



Biedprocedure t.b.v. woning- bouw plan Oosterveld te Norg

GERECTIFICEERDE VERSIE

Model Selectieleidraad
(Nationale) niet-openbare procedure

projectnummer 0432864.00
~~19 december 2018~~ 24 januari
2019

Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg

Model Selectieleidraad

(Nationale) niet-openbare procedure

Besteknummer: 432864
projectnummer 432864
documentnummer 01
Datum ~~124 januari 2019~~ december 2018

Auteurs

mr. T.A. Pals

Opdrachtgever

Gemeente Noordenveld - Gebiedsontwikkeling
Postbus 109
9300 AC
Roden

datum vrijgave	beschrijving revisie 01 ¹⁰	goedkeuring	vrijgave
	Definitief	mr. R. Dijkstra, RT	ing. J.J. Claus, RT

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Projectachtergrond	1
1.2	Aanbestedingsprocedure	1
1.3	Projectkader en scope	1
1.4	Begeleider van de aanbesteder	2
1.5	Communicatie, uitwisseling van documenten, publiciteit en auteursrecht	2
1.6	Aankondiging	3
1.7	Akkoordverklaring	3
1.8	Inschrijfvergoeding	3
1.9	Belangenverstrengeling en voorkennis	4
1.10	Uitsluiting deelnemers en afbreken procedure	4
2	Woningbouw plan Oosterveld	5
2.1	Projectbeschrijving	5
2.2	De percelen	5
2.3	Onderzoeken	7
2.4	Eisen aan de ontwikkelaar	8
2.5	Eisen aan de ontwikkelopgave	8
2.6	Eisen aan de bieding	8
3	Planning (selectiefase)	<u>109</u>
4	Inlichten en informatie uitwisselen	<u>1110</u>
4.1	Algemeen	<u>1110</u>
4.2	Nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding	<u>1110</u>
5	Uitsluitingsgronden en minimumeisen	<u>1211</u>
5.1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	<u>1211</u>
5.2	Uitsluitingsgronden	<u>1211</u>
5.3	Minimumeisen	<u>1312</u>
5.3.1	Financiële en economische draagkracht	<u>1312</u>
5.3.2	Technische en beroepsbekwaamheid	<u>1312</u>
5.3.3	Beroepsbevoegdheid	<u>1312</u>
5.3.4	Eisen bij aanmelding als samenwerkingsverband (combinatie)	<u>1413</u>
5.3.5	Eisen indien een beroep wordt gedaan op derden om aan de minimumeisen en/of selectiecriteria en beroepsbevoegdheidseisen te voldoen	<u>1413</u>
6	Aanmelden	<u>1514</u>
6.1	Indienen aanmelding	<u>1514</u>
6.2	Eisen aanmelding	<u>1514</u>
6.2.1	Vormvereisten aanmelding	<u>1514</u>
6.2.2	Algemene eisen voor de aanmelding	<u>1615</u>

7	Selecteren	<u>1716</u>
7.1	Aantal te selecteren gegadigden	<u>1716</u>
7.2	Selectieproces	<u>1716</u>
7.2.1	Volledigheidstoets	<u>1716</u>
7.2.2	Inhoudelijke toets	<u>1716</u>
7.2.3	Nadere ranking	<u>1716</u>
7.2.4	Controle op bewijsmiddelen vanuit het UEA	<u>2018</u>
7.3	Mededeling selectiebeslissing	<u>2018</u>
7.4	Bezwaar tegen de selectiebeslissing	<u>2018</u>
8	Uitnodigen	<u>2219</u>
8.1	Uitnodiging tot inschrijving	<u>2219</u>
8.2	Afmelding en uitsluiting inschrijffase	<u>2219</u>
8.3	Doorkijk naar inschrijvingsfase	<u>2219</u>
8.4	Klachtenmeldpunt	<u>2320</u>
9	Lijst van bijlagen en modellen	<u>2421</u>

Relevant voor het indienen bij de aanmelding:

Bijlage 1:	Aanmeldingsformulier
Bijlage 2:	Opgave referentieproject voor een werk
Bijlage 3:	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (separaat bijgevoegd)

Relevant voor het indienen op verzoek en indien van toepassing:

Bijlage 4:	Verklaring aansprakelijkheden bij combinatievorming
Bijlage 5:	Verklaring omtrent beroep op bekwaamheid

Overige bijlagen:

Bijlage 6:	Concept Koop-/ontwikkelingsovereenkomst
Bijlage 7:	Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken
Bijlage 8:	Welstandsnota Oosterveld Norg
Bijlage 9:	Handleiding voor ondernemingen (TenderNed)

1 Inleiding

1.1 Projectachtergrond

In het zuiden van de Drentse gemeente Noordenveld, ten zuidwesten van de stad Groningen en ten noordwesten van Assen, ligt Norg. Een rustiek dorp met een kleine 4.000 inwoners. Het typische esdorp wordt omringd door Drents natuurschoon waaronder de vele bossen, het Noordsche Veld, het Fochteloërveen (inclusief het Kraanvogelparadijs) en andere unieke gebieden. De regio kent een prachtig netwerk van wandel- en fietspaden door ongerepte bossen, heidevelden en beekdalen. Nabijgelegen zijn uitvalswegen zoals de N373, N858 en N919. Daarnaast zijn er openbaar vervoervoorzieningen die toegang geven tot Assen, Groningen en Heerenveen. Verder zijn er in het nabijgelegen dorp diverse horeca- en sportgelegenheden.

Direct ten oosten van het dorp, gelegen tussen de Donderseweg en de Peesterstraat, ligt een gebied dat voorheen werd gebruikt als landbouwgrond. De gemeente Noordenveld ziet in dit gebied uitstekende kansen voor uitbreiding van de bestaande dorpskern. Fasegewijs wordt nu toegewerkt naar de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk: 'Oosterveld'. Inmiddels is de eerste fase, bestaande uit een aantal deelgebieden, bouwrijp gemaakt. Een van die deelgebieden is Buiten Zuid. Een deel van de beschikbare bouwgrond in Buiten Zuid is overgedragen aan ontwikkelaars die op korte termijn woningbouw gaan realiseren. Vijftien van de beschikbare bouwpercelen zijn eigendom gebleven van de gemeente Noordenveld.

1.2 Aanbestedingsprocedure

De gemeente Noordenveld, hierna te noemen: "de gemeente" of "de aanbesteder", wil de haar in eigendom zijnde bouwpercelen in het deelgebied Buiten Zuid verkopen ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Zij is daarom op zoek naar een ontwikkelaar die de bouwpercelen met inachtneming van de hierna beschreven voorwaarden in eigendom overneemt en op deze percelen voor diens eigen rekening en risico woningen gaat realiseren. De opbrengsten van het project komen vervolgens geheel ten goede aan de ontwikkelaar.

Om een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een (nationale) niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie). De aanbestedingsprocedure is in twee fasen verdeeld. In de eerste fase, de *selectiefase*, worden maximaal vijf (5) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, de *inschrijvingsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de bouwpercelen en een plan van aanpak in te dienen waarin zij een voorstelling geven van de wijze waarop zij invulling willen geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

De gemeente beseft zich dat door de omvang van de voorgenomen ontwikkelingen het project ook interessant kan zijn voor kleinere ontwikkelaars. Deze partijen zijn echter niet altijd in staat om een vroegtijdige afname van de grond te financieren. Tevens zijn deze partijen de formele regels en voorschriften van een aanbestedingsprocedure soms minder geëigend. Zonder voorkeur voor de omvang van een ontwikkelaar, wil de gemeente deze aanbestedingsprocedure ook toegankelijk maken voor de kleinere gegadigde. Dit doet zij onder meer door de instapvoorwaarden tot deze procedure laag te houden en door vroegtijdige financiële druk op de winnende inschrijver te beperken. Dat laatste komt bijvoorbeeld tot uitdrukking door het toestaan van een ABC-levering.

