



Selectieleidraad ten behoeve van de Europese niet-openbare procedure

Verkoop bouwperceel onder voorwaarden

Ten behoeve van Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center

in de

Gemeente Winterswijk/Stad Vreden

Het betreft een grondverkoop, ten behoeve van planontwikkeling, -realisatie en -exploitatie van het bouwperceel, welke via TenderNed bekend wordt gemaakt. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat de onderhavige selectieprocedure géén aanbestedingsplichtige overheidsopdracht behelst en daarom is de Aanbestedingswet, de ARW 2012 en de gewijzigde ARW uit 2016 niet van toepassing.

Verkopende dienst: gemeente Winterswijk en de Stadt Vreden

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	3
DEFINITIES	4
DEEL: I OMSCHRIJVING PROJECT	5
I.1 INHOUD VAN HET PROJECT	5
I.2 DE OVEREENKOMST	5
DEEL: II PROCEDURE VAN DE TENDER	6
II.1 VERKOOPPROCEDURE	6
II.2 DIALOOGFASE EN GUNNINGSFASE	8
II.3 GEHEIMHOUDING	8
II.4 ELEKTRONISCH MEDIUM: TENDERED	9
II.5 COMMUNICATIE	9
II.6 PLANNING VAN DE VERKOOPPROCEDURE	9
II.7 NOTA VAN INLICHTINGEN	10
II.8 INDIENEN (DOCUMENTEN BIJ) VERZOEK TOT DEELNEMING	10
II.9 STORINGEN	11
II.10 BEOORDELINGSPROCEDURE	12
II.11 BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE	13
II.12 AANSPRAKELIJKHEID VERKOPENDE DIENST	13
II.13 KLACHTEN VERKOOPPROCEDURE	14
DEEL: III UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	15
III.1 UITSLUITINGSGRONDEN	15
III.2 ALGEMENE GESCHIKTHEIDSEISEN	16
III.2.1 INSCHRIJVING HANDELS- EN BEROEPSREGISTER (BEROEPSBEVOEGDHEID)	17
III.2.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT	17
III.2.3 TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID	17
III.3 BEROEP OP EEN ANDER	18
III.3.1 BEROEP OP DERDE(N)	18
III.3.2 CONCERN/HOLDING/DOCHTERONDERNEMING EN GELIEERDE ONDERNEMINGEN	19
III.4 COMBINATIE	20
III.5 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT	20
III.6 AKKOORDVERKLARING SELECTIELEIDRAAD	21
DEEL: IV SELECTIECRITERIA EN BEOORDELING	22
IV.1 S1 MOTIVATIEBRIEF (WEGING 40%)	22
IV.2 S2 PLANVISIE (WEGING 35%)	22
IV.3 S3 VISIE OP DUURZAAMHEID EN INNOVATIE (WEGING 25%)	23
IV.4 BEOORDELING SELECTIECRITERIA	23
BIJLAGEN:	24

INLEIDING

Op de grens van Duitsland en Nederland wordt een uniek dienstencentrum ontwikkeld. De initiatiefnemers van de ontwikkeling van het dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center (GGC) zijn de Gemeente Winterswijk en de Stadt Vreden. Deze uitvraag beschrijft de procedure voor de selectie van gegadigden voor de aankoop, ten behoeve van planontwikkeling, -realisatie en -exploitatie van het bouwperceel. U wordt uitgenodigd om op basis van deze selectieleidraad een aanmelding te doen.

De verkopende dienst handelt tijdens deze procedure onder het voorbehoud van goedkeuring door of namens de Gemeente Winterswijk en de Stadt Vreden. Beide gemeenten moeten instemmen met de conceptovereenkomst tussen de verkopende dienst en de opdrachtnemer. Pas nadat deze instemming is verkregen en de bezwaartermijn is verlopen, kan de overeenkomst definitief gesloten worden. De levering vindt plaats als aan de ontbindende en opschortende voorwaarden in de overeenkomst zal zijn voldaan. Hierover leest u verderop meer.

Deze selectieleidraad bevat informatie die geïnteresseerden nodig hebben om een idee te kunnen krijgen over de inhoud van de uitvraag om zodoende te kunnen besluiten of zij een verzoek tot deelneming in willen dienen. Daarnaast worden geïnteresseerden door middel van deze selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de verkopende dienst zal volgen om tot een overeenkomst te komen met een onderneming die de ontwikkeling van de locatie op zich zal nemen. Deze selectieleidraad is bedoeld voor exclusief gebruik door gegadigden, voor het indienen van een verzoek tot deelneming. Alle informatie in deze selectieleidraad dient vertrouwelijk behandeld te worden.

De selectieleidraad bestaat uit vier delen:

- Deel I bevat informatie over de opdracht en over de opdrachtgever;
- Deel II bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de verkoopprocedure;
- Deel III bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en de beoordeling hiervan;
- Deel IV bevat de selectiecriteria en beoordeling.

© Niets uit onderhavig document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van [Gemeente Winterswijk en Stadt Vreden]

DEFINITIES

In deze selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de volgende definities. Deze definities gelden voor de gehele verkoopprocedure.

Verkopende dienst

In Nederland: gemeente Winterswijk, gevestigd te Stationsstraat 25 te 7101 GH Winterswijk;

In Duitsland: Stadt Vreden, gevestigd Burgstraße 14, 48691 Vreden

Verkoopdocumenten

Alle documenten die door of namens de verkopende dienst zijn opgesteld voor de verkoopprocedure en verstrekt in het kader van deze verkoopprocedure.

Aankondiging

De formele aankondiging van de grondverkoop in het supplement op het publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op TenderNed (www.tenderned.nl).

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) zoals bijgevoegd in Bijlage 4.

Inschrijving

De door een inschrijver ingediende inschrijving zoals omschreven in de uitnodiging tot inschrijving en de overige verkoopdocumenten.

Inschrijver

Een gegadigde die een inschrijving heeft ingediend op basis van de uitnodiging tot inschrijving en de overige verkoopdocumenten.

Nota van inlichtingen

Een document dat dient als aanvulling of wijziging op deze selectieleidraad respectievelijk uitnodiging tot inschrijving, waarin in ieder geval de door gegadigden gestelde vragen en de daarop door verkopende dienst gegeven antwoorden zijn opgenomen.

Overeenkomst

Een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel tussen verkopende dienst en beoogd koper op basis van de verkoopdocumenten, de inschrijving en overige tijdens de verkoopprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.

Werkdagen

Een dag, niet zijnde een zaterdag of een zondag en niet zijnde een algemeen erkende feestdag als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Algemene termijnenwet, noch een in het tweede of krachtens het derde lid van genoemd artikel met een algemeen erkende feestdag gelijkgestelde dag.

