dat op een voldoende detailniveau zekerheid omtrent een plan bestaat alvorens de Overeenkomst wordt aangegaan. De uitwerking in de concretiseringsfase door de winnende Inschrijver moet passen binnen de kaders van zijn Inschrijving. Meer informatie over de concretiseringsfase wordt opgenomen in de Gunningsleidraad.

1.8 Leeswijzer

Het vervolg van deze Selectieleidraad bestaat uit drie hoofdstukken, een checklist en verschillende Bijlagen:

- Hoofdstuk 2 gaat op hoofdlijnen in op het doel van de aanbesteding en de aard, omvang en duur van de Opdracht en de context waarbinnen deze plaats vindt.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de aanbestedingsvoorschriften en het procedureverloop.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de minimumeisen waaraan Gegadigden moeten voldoen om een Aanmelding in te kunnen dienen in termen van uitsluitingsgronden, financieel-economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid en de wijze waarop de geldig bevonden Aanmeldingen worden gerangschikt.
- Checklist: geeft alle documenten beknopt weer die bij de Aanmelding moeten worden overlegd.

De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Selectieleidraad:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- Format Kerncompetenties
- Ontwikkelvisie Station-tot-Bruggebied

HOOFDSTUK 2 OVER DE OPDRACHT

Dit hoofdstuk omschrijft de Opdracht, de doelstellingen die de Aanbestedende dienst nastreeft en de belangrijkste kenmerken van de Overeenkomst op basis waarvan de Opdracht zal worden uitgevoerd voor zover dat relevant is in de Selectiefase. In de Gunningsfase wordt aan de geselecteerde Gegadigden nadere informatie voor het doen van een Inschrijving verstrekt.

2.1 Aanleiding voor de aanbesteding

De gemeentelijke organisatie gaat in 2018 verhuizen, waardoor het huidige gemeentehuis leeg komt te staan. De Aanbestedende dienst heeft de ambitie uitgesproken het gemeentehuis te verkopen aan een ondernemer die een herontwikkeling van deze locatie realiseert, waarbij een transformatie van een kantoor naar een woonfunctie plaatsvindt. Deze ontwikkelvisie is onderdeel van de 'Ontwikkelvisie Station-tot-Bruggebied' (bijgevoegd als Bijlage). De Aanbestedende dienst wil een procedure opstarten waarin ondernemers de kans krijgen een bieding uit te brengen en een ontwikkelplan in te dienen; daar is deze aanbesteding het resultaat van.

Uitgangspunt is ontwikkeling binnen de bestaande schil; waarbij het huidige gebouw met het huidige aangezicht dus het projectgebied vormt. De gemeente wenst niet alleen te sturen op de financiële opbrengsten van de verkoop, maar ook op andere doelen die hieronder worden geïntroduceerd.

2.2 Doelstelling van de aanbesteding

De doelstelling van de aanbesteding is een Opdrachtnemer te contracteren die:

1. Het gemeentehuis en de onderliggende grond koopt en transformeert van een kantoorfunctie naar een woonfunctie, waarbij zoveel mogelijk zorgwoningen in het lage- en middensegment van de huurmarkt worden gerealiseerd, binnen de bestaande schil - inzet op het realiseren van zorgwoningen bestemd voor senioren (55+) die reeds woonachtig zijn in Waddinxveen.
2. De transformatie op zodanige wijze vorm geeft dat een zo hoog mogelijke duurzaamheidsprestatie wordt geleverd als bijdrage in de gemeentelijke doelstelling van CO₂-neutraal in 2025.
3. De bouwfase die de transformatie vergt op zodanige wijze vormgeeft dat de hinder voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.

Daarbij is ontwikkeling binnen de bestaande schil het uitgangspunt maar wordt Inschrijvers in de Gunningsfase de gelegenheid geboden kansen buiten dit strikt gedefinieerde projectgebied vast te stellen die kunnen bijdragen aan een nog beter resultaat, zodat de gemeente nader kan besluiten of en zo ja onder welke voorwaarden dit mogelijk kan worden gemaakt. Deze gelegenheid is beperkt, het is niet de bedoeling dat er teveel afgeweken wordt.

2.3 Samenvoegen van Opdrachten en verdeling in percelen

Naar het oordeel van de Aanbestedende dienst is bij deze opdracht geen sprake van het samenvoegen van opdrachten. Er is geen sprake van een perceelindeling daar de opdracht zich hiervoor niet leent, de herontwikkeling dient integraal te geschieden. Het opsplitsen in percelen zou inefficiënt zijn en waarschijnlijk niet de gewenste oplossingen opleveren.

2.4 Randvoorwaarden bij het resultaat

De ondernemer die de ontwikkeling vorm gaat geven moet in ieder geval acht slaan op de volgende eisen, die gelden als randvoorwaardelijk:

- a) Er kunnen maximaal 36 woningen worden gerealiseerd, onder meer in verband met de parkeerdruk.
- b) Eén van de woningen in het gebouw dient een woning te zijn voor een zorgverlener (sechtpaar) die verantwoordelijk is voor de te bieden zorg en ondersteuning aan de bewoners. De daar woonachtige zorgverlener dient een passende opleiding te hebben afgerond op hbo-niveau.
- c) De ontwikkeling dient plaats te vinden binnen de kaders van een nog te wijzigen bestemmingsplan, in verband met de herbestemming. De Overeenkomst wordt gesloten na de definitieve gunning, de juridische overdracht van het gebouw vindt pas plaats zodra de herbestemming onherroepelijk is. Indien dit een jaar na de ingangsdatum van de Overeenkomst nog niet het geval is zijn beide partijen gerechtigd de Overeenkomst te beëindigen, zonder enige kostenvergoeding en/of verplichtingen voor één van beide partijen. De aanvraag omgevingsvergunning zal worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- d) Uitgangspunt is de bestemming 'wonen', zo zal de Aanbestedende dienst, vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid rol ook de wijzigingsprocedure inzetten; het is niet uitgesloten dat in de toekomst sprake is van een gemengde functie, maar dit zal te zijner tijd via de reguliere weg moeten worden geïnitieerd door de Opdrachtnemer, als eigenaar van het pand, waarna de reguliere procedure wordt doorlopen en de gemeente haar publiekrechtelijke rol invult.
- e) De Opdrachtnemer dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle vigerende wet- en regelgeving.
- f) Ten aanzien van duurzaamheid dient minimaal de volgende GPR-score te worden behaald: => 8,2 gemiddeld en voor energie => 9,2, met dien verstande dat indien ten tijde van de daadwerkelijk herontwikkeling hogere normen gelden op basis van dan vigerende wet- en regelgeving, deze normen van toepassing zijn.
- g) Het risico op planschadeclaims van derden ligt bij de Opdrachtnemer.
- h) Afspraken rondom woningprogrammering (aantal huurwoningen, zorgwoningen en huurprijs) worden verankerd voor een periode van 10 jaren.
- i) De transformatie moet naar het oordeel van de Aanbestedende dienst recht doen aan het bestaande karakter van het gebouw. Aanpassingen aan het aanzicht van het gebouw – anders dan noodzakelijk voor de herontwikkeling – worden in beginsel niet geaccepteerd.

2.5 Gunningscriterium

Geselecteerde Gegadigden worden in de Gunningsfase uitgenodigd een Inschrijving te doen. De Aanbestedende dienst zal de ingediende Inschrijvingen die geldig zijn bevonden vervolgens beoordelen. De Aanbestedende dienst hanteert hierbij als gunningscriterium de beste prijs-kwaliteitverhouding. Dit betekent dat Inschrijvingen beoordeeld zullen worden op zowel het subgunningscriterium Prijs als Kwaliteit.

Voor wat betreft de prijs worden Inschrijvers gevraagd een bieding te doen op de grond en de opstal. Voor wat betreft de kwaliteit zal worden gekeken naar het aantal huurwoningen in het lage- en middensegment, het aantal zorgwoningen, het garanderen van een hogere GPR-score - in het bijzonder op energie, de invulling van de bouwfase en een kansendossier waarin Inschrijver de kans krijgt om kansen te identificeren die extra toegevoegde waarde kunnen hebben en die gelden als optie. Nadere invulling van de sub(sub)gunningscriteria, de relatieve weging en de beoordelingsmethodiek volgt in de Gunningsfase. De methodiek Gunnen op waarde zal worden toegepast.

2.6 Vorm Overeenkomst

Er is sprake van een (ver)koop- en (her)ontwikkelingsovereenkomst. De Aanbestedende dienst zal met de winnende Inschrijver dus de (voorwaardelijke) verkoop overeenkomen en alle hiermee relevante voorwaarden. Daarnaast zal met de aanbesteding en het sluiten van de Overeenkomst vast komen te staan wat de Opdrachtnemer precies gaat realiseren met de herontwikkeling, denk dus aan de eisen met betrekking tot GPR-score, programmering, bouwfase et cetera. Een concept-Overeenkomst wordt toegevoegd in de Gunningsfase.

HOOFDSTUK 3 PROCEDURELE ASPECTEN EN VOORSCHRIFTEN

In dit hoofdstuk worden de procedurele aspecten rondom de aanbesteding besproken en de aanbestedingsvoorschriften uiteengezet. Gegadigden c.q. Inschrijvers dienen hieraan te voldoen respectievelijk zich hier volledig aan te conformeren. Indien dit niet het geval is kan de Aanbestedende dienst, na een zorgvuldige afweging van alle relevante aspecten voortvloeiend uit de beginselen van de aanbestedingswet en de concrete geldende wet- en regelgeving, besluiten de betreffende Gegadigde c.q. Inschrijver uit te sluiten van deelname. De aanbestedingsvoorschriften zijn zowel van toepassing op de Selectiefase als op de Gunningsfase van deze aanbesteding, tenzij in de Gunningsfase uitdrukkelijk anders bepaald.

3.1 Algemene voorschriften voor de aanbesteding

1. De Aanbestedende dienst is niet verplicht de Opdracht te gunnen of na de Selectiefase de Gunningsfase te starten. De Aanbestedende dienst kan bijvoorbeeld besluiten de aanbestedingsprocedure te staken als na de Selectiefase onvoldoende Gegadigden resterend om tijdens de Gunningsfase een voldoende niveau van mededinging te waarborgen.
2. Door de Aanbestedende dienst worden op geen enkele wijze kosten vergoed die door Gegadigden c.q. Inschrijvers gemaakt zijn of worden in relatie tot deze aanbestedingsprocedure, inclusief de concretiseringsfase. De Aanbestedende dienst heeft zonder meer de intentie de aanbestedingsprocedure succesvol af te ronden. Indien zich echter situaties voordoen die ertoe leiden dat besloten wordt het aanbestedingsproces geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of volledig, stop te zetten en/of de Opdracht niet te gunnen dan hebben betrokken Gegadigden c.q. Inschrijvers geen recht op een vergoeding van welke aard dan ook.
3. Op deze aanbesteding is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Een geschil tussen de bij de aanbesteding betrokkenen, daaronder begrepen een geschil dat slechts door een van de betrokkenen als zodanig wordt beschouwd, dat ontstaat naar aanleiding van deze aanbesteding wordt beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarin de Aanbestedende dienst is gevestigd.