1.3 Projectkader en scope

De ontwikkelaar wordt geacht de percelen tegen de in de aanbestedingsprocedure gestelde voorwaarden in eigendom over te nemen en hierop voor diens eigen rekening en risico woningen te realiseren. De voorwaarden zijn beschreven in deze selectieleidraad, de in de inschrijvingsfase te verstrekken inschrijvingsleidraad, de bijgevoegde Koop-/ontwikkelingsovereenkomst (**Bijlage 6**), de

daarop van toepassing verklaarde Algemene verkoopvoorwaarden (**Bijlage 7**) en de eventuele nota's van inlichtingen.

Deze leidraad beschrijft de aanbestedingsprocedure en bevat in hoofdlijnen de (rand)voorwaarden en voorschriften waaraan het bod dient te voldoen en waaronder het bod dient te worden uitgebracht (biedprocedure). Ten behoeve van de selectie van maximaal vijf gegadigden, die een uitnodiging ontvangen voor de inschrijvingsfase, is voorliggende selectieleidraad opgesteld omvattende:

- aan welke eisen gegadigden minimaal dienen te voldoen om tot de selectie te worden toegelaten (minimumeisen);
- welke gegevens bij aanmelding dienen te worden overgelegd;
- welke gegevens ten behoeve van de selectie na een verzoek daartoe dienen te worden verstrekt;
- welke modellen hiervoor moeten worden gehanteerd;
- op welke wijze vervolgens de selectie van de gegadigden die aan de minimumeisen voldoen plaatsvindt;
- welke procedure gevolgd wordt na de uiteindelijke selectie van gegadigden (in de tweede fase aangeduid als "inschrijvers");
- hoe de inschrijvingsfase zal verlopen en wat het gunningcriterium zal zijn.

De geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de inschrijvingsfase. De inhoud en het verloop van de inschrijvingsfase wordt nader beschreven in een inschrijvingsleidraad die met de uitnodiging via TenderNed aan de geselecteerde gegadigden zal worden toegezonden.

Aan de winnende inschrijver wordt geen opdracht verstrekt. De biedprocedure betreft de verkoop van (fiscaal) bouwrijpe gronden onder de randvoorwaarden, eisen en beperkingen, zoals opgenomen in de selectie- en inschrijvingsleidraad en de daarbij behorende bijlagen, in het bijzonder de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst (**Bijlage 6**). De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten maken eveneens integraal onderdeel uit van de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst.

1.4 Begeleider van de aanbestedder

Antea Group
Adviesgroep Vastgoed & Recht
De heer mr. T.A. (Tom) Pals

Postadres:
Postbus 24
8440 AA Heerenveen

Email: tom.pals@secgroep.nl

Antea Group begeleidt de aanbestedder bij de aanbestedingsprocedure.

De begeleider van de aanbestedder heeft tot taak het begeleiden, aansturen en bewaken van de gehele aanbestedingsprocedure, waaronder het mede beoordelen van de aanmeldingen.

1.5 Communicatie, uitwisseling van documenten, publiciteit en auteursrecht

De communicatie en uitwisseling van gegevens en documenten met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure vindt plaats via het digitale aanbestedingsplatform van **TenderNed**.

Gegadigden mogen alleen met de aanbestedder via TenderNed communiceren, uitgezonderd in die gevallen waar dit uitdrukkelijk anders is toegestaan. In dat geval kan via het emailadres van de aangewezen contactpersonen van de aanbestedder contact worden gezocht.

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de aanbesteder komt volledig voor risico van de gegadigde en geeft de aanbesteder het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken gegadigde.

Beïnvloeding, op welke manier dan ook, van bij de aanbesteding betrokken medewerkers en/of leden van het beoordelingsteam en/of leden van het TenderNed-aanbestedingsteam die niet tot de organisatie van de aanbesteder behoren, leidt tot uitsluiting van deelname aan de aanbesteding.

Het is de gegadigden, leden van de selectiecommissie, leden van het TenderNed-aanbestedingsteam of anderen dan de projectleider van de aanbesteder, **niet** toegestaan in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de inschrijvingen of de aanbestedingsprocedure als zodanig, vóórdat het besluit van de aanbesteder is bekendgemaakt.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor om met alle inschrijvingen en in het bijzonder met de voor opdracht in aanmerking komende inschrijving in de publiciteit te treden, zonder daarvoor aan de gegadigden enige vergoeding schuldig te zijn.

De inschrijving blijft het intellectueel eigendom van de auteurs.

1.6 Aankondiging

Deze aanbestedingsprocedure is aangekondigd door middel van het plaatsen van een aankondiging op het digitale aanbestedingsplatform "TenderNed.nl".

De bij deze aanbesteding behorende documenten zijn/worden geplaatst op "TenderNed.nl".

Bij tegenstrijdigheden tussen de documenten onderling of met de tekst van de aankondiging gaat de tekst van deze selectieleidraad boven die van de bijlagen en de tekst van de selectieleidraad (inclusief bijlagen) boven de tekst van de aankondiging. De inhoud van de Koop-/Ontwikkelingsovereenkomst prevaleert boven de tekst van de aankondiging en de leidraden. De nota's van inlichtingen prevaleren weer boven de voornoemde documenten.

1.7 Akkoordverklaring

Door aan deze aanbesteding deel te nemen, verklaren de deelnemers zich onvoorwaardelijk akkoord met de geest en inhoud van deze leidraad en de daarbij behorende bijlagen. Door het indienen van een inschrijving (lees: bieding) verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen en akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en de bijbehorende bijlagen.

Gedurende de gehele aanbestedingsprocedure kunnen slechts aan schriftelijke door de begeleider van de aanbesteder verstrekte gegevens en inlichtingen rechten worden ontleend.

Daar waar deze aanbestedingsprocedure van de gegadigde invulling vraagt, worden de door de gegadigde aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten integraal onderdeel van de inschrijving en onderdeel van de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst (**Bijlage 6**). De winnende inschrijver kan zich niet herroepen op toezeggingen die onderdeel zijn geworden van de inschrijving.

1.8 Inschrijvergoeding

De aanbesteder betaalt geen inschrijvergoeding. Inschrijving op deze procedure geeft de gegadigde géén recht op enige vergoeding.

1.9 Belangenverstrengeling en voorkennis

De aanbestedder kan een gegadigde van (verdere) deelname aan deze aanbestedingsprocedure uitsluiten als deze gegadigde aan de zijde van de aanbestedder betrokken is geweest bij de voorbereiding van deze aanbestedingsprocedure.

Een gegadigde kan eveneens van (verdere) deelname worden uitgesloten indien deze zich be- dient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en andere (rechts)personen die betrokken zijn of zijn geweest bij de voorbereiding van deze aanbesteding. Datzelfde geldt als (rechts)perso- nen uit de groep van de gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

De gemeente zal een gegadigde niet uitsluiten als de gegadigde aantoont dat onder de omstan- digheden van het concrete geval de mededinging door bedoelde betrokkenheid niet is of wordt belemmerd.