DEEL: I OMSCHRIJVING PROJECT

I.1 INHOUD VAN HET PROJECT

Stadt Vreden (D) en de gemeente Winterswijk (NL) nemen het initiatief voor een dienstencentrum dat letterlijk de grenzen overschrijdt. Gelegen in beiden landen, zal het centrum het werken en zaken doen aan beide zijden van de grens bevorderen en faciliteren. Een katalysator en inspirator voor zowel bestaande bedrijvigheid en bedrijfsleven, als voor nieuwe ondernemingen en instellingen.

De beoogde locatie ligt letterlijk boven op de grens die ter plaatse al ruim 250 jaar ongewijzigd is. Burgers en bedrijven ervaren deze grens in ieder geval optisch steeds minder. In lijn met het Europese integratie denken vinden beide gemeenten het nu zaak de grens praktisch nog verder te slechten en de groeiende grensoverschrijdende samenwerking zichtbaar te maken.

De voorbereiding van het project is in 2016 begonnen met een verkenning naar de fysieke, juridische en planologische mogelijkheden voor een dienstencentrum op de beoogde locatie. In 2017 hebben de beide gemeentebesturen de hoofdkaders voor het project vastgesteld en is gestart met de planologische voorbereiding. Inmiddels zijn het bestemmingsplan (NL) en het Bebauungsplan (D) vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden.

Het Gaxel Grens/zWork Center

Het dienstencentrum mag 1.800 m² bruto vloeroppervlak groot zijn en is gelegen op een grondoppervlakte van maximaal 1.000 m². De totale kavel heeft een omvang van ca. 12.997 m² (D: 6.143 m²; NL: 6.854 m²).

De Duits-Nederlandse samenwerking vormt de kern van het project en moet in al zijn verscheidenheid tot uitdrukking komen. Dat geldt niet alleen voor het gebouw en de toekomstige huurders, maar zeker ook voor de organisatie die de ontwikkeling en exploitatie van het project ter hand gaat nemen.

De gemeenten gaan het gebouw niet zelf bouwen en exploiteren of daarin participeren.

Vreden en Winterswijk verkopen de projectgrond voor een vastgestelde prijs en nodigen de markt uit om het dienstencentrum te realiseren en te exploiteren. In deze procedure staat de prijs niet ter discussie en is het geen criterium waarop de selectie plaatsvindt. Het gaat om de visie op de Duits-Nederlandse samenwerking, de wijze waarop de uitdaging wordt opgepakt en de kwaliteit van de aanbidding,

Bij het regionale bedrijfsleven bestaat grote belangstelling voor vestiging op de grens. Aan Duitse zijde ligt het bedrijventerrein Gaxel waarvan inmiddels 120 hectare gerealiseerd is en 40 hectare direct uitgeefbaar terrein gereed ligt. In de toekomst wordt daar nog eens 20 hectare aan toegevoegd. Internationaal gerenommeerde bedrijven hebben zich hier gevestigd.

Aan Nederlandse zijde heeft de gemeente Winterswijk 140 hectare bedrijventerrein liggen en 6 hectare is nog uitgeefbaar. Andere gemeenten in de Achterhoek kennen eveneens grote bedrijventerreinen met internationaal opererende bedrijven. De contacten over en weer tussen Nederlandse en Duitse overheden, ondernemingen en onderwijsinstellingen groeien.

I.2 DE OVEREENKOMST

Het ontwerp, de realisatie en de exploitatie van het dienstencentrum op de bouwgrond komt geheel voor rekening en risico van de koper. Het indienen van een inschrijving houdt in dat de inschrijver

onvoorwaardelijk instemt met de in dit selectiedocument en met de in de conceptovereenkomst gestelde eisen en voorwaarden. Tot de opschortende voorwaarden behoren het hebben van een omgevingsvergunning voor de bouw (NL) en een Baugenehmigung (D), alsook een nader overeen te komen percentage (voor-) verhuur.

DEEL: II PROCEDURE VAN DE TENDER

II.1 VERKOOPPROCEDURE

De verkopende dienst volgt voor de grondverkoop een **Europese niet-openbare procedure**.

Nb. Grond verkoop Winterswijk en Vreden apart onder één hoofdovereenkomst

De niet-openbare procedure bestaat uit drie fasen: de selectiefase, de dialoofase en de gunningsfase. De selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie. Op basis van de beoordeling worden de gegadigden geselecteerd die in aanmerking komen voor toelating tot de dialoog- en gunningsfase. Er worden maximaal vier (4) ondernemingen geselecteerd voor de dialoog- en gunningsfase. Na de selectie ontvangen deze gegadigden de uitnodiging tot inschrijving op basis waarvan een gegadigde een inschrijving mag indienen en kan meedingen naar gunning van de verkoop. De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld door de selectie- en beoordelingscommissie.

In de Dialoofase gaan gegadigden met de verkopende dienst en huurders in gesprek om hun concepten verder uit te werken.

Het is aan de gegadigden zelf om huurders te zoeken. De verkopende dienst heeft overigens een lijst beschikbaar met geïnteresseerden die in het verleden hebben aangegeven mogelijk interesse te hebben, waar de gegadigden gebruik van kunnen maken. De geïnteresseerden op de lijst worden vooraf geïnformeerd welke partijen zijn geselecteerd en zijn door de verkopende dienst over deze procedure geïnformeerd.

De dialoofase bestaat uit twee dialoogronden waarin gegadigden met de verkopende dienst in gesprek gaan over de voortgang van de ontwikkeling van het concept, doelstelling van het project, de uitgangspunten van deze verkoopprocedure en de werking van de gunningscriteria.

In de eerste dialoogronde presenteren de marktpartijen het team waarmee zij gaan werken en kunnen zij de verkopende dienst bevragen over de uitgangspunten van deze procedure en de daaraan ten grondslag liggende stukken. De dialoog kan aanleiding geven tot nadere verduidelijking op onderdelen van de stukken. Ook kan de concept-koopovereenkomst ter tafel komen om een goede samenwerking en risicoverdeling te vormen tussen partijen. Gemeenten kunnen tevens feedback geven op het plan om de ambitie van het GGC te borgen in de plannen.

De tweede dialoogronde kenmerkt zich door een vragenronde van hetgeen partijen bij hun conceptontwikkeling hebben ervaren, wat voor de verdere procedure van belang kan zijn. Dit kan zowel over de samenwerking in relatie tot de risico's gaan, als specifieke vragen op het gebied van duurzaamheid, ontwerp en inrichting. Partijen hebben daarna de mogelijkheid hun inschrijvingen bij te werken op basis van de definitieve uitvraag en feedback die zij ontvangen hebben.

