

Woonzorgzone Elsbroek Hillegom

Selectieleidraad Europese niet-openbare aanbesteding
Namens de gemeente Hillegom (onderdeel van HLT-samen)

Datum	3 september 2018
Trajectnummer	HLT-HIL 201711-75561
Eerste auteur	Robin Troost (Inkoper RIJK)
Tweede auteur	Maurice Wielink (Aanbestedingsadviseur RIJK)





Inhoud

Leeswijzer	4
1. INLEIDING.....	5
1.1. Opdrachtgever en Aanbestedende Dienst	5
1.2. Stichting RIJK.....	5
1.3. Doel leidraad.....	5
1.4. Algemene projectinformatie.....	6
1.5. Opdracht in hoofdlijnen	7
1.6. Reserverings- en koopovereenkomst.....	8
2. PROCEDURE	9
2.1. Algemeen	9
2.2. Doel van de Selectiefase.....	9
2.3. Communicatie.....	9
2.4. Nadere inlichtingen	10
2.5. Inschrijving selectiefase	10
2.5.1. Digitaal aanmelden.....	10
2.5.2. Ondertekening documenten	11
2.5.3. Opening kluis Aanmeldingen	11
2.6. Aanvulling van de Aanmelding.....	11
2.7. Ongeldige aanmeldingen.....	11
2.8. Intrekking aanmelding.....	12
2.9. Voorbehoud	12
2.10. Kostenvergoeding.....	12
2.11. Besluitvorming omtrent de beslissing over uitsluiting/afwijzing en uitnodiging tot inschrijven.....	12
2.12. Uitnodiging tot inschrijving.....	13
2.13. Aanmelden als combinatie.....	13
2.14. Aanmelding als Hoofdaannemer (met Onderaannemer(-s)).....	14
2.15. Instemming met voorwaarden voor deze aanbestedingsprocedure	14
2.16. Taal	14
2.17. Vertrouwelijkheid.....	14
2.18. Gebruik merknamen of typen	15
2.19. Voorwaarden	15
2.20. Juistheid en verificatie van gegevens	15
2.21. Gelijkwaardigheid.....	15



2.22.	Verandering in situatie Gegadigde.....	15
2.23.	Diversen	15
2.24.	Rechtsbescherming.....	16
2.25.	Planning	16
3.	UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN, SELECTIECRITERIA.....	18
3.2.	Uitsluitingsgronden	18
3.3.	Geschiktheidseisen	18
3.3.1.	Beroepsbevoegdheid.....	18
3.3.2.	Financiële en economische draagkracht.....	19
3.3.3.	Technische en Beroepsbekwaamheid.....	19
3.4.	Voldoen aan geschiktheidseisen met behulp van derden	20
3.5.	Selectiecriteria	20
4.	BEOORDELING SELECTIEFASE	23
4.1.	Algemeen	23
4.2.	Beoordeling compleetheid aangeleverde stukken.....	23
4.3.	Beoordeling uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen.....	23
4.4.	Uitslag selectiefase	23
4.5.	Loting.....	23
5.	GUNNINGSCRITEIA VOOR DE LATERE INSCHRIJVINGSFASE.....	24
	BIJLAGEN	26



Leeswijzer

Hoofdstuk 1 - Inleiding

In dit hoofdstuk staat de algemene informatie ten aanzien van de opdrachtgever en de opdracht.

Hoofdstuk 2 - De procedurele aspecten van de aanbesteding

In dit hoofdstuk staan de procedurele aspecten zoals de planning, de nota van inlichtingen, de wijze van indeling van de offerte, de offerteopening, de voorbehouden en gunningsbeslissing.

Hoofdstuk 3 - Kwalitatieve beoordeling en selectie Gegadigden -Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Dit hoofdstuk behandelt de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria die op deze aanbesteding van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 - Beoordeling selectiefase

In dit hoofdstuk worden de inhoudelijke eisen ten aanzien van de opdracht beschreven.

Hoofdstuk 5 - Gunningscriteria voor de latere inschrijvingsfase

In dit hoofdstuk staan de wensen geformuleerd en wordt ingegaan op de beoordeling van de ingediende offertes.

Bijlagen

In dit hoofdstuk is een aantal bijlagen opgenomen die behoren tot de selectieleidraad.



1. INLEIDING

Dank voor uw interesse in de Europese niet-openbare aanbesteding “Woonzorgzone Elsbroek” begeleid door Stichting RIJK (hierna; “RIJK”) namens de Gemeente Hillegom conform het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

De aanbesteding vindt in twee fasen plaats. In de eerste fase – de selectiefase – worden alle geïnteresseerde partijen (verder aangeduid als; “Gegadigden”) in de gelegenheid gesteld een aanvraag/Aanmelding tot deelneming (hierna; “Aanmelding”) in te dienen. Op basis van de door de Gegadigden ingediende Aanmeldingen wordt door de selectiecommissie bepaald welke Gegadigden tot de tweede fase – de inschrijvingsfase – worden toegelaten en een aanbieding/Inschrijving (in het hiernavolgende; “Inschrijving”) mogen doen.

Dit Aanbestedingsdocument beschrijft de bijzondere voorschriften die op de aanbestedingsprocedure van toepassing zijn. Met het indienen van een Aanmelding tot deelname stemt u in met de (inhoud van) dit Aanbestedingsdocument en de (inhoud van de) daarbij behorende bijlagen.

1.1. Opdrachtgever en Aanbestedende Dienst

De opdrachtgever voor de uiteindelijke Overeenkomst en tevens Aanbestedende Dienst (“AD”) is de gemeente Hillegom, onderdeel van gemeenschappelijke regeling HLT-samen, aan de Hoofdstraat 115 te Hillegom (verder aangeduid als “de Gemeente”).

De gemeente Hillegom is een middelgrote gemeente met zo'n 21.000 inwoners. De gemeente ligt in het midden van de Duin- en Bollenstreek. Met het strand en vele andere natuur- en recreatiegebieden op fietsafstand heerst er een rustige, landelijke sfeer. Door goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (lokaal NS station) en optimale toegankelijkheid vanaf de grotere autowegen in de Randstad zijn steden als Rotterdam, Amsterdam en Den Haag goed bereikbaar.

1.2. Stichting RIJK

In april 2009 is Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland (RIJK) opgericht. De bij het inkoopbureau aangesloten gemeenten zijn: Beverwijk, Bloemendaal, Castricum, De Ronde Venen, Diemen, Heemskerk, Heemstede, Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Ouder-Amstel, OVER-gemeenten, Teylingen, Uitgeest, Uithoorn en Velsen. Zie voor meer informatie over RIJK; www.stichtingrijk.nl.

RIJK begeleidt deze aanbesteding. Alle contacten in het kader van deze aanbesteding verloopt via de heer Robin Troost, inkoper van RIJK.

1.3. Doel leidraad

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over:

- Hoe gegadigde zich kan aanmelden, welke aanmeldingsvereisten van toepassing zijn en welke fasering geldt voor het indienen van gegevens;
- De aanbestedingsprocedure en de opdracht;
- De wijze waarop de selectie wordt uitgevoerd.