1.10 Uitsluiting deelnemers en afbreken procedure

De aanbestedder wijst de deelnemers erop dat handelingen door de deelnemers in strijd met de inhoud van de aanbestedingsdocumenten kan leiden tot uitsluiting van de (verdere) deelname aan deze aanbesteding.

De aanbestedder mag de aanbesteding op ieder hem passend moment afbreken, zonder schade- plichtig te worden. Deelnemers mogen zich tot aan het geplande moment van inschrijving uit de procedure terugtrekken.

2 Woningbouw plan Oosterveld

2.1 Projectbeschrijving

Het voorwerp van de onderhavige aanbesteding is de overdracht van een elftal percelen waarop woningen dienen te worden gerealiseerd. Uit onderzoek en de ervaringen met onlangs gerealiseerde projecten in de omgeving, is gebleken dat op de woningmarkt behoefte is aan een gemiddeld aanbod aan grondgebonden woningen. Er is met name behoefte aan luxere woningtypes, zoals vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De proefverkaveling, die een uitgangspunt vormt in deze procedure, gaat daarom voor de vijftien percelen uit van 12 twee-onder-één-kapwoningen en drie vrijstaande woningen.

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, heeft de gemeente op 23 mei 2018 het bestemmingsplan 'Oosterveld Norg' ter inzage gelegd. Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden om te anticiperen op de veranderende vraag en wensen van de toekomstige bewoners. Deze flexibiliteit biedt de toekomstige ontwikkelaar meer ruimte om zijn eigen invulling te geven aan het ontwerp van de woningen.

Het uitwerkingsplan is op 30 oktober 2018 vastgesteld. Vanaf 19 december ligt het plan 6 weken (tot 30 januari) ter inzage en bestaat er uiteindelijk de mogelijkheid tot beroep bij Raad van State. De Raad van State moet vanwege de Crisis- en herstelwet binnen 6 maanden na de beroepstermijn uitspraak doen.

Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoewel de ontwikkelaar planologisch veel ontwikkelingsvrijheid heeft, wil de gemeente waarborgen dat zijn ontwikkelingsplan past in de omgeving en dat daadwerkelijk aansluiting wordt gezocht bij de wensen van de doelgroep. Specifiek ziet de gemeente graag een divers aanbod aan woningen die onderling onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd onderlinge verbondenheid uitstralen. Verder ziet de gemeente het onderhavige plangebied als een uitstekende gelegenheid om duurzaamheidsdoelstellingen te implementeren. De gemeente heeft in haar duurzaamheidsnota 2015-2020 en haar omgevingsvisie doelstellingen geformuleerd die zien op het zo duurzaam mogelijk ontwikkelen van woningen binnen de gemeentegrenzen.

De ontwikkelopdracht beperkt zich tot de eisen en randvoorwaarden die de gemeente in het kader van deze aanbestedingsprocedure stelt en de voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten waaraan de winnende inschrijver zich in het kader van deze aanbestedingsprocedure verbindt. Voor het overige is de ontwikkelaar vrij om naar eigen inzicht, doch binnen de kaders die het publiekrecht aan woningbouwontwikkeling stelt, te gaan ontwikkelen. De baten die voortvloeien uit de woningbouwexploitatie komen vervolgens geheel ten goede aan de ontwikkelaar.

2.2 De percelen

De percelen, die voorwerp zijn van deze aanbestedingsprocedure, zijn gelegen in Buiten Zuid, het meest zuidelijk gelegen deelgebied van het plangebied Oosterveld. Het plangebied Oosterveld, dat tot voor kort in gebruik was als landbouwgebied, sluit aan op de bestaande bebouwing aan de oostrand van Norg, ten oosten van de Volmachtenlaan, ten zuiden van de Donderseweg en ten noorden van de Peesterstraat. Het gehele plan beslaat ongeveer de helft van de es.

In het hele plangebied Oosterveld worden op termijn maximaal 225 woningen gerealiseerd. Het woningaanbod zal divers zijn: van vrijstaande woningen tot sociale huur. De realisatie zal fasegevoel vormgegeven worden. Op dit moment wordt hard gewerkt aan de eerste fase die weer is opgedeeld in deelgebieden. Later dit jaar zullen de eerste woningen in de verkoop gaan.



Buiten-Zuid wordt gekenmerkt door de landelijke en ontspannen dorps- en groene sfeer dat tot uitdrukking zal worden gebracht door:

- De menging van vrijstaande, half vrijstaande en korte rijen woningen;
- De kleinschaligheid en de variatie in de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar;
- De woonstraten met de groene bermen;
- De inpassing van de bestaande landschappelijke elementen;
- De vormgeving van de landschappelijke randen.

Daarnaast kenmerkt het plangebied zich door de uitzichten vanuit de buurt op het open landschap en de routes (zandwegen met houtwallen) langs de buurt naar het open landschap.

In het deelgebied Buiten Zuid worden enkele tientallen kavels gerealiseerd. Een deel van de grond (en de te bebouwen kavels) is overgedragen aan ontwikkelaar Heijmans, woningcorporatie Actium en aan initiatiefnemers voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarna resteren 15 kavels die thans eigendom zijn van de gemeente en die voorwerp zijn van deze aanbestedingsprocedure.



De percelen die voorwerp zijn van deze aanbestedingsprocedure beslaan een totale oppervlakte van circa 57,9 are, verdeeld over vijf in de bovenstaande afbeelding blauw en groen aangemerkte kavels. De groen omlijnde percelen maken definitief onderdeel uit van de onderhavige biedprocedure. De verkoop van de groen-blauw omlijnde kavels is nog niet 100 procent zeker. Mogelijk worden deze kavels in een later stadium onttrokken aan de opdracht.

De perceelbegrenzing is indicatief. Het staat de ontwikkelaar vrij om de kavels anders in te delen.

De percelen worden fiscaal als bouwterrein geleverd in de bouwrijpe staat waarin het zich dan bevindt. De genoemde oppervlakte is indicatief. Aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de percelen. De gemeente streeft erna de kavels zijn ultimo 2019 voor levering woonrijp te hebben gemaakt. Daarbij zij evenwel opgemerkt dat de gemeente op de afzonderlijke kavels geen onderzoek heeft gedaan, noch onderzoek gaat doen naar de (bouw)geschiktheid van de kavels, anders dan reeds is onderzocht (zie ook paragraaf 2.3) en in de bijlagen is verwerkt.

2.3 Onderzoeken

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn onder meer de volgende onderzoeken verricht:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Marktanalyse Oosterveld, Norg;
- Ecologische quick scan;
- Veldinventarisatie vleermuizen;
- Archeologisch onderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Stikstofberekening.

Genoemde onderzoeken zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.4 Eisen aan de ontwikkelaar

Naast de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (hoofdstuk 5), wenst de gemeente contractuele zekerheden van de ontwikkelaar te verkrijgen. Hiermee hoopt de gemeente te stimuleren dat de percelen tijdig worden geleverd en dat de gerealiseerde woningen van een goede bouwkwaliteit zijn. De eisen worden eveneens opgenomen in de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst (**Bijlage 6**).

Eisen aan de ontwikkelaar

- De kavels dienen uiterlijk 31 december 2021 te zijn afgenomen.
- De winnende inschrijver dient de gemeente voldoende financiële zekerheid te verschaffen. Dat doet de ontwikkelaar door het verstrekken van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom op een door de Gemeente aan te geven rekening- of gironummer. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt vijf (5) procent van de koopprijs van de percelen. De waarborgsom wordt teruggestort op het moment dat de woningen overeenkomstig de Koop-/ontwikkelingsovereenkomst zijn opgeleverd.