In de gunningsfase worden de concept inschrijvingen door de inschrijvers uitgewerkt tot de definitieve inschrijvingen. De inschrijving in de gunningsfase is een eenmalig en definitief aanbod. De niet-openbare procedure biedt géén ruimte voor het voeren van onderhandelingsgesprekken.

Inschrijving via TenderNed

De verkopende dienst heeft ervoor gekozen de verkoopprocedure digitaal te voeren via het platform TenderNed. De bij deze uitnodiging tot aanmelding en bijgevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van de selectiedocumenten ten behoeve van de grondverkoop.

Het risico van vertraging of te late indiening van de inschrijving berust bij inschrijver. De inschrijving dient volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn. Dat wil zeggen dat alle door de gemeente gevraagde informatie is bijgevoegd. De inschrijving bevat alle informatie en bijlagen die benodigd zijn voor het beoordelen van de inschrijving. Alle door inschrijver in het kader van deze verkoop ingediende gegevens, gedane verklaringen en toezeggingen zijn door inschrijver naar waarheid ingevuld en gedaan.

De ingediende inschrijvingen en overige aangedragen informatie zullen vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen. Informatie uit de inschrijvingen zal slechts aan derden (niet voor de betrokken gemeente werkzame personen) worden verstrekt nadat de gemeente van de betreffende inschrijver daar schriftelijke toestemming voor heeft ontvangen, tenzij een rechterlijke uitspraak of een wettelijke regeling aanleiding geeft tot het verstrekken van de betreffende informatie. De vertrouwelijkheid zal ook worden bewaard wanneer de inschrijving niet tot de totstandkoming van een overeenkomst leidt.

De verkopende dienst behoudt zich het recht voor om niet te gunnen als geen enkele inschrijver heeft voldaan aan de minimum gestelde eisen of de verkopende dienst met geen inschrijver tot overeenstemming is kunnen komen.

De voertaal tijdens de verkoopprocedure is Nederlands en Duits. Alle documenten van de verkopende dienst zijn in het Nederlands en in het Duits gesteld, tenzij expliciet anders is vermeld in deze selectieleidraad.

De verkopende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoopprocedure (tussentijds) stop te zetten of eenzijdig in te trekken.

Gegadigden of inschrijvers hebben tijdens de selectiefase geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade. Gegadigden of inschrijvers ontvangen van de verkopende dienst ook géén tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen en indienen van hun verzoek tot deelneming c.q. inschrijving.

Voor het doen van een geldige inschrijving (maximaal vier inschrijvers) in de gunningsfase zal een kostenvergoeding worden uitgekeerd aan de verliezende inschrijvers. De winnende inschrijver ontvangt geen kostenvergoeding. De hoogte van de vergoeding bedraagt € 25.000, -- (vijfentwintigduizend euro) exclusief BTW per inschrijver.

II.1.1 SELECTIE- EN BEOORDELINGSCOMMISSIE

De selectie- en beoordelingscommissie bestaat uit: drie personen van de gemeente Winterswijk en drie personen van de Stadt Vreden. De gemeenten worden hierin bijgestaan door advies- en ingenieursbureau Sweco. Sweco heeft geen stemrecht bij de beoordelingen.

II.2 DIALOOFASE EN GUNNINGSFASE

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd voor de dialoofase en gunningsfase. Bij de uitnodiging worden de gunningsleidraad en de conceptovereenkomst met bijlagen meegezonden. De dialoofase is bedoeld om de visies van de gegadigden en de uitgangspunten van de verkoper nader met elkaar te verkennen. Tijdens de dialoofase worden twee individuele dialoogronden gehouden tussen verkopende dienst en gegadigde. Naast de dialoogronden worden een schriftelijke vragenronde gehouden die wordt beantwoord via een Nota van Inlichtingen die met alle gegadigden worden gedeeld. Input vanuit de dialoofase kan aanleiding geven om wijzigingen en aanvullingen in de gunningsleidraad op te nemen. Wijzigingen en aanvullingen worden via een Nota van Inlichtingen toegevoegd aan de verkoopstukken.

De lijst met de potentieel geïnteresseerde huurders wordt in de dialoofase bekend gemaakt, zodat gegadigden contact kunnen zoeken om tot concrete plannen te kunnen komen. De geselecteerde partijen zijn vrij de potentiële huurders te benaderen. Verplichting om met deze organisaties samen te werken of hen als huurders te nemen, is er niet. Het staat de gegadigden ook vrij zelf geschikte kandidaten te vinden voor het dienstencentrum. In de dialoofase is geen rol voor de gemeenten weggelegd wanneer het aankomt op het vastleggen van de huurders. Dit ligt hier volledig bij de inschrijvers. Zij zullen de intenties en samenwerkingen moeten vastleggen.

In de gunningsfase vindt de uiteindelijke inschrijving plaats. Op basis van de gunningscriteria worden de inschrijvingen beoordeeld door het beoordelingsteam. De samenstelling van het beoordelingsteam zal in de gunningsleidraad bekend worden gemaakt.

De voorlopige gunningscriteria (in willekeurige volgorde, zonder weging) voor de inschrijvingen zijn:

- Het concept van het dienstencentrum.
- De mate waarin het concept er in slaagt om in de komende jaren bij te dragen aan de doelstellingen van de gemeenten, zoals vergroting van de grensoverschrijdende samenwerking, werkgelegenheid en stimulering economie.
- Esthetische kwaliteit plan, aansluiting bij omgeving.
- Mate van zekerheid financiering.
- Inbedding duurzaamheid in concept.
- Zekerheid bezetting en bezettingsgraad.
- 'Passendheid' van huurders (in het kader van het bestemmingsplan).
- Doorlooptijd ontwikkeling.

De te hanteren kwaliteitscriteria, hun relatieve gewicht en de specifieke beoordeling zullen worden omschreven in de gunningsleidraad.

De verkopende dienst behoudt zich het recht voor (delen van) de beoordelingsmethodiek te wijzigen en nader te specificeren in de gunningsfase.

De verkopende dienst heeft het voornemen om de koopovereenkomst aan te gaan met de hoogst scorende inschrijver.

II.3 GEHEIMHOUDING

Een gegadigde zal alle informatie, die door de verkopende dienst wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Als de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, mag de gegadigde de benodigde informatie aan deze verstrekken, onder de voorwaarde dat deze

onderaannemers zich aan deze paragraaf houden. De verkopende dienst merkt ontvangen verzoeken tot deelneming en inschrijvingen als vertrouwelijk aan.

II.4 ELEKTRONISCH MEDIUM: TENDERED

In deze verkoopprocedure worden ALLE verkoopdocumenten via een elektronisch medium digitaal beschikbaar gesteld. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van Tendered.