Deze selectieleidraad moet worden gezien in samenhang met de aankondiging van de Aanbestedingsprocedure als gepubliceerd op de website www.tenderned.nl. De inhoud van deze leidraad is leidend boven de informatie in de aankondiging. Deze

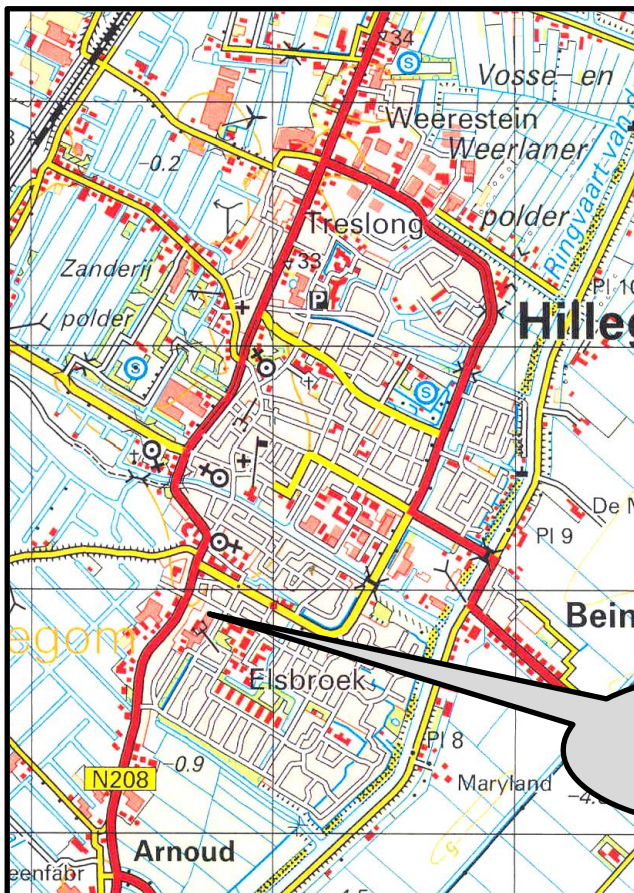


selectieleidraad maakt integraal onderdeel uit van de met de gegunde inschrijver af te sluiten overeenkomst.

1.4. Algemene projectinformatie

Het realiseren van een woonzorgzone in Hillegom heeft als doel de zelfredzaamheid en het probleemoplossend vermogen van ouderen in Hillegom te verhogen. Dit doel kan worden bereikt door integraal de woningen en woonomgeving, zorg- en welzijnsvoorzieningen en het aanbod van zorg en welzijnsactiviteiten te optimaliseren en in samenhang te ontwikkelen. Een woonzorgzone kenmerkt zich door een verhoogd voorzieningenniveau. Door de samenhang tussen wonen, woonomgeving, welzijn en zorg als uitgangspunt te nemen, en de projecten daarmee te verbinden, wordt er een onzichtbaar weefsel over de wijk gelegd. Hierdoor kunnen mensen er langer zelfstandig en prettig blijven wonen.

In Hillegom worden twee gebieden ontwikkeld die geschikt zijn voor senioren of mensen met een zorgvraag: een woonzorgzone met een dienstengebied. Hier worden voorzieningen geconcentreerd en woonzorgdiensten geleverd, zodat kwetsbare bewoners er zelfstandig kunnen wonen. Het model van de woonzorgzone bestaat uit een centraal Multi Functioneel Dienstencentrum (MFD) en aangepaste of aanpasbare woningen in diverse vormen in een straal van 200 - 250 m rondom het MFD. Door levensloopbestendig en flexibel te bouwen kunnen woningen relatief makkelijk aangepast worden als behoeften of wensen veranderen.



Naast voldoende geschikte, levensloopbestendige woningen voor verschillende doelgroepen, de mogelijkheid tot het gebruikmaken van welzijnsdiensten, zorg en ondersteuning en domotica, zijn een veilige woonomgeving en mogelijkheden voor ontmoeting belangrijke voorwaarden om zolang mogelijk onafhankelijk en zelfstandig te blijven functioneren, ook als de lichamelijke en/of geestelijke gezondheid afneemt.

Figuur 1: Woonzorgzone Elsbroek



1.5. Opdracht in hoofdlijnen

In 2001 zijn HOZO, woningstichting Stek (de toenmalige PAGO) en de gemeente Hillegom gestart met gesprekken om een woonzorgzone in de wijk Elsbroek te realiseren.

De realisatie van de woonzorgzone werd gepland in drie fases:

- Fase 1: het nieuwbouwen van een multifunctioneel dienstencentrum, in combinatie met een verpleeghuis ("Bloemswaard") en appartementen voor senioren (De Korenbloem) en het slopen van de oude locatie van het Fioretti College (2011-2013).
- Fase 2: het slopen van oud Bloemswaard en het realiseren van appartementen voor ouderen ("Romeo en Julia") (2014-2015).
- Fase 3: herontwikkeling van het voormalige terrein Fioretti College naar woningbouw (nog te ontwikkelen).



Figuur 2: Context Woonzorgzone Elsbroek, planfasen 1, 2, 3



Fase 1 en 2 zijn gerealiseerd, opgeleverd en in exploitatie en beheer genomen. Fase 3 is de laatste fase van het integrale (her)ontwikkelingsproject Woonzorgzone Elsbroek-zuid.

Planfase 3 moet de kern van de woonzorgzone Elsbroek complementeren zonder dat dit gebied de uitstraling heeft van alleen wonen voor mensen met een aandoening of handicap. Fase 3 heeft een omvang van ruim 10.000 m² en wordt zoveel mogelijk een gewone woonwijk waar een mix van gezinnen, starters, ouderen en doelgroepen met een hulpvraag wonen, in een mix van betaalbare huur woningen, duurdere huur en koop.

Het verschil met een gewone woonwijk is dat hier procentueel meer mensen dan gemiddeld wonen die een hulpvraag hebben op het gebied van welzijn en/of zorg en de omgeving aangepast is voor minder mobiele mensen.

Doel is om een marktpartij te selecteren die binnen de kaders en voorwaarden van :

- Een integraal plan ontwikkelt.
- De grond van de gemeente afneemt en bouwrijp maakt.
- Geheel voor eigen rekening en risico het plan realiseert.
- De openbare ruimte incl. parkeerplaatsen en groen woonrijp maakt en om-niet terug levert aan de gemeente.
- De gerealiseerde huurwoningen in eigendom neemt, exploiteert en beheert.

1.6. Reserverings- en koopovereenkomst

Ten behoeve van de realisatie van de gebiedsontwikkeling zullen de volgende overeenkomsten gesloten worden:

1. Reserveringsovereenkomst

Deze overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de koopovereenkomst waarbij de inschrijver een jaar de tijd krijgt om een bouwplan te maken.

2. Koopovereenkomst

Dit is de uiteindelijke overeenkomst waarbij de grond daadwerkelijk overgaat naar de inschrijver.



2. PROCEDURE

2.1. Algemeen

De gemeente Hillegom houdt een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure (procedure met voorafgaande selectie), conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken (ARW 2016) voor:

“Woonzorgzone Elsbroek Hillegom”

Bovengenoemd werk zal op grond van Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (voorheen: Economisch Meest Voordelige Inschrijving) worden aanbesteed.

De aanbesteding vindt in twee fasen plaats. In de eerste fase – de selectiefase – worden alle geïnteresseerde partijen (gegadigden) in de gelegenheid gesteld een aanvraag tot deelneming in te dienen. Op basis van de door de gegadigden ingediende aanmeldingen wordt door de selectiecommissie bepaald welke gegadigden tot de tweede fase – de inschrijvingsfase – worden toegelaten en een aanbieding mogen doen.

Dit document beschrijft de eerste fase van de aanbestedingsprocedure met als doel maximaal vijf (5) partijen te selecteren die een aanbieding mogen doen voor de opdracht. Dit document bevat een globale omschrijving van de aard van het project en informatie over de selectieprocedure. Indien u zich als gegadigde voor dit project wenst aan te melden, dan dient u deze selectieleidraad nauwkeurig te volgen.