2.5 Eisen aan de ontwikkelopgave

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave. De hierna te noemen eisen betreffen minimeisen waarmee gegadigde rekening moet houden. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

Eisen aan de ontwikkelopgave

- Type woningbouw: maximaal twaalf twee-onder-een-kap woningen. Indien de vier, op pagina 7 groen omlijnde kavels niet langer onderdeel uitmaken van deze aanbestedingsprocedure, dan wordt het aantal twee-onder-een-kap woningen gemaximeerd op acht.
- Type woningbouw: (voor het overige) vrijstaande woningen
- De woningen worden niet aangesloten op het gasnetwerk (gasloos).
- De woningen dienen bij oplevering minimaal energieneutraal te zijn (EPC = ≤0).
- Beantwoorden aan de Welstandsnota Oosterveld Norg (**Bijlage 8**);
- Bij de ontwikkeling dient acht te worden geslagen op SROI-verplichtingen.
- De woningen dienen binnen een termijn van twee jaar na levering van de grond gereed te zijn (vgl. artikel 8 lid 1 sub c Koop-/ontwikkelingsovereenkomst). Met instemming van het college van burgemeester en wethouders kan deze termijn worden verlengd. De ontwikkelaar dient voorziene vertraging vroegtijdig te melden. Het college kan aan verlenging voorwaarden verbinden.

Een ontwikkelopgave in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

2.6 Eisen aan de bieding

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

Eisen aan de bieding

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor alle percelen. Biedingen lager dan **€ 195,00** (zegge: honderdvijfennegentig euro en nul eurocent) per m2 worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De Koop-/ontwikkelingsovereenkomst (**Bijlage 6**) komt tot stand door definitieve gunning, waarbij de in de koop- en ontwikkelovereenkomst met '###' aangeduide onderdelen conform de inschrijving en het formele gunningsbesluit worden ingevuld.

- De Koop-/ontwikkelovereenkomst dient binnen een termijn van dertien weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het college kan goedkeuring verlenen om deze termijn worden verlengd.
- Voor zover de inschrijver bepaalde delen binnen de kavel dat als openbare ruimte kan worden bestempeld wenst terug te leveren, geschiedt dit om niet.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

3 Planning (selectiefase)

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "uiterlijk" aangegeven datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Omschrijving	Door	Datum of periode	Tijdstip
Publicatie			
Aankondiging en publicatie aanbestedingsstukken op TenderNed.	Aanbesteder	19-12-2018 <u>24-01-2019</u>	
Projectpresentatie			
Presentatie project Oosterveld, inclusief uitleg over het gebruik van TenderNed*	Aanbesteder	09-01-2019 (17.00 uur)	
Inlichten en informatie uitwisselen			
Indienen vragen via TenderNed t.b.v. het verkrijgen van nadere inlichtingen omtrent de aanmelding, uiterlijk :	Geïnteresseerden	16-14-01-2019	12.00 uur
Alleen indien vragen zijn gesteld: Verstrekken "nota van inlichtingen aanmeldingsfase" op digitaal platform (TenderNed) uiterlijk :	Aanbesteder	22-15-01-2019	
Aanmelden			
Indienen aanmeldingen via TenderNed, uiterlijk :	Gegadigden	01-26-02-2019	12.00 uur
Beoordelen			
Beoordelen aanmeldingen op grond van de ingediende vereiste documenten. Inclusief het opvragen en beoordelen van bewijsmiddelen van de geselecteerde gegadigden.	Aanbesteder	Week 69	N.v.t.
Selectiebeslissing			
Versturen afwijzingen via TenderNed niet-geselecteerden en uitgesloten ondernemers.	Aanbesteder	Week 71 <u>10</u>	N.v.t.
	(Afgewezen) gegadigden	Binnen 7 dagen na dagtekening betreffende brief	N.v.t.
Uitnodigen			
Indien geen gegronde bezwaren zijn geuit. Versturen via TenderNed uitnodigingen aan geselecteerde gegadigden voor het doen van een inschrijving.	Aanbesteder	Week 10 <u>12</u>	N.v.t.

* Op woensdag 9 januari 2019 vindt een projectpresentatie plaats op het gemeentehuis te Roden. Aanvangstijd is 17.00 uur. Tijdens deze presentatie wordt het project kort gepresenteerd en wordt tevens een korte instructie gegeven over het inschrijven op TenderNed. Er is géén gelegenheid voor het stellen van projectinhoudelijke vragen. Projectinhoudelijke vragen dienen op de in hoofdstuk 4 beschreven wijze te worden gesteld.

4 Inlichten en informatie uitwisselen

4.1 Algemeen

De aankondiging en deze selectieleidraad (met bijbehorende bijlagen) zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien een gegadigde vragen heeft, zich niet kan verenigen met de inhoud van de aankondiging of deze selectieleidraad met bijlagen, dan wel indien een gegadigde in deze documenten onduidelijkheden en/of onvolkomenheden aantreft, dan wordt de gegadigde verzocht dit schriftelijk te melden. Een vraag, melding of een verzoek om inlichtingen kan worden ingediend op de in paragraaf 4.2 beschreven wijze.

De gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden door de aanbesteder verzameld en tezamen beantwoord in een **Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase**. Gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden in dit document geanonimiseerd, zodat niet kan worden herleid van wie deze afkomstig is. Indien de aanbesteder daartoe aanleiding ziet en wanneer dit in het belang is van de gegadigden, kunnen vragen, meldingen en/of verzoeken in een eerder stadium worden beantwoord. De Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase wordt openbaar gepubliceerd, zodat alle gegadigden op gelijke wijze kennis kunnen nemen van de inhoud.

Ingeval een onverenigbaarheid, een onduidelijkheid en/of een onvolkomenheid volgt uit de door aanbesteder verstrekte Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase, dan dient gegadigde dit uiterlijk zeven (7) dagen voor de in hoofdstuk 3 aangegeven datum voor het uiterlijk indienen van de aanmelding aan de orde te stellen. Dat stelt de aanbesteder in staat om, rechtdoende aan de in de ARW 2016 gestelde termijnen, om antwoord en/of verduidelijking te geven.

Van gegadigde wordt aldus in de aanmeldingsfase een proactieve houding verwacht. Voldoet een gegadigde daaraan niet, dan verwerkt de gegadigde zijn rechten om op een later tijdstip (na inschrijving) over die onverenigbaarheid, onduidelijkheid en/of onvolkomenheid op te komen.

4.2 Nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding

Inlichtingen betreffende de aanmelding kunnen uitsluitend worden verkregen door het indienen van een vraag, melding of verzoek op de site van het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed in te dienen. Voor een toelichting op de wijze van het stellen van vragen, meldingen en verzoeken, wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed (**Bijlage 9**).

Vragen kunnen onder vermelding van het contractnummer en de bijhorende projectnaam **tot op de in hoofdstuk 3 genoemde datum en tijdstip** worden ingediend. Vragen die na het genoemde tijdstip worden ontvangen worden in beginsel niet in behandeling genomen.

Ten behoeve van een efficiënte verwerking dienen vragen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de vraag dient helder en duidelijk te zijn geformuleerd;
- de vraag dient een uniek opvolgingsnummer te bevatten;
- de vraag dient een referentie te bevatten naar de **paragraaf, bladzijde en alinea** van het document, waarop de vraag betrekking heeft.