3.2 Communicatie, vertrouwelijkheid van gegevens en publiciteit

1. Gegadigde c.q. Inschrijver mag de gegevens die de Aanbestedende dienst in verband met deze aanbesteding ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt: (mogelijke) deelname aan of inschrijving op de aanbesteding.
2. Gegadigde c.q. Inschrijver is gehouden de door de Aanbestedende dienst verstrekte gegevens vertrouwelijk te behandelen. Gegadigde c.q. Inschrijver zal deze verplichting eveneens opleggen aan de door hem in te schakelen hulpverleners, bijvoorbeeld een adviesbureau dat Gegadigde c.q. Inschrijver begeleidt bij het doen van een Aanmelding of Inschrijving of een Derde waar mogelijk een beroep op wordt gedaan. Vanzelfsprekend blijft deze geheimhouding ook na afloop van de aanbestedingsprocedure van kracht.
3. Publiciteit of reclame met betrekking tot, naar aanleiding van of onder verwijzing naar deze aanbesteding door of namens Gegadigde c.q. Inschrijver, lopende of na afloop van de aanbestedingsprocedure, is slechts toegestaan na voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst.

4. Het is Gegadigde c.q. Inschrijver niet toegestaan personen uit de organisatie van de Aanbestedende dienst in verband met deze aanbestedingsprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt als beschreven in hoofdstuk 1, tenzij het gaat om het verkrijgen van referentie-opdrachten die binnen deze aanbestedingsprocedure gebruikt kunnen worden om zijn geschiktheid aan te tonen.
5. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken mogen in het kader van deze aanbesteding niet worden gedaan en hebben geen rechtskracht. Dit geldt ook in het kader van tijdens een eventuele schouw c.q. voorlichtingsbijeenkomst mondeling gestelde vragen, deze dienen alsnog Schriftelijk te worden gesteld en door de Aanbestedende dienst in een Nota van inlichtingen te zijn beantwoord alvorens sprake is van rechtskracht.
6. Alle gegevensuitwisseling, werkzaamheden en correspondentie tijdens de aanbestedingsprocedure en bij de uitvoering van de Opdracht zullen in de Nederlandse taal plaatsvinden, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

3.3 Voorschriften voor het stellen van vragen

1. De Aanbestedende dienst nodigt Gegadigden c.q. Inschrijvers uit vragen te stellen, waaronder ook wordt begrepen het doen van tekstvoorstellen, plaatsen van opmerkingen et cetera.
2. De Aanbestedingsstukken zijn met zorg samengesteld. Mocht een Gegadigde c.q. Inschrijver desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden (in de meest brede zin van het woord) tegenkomen, dan dient Gegadigde c.q. Inschrijver deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor de laatste sluitingsdatum voor het stellen van vragen zoals opgenomen in de planning aan de Aanbestedende dienst kenbaar te maken op straffe van rechtsverwerking en verval van recht. Op vragen die na de termijn zijn ontvangen is de Aanbestedende dienst niet verplicht te antwoorden.
3. Indien een Gegadigde c.q. Inschrijver na kennisneming van een Nota van inlichtingen (nog steeds) meent dat er tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zijn, dan dient Gegadigde c.q. Inschrijver op straffe van rechtsverwerking en verval van recht zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór het indienen van zijn Aanmelding voor wat betreft de Selectiefase en Inschrijving voor wat betreft de Gunningsfase de Aanbestedende dienst ter zake in kort geding te betrekken door het betekenen van een kortgedingdagvaarding.
4. De Aanbestedende dienst verwacht van Gegadigden c.q. Inschrijvers een proactieve houding die bijdraagt aan het welslagen van deze aanbesteding. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan eventuele bezwaren eerst te uiten na het moment waarop de Aanbestedende dienst beslissingen neemt in het kader van deze aanbesteding. Bezwaren dienen in overeenstemming met de Aanbestedingsstukken te worden geuit op een moment dat eventuele tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zo nodig nog kunnen worden weggenomen.
5. Door het doen van een Aanmelding c.q. Inschrijving stemt de betreffende Gegadigde c.q. Inschrijver uitdrukkelijk in met alle aspecten van deze aanbesteding voor zover bekend in de betreffende fase. Aan het uitblijven van vragen of opmerkingen, respectievelijk van een kort geding als hiervoor bedoeld ontleent de Aanbestedende dienst het vertrouwen dat de aanbesteding

kan worden voortgezet en kan worden overgegaan tot ontvangst van de Aanmeldingen c.q. Inschrijvingen. Gegadigden c.q. Inschrijvers die niet tijdig protesteren tegen de inhoud van de Aanbestedingsstukken respectievelijk die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verwerken het recht later nog in rechte te ageren tegen vermeende tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden in het kader van deze aanbestedingsprocedure.

6. Vragen kunnen worden ingediend door de aanbesteding in TenderNed toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het dashboard te klikken op 'Vragen en antwoorden' en vervolgens 'Stel een vraag'.
7. Teneinde een goede verwerking door de Aanbestedende dienst mogelijk te maken dient elke vraag separaat gesteld te worden, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de Aanbestedingsstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen.
8. De Aanbestedende dienst zal de Schriftelijk gestelde vragen beantwoorden in één of meerdere Nota's van inlichtingen.

3.3.1 Het stellen van individuele vragen

1. Gegadigden c.q. Inschrijvers hebben de mogelijkheid om vragen individueel te stellen indien openbaarmaking van deze informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de onderneming. Uitgangspunt is dat inlichtingen niet individueel verstrekt worden, tenzij Gegadigde c.q. Inschrijver naar het oordeel van de Aanbestedende dienst daadwerkelijk heeft aangetoond dat sprake is van voornoemd belang. Indien een Gegadigde c.q. Inschrijver van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, dient Gegadigde c.q. Inschrijver de gronden hiervoor te motiveren in zijn vraag. Als motivering ontbreekt of deze naar het oordeel van de Aanbestedende dienst niet toereikend is, zal de vraag worden afgewezen en desgewenst opnieuw moeten worden gesteld, als zijnde niet-individuele vraag.
2. De Aanbestedende dienst zal de Schriftelijk gestelde individuele vragen die naar haar oordeel individueel beantwoord kunnen worden, beantwoorden in een individuele Nota van inlichtingen.