II.5 COMMUNICATIE

Alle communicatie tijdens de selectieprocedure vindt uitsluitend via Tendered plaats. Het is tijdens de gehele selectieprocedure uitdrukkelijk niet toegestaan, behalve als er sprake is van een storing zoals in II.9 op andere wijze contact op te nemen. Contacten over het onderwerp van deze inschrijving die buiten deze procedure plaats vinden, kunnen primair leiden tot uitsluiting of secundair tot het delen van de verstrekte informatie met alle andere partijen.

II.6 PLANNING VAN DE VERKOOPPROCEDURE

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Selectiefase	
Aankondiging	22/02/2021
Indienen vragen	Uiterlijk 01/03/2021, 12.00 uur
Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	09/ 03/ 2021
Indienen verzoeken tot deelneming	Uiterlijk 16/ 03/ 2021, 12.00 uur
Opening verzoeken tot deelneming	16/ 03/ 2021 om 12:15 uur
Bekendmaken voornemen tot selectie	29/ 03/ 2021
Definitieve selectie	05 /04/2021
Dialoogfase	
Verzending uitnodiging tot inschrijving	05/ 04/ 2021
1 ^e dialoogronde	12/ 04/ 2021
Indienen vragen	Uiterlijk 15/ 04/ 2021, 12.00 uur
Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	22/ 04/ 2021
2e dialoogronde	29/ 04/ 2021
Gunningsfase	
Verzending definitieve gunningsstukken	06/ 05/ 2021
Indienen nadere vragen	Uiterlijk 13/ 05/ 2021, 12.00 uur
Nota van inlichtingen II /beantwoorden vragen	24/ 05/ 2021
Indienen inschrijvingen/ sluitingsdatum	Uiterlijk 07/ 06/ 2021, 12.00 uur
Opening inschrijvingen	07/ 06/ 2021 om 12:15 uur
Presentatie/interview	10/ 06/ 2021
Bekendmaken voornemen tot gunning	24/ 06/ 2021
Besluitvorming gemeentebestuur	30 /08/ 2021
Definitieve gunning	Week 36 2021 (6-10 september)

II.7 NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is voor de selectiefase één vragenronde gepland. Dit betekent dat van gegadigden een proactieve en zorgvuldige houding verwacht wordt. Vragen kunnen uiterlijk 1 maart 2021, 12.00 uur in het bijgevoegde Excelbestand, waar mogelijk met motivering/toelichting, via de berichtenmodule van Tendered worden ingediend. De datum en tijdstip waarop de vragen op Tendered worden ingediend is leidend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord, tenzij de verkopende dienst van mening is dat de beantwoording hiervan noodzakelijk is voor gegadigden.

De geanonimiseerde vragen worden omstreeks 9 maart 2021 door de verkopende dienst beantwoord in de nota van inlichtingen, die gepubliceerd wordt op Tendered.

Gegadigde heeft de mogelijkheid voor de nota van inlichtingen vragen over en/of tekstvoorstellen voor wijziging van de conceptovereenkomst met motivering in te dienen. Verkopende dienst behoudt zich het recht voor om tekstvoorstellen al dan niet aangepast over te nemen. De aangepaste conceptovereenkomsten zullen als bijlage bij de nota van inlichtingen worden gevoegd.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren. Deze wijzigingen en aanvullingen gaan voor in rangorde op de bepalingen in deze selectieleidraad.

II.8 INDIENEN (DOCUMENTEN BIJ) VERZOEK TOT DEELNEMING

Uiterlijk 16 maart 2021, 12.00 uur dient uw verzoek tot deelneming, inclusief alle vereiste bijlagen, ingediend te zijn. Het verzoek tot deelneming verloopt via Tendered. U moet uw verzoek tot deelneming uploaden in de daarvoor bestemde digitale kluis. Andere of andersoortige verzoeken tot deelnemingen zullen (dan ook) niet in behandeling worden genomen.

Let op: Na de sluitingsdatum/tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming sluit de kluis. Het is daarna niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw bestanden tijdig klaar te zetten voor het online indienen van uw verzoek tot deelneming, zodat bij onvoorziene problemen bij de aanlevering de helpdesk van Tendered u nog kan ondersteunen om alle informatie op de juiste wijze aan te leveren. Tenderdesk kan u desgewenst ook in het Duits te woord staan. Gegadigde blijft verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van het verzoek tot deelneming.

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Gegadigde is verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van de gevraagde documenten, zoals is omschreven in dit document. Ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geldt als ondertekening van het verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van uitsluiting van de selectieprocedure in ieder geval het volgende te bevatten:

Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid	
Wat	Hoe
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Bijlage 4
Standaardformat referenties	Bijlage 5
Uittreksel Handelsregister	Zie deel III.2.1
Financiële en economische draagkracht	Zie deel III.2.2
Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	Zie deel III.2.3
Akkoordverklaring Selectieleidraad	Bijlage 6 en zie deel III.6
Motivatiefbrief	Zie deel IV.2 S1
Ontwerpvisie	Zie deel IV.2 S2
Visie op duurzaamheid	Zie deel IV.2 S3
Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid, indien gegadigde/inschrijver een beroep doet op een ander (Deel III.3)	
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) van de ander	Bijlage 4, en: - deel III.3.1 (derde(n)) - deel III.3.2 (concern) - deel III.3.3 (combinatie)
Uittreksel Handelsregister van de derde(n)	Zie deel III.2.1 en deel III.3

De opening van de digitale kluis vindt op zijn vroegst 15 minuten na het uiterste tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming plaats, op voorwaarde dat er geen sprake is van een situatie als beschreven in II.9. De opening vindt NIET in het openbaar plaats. Er worden geen gegadigden toegelaten bij de opening.

Van de opening van de verzoeken tot deelneming wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Gegadigde dient rekening te houden met hetgeen is opgenomen in de verdere paragrafen over in te dienen bewijsmiddelen en overige na te vragen documenten.

II.9 STORINGEN

Als er sprake is van een aantoonbare storing van Tendered waardoor het indienen van een tijdig verzoek tot deelneming voor het sluiten van de digitale kluis niet mogelijk is, kan de verkopende dienst besluiten de indieningstermijn te verlengen. Dit is een eenzijdig recht van de verkopende dienst en nadrukkelijk geen plicht. De verkopende dienst kan niet van dit recht gebruik maken na het moment waarop de kluis is geopend omdat zij dan kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen verzoeken tot deelneming.

De verkopende dienst zal een verzoek tot uitstel enkel in overweging nemen wanneer:

- a) de potentiële gegadigde aantoont tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, melding van de storing te hebben gemaakt bij Tendered;
- b) Tendered de betreffende storing heeft bevestigd;
- c) de storing nadrukkelijk een storing van Tendered betreft en geen storing betreft welke binnen de ICT-applicaties, netwerk, etc. van de verzoeker ligt.

