



**EINDHOVEN**

## **Selectieleidraad**

*Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure*

# **Exploitatie vrije-sector woningen Buurtschap te Veld**

**Gemeente Eindhoven**

**Projectnummer / Kenmerk**

2021-0138

**Uitgave**

Gemeente Eindhoven

Sector Ruimtelijke Expertise

**Datum**

02-07-2021

**Versie**

Definitief

## Inhoud

<b>Begrippen</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Inleiding Aanbesteding</b> .....	<b>5</b>
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Leeswijzer .....	5
1.3 Doel Aanbesteding .....	5
1.4 Aanbestedende dienst.....	5
1.5 Gebruik Aanbestedingsplatform .....	6
1.6 Vertrouwelijkheid informatie.....	6
<b>2. Inhoud van de Opdracht</b> .....	<b>7</b>
2.1 Doelstelling van de Opdracht.....	7
2.2 Beschrijving van de Opdracht .....	7
2.3 Overeenkomst .....	10
<b>3. Verloop van de Aanbesteding</b> .....	<b>12</b>
3.1 Procedure en aankondiging .....	12
3.2 Planning.....	12
3.3 Communicatie gedurende de Aanbesteding .....	13
3.4 Indienen, ontvangst en beoordeling van Verzoek tot deelneming.....	14
3.5 Selectiebeslissing .....	15
<b>4. Eisen aan de Gegadigde</b> .....	<b>16</b>
4.1 Algemene informatie.....	16
<b>4.2 Uitsluitingsgronden</b> .....	<b>16</b>
<b>4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht</b> .....	<b>17</b>
<b>4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid</b> .....	<b>17</b>
<b>4.5 Samenwerkingsverband en onderaannemers</b> .....	<b>18</b>
<b>5. Beperking van het aantal gekwalificeerden</b> .....	<b>21</b>
<b>6. Voorwaarden bij indienen Verzoek tot deelneming en rechtsmiddel</b> .....	<b>22</b>
6.1 Voorwaarden voor indienen Verzoek tot deelneming .....	22
6.2 Rechtsmiddel.....	24
<b>Standaardformulier A : Uniform Europees Aanbestedingsdocument</b> .....	<b>25</b>
<b>Standaardformulier B : Ervaring Gegadigde</b> .....	<b>26</b>
<b>Standaardformulier C : Indienen vragen en opmerkingen</b> .....	<b>27</b>
<b>Bijlage 1: Programma van Eisen</b> .....	<b>28</b>
<b>Bijlage 2: Algemene inkoopvoorwaarden van Gemeente Eindhoven</b> .....	<b>29</b>
<b>Bijlage 3: Tekening plangebied</b> .....	<b>30</b>
<b>Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Buurtschap te Veld, d.d. 15-03-2021</b> .....	<b>31</b>
<b>Bijlage 5: DOSP Buurtschap te Veld, d.d. 15-04-2021</b> .....	<b>32</b>
<b>Bijlage 6: Voorbeeld kamerpaspoort</b> .....	<b>33</b>
<b>Bijlage 7: Notitie duurzaamheid Buurtschap te Veld</b> .....	<b>34</b>
<b>Bijlage 8: Archeologische advieskaart Buurtschap te Veld</b> .....	<b>35</b>

## Begrippen

Onderstaand zijn de begrippen uit dit Selectieleidraad opgenomen. Begrippen worden met een hoofdletter geschreven. Als het begrip in enkelvoud is gegeven, wordt ook het meervoud daaronder begrepen. Als het begrip in meervoud is gegeven wordt ook het enkelvoud daaronder begrepen.

Begrip	Definitie
Aanbesteding	Deze aanbestedingsprocedure die wordt doorlopen om de Opdracht te gunnen.
Aanbestedende dienst	De gemeente Eindhoven, die ook wel wordt aangeduid met 'Opdrachtgever'.
Aanbestedingsleidraad	De offerteaanvraag inclusief Bijlagen, die door Opdrachtgever in de offertefase aan Gegadigde wordt verstrekt en welke een (nadere) omschrijving inhoudt van het voorwerp van onderhavige Aanbesteding.
Aanbestedingsplatform	Het voor de Aanbesteding gebruikte ICT platform dat de Aanbesteding ondersteunt. De Aanbestedingsstukken worden hierop geplaatst, de communicatie tussen de Opdrachtgever en de Inschrijver vindt hier plaats en op dit platform dienen Inschrijvers hun Inschrijving in.
Aanbestedingsstuk	Elk document (in schriftelijke of elektronische vorm) met betrekking tot de Aanbesteding en de Opdracht afkomstig van Opdrachtgever, onder andere de Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, het concept van de Overeenkomst, het Programma van Eisen en de Nota's van Inlichtingen.
Aanbestedingswet	Wet van 1 november 2012, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen, Stb. 2012, 542, inclusief later in werking getreden wijzigingen en aanvullingen.
Bijlage	Een als zodanig aangemerkt Aanbestedingsstuk.
Concessieovereenkomst	Een concessieovereenkomst betreft een overeenkomst met dezelfde kenmerken als een overheidsopdracht. Echter, de tegenprestatie voor de uit te voeren opdracht bestaat hetzij uitsluitend in het recht de diensten ofwel het werk die het voorwerp van het contract vormen te exploiteren, hetzij in dit recht en een betaling (art. 5 lid 1 sub b richtlijn 2014/23).
Gegadigde	Vóór aanmelding (ook aangeduid met Verzoek tot deelneming), een ieder aan wie Opdrachtgever een kopie van de Selectieleidraad heeft toegezonden en na Inschrijving, een ieder die een Verzoek tot deelneming heeft gedaan.
Geschiktheidseisen	Minimumeisen (onder meer op het gebied van draagkracht en bekwaamheden) waaraan de Inschrijver moet voldoen, om in aanmerking te kunnen komen voor gunning van de Opdracht.
Gunningscriteria	Criteria op basis waarvan de Aanbestedende dienst (in de offertefase) bepaalt welke Inschrijving de 'economisch meest voordelige inschrijving' is.
Herziene Documentatie	Latere versie van een Aanbestedingsstuk dat aanvullingen en/of wijzigingen bevat ten opzichte van een eerdere versie.

Inschrijver	Gegadigde die een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	Alle documenten en eventuele andersoortige informatie die Inschrijver indient tijdens de offertefase om in aanmerking te komen voor gunning van de Opdracht.
Nota van Inlichtingen	Aanbestedingsstuk dat de antwoorden van de Aanbestedende dienst Opdrachtgever bevat op vragen en opmerkingen van Gegadigden over de Aanbesteding of de Opdracht. Doorgaans bevat een Nota van Inlichtingen aanvullingen en wijzigingen op de Aanbestedingsstukken.
Opdracht	Overheidsopdracht die het onderwerp is van de Aanbesteding.
Opdrachtgever	de gemeente Eindhoven, die ook wel wordt aangeduid met 'Aanbestedende dienst'.
Opdrachtnemer	Inschrijver die op grond van de met Opdrachtgever gesloten Overeenkomst de Opdracht zal uitvoeren.
Overeenkomst	Na de Aanbesteding te sluiten Overeenkomst, waarin de voorwaarden en condities zijn beschreven waaronder Opdrachtgever de Opdracht aan Opdrachtnemer opdraagt en Opdrachtnemer die Opdracht aanvaardt.
Programma van Eisen (PvE)	Aanbestedingsstuk waarin specificaties van de Opdracht zijn neergelegd.
Samenwerkingsverband	Een combinatie van (rechts-)personen die gezamenlijk als één Inschrijver aan de Aanbesteding deelneemt en waarvan de leden gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn jegens Opdrachtgever voor de deugdelijke uitvoering van de Opdracht. Een samenwerking zonder deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geen Samenwerkingsverband als bedoeld in deze Aanbesteding.
Selectieleidraad	Dit document.
Standaardformulier	Een door de Aanbestedende dienst verplicht voorgeschreven formulier dat een Gegadigde dient te gebruiken als onderdeel van zijn Verzoek tot deelneming.
UEA	Uniform Europees Aanbestedingsdocument: Het document bestemd voor de opgave van de eigen verklaring zoals bedoeld in artikel 2.84 van de Aanbestedingswet.
Uitsluitingsgronden	Omstandigheden als bedoeld in de artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet die, indien Gegadigde daarin verkeert, conform de Aanbestedingswet doorgaans zullen leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de Aanbesteding.
Verzoek tot deelneming	Het verzoek ingediend door Gegadigde, inhoudende een aanvraag tot deelneming aan de offertefase gebaseerd op onderhavige Selectieleidraad.

