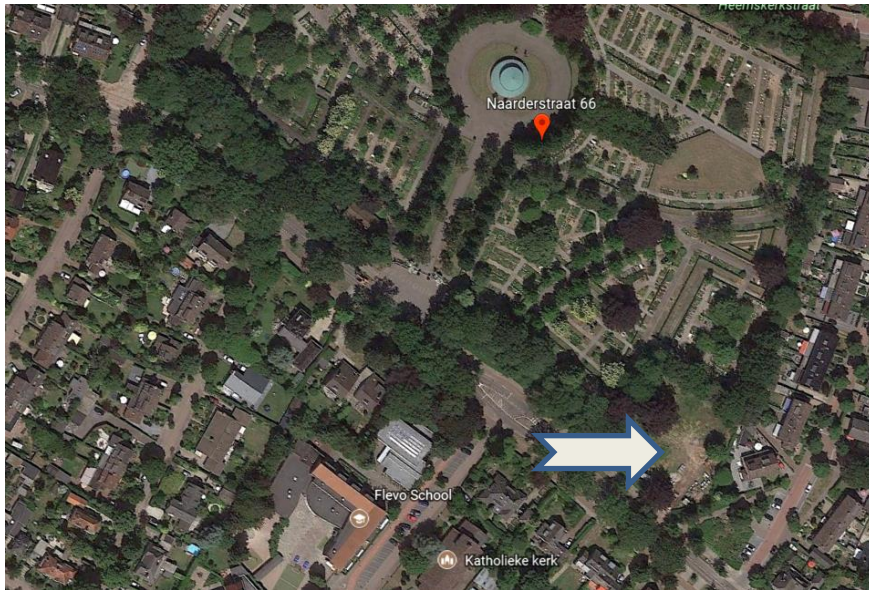




Aanbestedingsleidraad Naarderstraat 66
(Nationale openbare procedure)



Planlocatie

Begraafplaats Naarderstraat Jan van Galenstraat

Colofon

Gemeente Huizen
 Postbus 5
 1270 AA Huizen

Contactpersoon
 mevrouw Lenssen-Kersten Project Naarderstraat 66
 Graaf Wichman 10
 1276 KB Huizen

Uitgave:
 Definitief

Datum:
 25 september 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Leeswijzer.....	4
1. Inleiding	5
2. Beschrijving locatie en de opdracht	7
3. Processtappen.....	10
4. Inschrijving.....	11
5. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	14
6. Beoordeling en gunning.....	18
7. Overzicht bijlagen en checklist in te dienen documenten	19

Leeswijzer

De gemeente Huizen heeft het voornemen om de locatie Naarderstraat 66 te ontwikkelen. Voor u ligt de **aanbestedingsleidraad** van de procedure voor de ontwikkeling en realisatie van deze locatie. Het gaat hier om een **Nationale openbare aanbestedingsprocedure**. Met dit document nodigen wij u uit om overeenkomstig deze leidraad een **inschrijving** in te dienen.

Deze aanbestedingsleidraad verstrekt informatie over met name de procedure. Uitgebreide informatie over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling is terug te vinden in het onherroepelijke Uitwerkingsplan (bijlage A) en enkele aanvullende documenten (aanvullend bodemonderzoek, hogere waardenbesluit Wet geluidhinder, Planschaderisicoanalyse, e.a. - bijlagen D,E)).

- **In hoofdstuk 1**
Wordt algemene uitleg over de procedure gegeven.
- **In hoofdstuk 2**
Wordt de opdracht beschreven.
- **In hoofdstuk 3**
Worden de processtappen uiteengezet.
- **In hoofdstuk 4**
Worden de in te dienen stukken voor de inschrijving, na gunning en de voorwaarden uiteengezet.
- **In hoofdstuk 5**
Worden de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen genoemd.
- **In hoofdstuk 6**
Worden de beoordeling en gunning beschreven.
- **In hoofdstuk 7**
Worden de bijlagen genoemd.

Het doel van deze aanbestedingsleidraad is de opgave en het proces te beschrijven.

Graag nodigen wij u uit tot het doen van een inschrijving voor de invulling van de Naarderstraat 66. Wij zien uw voorstel met belangstelling tegemoet.

1. Inleiding

1.1. Aanbestedingsprocedure

De gemeente Huizen doorloopt een **Nationale openbare aanbesteding** conform de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit om een ontwikkelaar te selecteren die voor eigen rekening en risico het plangebied Naarderstraat 66 gaat ontwikkelen en de gronden in het plangebied van de gemeente afneemt (zie opdracht hoofdstuk 2). De aanbesteding bestaat uit **één fase** waarbij eenieder, die aan de gestelde eisen in dit document en de daarbij behorende bijlagen kan voldoen, zich kan inschrijven.

De gemeente heeft gekozen voor een openbare procedure met gunning op prijs. Alle gegadigden in de markt hebben op deze manier de mogelijkheid om in te schrijven. Daarnaast wordt de procedure zo eenvoudig mogelijk gehouden, om de administratieve last voor inschrijvers zo laag mogelijk te laten zijn.

Met het begrip **gegadigde** wordt bedoeld eenieder die geïnteresseerd is in de ontwikkeling van de Naarderstraat 66 conform de in deze Aanbestedingsleidraad opgenomen procedure en randvoorwaarden. **Inschrijvers** zijn de partijen die daadwerkelijk een Inschrijving conform de Aanbestedingsleidraad hebben ingediend.

De aanbesteding leidt in beginsel tot het selecteren van een ontwikkelende partij waarmee een (Koop- en realiseringsovereenkomst) wordt gesloten.