Indien de verkopende dienst besluit de termijn te verlengen worden alle (potentiële) gegadigden geïnformeerd over de verlenging. De (potentiële) gegadigden die al een verzoek tot deelneming hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun verzoek tot deelneming binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

II.10 BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordeling van de ingediende verzoeken tot deelneming verloopt als volgt:

Stap 1 vaststellen volledigheid en geldigheid van de verzoeken tot deelneming

Een verzoek tot deelneming moet volledig en geldig zijn.

Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overgelegd op de in deze selectieleidraad voorgeschreven wijze. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan vaste tekst van standaardformulieren te wijzigen.

Geldig betekent dat het Uniform Europees Aanbestedingsdocument rechtsgeldig, door een uit het handelsregister blijkende bevoegd persoon, is ondertekend. De stukken dienen te zijn ondertekend met een “natte handtekening” en als digitale scan te worden ingediend. Gegadigde moet de originele hardcopy binnen twee dagen aan de verkopende dienst overleggen, als de verkopende dienst dit verzoekt ter verificatie.

Een onvolledig en/of ongeldig verzoek tot deelneming zal uitgesloten worden van verdere beoordeling, tenzij de onvolledigheid en/of ongeldigheid door de verkopende dienst als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

Gegadigde dient een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming in te dienen. Dat wil zeggen dat het verzoek tot deelneming geen ‘mitsen en maren’ mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling. Daarnaast dienen de standaardverklaringen in de bijlagen op de gevraagde manier te worden ingevuld en waar specifiek naar gevraagd te zijn ondertekend.

Stap 2 beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Beoordeling van de geldige en volledige verzoeken tot deelneming gebeurt aan de hand van de uitsluitingsgronden, die niet op de gegadigde van toepassing mogen zijn, en de geschiktheidseisen, waaraan de gegadigde dient te voldoen. Voldoet een gegadigde wel aan een uitsluitingsgrond en/of niet aan een geschiktheidseis, dan wordt de gegadigde uitgesloten van de verkoopprocedure en het verzoek tot deelneming terzijde gelegd.

Stap 3 beoordeling op de selectiecriteria

Als naar aanleiding van stap 2 is gebleken dat meer dan drie (3) gegadigden voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden deze verzoeken tot deelneming beoordeeld volgens de methode zoals beschreven in Deel IV.

Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat de verzoeken tot deelneming worden beoordeeld op basis van de ingediende verzoeken tot deelneming. Als een verzoek tot deelneming bij stappen 1 t/m 3 enkel op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kan verkopende dienst besluiten het verzoek tot deelneming verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de gegadigde die voor selectie in

aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat een gegadigde niet voldoet, zal deze alsnog ter zijde worden gelegd.

Daarnaast kan verkopende dienst besluiten om de gegadigden vragen te stellen en/of nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

II.11 BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

Alle betrokken gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk geïnformeerd door de verkopende dienst over het selectiebesluit. De verkopende dienst geeft gemotiveerd aan waarom een gegadigde niet voor selectie in aanmerking komt.

Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer de verkopende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de kennisgeving waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de verkopende dienst gemotiveerd gereageerd. Indien gegadigde het niet eens is met de respons dient zij verkopende dienst binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons te hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank [naam] te [zittingslocatie] door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres van de contactpersoon van de verkopende dienst, op straffe van verval van alle rechten.

Indien in de situaties als bedoeld in bovenstaande tijdig een kort geding procedure aanhangig is gemaakt, kan de verkopende dienst er voor kiezen pas tot definitieve selectie over te gaan na de eventuele uitspraak van de kortgedingrechter in eerste aanleg.

De definitieve besluitvorming dient goedgekeurd te worden door of namens de eindverantwoordelijke.

II.12 AANSPRAKELIJKHEID VERKOPENDE DIENST

Deze selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien gegadigde meent dat dit document en/of een nota van inlichtingen onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, en/of dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de laatste nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de verkopende dienst bekend te maken via TENDERNED, bij afwezigheid waarvan ieder recht om tegen dit document in rechte op te komen verval.

Indien de reactie van de verkopende dienst naar aanleiding van het in de voorgaande alinea gestelde niet leidt tot een aanpassing van dit document, dan wel tot een aanpassing die in de ogen van een gegadigde niet juist of onvoldoende is, dan dient uiterlijk 24 uur voor de sluitingsdatum voor het indienen van het verzoek tot deelneming een kort geding procedure aanhangig te worden gemaakt bij de bevoegde voorzieningenrechter en dient verkopende dienst hiervan onverwijld in kennis te worden gesteld middels betekening van de dagvaarding op het adres van verkopende dienst, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen de verkoopdocumenten te ageren verval. Als een kort geding aanhangig wordt gemaakt, behoudt verkopende dienst zich het recht voor de verkoopprocedure op te schorten dan wel in te trekken.

II.13 KLACHTEN VERKOOPPROCEDURE

Als een partij een klacht heeft tegen de verkoopprocedure en/of tegen de handelswijze van de verkopende dienst, dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke punten/onderdelen van de verkoopprocedure zij het niet eens is.

Deze klacht kan worden ingediend via e-mail, rnijland@winterswijk.nl (inschrijvers Nederland) en christiaan.micheel@vreden.de (inschrijvers Duitsland), met in de onderwerpregel: naam procedure, naam verkopende dienst en naam contactpersoon. U gelieve de inhoudelijke klacht in een bijlage in Pdf-formaat op te nemen en niet in de tekst van de mail.

DEEL: III UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

Deel III bevat de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen waaraan de gegadigde dient te voldoen om voor selectie in aanmerking te komen. De geschiktheidseisen bestaan uit eisen aan de financiële en economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, en beroepsbevoegdheid. Bij deze procedure wordt gebruikt gemaakt van de Eigen Verklaring door middel van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Met de invulling en ondertekening van de Eigen Verklaring verklaart de ondernemer of hij zich aanmeldt als zelfstandig Inschrijver, als hoofdaannemer, als lid van een combinatie of als onderaannemer.