De nota van inlichtingen zal gepubliceerd worden op het in paragraaf 1.5 genoemde digitale aanbestedingsplatform. De gegadigde dient van de inhoud van de nota van inlichtingen kennis te nemen. De nota van inlichtingen maakt onverbrekelijk deel uit van de aanbestedingsdocumenten. Indien er geen vragen zijn gesteld en er door de aanbesteder ook geen verduidelijkingen/wijzigingen worden doorgevoerd, zal er geen nota van inlichtingen aanmeldingsfase worden opgesteld.

5 Uitsluitingsgronden en minimumeisen

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden en minimumeisen van toepassing zijn. Tevens is aangegeven welke bewijsmiddelen worden verlangd en op welk moment.

5.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De aanbesteder maakt gebruik van het "**Uniform Europees Aanbestedingsdocument**" (UEA). Het UEA is als **Bijlage 3** aan deze selectieleidraad toegevoegd. De gegadigde dient dit formulier, op straffe van uitsluiting, naar waarheid in te vullen.

Voor een toelichting op de wijze van invulling van het UEA wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage 9** aan deze leidraad is toegevoegd.

De aanbesteder heeft bij Deel I de gegevens van de aanbesteding en aanbestedende dienst ingevuld en in deel III de voor haar relevante uitsluitingsgronden geselecteerd en dit pdf-formulier aan de aanbestedingsstukken toegevoegd.

De gegadigde vult het formulier in en voegt het (**gescande**) formulier toe aan haar aanmelding.

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een samenwerkingsverband (combinatie), dient van elk lid van de combinatie een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA ingediend te worden.

5.2 Uitsluitingsgronden

De aanbesteder sluit van deelneming aan een opdracht of een aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen de volgende verklaringen op het eerste verzoek van de aanbesteder, binnen 7 dagen ingediend te worden:

- Gedragsverklaring aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar).
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden)
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden).

De aanbesteder wijst er nadrukkelijk op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook nadrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

Wet BIBOB

Indien de aanbesteder aanwijzingen heeft dat op de gegadigde de uitsluitingsgronden genoemd in het ARW 2016 art 2.13 van toepassing zijn, maar er bij de aanbesteder onvoldoende informatie beschikbaar is om het uitsluiten te motiveren, dan kan de aanbesteder besluiten gebruik te maken van mogelijkheden die de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob) biedt.

5.3 Minimumeisen

5.3.1 Financiële en economische draagkracht

Er zijn geen minimumeisen t.a.v. financiële en economische draagkracht gesteld.

5.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid

Voor wat betreft de technische bekwaamheid dient gegadigde te voldoen aan de in deze paragraaf opgenomen tabel weergegeven minimumeis.

Referentieverklaringen:

De technische bekwaamheid moet worden aangetoond door middel van het indienen van een (referentie)verklaring. De (referentie)verklaring dient in de vorm van een opgave projectreferentie, ingericht volgens bijgevoegd model 'Opgaveformulier referentieproject' (**bijlage 2**), te worden ingediend.

De gegadigde wordt er op gewezen dat uit de referentieverklaring eenduidig dient te blijken dat voldaan wordt aan de betreffende minimumeis voor technische bekwaamheid.

Tevredenheidsverklaring:

De gegadigde kan de ingediende referentie onderbouwen met een tevredenheidsverklaring. De verklaring dient de gegadigde op eerste verzoek van de aanbesteder binnen 7 dagen in te dienen.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor;

- om bij de opdrachtgever van het referentieproject navraag te doen.

Nr.	Minimumeis	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
	De gegadigde dient in de vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie, naar behoren en op vakkundige als ook regelmatige wijze te hebben uitgevoerd, dan wel hiertoe voor eigen rekening opdracht hebben verleend,	
	één project <u>of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar zijn uitgevoerd</u> inzake de ontwikkeling van ten minste 4 grondgebonden woningen die gelijktijdig, dan wel ten opzichte van elkaar binnen een periode van twee jaar opgeleverd zijn.	- Referentieverklaring(en) conform het Opgaveformulier referentieproject (Bijlage 2)

5.3.3 Beroepsbevoegdheid

Minimumeis	OP VERZOEK te overleggen verklaring
De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer (voor Nederland: de Kamer van Koophandel)	Een uittreksel uit het handels- of beroepsregister (in Nederland: uittreksel handelsregister KvK) (niet ouder dan 6 maanden). Ingeval van aanmelding als combinatie geldt dat van elk lid van de combinatie een dergelijk uittreksel dient te worden overgelegd.

5.3.4 Eisen bij aanmelding als samenwerkingsverband (combinatie)

Ingeval van aanmelding van een samenwerkingsverband van ondernemers (verder te noemen "combinatie"):

- dient van iedere deelnemer van de combinatie een UEA (zie par. 5.1) bij aanmelding te worden overgelegd;
- dienen de gezamenlijke verklaringen te worden ondertekend door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van elke deelnemer in de combinatie.

De samenstelling van de zich aanmeldende combinatie kan na selectie niet meer worden gewijzigd.

De tot de combinatie behorende deelnemers zijn zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de beoogde opdracht, inclusief het nakomen van garantieverplichtingen of verklaringen.

Bij de controle op de bewijsmiddelen vanuit het ingediende UEA (zie 5.2) dient de gegadigde op eerste verzoek van de aanbesteder binnen 7 dagen in te dienen:

- van elk lid van de combinatie een ingevulde Verklaring aansprakelijkheden bij combinatievorming (**Bijlage 4**);
- van elk lid van de combinatie de onweerlegbare verklaringen en bewijsmiddelen omtrent de gestelde uitsluitingsgronden, waaruit dient te blijken dat de betreffende combinant niet verkeert in een situatie zoals omschreven in paragraaf 5.2.

Ingeval bij deze aanbestedingsprocedure eisen worden gesteld ten aanzien van kwaliteits- en/of veiligheidscertificering, dient minimaal de penvoerder van de combinatie hieraan te voldoen.

5.3.5 Eisen indien een beroep wordt gedaan op derden om aan de minimeisen en/of selectiecriteria en beroepsbevoegdheidseisen te voldoen

Onder "derden" worden verstaan: onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen.

Ingeval er sprake is van een gegadigde die voor het uit te voeren werk derden wil inschakelen om aan de minimeisen en/of selectiecriteria ten aanzien van technische bekwaamheid en beroepsbevoegdheid te kunnen voldoen, verklaart de gegadigde in het UEA (zie 5.2) welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken.

Indien het werk aan gegadigde wordt opgedragen, is hij verplicht het betreffende werkonderdeel door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

Bij de controle op de bewijsmiddelen vanuit het ingediende UEA (zie 5.2) dient de gegadigde op eerste verzoek van de aanbesteder binnen 7 dagen in te dienen:

- een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde. (**Bijlage 5**);
- een ingevuld UEA van de betreffende derde.

6 Aanmelden

6.1 Indienen aanmelding

Aanmelding dient te geschieden door het indienen van een Aanmeldingsformulier (**Bijlage 1**) via TenderNed. Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 6.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend.

Alle gevraagde documenten t.b.v. de aanmelding dienen uiterlijk op de in hoofdstuk 3 genoemde datum en tijdstip geüpload te zijn via het digitale aanbestedingsplatform **TenderNed**. Het op andere wijze indienen van de aanmeldingsdocumenten is niet toegestaan. Aanmeldingen die anders dan de voorgeschreven wijze worden ingediend, worden beschouwd als niet ontvangen.