2.2. Doel van de Selectiefase

Deze selectiefase heeft als doel het selecteren van een beperkt aantal partijen die een inschrijving mogen doen in de inschrijvingsfase. In de selectiefase kan iedere partij, die meent in aanmerking te komen op basis van de in dit document gestelde eisen en criteria, zich als Gegadigde aanmelden.

In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze de aanmelding als gegadigde dient plaats te vinden. Indien meer dan vijf gegadigden voldoen aan de eisen die gelden bij deze aanbesteding dan zal de aanbestedende dienst overgaan tot loting (bij een notaris). In hoofdstuk 3 staat beschreven op basis van welke eisen de vijf gegadigden worden geselecteerd.

De selectiefase wordt afgesloten met het verzenden van de uitnodigingen aan de vijf geselecteerde gegadigden om mee te doen aan de inschrijvingsfase. De gegadigden die niet zijn geselecteerd ontvangen een afwijzingsbrief.

2.3. Communicatie

De contactpersoon van deze aanbesteding is de heer R. Troost van RIJK. De communicatie in het kader van deze aanbesteding verloopt uitsluitend via deze contactpersoon.

Gedurende deze aanbestedingsprocedure is het niet toegestaan met medewerkers van de gemeente of externe adviseurs - die betrokken zijn namens de gemeente bij deze aanbesteding - contact op te nemen. Overtreding van deze regel kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.



2.4. Nadere inlichtingen

Vragen naar aanleiding van voorliggende selectieleidraad en bijlagen en eventuele aanvullende documenten (nadere inlichtingen conform artikel 3.21 van het ARW 2016) kunnen uitsluitend digitaal worden ingediend via TenderNed (www.tenderned.nl).

Een onderneming dient als ondernemer te zijn aangemeld bij TenderNed om vragen digitaal te kunnen indienen. De vragen dienen uiterlijk digitaal ontvangen te zijn op **24 september 2018 om 12:00 uur**.

De vragen met antwoorden worden via een Nota van Inlichtingen binnen enkele dagen op TenderNed gepubliceerd en maken integraal onderdeel uit van de selectieleidraad. U wordt geacht alleen vragen in te dienen die betrekking hebben op de geschiktheid van uw onderneming. Vragen met betrekking tot de inhoud van het programma van eisen, dienen gesteld te worden tijdens de inschrijvingsfase.

Alle informatie-uitwisseling aangaande deze aanbesteding verloopt uitsluitend via TenderNed. Niet in acht nemen van deze bepaling kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.

2.5. Inschrijving selectiefase

Uw Aanmelding voor de selectiefase dient uiterlijk **22 oktober 2018 om 12.00 uur** via TenderNed ingediend te zijn. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend, worden geweigerd.

Aanmeldingen die na de hiervoor vermelde sluitingstermijn niet tijdig zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden geacht niet te zijn gedaan.

Storing TenderNed

Een Gegadigde kan (technische) problemen ondervinden bij zijn Aanmelding. Wanneer een Gegadigde het probleem tijdig, vóór sluiting van de termijn waarop de digitale kluis sluit, meldt via bovengenoemde contactpersoon van RIJK is het aan de Gemeente om te beslissen hoe en of er in het aanbestedingsproces wordt ingegrepen. Indien er gegronde reden bestaat voor de Gemeente om in te grijpen in het aanbestedingsproces, zal de Gemeente tijdig een rectificatie van "uitgestelde termijn van Aanmelding" publiceren op TenderNed of op andere wijze waarop Gegadigden kunnen worden bereikt melding maken van het ingrijpen in het aanbestedingsproces.

2.5.1. Digitaal aanmelden

Aan Gegadigden wordt geadviseerd om tijdig, ruim voor de sluitingsdatum van deze aanbesteding, het document "*In zes stappen volledig digitaal inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed*" door te nemen.

Digitaal aanmelden betekent dat alle aan te leveren documenten voor de Aanmelding digitaal en online via TenderNed worden ingediend.

Informatie over het digitaal inschrijven via TenderNed treft u aan op:

http://www.tenderned.nl/sites/default/files/In%20zes%20stappen%20digitaal%20inschrijven%20op%20overheidsopdrachten%20via%20TenderNed_0.pdf.

U wordt geadviseerd tijdig te beginnen met het uploaden van de documenten van uw



aanmelding, zodat uw complete aanmelding tijdig wordt ingediend.

- De Aanmelding dient uiterlijk via TenderNed te zijn ontvangen op de in paragraaf 2.23 genoemde datum en tijdstip.
- De Gegadigde dient bij Aanmelding alle documenten in te dienen die gevraagd worden in dit selectiedocument conform de 'Checklist voor Aanmelding' (**bijlage A**).
- Door Aanmelding geeft de Gegadigde tevens te kennen akkoord te gaan met voorwaarden, proceduregang en overige inhoud van dit selectiedocument.
- De Aanmelding als Gegadigde en de overige mondelinge en/of schriftelijke correspondentie dienen te geschieden in de Nederlandse taal.

2.5.2. Ondertekening documenten

De documenten die bij een Aanmelding tot deelname moeten worden aangeleverd, moeten volledig worden ingevuld en rechtsgeldig worden ondertekend. Vervolgens moeten deze worden toegevoegd aan de digitale inschrijving selectiefase op TenderNed.

2.5.3. Opening kluis Aanmeldingen

RIJK opent de kluis op TenderNed aansluitend op het tijdstip van de sluitingstermijn van de Aanmeldingen zoals bovenstaand vermeld. De opening van de Aanmeldingen is **niet** openbaar.

2.6. Aanvulling van de Aanmelding

Een Gegadigde kan zijn Aanmelding tot deelname na het tijdstip van de aanbesteding niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de Gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan.

In uitzonderlijke gevallen kan de Gemeente een mogelijkheid tot herstel bieden, onder andere wanneer een Aanmelding klaarblijkelijk een eenvoudige verduidelijking behoeft, het gebrek eenvoudig te herstellen is. De Gemeente kan in dat geval verlangen dat de Gegadigde zijn Aanmelding tot deelname nader toelicht, aanvult en/of voorziet van ondersteunende bescheiden.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat geen sprake is van een herkansing. Een verduidelijking of een aanvulling veronderstelt dat de Aanmelding tot deelname inhoudelijk ongewijzigd blijft en dat de Gegadigde zijn Aanmelding uitsluitend op de gevraagde onderdelen nader concretiseert zodat de Gemeente een duidelijker beeld krijgt van hetgeen is aangeboden.

In geval van een verzoek tot aanvulling en/of verduidelijking/ herstel van een kennelijke fout dient de Gegadigde uiterlijk binnen twee (2) werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente de ontbrekende bescheiden of gevraagde aanvullingen aan te leveren op straffe van ongeldigheid van de Aanmelding tot deelname.

De Gemeente gaat bij de beoordeling van de Aanmeldingen uit van de (volledigheid en juistheid van de) gegevens zoals die door de Gegadigden zijn verstrekt. Het is de verantwoordelijkheid van de Gegadigden om hetgeen in het Aanbestedingsdocument wordt gevraagd zo volledig en duidelijk mogelijk te beantwoorden.

2.7. Ongeldige aanmeldingen

Een Aanmelding die niet voldoet aan hetgeen is gesteld in het Aanbestedingsdocument en bijlagen is ongeldig. Eveneens ongeldig is een Aanmelding waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.



De Gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om zich tot het moment van de ondertekening van de Overeenkomst jegens een Gegadigde/Inschrijver ten gunste waarvan een Gunningsbeslissing is genomen alsnog op het standpunt te stellen dat diens Aanmelding (bij nadere verificatie) ongeldig is gebleken, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens Gegadigde/Inschrijver leidt.

