



gemeente

**Zoetermeer**

EUROPESE NIET-OPENBARE  
AANBESTEDING  
0637636987

SELECTIELEIDRAAD  
HERONTWIKKELING MARKT 10

Gemeente Zoetermeer

Auteursrecht  
Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Begrippenlijst .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Informatie over de gemeente Zoetermeer en de Opdracht .....</b>	<b>9</b>
3.1	Gemeente Zoetermeer .....	9
3.2	Doel van de aanbesteding .....	10
3.3	Omschrijving van de Opdracht.....	10
3.4	Huidige situatie.....	11
3.5	Omvang Opdracht.....	11
3.6	Gemaakte keuzes .....	14
3.7	Duurzaamheid en MVO.....	14
3.8	Overeenkomst .....	15
<b>4.</b>	<b>De procedure .....</b>	<b>16</b>
4.1	Inleiding .....	16
4.2	Planning .....	16
4.3	Communicatie .....	16
4.4	Vragen & Nota van Inlichtingen.....	17
4.5	Tegenstrijdigheden.....	17
4.6	Klachten .....	17
4.7	Voorbehouden voor de Gemeente.....	17
4.8	Toepasselijk recht en geschillen .....	19
4.9	(Reken)vergoeding.....	19
4.10	Bankgarantie .....	19
4.11	Mededeling selectie.....	19
<b>5.</b>	<b>Instructies Aanmelding .....</b>	<b>21</b>
5.1	Algemeen .....	21
5.2	Indien van de Aanmelding.....	21
5.3	Digitale kluis .....	21
5.4	Taal.....	21
5.5	Gestanddoeningstermijn .....	21
5.6	Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen en UAV-GC 2005.....	22
5.7	Ondertekening.....	22
5.8	Aanmelden in concernverband .....	22
5.9	Aanmelden in Combinatie .....	23
5.10	Aanmelden met Onderaannemers en beroep op Derden.....	23
<b>6.</b>	<b>Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen .....</b>	<b>25</b>
6.1	Algemeen .....	25
6.2	Uitsluitingsgronden.....	25
6.3	Geschiktheidseisen Technische en beroepsbekwaamheid .....	26
6.3.1	Referenties .....	26
6.3.2	Kwaliteitszorg- en borging .....	28
6.3.3	Arbo en veiligheid .....	28
6.3.4	Bureau Architectenregister .....	28
<b>7.</b>	<b>Beoordelingsproces.....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Selectiecriteria.....</b>	<b>32</b>

<b>Bijlage 1</b>	<b>Formulier t.b.v. referenties .....</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Formulier referenties Selectiecriteria.....</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Uitvoering SROI .....</b>	<b>38</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Verklaring gezamenlijke &amp; hoofdelijke aansprakelijkheid .....</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Model bankgarantie.....</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Checklist.....</b>	<b>44</b>

# 1. Begrippenlijst

In deze Selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de navolgende begrippen. Begrippen worden met een hoofdletter geschreven. Als de definitie in enkelvoud is gegeven, wordt ook het meervoud daaronder begrepen. Als de definitie in meervoud is gegeven, wordt ook het enkelvoud daaronder begrepen.

## Aanbestedingsdocumenten

De documenten die door of de Gemeente zijn opgesteld ten behoeve van de aanbestedingsprocedure. Deze bestaan uit:

- de Aankondiging;
- de Selectieleidraad, inclusief Bijlagen;
- de Uitnodiging tot inschrijving, inclusief Bijlagen;
- eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

## Aankondiging

De formele Aankondiging van de Opdracht in het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op <http://www.TenderNed.nl>.

## Aanmelding

Het verzoek van een Gegadigde tot deelname aan de aanbestedingsprocedure, aan de hand waarvan de geschiktheid van de Gegadigde wordt getoetst en een eventuele selectie van Gegadigden plaatsvindt.

## Beste prijs-kwaliteitverhouding

De Inschrijving die op basis van de Gunningscriteria, subgunningscriteria en prijs de hoogste puntenscore heeft behaald en wiens Inschrijving voldoet aan de toetsing van volledigheid, instructies, Geschiktheidseisen referenties en Technische specificaties.

## Bijlage

Aanhangsel bij de Selectieleidraad dat volledig deel uitmaakt van de Aanbestedingsdocumenten als ook van de Overeenkomst.

## Combinatie

Twee of meer Ondernemingen die een gezamenlijke Aanmelding indienen, waarbij de Ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het juist en volledig voldoen aan alle verplichtingen, voortvloeiend uit de Overeenkomst. De Combinatie dient te voldoen aan de wettelijke vereisten en de Beleidsregels combinatieovereenkomsten.

## Contractant

De opdrachtnemer van de Overeenkomst, zijnde de Inschrijver aan wie de Opdracht is gegund.

## Derde

Elke natuurlijke- of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon

## Gegadigde

Ondernemer die heeft verzocht om deelname aan een niet-openbare procedure.

#### Gemeente

De opdrachtgever van de Overeenkomst, zijnde de gemeente Zoetermeer.

#### Geschiktheidseis

Eisen waaraan een Gegadigde minimaal dient te voldoen om voor gunning in aanmerking te komen. Geschiktheidseisen zien op de kwalitatieve beoordeling van de Gegadigde.

#### Gunningscriterium

Het inhoudelijke criterium voor de keuze van de winnende Inschrijver.

#### Inschrijver

Een geselecteerde Gegadigde die een Inschrijving indient die gebaseerd is op de Uitnodiging tot inschrijving, inclusief Bijlagen en eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

#### Inschrijving

De aanbieding c.q. offerte van de Gegadigde die is gebaseerd op de Aanbestedingsdocumenten, inclusief alle Bijlagen en documenten die zijn ingediend ten behoeve van de aanbesteding om de Opdracht gegund te krijgen.

#### Niet-openbare aanbesteding

Aanbesteding in twee fasen; de selectiefase en de gunningsfase.

#### Nota van Inlichtingen

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Selectieleidraad en/of andere Aanbestedingsdocumenten. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad en prevaleert boven de Selectieleidraad.

#### Onderaannemer

Een Ondernemer die in opdracht van een Gegadigde of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de aanbestede Opdracht uitvoert.

#### Onderneming/Ondernemer

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. De termen „aannemer”, „leverancier” of „dienstverlener” omvatten elke natuurlijke- of rechtspersoon of elk openbaar lichaam of elke combinatie van deze personen en/of lichamen die respectievelijk de levering van producten of uitvoering van diensten op de markt aanbiedt.

#### Opdracht

De Opdracht, de herontwikkeling van Markt 10 die onderwerp is van de Overeenkomst die gesloten zal worden tussen de Gemeente en Contractant.

#### Overeenkomst

Schriftelijk vastgelegde afspraken tussen de Gemeente en Contractant, gebaseerd op wat is gevraagd en is aangeboden.

#### Selectiecriteria

De inhoudelijke criteria op basis waarvan de selectie plaatsvindt.

#### Selectieleidraad

Document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Aanmelding, de eisen en selectiemethode voor het beoordelen en selecteren van geschikte Gegadigden voor de gunningsfase.

#### Technische specificaties

Beschrijving van de Opdracht bestaande uit functionele en technische specificaties die de Gemeente heeft opgesteld, die deel uitmaakt van de Aanbestedingsdocumenten.

#### UAV-GC 2005

Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005).

#### Uitnodiging tot inschrijving

Het Aanbestedingsdocument dat betrekking heeft op de gunningsfase van de aanbesteding en waarop de Inschrijving gebaseerd is. Hierin wordt beschreven de Opdracht, de te volgen aanbestedingsprocedure, de Technische specificaties en de Gunningscriteria.

#### Uitsluitingsgronden

Eisen die zien op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan een aanbesteding kunnen rechtvaardigen.

## 2. Inleiding

De Gemeente voert een aanbestedingsprocedure uit voor de Herontwikkeling Markt 10. Het betreft een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure op basis van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016). Deze is aangekondigd in het publicatieblad van de Europese Unie <http://ted.europa.eu>. Daarnaast is de Aankondiging gepubliceerd op TenderNed (<http://www.TenderNed.nl/>). Alle Aanbestedingsdocumenten in de selectiefase zijn uitsluitend via <http://www.TenderNed.nl/> te downloaden.

Naast deze Selectieleidraad zijn de volgende losse Bijlagen op TenderNed gepubliceerd:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA);
- Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen 2009;
- Bijlage 1 Formulier t.b.v. referenties in Word;
- Bijlage 2 Formulier referenties selectiecriteria in Word;
- Bijlage 4 Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid in Word.

Gekozen is voor een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure. De aanbesteding zal bestaan uit twee fasen, te weten:

- de selectiefase: hier worden de Gegadigden voor de Opdracht beoordeeld en gerangschikt op basis van de vraag of en in hoeverre zij aan de gestelde Geschiktheidseisen en Selectiecriteria kunnen voldoen.
- de gunningsfase: de vijf (5) best gekwalificeerde Gegadigden worden uitgenodigd een Inschrijving in te dienen.

Dit document leidt de eerste fase (selectiefase) van de aanbestedingsprocedure in. Na de selectie zullen de geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot inschrijving verkrijgen met daarin een nadere toelichting en beschrijving van de Opdracht en de Technische specificaties. Tevens wordt daarin uitleg gegeven over de beoordelingsprocedure en het van toepassing zijnde Gunningcriterium Beste prijs-kwaliteitverhouding.

### **TenderNed en eHerkenning**

U heeft eHerkenning nodig om een onderneming te registreren in TenderNed! eHerkenning is te vergelijken met DigiD voor particulieren. Met één eHerkenningsmiddel logt u in op websites van verschillende overheidsorganisaties.

Voor registreren en inloggen bij TenderNed heeft u minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 nodig. Een eHerkenningsmiddel aanschaffen kan bij een van de erkende leveranciers. De kosten voor aanschaf en gebruik variëren per middel en leverancier.

Op de site van TenderNed vindt u [meer informatie over eHerkenning en TenderNed](#). Hier vindt u ook stappenplannen voor het inloggen en registreren met eHerkenning.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-8363376) of via [servicedesk@tenderned.nl](mailto:servicedesk@tenderned.nl).

### **Digitale inschrijving via TenderNed**

Deze aanbesteding zal geheel digitaal plaatsvinden met gebruikmaking van het aanbestedingsplatform TenderNed. Dit betekent dat:

1. de Aanbestedingsdocumenten via TenderNed ter beschikking worden gesteld;
2. ondernemers via TenderNed nadere inlichtingen kunnen inwinnen;
3. ondernemers via TenderNed hun aanbieding moeten indienen;
4. de correspondentie ten aanzien van de gunning van de Opdracht via TenderNed plaats zal vinden.

Om deel te kunnen nemen aan de digitale aanbesteding met behulp van TenderNed dient Gegadigde een bedrijfsprofiel aan te maken. Indien Gegadigde hier vragen over heeft verwijzen wij Gegadigde naar de servicedesk van TenderNed: 0800-8363376 of [servicedesk@tenderned.nl](mailto:servicedesk@tenderned.nl).

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 3 van deze Selectieleidraad gaat in op de achtergrond van deze aanbesteding en geeft een algemene beschrijving van de Opdracht.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de te volgen aanbestedingsprocedure.

In hoofdstuk 5 zijn de instructies voor de Aanmelding voor deze aanbesteding opgenomen. Deze voorwaarden gelden gedurende de gehele aanbestedingsprocedure, tenzij daarvan in een later Aanbestedingsdocument wordt afgeweken.

Hoofdstuk 6 beschrijven de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen die bij deze aanbesteding van toepassing zijn.