3.3.2 Klachtenregeling

1. Klachten over deze aanbesteding dienen door Gegadigde c.q. Inschrijver in eerste instantie te worden geuit door het tijdig stellen van vragen. Indien de klacht in de Nota('s) van inlichtingen niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend bij de Gemeente.
2. Het indienen van een klacht schort de aanbesteding niet per definitie op, dit ter beoordeling van de Aanbestedende dienst.

3.4 Voorschriften voor het indienen van Aanmelding

1. Een Gegadigde mag slechts éénmaal een Aanmelding indienen, zelfstandig dan wel als deelnemer van een Samenwerkingsverband. Een maatschap wordt hierbij beschouwd als één Gegadigde.
2. Een Derde mag als onderaannemer voor meerdere Gegadigden tegelijk acteren met betrekking tot deze aanbesteding en Opdracht. Een Derde mag voor meerdere Gegadigden garant staan indien het de geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht in overeenstemming met art. 2:403 sub f BW.

3. Een Aanmelding anders ingediend dan via TenderNed wordt niet geaccepteerd.
4. De complete Aanmelding dient vóór de in de recentste planning genoemde sluitingsdatum en tijd te zijn ingediend. Na afloop van de indieningstermijn kunnen geen Aanmeldingen worden ingediend. Te late ontvangst, ongeacht de oorzaak, is voor rekening en risico van Gegadigden.
5. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment van of nabij de sluiting van de indieningstermijn, behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de kluis met Aanmeldingen nog niet is geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.
6. Indien de Aanmelding niet compleet is, kan de Aanbestedende dienst, na een zorgvuldige afweging van alle relevante aspecten voortvloeiend uit de beginselen van de aanbestedingswet en de concrete geldende wet- en regelgeving, besluiten deze niet in behandeling te nemen.
7. Alle stukken, informatie, toelichtingen en dergelijke dienen te worden overlegd zoals gevraagd in de Aanbestedingsstukken. Indien van toepassing dient daarbij gebruik te worden gemaakt van de formats zoals die ter beschikking zijn gesteld.
8. In de Gunningsfase worden aanvullende Aanbestedingsstukken toegevoegd die in geval van tegenstrijdigheden prevaleren, maar met het indienen van een Aanmelding stemt Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk in met de in de Aanbestedingsstukken gestelde eisen en voorwaarden, voor zover tijdens de Selectiefase ingebracht door de Aanbestedende dienst. Een Aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting.
9. Voor zover de Aanbestedingsstukken met elkaar in tegenspraak zijn, geldt ten aanzien van de uiteindelijke Overeenkomst de navolgende rangorde:
 - a) Nota's van inlichtingen Gunningsfase, waarbij het gestelde in de meest recente Nota van inlichtingen prevaleert (Gunningsfase);
 - b) Concept Overeenkomst (Gunningsfase);
 - c) Gunningsleidraad, inclusief Bijlagen (Gunningsfase);
 - d) Algemene inkoopvoorwaarden (Gunningsfase);
 - e) Inschrijving van Inschrijver (Gunningsfase), incl. resultaat concretiseringsfase;
 - f) Nota's van inlichtingen Selectiefase, waarbij het gestelde in de meest recente Nota van inlichtingen prevaleert (Selectiefase);
 - g) Deze Selectieleidraad, inclusief Bijlagen (Selectiefase);
 - h) Aanmelding van Gegadigde (Selectiefase);

Gegadigden moeten terdege inhoudelijk kennis nemen van de verstrekte bescheiden aangezien deze belangrijke verplichtingen bevatten waaraan niet voorbij mag worden gegaan voordat Gegadigde een Aanmelding indient. Het indienen van een Aanmelding betekent de volledige acceptatie zonder enig voorbehoud van al de voorwaarden als gesteld in de Aanbestedingsstukken behorende bij de Selectiefase door Gegadigde. Algemene voorwaarden van Gegadigde of andere algemene of specifieke voorwaarden, zoals branchevoorwaarden, worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Suggesties ten aanzien van de voorwaarden kunnen uitsluitend worden gedaan door het stellen van vragen. In de Nota('s) van inlichtingen wordt aangegeven of

en op welke wijze met deze suggesties rekening wordt gehouden. Daarna zijn de voorwaarden definitief.

10. Gegadigden dienen het **Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)** in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. De rechtsgeldige ondertekening van het **UEA** staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de Aanmelding. De Aanbestedende dienst heeft in Deel I en Deel III alles ingevuld c.q. aangekruist wat van toepassing is en Gegadigde moet het overige invullen.
11. De rechtsgeldigheid van de ondertekening door één of meerdere natuurlijke personen dient te blijken uit het uittreksel van inschrijving van de onderneming in het handelsregister. Daartoe dient Gegadigde op eerste verzoek een uittreksel uit het handelsregister, niet ouder dan zes maanden, te overleggen. Indien Gegadigde deel uitmaakt van een houdstermaatschappij, kan het nodig zijn om ook uittreksels daarvan te overleggen om aan te tonen dat de Aanmelding c.q. Inschrijving rechtsgeldig is ondertekend. Indien bestuurders beperkt en/of gezamenlijk bevoegd zijn, dient aangetoond te worden dat de bevoegdheid voldoende was om de Aanmelding c.q. Inschrijving rechtsgeldig te kunnen ondertekenen.
12. Onder rechtsgeldige ondertekening wordt voorts verstaan een rechtsgeldige elektronische handtekening of een rechtsgeldige 'natte' handtekening, waarna de stukken zijn gescand.
13. Indien de Aanmelding onduidelijkheden bevat, kan de Aanbestedende dienst aan Gegadigde om verduidelijking verzoeken. Deze toelichting dient Schriftelijk te worden verstrekt en zal onlosmakelijk deel uitmaken van de Aanmelding. De toelichting mag niet leiden tot een wijziging van de Aanmelding.
14. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor zonder nadere toestemming alle door Gegadigde verstrekte gegevens op juistheid te controleren en de opgegeven referenten te benaderen.
15. Aanmeldingen zullen na afloop van deze aanbestedingsprocedure niet worden geretourneerd.