De gemeente handelt tijdens deze aanbestedingsprocedure onder het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De gemeente is niet verplicht om in deze aanbestedingsprocedure een gunningsbeslissing te nemen of een overeenkomst te sluiten met een inschrijver. Potentiële gegadigden c.q. inschrijvers kunnen vanwege:

- a. het niet nemen van een gunningsbeslissing;
- b. het géén opvolging/vervolg geven aan een eventuele gunningsbeslissing;
- c. het niet sluiten van de overeenkomst;
- d. het opschorten en/of uitstellen van en/of verbinden van nadere voorwaarden aan de gunningsbeslissing, dan wel;
- e. het op enig moment opschorten en/of annuleren van de aanbestedingsprocedure;

de hiervóór genoemde en andere gevallen geen enkele aanspraak maken op vergoeding door de gemeente, inclusief hun eventuele rechtsopvolger(-s) en/of daaraan gelieerde (rechts-)personen, van schaden en/of kosten, hoe genaamd en op welke grond dan ook, en aanvaarden door hun deelname aan deze aanbestedingsprocedure uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk de hiervóór genoemde en andere voorbehouden van de gemeente.

1.2. Nadere inlichtingen

De uitschrijver van deze aanbestedingsleidraad is de gemeente Huizen. De procedure wordt begeleid door mevrouw Lenssen-Kersten (inkoop@huizen.nl). Als contactpersoon namens de gemeente treedt op mevrouw Lenssen-Kersten dan wel een plaatsvervanger. De gegevens van de uitschrijver zijn:

Gemeente Huizen
T.a.v.: project Naarderstraat 66
Postadres: Postbus 5, 1270 AA Huizen
Bezoekadres: Graafwichman 10, 1276 KB Huizen
Website: <http://www.huizen.nl>

De gemeente stelt geïnteresseerde partijen die voornemens zijn om in te schrijven, in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Vragen kunnen uitsluitend via TenderNed gesteld worden en dienen uiterlijk binnen de daarvoor op TenderNed gestelde termijn ontvangen te zijn.

Alle binnengekomen vragen tot en met de uiterste termijn worden verwoord en beantwoord in een geanonimiseerde Nota van inlichtingen.

De Nota van inlichtingen is voor iedereen te raadplegen via TenderNed en vormt een onlosmakelijk geheel van de voorliggende aanbestedingsleidraad. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan mondelinge uitlatingen door of namens de gemeente.

Het is niet toegestaan om gedurende de aanbesteding buiten de hiervoor en hierna vermelde mogelijkheid contact te zoeken met leden van de aanbestedende dienst ter verkrijging van welke informatie dan ook verband houdende met deze aanbesteding, op straffe van uitsluiting van deelname aan de aanbesteding.

1.3. TenderNed

De procedure verloopt geheel via TenderNed. De website van TenderNed is www.tenderned.nl. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met E-Herkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden op TenderNed. In de E-Gids (www.tenderned.nl/egids) is meer algemene informatie te vinden. Heeft u nog vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-8363376 of via servicedesk@tenderned.nl.

Het digitale proces via TenderNed houdt in:

- het downloaden van documenten die verband houden met deze aanbesteding;
- alle communicatie zoals het indienen van vragen voor de Nota van inlichtingen;
- het beantwoorden van alle vragen betreffende de aanbesteding in digitale vorm;
- de Nota van inlichtingen zal via het platform verspreid worden (zie tab: 'vragen over de aanbesteding');
- het uploaden van alle aan u gevraagde digitale documenten en uw inschrijving;
- alle communicatie vanuit de gemeente vindt u terug binnen het account.

Inschrijvers wordt aangeraden om ruim voor de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijving te verifiëren of de onderneming van de inschrijver juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de inschrijver bevoegd is om namens de onderneming een digitale inschrijving in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient inschrijver zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de inschrijver.

1.4. Planning

De onderstaande planning geeft de procedure van de gunning weer. Deze planning is indicatief en aan verandering onderhevig. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele wijzigingen op de planning staan vermeld op de website van TenderNed.

Publicatie van de aanbesteding en aanbestedingsleidraad	25 sept 2018
Uiterste termijn mogelijkheid tot het stellen van vragen ten behoeve van de Nota van inlichtingen	26 okt 2018
Publiceren van de Nota van Inlichtingen	16 nov 2018
Uiterste termijn inschrijving	10 dec 2018
Gunningsbeslissing en publicatie proces-verbaal van opening inschrijvingen en bidingen	febr/maart 2018
Einde bezwaartermijn	febr/maart 2018
Publicatie aankondiging van gunning	febr/maart 2018

2. Beschrijving locatie en de opdracht

2.1. Informatie locatie

Het plangebied aan de Naarderstraat 66 waarop de **opdracht** (zie 2.2 en 2.3) betrekking heeft, is een terrein in de Zeeheldenbuurt in het westelijk deel van de gemeente Huizen. In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen aan de Jan van Galenstraat, woningen aan de Naarderstraat en de begraafplaats. De Naarderstraat vormt één van de belangrijkste entrees van Huizen.

Het plangebied is onbebouwd en kan worden gedefinieerd als een verwilderde tuin met meerdere bomen, struiken en overige vegetatie. De directe omgeving valt te typeren als een rustig woongebied in een groene setting. De woningen in de nabijheid van het plangebied bestaan grotendeels uit rijwoningen en 2-onder-1 kap woningen. De dakvormen zijn wisselend en bestaan uit zowel forse zadeldakken met wolfseinden, schild-, mansarde- en zadeldakken met overstekken en af en toe een platte kap.

Op het perceel stond een grote villa die inmiddels is gesloopt. Het perceel is door de gemeente destijds aangekocht voor de bouw van een rouwcentrum en een eventuele uitbreiding van de begraafplaats. Door marktomstandigheden en nieuwe inzichten waren deze ontwikkelingen niet meer nodig. De gronden zijn daarmee vrijgekomen voor een andere invulling.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom-West' hebben de gronden een uit te werken woonbestemming gekregen. De bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn (bewust) verruimd ten aanzien van het oude bestemmingsplan Kom-West, waarin maximaal een dubbele woning mogelijk was. Dit heeft enerzijds te maken met het gegeven dat het hier om een relatief grote kavel gaat (zie plaatje hierna) en anderzijds met de wens om huisvesting van specifieke doelgroepen (ouderen en/of zorg) mogelijk te maken.