In hoofdstuk 7 wordt het beoordelingsproces beschreven.

Hoofdstuk 8 beschrijft de Selectiecriteria en het beoordelingsmodel dat de Gemeente hanteert bij het beoordelen van de Aanmeldingen.

### 3. Informatie over de gemeente Zoetermeer en de Opdracht

#### 3.1 Gemeente Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer telt circa 125.000 inwoners. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in Zoetermeer toegenomen. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar locaties voor het bouwen van nieuwe woningen. Het doel is om in de komende tien tot vijftien jaar 10.000 woningen bij te bouwen. Het is de wens van de gemeente Zoetermeer om een deel van de nieuwe woonvoorraad in het centrum te realiseren. Met het slopen van een deel van het oude stadhuis, Markt 10, is er ruimte gecreëerd om op de locatie waar deze aanbesteding op toeziet woningbouw te realiseren.

De gemeente heeft op 13 juli 2020 budget beschikbaar gesteld voor de aanbesteding 'herontwikkeling Markt 10' met de volgende onderdelen: twee woongebouwen met levendige voorzieningen op de begane grond, een parkeergarage (onder het plein, de Markt) en de (her)inrichting van de openbare ruimte. De Opdracht is beschreven in paragraaf 3.3. Het Plangebied met ontwikkellocaties woontorens A en C is weergegeven in afbeelding 3.2.

Met de 'herontwikkeling Markt 10' wil de gemeente een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied rondom de Dobbe door een kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied te creëren.

Afbeelding 3.1 - zicht op de Markt, de Dobbe en het nieuw te realiseren Centraal Park (Dobbepark) vanuit één van de te ontwikkelen torens



### 3.2 Doel van de aanbesteding

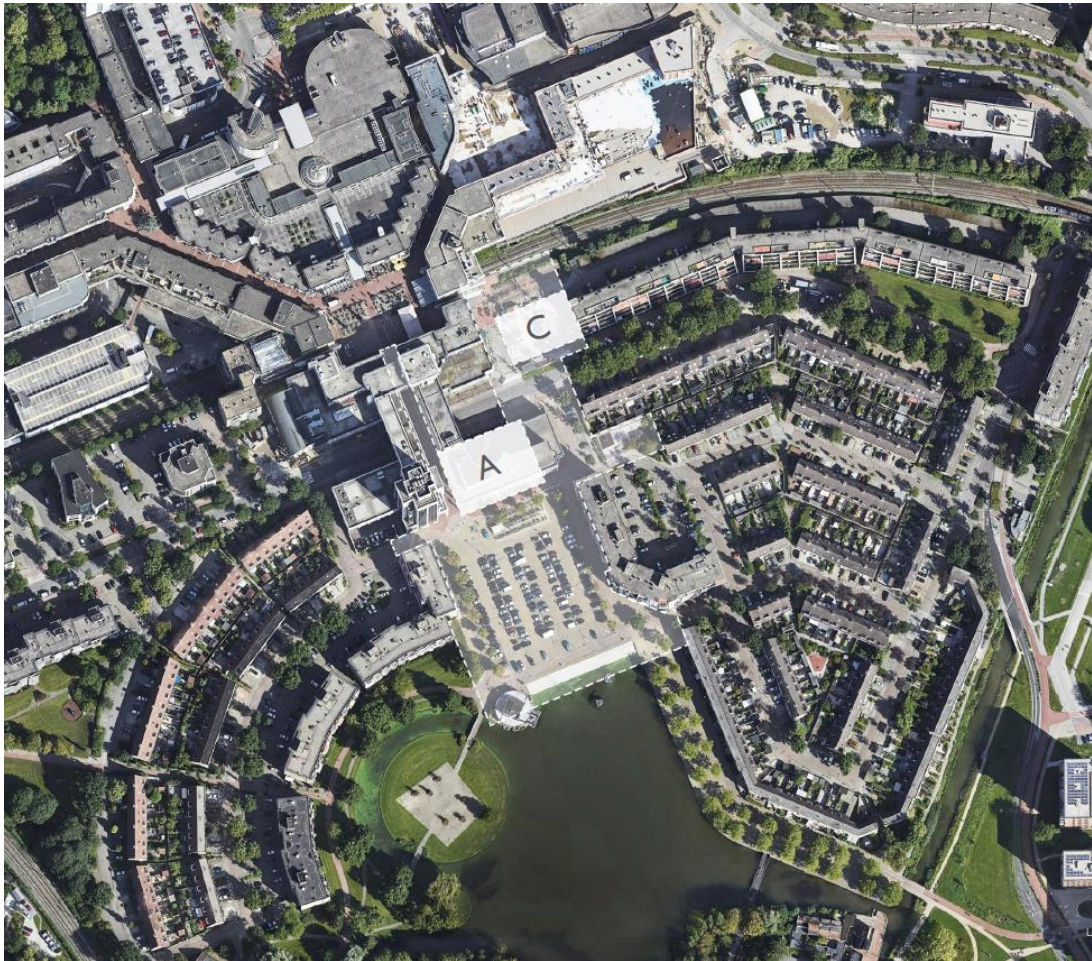
Met deze Selectieleidraad worden geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld een Aanmelding te doen met als doel het op een toetsbare en transparante wijze selecteren van Gegadigden voor het aangaan van een Overeenkomst.

De selectieprocedure heeft tot doel Gegadigden te selecteren die worden uitgenodigd tot het uitbrengen van een Inschrijving. De Gemeente zal 5 Gegadigden selecteren.

### 3.3 Omschrijving van de Opdracht

De herontwikkeling van Markt 10 en omgeving bestaande uit de volgende onderdelen: het realiseren van twee woongebouwen (toren A en C) met levendige voorzieningen op de begane grond, een parkeergarage (onder de Markt) en de inrichting van de openbare ruimte. In afbeelding 3.2 is het plangebied weergegeven evenals de ontwikkellocaties voor de woontorens A en C.

Afbeelding 3.2 - Plangebied met ontwikkellocaties woontorens A en C (indicatief).



De gemeente Zoetermeer is voornemens onderhavige opdracht middels een koop- en realisatieovereenkomst i.c.m. een geïntegreerd contract (UAV-GC 2005) voor de parkeergarage en de inrichting van de openbare ruimte in de markt te zetten. De

Technische specificaties die onderdeel uitmaken van de Uitnodiging tot inschrijving worden uitsluitend aan geselecteerde Gegadigden ter beschikking gesteld.

### 3.4 Huidige situatie

Een deel van het oude stadhuis (adres Markt 10) is gesloopt om ruimte te creëren voor de te realiseren voorzieningen (woningbouw, openbaar gebied en de parkeergarage). De ontwikkellocaties van de woontorens worden bouwrijp opgeleverd. Voor de bouwlocatie van de parkeergarage geldt dit ook, de kabels en leidingen zijn verlegd. De Technische beschrijving van het bouwrijp maken die onderdeel uitmaken van de Uitnodiging tot inschrijving worden uitsluitend aan geselecteerde Gegadigden ter beschikking gesteld.

### 3.5 Omvang Opdracht

De ontwikkeling van Markt 10 Zoetermeer is opgedeeld in twee delen:

1. de ontwikkeling van twee woontorens (kavel A en C) met commerciële plint. De eisen en wensen voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd in de Uitnodiging tot Inschrijving en de Koop- en realisatieovereenkomst;
2. het ontwerp en de realisatie van de parkeergarage en de openbare ruimte (maaiveld) valt onder voorwaarden van de UAV-GC 2005.

Voor de ontwikkeling van de woontorens en parkeergarage is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk. Na gunning wordt op basis van het winnende ontwerp het definitief bestemmingsplan vastgesteld. Inschrijvingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten van het voorontwerp bestemmingsplan. Meer informatie over het voorontwerp bestemmingsplan volgt in de Nota van Inlichtingen.

#### Torens A en C met commerciële plint

De omvang van de bouwveloppen van de twee torens (Kavel A en C) met commerciële plint is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 - omvang bouwveloppen

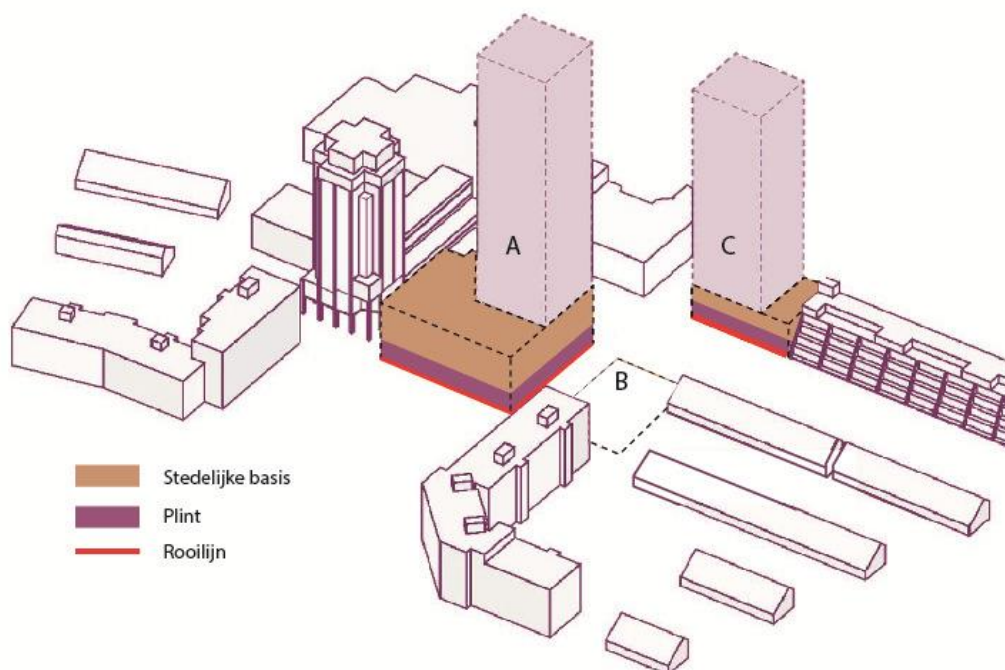
Ontwikkellocatie	Afmeting footprint/ plot	Min. bouwhoogte	Max. bouwhoogte
Kavel A Markt 10	ca. 1500 m <sup>2</sup>	ca. 70 meter	ca. 90 meter
Kavel C Frankrijklaan/ Reimsstraat	ca. 500 m <sup>2</sup>	ca. 40 meter	ca. 70 meter

De opbouw van de ontwikkellocaties is schematisch weergegeven in afbeelding 3.3.

'Opbouw bouwvelop A en C' waarin onderscheidt gemaakt wordt tussen de 2 woontorens met de stedelijke basis en de plint met levendige functies:

- de plint heeft een hoogte van 4,5 meter en is onderdeel van de stedelijke basis;
- de stedelijke basis heeft een hoogte tussen de 12 en 22,5 meter;
- De torens van locatie A en C moeten onderling en in vergelijking met de toren van het stadhuis (bouwhoogte ca. 50 meter) minimaal drie lagen (ca. 10 meter) verschillen zodat drie verschillende hoogten ontstaan. Dit ter realisatie van de gewenste compositie, waarbij Toren A altijd de hoogste van de drie torens is.

Afbeelding 3.3 - Opbouw bouwenvelop A en C



Het programma van de torens bestaat uit een mix van wonen en voorzieningen. In de bestemmingsplanregels (artikel 3) zijn de functies genoemd die worden toegestaan in de plint en in de torens.