3.4.1 Aanmelden als Samenwerkingsverband

1. Een Samenwerkingsverband kan zich aanmelden als één Gegadigde. Voor de Aanmelding als Samenwerkingsverband gelden onderstaande aanvullende bepalingen.
2. Van alle deelnemers van het Samenwerkingsverband dient een eigen, rechtsgeldig ondertekend UEA te worden overlegd bij de Aanmelding. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst dienen nadere bewijsstukken te worden overlegd om het verklaarde te kunnen verifiëren, zoals elders bepaald in deze Selectieleidraad.
3. Alle deelnemers van het Samenwerkingsverband dienen in Deel IIA onder 'Wijze van deelneming' in het UEA op te geven: a. de namen van de overige deelnemers van het Samenwerkingsverband, b. de eigen rol en c. welke Gegadigde de leiding van het Samenwerkingsverband heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het Samenwerkingsverband jegens de Aanbestedende dienst zal optreden. De penvoerder is dus de deelnemer van het Samenwerkingsverband die door elke

andere deelnemer adequaat is gemachtigd om namens het Samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding. Daarnaast dient de verdeling van de werkzaamheden te worden beschreven.

4. Door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart elke deelnemer van het Samenwerkingsverband dat hij gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Aanmelding en voor zover opportuun de Inschrijving en Overeenkomst.
5. Een Samenwerkingsverband in oprichting of een Samenwerkingsverband dat zich niet organiseert als één rechtspersoon, hoeft als Samenwerkingsverband geen bewijs van inschrijving in een nationaal beroeps- of handelsregister in te dienen. De afzonderlijke deelnemers van het Samenwerkingsverband dienen dit in dat geval wel te doen.
6. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding gelden voor het Samenwerkingsverband als geheel én voor de individuele deelnemers van het Samenwerkingsverband afzonderlijk. Indien een uitsluitingsgrond op één van de deelnemers van het Samenwerkingsverband van toepassing is leidt dit tot uitsluiting van het gehele Samenwerkingsverband.
7. Bij de toetsing van de Inschrijving zal het Samenwerkingsverband met betrekking tot de geschiktheidseisen die van toepassing zijn op deze aanbesteding als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
8. Tijdens de looptijd van de Overeenkomst mag het Samenwerkingsverband alleen zijn samenstelling wijzigen na Schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst.

3.4.2 Het doen van een beroep op een Derde

1. Gegadigden kunnen zich om twee redenen beroepen op een Derde:
 1. om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen en/of in het kader van de invulling van het selectie criterium;
 2. ten behoeve van de uitvoering van een deel van de Opdracht, waarbij de Derde fungeert als onderaannemer.

Indien een beroep op een Derde plaatsvindt gelden de volgende aanvullende bepalingen.
2. Van alle Derden waarop door Gegadigde ten tijde van de Aanmelding een beroep wordt gedaan dient een eigen, rechtsgeldig ondertekend UEA te worden overlegd voor wat betreft de informatie die wordt gevraagd in Deel IIA, IIB en III. Met het UEA verklaren Derden tevens dat Gegadigde daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de Derde kan beschikken. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst moeten ook Derden nadere bewijsstukken kunnen overleggen om het verklaarde te kunnen verifiëren, zoals elders bepaald in deze Selectieleidraad.
3. Gegadigde die een beroep op een Derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen dient onder Deel IIC van het UEA 'ja' aan te vinken. In het bijbehorende toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke Derde voor welke geschiktheidseisen een beroep wordt gedaan.

4. Gegadigde die ten tijde van de Aanmelding heeft bepaald voor de uitvoering van een deel van de Opdracht onderaannemers, eveneens Derden, in te zetten, dient in Deel IID 'ja' aan te vinken en de betreffende onderaannemers te noemen, inclusief de verdeling van de werkzaamheden.
5. Indien een Gegadigde een beroep doet op een Derde om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen én rondom de uitvoering van de Opdracht, vinkt Gegadigde zowel onder 'Beroep' als onder 'Onderaanneming' 'ja' aan en worden indien noodzakelijk gegevens herhaaldelijk opgegeven.
6. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding gelden ook voor alle Derden waarop op elk moment door Gegadigde c.q. Inschrijver een beroep wordt gedaan. Indien een uitsluitingsgrond op één van de Derden van toepassing is, leidt dit tot uitsluiting van Gegadigde c.q. Inschrijver.
7. Bij de beoordeling van de Aanmelding zal Gegadigde en de aldus benoemde Derde met betrekking tot de geschiktheidseisen waarop op benoemde Derde een beroep wordt gedaan, als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
8. Voor wat betreft geschiktheidseisen rondom financiële en economische draagkracht hoeft de Derde niet daadwerkelijk te worden ingezet voor de uitvoering van de Opdracht.
9. Wanneer een beroep op een Derde strekt tot het doen van een beroep op de financiële draagkracht van de moedermaatschappij waartoe Gegadigde behoort, teneinde aan de geschiktheidseisen te voldoen, dan moet na de Selectiebeslissing een concernverklaring, in de zin van artikel 2:403 sub f van het Burgerlijk Wetboek, worden overlegd. Uit die verklaring moet blijken dat de moedermaatschappij onvoorwaardelijk garant staat voor de door de dochtermaatschappij op zich te nemen verplichtingen. Deze verklaring dient door het concern / de moedermaatschappij rechtsgeldig ondertekend te zijn.
10. Indien Gegadigde voor de eisen met betrekking tot de technische en beroepsbekwaamheid een beroep doet op een Derde, dient deze Derde daadwerkelijk bij de uitvoering van de Opdracht te worden ingezet voor het gedeelte waarop betreffende geschiktheidseisen ziet, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
11. Bij gunning van de Opdracht aan Gegadigde, dan Inschrijver, is deze als hoofdaannemer in beginsel gehouden om het in de Aanmelding en Inschrijving omschreven gedeelte van de Opdracht aan de genoemde Derde(n) te gunnen.
12. Gegadigde is volledig en hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de Aanmelding, de Inschrijving en de Overeenkomst, inclusief de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven. Een valse verklaring van een Derde ontslaat Inschrijver niet van zijn volledige en hoofdelijke aansprakelijkheid.
13. In het geval van beroep op een Derde wordt alle communicatie uitsluitend gericht aan Gegadigde, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
14. Het is wel mogelijk een beroep te doen op een extra Derde ten tijde van de Inschrijving, maar uitsluitend ten behoeve van de uitvoering van een deel van de Opdracht, waarbij dus sprake is van onderaanneming.