In het collegeprogramma 2014-2018 was de ontwikkeling van de Naarderstraat 66 als één van de speerpunten benoemd. In het programma is opgenomen dat de bebouwing van de Naarderstraat 66 plaatsvindt met inachtneming van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan en de volgende randvoorwaarden:

- a. specifieke huisvesting voor ouderen (55+) en/of zorg;
- b. de bebouwing wordt passend in de omgeving uitgevoerd en krijgt maximaal 3 woonlagen;
- c. voor de grondverkoop wordt uitgegaan van een marktconforme opbrengst in relatie tot de beoogde invulling van het perceel.

In het nieuwe collegeprogramma van 2018-2022 zijn geen wijzigingen opgenomen.

Om de plannen voor betaalbare woningbouw (VON prijs tussen de 300.000 euro – 400.000 euro excl. eventueel bebouwd parkeren) op deze locatie te faciliteren is een **uitwerkingsplan** opgesteld. Dit plan is op 14 maart 2018 onherroepelijk geworden nadat de Raad van State alle onvankelijke beroepen ongegrond heeft verklaard (uitspraak RvS d.d. 14-03-2018, kenmerk 201706039/1/R1 – zie bijlage G).

In het uitwerkingsplan zijn o.a. stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen om ervoor te zorgen dat het toekomstige plan past binnen de schaal en het karakter van de omgeving. Het onherroepelijke uitwerkingsplan is toegevoegd. In dit uitwerkingsplan staan de **randvoorwaarden** waaraan de ontwikkeling van de locatie minimaal moet voldaan. Wijziging hierop is dat, in tegenstelling tot hetgeen vermeld is in onderdeel 4.11 en hoofdstuk 6 van het uitwerkingsplan, uitgegaan wordt van een aardgasvrij project waarbij een ambitieuze energie prestatie coëfficiënt (EPC) van 0 wordt gehanteerd.

Daarnaast moet één (grotere) boom worden geplant (vervanging) als één van de bestaande gezonde bomen niet gehandhaafd kan blijven binnen het plan. Bij de situering van de uitrit van het plan is het van belang dat de tegenover de uitrit gelegen woningen geen lichthinder ondervinden van uitrijdende auto's. Dat moet, na realisatie van het plan, worden aangetoond door middel van een onderzoek. Als sprake is van lichthinder moeten maatregelen worden genomen om deze lichthinder teniet te doen

(bijvoorbeeld leibomen). Het planten van de boom en het lichtonderzoek en eventuele maatregelen moeten in de onvoorwaardelijke grondbieding zijn inbegrepen.

Op 16 februari 2018 is een ontwerpbesluit hogere waarde(n) wet Geluidhinder (bijlage E) voor zienswijzen ter inzage gelegd. Het onherroepelijke besluit ziet op bescherming van de toekomstige bewoners en heeft geen gevolgen voor de omwonenden.

Op basis van deze randvoorwaarden wordt de markt actief benaderd. Uiteindelijke inschrijvingen dienen hier dan ook minimaal aan te voldoen. **Gunning** vindt plaats op de prijs.

2.2. De opdracht

Deze opdracht betreft de verkoop van grond onder voorwaarden, waarbij de inschrijver voor eigen rekening en risico het plangebied ontwikkelt en de te realiseren woningen voor ouderen en/of zorg verkoopt. Het bouw- en woonrijp maken is onderdeel van de opdracht. De kosten hiervan dienen in de onvoorwaardelijke grondbieding te zijn inbegrepen. Zie hiervoor ook de bijgevoegde concept koop- en realiseringsovereenkomst (bijlage B).

De opdracht aan de marktpartij omvat de volgende elementen:

- ontwerp van het plangebied
- koop en afname van de grond
- het voor eigen rekening en risico realiseren van ouderen- en/of zorgwoningen die aan derden kunnen worden verkocht
- bouw- en woonrijp maken

2.3. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Naarderstraat 66 in Huizen en ligt op de hoek van de Naarderstraat en de Jan van Galenstraat. Zie de figuren hieronder.





Uitsnede uit Gemis, te ontwikkelen oppervlakte ca. 2.145 m²

3. Processtappen

Beoordelingsproces inschrijvingen

De beoordeling en de gunning vindt plaats volgens onderstaande stappen waarbij uiteindelijk gegund wordt op de hoogste prijs, met in achtneming van de in hoofdstuk 6 gestelde eisen:

Stap 1: Opening van de inschrijving en controle op vormvereisten en compleetheid

De opening van de inschrijvingen is niet openbaar. De door de inschrijvers ingediende stukken worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden uitgesloten van deelname aan de aanbesteding.

Stap 2: Toets aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen

De gemeente toetst of de inschrijving voldoet aan de uitsluitingsgronden zoals vermeld in paragraaf 5.2 en of de inschrijvingen voldoen aan de in paragraaf 5.3 opgenomen geschiktheidseisen. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden uitgesloten van deelname aan de aanbesteding.

Stap 3: Beoordeling inschrijving

Vervolgens worden de inschrijvingen die de eerste twee stappen zijn doorgekomen verder beoordeeld aan de hand van de compleetheid van de in te dienen aanbestedingsbrief en het in te dienen onvoorwaardelijke grondbod.

Stap 4: Besluitvorming omtrent de gunning

Op basis van de vorige stappen stelt de selectiecommissie een gunningsvoorstel op. Dit voorstel heeft bestuurlijke instemming.