### **Artikel 3 Centrum**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

##### *3.1.1 Doeleindenomschrijving*

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, uitsluitend op de verdiepingen, tot een maximum van:
  1. 232 indien geen hotel wordt gerealiseerd;
  2. 214 indien een hotel wordt gerealiseerd.
- b. horeca, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten, tot maximaal 600 m<sup>2</sup> voor een restaurant en tot een maximum van 50 kamers voor een hotel.
- c. detailhandel, tot en met categorie B van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond, tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
- d. congresfaciliteiten tot maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een ondergrondse parkeergarage in maximaal drie bouwlagen met eventuele bergingen ten behoeve van de aangrenzende woningen.
- f. dienstverlening tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, uitsluitend op de begane grond.

Er zijn een aantal verplichte onderdelen die in de ontwikkellocaties opgenomen worden. Er dienen hoogwaardige wooncomplexen gerealiseerd te worden met kwalitatief hoogwaardige buitenruimten. De doelgroep die met deze woningbouwontwikkeling aangetrokken wordt is urban professionals, middeninkomens, empty-nesters en stedelijke gezinnen. Met de woningbouwontwikkeling wordt gestreefd naar een ideale mix van de woningsegmenten middelduur en duur, zowel koop als huur. Minimaal 25% van het totale programma dient het segment middel dure huur te bevatten (huurprijs tussen €720,-- - €950,--). De overige 75% dient bij voorkeur ingevuld te worden door middeldure en dure koopwoningen in toren A en middeldure huur en vrije sector huurwoningen in toren C.

De plint van de torens A en C dient levendig te zijn met een divers, hoofdzakelijk publiek toegankelijk programma van sociaal-culturele voorzieningen. Gedacht wordt aan verblijf- en ontmoetingsplekken, kleinschalige horeca, een kinderdagverblijf, hotel met maximaal 50 kamers, etc. Voor toren A geldt dat er een openbare horecagelegenheid met openbaar terras aan de marktzijde komt. Het programma in de plint dient ervoor te zorgen dat een levendige omgeving ontstaat, ook aan de kant van de Engelandlaan / Frankrijklaan, Reimsstraat en het Museum en het stadhuis.

Op de locatie van bouwblok B (afbeelding 3.3) wordt geen vastgoed gerealiseerd. Op deze locatie wordt een 'Tiny forest' gerealiseerd. Dit is een stuk maaiveldinrichting waar in de vervolgfase nog participatie plaatsvindt met de bewoners. Het ontwerp en realisatie van dit maaiveld wordt als stelpost opgenomen.

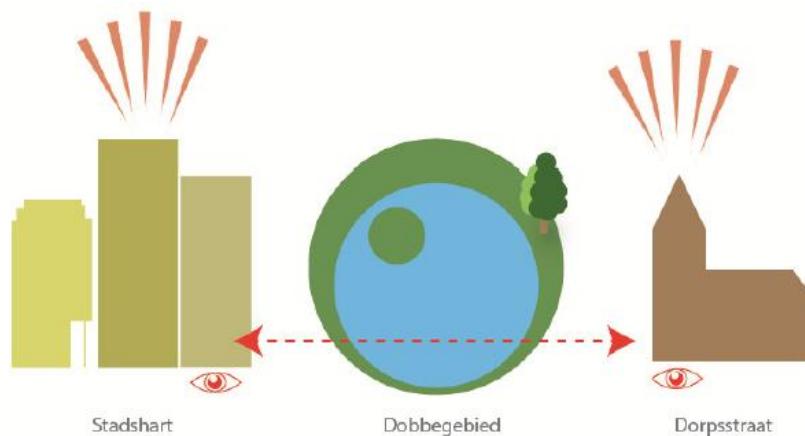
### **Parkeergarage**

De integrale opgave van het ontwerp en de realisatie van de parkeergarage is gerelateerd aan het programma van de woontorens met levendige plint en de behoefte aan het compenseren van het verlies aan parkeergelegenheid (op de Markt en parkeerterrein Reimsstraat). Er wordt een twee- of drielaagse parkeergarage voorzien. De in- en uitgang voor autoverkeer tot de ondergrondse parkeergarage onder bouwblok A en de Markt dient gesitueerd te worden aan de Frankrijklaan, aan de noordzijde van bouwblok A. Tevens geldt voor de opstelplek van wachtende auto's dat deze onder het gebouw gesitueerd dient te zijn. Er mag geen opstopping op de Frankrijklaan ontstaan.

### **Plein**

Het plein ligt aan de zuidzijde van het Stadshart en is de overgang naar het Dobbegebied/Centraal park en heeft een hoge verblijfswaarde. De torens aan de Markt en de kerktorens van de Dorpsstraat vormen de twee overkanten van het "waterplein" van de Dobbe. Zie afbeelding hieronder.

Het schetsontwerp/PvE voor de inrichting van het plein is door bureau Sant en Co gemaakt en dient binnen deze opdracht gerealiseerd te worden (zie impressie afbeelding 3.1 zicht op de Markt, de Dobbe en Centraal Park vanuit één van de te ontwikkelen torens).



Optioneel wordt de exploitatie van de parkeergarage en aanleg van een inpandige fietsenstalling uitgevraagd.

### 3.6 Gemaakte keuzes

#### Europese aanbesteding

De opdrachtwaarde overschrijdt de Europese aanbestedingsdrempel voor werken.

#### Niet-openbare aanbesteding

Voorselectie om ontwikkelaars niet direct te veel kosten te laten maken. Dit vergroot de kans dat meer ontwikkelaars interesse hebben en meedoen.

#### Geen percelen/niet onnodig clusteren

De gemeente wil graag één verantwoordelijke partij hebben die alle aspecten van de opdracht gaat realiseren om discussie over demarcatie e.d. te voorkomen. Ook probeert de gemeente zo overlast e.d. te beperken. Daarnaast wordt aangenomen dat de ontwikkeling op deze meer voor de beste kwaliteit en de minste kosten zorgt.

#### Beste prijs-kwaliteit

Gemeente vindt zowel prijs als kwaliteit belangrijk voor de realisatie van dit project.

### 3.7 Duurzaamheid en MVO

De Gemeente heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Duurzaamheidscriteria zijn verwoord in het beleid "duurzaam Zoetermeer" en verder uitgewerkt in het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Ten aanzien van duurzaamheid heeft de Gemeente sinds 2012 de ambitie om 100% duurzaam in te kopen. Daar waar mogelijk, worden de door het Rijk geformuleerde eisen voor milieuvriendelijker en rechtvaardige inkopen in deze Selectieleidraad gehanteerd. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (voormalig Agentschap NL) heeft voor ongeveer 46 productgroepen eisen ten aanzien van milieuaspecten beschreven. Vanaf 2015 worden bij 40 procent van de aanbestedingen van de Gemeente Gunningcriteria voor milieuvriendelijker en rechtvaardiger inkopen gehanteerd.

In deze aanbesteding zijn duurzaamheidsaspecten meegenomen in de Selectiecriteria in deze Selectieleidraad en in de Uitnodiging tot Inschrijving welke wordt gestuurd aan de geselecteerde Gegadigden.

De Gemeente hecht belang aan het thema maatschappelijk verantwoord ondernemen om duurzame arbeid te realiseren. Het door de Gegadigde creëren van werkgelegenheid door arbeidsdeelname van Werkzoekenden die staan ingeschreven bij het UWV-werkbedrijf, en/of door arbeidsdeelname van mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt of mensen met een indicatie op grond van de Wet Sociale Werkvoorziening van de sociale werkvoorziening ziet zij als een pré. Ook ziet zij het als pré als de Gegadigde het daadwerkelijk beschikbaar stellen van stage- en/of leerlingplaatsen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als onderdeel van haar bedrijfsvoering ziet. Onder “mensen met afstand tot de arbeidsmarkt” wordt onder andere verstaan: Werkzoekenden, Wsw-ers, Stagiaires.

In deze aanbesteding zijn MVO aspecten meegenomen als bijzondere uitvoeringsvoorwaarde in Bijlage 3 ‘Uitvoering SROI’. Door het indienen van een Aanmelding verklaart de Gegadigde in te stemmen met deze bijzondere uitvoeringsvoorwaarde.

### **3.8 Overeenkomst**

Gunning van de Overeenkomst staat gepland voor medio juli 2021 (indicatief). Oplevering vindt plaats in 2026 (indicatief).

## 4. De procedure

### 4.1 Inleiding

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente is erop gericht om te komen tot een keuze voor de juiste Inschrijver door het objectief en transparant benaderen van ondernemers en het optimaal gebruik maken van de marktwerking. Voor de bepaling en invulling van de Geschiktheidseisen, Selectiecriteria en Gunningscriteria zijn de Europese beginselen van het aanbestedingsrecht toegepast, als ook de uitwerking van het proportionaliteitsbeginsel in de gids proportionaliteit.

### 4.2 Planning

Voor het aanbestedingstraject wordt onderstaande planning aangehouden. De termijnen voor het indienen van vragen en voor het indienen van de Aanmeldingen zijn fatale termijnen. De overige genoemde termijnen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Omschrijving	Door:	(uiterste) datum:
Publicatie op TenderNed	Gemeente	20 oktober 2020
Mogelijkheid tot stellen vragen	Gegadigde	9 november 2020 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Gemeente	16 november 2020
Indienen Aanmelding	Gegadigde	27 november 2020 12:00 uur
Bekendmaking voorlopig geselecteerde en afgewezen Gegadigden	Gemeente	15 december 2020
Indienen overige bewijsmiddelen	5 voorlopig geselecteerde Gegadigden	22 december 2020
Bekendmaking definitief geselecteerde en afgewezen Gegadigden	Gemeente	14 januari 2021
Toesturen Uitnodiging tot inschrijving aan geselecteerde Gegadigden	Gemeente	14 januari 2021

### 4.3 Communicatie

Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan uitsluitend plaatsvinden via TenderNed. Het is de Gegadigde op straffe van uitsluiting tijdens de aanbestedingsprocedure nadrukkelijk verboden -op welke manier dan ook- inzake de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van de Gemeente op een andere wijze dan in de voorafgaande zin genoemd.

#### **4.4 Vragen & Nota van Inlichtingen**

Geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de Selectieleidraad. Dit kan uitsluitend via de vragenmodule van TenderNed, tot en met 9 november 2020, 12:00 uur.

Vragen die na het gestelde tijdstip worden ontvangen behoeven door de Gemeente niet te worden beantwoord. De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van de vragen door de Gemeente.

De Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed. Gegadigden krijgen automatisch een bericht dat de Nota van Inlichtingen te downloaden is wanneer zij zich hebben geregistreerd op <http://www.tenderned.nl/>. De Gemeente zal de Nota van Inlichtingen niet separaat versturen en ook geen aankondiging versturen dat de Nota van Inlichtingen gepubliceerd is op de internetsite.

#### **4.5 Tegenstrijdigheden**

Deze Selectieleidraad met alle bijbehorende Bijlagen is met zorg samengesteld. De Gemeente verwacht van de Gegadigden een proactieve houding. Dit betekent dat indien de Gegadigde onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, procedurefouten en/of onvolkomenheden tegenkomt, de Gegadigde de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 9 november 2020, 12:00 uur, op de hoogte dient te stellen via TenderNed met opgave van eventuele consequenties en/of correctievoorstellen. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) dit document (bijv. m.b.t. termijnen, criteria, werkwijze) dient u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 9 november 2020, 12:00 uur te uiten via TenderNed. De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontlenen, dat de aanbesteding zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Aanmeldingen kan worden overgegaan. Gegadigden die voorafgaand aan de datum voor het stellen van vragen niet klagen over onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, procedurefouten en/of onvolkomenheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans hebben zij dat recht verwerkt wanneer bovenstaande datum is verstreken.