### **Interpretatie**

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zal in de Aanbestedingsstukken:

- Het aanhalen van een tijdsperiode doelen op een aaneengesloten periode;
- Het gebruik van woorden zoals "inclusief", "mede begrepen", "waaronder", "omvattende" en "met inbegrip van" betekenen "met inbegrip van, maar niet beperkt tot".

## 1. Inleiding Aanbesteding

### 1.1 Algemeen

Dit is de Selectieleidraad behorende bij de Aanbesteding Concessie t.b.v. Exploitatie vrije-sector woningen Buurtschap te Veld, van de gemeente Eindhoven, hierna te noemen Aanbestedende dienst of Opdrachtgever.

De Selectieleidraad geeft onder meer informatie over het verloop van de Aanbesteding en de in het kader van de Aanbesteding gevraagde informatie. Opdrachtgever volgt een niet-openbare aanbestedingsprocedure. Voor deze procedure kan elke geïnteresseerde marktpartij een Verzoek tot deelneming indienen door te reageren op de aankondiging die in de Tenders Electronic Daily (TED-)database (<http://ted.europa.eu>) en op de website [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) is gepubliceerd.

Opdrachtgever volgt, gelet op de aard en de geraamde omvang van de Opdracht, een niet-openbare aanbestedingsprocedure conform de Aanbestedingswet 2012. Deze Selectieleidraad verschaft nadere informatie over de Opdracht en selectiefase van de Aanbesteding. In de offertefase volgt een Aanbestedingsleidraad met aanvullende informatie over de Opdracht en de offertefase van de Aanbesteding.

De Selectieleidraad fungeert als basis om een Verzoek tot deelneming in te dienen.

### 1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 geeft een toelichting op het doel van de Aanbesteding, bevat een introductie van de Opdrachtgever en verstrekt nadere informatie over de Aanbesteding, contractvorm en het Aanbestedingsplatform.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de Opdracht die het onderwerp is van de Aanbesteding.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het verloop van de Aanbesteding. Opdrachtgever heeft in dit hoofdstuk de planning opgenomen.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de Eisen waaraan een Gegadigde moet voldoen om voor gunning van de Opdracht in aanmerking te komen.
- Hoofdstuk 5 betreft de nadere uitwerking van het beoordelingsmodel, de beoordelingsstappen en de Selectiecriteria die Opdrachtgever hanteert.
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de voorwaarden voor indienen van een Verzoek tot deelneming en het rechtsmiddel.

Achter hoofdstuk 6 zijn de voorgeschreven Standaardformulieren en Bijlagen te vinden. De Bijlagen bij deze Selectieleidraad geven relevante informatie die gelden bij het uitvoeren van de Opdracht.

### 1.3 Doel Aanbesteding

In het noorden van Eindhoven bouwen Woonbedrijf, 'thuis, LivingLab040 en Bureau Rezone samen met de Gemeente Eindhoven een nieuwe wijk: Buurtschap te Veld. Binnen Buurtschap te Veld is ruimte voor een divers woonprogramma, waaronder circa 100 vrije-sector huur woningen. De Aanbestedende dienst wenst via deze Aanbesteding één ontwikkelende partij of consortium te selecteren die d.m.v. een concessie overeenkomst deze vrije-sector huur woningen wil realiseren en voor 30 jaar wil exploiteren.

### 1.4 Aanbestedende dienst

De Aanbestedende dienst in deze Europese aanbesteding is de gemeente Eindhoven. Eindhoven is met haar ca. 230.000 inwoners de vijfde stad van Nederland. Meer informatie over de gemeente kunt u vinden op de website [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl).

## **1.5 Gebruik Aanbestedingsplatform**

Gegadigde kan zijn Verzoek tot deelneming uitsluitend via het Aanbestedingsplatform indienen. Opdrachtgever is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor het gebruik van het Aanbestedingsplatform door Gegadigde. Opdrachtgever wijst iedere vorm van aansprakelijkheid nadrukkelijk van de hand.

Voor zover inhoudelijke omschrijvingen op het Aanbestedingsplatform en de Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, Programma van Eisen of de Overeenkomst met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleren de Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, het Programma van Eisen of de Overeenkomst. Voor zover termijnen of data genoemd op het Aanbestedingsplatform en de Aanbestedingsstukken met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de meest recente informatie.

LET OP: Om een Verzoek tot deelneming in te kunnen dienen in TenderNed, dient Gegadigde te beschikken over e-Herkenning. Het kan een aantal dagen duren voordat Gegadigde deze e-Herkenning ontvangt via TenderNed. Meer informatie over het aanvragen van e-Herkenning kan Gegadigde vinden via: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/registreren-en-eherkenning>.

## **1.6 Vertrouwelijkheid informatie**

Alle documentatie en informatie die in het kader van de aanbesteding verstrekt wordt, is vertrouwelijk. Gegadigden zullen de verplichtingen inzake vertrouwelijkheid ook opleggen aan de door hen in te schakelen medewerkers, partijen en adviseurs.

## 2. Inhoud van de Opdracht

### 2.1 Doelstelling van de Opdracht

Aanbestedende dienst wenst met onderhavige Opdracht één Inschrijver te selecteren die 100 tijdelijke, vrije-sector huurwoningen op Buurtschap te Veld wilt realiseren en exploiteren. De ambities voor Buurtschap te Veld zijn kwalitatief hoogwaardige, betaalbare en innovatieve woonproducten op het gebied van duurzaamheid (zie ook bijlage 7) en ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de circa 100 vrije-sector huurwoningen. Deze woningen moeten in 2022 worden gerealiseerd.

### 2.2 Beschrijving van de Opdracht

#### 2.2.1 Inleiding

Er is binnen Eindhoven grote vraag naar (betaalbare) woningen. In december 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Eindhoven besloten om een zogenaamd 'bouwoffensief' te starten. Dit offensief is gericht op het snel terugdringen van de krapte op de woningmarkt. Een gedeelte van de oplossing voor het nijpende tekort aan (betaalbare) woningen is te vinden in het realiseren van 'tijdelijke / semi permanente' woningen.

In 2019 zijn de Gemeente Eindhoven en de woningbouwcorporaties Woonbedrijf en 'thuis gestart met een haalbaarheidsstudie naar een gebiedsontwikkeling op de locatie 'Castiliëlaan' zie figuur 1. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de A50, aan de oostzijde door de aanwezige woonwagenlocatie/ Blixembosch Oost en aan de zuidzijde door de Castiliëlaan. De begrenzing van de westzijde van de locatie is de Huizingalaan/ Achtse Barrier, zie figuur 2. Zie voor het plangebied ook bijlage 3.