De gegadigde is verantwoordelijk voor de tijdige en juiste indiening van zijn aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden terzijde gelegd en zijn uitgesloten van verdere deelname. TenderNed blokkeert na het uiterste tijdstip van aanmelding. Er is dan geen mogelijkheid meer tot het indienen van een aanmelding. De Aanbesteder is niet verantwoordelijk voor het niet (op tijd) kunnen aanmelden vanwege automatiserings- of telefoonproblemen.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage 9** aan deze leidraad is toegevoegd.

De gegadigde wordt er nadrukkelijk op gewezen zich op tijd te overtuigen van de werkwijze ten aanzien van digitaal aanmelden via TenderNed. Voor de inschrijving werkt TenderNed met een transactiecode die via sms naar een mobiel nummer wordt verzonden; controleer vooraf of dit nummer correct is en de betreffende mobiele telefoon bij de hand is.

6.2 Eisen aanmelding

In de volgende paragrafen worden de eisen die voor de aanmelding van toepassing zijn, kenbaar gemaakt.

6.2.1 Vormvereisten aanmelding

Bij aanmelding dienen ten minste de volgende documenten te worden ingediend:

1. Aanmeldingsformulier "Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg" volgens bijgevoegd model (volgens **Bijlage 1**);
2. Opgaveformulier(en) referentieprojecten (volgens **Bijlage 2**):
 - Referentieproject technische geschiktheid;
 - Referentieproject(en) selectiecriteria;
3. Uniform Europees Aanbestedingsdocument "Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg" (**Bijlage 3**). In geval van een combinatie dient elke combinant een UEA in;

Het geniet de voorkeur van de aanbesteder om bij uploading naar TenderNed een document-naam te hanteren die herleidbaar is naar de inhoud.

Ten behoeve van het doen van een aanmelding worden de in deze selectieleidraad genoemde model-verklaringen in bewerkbare vorm (Word of Excel) als hulpmiddel ter beschikking gesteld. Bij afwijking van deze in bewerkbare vorm verstrekte documenten met in PDF-formaat verstrekte documenten, hebben deze laatste te gelden. De gegadigde is er voor verantwoordelijk dat de bij inschrijving ingediende verklaringen zijn opgemaakt overeenkomstig de in PDF-formaat verstrekte model-verklaring. Een en ander doet geen afbreuk aan de hiervoor vermelde waarschuwingsplicht van ondernemers die voornemens zijn in te schrijven.

6.2.2 Algemene eisen voor de aanmelding

- Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in een combinatie.
- Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen zich aanmelden als gegadigde (zelfstandig of als combinant in een combinatie), indien zij, op verzoek van de aanbestedder, kunnen aantonen dat zij ieder de inschrijving onafhankelijk van de andere gegadigde(n) van hetzelfde concern (te weten: zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer) zullen opstellen en de vertrouwelijkheid hierbij in acht zullen nemen. Kan dit niet door één van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende gegadigden. Hiertoe moeten de gegadigden die voor uitnodiging tot inschrijving in aanmerking komen op eerste verzoek van de aanbestedder binnen 7 dagen bewijsstukken hieromtrent bij de begeleider van de aanbestedder indienen.
- De gehele aanbestedingsprocedure wordt in de Nederlandse taal gevoerd, zowel in woord als in geschrift. Gegadigden dienen zich aan te melden en desgewenst vragen te stellen in de Nederlandse taal. Uitsluitend ingeval originele documenten zijn opgesteld in een andere taal, mogen die documenten in een andere taal worden verstrekt. Aanbestedder behoudt zich het recht voor van gegadigde een door een erkend vertaalbureau opgestelde vertaling te verlangen.
- Bewijsmiddelen dienen de aanbestedder voldoende inzicht te geven om te kunnen beoordelen of, en zo ja in welke mate, een gegadigde voldoet aan de uitsluitingsgronden, minimum-eisen en selectiecriteria.
- Alle gestelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW).
- De gegadigde dient zich te beperken tot het indienen van de gevraagde informatie.
- De ontvangen aanmeldingen worden eigendom van de aanbestedder.
- Het aanmelden als gegadigde betekent dat de gegadigde instemt met de selectieprocedure en de genoemde eisen en voorwaarden.

7 Selecteren

7.1 Aantal te selecteren gegadigden

Er zullen maximaal vijf (5) gegadigden worden uitgenodigd tot inschrijving.

Indien meer dan vijf partijen voldoen aan de uitsluitingsgronden en minimumeisen vindt nadere selectie plaats. Voor deze nadere selectie wordt de methode van waardering op selectiecriteria toegepast.

7.2 Selectieproces

Na het uiterste tijdstip voor "indienen aanmelding" start het selectieproces. De stappen die tijdens het selectieproces worden doorlopen zijn in de onderstaande paragrafen weergegeven.

Uit de aanmelding dient expliciet en aantoonbaar te blijken dat (al dan niet) aan de gestelde eisen wordt voldaan. Aangetroffen onduidelijkheden of onvolledigheden kunnen leiden tot uitsluiting en/of het niet toekennen van de betreffende scores.

Tijdens het selectieproces is het mogelijk dat;

- aanvullende verduidelijking van de aanmelding wenselijk is (conform artikel 3.22.5 ARW 2016). In dat geval behoudt de aanbesteder zich nadrukkelijk het recht voor om verduidelijking te verlangen, voor zover de eerlijke mededinging niet in het geding is. Verduidelijkingen dienen te worden gegeven binnen 7 dagen na een verzoek daartoe;
- gebreken (conform artikel 3.22.6 ARW 2016) in het bij aanmelding ingediende UEA worden vastgesteld. In dat geval stelt de aanbesteder de betreffende ondernemer in de gelegenheid om gebreken te herstellen binnen de in artikel 3.22.6 ARW 2016 gestelde termijn van 2 werkdagen.

7.2.1 Volledigheidstoets

Allereerst controleert de selectiecommissie of de door de gegadigden te verstrekken gegevens tijdig, compleet en juist zijn aangeleverd.

Niet tijdig ingediende aanmeldingen en onvolledige aanmeldingen worden, in aanmerking nemende artikel 3.22.5 en 3.22.6 ARW 2016, inhoudelijk niet getoetst en worden uitgesloten van het vervolg van deze selectie en aanbesteding.

7.2.2 Inhoudelijke toets

Na de volledigheidstoets vindt er een inhoudelijke toets plaats van het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en de ingediende referentie volgens bijlage 2.

7.2.3 Nadere ranking

Indien het aantal gegadigden dat voldoet aan de gestelde uitsluitingsgronden en minimumeisen groter is dan het maximaal aantal uit te nodigen gegadigden, vindt nadere selectie plaats op basis van waardering op selectiecriteria. Hierbij wordt een ranking, volgorde, bepaald.

Ranking op basis van waardering op selectiecriteria

De gegadigden dient door middel van een projectreferentie aan te tonen dat zijn organisatie al dan niet voldoet aan de gestelde selectiecriteria. Dat doet de gegadigde door middel van het Op-gaveformulier referentieproject (**Bijlage 2**). Dit betreft hetzelfde formulier als dat de gegadigde

dient te gebruiken ter duiding van diens technische geschiktheid. Elke referentie dient afzonderlijk te worden opgegeven.