#### **4.6 Klachten**

De aanbestedingsprocedure of dit document kan aanleiding geven tot het indienen van een klacht. Klachten moeten betrekking hebben op aspecten van deze concrete aanbesteding die binnen de werking van het ARW 2016 valt. Klachten kunnen niet gaan over het (algemene) inkoopbeleid van de Gemeente. Indien u een klacht overweegt, dan kunt dit via de website van de gemeente Zoetermeer, [https://www.zoetermeer.nl/inwoners/producten-a-z\\_45918/product/klacht-indienen\\_271.html](https://www.zoetermeer.nl/inwoners/producten-a-z_45918/product/klacht-indienen_271.html), kenbaar maken.

#### **4.7 Voorbehouden voor de Gemeente**

##### **Voorbehoud niet tot gunning over te gaan**

De Gemeente behoudt zich het recht voor om het gehele of een gedeelte van het aanbestedingstraject tijdelijk of definitief te stoppen.

Tevens heeft de Gemeente te allen tijde het recht om niet tot (definitieve) gunning over te gaan. In ieder geval heeft zij dit recht -niet limitatief geformuleerd- in de volgende gevallen: het ontbreken van bestuurlijke goedkeuring, het niet beschikbaar hebben van voldoende financiële middelen en het ontbreken van een (formeel) positieve besluitvorming.

**Voorbehoud in geval van onjuiste/onvolledige informatie**

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door Gegadigde onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of Gegadigde hetgeen door Gegadigde is aangeboden niet kan nakomen, wordt Gegadigde van verdere deelname uitgesloten

De Gemeente behoudt zich het recht voor de Overeenkomst na definitieve gunning te ontbinden in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een Gegadigde is aangeboden.

**Voorbehoud tot verzoek om nadere toelichting**

Indien een Aanmelding onduidelijkheden bevat kan de Gemeente verzoeken om een nadere toelichting op de Aanmelding. Deze toelichting heeft tot doel het door de Gegadigde aangeboden nader te concretiseren teneinde de Gemeente een duidelijker beeld te verschaffen over wat hij heeft aangeboden. Deze nadere toelichting mag nimmer een wijziging van de Aanmelding inhouden.

**Voorbehoud tot herstel**

De Gemeente behoudt zich het recht voor om eenvoudig te verklaren en te herstellen gebreken aan de Aanmelding te (laten) herstellen zonder dat dit tot een substantiële wijziging van de Inschrijving leidt. De Gemeente heeft geen verplichting om eenvoudig te verklaren en te herstellen gebreken aan de Aanmelding te (laten) herstellen. Gegadigden kunnen hier dan ook geen rechten aan ontleen.

Binnen een termijn van 2 werkdagen moet het eenvoudig te verklaren en te herstellen gebrek worden hersteld, eventueel verlangde bewijsmiddelen moeten binnen deze termijn ter beschikking worden gesteld. Het niet tijdig opleveren van het gevraagde zal tot uitsluiting van de Gegadigde leiden.

**Voorbehoud in geval van staking van de bedrijfsactiviteit of faillissement**

Indien de Gegadigde/Inschrijver gedurende de aanbestedingsprocedure (tussen de aanbesteding en gunning) aangeeft of de Gemeente ervan op de hoogte is dat hij zijn voor de aanbesteding relevante bedrijfsactiviteiten staakt ofwel zijn Onderneming wordt opgeheven, behoudt de Gemeente zich het recht voor zijn Aanmelding/Inschrijving om die reden niet verder te beoordelen en van verlening van de Opdracht uit te sluiten.

Indien de Gegadigde/Inschrijver gedurende de aanbestedingsprocedure (tussen de aanmelding en gunning) zijn faillissement aanvraagt, of in staat van faillissement komt te verkeren, of surséance van betaling aanvraagt of aan hem, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is verleend, of op een aanmerkelijk deel van zijn vermogen beslag wordt gelegd behoudt de Gemeente zich het recht voor zijn Aanmelding/Inschrijving om die reden niet verder te beoordelen en van verlening van de Opdracht uit te sluiten.

**Voorbehoud in geval van niet voldoen aan de eisen**

Indien een Gegadigde, op enig moment gedurende de selectie- of gunningsfase van de aanbestedingsprocedure, niet meer aan de in deze Selectieleidraad genoemde eisen voldoet, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure. De Gemeente is in die situatie gerechtigd, in overeenstemming

met de op de aanbestedingsprocedure toepasselijke regelgeving, een andere opeenvolgende geschikte Gegadigde tot de gunningsfase toe te laten.

#### **4.8 Toepasselijk recht en geschillen**

Op de aanbesteding is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die met betrekking tot de Aanmelding of met de aanbesteding mochten ontstaan, zullen door de bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage worden beslecht.

Deze Aanbestedingsdocumenten kunnen niet worden gezien als een aanbod in de zin van Art. 6:217 BW.

#### **4.9 (Reken)vergoeding**

Aan de verkrijging van deze Selectieleidraad zijn voor de Gegadigden geen kosten verbonden.

Gegadigden hebben in de selectiefase geen recht op (reken)vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze aanbesteding.

Gegadigden hebben in het geval zij (voortijdig) uitgesloten worden van de aanbestedingsprocedure geen enkele aanspraak op schadevergoeding van welke aard dan ook, vergoeding van inschrijvingskosten, verlies aan referentie of gederfde winst welke in het kader van deze aanbesteding zijn of worden gemaakt.

#### **4.10 Bankgarantie**

De Gegadigde dient, indien hij uiteindelijk de aanbesteding zou winnen, op straffe van uitsluiting, binnen 20 kalenderdagen na voorlopige gunning een onherroepelijke bankgarantie (ten behoeve van bouw parkeergarage en openbare ruimte) te laten stellen ten gunste van de Gemeente ter hoogte van 5% van de inschrijvingssom met betrekking tot de parkeergarage en openbare ruimte.

#### **4.11 Mededeling selectie**

Nadat de beoordeling van de Aanmeldingen heeft plaatsgevonden, zal het voornemen tot selectie via TenderNed aan Gegadigden worden medegedeeld.

Iedere belanghebbende die het niet met het voornemen tot selectie eens is, dient dit gemotiveerd kenbaar te maken aan de Gemeente via het e-mailadres genoemd in paragraaf 4.6 binnen maximaal 7 dagen na dagtekening van het voornemen tot selectie. Ook dient deze belanghebbende -op straffe van verval van het recht daartoe- binnen maximaal 20 kalenderdagen na dagtekening van het voornemen tot selectie een civiel kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank in 's-Gravenhage. De Gemeente kan tijdens deze standstill termijn besluiten deze termijn te verlengen. In dit geval zullen alle Gegadigden hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld.

Indien na het verstrijken van deze termijn van 20 kalenderdagen geen civiel kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de niet geselecteerde Gegadigden geen bezwaren meer maken naar aanleiding van deze beslissing en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt. De Gemeente is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing en zal er een aanvang worden gemaakt met de gunningsfase van deze aanbestedingsprocedure.

De niet geselecteerde Gegadigden hebben in dit geval hun rechten verwerkt in een (bodem) procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen, tevens doet de belanghebbende afstand van recht om naderhand vernietiging te vorderen. In het geval een voorlopige voorziening is ingediend, wordt Gegadigde verzocht terstond een kopie inclusief de opgevoerde producties ter beschikking te stellen aan de Gemeente als ook verhinderdata bij de Gemeente op te vragen.

Door in te schrijven op deze aanbesteding verklaart Gegadigde zich ermee akkoord dat, indien een van de andere Gegadigden een voorlopige voorziening heeft ingesteld tegen de beslissing en Gegadigde eveneens een voorlopige voorziening daartegen wenst, zij zal vorderen zich te mogen voegen of te mogen tussenkomen in de reeds aanhangig gemaakte procedure.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om de dagvaarding door te sturen aan de andere partijen zodat zij kunnen bepalen of ze willen voegen of tussenkomen.

## **5. Instructies Aanmelding**

### **5.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk zijn instructies ten aanzien van de Aanmelding opgenomen. Nadrukkelijk vragen wij om de Aanmelding met alle gevraagde gegevens op de juiste manier aan te leveren.

### **5.2 Indien van de Aanmelding**

De Aanmelding vindt plaats op elektronische wijze. Gegadigde dient zijn Aanmelding in via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

De Gemeente wenst de aanbestedingsprocedure te laten plaatsvinden op een efficiënte manier. Nadrukkelijk vragen wij om de Aanmelding met alle gevraagde gegevens (zie checklist in Bijlage 6) op de juiste manier aan te leveren. Daarom wordt Gegadigde nadrukkelijk verzocht de gevraagde bescheiden te overleggen in vorm en structuur zoals aangegeven in TenderNed. Ingezonden andere informatie wordt niet in de beoordeling betrokken.

Gegadigde draagt er zorg voor dat verklaringen, Bijlagen en overige onderdelen van de Inschrijving op de juiste plaats in TenderNed worden ge-upload. De digitale documenten worden in een algemeen toegankelijk format (bij voorkeur een open standaard) - in 1-voud - ingediend.

### **5.3 Digitale kluis**

De digitale Aanmelding is uiterlijk op de in TenderNed aangegeven termijn via TenderNed in te dienen. De Aanmelding zal door TenderNed in een digitale kluis worden bewaard. De digitale kluis wordt op het in TenderNed aangegeven tijdstip vrijgegeven aan de Gemeente.

Aanmeldingen kunnen na het aanbestedingstijdstip niet meer via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) worden aangeboden. Een andere wijze van indienen dan digitaal via TenderNed is niet toegestaan. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend worden ongeldig verklaard en niet in behandeling genomen.

Het risico van systeem- en internetstoringen ligt geheel bij de Gegadigde. Te allen tijde ligt het risico van vertraging bij de Gegadigde. Gegadigden hebben de mogelijkheid om de Aanmelding in te trekken tot het moment van sluiting.

De digitale kluis wordt door twee personen geopend. De opening van de Aanmeldingen is niet openbaar.

### **5.4 Taal**

Alle communicatie met betrekking tot deze aanbesteding in zowel woord als geschrift dient in de Nederlandse taal te geschieden.

### **5.5 Gestanddoeningstermijn**

In afwijking van artikel 3.33.1 ARW 2016 moet de inschrijver zijn Aanmelding gestand doen gedurende 90 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijvingen is verstreken. De aanbesteder wijkt hierbij af van de standaard ARW-bepaling van 50 dagen om ervan verzekerd te zijn dat er genoeg tijd beschikbaar is om de

aanbesteding zorgvuldig af te handelen. De aanbesteder is voornemens binnen 60 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijvingen is verstreken de opdracht te verlenen.

De aanbesteder kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan de inschrijver geen recht op de opdracht ontlenu. In geval een kort geding wordt aangespannen tegen de gunningsbeslissing van de aanbesteder, gaat de inschrijver, in afwijking van artikel 3.33.3 ARW 2016, door indiening van een inschrijving akkoord met een automatische verlenging van de gestanddoeningstermijn tot 14 dagen na vonnis in kort geding.

### **5.6 Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen en UAV-GC 2005**

Op deze verkoop- en realisatieovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen 2009 door de gemeente Zoetermeer van toepassing. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen 2009 zijn bijgesloten in een afzonderlijk PDF-bestand. Algemene (verkoop)voorwaarden van Gegadigden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op de realisatie van de ondergrondse parkeergarage en de herinrichting van het maaiveld is de UAV-GC 2005 van toepassing.