Figuur 1 – situering locatie met rood omlijnt



*Figuur 2 – Plangebied met rood omlijnd*

De haalbaarheidsfase is in augustus 2020 positief afgesloten en inmiddels heeft het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad van de Gemeente Eindhoven ingestemd met het plan, het realiseren van circa 670 tijdelijke woningen in een parkachtige omgeving. De ‘tijdelijke’ woningen kunnen circa 30 jaar op deze locatie blijven staan. Het plangebied wordt door de Gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

Om snel een bijdrage te kunnen leveren aan het verminderen van de woningnood willen Gemeente en initiatiefnemers van het vastgoed binnen het project de woningen op korte termijn realiseren.

Het plan is dat de eerste bewoners van de sociale huurwoningen eind zomer 2021 al in hun nieuwe thuis kunnen en eind 2022 alle woningen zijn opgeleverd.

### **2.2.2 Planconcept Buurtschap te Veld**

Een belangrijk uitgangspunt wat aan de basis van deze gebiedsontwikkeling ligt, is de keuze om een vitale, robuuste woonwijk te maken, waarin een diversiteit aan mensen langdurig prettig en ongestoord woont. De omgevingsvergunning is weliswaar tijdelijk, het wonen is allesbehalve tijdelijk.

Het plan is ontwikkeld vanuit drie kernwaarden:

- Samenleven in je buurt
- Onconventioneel
- Natuurlijk wonen in de stad

Met deze basiswaarden, die nauw aansluiten bij het unieke karakter van deze locatie aan de noordrand van Eindhoven, is een kwalitatief hoogwaardig plan ontwikkeld, met veel aandacht voor woon- en leefkwaliteit, samenleven, groen, ruimte en natuurbeleving. Parallel aan het maken van het plan is een participatietraject gestart met zowel de bewoners/gebruikers van het gebied aan de Castiliëlaan (zorg, onderwijs, Stadsakkers, woonwagenbewoners) als met de bewoners van de omliggende wijken (Achtse Barrier en Blixembosch). De resultaten van dit participatietraject zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

Met het stedenbouwkundig plan van Buurtschap Te Veld wordt geen reguliere woonwijk gebouwd. Zo ontstaat er een zo groot mogelijk ‘zacht’ landschap op basis van een natuurlijk groen-blauw-raamwerk waar rood (woningen) gefaseerd en gevarieerd in kunnen landen. Het vertrekpunt is het aanwezige en oorspronkelijke landschap: de kwaliteiten van het beekdal, het kamerlandschap en de vorm van buurtschappen. De woningen zijn als het ware te gast in het landschap. Het natuurlijke karakter van de woonomgeving is een onderscheidende eigenschap van de buurtschap.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een 15-tal ‘kamers’ waarin per kamer 30-50 woningen kunnen worden gerealiseerd. De kamers worden van elkaar gescheiden door groene zones.

Met het toevoegen van circa 650 tot 700 woningen maken we een volwaardige buurt. Een buurt waarin het, naast het snel realiseren van woningen, gaat om het aanleggen van groen en infrastructuur én het laten ontstaan van een gemeenschap.

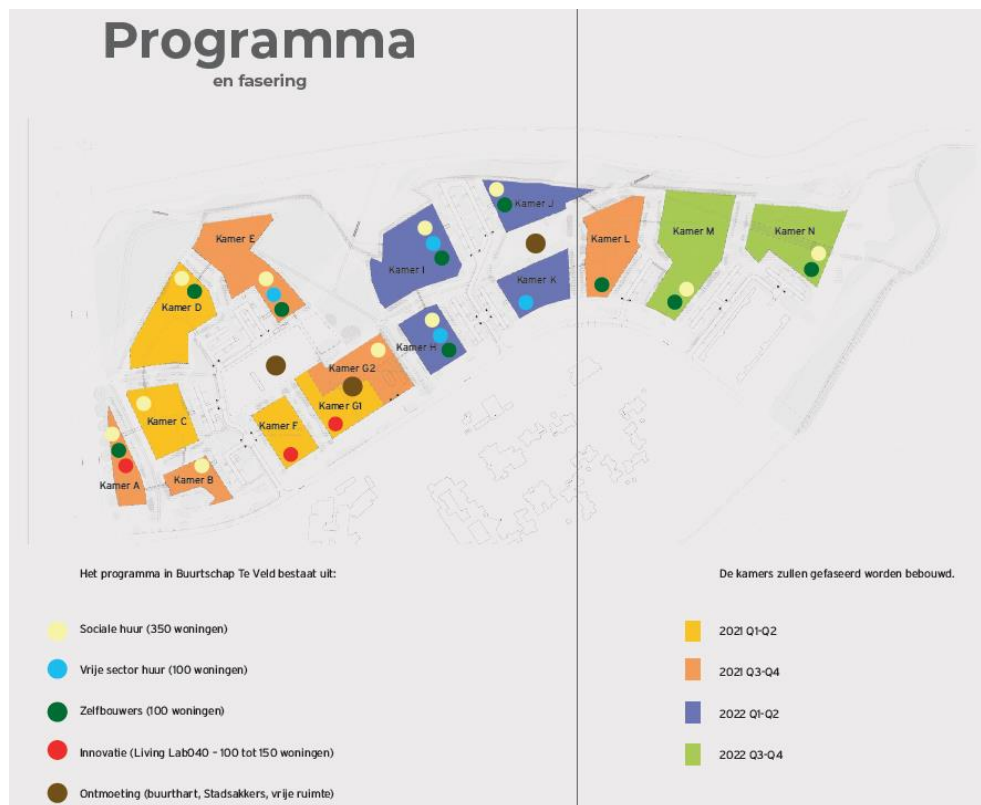
Uitgangspunt hierbij is dat er divers gebouwd wordt, met een keuze voor afwisselende maar samenhangende architectuur. Om dit te kunnen toetsen is er een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld (zie bijlage 4).

Voor het gebied is een **stedenbouwkundig plan** gemaakt, zie bijlage 5.

Per kamer wordt er één specifiek **kameraspoort** gemaakt. Afhankelijk van de situatie binnen een bepaalde kamer (aantal initiatiefnemers binnen een kamer en de complexiteit) wordt hierin ook een verkavelingsplan gemaakt. Voor een voorbeeld van een kameraspoort wordt verwezen naar bijlage 6. Binnen een kamer kunnen verschillende initiatiefnemers verschillende woningtypes bouwen en met verschillende leveranciers werken maar dit dient wel uiterst zorgvuldig binnen één plan getekend en ontwikkeld te worden.

### 2.2.3 Kamers

Binnen Buurtschap te Veld zijn in de kamers E, I, H en K (volledig) vrije-sector woningen voorzien, zie onderstaande afbeelding.



De kamers worden in de komende periode verder uitgewerkt in een kameraspoort.

De kamers waarin de vrije sector woningen zijn voorzien hebben het volgende concept programma:

Kamer	Oppervlakte	Programma
Kamer E	9.598 m <sup>2</sup>	<b>Vrije-sector woningen: 24</b> Sociale huurwoningen: 25 Zelfbouwers: 8
Kamer H	5.692 m <sup>2</sup>	<b>Vrije-sector woningen: 9</b> Sociale huurwoningen: 13 Zelfbouwers: 6

Kamer I	10.984 m2	<b>Vrije-sector woningen: 35</b> Sociale huurwoningen: 15 Zelfbouwers: 8
Kamer K	6.047 m2	<b>Vrije-sector woningen: 32</b>

De gemarkeerde woningen zijn onderdeel van deze opdracht, overige woningen worden middels andere stakeholders betrokken.