Bezwaartermijn

Nadat de gemeente heeft besloten aan welke inschrijver zij voornemens is de opdracht te gunnen, wordt hiervan aan alle inschrijvers mededeling gedaan middels een voorlopige gunningsbeslissing.

Inschrijvers krijgen een termijn van 20 kalenderdagen (Alcatel termijn) om bezwaar aan te tekenen tegen de voorlopige gunningsbeslissing door het aanhangig maken van een kort geding bij de in Tenders opgenomen rechtbank. Dit kort geding dient uiterlijk 20 kalenderdagen na de verzenddatum van de gunningsbeslissing aanhangig te zijn gemaakt. Wanneer geen of niet tijdig een kort geding bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt, wordt de inschrijver geacht afstand te hebben gedaan van zijn recht om tegen de gunningsbeslissing in het geweer te komen. Daarmee vervalt ieder uit deze aanbesteding voortvloeiend recht van de Inschrijver.

In het belang van een snelle en goede voortgang wordt iedere inschrijver dringend verzocht om de gemeente tijdig op te hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel. Dat kan onder meer door toezending van het exploit van de dagvaarding. Indien een Inschrijver tijdig een kort geding aanhangig maakt, zal de Gemeente de gunningsbeslissing in beginsel aanhouden totdat het vonnis is gewezen en er duidelijkheid is.

4. Procedure

4.1 Tijdstip en plaats van inschrijving

Inschrijvingen dienen op de juiste wijze op **10 december vóór 12:00 uur (zie planning in TenderNed)** via TenderNed geüpload te zijn. Bij inschrijving moet ingediend worden:

1. Inschrijvingsformulier **DOC 1**
2. UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) (inzake uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria) **DOC 2**
3. formulier Solvabiliteitscijfers 2016/ 2017 **DOC 3**
4. Ingevulde referentieformulieren inclusief tevredenheidsverklaringen **DOC 4**
5. Een inschrijfbiljet waaruit het onvoorwaardelijke grondbod blijkt. Het inschrijfbiljet dient ondertekend te worden door een rechtsgeldig vertegenwoordiger van de inschrijver. Ingeval van een combinatie dient eenieder van de combinanten het inschrijfbiljet rechtsgeldig te ondertekenen. **DOC 5**
6. Een aanbiedingsbrief waaruit blijkt hoe met diverse aspecten die betrekking hebben op het uitwerkingsplan (bijlage A) en daarbij gevoegde bijlagen wordt omgegaan en dat inschrijver zich onvoorwaardelijk conformeert aan het uitwerkingsplan. **DOC 6**

Na de voorgenoemde datum en tijdstip is het niet meer mogelijk om een inschrijving in te dienen. Het risico van niet tijdige indiening is geheel voor inschrijver.

Na sluiting van de termijn voor inschrijving worden de inschrijvingen uit de digitale kluis gedownload en start de beoordelingsprocedure.

4.2 Inconsistenties of onvolkomenheden

Deze aanbestedingsleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, zijn met grote zorg samengesteld. Gegadigden worden nadrukkelijk uitgenodigd de aanbestedingsleidraad met bijlagen goed door te lezen en bij constatering van eventuele inbreuken op wettelijke voorschriften, inconsistenties, onduidelijkheden of andere onvolkomenheden de contactpersoon van de gemeente (zie paragraaf 1.2) hiervan uiterlijk op de uiterste datum voor het stellen van vragen in kennis te stellen, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig in de procedure kan herstellen.

Gegadigden die van deze mogelijkheid geen gebruik maken, verliezen hun recht om later in de aanbestedingsprocedure alsnog te klagen over dergelijke inbreuken, inconsistenties, onduidelijkheden of andere onvolkomenheden in de documenten inclusief bijlagen. De gemeente zal er in dat geval gerechtvaardigd op vertrouwen dat zij de aanbesteding kan vervolgen en tot ontvangst van de inschrijvingen kan overgaan.

4.3 Randvoorwaarden

De navolgende algemene randvoorwaarden zijn van toepassing.

1. Een gegadigde stemt door het indienen van een inschrijving in met alle bepalingen van deze aanbestedingsleidraad en alle hierbij behorende stukken.
2. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.
3. In geval van tegenstrijdigheden tussen de aanbestedingsleidraad inclusief bijlagen en de Nota van Inlichtingen prevaleert het bepaalde in de Nota van Inlichtingen.
4. Gegadigden mogen de gegevens die de gemeente hen in verband met deze aanbesteding ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.
5. Door de gemeente worden geen kosten vergoed inzake het indienen van een inschrijving en andere eventueel door gegadigden te ondernemen activiteiten tijdens de aanbestedingsprocedure, ongeacht of de procedure al dan niet zal leiden tot het sluiten van een overeenkomst.

6. Correspondentie en ontvangen inschrijvingen zullen na afloop niet aan inschrijvers worden geretourneerd.
7. Door kennis te nemen van de aanbestedingsleidraad en de daarbij behorende bijlagen neemt de gemeente geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor deze gegevens, respectievelijk voor fouten daarin.
8. De modellen/formulieren/bijlagen die in het kader van deze aanbesteding aan de gegadigden worden verstrekt, mogen qua vraagstelling en voorgedrukte inhoud niet worden gewijzigd/aangepast. Deze formulieren kunnen digitaal worden ingevuld.
9. Op deze aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing.
10. Rechtspersonen/vennootschappen mogen slechts eenmaal inschrijven, zelfstandig dan wel in combinatie of als onderaannemer/derde. Indien rechtspersonen/vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn (moeder-/dochtervennootschappen, groepsvennootschappen) los van elkaar inschrijven, moeten op eerste verzoek van de gemeente aantonen dat zij ieder hun inschrijving onafhankelijk van de andere inschrijver(s) hebben voorbereid en dat bij de voorbereiding van deze inschrijvingen geen informatie-uitwisseling tussen betrokken partijen heeft plaatsgevonden. Indien betrokken partijen dit niet op overtuigende wijze kunnen aantonen, kan de gemeente alle verbonden/gelieerde inschrijvers uitsluiten van verdere deelname.