III.1 UITSLUITINGSGRONDEN

De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:

- a. deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van de georganiseerde criminaliteit (PbEU 2008, L 300);
- b. omkoping in de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PbEU 1997, C 195) en van artikel 2, eerste lid, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PbEU 2003, L 192);
- c. fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
- d. witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344);
- e. terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten in de zin van de artikelen 1, 3 en 4 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2003 inzake terrorismebestrijding (PbEU 2002, L 164);
- f. kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel in de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ (PbEU 2011, L 101).
- g. Een verkopende dienst sluit een gegadigde of inschrijver tevens uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in het tweede lid is uitgesproken waarvan de verkopende dienst kennis heeft.
- h. Een verkopende dienst sluit een gegadigde of inschrijver voorts uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure indien de verkopende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de gegadigde of de inschrijver is gevestigd of

overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

- i. Het vierde lid is niet van toepassing indien de gegadigde of inschrijver zijn verplichtingen is nagekomen door de verschuldigde belastingen of sociale zekerheidspremies te betalen, met inbegrip van lopende rente of boetes indien toepasselijk, of een bindende regeling tot betaling daarvan te treffen.
- j. Als veroordelingen als bedoeld in het tweede lid worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van plaatselijke wet- en regelgeving bedoelde misdrijven, indien aan het bepaalde in dat artikel is voldaan.

De verkopende dienst betreft bij de toepassing van het eerste lid uitsluitend rechterlijke uitspraken die in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving onherroepelijk zijn geworden.

Daarnaast gelden in Deel III van de Eigen Verklaring de voor deze Opdracht van toepassing verklaarde facultatieve uitsluitingsgronden. Gegadigde dient in de Eigen Verklaring aan te geven in hoeverre voldaan wordt aan de uitsluitingsgronden.

Voor zover er onduidelijkheid kan zijn over deze uitsluitingsgronden verklaart de verkopende dienst dat hier de bepalingen van de Aanbestedingswet 2012 op worden toegepast, in het bijzonder artikel 2.87.

Wanneer een verplichte uitsluitingsgrond en/of een in de Eigen Verklaring aangegeven facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is, legt Opdrachtgever de Inschrijving in beginsel* ter zijde en komt de betreffende Gegadigde niet voor selectie in aanmerking.

* Een Gegadigde op wie een uitsluitingsgrond van toepassing is, maar die bewijst dat hij voldoende maatregelen heeft genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen, wordt niet uitgesloten.

Gegadigde moet deze bewijsstukken binnen tien (10) werkdagen na verzoek van de verkopende dienst overleggen. Gegadigde dient dus rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot de bewijsmiddelen.

Wanneer gegadigde zich bij het indienen van haar verzoek tot deelneming laat begeleiden door een adviseur/adviesbureau en deze adviseur/adviesbureau begeleidt ook concurrerende gegadigden bestaat de schijn van belangenverstrengeling en/of de schijn van beïnvloeding c.q. afstemming van verzoeken tot deelneming. Gegadigde is verantwoordelijk voor het handelen van door haar ingeschakelde adviseurs als haar eigen handelen. Op eerste verzoek van verkopende dienst dient gegadigde aan te tonen dat er geen sprake is van belangenverstrengeling en op welke wijze dit met effectieve maatregelen is geborgd. Niet tijdig reageren dan wel naar het oordeel van de verkopende dienst onvoldoende aangetoond leidt tot uitsluiting en ongeldigheid van het verzoek tot deelneming.

III.2 ALGEMENE GESCHIKTHEIDSEISEN

Door ondertekening van Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de gegadigde dat zij voldoet aan alle hierna volgende geschiktheidseisen. Waar gevraagd wordt om bewijsmiddelen te overleggen, dient gegadigde deze binnen 10 werkdagen te overleggen.

III.2.1 INSCHRIJVING HANDELS- EN BEROEPSREGISTER (BEROEPSBEVOEGDHEID)

De gegadigde dient in het verzoek tot deelneming een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel toe te voegen, niet ouder dan zes maanden op het moment van indienen van het verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen. Uit dit uittreksel moet de tekeningsbevoegdheid blijken met betrekking tot degene die de bijlagen, waaronder het Uniform Europees Verkoopdocument, heeft getekend.

III.2.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

III.2.2.1 BEROEPS/BEDRIJFSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

De gegadigde dient afdoende behoorlijk te zijn voor aansprakelijkheid door middel van een beroeps-/bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 2.000.000 per gebeurtenis en minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs moeten de geselecteerde gegadigden het volgende aan de verkopende dienst overleggen:

- Een geldig polisblad van de toepasselijke beroeps-/bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
- Indien het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen mag een geldig verzekeringscertificaat worden overlegd waaruit blijkt dat gegadigde verzekerd is voor het vereiste bedrag.

III.2.2.2 STABILITEIT ONDERNEMING

Ook dient gegadigde een stabiele onderneming te zijn, die haar continuïteit kan garanderen. Als bewijs moeten de geselecteerde gegadigden een (meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf aan de verkopende dienst overleggen. Deze paragraaf wordt alleen opgenomen door de accountant als deze vreest voor de (economische en financiële) continuïteit van de onderneming van gegadigde.

NB: indien alleen geconsolideerde omzetcijfers kunnen worden opgegeven, dient het concern, in de zin van deel III.3.3, zich garant te stellen voor de gegadigde.

III.2.3 TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

III.2.3.1 KERNCOMPETENTIES

De gegadigde dient bij zijn verzoek tot deelneming referentie(s) op te geven, die uiterlijk **vijf (5) jaren** geleden zijn afgerond gerekend vanaf de sluitingsdatum van het indienen van de verzoeken tot deelneming, om zijn bekwaamheid aan te tonen met betrekking tot de volgende kerncompetenties:

- Kerncompetentie 1 bestaande uit de ontwikkeling en/of realisatie en/of exploitatie van een kantoor of multifunctioneel gebouw met minimale omvang van 1000 m2 BVO.
- Kerncompetentie 2 bestaande uit de ontwikkeling en/of realisatie van een utiliteitsgebouw met een hoge duurzaamheidseis met minimale omvang van 1000 m2 BVO. Dit dient te worden aangetoond met een gangbaar duurzaamheidscertificaat.

Als bewijs dient de gegadigde de genoemde referentie(s), volgens het standaardformat (Bijlage 5), toe te voegen aan het verzoek tot deelneming. Uit de referentie(s) dient duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring, te blijken.

Dit houdt in dat gegadigde voor kerncompetentie 1 en 2 maximaal één (1) referentie in kan dienen. Gegadigde mag met één (1) referentie aan meerdere kerncompetenties voldoen, op voorwaarde dat duidelijk en ondubbelzinnig uit de referentie blijkt op welke kerncompetenties de referentie ziet. Indien gegadigde meer referenties indient dan is toegestaan, dan worden de extra referenties terzijde gelegd en worden alleen de referenties tot het gevraagde aantal in de beoordeling meegenomen. Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde kerncompetitie(s) met de juiste referentie(s).

III.3 BEROEP OP EEN ANDER

III.3.1 BEROEP OP DERDE(N)

Gegadigde kan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep doen op een derde (of derden) wat betreft de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht door Deel IIC van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen. Indien gegadigde een beroep doet op een derde dient hij zowel inhoudelijk als contractueel in de inschrijving aan te tonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde.