De programmering van de kamers is indicatief en kan de komende periode nog worden gewijzigd. Onderzocht wordt of in kamer H zes woonwageningen voor het wonen in familiair verband kunnen worden opgenomen.

In de bovenstaande oppervlaktes is ook de openbare ruimte rondom de woningen, zoals de paden, meegenomen.

Over de daadwerkelijke inpassing van de woningen in de kamer en de daaruit voortvloeiende verkaveling vindt overleg met de betrokken stedenbouwkundigen plaats.

Het te bebouwen oppervlak is natuurlijk afhankelijk van het type woning. Richtlijn voor het maximaal te bebouwen oppervlak is 100 m2 per woning.

Gehuurd wordt de footprint van de woning en de berging, en de bij de woning behorende buitenruimte. De openbare ruimte wordt door de Gemeente aangelegd.

#### **2.2.4 Kaders en randvoorwaarden**

Randvoorwaarden vrije-sector woningen:

De vrije-sector woningen dienen te vallen binnen het middenhuursegment (huurprijzen tot € 1000 per maand) waarbij een minimum van 75% van de te realiseren woningen huurprijzen hebben binnen het segment "middenhuur laag" (€ 737- € 850). Hierbij wordt uitgegaan van prijspeil 2021 en indexering conform Consumenten prijsindex.

Randvoorwaarde aantal te realiseren woningen: de geselecteerde Inschrijver dient minimaal 90 en maximaal 100 vrije-sector huur woningen te realiseren.

Randvoorwaarden huurprijs grond:

Er wordt uitgegaan van een minimum huurprijs voor het complete programma. Deze minimum huurprijs is vaststaand en betreft het minimale, onvoorwaardelijke bedrag om een bieding te kunnen doen bij het indienen van een Inschrijving in de gunningsfase.

De minimale totale eerstejaarshuur van de benodigde grond voor het totale programma in alle kamers betreft € 152.190,- (prijspeil bieding: 1 jan. 2022). De jaarlijkse indexering van de huur van de benodigde grond is 2%.

Voor verdere eisen wordt u verwezen naar het Programma van Eisen, bijlage 1.

## **2.3 Overeenkomst**

### **2.3.1 Type overeenkomst**

De Overeenkomst die wordt gesloten met de winnende partij(en) is een Concessieovereenkomst in de zin van de Aanbestedingswet. Hieronder zal ook een huurovereenkomst worden gesloten.

Het concept van de overeenkomsten zal via een Nota van Inlichtingen binnen een week na publicatie van de Selectieleidraad worden gepubliceerd.

### **2.3.2 Duur van de Overeenkomst**

De Overeenkomst heeft een looptijd van dertig (30) jaar en gaat in na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouw . De contracttermijn eindigt 30 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Als schriftelijk bezwaar wordt gemaakt tegen de Selectiebeslissing/Gunningsbeslissing en/of een kort geding aanhangig wordt gemaakt heeft Opdrachtgever het recht de Overeenkomst later in werking te laten treden. U dient hiermee bij het opstellen van uw Verzoek tot deelneming en eventueel in de Offertefase het opstellen van uw Inschrijving nadrukkelijk rekening te houden.

### 3. Verloop van de Aanbesteding

#### 3.1 Procedure en aankondiging

Dit hoofdstuk licht de Aanbesteding toe die Opdrachtgever uitvoert. Opdrachtgever heeft de aankondiging van de Aanbesteding gepubliceerd op het Aanbestedingsplatform.

In deze Aanbesteding selecteert Opdrachtgever ten eerste, op basis van de Verzoeken tot deelneming, maximaal vijf Gegadigden. Opdrachtgever vraagt vervolgens in de offertefase de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving in te dienen overeenkomstig de Aanbestedingsleidraad. Opdrachtgever gunt de Opdracht aan de Inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding, behoudens beëindiging van deze Aanbesteding vóór gunning.

Bij deze niet-openbare aanbestedingsprocedure zullen in de offertefase in de Aanbestedingsleidraad de nadere Gunningscriteria worden beschreven, die op hoofdlijnen het volgende zullen inhouden:

- Passend bij Buurtschap te Veld (30%)
- Programma en betaalbaarheid (25 %)
- Duurzaamheid (20 %)
- Prijs: bieding op de huurprijs (25%)

Opdrachtgever behoudt het recht voor bovenstaande criteria te wijzigen voor publicatie van de Aanbestedingsleidraad.

#### 3.2 Planning

Hieronder is een globale weergave van de planning van de Aanbesteding opgenomen. Met het publiceren van de aankondiging start de Aanbesteding.

Planning selectiefase	Datum
Publicatie Aanbesteding	02-07-2021
Sluitingsdatum vragenronde 1: Indienen <b>vragen en opmerkingen</b> (deadline)	16-07-2021 vóór 10:00 uur
Publicatie 1 <sup>e</sup> Nota van Inlichtingen (streefdatum)	22-07-2021
<b>Sluitingsdatum</b> indienen Verzoek tot deelneming (fatale termijn) <b>(Inclusief bewijsstukken)</b>	03-08-2021 vóór 10:00 uur
Bekendmaken selectiebeslissing	06-08-2021
Einddatum opschortende termijn selectiefase	Veertien (14) kalenderdagen na verzending selectiebeslissing

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning eenzijdig aan te passen. Aan bovenstaande planning kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. In een dergelijk geval vindt communicatie richting alle Inschrijvers plaats.

Tenzij de Aanbestedingsstukken uitdrukkelijk anders bepalen zijn de aan Gegadigden gestelde termijnen fatale termijnen. Bij overschrijding ervan treedt verval van recht in.

Onderstaande planning hanteert Opdrachtgever voor de offertefase.

Beoogde planning offertefase	Weeknummer / datum
Start offertefase	Week 36
Sluitingsdatum indienen van Inschrijving	Week 40
Bekendmaking gunningsbeslissing	Week 41
Ingangsdatum Overeenkomst	Week 44

### 3.3 Communicatie gedurende de Aanbesteding

#### 3.3.1 Contactgegevens Opdrachtgever

Tijdens de Aanbesteding vindt alle communicatie tussen de gemeente en Gegadigden uitsluitend via TenderNed plaats. Slechts indien dit niet functioneert kan de contactpersoon voor deze aanbestedingsprocedure benaderd worden via onderstaande contactgegevens. De coördinatie en communicatie tijdens de Aanbesteding is namens de gemeente in handen van:

Contactpersoon	Amy Suter
Functie	Inkoopadviseur
E-mailadres	<a href="mailto:a.suter@eindhoven.nl">a.suter@eindhoven.nl</a>
Telefoonnummer	+316 82515977

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de Aanbestedende dienst te benaderen of op een andere manier contact te leggen om informatie te verkrijgen over deze Aanbesteding. De Aanbestedende dienst heeft het recht Gegadigden die in strijd hiermee handelen uit te sluiten van deelname aan deze Aanbesteding.

#### 3.3.2 Melden tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden

De Aanbestedende dienst heeft de Aanbestedingsstukken met zorg opgesteld. Mocht echter sprake zijn van tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden, dan dient Gegadigde zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in het kader van de vragenronde(s) door het stellen van vragen hier een melding van te maken. Aanbestedende dienst verwacht van Gegadigde een proactieve houding, zodat Aanbestedende dienst de Aanbestedingsstukken effectief kan herstellen door middel van een Nota van Inlichtingen. Indien Gegadigde niet of niet tijdig melding maakt van tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden dan vervalt het recht van Gegadigde om op een later moment daar over te klagen en/of bezwaren te uiten.