4.4 Voorbehouden

- De gemeente zal onregelmatige en/of onvolledige inschrijvingen niet in behandeling nemen, behoudens de mogelijkheid om een gebrek te laten herstellen voor zover het een eenvoudig te herstellen gebrek betreft dat in het licht van de aanbestedingsrechtelijke beginselen herstelbaar is, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente.
- De gemeente behoudt zich verder het recht voor:
 - a) inschrijvingen op juistheid te controleren;
 - b) inschrijvingen die onjuiste gegevens bevatten uit te sluiten;
- Indien een gegadigde gedurende de aanbestedingsprocedure aangeeft dat hij de voor de aanbesteding relevante bedrijfsactiviteiten staakt, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving om die reden terzijde te leggen en niet verder in de beoordeling mee te nemen.
- De gemeente is niet gehouden tot gunning van de opdracht. Zij kan de aanbesteding om haar moverende redenen geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief staken of anderszins beëindigen, zonder schadeplichtig te worden jegens de inschrijvers.
- Aan wijzigingen in de planning kan de inschrijver nimmer rechten ontleen.
- De gemeente behoudt zich het recht voor inschrijvers uit te sluiten, indien zij niet aannemelijk kunnen maken dat de mededinging niet wordt vervalst door hun deelneming.

4.5 In te dienen documenten na gunning

Bij inschrijving kan worden volstaan met indiening van de in paragraaf 4.1 vermelde documenten. De inschrijver die voor gunning van de opdracht in aanmerking komt zal nadere bewijsstukken moeten indienen. De gevraagde bewijsstukken dienen binnen 7 werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente te worden ingediend. Het gaat om de volgende bewijsstukken:

1. geldige Gedragsverklaring aanbesteden (GVA)
2. verklaring van de Belastingdienst inzake betaling belastingen en sociale premies, die op het moment van indiening niet ouder is dan zes maanden
3. jaarrekeningen over 2016 en 2017, indien van toepassing, accountantsverklaringen over de jaarrekeningen 2016 en 2017 indien van toepassing een holdingverklaring (zie bijlage 5).
4. geldig ISO 9001 certificaat of gelijkwaardig certificaat
5. geldig VCA certificaat of gelijkwaardig certificaat
6. uittreksel van de inschrijver in het handelsregister of een vergelijkbaar register. Dit dient de actuele stand van zaken met betrekking tot de onderneming weer te geven. In geval van een combinatie dient eenieder van de combinanten deze in te dienen
7. enkel indien ter voldoening aan de geschiktheidseisen/selectiecriteria een beroep op een derde wordt gedaan: ingevulde UEA door de derde.

In verband met de doorlooptijd van de aanvraag van bepaalde documenten wordt geadviseerd verklaringen en bewijsstukken (voor zover niet voorradig) tijdig aan te vragen. Eén van deze bewijsstukken is een geldige Gedragsverklaring aanbesteden (GVA). Een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) is een verklaring van de minister van Veiligheid en Justitie dat uit een onderzoek naar de betrokken natuurlijke personen of rechtspersoon geen bezwaren bestaan in verband met inschrijving op overheidsopdrachten, speciale-sectoropdrachten, concessieovereenkomsten voor openbare werken of prijsvragen. Voor de aanvraag ga naar: www.justis.nl/Producten/gva. De GVA is twee jaar geldig.

Het niet tijdig verstrekken van documenten na een daartoe strekkend verzoek kan leiden tot uitsluiting van de procedure.

4.6 Gestanddoeningstermijn

De inschrijver dient zijn aanbieding tot de levering en koop van de grond gestand te doen.

5. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

5.1 Inleiding

De gemeente hanteert in deze aanbesteding uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien de inschrijver niet voldoet aan de geschiktheidseisen of indien uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn, dan wordt de inschrijving ter zijde gelegd.

Ter beoordeling of inschrijvers hieraan voldoen, dient in eerste instantie het bij de aanbestedingsleidraad behorende Uniform Europees Aanbestedingsdocument en de daarin genoemde gegevens ingediend te worden. Op basis daarvan stelt de gemeente, onder voorbehoud, vast of de inschrijver voldoet aan deze eisen. Het voorbehoud heeft betrekking op de beoordeling van de door de inschrijver na gunning nog in te dienen bewijsstukken (paragraaf 4.5).

Er wordt met klem op gewezen dat verklaringen, die achteraf (al dan niet na verificatie) onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen die niet (kunnen) worden waargemaakt, door de Gemeente kunnen worden opgevat als 'valse' verklaringen. Dit kan uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben. Inschrijvers worden dan ook verzocht het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) zeer zorgvuldig in te vullen.

5.2 Uitsluitingsgronden

De gemeente wil alleen met integere bedrijven zaken doen. In dat kader hanteert de gemeente verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden. Gegadigden dienen te verklaren en, op verzoek van de gemeente zo nodig aan te tonen, dat geen van de gehanteerde uitsluitingsgronden op hen van toepassing is.

Gegadigden dienen door middel van het invullen van het UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) (bijlage 2) als onderdeel van hun inschrijving te verklaren dat de daarin genoemde verplichte uitsluitingsgronden niet op hun onderneming van toepassing zijn. De gemeente hanteert naast de verplichte uitsluitingsgronden de volgende facultatieve uitsluitingsgronden, zoals vermeld in het UEA:

- Betaling van belastingen of sociale premies
- Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal- of arbeidsrecht
- Faillissement
- Ernstige beroepsfout
- Vervalsing van de mededinging
- Belangenconflict
- Betrokken bij de voorbereiding
- Valse verklaring
- Onrechtmatige beïnvloeding.