De Gegadigde dient bij de Aanmelding tot deelname een verklaring over te leggen conform het format van de als **bijlage C** ("Algemene Verklaring") gevoegde verklaring dat alle vragen naar waarheid zijn beantwoord, geen valse gegevens zijn verstrekt en de Aanmelding niet in strijd met mededingingsregels tot stand is gekomen.

De Aanmelding is ongeldig indien zij niet tijdig is aangeleverd en/of niet naar waarheid is Ingevuld.

2.8. Intrekking aanmelding

Een Gegadigde kan - voor zover hij zijn Aanmelding tot deelname eerder heeft ingediend - tot de hiervoor in paragraaf 2.23 genoemde sluitingstermijn zijn Aanmelding intrekken. Intrekking kan enkel plaatsvinden door middel van een duidelijke, ondertekende verklaring van de Gegadigde. Deze verklaring dient ondertekend te zijn door een tekenbevoegde vertegenwoordiger die te dezer zake de Gegadigde rechtsgeldig vertegenwoordigt.

2.9. Voorbehoud

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

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen stop te zetten, op te schorten dan wel te beëindigen;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen);
- de Selectiebeslissing in te trekken en/of te herzien;
- de Gunningsbeslissing in te trekken en/of te herzien;
- de Opdracht niet te gunnen;
- om in geval van optionele leveringen, onderdelen van de Opdracht niet te gunnen.

2.10. Kostenvergoeding

Gegadigden hebben geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze selectiefase, inschrijvers hebben wel recht op een kostenvergoeding in de inschrijffase. Door het indienen van de Aanmelding tot deelneming verklaart de Gegadigde zich akkoord met deze voorwaarde.

2.11. Besluitvorming omtrent de beslissing over uitsluiting/afwijzing en uitnodiging tot inschrijven

RIJK zal alle Gegadigden gelijktijdig (digitaal) informeren over uitsluiting/afwijzing en uitnodiging tot inschrijven en de gronden hiervoor (~ selectiebeslissing).

Aan de voorgenomen selectiebeslissing tot uitnodiging tot inschrijven kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente kan derhalve terugkomen op voornoemde beslissing, zonder dat de Gegadigde die zij voornemens is uit te nodigen tot inschrijven aanspraak kan maken op enige schadeloosstelling. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de Gemeente zelf gebreken in de aanbestedingsprocedure heeft geconstateerd dan wel naar aanleiding van bezwaar van een Gegadigde. De uitkomst van een eventueel



aanhangig gemaakt kort geding hoeft niet te worden afgewacht voor het intrekken of wijzigen van een beslissing tot uitnodiging tot inschrijven dan wel intrekking van de aanbestedingsprocedure.

2.12. Uitnodiging tot inschrijving

De aanbestedende dienst streeft ernaar in **week 45 (2018)** aan de geselecteerde partijen het voornemen tot uitnodiging tot Inschrijving toe te zenden. Gegadigden op de preselectie die niet geselecteerd zijn, ontvangen per diezelfde datum een schriftelijke afmelding. De definitieve uitnodiging tot Inschrijving zal naar verwachting in **week 47 (2018)** worden verzonden aan de geselecteerde partijen.

Inschrijvingen moeten worden ingediend via de inschrijvingsmodule op TenderNed. De inschrijving moet uiterlijk zijn gedeponereerd in de kluis op **28 januari 2019 om 10.00 uur**. De inschrijver is verantwoordelijk voor het tijdig uploaden van zijn inschrijving via TenderNed.

De datum van **28 januari 2019 en het tijdstip van 10:00 uur** is te beschouwen als een fatale termijn, die niet kan worden geheeld, ook niet wegens aan overmacht toe te schrijven omstandigheden.

2.13. Aanmelden als combinatie

Aanmelden als Combinatie is toegestaan. In dat geval dient Gegadigde in zijn Aanmelding duidelijk aan te geven dat hij met betrekking tot deze aanbesteding aanmeldt als Combinatie.

In geval van een Combinatie van ondernemers stelt de Gemeente geen eisen aan de rechtsvorm van de Combinatie. Binnen de Combinatie zal elk van de combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de Opdracht voortvloeiende verplichtingen in haar volle omvang.

Een Combinatie van ondernemers dient bij aanmelding aan te geven wie als penvoerder van de Combinatie van ondernemers optreedt. De informatie van de verschillende combinanten dient als één Aanmelding te worden ingediend. Hierbij dient iedere combinant (dus iedere deelnemer van het samenwerkingsverband) het "Uniform Europees Aanbestedingsdocument" (UEA) in te dienen (**bijlage B**). Tevens dient bij deel II sub A van het UEA door iedere Combinant vermeld te worden voor welke geschiktheidseisen er een beroep wordt gedaan op de onderneming(en). Deze verklaring dient te worden ondertekend door de tekeningbevoegde vertegenwoordiger van elke combinant (dus iedere deelnemer van het samenwerkingsverband).

Een Gegadigde, zij het als natuurlijke persoon, rechtspersoon(en) of vennootschap(pen) mag zich slechts eenmaal aanmelden, alleen, of in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen.

Het is een Gegadigde die tot de inschrijvingsfase wordt toegelaten niet toegestaan om, na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de Inschrijving, met een andere geselecteerde gegadigde of derden alsnog een Combinatie te vormen. Wijziging in de samenstelling van de opgegeven Combinatie is dus niet toegestaan.



2.14. Aanmelding als Hoofdaannemer (met Onderaannemer(-s))

In geval van Aanmelding als Hoofdaannemer met Onderaannemer(-s) dient alleen de Hoofdaannemer aan de gestelde voorwaarden en eisen te voldoen.

Indien de Hoofdaannemer een beroep doet op de financiële en economische draagkracht en/of de technische bekwaamheid en/of de beroepsbekwaamheid van de Onderaannemer, dient dit te worden aangegeven in het UEA (**bijlage B**) **bij deel IV** die bij de Aanmelding dient te worden toegevoegd. De Hoofdaannemer dient hiervoor de verklaring Beroep op bekwaamheden derden te samen met de derde(n) in te vullen en te ondertekenen (**bijlage D**).

Een Hoofdaannemer kan na Aanmelding slechts van Onderaannemer op wiens draagkracht en/of bekwaamheid een beroep is gedaan wisselen, nadat de nieuwe Onderaannemer is voorgelegd aan de Gemeente en deze de draagkracht en/of bekwaamheid hiervan heeft gecontroleerd en hier akkoord op heeft gegeven.

In geval van Hoofd/Onder aanneming is de Hoofdaannemer de enige contractuele wederpartij van de Gemeente en is daarmee onder meer volledig aansprakelijk en verantwoordelijk voor de uitvoering van de Opdracht, waaronder de werkzaamheden/diensten begrepen die door onderaannemer(s) worden verricht.

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan zich slechts eenmaal (hetzij zelfstandig hetzij als Hoofdaannemer) op deze aanbesteding aanmelden.

2.15. Instemming met voorwaarden voor deze aanbestedingsprocedure

Door het doen van een Aanmelding tot deelname is Gegadigde akkoord met de eisen/voorwaarden en wordt door het doen van een Aanmelding tot deelname geacht onvoorwaardelijk te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van dit Aanbestedingsdocument en alle andere aanbestedingsstukken en de hierin genoemde voorwaarden en eisen.

2.16. Taal

Alle contact omtrent de aanbesteding, mondeling en schriftelijk, zal in de Nederlandse taal geschieden. Eventuele aanvullende informatie ter ondersteuning van de beantwoording van gestelde vragen zoals brochures of anderszins mogen, indien zij niet voorhanden zijn in de Nederlandse taal, tevens in de Engelse taal worden ingediend.