### **5.7 Ondertekening**

De Aanmelding dient rechtsgeldig ondertekend te zijn. Dit is het geval als deze getekend is door een functionaris die volgens het uittreksel van het beroeps/handelsregister (in Nederland: Kamer van Koophandel) bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen. Dit houdt in dat de persoon of de personen die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument ondertekenen in het handelsregister moeten zijn ingeschreven als -in het kader van deze aanbesteding- vertegenwoordigingsbevoegde personen van de Onderneming. De persoon/personen die op grond van het uittreksel uit het beroeps-/handelsregister tekeningsbevoegd is/zijn, mag/mogen een derde persoon machtigen te ondertekenen. Wanneer er een derden gemachtigd wordt dient er een machtiging te worden ondertekend (en ingediend te worden bij Opdrachtgever) door de persoon die op grond van het uittreksel uit het beroeps-handelsregister tekeningsbevoegd is.

De toetsing van rechtsgeldige ondertekening vindt plaats door een controle van de Bijlage "Uniform Europees Aanbestedingsdocument". Als een ondertekenende persoon blijkens het uittreksel van de Kamer van Koophandel en/of machtiging niet zelfstandig bevoegd is de inschrijvende Onderneming te vertegenwoordigen dienen zijn medebestuurder(s) het Uniform Europees Aanbestedingsdocument mede te ondertekenen.

Indien de ondertekening van één van de voorlopig geselecteerde Gegadigden niet rechtsgeldig is, wordt de Aanmelding als ongeldig terzijde gelegd. De Gegadigde(n) wordt/worden niet uitgenodigd om een Inschrijving in te dienen.

### **5.8 Aanmelden in concernverband**

Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen zich inschrijven als Gegadigde (zelfstandig, in Combinatie, of als Oderaannemer), indien zij – op verzoek van de Gemeente - kunnen aantonen dat zij ieder de Aanmelding onafhankelijk van de andere Gegadigden (waaronder de Gegadigden die deel uitmaken van hetzelfde concern)

hebben opgesteld, en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door een van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende Gegadigden.

### **5.9 Aanmelden in Combinatie**

Wanneer een Combinatie een Aanmelding indient, dient één van de deelnemers van de Combinatie zich op te stellen als penvoerder en gemachtigde om namens de Combinatie op te treden. Deze informatie dient aangegeven te worden in deel II A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Elk lid van de Combinatie dient een afzonderlijk Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen.

De Combinatie geldt als één Gegadigde en Inschrijver. Na aanmelding kan de Combinatie niet meer van deelnemers wisselen.

Wanneer ingeschreven wordt in Combinatie dient zij -in het geval zij een van de geselecteerde Gegadigden is- (naast de vereiste documenten inzake de Geschiktheidseisen) op de datum voor het indienen van bewijsmiddelen het volgende document te overleggen:

- 'Verklaring Gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid', ingevuld en rechtsgeldig ondertekend door iedere Combinant (bijlage 4).

Elke afzonderlijke Combinant dient individueel te voldoen aan de eisen ten aanzien van Uitsluitingsgronden (UEA-formulier). Combinanten worden gezamenlijk aan beoordeling van de beroepsbevoegdheid, referenties, kwaliteitszorg en –borging, arbo en veiligheid onderworpen.

De Combinant op wiens ervaring de Combinatie zich beroept voor het voldoen aan de geschiktheidseisen beroepsbevoegdheid en/of referenties en/of kwaliteitszorg en –borging en/of arbo en veiligheid is verplicht de desbetreffende werkzaamheden tijdens de uitvoering van de Opdracht uit te voeren.

### **5.10 Aanmelden met Onderaannemers en beroep op Derden**

Gegadigde neemt bij een beroep op een Onderaannemer de verplichting op zich deze Onderaannemer(s) bij de uitvoering van de Opdracht ook daadwerkelijk beschikbaar te hebben en in te zetten voor die onderdelen waarvoor het beroep op de Onderaannemer is gedaan.

De Gegadigde is in deze constructie volledig aansprakelijk (in het geval van een Combinatie hoofdelijk aansprakelijk) voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de Aanmelding, de Inschrijving en de eventuele uitvoering van de Overeenkomst.

Wanneer een Gegadigde een beroep doet op de draagkracht van een onderaanneming voor het voldoen aan de Geschiktheidseis(en) m.b.t. de economische & financiële draagkracht en/of technische bekwaamheid, dient de Gegadigde dit aan te geven in deel II C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. U dient voor elk van deze betrokken Onderaannemers een afzonderlijk Uniform Europees Aanbestedingsdocument met de informatie die wordt gevraagd in de afdelingen A en B van deel II in te dienen bij uw Aanmelding.

De geselecteerde Gegadigden op de datum voor het indienen van bewijsmiddelen de volgende documenten te overleggen:

- Uittreksel van het handelsregister van de in te schakelen Derde aan de hand waarvan de rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument van de Derde kan worden getoetst.
- Bewijsmiddelen dat de Derde aan Geschiktheidseis(en) voldoet.

Wanneer een Gegadigde geen beroep doet op de draagkracht van een onderaanneming om te voldoen aan de eisen, maar wél voornemens is een onderaanneming in te schakelen tijdens de uitvoering van de Opdracht dient de Gegadigde dit aan te geven in deel II D van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Noteer ook welk gedeelte de Gegadigde voornemens is om in onderaanneming te geven en aan welke Onderaannemers. Vermeldt de informatie die wordt gevraagd in de afdelingen A en B van deel II en deel III in te dienen bij uw Aanmelding.

Nadat de Opdracht is gegund, kan alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente met nieuwe Onderaannemers worden gewerkt. Dit geldt alleen voor de Onderaannemers die worden ingezet i.v.m. het kunnen voldoen aan geschiktheidseisen. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden stellen.

## 6. Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

### 6.1 Algemeen

Aan de hand van Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen ten aanzien van 'Technische en beroepsbekwaamheid' en 'Beroepsbevoegdheid' wordt bekeken of uw Onderneming geschikt is of uitgesloten dient te worden van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

U dient hiertoe gebruik te maken van het vastgestelde model Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Daadwerkelijke toetsing van de bewijsmiddelen vindt achteraf plaats bij de geselecteerde Gegadigden. De bewijsstukken hoeven dan ook niet meegezonden te worden bij het indienen van de Aanmelding. **LET OP:** de referentieprojecten dient u wel mee te zenden met uw Aanmelding!

### 6.2 Uitsluitingsgronden

De aanbesteder wenst uitsluitend zaken te doen met ondernemingen waarvan de integriteit vaststaat. Ten bewijze dat een gegadigde niet in de situatie van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden verkeert, ontvangt de aanbesteder van gegadigde de ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA-formulier waarmee de gegadigde verklaart dat de uitsluitingsgronden zoals opgesomd in deel III.A en deel III.B, alsmede de uitsluitingsgronden zoals aangekruist in deel III.C niet op de gegadigde van toepassing zijn.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor om niet tot uitsluiting over te gaan op grond van het bepaalde in artikel 3.13.11 en 3.13.12 ARW 2016. In het geval van een samenwerkingsverband gelden de uitsluitingsgronden voor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband. De uitsluitingsgronden gelden tevens voor elke derde waarop door de gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de geschiktheidseisen.

**Eis:** Geen van de in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument opgenomen Uitsluitingsgronden is op de Gegadigde van toepassing.

De Gegadigde verklaart in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat de in deel III opgenomen Uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. De deelnemers in de Combinatie dienen ieder afzonderlijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen.

De Gemeente zal de juistheid van de inlichtingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument onderzoeken en de voorlopig geselecteerde Gegadigde verzoeken om bewijsstukken aan te leveren op de datum genoemd in de planning. Het betreft onderstaande bewijsstukken:

- Een recente (niet ouder dan 6 maanden op het tijdstip van indienen Aanmelding) uittreksel uit het handelsregister;
- Een recente (niet ouder dan 2 jaar op het tijdstip van indienen Aanmelding) gedragsverklaring aanbesteden;
- Een recente (niet ouder dan 6 maanden op het tijdstip van indienen Aanmelding) verklaring van de Belastingdienst inzake het betalingsgedrag van belastingen en sociale zekerheidspremies.

*Indien de Gegadigde nog niet beschikt over een gedragsverklaring aanbesteden, is het advies deze voortijdig aan te vragen i.v.m. de lange levertijd.* Een aanvraag om afgifte van de gedragsverklaring aanbesteden wordt ingediend bij de dienst Justis, de uitvoeringsinstantie die namens de Minister van Justitie en Veiligheid de aanvraag behandelt, zie [www.justis.nl](http://www.justis.nl).

### **6.3 Geschiktheidseisen Technische en beroepsbekwaamheid**

#### **6.3.1 Referenties**

Gegadigden dienen door middel van het indienen van referentieprojecten aan te tonen te beschikken over de juiste kerncompetenties ten aanzien van de hierna gestelde geschiktheidseisen omtrent technische- en beroepsbekwaamheid. Per kerncompetentie mag maximaal één referentieproject zijn ingediend, waarbij het referentieproject aantoonbaar dient te voldoen aan elk van de subcriteria behorende bij de kerncompetentie. Het enkel bevestigen dat het referentieproject voldoet aan de gevraagde kerncompetentie is daarmee ontoereikend. De aanbesteder dient in staat te zijn om zelf eenduidig uit de aanmelding van de gegadigde af te leiden dat het ingediende referentieproject voldoet aan de gestelde kerncompetentie en subcriteria.

Het is toegestaan een referentieproject op te geven waaruit blijkt dat aan meerdere kerncompetenties wordt voldaan. Indien gebruik wordt gemaakt van een nog niet (geheel) afgeronde referentieopdracht mogen alleen de daadwerkelijk behaalde resultaten van het lopende contract worden opgegeven en kan niet worden volstaan met een prognose van de resultaten.

Voor deze aanbesteding gelden de volgende kerncompetenties en de daarbij genoemde subcriteria (Gebruik het formulier in bijlage 1 voor het indienen van uw referenties):

#### **Kerncompetentie A: ontwerp en realisatie van een woontoren met levendige/stedelijke plint**

- 1 uitgevoerd door de gegadigde of de derde waarop een beroep wordt gedaan (indien het project is uitgevoerd in een samenwerkingsverband, geldt slechts het eigen relevante aandeel van de gegadigde in het referentieproject);
- 2 uitgevoerd (minimaal 50 % gereed) in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste termijn van ontvangst aanmeldingen;
- 3 op een (1) vakkundige en regelmatige wijze uitgevoerd en (2) volgens planning uitgevoerd, (3) verleend uitstel daarin begrepen (voorgaande punten dienen te blijken uit de bijgevoegde tevredenheidsverklaring van de Opdrachtgever);
- 4 omvat de realisatie van een toren met woningen, een minimale hoogte van 50 meter vanaf maaiveld, met levendige/stedelijke plint van minimaal 800 m<sup>2</sup> VVO met voorzieningen (commercieel en/of niet commercieel) in binnenstedelijk gebied.

#### **Kerncompetentie B: realisatie van een ondergrondse parkeergarage**

- 1 uitgevoerd door de gegadigde of de derde waarop een beroep wordt gedaan (indien het project is uitgevoerd in een samenwerkingsverband, geldt slechts het eigen relevante aandeel van de gegadigde in het referentieproject);
- 2 uitgevoerd (minimaal 50% gereed) in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste termijn van ontvangst aanmeldingen;

- 3 op een (1) vakkundige en regelmatige wijze uitgevoerd en (2) volgens planning uitgevoerd, (3) verleend uitstel daarin begrepen (voorgaande punten dienen te blijken uit de bijgevoegde tevredenheidsverklaring van de Opdrachtgever);
- 4 omvat de realisatie van een ondergrondse parkeergarage met minimaal 125 parkeervakken, in binnenstedelijk gebied.