15. Tijdens de looptijd van de Overeenkomst kan alleen een beroep op andere Derden worden gedaan na Schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Indien Opdrachtgever vaststelt dat er uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een Derde zoals die golden ten tijde van de aanbesteding of wanneer inschakeling van een Derde tijdens de looptijd van de Overeenkomst leidt tot een wezenlijke wijziging van de Opdracht, kan toestemming in ieder geval worden onthouden.

3.4.3 Meerdere Gegadigden binnen één holding

Vanuit een holding mogen meerdere werkmaatschappijen een Aanmelding doen, zelfstandig of als deelnemer van een Samenwerkingsverband of als Derde fungeren waarop door een andere Gegadigde een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken Gegadigden c.q. Inschrijvers op verzoek van de Aanbestedende dienst kunnen aantonen dat de Aanmeldingen c.q. Inschrijvingen onafhankelijk tot stand zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Indien dit naar het oordeel van de Aanbestedende dienst niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken Gegadigden c.q. Inschrijvers.

3.5 Openingsprocedure Aanmeldingen

1. De digitale kluis met Aanmeldingen wordt na het in de recentste planning genoemde sluitingsdatum geopend door de Aanbestedende dienst.
2. Tijdens de opening worden de Aanmeldingen niet inhoudelijk behandeld.
3. Gegadigden worden niet uitgenodigd om de openingsprocedure bij te wonen. De opening van de Aanmeldingen is slechts een formaliteit.

3.6 Selectiebeslissing en rechtsbescherming

1. Na opening zal de Aanbestedende dienst de Aanmeldingen toetsen en beoordelen. Uiteindelijk mondt dit uit in een Selectiebeslissing, waartegen afgewezen en gepasseerde Gegadigden bezwaar kunnen maken.
2. De Aanbestedende dienst zal Gegadigden de Selectiebeslissing zo spoedig mogelijk, gelijktijdig en Schriftelijk mededelen, inclusief de relevante redenen voor die beslissing.
3. De Aanbestedende dienst deelt bepaalde gegevens betreffende de selectie niet mee indien openbaarmaking van die gegevens de toepassing van de wet in de weg zou staan, met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van Gegadigden zou kunnen schaden of afbreuk aan de eerlijke mededinging zou kunnen doen.
4. Getracht wordt de Selectiebeslissing conform de in de planning genoemde termijn te verstrekken aan Gegadigden. Indien deze termijn door omstandigheden niet kan worden gehaald, zal de Aanbestedende dienst Gegadigden hierover informeren.
5. Gegadigden die een voorziening in rechte willen vragen tegen de Selectiebeslissing dienen dit tijdig, voor de afloop van de gestelde bezwaartermijn van zeven kalenderdagen, Schriftelijk mede te delen aan de Aanbestedende dienst onder gelijktijdige toezending van een kopie van de dagvaarding en met vermelding van de datum waarop de voorzieningenrechter de zaak zal behandelen. Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, kan Gegadigde geen bezwaar meer maken naar aanleiding van de Selectiebeslissing en heeft hij zijn rechten verwerkt, ook

voor wat betreft het instellen van een bodemprocedure die bijvoorbeeld strekt tot het vorderen van schadevergoeding. De Aanbestedende dienst is in dat geval vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing, mits hiertegen geen (overige) belemmeringen bestaan, zoals het niet succesvol geverifieerd zijn van de geselecteerde Aanmeldingen.

HOOFDSTUK 4 SELECTIEPROCEDURE

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe wordt getoetst of aan de voorwaarden voor deelname is voldaan en hoe Gegadigden die een geldige Aanmelding hebben ingediend worden geselecteerd en uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen. De toetsing van de Aanmelding bestaat uit drie stappen, waarbij geldt dat in beginsel slechts aan de volgende stap wordt toegekomen als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de Aanmelding terzijde moet worden gelegd en Gegadigde moet worden uitgesloten van deelname. Pas als de toetsing succesvol is afgerond, worden de geldige Aanmeldingen beoordeeld en gerangschikt op basis van de selectiecriteria.

4.1 Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de aanbestedingsvoorschriften

De Aanmelding wordt na opening eerst getoetst aan procedurele aspecten en voorschriften. Indien een Gegadigde of Aanmelding hier niet aan voldoet kan Gegadigde worden uitgesloten van deelname.

4.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden die de (rechts)persoon van Gegadigde betreffen en diens uitsluiting van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure rechtvaardigen. Alle verplichte en facultatieve wettelijke uitsluitingsgronden voor aanbestedingen zijn van toepassing en weergegeven onder Deel IIIA, B en C van het UEA.

Indien een Gegadigde bij een van de uitsluitingsgronden aangeeft dat deze van toepassing is, wordt Gegadigde uitgesloten van de aanbestedingsprocedure, tenzij de Aanbestedingswet 2012 in een uitzondering voorziet en de Aanbestedende dienst besluit zich op deze uitzondering, al dan niet na het hebben ontvangen van een nadere zienswijze van Gegadigde, te beroepen. Voor wat betreft de bewijsvoering is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het UEA.