Bij een inschrijving in combinatie mogen de uitsluitingsgronden op geen van de combinanten van toepassing zijn. Daartoe dient iedere afzonderlijke combinant dit onderdeel van het UEA in te vullen en te ondertekenen. Ingeval een beroep op een derde wordt gedaan ter voldoening aan de geschiktheidseisen (zie paragraaf 5.3 hierna), mogen de uitsluitingsgronden niet op die derde van toepassing zijn. Daartoe dient de derde tevens dit onderdeel van het UEA in te vullen en te ondertekenen.

5.3 Geschiktheidseisen

5.3.1 Inleiding

Naast de hierboven genoemde uitsluitingsgronden worden geschiktheidseisen gesteld aan gegadigden. De geschiktheidseisen zijn minimumeisen, waaraan op straffe van uitsluiting moet worden voldaan.

Bij iedere geschiktheidseis is vermeld welke bewijsmiddelen door de gegadigde moeten worden verstrekt en wanneer.

5.3.2 Deelname in samenwerking met andere ondernemingen

Een inschrijver die niet zelfstandig aan de hieronder vermelde geschiktheidseisen kan voldoen, kan zich inschrijven in samenwerking met andere ondernemingen. Deelname in samenwerking met andere

ondernemingen kan op twee manieren: in combinatie en met een beroep op een derde. Een inschrijver die zich aanmeldt als combinatie en/of ter voldoening aan de geschiktheidseisen een beroep doet op (een) derde(n), moet hiervoor de gegevens invullen bij Deel II, uit het UEA.

Indien een inschrijver ter voldoening aan de geschiktheidseisen een beroep doet op een combinant of een derde, dient hij deze ook daadwerkelijk in te zetten bij uitvoering van de opdracht en de inschrijving dus ook met deze combinant/met een beroep op deze derde in te dienen.

Inschrijving in combinatie

In geval van combinatievorming schrijven de samenwerkende partijen gezamenlijk in en is elke deelnemer aan de combinatie hoofdelijk aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen die voortvloeien uit de inschrijving alsmede uit de eventuele uitvoering van de overeenkomst. De inschrijver dient in dat geval in het UEA aan te geven uit welke leden de combinatie bestaat, alsmede welke combinant de leiding van de combinatie heeft en als gemachtigde/penvoerder jegens de gemeente mag optreden.

Inschrijving met gebruikmaking van een beroep op een derde

De inschrijver kan er ook voor kiezen zich zelfstandig aan te melden en in te schrijven, maar zich ter voldoening aan één of meer geschiktheidseisen te beroepen op een derde, zoals een moedervennootschap of een andere onderneming. Een inschrijver die zich beroept op een derde, moet bij uitvoering van de opdracht daadwerkelijk kunnen beschikken over de middelen van de derde waarop hij zich beroept en (in geval van een beroep op een derde voor de eisen inzake technische en beroepsbekwaamheden) die derde ook feitelijk inzetten bij uitvoering van het betreffende deel van de opdracht.

De gemeente verlangt alleen van de gegunde inschrijver een schriftelijke verklaring dat zij bij uitvoering van de opdracht daadwerkelijk kunnen beschikken over de middelen van de derde(n) waarop zij een beroep doen. Dit dient u aan te geven in het UEA (bijlage 2). Hiertoe dient voor iedere derde afzonderlijk gebruik te worden gemaakt van het UEA (bijlage 2) zowel in geval van een beroep op financiële en economische draagkracht als in geval van een beroep op technische/ beroepsbekwaamheden van een derde. Indien een beroep wordt gedaan op een derde geldt dat de inschrijver bij opdrachtverlening jegens de gemeente volledig aansprakelijk is voor de uitvoering van de opdracht, dat wil zeggen ook voor de werkzaamheden die hij in onderaanneming door de derde heeft laten verrichten.

5.3.3 Financiële en economische draagkracht

Eis 1: continuïteit onderneming en solvabiliteit

De inschrijver dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de opdracht. Hiertoe dient de inschrijver te verklaren dat hij beschikt over een solvabiliteit van ten minste 20% over de jaren 2016 en 2017 (waarbij het eigen vermogen wordt uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen) ingeval de inschrijver controleplichtig is, dat de accountantsverklaring betreffende de controle over de jaarrekeningen van 2016 en 2017 geen paragraaf bevat met een negatieve continuïteitsverwachting.

Bij de inschrijving kan de inschrijver volstaan met het invullen van het UEA. Van de inschrijver waaraan de opdracht gegund wordt zullen de volgende bewijsmiddelen worden gevraagd: jaarrekeningen over 2016 en 2017, indien van toepassing, accountantsverklaringen over 2016 en 2017. Deze eis geldt in geval van een inschrijving door een combinatie voor ieder afzonderlijk lid van de combinatie.

Na gunning kunt u op verzoek van de gemeente gevraagd worden om de door u aangeleverde solvabiliteitspercentages te laten bevestigen door Graydon.

Eis 2: adequate verzekering

De inschrijver 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. Verwacht wordt dat inschrijver, voor zover daarover nog niet beschikt wordt, zich bereid verklaart een adequate CAR verzekering te sluiten ten behoeve van het project. Daarbij is het van belang dat er geen rubrieken van dekking zijn uitgesloten. Voor beide verzekeringen dient een maximaal eigenrisico voor de verzekerde partij toe te staan van € 10.000,--.

Indien de inschrijver ten tijde van de inschrijving nog niet beschikt over de gevraagde bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, dient hij te verklaren dat, indien de opdracht aan hem wordt gegund, hij op het moment van definitieve gunning een bewijs van een geldige en adequate bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met minimale dekking van € 5.000.000 voor persoon- en zaakschade en € 1.250.000 voor vermogensschade per aanspraak kan overleggen, die een looptijd zal hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht.