**Kerncompetentie C: ontwerp van een ondergrondse openbare parkeergarage**

- 1 uitgevoerd door de gegadigde of de derde waarop een beroep wordt gedaan (indien het project is uitgevoerd in een samenwerkingsverband, geldt slechts het eigen relevante aandeel van de gegadigde in het referentieproject);
- 2 het definitief ontwerp (DO) en uitvoeringsontwerp (UO) zijn opgeleverd in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste termijn van ontvangst aanmeldingen;
- 3 het definitief ontwerp (DO) en uitvoeringsontwerp (UO) zijn op een (1) vakkundige en regelmatige wijze uitgevoerd en (2) tijdig opgeleverd, (3) verleend uitstel daarin begrepen (voorgaande punten dienen te blijken uit de bijgevoegde tevredenheidsverklaring van de Opdrachtgever);
- 4 omvat het integraal ontwerp van een ondergrondse openbare parkeergarage met minimaal 125 parkeervakken, in binnenstedelijk gebied.

**Kerncompetentie D: integraal ontwerp van een binnenstedelijk plein met hoge verblijfswaarde**

- 1 uitgevoerd door de gegadigde of de derde waarop een beroep wordt gedaan (indien het project is uitgevoerd in een samenwerkingsverband, geldt slechts het eigen relevante aandeel van de gegadigde in het referentieproject);
- 2 het ontwerp is opgeleverd in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste termijn van ontvangst aanmeldingen;
- 3 het ontwerp is op een (1) vakkundige en regelmatige wijze uitgevoerd en (2) tijdig opgeleverd, (3) verleend uitstel daarin begrepen (voorgaande punten dienen te blijken uit de bijgevoegde tevredenheidsverklaring van de Opdrachtgever);
- 4 omvat het integraal ontwerp van een binnenstedelijk plein met hoge verblijfswaarde, met toepassing van natuursteen verharding van minimaal 800 m<sup>2</sup>, in binnenstedelijk gebied;

**Kerncompetentie E: uitvoeren van een geïntegreerd contract**

- 1 uitgevoerd door de gegadigde of de derde waarop een beroep wordt gedaan (indien het project is uitgevoerd in een samenwerkingsverband, geldt slechts het eigen relevante aandeel van de gegadigde in het referentieproject);
- 2 opgeleverd in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste termijn van ontvangst aanmeldingen;
- 3 op een (1) vakkundige en regelmatige wijze uitgevoerd en (2) tijdig opgeleverd, (3) verleend uitstel daarin begrepen (voorgaande punten dienen te blijken uit de bijgevoegde tevredenheidsverklaring van de Opdrachtgever);
- 4 omvat het ontwerp (definitief ontwerp en uitvoeringsontwerp) en de realisatie van een werk uitgevoerd onder toepassing van de UAV-GC 2005 of gelijkwaardig (UAV 2012/1989 wordt in dit kader niet als gelijkwaardig beschouwd).

### 6.3.2 Kwaliteitszorg- en borging

**Geschiktheidseis:** Gegadigde moet over een deugdelijke kwaliteitszorg- en borging beschikken. Dit houdt in dat de Gegadigde beschikt over:

1. een geldig kwaliteitscertificaat, opgesteld door een onafhankelijke instantie, NEN ISO 9001 certificaat of gelijkwaardig.

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft Gegadigde in deel IV aan dat de Onderneming voldoet aan deze Geschiktheidseis. De Gemeente zal de juistheid van de inlichtingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument onderzoeken en de voorlopig geselecteerde Gegadigden verzoeken om de volgende bewijsstukken aan te leveren op de datum genoemd in de planning:

1. Een geldig (op de sluitingsdatum van de Aanmelding) kwaliteitscertificaat, opgesteld door een onafhankelijke instantie, NEN ISO 9001 of gelijkwaardig (u volstaat met het overleggen van een kopie).

### 6.3.3 Arbo en veiligheid

**Geschiktheidseis:** Gegadigde dient arbo en veiligheid te waarborgen.

Dit houdt in dat de Gegadigde beschikt over:

1. een geldig OHSAS 18001 of VCA\*\* certificaat of gelijkwaardig of;

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft Gegadigde in deel IV aan dat de Onderneming voldoet aan deze Geschiktheidseis.

De Gemeente zal de juistheid van de inlichtingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument onderzoeken en de voorlopig geselecteerde Gegadigden verzoeken om bewijsstukken aan te leveren op de datum genoemd in de planning. Het betreft onderstaande bewijsstukken:

1. Een geldig (op de sluitingsdatum van de Aanmelding) OHSAS 18001 of VCA\*\* certificaat of gelijkwaardig (u volstaat met het overleggen van een kopie).

### 6.3.4 Bureau Architectenregister

**Geschiktheidseis:** Gegadigde dient de architectonische kwaliteit van het ontwerp van een woontoren met levendige/stedelijke plint te waarborgen.

**Geschiktheidseis:** Gegadigde dient de architectonische kwaliteit van het integraal ontwerp van het binnenstedelijk plein met hoge verblijfswaarde te waarborgen.

Dit houdt in dat de Gegadigde beschikt over:

1. de Architect voor het onderdeel 'ontwerp van een woontoren met levendige/stedelijke plint dient ingeschreven te zijn in het architectenregister van Bureau Architectenregister. Om dit aan te tonen volstaat u met het indienen van

een kopie van inschrijving van de in te zetten architect in het architectenregister. Hieruit dient te blijken dat de in te zetten architect op datum van aanmelding is ingeschreven in het architectenregister;

2. De Landschapsarchitect voor het onderdeel 'integraal ontwerp van het binnenstedelijk plein met hoge verblijfswaarde' dient ingeschreven te zijn in het architectenregister van Bureau Architectenregister. Om dit aan te tonen volstaat u met het indienen van een kopie van inschrijving van de in te zetten landschapsarchitect in het architectenregister. Hieruit dient te blijken dat de in te zetten landschapsarchitect op datum van aanmelding is ingeschreven in het architectenregister.

De Gemeente zal de juistheid van de documenten nagaan en u verzoeken om bewijsstukken aan te leveren op de datum genoemd in de planning.

#### 6.4 Beroepsbevoegdheid

**Geschiktheidseis:** Gegadigde dient zijn beroepsbevoegdheid aan te tonen door middel van een uittreksel uit het handelsregister.

De Gemeente zal de juistheid van de inlichtingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument onderzoeken en de voorlopig geselecteerde Gegadigden verzoeken om het volgende bewijsstuk aan te leveren op de datum genoemd in de planning:

- Uittreksel uit het Handelsregister dat op tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan **zes** maanden. Een eventuele volmacht dient u tevens aan te leveren.

## 7. Beoordelingsproces

De Aanmeldingen worden beoordeeld door een projectteam met daarin een stedenbouwkundige, projectmanager parkeergarage, projectmanager woontoren, omgevingsmanager, adviseur duurzaam bouwen en projectmanager openbare ruimte. Het projectteam wordt met advies bijgestaan door een inkoopadviseur.

De beoordeling en de gunning vinden plaats in 7 te onderscheiden stappen:

### **Stap 1. Toetsing volledigheid**

Bij beoordeling van de Aanmeldingen wordt eerst getoetst of de Gegadigde een volledige Aanmelding heeft ingediend. De toetsing van de volledigheid betreft een toetsing van het aantal documenten van de Aanmelding. Het ontbreken van documenten waar dat wel van u gevraagd wordt, kan tot ongeldigheid van de Aanmelding leiden. Het ontbreken van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument zal tot ongeldigheid van de Aanmelding leiden. De betreffende Gegadigde komt dan niet meer voor selectie in aanmerking.

De toetsing van volledigheid betreft daarnaast een toetsing van de inhoud van de documenten van de Aanmelding. Een gebrek in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient binnen 2 werkdagen hersteld te worden door de Gegadigde. Indien de Gemeente het gevraagde t.a.v. het Uniform Europees Aanbestedingsdocument niet binnen deze termijn heeft ontvangen of indien het gebrek niet binnen de termijn wordt hersteld, komt de Gegadigde niet meer voor selectie in aanmerking. Het indienen van onvolledig of onjuist ingevulde documenten, die niet hersteld kunnen worden zonder het ontstaan van een wezenlijke wijziging van de Aanmelding, kunnen tot ongeldigheid van uw Aanmelding leiden. De betreffende Gegadigde komt dan niet meer voor selectie in aanmerking.

### **Stap 2. Toetsing van instructies**

Vervolgens wordt getoetst of uw Aanmelding conform de instructies (paragrafen 5.3 en 5.4) is ingediend. Aanmeldingen die niet aan de instructies voldoen, zullen terzijde worden gelegd. De betreffende Gegadigde komt dan niet meer voor selectie en gunning in aanmerking.

### **Stap 3. Toetsing voldoen aan Geschiktheidseisen referenties**

Vervolgens wordt bekeken of de Gegadigden onvoorwaardelijk aan alle Geschiktheidseisen voldoen inzake de vereiste referentieprojecten. Aanmeldingen die niet onvoorwaardelijk aan alle Geschiktheidseisen voldoen zullen terzijde worden gelegd. De betreffende Gegadigde komt dan niet meer voor selectie en gunning in aanmerking.

### **Stap 4. Beoordelen Selectiecriteria Aanmeldingen**

Als er meer dan 5 Aanmeldingen voldoen aan de toetsing van stap 1 t/m 3, worden de Aanmeldingen geselecteerd en teruggebracht tot 5 door de Selectiecriteria te wegen. De Aanmeldingen worden beoordeeld op de mate waarin zij voldoen aan de Selectiecriteria. Op basis van de toegekende punten per selectie criterium en de daarbij behorende weging, wordt een totaalscore en ranking van Gegadigden bepaald. De vijf (5) Gegadigden met de hoogste puntentotalen zullen voorlopig worden geselecteerd om deel te nemen aan de gunningfase. De overige Gegadigden ontvangen een voorlopige afwijzingsbrief via TenderNed.

Wanneer er sprake is van gelijke eindiging van twee of meer Gegadigden op de vijfde plaats, vindt loting plaats om te bepalen wie wordt toegelaten tot de gunningsfase.

Indien minder dan 5 Gegadigden voldoen aan de toetsing van stap 1 t/m 3, is de Gemeente gerechtigd om minder dan 5 Gegadigden uit te nodigen voor de gunningsfase van de aanbesteding, indien zij voldoen aan de beoordeling van de geschiktheid zoals opgenomen in stap 6.

#### **Stap 5. Voornemen tot selectie**

De geselecteerde en afgewezen Gegadigden worden via TenderNed op de hoogte gebracht van het voornemen tot selectie.

#### **Stap 6. Beoordeling van de geschiktheid van geselecteerde Gegadigden**

De 5 geselecteerde Gegadigden worden in de gelegenheid gesteld om de bewijsmiddelen inzake de Uniforme Eigen Verklaring aanbestedingen in te dienen, uiterlijk op de datum genoemd in de planning. Aan de hand van deze bewijsmiddelen wordt getoetst of zijn Aanmelding voldoet aan de instructie genoemd in paragraaf 5.7 (rechtsgeldige ondertekening). Vervolgens wordt bekeken of er Uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of de Gegadigden onvoorwaardelijk aan alle Geschiktheidseisen voldoen. Tot slot wordt beoordeeld of de gevraagde verklaringen inzake Combinaties (§ 5.9) en/of Onderaanneming (§ 5.10) (indien van toepassing) volledig en correct (waaronder rechtsgeldig ondertekend) zijn ingediend.