Na de Selectiebeslissing vraagt de Aanbestedende dienst de nadere bewijsstukken op bij de geselecteerde Gegadigden. Dit neemt niet weg dat hier op elk moment eerder in de procedure om verzocht kan worden teneinde vast te stellen of Gegadigden niet moeten worden uitgesloten, indien dit noodzakelijk is voor het goede verloop van de procedure.

Alle gevraagde informatie conform onderstaand schema dient binnen vijf werkdagen te kunnen worden verstrekt. Aan het opvragen van bewijsstukken kan een Gegadigde geen rechten ontnemen. Indien Gegadigde nadat hij bewijsstukken heeft overlegd op de hoogte raakt van feiten en/of omstandigheden die eventueel alsnog tot het toepassen van een uitsluitingsgrond zouden nopen, dient hij dit onverwijld aan de Aanbestedende dienst te melden. Indien op enig moment blijkt dat Gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen of de bewijsstukken niet tijdig kan overleggen wordt hij uitgesloten. Indien dit feit zich na de Selectiebeslissing maar voor de start van de Gunningsfase voordoet, komt een nieuwe Selectiebeslissing tot stand. Indien dit feit zich na de Gunningsbeslissing, maar voor de definitieve gunning voordoet, komt een nieuwe Gunningsbeslissing tot stand.

Uitsluitingsgrond	UEA	Nadere bewijsstukken
Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen	IIIA	Gegadigde kan door middel van een gedragsverklaring aanbesteden, die op het

Uitsluitingsgrond	UEA	Nadere bewijsstukken
Ernstige beroepsfout	IIIC	tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan 1 juli 2016, aantonen dat
Vervalsing van de mededinging	IIIC	deze uitsluitingsgronden, voor zover het een onherroepelijke veroordeling of een onherroepelijke beschikking wegens overtreding van mededingingsregels betreft, op hem niet van toepassing zijn.
Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies	IIIB	Gegadigde kan door middel van een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.
Faillissement, insolventie of gelijksoortig	IIIC	Gegadigde kan door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond op hem niet van toepassing is.
Schending verplichtingen op basis van milieu-, sociaal of arbeidsrecht	IIIC	Situationeel, naar redelijk oordeel van de Aanbestedende dienst. Indien de
Belangenconflict	IIIC	Aanbestedende dienst aanwijzingen heeft dat van deze uitsluitingsgrond sprake is zal dit aan
Betrokken bij de voorbereiding	IIIC	Gegadigde kenbaar worden gemaakt, waarna deze in de gelegenheid wordt gesteld zijn
Prestaties uit het verleden	IIIC	zienswijze hierop te geven. De Aanbestedende dienst neemt deze zienswijze mee in haar
Valse verklaring	IIIC	beslissing indachtig de Aanbestedingswet 2012.
Onrechtmatige beïnvloeding	IIIC	

4.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan

Indien op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van een aantal eisen aan zijn financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.

Als Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de Aanmelding terzijde worden gelegd. Ook hier is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het UEA waarin zij onder Deel IV hebben aangegeven aan alle hieronder gestelde geschiktheidseisen (in het UEA tevens 'Selectiecriteria') te voldoen ('ja'), tenzij uitdrukkelijk anders bepaald is dat bij de Aanmelding aanvullende informatie moet worden overlegd. In de volgende subparagrafen worden de (nadere) bewijsstukken per geschiktheidseis uiteengezet.

4.3.1 Financiële en economische draagkracht

De Aanbestedende dienst hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van Gegadigden, omdat het zeer onwenselijk is indien de Opdrachtnemer failliet gaat en daarbij de herontwikkeling in het geding raakt.

De Aanbestedende dienst stelt daarom de volgende minimumeisen aan Gegadigden:

- Current ratio: minimaal 1,00 over het laatste afgesloten boekjaar. Dus: vlottende activa / vlottende passiva = 1,00 of hoger. Dit kengetal wordt berekend tot op één cijfer achter de komma. In het geval van een samenwerkingsverband zijn de geconsolideerde cijfers maatgevend.

- Continuïteit: gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming(en) in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de recentste jaarrekening van de betrokken onderneming(en). In het geval van een samenwerkingsverband geldt deze eis afzonderlijk voor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband.

Indien Gegadigde hier niet aan voldoet wordt hij uitgesloten van deelname. Bij de Aanmelding volstaat het UEA (Deel IV). Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst dient Gegadigde nadere bewijsstukken te kunnen overleggen, in lijn met art. 2.91 Aanbestedingswet 2012, waaruit blijkt dat deze verklaring naar waarheid is afgegeven.

4.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid

Het is voor de Aanbestedende dienst van belang dat de uiteindelijke Opdrachtnemer qua technische en beroepsbekwaamheid geschikt is om de Opdracht uit te voeren. Daarom worden de onderstaande geschiktheidseisen gesteld:

4.3.2.1 Kerncompetenties

De Aanbestedende dienst heeft kerncompetenties geïdentificeerd waarover Gegadigde moet beschikken om de Opdracht succesvol uit te kunnen voeren. Het betreft de volgende kerncompetenties:

- Het uitvoeren van nieuwbouw- of renovatiewerkzaamheden met een minimum BVO van 3.000 m² in binnenstedelijk gebied;
- Het kunnen transformeren van een bestaand gebouw, binnen de bestaande schil, van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie, met minimaal zes woningen.

Behalve dat Gegadigde het UEA (Deel IV) moet invullen, dient Gegadigde één referentie per kerncompetentie te overleggen waaruit blijkt dat de gevraagde werkzaamheden tot tevredenheid van de referentie-organisatie zijn uitgevoerd. Het gaat dus om maximaal twee referenties. Voor het overleggen van de referentie-opdracht(en) dient Gegadigde gebruik te maken van de Bijlage **Format Kerncompetenties**. NB. Indien Gegadigde dezelfde referentie-opdracht gebruikt om aan te tonen dat hij aan meerdere kerncompetenties voldoet – wat is toegestaan, dan dienen dezelfde gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven. Het format dient dus altijd volledig te worden ingevuld.