Bij de inschrijving kan de inschrijver volstaan met het invullen van het UEA. Aan de gegunde inschrijver zullen de volgende bewijsmiddelen worden gevraagd: kopie verzekeringspolis of, indien de inschrijver daarover nog niet beschikt, een ondertekende verklaring waaruit blijkt dat hij op het moment van definitieve gunning een bewijs van een geldige en adequate bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met minimale dekking van € 5.000.000 voor persoon- en zaakschade en vermogensschade € 1.250.000 per aanspraak kan overleggen, die een looptijd zal hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht.

N.B. Holdingverklaring bij beroep op moeder of andere derde

Indien een inschrijver ter voldoening aan de eisen betreffende financiële en economische draagkracht een beroep doet op de gegevens uit de geconsolideerde jaarcijfers van de moedermaatschappij dan wel op de financiële en economische draagkracht van een andere derde, dient naast de hiervoor genoemde bewijsmiddelen een Holdingverklaring te worden overgelegd overeenkomstig het model van bijlage 5 (Holdingverklaring). Deze Verklaring hoeft enkel (op verzoek van de gemeente) te worden overgelegd door de inschrijver waaraan de opdracht wordt gegund en dient te worden ondertekend door een persoon die bevoegd is de moedermaatschappij/onderneming rechtsgeldig te vertegenwoordigen. De verklaring behelst een garantie waaruit blijkt dat de moedermaatschappij/onderneming volledig en onvoorwaardelijk garandeert dat alle (financiële) verplichtingen die voor gegadigde in geval van gunning uit de overeenkomst voortvloeien, volledig en deugdelijk zullen worden nagekomen.

5.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid

Eis 1: Kwaliteitsmanagement

De inschrijver dient te beschikken over een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd conform ISO-9001 versie 2008 of een daaraan gelijkwaardig certificaat. Voor deze eis kan geen beroep op een derde worden gedaan. In geval van inschrijving door een combinatie moeten alle combinanten voldoen aan deze eis.

Bij de inschrijving kan de gegadigde volstaan met het invullen van het UEA. Van de inschrijver waaraan gegund wordt zal een kopie van het ISO-9001 certificaat of het daaraan gelijkwaardige certificaat worden gevraagd. Bij een gelijkwaardig certificaat dient inschrijver tevens aan te tonen waaruit die gelijkwaardigheid bestaat.

Eis 2: VCA

De inschrijver dient te beschikken over een VCA-certificaat (Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers) of een daaraan gelijkwaardig certificaat. Voor deze eis kan slechts een beroep worden gedaan op een derde, voor zover deze derde de bouwactiviteiten van het project uitvoert.

Bij de inschrijving kan de inschrijver volstaan met het invullen van het UEA. Van de inschrijver waaraan gegund wordt zal als bewijsmiddel een kopie van het VCA certificaat of het daaraan gelijkwaardige certificaat worden gevraagd.

Eis 3: Referenties

De inschrijver dient te beschikken over de navolgende voor het project relevante kerncompetenties, hetgeen hij dient aan te tonen door overlegging van referenties waaruit die kerncompetenties blijken:

- a. Het ontwikkelen en realiseren van senioren (55+) en/of zorgwoningen in de vrije sector;
- b. Het ontwikkelen en realiseren van een duurzaam project, dat wil zeggen waarin ten minste de helft van het project is gerealiseerd met een EPC die uitstijgt boven de ten tijde van uitvoering van het project toepasselijke wettelijke EPC-norm;
- c. Het ontwikkelen en realiseren van een ontwikkeling met een waarde van ten minste

€ 2.500.000,-.

De inschrijver mag voor iedere kerncompetentie een afzonderlijke referentie indienen. Indien hij beschikt over een referentie waarin meerdere van de onder a t/m c vermelde kerncompetenties worden gecombineerd, mag hij die referentie voor al die kerncompetenties opvoeren. Indien de inschrijver beschikt over één referentie die aan alle onder a t/m c vermelde kerncompetenties voldoet, kan hij ter voldoening aan deze geschiktheidseis dus volstaan met de indiening van één referentie. Uit het referentieformulier (bijlage 3) dient te blijken voor welke kerncompetentie(s) iedere referentie wordt opgevoerd. De ingediende referenties mogen niet ouder zijn dan vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van indiening van de inschrijving. Indien een inschrijver zich wenst te beroepen op een referentieproject dat nog in uitvoering is, moet dit referentieproject ten tijde van de aanmelding voor ten minste driekwart zijn uitgevoerd.

De inschrijver dient bij zijn inschrijving per referentie het referentieformulier (bijlage 3) in te vullen en van iedere referentie de volgende informatie te verstrekken:

- Naam opdrachtgevende instantie of bedrijf;
- Contactpersoon van de betreffende opdrachtgever;
- Looptijd van de opdracht: begin- en einddatum;
- Aard van de opdracht: duidelijke beschrijving van de uitgevoerde werken/diensten/leveringen;
- Indien de opdracht (deels) door derden is uitgevoerd, dient duidelijk gemaakt te worden welk deel van de opdracht door de inschrijver en welk deel door die derde(n) is uitgevoerd, alsmede de rolverdeling tussen de inschrijver en de derde(n). Dit geldt ook ingeval het referentieproject in combinatie is uitgevoerd. De inschrijver kan zich slechts beroepen op een referentieproject voor zover het zijn eigen aandeel in dat referentieproject betreft.

Iedere referentie moet zijn voorzien van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de betreffende opdrachtgever.

De gemeente behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst en/of toestemming van de inschrijver contact op te nemen met één of meer referenten.