Als gegadigde zich, voor het voldoen aan de gestelde referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van (een) derde, mag gegadigde referentieprojecten van deze derde(n) indienen alsof het haar eigen referentieprojecten zijn.

Als een gegadigde zich in het kader van de technische en beroepsbekwaamheid beroept op de bekwaamheid van een derde, dient deze derde de werkzaamheden waarvoor die bekwaamheid is vereist, ook daadwerkelijk te verrichten. Op de betreffende derde mag geen van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en deze derde dient te voldoen aan de geschiktheidseisen. Bij het verzoek tot deelneming dient gegadigde een rechtsgeldig ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument van deze derde bij te voegen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij het verzoek tot deelneming dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend. Met ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de derde eveneens de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk te verrichten.

Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming (dochter-, zuster- of moederverenootschap) kwalificeert als een beroep op een derde.

De uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen ten aanzien van kwaliteitsborging die van toepassing zijn op de gegadigde zijn ook van toepassing op een eventuele derde waar gegadigde een beroep op doet in het kader van deze verkoopprocedure. Als bewijs wordt van de geselecteerde gegadigden verlangd de bijbehorende bewijsstukken van de derde aan de verkopende dienst te overleggen.

De bewijsstukken in dit kader zijn elk geval de volgende:

- Verklaring Belastingdienst betaling sociale zekerheidspremies en belastingen, niet ouder dan 6 maanden op het moment van het indienen van het verzoek tot deelneming.

III.3.2 CONCERN/HOLDING/DOCHTERONDERNEMING EN GELIEERDE ONDERNEMINGEN

Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen een verzoek tot deelneming indienen (zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer), als zij – op verzoek van de verkopende dienst – kunnen aantonen dat zij ieder het verzoek tot deelneming onafhankelijk van elkaar hebben opgesteld en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door één van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende gegadigden.

Gegadigde dient in de brief bij het verzoek tot deelneming te verklaren onderdeel uit te maken van het concern, het verzoek tot deelneming geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld, en inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen. De verkopende dienst kan op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele verzoeken tot deelneming zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft. Gegadigde is niet verplicht haar verzoek tot deelneming aan andere maatschappijen in het concern kenbaar te maken, tenzij dit noodzakelijk is tot het doen van een geldig verzoek tot deelneming.

Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming.

Met een concern wordt bedoeld een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd middels (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, en/of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op en/of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern. Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van de gegadigde ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over de gegadigde uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de gegadigde. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als de gegadigde (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of er sprake is van detachering van medewerkers tussen gegadigde en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake indien de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van de gegadigde.

III.3.3 GARANTSTELLING CONCERN

Indien gegadigde een beroep doet op de draagkracht van het concern om te voldoen aan een geschiktheidseis geldt hetgeen hieronder is opgenomen en in III.3.2.

De gegadigde dient op verzoek een concernverklaring te overleggen. In deze concernverklaring verklaart de moedermaatschappij dat zij zich namens de opdrachtnemer bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien en dat zij zich namens de gegadigde bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de uit de rechtshandelingen van de opdrachtnemer voortvloeiende

schulden in het kader van deze opdracht, ook na eventueel faillissement of liquidatie van de opdrachtnemer.

III.4 COMBINATIE

Gegadigden kunnen ook als combinatie inschrijven. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder dient gedurende de uitvoering van de opdracht over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als deelnemer van een andere combinatie, zelfstandig of als onderaannemer een verzoek tot deelneming indienen. Als blijkt dat een deelnemer zich hieraan niet houdt, zal:

- Als een deelnemer ook als onderaannemer (zoals bedoeld in deel III.3.2 of III.3.2) een verzoek tot deelneming heeft ingediend, het verzoek tot deelneming van de betreffende combinatie(s) van de verkoopprocedure worden uitgesloten;
- Als een deelnemer ook zelfstandig een verzoek tot deelneming heeft ingediend, het zelfstandige verzoek tot deelneming van de verkoopprocedure worden uitgesloten;
- Als een deelnemer met meerdere combinaties een deelnemingsverzoek heeft ingediend, aan de betreffende combinaties worden verzocht te bepalen welke combinatie(s) word(en) uitgesloten van de verkoopprocedure. Wanneer niet of niet tijdig aan dit verzoek wordt voldaan, zal de verkopende dienst dit met behulp van een loting bepalen. De uitkomst van deze (notariële) loting is bindend voor alle belanghebbenden.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. De voorkeur voor een rechtsvorm van de combinatie gaat uit naar een vennootschap onder firma, of gelijkwaardig. Het is voor de uitvoering van de opdracht niet verplicht een entiteit op te richten.

De combinatie dient als geheel te voldoen aan de geschiktheidseisen, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld in de verkoopdocumenten. Elke deelnemer aan de combinatie dient zelfstandig het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en deze rechtsgeldig te ondertekenen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij het verzoek tot deelneming dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend.

III.5 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

Gegadigde (en derde) verklaart door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 4) te voldoen aan alle uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, technische specificaties en uitvoerings- en contractvoorwaarden voor zover omschreven in deze selectieleidraad en aangevuld en/of toegelicht in de nota's van inlichtingen. De verklaring dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een uit het Handelsregister blijkende vertegenwoordigingsbevoegde.

III.6 AKKOORDVERKLARING SELECTIELEIDRAAD

Gegadigde dient de Akkoordverklaring Selectieleidraad in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Door middel van het ondertekenen hiervan verklaart Gegadigde aan de in de verklaring gestelde eisen te voldoen en de in de verklaring gestelde voorwaarden te accepteren.

De Akkoordverklaring Selectieleidraad dient bij Aanmelding te worden ingediend.

DEEL: IV SELECTIECRITERIA EN BEOORDELING

Als meer dan vier (4) geschikte gegadigden zich hebben aangemeld, worden de geschikte verzoeken tot deelneming beoordeeld en gerangschikt op basis van selectiecriteria.

De volgende selectiecriteria worden gehanteerd met de daarbij te behalen aantal punten:

	Selectiecriteria	Te behalen punten
S1	Motivatiebrieft	40
S2	Planvisie	35
S3	Visie op duurzaamheid	25
Totaal		100

IV.1 S1 MOTIVATIEBRIEF (WEGING 40%)

De gegadigde dient bij het verzoek tot deelneming een motivatiebrieft in waarin de volgende vragen worden beantwoord:

1. Waarom is uw onderneming het meest geschikt om het dienstencentrum te ontwikkelen?
2. Waaruit blijkt dat uw onderneming grensoverschrijdend opereert voor dit project?
3. Waaruit bestaat uw ontwikkelteam? (belegger, ontwikkelaar, architect, adviseurs, bouwer, verhuurorganisatie, etc.)
4. Welke stappen neemt u om de ontwikkeling succesvol te laten verlopen?
5. Hoe ziet u de businesscase en de financiële haalbaarheid?
6. Hoe benadert u potentiële huurders en betreft u huurders bij het traject?
7. Hoe ziet u de samenwerking met de verkopende gemeenten gedurende het ontwikkeltraject?
8. Hoe zie u de globale planning van het ontwikkelproces tot en met ingebruikname?
9. Welke risico's ziet u? Noem de drie belangrijkste risico's en hoe deze beheerst.