Per selectie criterium kan maximaal één projectreferentie worden ingediend die volledig dient te beantwoorden aan het criterium. Het voldoen aan een selectie criterium dient ondubbelzinnig uit de overgelegde referentie te blijken. Twee referenties die afzonderlijk niet beantwoorden aan een selectie criterium, maar tezamen wel, komen niet voor punten in aanmerking. Een projectreferentie mag voor meerdere selectiecriteria worden gebruikt.

Het voldoen aan een selectie criterium dient ondubbelzinnig uit de overgelegde referentie te blijken. De aanbesteder gaat buiten hetgeen omschreven staat in het referentieformulier (Bijlage 2) geen inhoudelijk onderzoek doen. Indien niet uit de overgelegde referentie kan worden opgemaakt dat beantwoord wordt aan een selectie criterium, dan wordt de overgelegde referentie beschouwd als niet beantwoordend aan het gestelde selectie criterium.

De beoordelingscommissie beoordeelt per opgegeven referentie of deze positief beantwoordt aan het selectie criterium. Indien de commissie van oordeel is dat de referentie positief beantwoordt, dan krijgt de gegadigde het totale aantal genoemde punten per selectie criterium toegekend. Beantwoordt de projectreferentie – naar het oordeel van de beoordelingscommissie – niet of onvoldoende, dan worden geen punten toegekend. Met andere woorden: een projectreferentie voldoet wel of voldoet niet.

Nr.	Selectie criterium	Score
	De gegadigde dient in de vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie, naar behoren en op vakkundige als ook regelmatige wijze te hebben uitgevoerd én tijdig hebben opgeleverd, verleend uitstel daarin begrepen,	
SC1	één project <u>of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar zijn uitgevoerd</u> inzake de realisatie van ten minste 4 woningen die gebouwd zijn binnen bebouwd gebied (op maximaal 150 meter afstand van bestaande en in gebruik genomen bebouwing).	10
SC2	één project <u>of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar zijn uitgevoerd</u> inzake het voor eigen risico en rekening ontwikkelen van ten minste 4 grondgebonden woningen die gelijktijdig, dan wel ten opzichte van elkaar binnen een periode van twee jaar, opgeleverd zijn.	25
SC3	één project <u>of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar zijn uitgevoerd</u> inzake de realisatie van ten minste 4 energieneutrale woningen (EPC = ≤0) die gelijktijdig, dan wel ten opzichte van elkaar binnen een periode van twee jaar, opgeleverd zijn. <u>Aan dit criterium wordt gelijkgesteld één project of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar zijn uitgevoerd inzake het energieneutraal maken van bestaande woningen (EPC = ≤0).</u>	25
SC4	één opdracht inzake de realisatie van gasloze woningbouw waarbij de gegadigde tevens verantwoordelijk was voor het realiseren van een alternatief voor de aansluiting op het gasnetwerk. <u>Aan dit criterium wordt gelijkgesteld een project inzake het gasloos maken van een bestaande woning.</u>	25
SC5	één project <u>of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar zijn uitgevoerd</u> inzake de realisatie van ten minste 4 woningen, waarbij de eindafnemer individuele keuzevrijheid toekwam met betrekking tot ten minste het exterieur en de indeling van de woning.	15

Wanneer selectie van vijf gegadigden niet kan plaatsvinden omdat één of meerdere gegadigden een gelijk aantal punten hebben behaald, dan zal de selectie tussen de gegadigden met het gelijke aantal punten plaatsvinden door middel van loting.

De rangschikking door loting wordt verricht door een notaris namens de aanbestedder en wel op de in hoofdstuk 2 bedoelde datum. Van de loting wordt een proces-verbaal van loting met rangschikkingslijst opgemaakt. In de rangschikkingslijst worden tevens plaatsen 6 en 7 vastgesteld. Laatstgenoemden komen bij afmelding of uitsluiting van een genodigde inschrijver, als bedoeld in paragraaf 8.2, naar rato van de behaalde score, als eerst in aanmerking voor een uitnodiging.

7.2.4 Controle op bewijsmiddelen vanuit het UEA

Om de juistheid van het door de gegadigde ingediende UEA te controleren moeten de vijf gegadigden die het hoogste scoren in de ranking, op het eerste verzoek van de aanbesteder de bewijsmiddelen, zoals genoemd in het ARW 2016 en deze selectieleidraad, binnen 7 dagen bij de begeleider van de aanbesteder indienen.

Mocht uit de controle van de bewijsmiddelen blijken dat één of meer van de betrokken gegadigden toch niet voldoet (de door hem/hen aangeleverde bewijsmiddelen ondersteunen niet de verklaringen in het bij aanmelding ingediende UEA en/of minimumeisen), dan kan/kunnen deze gegadigde(n), in aanmerking nemende art 3.22.5 en 3.22.6 van het ARW 2016, worden uitgesloten.

Indien de gevraagde referentie een onderdeel van een totaal werk is behoudt de aanbesteder zich het recht voor een accountantsverklaring te eisen waaruit blijkt dat de aannemingssom/gefactureerde som van dat onderdeel van het werk correct is.

In dat geval dient binnen 7 dagen na een verzoek daartoe ook een accountantsverklaring te worden ingediend waaruit blijkt dat de aannemingssom en/of gefactureerde som van het werk correct is.

Voor zover blijkt dat een geselecteerde gegadigde niet in staat is (tijdig) bewijsmiddelen te overleggen en uitsluiting alsnog volgt, staat het de aanbesteder vrij om de eerstvolgende gegadigde, die op grond van de selectiecriteria niet voor selectie in aanmerking kwam, alsnog uit te nodigen voor een inschrijving. Enkel en voor zover er geen sprake is van uitsluitingsgronden en de gegadigde in staat is gebleken te voldoen aan de geschiktheidseisen.

7.3 Mededeling selectiebeslissing

De uitkomst van de ranking op basis van de selectiematrix en de daaruit voortvloeiende selectiebeslissing zal, tezamen met het scoreoverzicht op de in hoofdstuk 3 bedoelde datum bekend gemaakt worden aan alle gegadigden die tijdig via TenderNed een aanmelding hebben ingediend. Daarbij wordt, voor zover van toepassing, eveneens een motivering verstrekt aan de gegadigde wiens aanmelding ongeldig is dan wel op andere gronden van deelname wordt uitgesloten.

7.4 Bezwaar tegen de selectiebeslissing

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit conform artikel 3.23.3 ARW 2016 bij de aanbesteder gemotiveerd schriftelijk kenbaar binnen 7 dagen na de verzending van de mededeling van uitsluiting of afwijzing. Nadien ingekomen bezwaren kunnen niet aan de aanbesteder worden tegengeworpen.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor voornoemde termijn van zeven (7) dagen tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

|

Voor de goede orde wordt gegadigde erop gewezen dat voornoemde termijn kwalificeert als contractuele vervalltermijn. In het belang van de voortvarendheid van de procedure en de gerechtvaardigde belangen van onder andere geselecteerde gegadigden is gegadigde niet ontvankelijk in zijn vorderingen indien niet binnen de hierboven gestelde vervalltermijn een schriftelijk bezwaar aan de aanbestedder kenbaar is gemaakt aan het adres van aanbestedder.

Door aanmelding stemt gegadigde hiermee in en heeft deze te gelden als wederzijds overeengekomen vervallbeding.

8 Uitnodigen

8.1 Uitnodiging tot inschrijving

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door aanbesteder medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de aanbesteder overgaan tot uitnodiging tot inschrijving.

Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de inschrijvingsfase.