Eis 4: Beroepsbevoegdheid

Inschrijver dient te zijn ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel of een vergelijkbaar beroeps- of handelsregister in het land van vestiging van de onderneming en hiertoe bij punt 1.3 van het UEA het nummer van de inschrijving in het betreffende register te vermelden. Enkel de inschrijver waaraan de opdracht wordt gegund dient een kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister in te dienen, dat op het tijdstip van indiening niet ouder dan zes maanden mag zijn. Dit bewijs dient tevens om de ondertekeningsbevoegdheid ten aanzien van het UEA te toetsen. Deze eis geldt in geval van inschrijving door een combinatie voor ieder afzonderlijk lid van de combinatie.

6. Beoordeling en gunning

Het gunningscriterium op basis waarvan deze opdracht gegund wordt, is de prijs.(onvoorwaardelijk grondbod) . Gegund zal worden aan de inschrijver die, conform de eisen en voorwaarden uit deze aanbesteding, het hoogste onvoorwaardelijke grondbod indient.

Naast het onvoorwaardelijke grondbod dient een aanbiedingsbrief ingediend worden. In deze aanbiedingsbrief (die maximaal uit 2 A4 mag bestaan) dient een toelichting geven te worden over de wijze waarop u bij de uitvoering van uw plan invulling gaat geven aan de genoemde eisen aan dit project.

Volledigheidshalve nogmaals de opsomming van de eisen:

- a. specifieke huisvesting voor ouderen (55+) en/of zorg;
- b. de bebouwing wordt passend in de omgeving uitgevoerd en krijgt maximaal 3 woonlagen;
- c. voor de grondverkoop wordt uitgegaan van een marktconforme opbrengst in relatie tot de beoogde invulling van het perceel;
- d. betaalbare woningen (VON prijs tussen de 300.000 euro – 400.000 euro excl. eventueel gebouwd parkeren)
- e. de bebouwing moet voldoen aan het vastgestelde uitwerkingsplan Naarderstraat 66 (bijlage A). Aan het onderdeel 'duurzaam bouwen' worden (in de tender) strengere eisen gesteld (voortschrijdend inzicht en overeenkomstig het huidige duurzaamheidsbeleid). Uitgegaan wordt van een aardgasvrij project waarbij een ambitieuze energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0 wordt gehanteerd.
- f. Bij de uitvoering van de opdracht zal als contractvoorwaarde gesteld worden dat de ontwikkelaar 2% aan arbeidscomponent van de gefactureerde omzet dient aan te wenden voor social return.
- g. het planten van één (grotere) boom en, na realisatie van het plan, (laten) verrichten van een lichthinderonderzoek bij de tegenover de (te realiseren) inrit liggende woningen en het eventueel nemen van maatregelen om deze lichthinder teniet te doen.

Kennis kan worden genomen van de bij de concept- Koop en Realiseringsovereenkomst gevoegde rapporten (bodem (bijlage D) en geluid (bijlage E)).

Grondbod

Inschrijvers dienen bij inschrijving een opgave te doen van het totale grondbod. Het grondbod is exclusief btw en exclusief de kosten die ingevolge de Koop en Realiseringsovereenkomst voor rekening van de inschrijver komen. De verkoop van de grond zal onder het BTW regime plaatsvinden. Verkoop op basis van overdrachtsbelasting wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Ook dient een aanbiedingsbrief te worden bijgevoegd. Daaruit moet blijken of het gedachte plan overeenkomt met de gestelde eisen.

Het onvoorwaardelijke grondbod bedraagt minimaal € 425 per m2 excl. BTW (op basis van 2.145 m2 gaat het hier om een onvoorwaardelijk grondbod van minimaal € 911.625,-- excl. btw). Inschrijvers die een grondbod bieden lager dan het voornoemde minimale grondbod, worden uitgesloten van gunning.

Uiteindelijke beoordeling

Aan de Inschrijver met het hoogste grondbod komt in aanmerking voor gunning van de opdracht mits het plan voldoet aan de in deze aanbestedingsleidraad als ook de bijbehorende bijlagen gestelde eisen.

Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie is verantwoordelijk voor de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen. De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende disciplines:

- Financiën
- Stedenbouw
- Grondzaken

7. Overzicht bijlagen en checklist in te dienen documenten

Bijlagen bij aanbestedingsleidraad

Bijlage A:	Uitwerkingsplan Naarderstraat 66 (met bijlagen)
Bijlage B:	Concept koop- en realiseringsovereenkomst (met bijgevoegde rapporten bodem en geluid)
Bijlage C:	Planschaderisicoanalyse
Bijlage D:	Indicatief bodemonderzoek (controle sanering kolengruislaag)
Bijlage E:	Onherroepelijk hogere waardenbesluit Wet geluidhinder
Bijlage F:	Brief aan bewoners Naarderstraat 31 betreffende lichthinder en maatregelen (geldt ook voor de andere woningen indien de inrit ergens anders in het plan wordt gerealiseerd).
Bijlage G:	Uitspraak RvS
Bijlage 1:	Inschrijvingsformulier
Bijlage 2:	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
Bijlage 3:	Referentieformulier
Bijlage 4:	Solvabiliteit
Bijlage 5:	Holdinglevering
Bijlage 6:	Inschrijfbiljet

Checklist in te dienen documenten

Bij inschrijving

1. Inschrijvingsformulier
2. UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument)
3. Formulier Solvabiliteitscijfers 2016 en 2017
4. Ingevuld referentieformulier inclusief tevredenheidsverklaringen
5. Inschrijfbiljet met grondbod
6. Aanbiedingsbrief

Na gunning

7. Geldig GVA
8. Verklaring belastingdienst inzake belastingen en sociale premies
9. Jaarrekeningen over 2016 en 2017 en indien van toepassing accountantsverklaringen
10. Geldig ISO 9001 certificaat of gelijkwaardig certificaat
11. Geldig VCA certificaat of gelijkwaardig certificaat
12. Uittreksel handelsregister of een vergelijkbaar register
13. enkel indien ter voldoening aan de geschiktheidseisen/selectiecriteria een beroep op een derde wordt gedaan: ingevulde UEA door de derde.