Een gebrek in de bewijsmiddelen of verklaringen kan binnen 2 werkdagen hersteld worden door de Gegadigde. Wanneer de Gemeente het gevraagde niet binnen deze termijn heeft ontvangen of het gebrek niet binnen de termijn wordt hersteld, komt de Gegadigde niet meer voor selectie en gunning in aanmerking en wordt de mededeling van het voornemen tot selectie ingetrokken.

Indien blijkt dat er een Uitsluitingsgrond van toepassing is en/of niet voldaan is aan een van de minimum Geschiktheidseisen, wordt die Gegadigde niet definitief geselecteerd en de mededeling van het voornemen tot selectie ingetrokken. De betreffende Gegadigde wordt dan niet uitgenodigd voor de gunningfase en het indienen van een Inschrijving.

Indien hierdoor minder dan 5 gegadigden worden geselecteerd, zal de Gegadigde die alsdan op de hoogste plaats (in rangorde) is geëindigd worden geselecteerd, na overlegging van de door de Gemeente opgeëiste bewijsstukken en/of (rechtsgeldig) ondertekende verklaringen. Bij voldoende geschiktheid wordt deze Gegadigde ook toegelaten tot de gunningfase.

#### **Stap 7. Definitieve selectie**

Wanneer door geen van de belanghebbenden binnen de daarvoor geldende termijn van 20 kalenderdagen een kort geding tegen het voornemen tot selectie is aangespannen, en de voorlopig geselecteerde Gegadigden uiterlijk op 22 december 2020 de verlangde bewijsstukken en (rechtsgeldig) ondertekende verklaringen hebben ingediend en akkoord zijn bevonden door de Gemeente, worden deze Gegadigden definitief geselecteerd. Deze definitieve selectie wordt gecommuniceerd aan alle Gegadigden.

## 8. Selectiecriteria

Indien meer dan vijf gegadigden zich hebben aangemeld en voldoen aan de gestelde eisen, vindt onder de gegadigden die voldoen een nadere selectie door middel van een weging plaats. De uitslag van de weging leidt tot een rangorde onder de gegadigden die voldoen.

De weging vindt plaats op basis van de beoordeling van referentieprojecten. De gegadigde dient daartoe, als onderdeel van de aanmelding, minimaal één en maximaal twee referenties in te dienen per selectie criterium. Per selectie criterium dient de Gegadigde in maximaal 500 woorden (per ingediend referentieproject) een nadere toelichting te geven. Uit deze toelichting dient te blijken in hoeverre het referentieproject aansluit bij de beoordelingsaspecten van het desbetreffende selectiecriteria, zoals aangegeven in onderstaande tabel.

Voor de in te dienen referenties geldt dat zij dienen te voldoen aan de in de betreffende geschiktheidseisen opgenomen kerncompetenties. Dit betekent dat Gegadigde voor Selectie criterium S1, maximaal 2 referenties indient die minimaal voldoen aan de referentie voor kerncompetentie A of B (keuze Gegadigde: alleen A, alleen B, A+B, 2 x A of 2 x B). Voor selectie criterium S2 geldt dat gegadigde maximaal 2 referenties indient die voldoen aan kerncompetentie A. Gegadigde dient voor Selectie criterium S3 maximaal 2 referenties in die voldoen aan Kerncompetentie E.

Gegadigde dient de referenties ten behoeve van de Selectiecriteria op te geven conform het format van bijlage 2 formulieren referenties Selectiecriteria.

De betreffende referentieprojecten worden beoordeeld door de selectiecommissie zoals beschreven in hoofdstuk 7. De selectiecommissie beoordeelt de referentieprojecten op basis van de selectiecriteria. Voor elk selectie criterium wordt, minimaal 0 punten en maximaal 5 punten toegekend.

De selectiecommissie kent, nadat er consensus tot stand is gekomen, derhalve één score toe aan een selectie criterium en betreffend referentieproject. Het maximale aantal punten voor een selectie criterium is te behalen, indien een gegadigde aantoont met het referentieproject zeer goed te voldoen aan beoordelingsaspecten van het criterium. Hoe beter het referentieproject aansluit bij de beoordelingsaspecten, hoe hoger de score. De referenties worden daarbij mede ten opzichte van de referenties van andere gegadigden beoordeeld. Indien een referentieproject is uitgevoerd in een samenwerkingsverband, geldt slechts het eigen relevante aandeel van de gegadigde in het referentieproject.

Voor alle selectiecriteria geldt dat het referentieproject zo specifiek en eenduidig mogelijk dienen te zijn omschreven. Onduidelijke of onvolledige informatieverstrekking kan resulteren in een lagere score.

Tabel 1 Selectiecriteria

ID	Aspect	Selectiecriteria	Beoordelingsaspecten (kenmerken voor het behalen van het maximale aantal van 5 punten)
<b>S1</b>	Bouwen in binnenstedelijk gebied (waarbij de referentie(s) voldoen aan kerncompetentie A en/of B)	omgevingsmanagement	<p>De gegadigde dient voor ingediend referentieproject bij kerncompetentie A of B of een referentieproject ander referentieproject dat voldoet aan kerncompetentie A of B aan te tonen dat er sprake was van adequaat omgevingsmanagement.</p> <p>De maximale score van 5 punten per ingediend referentieproject (maximaal 2 referenties) wordt behaald wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de omgeving aantoonbaar zeer goed geïnformeerd is via diverse communicatiemethoden.</li> <li>- er sprake is van optimale co-creatie, de inschrijver aantoonbaar dat de input van omgeving op uitgebreide wijze en aantoonbaar succesvol zijn ingepast;</li> <li>- zeer soortgelijke omstandigheden heersen als bij de herontwikkeling van Markt 10 (realisatie vergelijkbare toren en/of parkeergarage);</li> <li>- gegadigde een bewuste bouwer is.</li> </ul>
<b>S2</b>	ontwerp woontoren (waarbij de referentie(s) voldoen aan kerncompetentie A)	duurzaamheidsmaatregelen woontoren	<p>De gegadigde dient voor ingediend referentieproject bij kerncompetentie A of een referentieproject ander referentieproject dat voldoet aan kerncompetentie A aan te tonen (kwantificeren) en toe te lichten welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen zijn om te komen tot een duurzame woontoren. Daarbij ligt de nadruk op de onderdelen energie, groenoplossingen, natuurinclusief bouwen en wateropvang.</p> <p>De maximale score van 5 punten wordt per ingediend referentieproject (maximaal 2 referenties) behaald wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegadigde de duurzaamheidsmaatregelen zeer goed gekwantificeerd heeft en deze aantoonbaar zeer effectief en zeer doeltreffend zijn;</li> <li>- indien de duurzaamheidsmaatregelen zeer goed aansluiten bij</li> </ul>

			de scope van deze Opdracht Markt 10.
<b>S3</b>	uitvoeren van geïntegreerd contract voor een werk (waarbij de referentie(s) voldoen aan kerncompetentie E	integraliteit en samenhang werkzaamheden	<p>De gegadigde dient voor ingediend referentieproject bij kerncompetentie E of een referentieproject ander referentieproject dat voldoet aan kerncompetentie E aan te tonen dat er sprake is van een vergelijkbaar werk en vergelijkbare ligging van het werk.</p> <p>De maximale score van 5 punten per ingediend referentieproject (maximaal 2 referenties) wordt behaald wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de referentie aantoont dat er sprake is van zeer vergelijkbaar werk (waaronder ontwerp en realisatie van een parkeergarage onder UAV-GC 2005 met daarop maaiveldinrichting en levendige plint met woontorens);</li> <li>- de referentie toont aan dat er sprake is van zeer vergelijkbare ligging van het werk in een zeer vergelijkbare stedelijke omgeving.</li> </ul>

De behaalde punten per selectie criterium wordt per gegadigde bij elkaar opgeteld. Het maximaal te halen puntenaantal per selectie criterium is 10 punten, per ingediende referentie kunt u maximaal 5 punten scoren. Er zijn drie selectie criteria dus in totaal kunnen er 30 punten behaald worden (2 referenties x 5 punten x 3 selectie criteria = 30 punten), zie ook onderstaande tabel.

Selectie criterium	in te dienen referenties	score
<b>S1 (10 punten)</b>	referentie 1: voldoet minimaal aan kerncompetentie A of B.	0-5 punten
	referentie 2: voldoet minimaal aan kerncompetentie A of B.	0-5 punten
<b>S2 (10 punten)</b>	referentie 1: voldoet minimaal aan kerncompetentie A.	0-5 punten
	referentie 2: voldoet minimaal aan kerncompetentie A.	0-5 punten

<b>S3 (10 punten)</b>	referentie 1: voldoet minimaal aan kerncompetentie E.	0-5 punten
	referentie 2: voldoet minimaal aan kerncompetentie E.	0-5 punten
<b>Totaal</b>		0-30 punten

Het maximaal te behalen aantal punten is (6 referenties x 5 punten=) 30 punten. Het totaal aantal behaalde punten wordt gerangschikt van hoog naar laag, waarbij de gegadigde met het meeste aantal punten eindigt op de eerste positie in de rangorde van de weging. In het geval dat na de scoring van de selectiecommissie een gelijkspel optreedt zullen de selectiecriteria S1, S2 en S3 worden geprioriteerd. In de onderlinge rangorde van de betreffende gegadigden zal in eerste instantie de score van selectie criterium S1 worden beschouwd. Bij gelijkspel tussen gegadigden zal de score van selectie criterium S2 worden opgeteld bij S1. Indien er wederom een gelijkspel ontstaat zal selectie criterium S3 worden opgeteld bij S1 en S2. Wanneer dit geen doorslaggevend resultaat oplevert zal een loting uitsluitel bieden.

## **Bijlage 1 Formulier t.b.v. referenties**

Deze bijlage wordt separaat in Word bij de Selectieleidraad verstrekt.

## **Bijlage 2 Formulier referenties Selectiecriteria**

Deze bijlage wordt separaat in Word bij de Selectieleidraad verstrekt.

## Bijlage 3 Uitvoering SROI

Door MVO (Social Return) helpt u als Contractant van de Gemeente werkzoekenden en leerlingen aan een baan of stageplek. U gebruikt hiervoor een percentage van de inschrijfsom van uw opdracht. Het percentage bij deze aanbesteding is 5% van de aanneemsom.

### Artikel 1. De verplichting

De Contractant creëert werk, leer- en/of stageplekken en vult deze plekken tijdens de uitvoering in met werkzoekenden, arbeidsbeperkten, Wsw-ers en/of stagiairs. De Contractant is verplicht minimaal 5% van de aanneemsom aan te wenden voor de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De Contractant aan wie de opdracht is opgedragen, dient in het kader van de MVO (SROI) regeling binnen 7 dagen na opdrachtverstrekking, in overleg te treden met de projectleider SROI van de Gemeente via:

WerkgeversServicepunt Zuid Holland Centraal  
Markt 3  
2711 CZ Zoetermeer  
079-3469700  
[j.verhoeven@zoetermeer.nl](mailto:j.verhoeven@zoetermeer.nl)

### Artikel 2. Het personeel

De projectleider SROI van de Gemeente kan behulpzaam zijn bij het vinden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, maar het staat de Contractant vrij om via iedere erkende bemiddelings- en Uitzendonderneming, bijvoorbeeld blijkend uit aansluiting bij NBBU of ABU, personeel in de definities genoemde doelgroep te leveren.