De voertaal voor deze aanbesteding is Nederlands, in woord en geschrift. Dit geldt voor aanbestedingsfase, de inschrijvingsfase en de uitvoeringsfase.

2.17. Vertrouwelijkheid

Het intellectueel eigendom van door RIJK en de Gemeente verstrekte informatie berust bij hen. Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van RIJK en de Gemeente niets uit het Aanbestedingsdocument worden veelevoudigd (anders dan voor het doel van deze aanbestedingsprocedure) door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins.

RIJK en de Gemeente zullen alle haar in het kader van de aanbesteding door Gegadigde verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen en zullen aan een uitgesloten/afgewezen Gegadigde geen inzage verstrekken (in delen van) de Aanmeldingen tot deelname van



andere Gegadigden, behoudens wanneer een wettelijke verplichting tot openbaarmaking hiertoe bestaat, op bevel van de Rechter en behoudens wanneer een Gegadigde instemt met openbaarmaking van door hem verstrekte gegevens.

2.18. Gebruik merknamen of typen

Daar waar in het Aanbestedingsdocument en/of bijlagen merken, octrooien of typen, of een bepaalde oorsprong of productie worden genoemd, dient gelezen te worden "of daaraan gelijkwaardig".

2.19. Voorwaarden

Op deze aanbestedingsprocedure is het ARW 2016 en op de uitvoering van het werk zijn de UAV 2012 van toepassing.

2.20. Juistheid en verificatie van gegevens

De Gemeente behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een ander onderzoek te onderwerpen en op juistheid te (laten) controleren, evenals om na ontvangst en eerste evaluatie van de Aanmelding tot deelneming een nadere verduidelijking/toelichting te verlangen en zo nodig opgegeven referenties te benaderen.

2.21. Gelijkwaardigheid

Gelijkwaardigheid van in deze aanbesteding vereiste certificaten dient door Gegadigde te worden gestaafd. Dit dient te geschieden middels het bij Aanmelding tot deelname indienen van een getekende verklaring dienaangaande van een certificerende instantie, waarmee de geclaimde gelijkwaardigheid wordt aangetoond.

2.22. Verandering in situatie Gegadigde

De Gegadigde dient de Gemeente direct te informeren over veranderingen in diens situatie waardoor Gegadigde niet meer voldoet aan de eisen en criteria van deze aanbesteding. Dit kan leiden tot uitsluiting van de Gegadigde van de aanbestedingsprocedure; dit geldt ook voor de inschrijvingsfase.

2.23. Diversen

Tijdens deze aanbestedingsprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in opgestelde Nota('s) van Inlichtingen, de selectieleidraad en de voorwaarden van het ARW 2016 in rangorde voorgaan op de verstrekte Nota('s) van Inlichtingen. Hierbij geldt vervolgens dat de selectieleidraad in rangorde voorgaat op de voorwaarden van het ARW 2016.

Indien Nota's van Inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert een later opgestelde Nota van Inlichtingen boven de eerder opgestelde Nota van Inlichtingen.

Niettegenstaande bovenstaande rangorde dienen deelnemers aan de aanbestedingsprocedure de Gemeente zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van eventuele tegenstrijdigheden.

Tegenstrijdigheden of bezwaren

Dit Aanbestedingsdocument (met alle bijbehorende bijlagen) is met zorg samengesteld. Mocht Gegadigde met betrekking tot het Aanbestedingsdocument (waaronder Nota's) van Inlichtingen) echter tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen in strijd met het A-wet 2012 en/of algemene aanbestedingsbeginselen constateren of anderszins bezwaren



hebben tegen in dit Aanbestedingsdocument gestelde eisen, criteria, systematiek en/of overige modaliteiten, dan dient Gegadigde de contactpersoon van RIJK hiervan zo tijdig mogelijk, doch uiterlijk tien kalenderdagen voor de sluitingsdatum van de aanmeldingstermijn schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen.

Hiermee geeft u de Gemeente de mogelijkheid nog tijdig voor de sluitingsdatum maatregelen te treffen voor het al dan niet effectief voortzetten van deze aanbesteding. Mochten voorafgaande aan de Aanmelding tot deelname geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen en/of bezwaren ten aanzien van (maar niet uitsluitend) de gunningssystematiek, de gestelde eisen, wensen, criteria, de Overeenkomst van een Gegadigde zijn ontvangen, dan wordt de Gegadigde door het indienen van zijn Aanmelding tot deelname geacht te hebben ingestemd met het Aanbestedingsdocument en bijlagen, waaronder deze bepaling.

Indien Gegadigde niet tijdig op de voorgeschreven wijze de Gemeente heeft geattendeerd op onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen in strijd met het A-wet 2012 en/of Europese aanbestedingsbeginselen, is Gegadigde niet ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onregelmatigheid of onrechtmatigheid van het Aanbestedingsdocument en/of (het resultaat van) de aanbesteding.

2.24. Rechtsbescherming

Termijnen

De Gemeente zal ex artikel 3.23 ARW gedurende zeven (7) kalenderdagen na verzending (digitaal) van de Mededeling van uitsluiting of afwijzing (de zogenaamde "standstill-termijn") geen uitvoering geven aan de voorgenomen uitnodiging tot inschrijven (~ selectiebeslissing) teneinde Gegadigden gedurende die termijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de mededeling van uitsluiting of afwijzing.

Het aanhangig maken gebeurt door het tijdig laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het College van de Gemeente, op straffe van niet ontvankelijkheid (het betreft hier een vervaltermijn; op straffe van verval van recht). Voor een adequate reactie op het aanhangig maken een kort geding, verzoeken wij u per e-mail hiervan een mededeling te doen aan de hierboven genoemde contactpersoon van RIJK zoals in paragraaf 1.2 genoemd.

Forumkeuze

Op de aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige aanbesteding dienen te worden voorgelegd aan de (Voorzieningen-)rechter van de rechtbank Den Haag, e.e.a. op straffe van niet-ontvankelijkheid.

2.25. Planning

Onderstaande planning is indicatief, met uitzondering van de activiteiten gemerkt met*. De aanbestedende dienst is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen, indien dit van toepassing is zal dit aangepast worden in TenderNed. De tijdsplanning op TenderNed is dan ook leidend boven onderstaande planning. Indien wijziging van de tijdsplanning hiertoe aanleiding geeft, kan mogelijk de ingangsdatum van de overeenkomst daartoe worden aangepast. De vermelde data met betrekking tot de gunningsbeslissing en de ingangsdatum van de overeenkomst binden de gemeente niet. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.



Activiteit	Datum
Publicatie aanbesteding	3 september 2018
Uiterste datum stellen van vragen *	24 september 2018 om 12:00 uur
Nota van inlichtingen (publicatie)	8 oktober 2018
Uiterste datum en tijdstip indienen aanmelding *	22 oktober 2018 om 12.00 uur
Beoordeling van de aanmeldingen door de selectiecommissie	22 oktober t/m 2 november 2018
Versturen voornemen tot uitnodigen/afwijzingen	5 november 2018
Uitnodigingen tot inschrijving	Week 47 2018
Nota van inlichtingen (publicatie)	Week 51 2018
Uiterste datum en tijdstip indien inschrijving	Week 5 2019 (28 januari 2019 12:00 uur)
Beoordeling van de inschrijving door het beoordelingsteam	Week 5/6 2019
Versturen voornemen tot gunning/afwijzingen	Week 7
Definitieve gunning	Week 10
Start werkzaamheden	In overleg met de gemeente



3. UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN, SELECTIECRITERIA

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de, in het kader van deze aanbestedingsprocedure, te hanteren uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven.

De uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria dienen ertoe de aanbestedende dienst te overtuigen dat de gegadigde geschikt kan worden geacht de uiteindelijk te gunnen opdracht correct en tijdig uit te voeren. De gegadigde dient aan de in dit hoofdstuk gestelde eisen te voldoen.

3.2. Uitsluitingsgronden

Gegadigde die verkeert in één van de omstandigheden die genoemd worden in artikel 3.13.2 en artikel 3.13.7 lid a, b, e, f, g, h en lid j van de ARW 2016 wordt uitgesloten van deelneming aan de Opdracht.

Om te bewijzen dat de gegadigde niet in één van de in artikel 3.13.2 en 3.13.7 lid a, b, e, f, g, h en j genoemde omstandigheden verkeert, dient gegadigde hiertoe bij aanmelding het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (**bijlage B**), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aan zijn aanmelding toe te voegen. Niet rechtsgeldige ondertekening kan uitsluiting betekenen van de aanbestedingsprocedure.

In geval van aanmelding als combinatie, dienen alle combinanten de UEA bij aanmelding in te dienen.

3.3. Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen worden, volgens de Gids Proportionaliteit, in de volgende categorieën nader uitgewerkt.

- Beroepsbevoegdheid;
- Financiële en economische draagkracht;
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.

Indien de Gegadigde aangeeft dat hij zich, om te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, beroept op een derde (bouwkundige onderaannemer), moet hij verklaren dat hij tijdens de gezamenlijke uitvoering daadwerkelijk over de noodzakelijke middelen van deze derde kan beschikken.

3.3.1. Beroepsbevoegdheid

- Inschrijving in het Handelsregister (KvK)

Bij de aanmelding legt de Gegadigde een uittreksel over uit het Handelsregister van de KvK. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden voorafgaand aan datum van publicatie van de aankondiging op www.tenderned.nl. Het uittreksel dient om de rechtsgeldigheid van de ondertekening van de Aanmelding te controleren. Indien de ondertekening geschiedt door een ander dan vermeld in het register van het Kamer van Koophandel, dient tevens (een kopie van) de daartoe vereiste volmacht te worden bijgevoegd. Indien Gegadigde niet is ingeschreven in het beroeps-/Handelsregister van het land waar hij is gevestigd, verzoeken wij Gegadigde dit nader toe te lichten.



3.3.2. Financiële en economische draagkracht

- Er wordt een reserveringsvergoeding van € 150.000,- na afsluiten van de reserveringsovereenkomst afgesloten. Wanneer de koopovereenkomst wordt gesloten, wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom.
- Er wordt een bankgarantie voor het bouw- en woonrijpmaken gevraagd.
- De Gegadigde dient in staat te zijn om, een (meest) recente accountantsverklaring af te geven zonder een continuïteitsparagraaf.
- Gegadigde dient te beschikken over een adequate verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid, met een dekking van ten minste € 5.000.000 voor persoon/ en zaakschade en vermogensschade € 1.250.000 per aanspraak. De verzekering dient een looptijd te hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht.
- De omzeteis is € 20.000.000,- (in 2017).

3.3.3. Technische en Beroepsbekwaamheid

De Gegadigde moet over voldoende technische bekwaamheid beschikken om het project op vakkundige en juiste wijze te kunnen uitvoeren. Dit dient aangetoond te worden door het aanleveren van referentieprojecten die betrekking hebben op de hieronder genoemde kerncompetenties.

De projecten zijn minimaal 1 maand en maximaal 4 jaar geleden opgeleverd, gerekend vanaf het moment van de uiterste indieningsdatum van de Aanmelding. Gegadigde kan voor de referentieprojecten een tevredenheidsverklaring van de betreffende gemeente / opdrachtgever overleggen.

Per kerncompetentie dient één referentie te worden ingediend (uitgevoerd/opgeleverd in de periode 2014-2018), zie daarvoor **Bijlage E – Referentieverklaring geschiktheidseis**. Dezelfde referentie mag voor meerdere kerncompetenties overlegd worden. Als eis geldt dat gegadigde met minimaal 1 (indien alle gevraagde competenties hierin aanwezig zijn) referentie moet aantonen dat hij per kerncompetentie ten minste eenmaal aan bovenstaande voldoet.

- Kerncompetentie 1: Ontwikkeling (=ontwerp, realisatie en verkoop), investering en exploitatie van 30 of meer woningen in één woonwijk voor eigen vastgoedportefeuille en voor een langere termijn (> 10 jaar).
- Kerncompetentie 2: Bouwen van 'nul op de meter' woningen: laagbouw en appartementen.
- Kerncompetentie 3: Realisatie van woningen die levensloopbestendig zijn aangemerkt.

Toelichting kerncompetentie 1

Naast de ontwikkeling van woningen (ontwerp, realisatie en verkoop) dient Inschrijver bereid en in staat te zijn om duurzaam te investeren in middeldure huurwoningen (huurprijs tot € 900,-/maand), en deze duurzaam te beheren/exploiteren. Onder duurzaam wordt hierbij verstaan: voor eigen vastgoedportefeuille en voor een langere termijn (>10 jaar). Inschrijver dient dit aan te tonen middels een referentie.

Toelichting kerncompetentie 2

Een nul-op-de-meter-woning heeft op jaarbasis per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul. Hierbij wordt gerekend met het totale energieverbruik (gebouwgebonden plus gebruikersgebonden energieverbruik) min de opbrengst van lokale duurzame bronnen, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die gelden in



Nederland en van een gemiddeld gebruik van de woning door de bewoners, zoals vastgelegd in Nederlandse normen.

Toelichting kerncompetentie 3

Een levensloopbestendige woning kent meerdere richtlijnen, begrippen, typologieën, uitvoeringsvormen en doelgroepen. Op hoofdlijnen wordt er onderscheid gemaakt tussen 'geschikt', 'aanpasbaar' en 'bezoekbaar'.

De meest gangbare uitvoeringen van levensloopbestendige woningen zijn Gelijkvloers (nultreden), Loophulpmiddel-geschikt, Scootmobiel-geschikt, Rolstoel-geschikt, Zorg-geschikt en maatwerk voor Zorg Zwaarte Profiel-niveaus (tegenwoordig Zorgprofiel).

Voorbeelden van gehanteerde richtlijnen zijn Woonkeur, NOM keur-langer thuis, Handboek Toegankelijkheid, Integrale Toegankelijkheid standaard 2018.

De gevraagde referentie ziet op rolstoel-geschikte woningen OF op rolstoel-aanpasbare woningen. Gegadigde dient bij de opgegeven referentie aan te geven volgens welke richtlijn de woningen zijn ontworpen en gebouwd.

3.4. Voldoen aan geschiktheidseisen met behulp van derden

Om te voldoen aan de geschiktheidseisen kunnen Gegadigden een beroep doen op de kennis en kunde van derden. In dat geval moet door Gegadigde in het UEA worden vermeld dat op betreffende onderdeel de ervaring en/of de bekwaamheid van die derde wordt ingezet.

Derdenverklaring: In geval van uitnodiging tot inschrijving dient de gegadigde een door gegadigde en derde ondertekende verklaring 'Beroep op bekwaamheden derden' (bijlage D) te overleggen waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de gegadigde kan beschikken over de voor de uitvoering noodzakelijke inzet van de derde waarop gegadigde zich beroept. De onderaannemer die ingezet gaat worden dient tevens het UEA (bijlage B) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. U dient deze bij uw aanmelding toe te voegen.