Indien Gegadigde na kennisneming van de Nota van Inlichtingen nog steeds meent dat er tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden zijn, dan dient Gegadigde op straffe van verval van recht minimaal drie (3) kalenderdagen vóór de sluitingsdatum voor het indienen van het Verzoek tot deelneming een kort gedingprocedure aanhangig te maken door middel van het betekenen van een dagvaarding bij Opdrachtgever.

#### 3.3.3 Nota's van Inlichtingen

Vragen of opmerkingen dienen te worden ingediend middels Standaardformulier C, indienen vragen en opmerkingen, en te worden ingediend via de berichtenmodule in TenderNed.

De Aanbestedende dienst sluit een vragenronde met het verzenden van een Nota van Inlichtingen met daarin de (geanonimiseerde) vragen van Gegadigde en de antwoorden van Opdrachtgever. Ook eventuele wijzigingen in de Aanbestedingsstukken vermeldt Aanbestedende dienst hierin. Veelal gaat dit vergezeld met Herziene Documentatie van de betreffende Aanbestedingsstukken.

#### 3.3.4 Klachtafhandeling

Gegadigde kan ook naar aanleiding van de Aanbesteding een klacht indienen met inachtneming van het volgende:

- A) Klager kan zijn klacht kenbaar maken via het e-mailadres: [aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl](mailto:aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl). De Aanbestedende dienst neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van wat de verwachte afhandeltermijn is. De reactie op de klacht wordt verstrekt door de Aanbestedende dienst, niet de interne klachtenbehandelaar die de klacht heeft behandeld. Diens beoordeling wordt beschermd als een persoonlijk en vertrouwelijk intern advies.
- B) Indien klager het niet eens is met de door de Aanbestedende dienst gegeven reactie op de ingediende klacht, kan deze zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie art. 4.27 Aanbestedingswet 2012). Als bij deze Commissie van Aanbestedingsexperts een klacht m.b.t. deze aanbestedingsprocedure wordt ingediend, wordt de klager

verzocht hiervan een afschrift te zenden aan de het onder A) hierboven genoemde e-mailadres. (Zie voor meer informatie de website: [www.commissievanaanbestedingsexperts.nl](http://www.commissievanaanbestedingsexperts.nl)).

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure. Noch een uitspraak van de interne klachtenbehandelaar van de Opdrachtgever noch een uitspraak van Commissie van Aanbestedingsexperts op een klacht is bindend voor de Opdrachtgever. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor deze uitspraken – indien deze naar zijn oordeel niet overeenstemmen met zijn wettelijke verplichtingen - naast zich neer te leggen.

### **3.4 Indienen, ontvangst en beoordeling van Verzoek tot deelneming**

#### **3.4.1 Indienen van een Verzoek tot deelneming**

Het indienen van een Verzoek tot deelneming kan uitsluitend digitaal via het Aanbestedingsplatform conform de hiervoor genoemde planning. Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en tijdigheid van het Verzoek tot deelneming.

Een volledig Verzoek tot deelneming bestaat uit:

- *Standaardformulier A: 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'*;
- *Standaardformulier B 'Ervaring Gegadigde'*;

Opdrachtgever adviseert Gegadigde om het Verzoek tot deelneming ruim op tijd in te dienen. Het risico van niet tijdige ontvangst van het Verzoek tot deelneming is geheel voor rekening van Gegadigde. Een niet tijdig ingediend Verzoek tot deelneming wordt geacht niet te zijn ingediend en wordt daarom niet in behandeling genomen (ongeldigverklaring). Opdrachtgever en de aanbieder van het Aanbestedingsplatform zijn niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigde wat betreft het tijdig, volledig en voor zover vereist het rechtsgeldig ondertekenen en aanleveren van informatie en benodigde documenten via het Aanbestedingsplatform. Raadpleeg daarom bij twijfel de helpdesk van het Aanbestedingsplatform en start ruim op tijd met het digitaal indienen van de stukken.

#### **3.4.2 Ontvangst van de Verzoeken tot deelneming**

Na het verstrijken van de fatale termijn voor ontvangst van de Verzoeken tot deelneming worden deze door Opdrachtgever geopend. Gegadigden kunnen niet bij de opening van de Verzoeken tot deelneming aanwezig zijn.

#### **3.4.3 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de Verzoeken tot deelneming**

Opdrachtgever controleert of een Verzoek tot deelneming volledig en geldig is. Alle documenten en informatie die op basis van deze Selectieleidraad ingediend moeten worden, dienen feitelijk en compleet worden overgelegd op de in het Aanbestedingsplatform en deze Selectieleidraad voorgeschreven wijze. Indien het Verzoek tot deelneming niet aan volledigheid en geldigheid voldoet, wordt het Verzoek tot deelneming in beginsel terzijde gelegd en niet verder in behandeling genomen.

Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht voor een Verzoek tot deelneming ongeldig te verklaren ingeval sprake is van een (niet eerder ontdekt) gebrek dat geleet op de aanbestedingsbeginselen niet mag respectievelijk niet had mogen worden hersteld.

#### **3.4.4 Toetsing**

Opdrachtgever toetst of Gegadigde en Verzoek tot deelneming voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen.

#### **3.4.5 Inhoudelijke beoordeling Verzoeken tot deelneming**

Opdrachtgever beoordeelt vervolgens de Verzoeken tot deelneming op basis van de Selectiecriteria om tot een rangorde te komen van Gegadigden. De Selectiecriteria en de wijze waarop Opdrachtgever deze criteria beoordeelt staat beschreven in hoofdstuk 5.

### **3.5 Selectiebeslissing**

Na toetsing en beoordeling van de Verzoeken tot deelneming maakt Opdrachtgever de selectiebeslissing op dezelfde datum bekend aan alle Gegadigden door middel van het Aanbestedingsplatform. Aan de selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. Opdrachtgever informeert Gegadigden in het geval van een afwijzing, waarbij de afwijzing en de daarbij behorende (voorgenomen) selectie van Gegadigden, door middel van het Aanbestedingsplatform. De afwijzing zal een opgave van de reden(en) bevatten, waartoe Opdrachtgever ten behoeve van de motivering van een afwijzing verplicht is. De afgewezen Gegadigden krijgen alsdan een bezwaartermijn van 14 kalenderdagen (te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door Opdrachtgever) om tegen de afwijzing op te komen.

## 4. Eisen aan de Gegadigde

### 4.1 Algemene informatie

Wij toetsen uw Verzoek tot deelneming op de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen zoals geformuleerd in onderstaande paragrafen. De basis voor deze Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen vormt de Aanbestedingswet 2012. Voldoet u niet aan de Geschiktheidseisen? Dan wordt uw Verzoek tot deelneming terzijde gelegd en wordt u uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. Is een Uitsluitingsgrond op u van toepassing? Dan wordt uw Verzoek tot deelneming in beginsel terzijde gelegd en wordt u in beginsel uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

### 4.2 Uitsluitingsgronden

In artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012 staat beschreven in welke gevallen wij u uit kunnen sluiten van deelname aan deze Aanbesteding. De (facultatieve) Uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze Aanbesteding zijn geselecteerd in de Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in Standaardformulier A.

Door deze verklaring correct in te vullen kunt u verklaren dat de geselecteerde Uitsluitingsgronden niet op u van toepassing zijn. De UEA wordt ondertekend door een persoon die de onderneming rechtsgeldig vertegenwoordigt, dit moet blijken uit de kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister. Deze UEA moet u bij uw Verzoek tot deelneming indienen. Voegt u de UEA niet toe aan uw Verzoek tot deelneming dan wordt u uitgesloten van verdere deelname.