De aanbesteder nodigt de geselecteerde gegadigden gelijktijdig via het digitaal aanbestedingsplatform (TenderNed) uit tot inschrijving.

De aanbesteder behoudt zich niettemin het recht voor gedurende deze aanbestedingsprocedure deze op elk moment te staken, en conform artikel 3.23.1 ARW 2016 geen van de gegadigden te selecteren. De gegadigden ontvangen in beide gevallen geen vergoeding voor de gedane inspanningen.

Het verloop van de inschrijvingsfase wordt beschreven in een inschrijvingsleidraad die via TenderNed verstuurd wordt aan de selecteerde gegadigden.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde hoedanigheid als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

8.2 Afmelding en uitsluiting inschrijffase

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de aanbesteder. Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 7.3.3. niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging.

Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de inschrijvingsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de inschrijvingsfase blijkt gegeven wordt dat een gegadigde niet langer voldoet aan de in hoofdstuk 5 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

8.3 Doorkijk naar inschrijvingsfase

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan de realisatie van grondgebonden woningbouw. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een (globale) schets, tekening en/of een artist impression, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de aanbesteder.

Het gunningcriterium is de **beste prijs-kwaliteitsverhouding (PKV)** en wordt toegepast met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs. De beste PKV zal worden vastgesteld op basis van de onderstaande subcriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Subcriterium	Weging
Prijs	30%
Kwaliteit	
▪ Duurzaamheid;	30 40%
▪ Invloed en participatie van de eindafnemer.	40 30%

De inschrijver met de beste prijs-kwaliteitsverhouding (beste PKV) komt het eerst voor gunning in aanmerking.

8.4 Klachtenmeldpunt

Ten behoeve van een objectieve beoordeling wordt de gegadigde bij eventuele klachten doorverwezen naar een objectieve derde. Klachten met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden gericht aan de heer H. Mors, adviseur inkoop gemeente Assen, via het e-mailadres: h.mors@assen.nl.

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

9 Lijst van bijlagen en modellen

Relevant voor het indienen bij de aanmelding:

- **Bijlage 1: Aanmeldingsformulier**
- **Bijlage 2: Opgaveformulier referentieproject**
- **Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (separaat bijgevoegd)**

Relevant voor het indienen op verzoek en indien van toepassing:

- **Bijlage 4: Verklaring aansprakelijkheden bij combinatievorming**
- **Bijlage 5: Verklaring omtrent beroep op bekwaamheid**

Relevant voor het indienen op verzoek en indien van toepassing:

- **Bijlage 6: Concept Koop-/Ontwikkelingsovereenkomst**
- **Bijlage 7: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken**
- **Bijlage 8: Welstandsnota Oosterveld Norg**
- **Bijlage 9: Handleiding voor ondernemingen (TenderNed)**

Bijlage 1: Aanmeldingsformulier

Aanmeldingsformulier Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg

Onderneming

Naam onderneming met rechts-vorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres	
Postcode en plaats	
Land	
Telefoon	

Contactpersoon

Naam	
Functie	
Telefoon	
e-mail	

Meldt zich aan voor de selectie van de niet-openbare aanbesteding van de **Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg**.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende verklaart alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen en juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (datum) te (plaats)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger gegadigde)

..... (functie)

..... (handtekening)

Bijlage 2: Opgaveformulier referentieproject

Opgaveformulier referenties

Ter onderbouwing van:

(vink aan indien van toepassing)

TG01 (paragraaf 5.3.2)	
SC01 (paragraaf 7.3.3)	
SC02 (paragraaf 7.3.3)	

SC03 (paragraaf 7.3.3)	
SC04 (paragraaf 7.3.3)	
SC05 (paragraaf 7.3.3)	

Naam project	...
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde <i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i>	...
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Datum aanvang opdracht	...
Datum oplevering opdracht	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer het werk heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De gegadigde dient dit referentieproject te kunnen onderbouwen aan de hand van een tevredenheidsverklaring inzake goede uitvoering van de opdrachtgever of de directievoerende instantie van het werk. Deze dient de gegadigde op het eerste verzoek van de aanbesteder binnen 7 dagen in te dienen.

Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

SEPARAAT TOEGEVOEGD OP TENDERED

Indien van toepassing:

Ingeval de inschrijver zich aanmeldt als een samenwerkingsverband (combinatie), dient van elk lid van de combinatie een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA ingediend te worden.

Bijlage 4: Verklaring aansprakelijkheden bij combinatievorming

Indien van toepassing:

Verklaring aansprakelijkheden bij combinatievorming

Overwegende dat (*naam van de combinatie*) zich als gegadigde aanmeldt voor de aanbesteding van de **Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg**.

Ondergetekende, in zijn hoedanigheid als rechtsgeldig vertegenwoordiger van (*statutaire naam combinant*) gevestigd te als lid van de combinatie, verklaart dat hij hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van onderhavig project.

De leiding van de combinatie in handen is van, (*naam penvoerende lid van de combinatie*) welke als penvoerder van de combinatie zal optreden en het enig aanspreekpunt voor de aanbestedende dienst/opdrachtgever zal zijn.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

.....

(*naam rechtsgeldig vertegenwoordiger combinant*)

.....

(*functie*)

.....

(*handtekening*)

(door elke combinant in te vullen en aan te reiken)

Bijlage 5: Verklaring omtrent beroep op bekwaamheid

Indien van toepassing:

Verklaring omtrent beroep op bekwaamheid

..... (statutaire naam gegadigde), gevestigd te (adres, postcode, plaats) meldt zich als gegadigde aan voor de aanbesteding van de **Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld te Norg.**

..... (statutaire naam gegadigde) doet voor de technische bekwaamheidseis (omschrijving minimumeis of selectie criterium uit de selectie leidraad) een beroep op de ervaring van (statutaire naam derde), gevestigd te (adres, postcode, plaats).

..... (statutaire naam gegadigde) verklaart dat zij (statutaire naam derde) ten behoeve van de werkzaamheden betreffende hiervoor genoemde eis zal inzetten indien zij het aanbestede werk krijgt opgedragen.

..... (statutaire naam derde) verklaart door ondertekening van deze verklaring dat gegadigde bij de uitvoering van het hiervoor omschreven onderdeel van de opdracht daadwerkelijk kan beschikken over de middelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering voor het betreffende onderdeel van de opdracht.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (datum) te (plaats)

.....	(naam rechtsgeldig vertegenwoordiger gegadigde)		(naam rechtsgeldig vertegenwoordiger derde)
.....	(functie)		(functie)
.....	(handtekening)		(handtekening)

Als bewijsmiddel is Bijlage 2 van de derde bij deze verklaring gevoegd.

Bijlage 6: Concept Koop-/ontwikkelingsovereenkomst

SEPARAAT TOEGEVOEGD OP TENDERED

Bijlage 7: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken

SEPARAAT TOEGEVOEGD

Bijlage 8: Welstandsnota Oosterveld Norg

SEPARAAT TOEGEVOEGD OP TENDERED

Bijlage 9: Handleiding voor ondernemingen (TenderNed)

SEPARAAT TOEGEVOEGD OP TENDERNED

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjevoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57

8443 DV HEERENVEEN

Postbus 24

8440 AA HEERENVEEN~~Tolhuisweg 57~~

~~8443 DV HEERENVEEN~~

~~Postbus 24~~

~~8440 AA HEERENVEEN~~

T. +31 (0)6 3034 3315

E. tom.pals@secgroep.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.