*NBBU: Nederlandse bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen, heeft als doel de belangen van midden- en kleinbedrijven in de uitzendbranche een hart onder de riem te steken. Dit doen zij op het gebied van sociaal, economisch en arbeidsvoorwaarden.*

*ABU: Algemene Bond Uitzendondernemingen, is de grootste werkgeversorganisatie binnen de uitzendbranche. Ze beschikken over ongeveer over 60% van de markt. Hiermee behoren ook de grotere uitzendbedrijven tot de ABU.*

### Artikel 3. De aanbieding en verplichting, de bouwblokkenmethode

De invulling van SROI is een verplichting. De Gemeente heeft de wens om werkzoekenden op een duurzame manier te laten uitstromen naar de reguliere arbeidsmarkt.

Bij de invulling van Social Return past de Gemeente de zgn. 'bouwblokkenmethode' toe. De kern van de bouwblokkenmethode is dat de Contractant meer vrijheid heeft bij de invulling van Social Return. Als Contractant kunt u zelf een pakket samenstellen met Social Return bouwblokken, die uiteindelijk een waarde moet representeren van minstens 5% van de aanneemsom.

## BOUWBLOKKENMETHODE

	<b>Bouwblok</b>	<b>Invulling</b>	<b>Waardering</b>
1. Plaatsen van kandidaten	Zonder uitkering	Werkzoekend zonder uitkering	€5.000,-
		Jongeren zonder startkwalificatie	€10.000,-
	Leerling / student	Stagiaire MBO, HBO	€5.000,-
		Stagiaire VSO / PrO	€7.500,-
		Leerwerkbaan MBO BBL (dienstverband – maximaal 36 maanden)	€25.000,-
	Met uitkering	WW	€10.000,-
		WIA	€20.000,-
		Participatiewet	€30.000,-
		Banenafpraak (ook: Wajong, Wsw, doelgroepregistratie)	€50.000,-
	Bonus* *extra waarde voor individuele kandidaten	55+	€10.000,-
		Opleidingskosten en bijzondere begeleidingskosten	Gemaakte kosten
		Dienstverband VSO / Praktijkonderwijs (na een stage voor minimaal 6 maanden)	€25.000,-
Arbeidsbeperking (inclusief IPS) (bij dienstverband en niet van toepassing bij banenafpraak)		€10.000,-	
2. Alt. arbeids-participatie	Social returnproject	Co-creatief project (in overleg) met het Werkgeversservicepunt	Waarde traject
	Sociaal inkopen	Bij het SW-bedrijf of een erkende sociaal ondernemer	Betaalde factuur
3. Maatschappelijke invulling	Maatschappelijke activiteit	Op basis van een plan van aanpak, opgesteld in overleg met het Werkgeversservicepunt	€1.000,- per dag of waarde van het traject

Voor informatie over de Participatiewet: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0015703/2016-07-01>

### Toelichting fictieve waarde bouwblokken

Iedere doelgroep heeft in het bouwblokkenmodel een fictieve waarde. De Contractant maakt zijn eigen keuze uit één of meer van deze doelgroepen. Bij het opstellen van de fictieve waarden is onderscheid gemaakt in waardering tussen gemeentelijke (hoge waarde) en niet gemeentelijke (lage waarde) doelgroepen. Ook is rekening gehouden met de mate van inspanning voor de begeleiding van de doelgroep (de afstand op de arbeidsmarkt). Personen uit het doelgroepregister (ook PrO/VSO leerlingen) krijgen een hogere waarde om Contractanten extra te stimuleren aan de slag te gaan met deze doelgroepen.

Voor overige informatie en toelichting op de zgn. Bouwblokkenmethode wordt verwezen naar de site: [http://www.zoetermeer.nl/ondernemers/inkoop-aanbesteding\\_46638/item/social-return-of-investment-sroi\\_95830.html](http://www.zoetermeer.nl/ondernemers/inkoop-aanbesteding_46638/item/social-return-of-investment-sroi_95830.html).

**Artikel 4. Boeteclausule**

Indien de Contractant niet voldoet aan het gestelde in artikel 1 zal een bedrag op zijn betaling worden ingehouden of worden teruggevorderd ter grootte van het deel van de aanneemsom dat ten onrechte niet is besteed aan de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zoals bedoeld in artikel 1.

**Artikel 5. Rapportage**

De Contractant ontvangt tijdens het kennismakinggesprek met de projectleider SROI informatie over op welke wijze u kunt rapporteren over de invulling van de SROI verplichting. Zoals aangegeven in punt 1 dient u zelf contact op te nemen met de projectleider SROI van de Gemeente.

## Bijlage 4 Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid

*Deze verklaring invullen indien aangemeld wordt in Combinatie (§ 5.9).*

### Door alle leden van de Combinatie te ondertekenen

Hierbij verklaren ondergetekenden akkoord te gaan met de aanvaarding van de gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uitvoering van een (eventueel) te gunnen Opdracht/Overeenkomst voor herontwikkeling Markt 10 Zoetermeer met de Gemeente, inclusief eventuele opties.

### Rechtsgeldige ondertekening namens de Combinanten:

#### Combinant 1

<b>Bedrijfsnaam:</b>	
<b>Naam:</b>	
<b>Functie:</b>	
<b>Rechtsgeldige handtekening:</b>	
<b>Datum:</b>	

#### Combinant 2

<b>Bedrijfsnaam:</b>	
<b>Naam:</b>	
<b>Functie:</b>	
<b>Rechtsgeldige handtekening:</b>	
<b>Datum:</b>	

#### Combinant 3

<b>Bedrijfsnaam:</b>	
<b>Naam:</b>	
<b>Functie:</b>	
<b>Rechtsgeldige handtekening:</b>	
<b>Datum:</b>	

## Bijlage 5 Model bankgarantie

Ondergetekende: .....<sup>1</sup>  
gevestigd te: .....  
hierna te noemen **garantiegever**,  
verklaart zich hierbij jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid .....,  
gevestigd en kantoorhoudend te ..... aan .....,  
hierna te noemen: **crediteur**,  
garant te stellen voor:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
.....<sup>2</sup>,  
gevestigd te ..... (.....) en kantoorhoudende  
te ..... aan de ....., hierna te noemen:  
**debiteur**,  
tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van debiteur uit hoofde van  
de door debiteur gesloten / te sluiten **[Overeenkomst]** ter zake van het werk  
.....  
hierna te noemen: **het werk**,  
tot een bedrag groot: € .....  
(zegge: ..... euro)<sup>3</sup>.

Garantiegever verbindt zich jegens crediteur om op diens eerste schriftelijk verzoek en op diens enkele schriftelijke mededeling dat de debiteur zijn hiervoor bedoelde verplichtingen niet is nagekomen, als eigen schuld en zonder enig ander of meer bewijs van verschuldigdheid te kunnen verlangen, aan de crediteur te zullen voldoen al hetgeen deze volgens diens schriftelijke opgave van de debiteur meent te vorderen te hebben.

In geval van faillissement of surseance van betaling van debiteur dient garantiegever alsdan het gehele garantiebedrag aan crediteur te voldoen.

De onderhavige bankgarantie wordt ten belope van het bovenvermelde bedrag gesteld vanaf de datum van gunning van het werk tot en met de datum van oplevering van het werk.

Na ontvangst door de garantiegever van een schriftelijke mededeling van de crediteur dat het werk is opgeleverd, wordt de onderhavige bankgarantie voor de duur van de onderhoudsperiode van het werk geacht te zijn gereduceerd tot een bedrag groot € ..... (zegge: .....)<sup>4</sup>.

Deze bankgarantie vervalt zodra de debiteur al haar verplichtingen uit bovenvermelde aannemingsovereenkomst naar genoegen van de crediteur heeft uitgevoerd hetgeen de crediteur dient te laten blijken uit de terugontvangst van deze garantie op het adres [...].

---

1 Naam van de bank of instelling die de garantie stelt.

2 Naam van het aannemingsbedrijf.

4 De omvang van de bankgarantie wordt bepaald op een bedrag gelijk aan [...] % van de aanneemsom exclusief BTW.

Aldus opgemaakt en getekend,

te .....

op .....

De garantiegiver:

.....

Voor deze:

.....

## Bijlage 6 Checklist

De Gemeente wenst dat de Aanmelding wordt opgebouwd conform onderstaande structuur.

Soort document	Omschrijving
<b>UEA formulier</b>	ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (eventueel ook van combinanten en derden)
<b>Referentie formulieren</b>	Ingevulde formulier Referenties (bijlage 1 en bijlage 2)
<b>Bewijsstukken referenties</b>	Bewijsstukken betreffende referenties: - tevredenheidsverklaring per referentie;

De volgende documenten en/of verklaringen dienen door de voorlopig geselecteerde Gegadigden ingediend te worden indien de Gemeente dit verlangt uiterlijk op 22 december 2020.

§ / Bijlage	Omschrijving
<b>§ 6.2</b>	Bewijsstukken betreffende Uitsluitingsgronden: - gedragsverklaring aanbesteden - verklaring Belastingdienst
<b>§ 6.3.2</b>	Bewijsstukken kwaliteitszorg en -borging: - Een <u>geldig</u> (op de sluitingsdatum van de Aanmelding) kwaliteitscertificaat, opgesteld door een onafhankelijke instantie, NEN ISO 9001 of gelijkwaardig ( <u>u volstaat met het overleggen van een kopie</u> ).
<b>§ 6.3.3</b>	Bewijsstukken arbo/veiligheid: - Een <u>geldig</u> (op de sluitingsdatum van de Aanmelding) OHSAS 18001 of VCA** certificaat of gelijkwaardig (u volstaat met het overleggen van een kopie).
<b>§ 6.3.4</b>	Bewijsstukken Bureau Architectenregister: - bewijs van inschrijving Architectenregister architect woontoren; - bewijs van inschrijving Architectenregister landschapsarchitect.
<b>§ 6.4</b>	Bewijsmiddelen beroepsbevoegdheid: - Uittreksel handelsregister en een eventuele volmacht
<b>§ 5.9</b>	In geval van Combinatie:  Elke afzonderlijke Combinant dient individueel te voldoen aan de eisen ten aanzien van Uitsluitingsgronden (UEA formulier), dus: - Gedragsverklaring aanbesteden combinant(en) - Verklaring Belastingdienst inzake het betalingsgedrag van belastingen en sociale zekerheidspremies combinant(en) - Uittreksel handelsregister combinant(en)

	<p>Combinanten dienen gezamenlijk te voldoen aan de beroepsbevoegdheid, kwaliteitszorg en –borging, arbo en veiligheid, dus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uittreksel uit het Handelsregister dat op tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan <b>zes</b> maanden. Een eventuele volmacht dient u tevens aan te leveren</li> <li>- Een <u>geldig</u> (op de sluitingsdatum van de Aanmelding) kwaliteitscertificaat, opgesteld door een onafhankelijke instantie, NEN ISO 9001 of gelijkwaardig (<u>u volstaat met het overleggen van een kopie</u>).</li> <li>- Een <u>geldig</u> (op de sluitingsdatum van de Aanmelding) OHSAS 18001 of VCA** certificaat of gelijkwaardig (u volstaat met het overleggen van een kopie).</li> <li>- Bijlage 3 'Verklaring gezamenlijke &amp; hoofdelijke aansprakelijkheid'</li> </ul>
<p><b>§ 5.10</b></p>	<p>In geval van Onderaannemers met beroep op draagkracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uittreksel handelsregister Derde(n)</li> <li>- Bewijsmiddelen Geschiktheidseisen van de Derde(n)</li> </ul>