Nadat wij het voorlopige selectiebesluit kenbaar hebben gemaakt zullen wij de betreffende Gegadigde vragen om bewijsstukken zoals vermeld in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet 2012, binnen de gestelde termijn door de Aanbestedende dienst in te dienen. Wij zullen voor deze aanbesteding volgende bewijsmiddelen opvragen;

- een kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister, die op het tijdstip van het indienen van het Verzoek tot deelneming niet ouder is dan zes maanden;
- een gedragsverklaring aanbesteden zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van het Verzoek tot deelneming niet ouder is dan twee jaar;
- een verklaring omtrent betalingsgedrag van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het Verzoek tot deelneming, niet ouder is dan zes maanden;

LET OP: Het aanvragen van een gedragsverklaring aanbesteden of een verklaring van de Belastingdienst neemt enige tijd in beslag. Wij adviseren u dan ook deze aanvraag, indien nodig, dan ook te doen gedurende de aanbestedingsperiode zodat, wanneer de Aanbestedende dienst deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

Ten aanzien van een onderneming die gevestigd is in een andere lidstaat aanvaardt Opdrachtgever, conform lid 4 van artikel 2.89 van de Aanbestedingswet 2012, ook gegevens en bescheiden uit de betreffende lidstaat die een gelijkwaardig doel dienen als de bovengenoemde bewijsmiddelen of waaruit blijkt dat de Uitsluitingsgronden niet op de betreffende onderneming van toepassing zijn. De Aanbestedende dienst accepteert dan de stukken die, voor het land waarin Gegadigde is gevestigd, worden genoemd in de e-Certis databank (<https://ec.europa.eu/tools/ecertis/#/search>).

Kunt u de gewenste bewijsstukken niet binnen deze gestelde termijn aanleveren? Dan wordt u alsnog uitgesloten van deelname aan deze procedure.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om nader onderzoek uit te laten voeren naar (de verklaringen van) Gegadigde en de juistheid van verstrekte informatie te controleren door contact op te nemen met derden, zoals opdrachtgevers van referentieopdrachten.

Toepasselijkheid Uitsluitingsgronden op bestuurders en aandeelhouders: Een Uitsluitingsgrond is conform artikel 2.86 lid 3 Aanbestedingswet ook van toepassing op een onderneming indien deze in strikte zin betrekking heeft op een persoon die

lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft.

Gedurende de looptijd van de Overeenkomst voldoet Opdrachtnemer aan de Geschiktheidseisen en Uitsluitingsgronden. De Opdrachtgever is gerechtigd om, indien zij daar aanleiding toe zien, gedurende de looptijd van de Overeenkomst bewijsstukken hieromtrent op te vragen. Bij het niet kunnen voldoen aan deze eisen is de Opdrachtgever gerechtigd de Opdracht te beëindigen zonder dat Opdrachtnemer recht op schadevergoeding heeft.

### **4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht**

Mede op basis van de hieronder beschreven Geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht (zie ook deel IV van het *Uniform Europees Aanbestedingsdocument*) bepaalt Opdrachtgever of een Gegadigde geschikt is voor het uitvoeren van de Opdracht. Opdrachtgever legt het Verzoek tot deelneming terzijde indien de Gegadigde niet (tijdig) aantoont dat hij voldoet aan de gestelde eis.

- ! Door het aanvinken van 'Ja' in onderdeel A in Deel IV van het UEA verklaart de Gegadigde dat zijn onderneming voldoet aan alle hierna volgende Geschiktheidseisen.

#### **4.3.1 Jaarstukken en financiële parameters**

Gegadigde dient de jaarstukken van de afgelopen 2 jaren aan te leveren. De jaarstukken bestaan in ieder geval uit het jaarverslag en de jaarrekening. De balans, de verlies en winstrekening en een accountantsverklaring maken onderdeel uit van de jaarrekening. Daarnaast kijken wij naar de algemene bedrijfseconomische parameters zoals de solvabiliteit van de onderneming. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen, en geeft daarbij inzicht in de financiële positie van de gegadigde en of zij aan haar verplichtingen op de lange termijn kan voldoen. De solvabiliteit van de gegadigde (eigen vermogen gedeeld door totaal vermogen x 100%) over de afgelopen twee jaren dient ten minste 25% te zijn.

#### **4.3.2 Afdekking aansprakelijkheidsrisico's**

Gegadigde moet verzekerd zijn tegen aansprakelijkheidsrisico's in verband met de uitvoering van de Opdracht en de nakoming van de Overeenkomst. Opdrachtgever eist een minimale dekking van € 1.500.000,- per gebeurtenis en een minimale dekking van € 2.500.000,- per kalenderjaar. Tevens verklaart Gegadigde door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat gedurende de contractperiode voor tenminste het voornoemd bedrag de verzekering wordt gehandhaafd. Ten bewijze van het feit dat Gegadigde voldoet aan het bovenstaande dient Gegadigde binnen zeven (7) kalenderdagen na een eerste verzoek een kopie van de betreffende verzekeringspolis in pdf-formaat te overleggen. In voorkomend geval kan de Aanbestedende dienst genoegen nemen met een verklaring van de verzekeraar, waaruit blijkt dat de polis voldoet aan de hier gestelde eisen.

### **4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid**

Mede op basis van de hieronder beschreven Geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid bepaalt Opdrachtgever of een Gegadigde geschikt is voor het uitvoeren van de Opdracht. Zie ook deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), waarbij – helaas verwarrend - met de term 'Selectiecriteria' de Geschiktheidseisen worden bedoeld. Opdrachtgever legt een Verzoek tot deelneming terzijde indien de Gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen.

#### **4.4.1 Ervaring Gegadigde**

Een Gegadigde dient aan te tonen over de hierna beschreven competenties te beschikken die Opdrachtgever noodzakelijk acht voor het op een goede wijze kunnen uitvoeren van de Opdracht. Hiertoe kan Gegadigde -waar van toepassing - verwijzen naar competenties die Gegadigde heeft opgedaan bij de uitvoering van opdrachten die Gegadigde niet langer dan vijf jaar geleden - gerekend vanaf de sluitingsdatum voor indienen van het Verzoek tot deelneming - tijdig heeft afgerond, verleend uitstel daaronder begrepen.

Gegadigde dient met de genoemde bewijsmiddelen aan te tonen te beschikken over de volgende kerncompetenties:

- A. Deelnemer dient een referentie te overleggen van één gerealiseerd project van minimaal 25 grondgebonden en/of gestapelde woningen.  
Deelnemer dient hierbij referentiebeelden te overleggen, bestaande uit maximaal twee enkelzijdig bedrukte A3-pagina's. Hierbij staan tevens de projectnaam en een toelichting op het project (locatie, aantal woningen etc., oppervlak /woning, huurprijs/maand, gemiddelde stichtingskosten per woning, materiaalstaat exterieur en interieur, afwerkingsniveau, etc.)
- B. Deelnemer dient een referentie te overleggen van één gerealiseerd ontwikkel-/woningbouwproject van minimaal 10 grondgebonden en/of gestapelde woningen waarbij de woningen minimaal als BENG zijn ontwikkeld en gerealiseerd. Deelnemer dient hierbij referentiebeelden te overleggen, bestaande uit maximaal twee enkelzijdig bedrukte A3-pagina's. Hierbij staan tevens de projectnaam en een toelichting op het project (locatie, aantal woningen etc., oppervlak /woning, huurprijs/maand, gemiddelde stichtingskosten per woning, materiaalstaat exterieur en interieur, afwerkingsniveau, etc.)
- C. Deelnemer dient een referentie te overleggen van een exploitatie/verhuurportefeuille van minimaal 50 woningen waarin duidelijk is dat de deelnemer verantwoordelijk is van het verhuurdersonderhoud en totale financiële en administratieve afwikkeling van de verhuur.