3.5. Selectiecriteria

In de onderstaande paragrafen zijn de selectiecriteria omschreven.

De gevraagde competenties worden aangetoond middels gerealiseerde projecten, projectontwerpen of algemene visies. De gevraagde competenties zijn gecombineerd in één referentie, of per competentie in afzonderlijke referenties. Per competentie volstaat 1 referentie. Zie daarvoor **Bijlage F – referentieverklaring selectiecriteria**.

De gevraagde competenties zien op de vraagstukken vergrijzing en veranderingen in de zorg.

Zorg alleen is niet genoeg

We worden gemiddeld steeds ouder, blijven langer gezond en wonen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig. Dit lukt door meer zorg aan huis, meer aandacht voor preventie, technologische vernieuwingen, maar bijvoorbeeld ook door het ontwikkelen van allerlei nieuwe woonvormen; gestimuleerd door het beleid van langer thuis wonen.



Toch is het voor veel mensen moeilijk om zich thuis en in hun buurt te redden en een prettig leven te leiden. Een leven met aan de ene kant voldoende sociale contacten en gezelligheid en aan de andere kant voldoende privacy. Een leven waarin een eigen woning als 'thuis' blijft voelen, ondanks dat er veelvuldig zorg geleverd wordt. Het zelfstandig thuis blijven wonen geldt niet alleen voor de diverse groep ouderen, maar ook voor andere groepen, zoals bijvoorbeeld (jonge) mensen met een lichte GGZ-indicatie.

Contact gaat niet vanzelf

Om mensen te helpen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen op een prettige manier is het nodig om vanuit verschillende oogpunten naar de woonwijk te kijken. Niet alleen naar de ruimtelijke opzet, maar ook de manier waarop sociale structuren en het zorgnetwerk opgebouwd zijn. Alleen wanneer we deze structuren als een samenhangend geheel benaderen, kunnen we goede oplossingen ontwikkelen die ten goede komen aan een veel bredere doelgroep. Technologische innovaties en zorg aan huis maken zelfstandig wonen mogelijk, maar zorg alleen is niet genoeg. Het stelt ook eisen aan de inrichting van de openbare ruimte, aan de voorzieningen in de wijk en aan de sociale structuur. Steeds meer mensen wonen alleen. Ouderen, maar ook andere generaties. Sociaal contact is niet vanzelfsprekend maar vraagt een inspanning. Een goed sociaal netwerk is een belangrijke voorwaarde voor zelfredzaamheid.

Impact op de wijk

Er is behoefte aan ruimte voor nieuwe zorgconcepten en samenlevingsvormen. Vormgeving van de openbare ruimte is van belang voor het versterken van de sociale cohesie in de wijk. Hier liggen kansen voor sociaal betekenisvolle plekken en ook stedenbouwkundig liggen er kansen om de bewegingsvrijheid van ouderen en kwetsbare groepen te stimuleren. Hier ligt de uitdaging voor ontwerpers om hun innovatieve vermogen en verbeeldingskracht in te zetten.

Uitgangspunt is dat mensen vooral hun (leef-) omgeving gebruiken om gezond te blijven. Lichamelijk, mentaal en sociaal. Doel van het project is het bouwen van de benodigde infrastructuur waardoor mensen zich beter voelen en daardoor vitaler oud worden, waar een prettig en gedifferentieerd woonklimaat heerst en waar mensen wonen die bewust omgaan met hun leven. Dit resulteert bij voorkeur in actieve en gezonde(re) inwoners, een gezondheid gerelateerde infrastructuur en ruimtelijke ordening, en een beweegvriendelijke leefomgeving,

Opgave voor Woonzorgzone Elsbroek-zuid fase 3

Om de opgave voor woonzorgzone Elsbroek-zuid te concretiseren is een onderverdeling gemaakt in drie thema's, voorzien van een aantal functionele en ruimtelijke hulpvragen.

Competentie 1: Woonvormen en samenleven

Beoordeling:

- 1.1. De referentie is gericht op flexibiliteit van woontypen.
Gestimuleerd door het beleid van langer thuis wonen.
- 1.2. De referentie is gericht op woontypologieën die sociaal isolement van bewoners tegen gaan en het contact tussen hen versterken.
- 1.3. De referentie is gericht op organisatie en integratie en/of betrokkenheid van bewoners en gebruikers van de wijk, om de sociale cohesie te vergroten.



Gestimuleerd door de leefomgeving en ruimtelijke ordening. Bijvoorbeeld door het inrichten van betekenisvolle plekken.

- 1.4. De referentie is gericht op een bijdrage van technologische en/of digitale innovaties aan het vergroten van sociale cohesie tussen bewoners en gebruikers van de wijk.

Competentie 2: Mobiliteit en inrichting openbare ruimte

Beoordeling:

- 2.1. De referentie is gericht op inrichting van de openbare ruimte. Om er voor te zorgen dat alle bewoners zich veilig en aangenaam op straat kunnen begeven.
Omgeving aangepast voor minder mobiele mensen.
- 2.2. De referentie is gericht op stedenbouwkundige middelen om mobiliteit van ouderen en kwetsbare groepen te stimuleren.
De leefomgeving draagt bij/daagt uit om fit en gezond te blijven: lichamelijk, mentaal en sociaal.

Competentie 3: Integratie van zorg in de wijk

Beoordeling:

- 3.1. De referentie is gericht op de inrichting van woonwijken zo dat (toekomstig) ouderen en kwetsbare groepen er op een aangename manier zelfstandig kunnen blijven wonen.
Samenhang tussen wonen, woonomgeving, welzijn en zorg.
- 3.2. De referentie is gericht op de mogelijkheden die technologische vernieuwing biedt bij integratie van zorg in de wijk.

In totaal zijn er 8 selectiecriteria (1.1 t/m 3.2). Per selectie criterium wordt gekeken naar relevantie t.o.v. de vraagstelling. Een inhoudelijke/kwalitatieve beoordeling maakt GEEN onderdeel uit van de selectieprocedure. Er wordt WEL of NIET voldaan. Wanneer er WEL wordt voldaan wordt er per criterium 1 punt toegekend. Bij NIET voldoen volgt een score van 0 punten. Een inschrijving die aan alle criteria voldoet heeft een score van $8 * 1 = 8$ punten.

De 5 Gegadigden die voldoen aan de bovenstaande uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen én het hoogste scoren op de selectiecriteria worden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Indien er na beoordeling van de selectiecriteria, door een gelijke score, meer dan vijf (5) Gegadigden zijn voor de vervolgfase, dan wordt er door middel van loting bepaald wie naar de inschrijvingsfase kan.



4. BEOORDELING SELECTIEFASE

4.1. Algemeen

Nadat de aanmeldingstermijn is verstreken, zal de aanbestedende dienst de aanmeldingen beoordelen. De beoordeling vindt plaats conform de stappen die in de navolgende paragrafen worden beschreven. De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingsteam, hierna te noemen de selectiecommissie. De selectiecommissie zal bestaan uit meerdere personen die affiniteit hebben met het project en deelnemen namens de aanbestedende dienst.

4.2. Beoordeling compleetheid aangeleverde stukken

De selectiecommissie toetst de ingediende aanmeldingen in de eerste plaats op compleetheid. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor verduidelijkende vragen te stellen over de ontvangen aanmeldingen. Zulks uitsluitend naar eigen oordeel van de aanbestedende dienst. Gegadigde dient deze vragen binnen 7 dagen te beantwoorden, waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan leiden tot niet in behandeling nemen van de aanmelding.