U dient elk onderdeel te motiveren en dus te voorzien van een onderbouwing waaruit is af te leiden dat hetgeen u stelt juist is en kan worden geverifieerd. De beschrijving op maximaal 3 A4 enkelzijdig.

IV.2 S2 PLANVISIE (WEGING 35%)

Er wordt aan de gegadigden gevraagd om een planvisie. Gegadigde dient bij zijn visie een tekstuele toelichting op te nemen hoe invulling wordt gegeven aan:

1. De functie van het gebouw, ofwel hoe ziet u het programma;
2. De inpassing op de locatie inclusief buitenruimte;
3. De beoogde vormgeving voorzien van referentiemateriaal;
4. Het beoogd materiaalgebruik, zowel esthetisch, functioneel als onderhoudsbestendig.

De beschrijving op maximaal 3 A4 enkelzijdig. Foto's en tekeningen mogen als bijlagen worden toegevoegd.

IV.3 S3 VISIE OP DUURZAAMHEID EN INNOVATIE (WEGING 25%)

Er wordt aan de gegadigden gevraagd om een visie op duurzaamheid en innovatie. Hoe denkt u invulling te geven aan:

1. Energie: Welke energiestaat streeft men na? In hoeverre is het gebouw energieneutraal? Welke duurzame energiebronnen past men toe? Is het complex gasloos?
2. Klimaatadaptatie: Hoe gaat men om met hittestress, (regen)wateroverlast, droogte?
3. Circulariteit: Past men hergebruikte materialen toe? In hoeverre zijn materialen te hergebruiken? Materialen van verantwoorde herkomst? Remontabel/ demontabel bouwen?
4. Digitalisering.

De beschrijving op maximaal 1 A4 enkelzijdig.

IV.4 BEOORDELING SELECTIECRITERIA

Van elke gegadigde worden de ingediende documenten en referenties beoordeeld op de volgende wijze: de mate waarin de beschrijving aansluit bij de vraagstelling, aansluit bij de onderhavige opgave en de genoemde kerncompetenties.

Aan de beschrijving van de selectiecriteria S1, S2 en S3 worden 0 (nul) tot 5 (vijf) punten toegekend. 0 is hierbij de laagst mogelijke score die gegeven wordt als motivatie en visie niet aansluiten bij onderhavige opdracht. 5 punten worden toegekend wanneer de beschrijving optimaal past bij onderhavige opdracht.

Mate waarin wordt voldaan	Beoordeling in punten
Onvoldoende	0 Voldoet niet aan de minimum eis.
Voldoende	1 Voldoet aan minimum eis.
Ruim voldoende	2
Goed	3
Zeer goed	4
Uitstekend	5

Selectie criterium S1 wordt als volgt beoordeeld:

Beschrijving in de motivatiebrief wordt beoordeeld op de beantwoording van de gestelde vragen.

De punten (0-5 punten) worden toegekend op de mate waarop meerwaarde wordt gegeven aan:

- het proces (organisatie, communicatie, planning, risico's);
- de bemensing (expertise en samenstelling grensoverschrijdend);
- de samenwerking (gemeenten en omgeving, huurders);
- haalbase businesscase.

Selectie criterium S2 wordt als volgt beoordeeld:

Beschrijving en beeldmateriaal ontwerp (0-5 punten) wordt beoordeeld op basis van het ruimtelijk kader bebouwing en landschap (bijlage 2):

- hoe de inpassing wordt gezien in relatie met de omgeving;
- hoe de toepassing van materiaal wordt gezien in het kader van toekomstbestendig bouwen en duurzaamheid.

Selectiecriteria S3 wordt als volgt beoordeeld:

De mate waarop duurzaamheid en innovativiteit een rol speelt in uw visie en hoe u invulling geeft aan, klimaatadaptie, energietransitie, circulaire economie en digitalisering.

Verder wordt bij de beoordeling van de inschrijvingen op de volgende punten gelet:

- Relevantie in het kader van de Opdracht.
- Volledigheid.
Haalbaarheid en realiseerbaarheid.
- Aansluiting bij de eisen en wensen van de Opdrachtgever.
- De uitgangspunten en doelstellingen van deze aanbesteding.
Eventuele meer-/minderwaarde ten opzichte van de andere inschrijver(s).

De beoordeling van het door inschrijvers ingediende stukken en de presentatie geschiedt door de selectiecommissie (II.1.1). Elke beoordelaar geeft een score, waarbij de cijfers op hele cijfers nauwkeurig worden gegeven (dus 0/1/2/3/4/5).

Op basis van de verschillende scores van de commissieleden per kwaliteitscriterium wordt het rekenkundig gemiddelde bepaald en afgerond op 1 decimaal. Per selectiecriteria wordt het gemiddeld cijfer vermenigvuldigd met 10 en met de weging in procenten.

Per gegadigde worden de punten, behaald op onderdeel S1, S2 en S3, bij elkaar opgeteld.

De vier gegadigden die de meeste punten hebben behaald komen in aanmerking voor de dialooffase en gunningsfase en worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Als blijkt dat gegadigden een gelijk aantal punten scoren, geldt het volgende: indien de gelijke score op plaats vier is behaald, zal eerst gekeken worden welke gegadigde de beste score heeft op het onderdeel S1. De gegadigde die het beste scoort op het onderdeel S1 prevaleert boven de ander en zal in dat geval geselecteerd worden. Als ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn dan zal via loting door een notaris bepaald worden welke gegadigde nummer vier en welke nummer vijf wordt. Nummer vijf zal dan niet worden toegelaten tot de gunningsfase. Als er vier of minder verzoeken tot deelneming worden ontvangen dan worden deze tenminste beoordeeld op de gestelde minimumeisen, waaronder in ieder geval S1. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1 Concept overeenkomst (wordt verstrekt bij de 1 nota van inlichtingen)

BIJLAGE 2 Ruimtelijk kader bebouwing en landschap

BIJLAGE 3 Kaveltekening

BIJLAGE 4 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

BIJLAGE 5 Standaard format referenties

BIJLAGE 6 Akkoordverklaring Selectieleidraad