Ten aanzien van bewijs dat wordt geleverd door middel van referentieopdrachten geldt het volgende:

- U maakt gebruik van Standaardformulier B 'Ervaring Gegadigde'.
- Een referentieopdracht kan, indien deze zich daartoe inhoudelijk voor leent, bewijs leveren van meerdere competenties.
- Indien Gegadigde zich beroept op een verstrekte maar nog niet afgeronde opdracht, kan Gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen reeds door hem is uitgevoerd.
- Indien Gegadigde zich beroept op een opdracht die slechts ten dele door hem is uitgevoerd, kan Gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd.

#### 4.4.2 Certificeringen Gegadigde

Gegadigde dient de volgende certificaten of aantoonbaar werkende vergelijkbare systemen te bezitten:

##### A. Kwaliteitsmanagement:

Uw onderneming heeft een vastgelegd en gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem (bijvoorbeeld ISO 9001), dat periodiek door een geaccrediteerde instelling wordt getoetst. Van de geselecteerde Gegadigden wordt gevraagd een geldig kopie van het betreffende certificaat te overleggen.

##### B. Veiligheid

Uw onderneming of de beoogde bouwer heeft een vastgelegd en gecertificeerd VGM-systeem (VCA \*\*) dat naast de veiligheid, gezondheid en het milieu van uw bedrijf ook toeziet op die van de onderaannemers, dat periodiek door een geaccrediteerde instelling wordt getoetst. Van de geselecteerde Gegadigden wordt gevraagd een kopie van het betreffende certificaat te overleggen.

Gegadigde verklaart door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat Gegadigde aan bovenstaande voldoet.

Indien Gegadigde niet beschikt over de genoemde certificeringen, doch zich beroept op het beschikken over aantoonbaar werkende gelijkwaardige systemen, berust de bewijslast van zowel de gelijkwaardigheid als de werking van de systemen hiertoe bij Gegadigde.

## 4.5 Samenwerkingsverband en onderaannemers

Om aan de Geschiktheidseisen te kunnen voldoen, kan een Gegadigde zich beroepen op de financiële draagkracht en/of technische bekwaamheid van (een) derde(n), ongeacht de juridische aard van zijn banden met deze derde. Hieronder en het Standaardformulier UEA is beschreven welke bewijsstukken hiervoor worden gevraagd.

#### **4.5.1 Indienen Verzoekt tot deelneming door middel van een Samenwerkingsverband**

Ingeval een Verzoek tot deelneming wordt gedaan door een Samenwerkingsverband wordt elk lid van het Samenwerkingsverband getoetst aan de Uitsluitingsgronden en dient op nader verzoek ieder lid van het Samenwerkingsverband het betreffende bewijsstuk te overleggen binnen eerdergenoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen.

Indien Gegadigde een Verzoek tot deelneming indient als een Samenwerkingsverband, dient minimaal een van de leden van het Samenwerkingsverband het verzekeringsbewijs op te leveren. De verzekeringsdekking mag alternatief ook worden aangetoond door de verzekeringsdekkingen van de Gegadigden te combineren. Overall dient de gecombineerde dekking gelijkwaardig te zijn aan de dekking die 1 enkele verzekering zou bieden, hetgeen betekent dat er geen uitsluitingen zijn toegestaan voor de hoofdelijke aansprakelijkheid voor het handelen van de andere leden van het Samenwerkingsverband.

Ingeval van een Verzoek tot deelneming als een Samenwerkingsverband waarop een beroep wordt gedaan om de geschiktheid aan te tonen, dient Gegadigde aan te tonen dat de leden van het Samenwerkingsverband gezamenlijk aan elk van bovenstaande genoemde eisen voldoen. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de Opdracht zullen worden ingezet. De Aanbestedende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat Gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de Aanbestedende dienst en Gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de Aanbestedende dienst besluiten het Verzoek tot deelneming terzijde te leggen.

Alle leden van het Samenwerkingsverband verklaren door middel van het indienen van een Verzoek tot deelneming hoofdelijk aansprakelijk te zijn, zowel in het kader van de Aanbesteding als in het kader van het uitvoeren van de Overeenkomst.

Wijziging in de samenstelling van het Samenwerkingsverband, na indiening van een Verzoek tot deelneming, zonder schriftelijke toestemming van Opdrachtgever, leidt in beginsel tot uitsluiting.

#### **4.5.2 Indienen Verzoek tot deelneming met behulp van onderaannemer(s)**

Het staat Opdrachtnemer vrij onderaannemers in te schakelen bij de uitvoering van de Opdracht. Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht het inzetten van een onderaannemer te verbieden op redelijke gronden, hetgeen in ieder geval aan de orde is als een Uitsluitingsgrond van toepassing is op deze onderaannemer.

##### **Beroep op onderaannemer om geschiktheid aan te tonen**

Ingeval een Verzoek tot deelneming wordt gedaan door een Gegadigde die een beroep doet op een onderaannemer om zijn geschiktheid aan te tonen, wordt deze onderaannemer getoetst aan de Uitsluitingsgronden.

Indien een Gegadigde een Verzoek tot deelneming indient met een onderaannemer om te kunnen voldoen aan de Geschiktheidseisen dient dat opgegeven te worden in de UEA. Een en ander op straffe van ongeldigheid. Wisselen van onderaannemer op wiens draagkracht en/of ervaring een beroep is gedaan, mag na indienen van een Verzoek tot deelneming uitsluitend met toestemming van Opdrachtgever.

Gegadigde dient aan te tonen dat elke onderaannemer waarop een beroep is gedaan om de geschiktheid aan te tonen – voldoet aan de gestelde eisen voor het deel van de Opdracht dat hij zal uitvoeren. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de Opdracht zullen worden ingezet. De Aanbestedende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat Gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de Aanbestedende dienst en Gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de Aanbestedende dienst besluiten het Verzoek tot deelneming terzijde te leggen.

##### **Inzet onderaannemer bij uitvoering Opdracht**

Ingeval de Aanbestedende dienst elders in de Aanbestedingsstukken opgave heeft verlangd van de onderaannemers die worden ingezet bij de uitvoering van de Opdracht, is Opdrachtgever bevoegd deze onderaannemers te toetsen aan de Uitsluitingsgronden. Op eerste verzoek van Opdrachtgever dient aangetoond te worden dat op een onderaannemer geen

Uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Zou blijken dat op een dergelijke onderaannemer een Uitsluitingsgrond van toepassing is, dan is Opdrachtgever bevoegd zich tegen de inzet van deze onderaannemer te verzetten. Opdrachtnemer is dan verplicht de werkzaamheden ofwel zelf te verrichten ofwel op te dragen aan een andere onderaannemer, die Opdrachtgever wederom bevoegd is te toetsen aan de Uitsluitingsgronden.

Een onderaannemer voert namens en onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer bepaalde voorschriften uit. De Opdrachtnemer is bij deze constructie volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit het Verzoek tot deelneming, alsmede de eventuele uitvoering van de Overeenkomst. De Opdrachtnemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de door haar ingeschakelde onderaannemer(s).

## 5. Beperking van het aantal gekwalificeerden

Na de uiterste datum voor de ontvangst van de verzoeken tot deelneming start het selectieproces. Allereerst controleert de aanbesteder of de overgelegde gegevens als bedoeld in hoofdstuk 4 voldoen en of daarmee aan de gestelde eisen wordt voldaan. Gegadigden die niet voldoen aan de eisen, of op wie een uitsluitingsgrond van toepassing is, worden uitgesloten.