4.3. Beoordeling uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen

Nadat is vastgesteld of de aanmelding conform de voorschriften volledig is ingediend, worden de aanbiedingen inhoudelijk beoordeeld op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Een gegadigde die niet voldoet aan de uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen, wordt onherroepelijk uitgesloten en komt niet in aanmerking voor verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

4.4. Uitslag selectiefase

De aanbestedende dienst wil maximaal vijf gegadigden uitnodigen voor de vervolgfase. Alleen de partijen die voldoen aan alle eisen, kunnen worden uitgenodigd om in de vervolgfase een aanbieding te doen voor de dienstverlening. Indien er meer dan vijf gegadigden zijn voor de vervolgfase, vindt loting plaats door een beëdigd notaris. Het is u niet toegestaan bij de loting aanwezig te zijn.

4.5. Loting

De procedure die gehanteerd wordt in geval van loting is als volgt:

- Alle Gegadigden welke geschikt zijn voor de vervolgfase worden genummerd;
- De notaris trekt de nummers van de gegadigden en bepaalt zo de ranking van de gegadigden. Hierbij krijgt het eerste nummer dat getrokken wordt rankingnummer '1', het tweede nummer dat getrokken wordt rankingnummer '2' etc.;
- De gegadigden met de rankingnummers 1 tot en met 5 ontvangen, indien ze de door de aanbestedende dienst gevraagde bewijsstukken (tijdig) kunnen overleggen, een uitnodiging tot inschrijving;
- Indien de gevraagde bewijsstukken niet (tijdig) worden overlegd kan de aanbestedende dienst besluiten de desbetreffende gegadigde uit te sluiten en de gegadigde met het opvolgende rankingnummer uit te nodigen.
- Indien een gegadigde zich terugtrekt nadat de uitnodigingen tot inschrijving zijn verstuurd, wordt er geen andere partij meer toegevoegd.



5. GUNNINGSCRITERIA VOOR DE LATERE INSCHRIJVINGSFASE

Belangrijke doelstelling is het creëren van waarde. Dat gaat verder dan een woningbouwplan. Er wordt een visie gevraagd op het thema 'Wonen en zorg'. Het nieuwbouwplan voor fase 3 moet de in fase 1 en 2 ingezette lijn niet alleen aanvullen, maar ook versterken. Waarbij ook onderwerpen als healthy-aging, duurzaamheid, (sociale) veiligheid, (integrale) toegankelijkheid, leefbaarheid en toekomstbestendigheid bij horen. In brede zin.

Om een evenwichtig gedifferentieerde wijk te krijgen is voor planfase 3 het aandeel zorgwoningen gesteld op 60% van de nieuw te realiseren woningen. Dit betreft woningen voor mensen met een chronische zorgbehoefte en voor zelfstandige senioren, zonder een chronische zorgvraag. Het aantal reguliere woningen in planfase 3 bedraagt 40%. Alle woningen hebben een hoge mate van toegankelijkheid en/of aanpasbaarheid.

De gemeentelijke Woonvisie is leidend voor de programmering. Gelet op het wensprofiel is er vooral behoefte aan betaalbare woningen. Zowel in de koop- als de huursector. Voor fase 3 zet de gemeente deels in op huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs tot € 900,-/maand.

De Woonvisie benoemt in dit segment een behoefte naar appartementen onder de € 900,- voor starters, stellen en jonge gezinnen die te veel verdienen voor sociale huur of zich nog niet willen binden. En voor senioren met goed pensioen. Voor eengezinswoningen in dit huursegment komt de behoefte vooral van jonge gezinnen met middeninkomens.

Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen. Hillegom heeft 25% van haar plancapaciteit gereserveerd voor nieuwbouw dat aansluit bij wensen van huishoudens met een bovenmodaal inkomen.

De openbare ruimte is een belangrijke component om de gewenste kwaliteit in het plan te realiseren. Een toegankelijke woning in een ontoegankelijke woonomgeving maakt dat bewoners gevangen zijn in hun eigen woning. Er worden hoge eisen gesteld worden aan de toegankelijkheid en de inrichting van de omgeving. De inrichting moet ondersteunend zijn aan de gebruiksfuncties die in de woonzorgzone zijn en worden ondergebracht. En aansluiten bij de toekomstige behoeften van de bewoners.

Na de selectiefase zullen de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden om deel te nemen aan de inschrijvingsfase. De beoordeling in de inschrijvingsfase zal plaatsvinden op basis van de "Beste Prijs-Kwaliteitverhouding" (voorheen: 'Economisch meest voordelige inschrijving'). Dit betekent dat naast de prijs de kwaliteit in de beoordeling wordt meegenomen. De methodiek die gehanteerd wordt is 'gunnen op waarde'. Dit betekent dat aan de kwaliteit waarden worden toegekend.

Korte omschrijving gunningcriteria

A. Prijs
Inschrijfprijs

B. Kwaliteit
De kwaliteit wordt beoordeeld op een aantal sub-gunningcriteria die zullen zijn gericht op:



- Plan van aanpak, communicatie- en participatieplan en planning
- Programmatische kwaliteit
- Ruimtelijke en functionele kwaliteit
- Financiële onderbouwing
- Duurzaamheid

De ruimtelijke drager van de inschrijving wordt gevormd door een stedenbouwkundig vlekkenplan waarin o.a. hoofdverkaveling, bouwmassa's, verkeerskundige (hoofd)routing, en hoofd groen- en waterstructuur is aangeduid.

In een functionele planuitwerking geeft de inschrijver op schematische wijze een ruimtelijke uitwerking van zijn visie op de opgave. In een toelichtende beschrijving wordt door inschrijver ingegaan op de thema's 'Woonvormen en samenleven', 'Mobiliteit en inrichting openbare ruimte' en 'Integratie van zorg in de wijk'.

De inschrijver geeft een overzicht van het woningprogramma (type woningen, aantallen per type, clustering, oppervlakten en doelgroepen) en eventuele overige functies dat hij gaat realiseren, en een parkeerbalansberekening. Voorzien van een toelichting op welke wijze dit programma bijdraagt/een meerwaarde levert aan de gemeentelijke Woonvisie en aan de Woonzorgzone Elsbroek.

De sub-gunningscriteria worden in de inschrijvingsleidraad nader uitgewerkt. Inschrijvers kunnen meerwaarde creëren, welke wordt vertaald in een fictieve bonus die gemeente aan inschrijver zal toekennen bovenop de beoordelingsprijs.

De opdracht zal worden gegund aan de inschrijver die de hoogste fictieve beoordelingsprijs heeft oftewel de inschrijver die de inschrijving met de beste prijs kwaliteitverhouding doet.

De hierboven opgenomen gunningcriteria voor de inschrijffase zijn indicatief en de aanbestedende dienst kan hier nog wijzigingen in aanbrengen. De gegadigden kunnen aan bovenstaande gunningcriteria en waarden geen rechten ontleen.

Beoordelingsteam

De inschrijvingen worden op het gunningcriterium kwaliteit beoordeeld door een beoordelingsteam. Ieder lid van het beoordelingsteam zal de inschrijvingen eerst individueel per subcriterium beoordelen. Daarna zal het beoordelingsteam in gezamenlijk overleg op basis van consensus tot één definitieve puntentoekenning komen. De prijzen zullen pas na de inhoudelijke beoordeling aan het beoordelingsteam bekend gemaakt worden.



BIJLAGEN

- Bijlage A: Checklist voor aanmelding
- Bijlage B: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- Bijlage C: Algemene verklaring
- Bijlage D: Verklaring beroep op bekwaamheden derden
- Bijlage E: Referentieverklaring geschiktheidseis
- Bijlage F: Referentieverklaring selectiecriteria

(Bijlagen zijn separaat bijgevoegd)