Ten aanzien van de te overleggen referentie(s) gelden, naast de kerncompetentie die erin terug moet keren, de volgende eisen. Als hier niet aan is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

1. De bouwfase moet binnen het betreffende project in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor indienen van een Aanmelding zijn afgerond – het moment van oplevering is maatgevend.
2. Ter controle dienen bij de referentie-opdrachten de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. Verificatie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van Gegadigde worden uitgevoerd. Gegadigde dient de contactpersonen van de referentieorganisatie te verwittigen van het feit dat hij of zij in dit kader kan worden benaderd.
3. Indien de verklaring van de referentieorganisatie niet overeenstemt met de verklaring van Gegadigde of de referentieorganisatie geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, kan de referentie als ongeldig beschouwd worden met uitsluiting van deelname aan de aanbesteding tot gevolg.

4. Referenties worden alleen als geldig beschouwd indien de betreffende referentie-opdracht is uitgevoerd door Gegadigde. In het geval van een Samenwerkingsverband is dit een der deelnemers van het Samenwerkingsverband waarmee wordt aangemeld. In het geval Gegadigde een beroep doet op een Derde, is dit Gegadigde of de betreffende Derde.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor door Gegadigde nadere bewijsstukken te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen waar zijn.

4.3.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden, waaronder begrepen alle eventuele deelnemers van het Samenwerkingsverband en tevens de Derde(n) waarop een beroep wordt gedaan, dienen te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Indien Gegadigde hier niet aan voldoet wordt hij uitgesloten van de aanbesteding. Dat Gegadigde voldoet aan de eisen rondom beroepsbevoegdheid dient bij Aanmelding verklaard te worden via het UEA. Daarnaast dient binnen vijf dagen op verzoek van de Aanbestedende dienst een uittreksel van de inschrijving in handelsregister dat op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan zes maanden bijgevoegd te worden. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst dient Gegadigde nadere bewijsstukken te kunnen overleggen waaruit blijkt dat deze verklaring naar waarheid is afgegeven.

4.4 Stap 4: Rangschikking op basis van het selectie criterium

Indien vijf of minder Gegadigden aan de eisen voldoen, zullen zij worden uitgenodigd een Inschrijving te doen indien de Aanbestedende dienst besluit de aanbesteding voort te zetten. Indien meer Gegadigden voldoen, maakt de Aanbestedende dienst een top 5 op basis van de prestaties in het verleden op het gebied van verduurzaming.

Gegadigden dienen aan de hand van maximaal drie referenties van projecten waarvan in de afgelopen 60 maanden de bouwfase is afgerond - het moment van oplevering is maatgevend - aan te tonen waarom zij bij uitstek geschikt zijn om een bestaand gebouw te verduurzamen. De beoordeling geschiedt louter op basis van *past performance*. Gegadigden dienen daarvoor referenties in te dienen waaruit in ieder geval helder wordt wat het vertrekpunt was, welke inzet is gepleegd en tot welk resultaat die heeft geleid. Het gaat hier dus niet om de aanpak die Gegadigde voorstelt uit te voeren ten aanzien van de Opdracht, maar om een beschrijving en onderbouwing van de mate van geschiktheid van Gegadigde op dit punt. De totale omschrijving dient maximaal 750 woorden te bedragen, zo concreet mogelijk te zijn en is verder vormvrij. N.B. de referenties hoeven alleen genoemd te worden ter ondersteuning van de invulling het is wel verplicht om contactgegevens van de referenten bij te voegen.

De beoordeling vindt plaats op basis van een integrale afweging van de mate waarin de beschreven prestaties uit het verleden aansluiten op onderhavige opgave en de mate waarin Gegadigde zijn geschiktheid heeft aangetoond, waarbij vier cijfers kunnen worden toegekend, op basis van het onderstaande beoordelingskader.

Cijfer	Omschrijving
4	Geschiktheid onvoldoende inzichtelijk en/of onvoldoende aansluiting op onderhavige opgave.
6	Geschiktheid voldoende inzichtelijk en minimaal voldoende aansluiting op onderhavige opgave, maar niet meer dan dat.
8	Geschiktheid goed inzichtelijk gemaakt en minimaal goede aansluiting bij onderhavige opgave, maar niet meer dan dat.
10	Geschiktheid uitstekend inzichtelijk gemaakt en uitstekende aansluiting bij onderhavige opdracht.

Op basis van de toegekende cijfers wordt een rangschikking gemaakt. De vijf Gegadigden die als hoogste gerangschikt zijn worden geselecteerd voor de Gunningsfase. Indien meerdere Gegadigden op dezelfde plaats eindigen, waardoor de gemeente geen top 5 kan selecteren, wordt de Gegadigde geselecteerd die hemelsbreed het minst ver van Raadhuisplein 1 te Waddinxveen verwijderd is gevestigd. Bijvoorbeeld: Gegadigde A scoort een 10, B en C een 8 en D, E en F een 6. In dat geval wordt door de locatie van vestiging bepaald welke twee Gegadigden onder D, E en F tot de top 5 behoren.

CHECKLIST

Hieronder treft u een checklist aan van alle documenten die u als Gegadigde dient te overleggen, welke formats u daarbij dient te hanteren en op welke wijze u uw Aanmelding dient samen te stellen.

Checklist - documenten die Gegadigde dient te overleggen	
Document	Actie
Voorschriften, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.	
UEA	Bijlage Uniform Europees Aanbestedingsdocument invullen, rechtsgeldig ondertekenen en bijvoegen. <u>Let op:</u> door iedere deelnemer van het Samenwerkingsverband en door elke Derde dient separaat een UEA te worden ingediend.
Format Kerncompetenties	Bijlage Format Kerncompetenties invullen en bijvoegen.
Selectiecriteria	Actie
Selectiecriteria	Het vormvrij indienen van referenties, concreet verwoord in maximaal 750 woorden. Voeg daarbij contactgegevens van de referenten toe.