Indien meer dan het maximale aantal te selecteren Gegadigden de toets aan de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen doorstaat, zullen de Gegadigden worden beoordeeld op basis van de Selectiecriteria. Als meer dan vijf gegadigden voldoen aan de gestelde uitsluitingsgronden en (geschikheids)eisen wordt er de voorkeur gegeven aan de gegadigde met zoveel mogelijk kerncompetenties in één referentieproject. Per criterium zullen door Opdrachtgever punten worden toegekend. De maximaal vijf Gegadigden die na toekenning van de punten de meeste punten hebben behaald, worden toegelaten tot de offertefase en daarin uitgenodigd tot het indienen van een Inschrijving.

M.a.w. degene met alle drie de kerncompetenties, behaald heeft op één project, ontvangt de hoogste score van 20 punten. Degene met twee competenties op één project ontvangt 10 punten. Degene die alle kerncompetenties bij verschillende referentieprojecten heeft, ontvangt geen extra punten, maar voldoet wel aan de criteria.

De vijf gegadigden met de hoogste totaalscore komen in aanmerking voor een uitnodiging tot inschrijving. Indien door een eventuele gelijke score het aantal gegadigden niet beperkt kan worden tot vijf, zal door middel van loting tussen de partijen met de opvolgende gelijke score worden bepaald wie van deze partijen voor een uitnodiging in aanmerking komt. Een voorbeeld: 3 partijen hebben 20 punten, 1 partij heeft 10 punten en 2 partijen hebben er 0 punten. Dan zal de loting plaatsvinden tussen de 2 partijen die 0 punten hebben bepaald.

Na het doorlopen van het selectieproces, al dan niet middels weging, worden de voorgenomen te selecteren partijen verzocht de bewijsmiddelen conform hoofdstuk 4 aan te leveren. De aanbesteder controleert van deze partijen of zij aan de eisen voldoen. In het geval dat na controle van deze bewijsmiddelen blijkt dat een voorgenomen geselecteerde partij niet voldoet, behoudt de Gemeente Eindhoven zich het recht voor (geen verplichting) om van de 6e gegadigde dan wel van meerdere gegadigden (in volgorde op basis van de uitkomst van de weging) alsnog de bewijsmiddelen conform hoofdstuk 4 op te vragen en te controleren. De aanbesteder doet dit net zo lang totdat het aantal gegadigden dat zij middels weging willen inperken voldoet voor zover er nog partijen in aanmerking komen. De gegadigde die dan niet voldoet, wordt alsnog uitgesloten/ diens aanmelding wordt alsnog ongeldig verklaard.

De geselecteerde partijen die aan alle eisen voldoen, worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. De Gegadigden die zijn uitgesloten/ wiens aanmelding ongeldig zijn, dan wel niet geselecteerd zijn na toepassing van de weging, ontvangen een selectiebesluit waarin de redenen zijn vermeld.

## **6. Voorwaarden bij indienen Verzoek tot deelneming en rechtsmiddel**

### **6.1 Voorwaarden voor indienen Verzoek tot deelneming**

#### **6.1.1 Toepasselijk recht**

Uitsluitend het Nederlandse recht is van toepassing op deze Aanbesteding.

#### **6.1.2 Instemming voorwaarden**

Door middel van het indienen van een Verzoek tot deelneming stemt Gegadigde in met de voorwaarden zoals opgenomen in de Selectieleidraad en de Nota's van Inlichtingen.

De algemene inkoopvoorwaarden van Opdrachtgever zijn van toepassing (zie Bijlage 2). Leverings-, betalings- en/of andere algemene voorwaarden van de Gegadigde worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

#### **6.1.3 Rechtsgeldige ondertekening**

Het Verzoek tot deelneming (incl. alle Standaardformulieren) dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een ten tijde van ondertekening tot vertegenwoordiging bevoegde functionaris. Dit wordt gecontroleerd aan de hand van het bij de verificatie door de Gegadigde te verstrekken uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel. Uit dit uittreksel - indien van toepassing in combinatie met schriftelijke volmachten - moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar, op het moment van indiening van het Verzoek tot deelneming, duidelijk blijken.

#### **6.1.4 Verzoek tot deelneming conform de Selectieleidraad**

De Gegadigde dient het Verzoek tot deelneming te baseren op de Selectieleidraad inclusief alle Standaardformulieren en Bijlagen. Indien een Gegadigde gevraagde informatie niet, niet volledig en/of niet juist heeft aangeleverd, leidt dat in beginsel tot uitsluiting van deelname aan de Aanbesteding.

De voertaal tijdens deze aanbesteding is de Nederlandse taal. Het Verzoek tot deelneming dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Gegadigde is verplicht de voorgeschreven van toepassing zijnde Standaardformulieren te gebruiken.

Een Verzoek tot deelneming indienen ten aanzien van een gedeelte van de Opdracht is niet toegestaan.

#### **6.1.5 Voorwaardelijke of onvolledig Verzoek tot deelneming**

Een Verzoek tot deelneming onder voorwaarden c.q. met voorbehouden dan wel een onvolledige en/of anderszins ongeldig Verzoek tot deelneming wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door Opdrachtgever als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

#### **6.1.6 Voorbehouden van Aanbestedende dienst**

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de gehele Aanbesteding tijdelijk of definitief te stoppen en/of definitief af te breken en/of om niet tot het verlenen van de Opdracht over te gaan, zonder dat dit tot enige aansprakelijkheid jegens de Gegadigde leidt.

#### **6.1.7 Status informatie**

Onverminderd de overige voorbehouden als opgenomen in de Aanbestedingsstukken, kunnen Gegadigden met betrekking tot de Aanbesteding uitsluitend rechten ontlenen aan informatie daartoe opgenomen in de Aanbestedingsstukken. Opdrachtgever is niet aansprakelijk voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van informatie over de Opdracht door de Gegadigde verkregen via andere kanalen. Gegadigden dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij relevant achten in verband met hun deelname aan de Aanbesteding.

#### **6.1.8 Intellectueel eigendom**

Alle intellectuele eigendomsrechten die rusten op door Opdrachtgever verstrekte documenten en informatie in het kader van de Aanbesteding, waaronder in ieder geval te begrijpen de Selectieleidraad en de Aanbestedingsleidraad evenals de

Bijlagen en verstrekte toelichtingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het auteursrecht, berusten uitsluitend bij Opdrachtgever. Dit geldt voor de gehele Aanbesteding.

#### **6.1.9 Uitsluiting van Gegadigden**

Ten tijde van (i) het indienen van Verzoek tot deelneming en (ii) gunning dienen Gegadigden te kunnen aantonen dat de Uitsluitingsgronden ten aanzien van Gegadigde geen toepassing vinden en dat men voldoet aan de Geschiktheidseisen, bij gebreke waarvan een Gegadigde in beginsel wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbesteding en geen gunning aan de desbetreffende Gegadigde zal plaatsvinden.

Indien, gaande de Aanbesteding, een Uitsluitingsgrond op een Gegadigde van toepassing wordt, of indien een Gegadigde niet langer aan de Geschiktheidseisen voldoet, dient Gegadigde dat feit onverwijld schriftelijk mede te delen aan Opdrachtgever. Indien op enig moment blijkt dat een Gegadigde onjuiste informatie hierover heeft verschaft, dan wordt Gegadigde in beginsel uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbesteding.

Opdrachtgever is gerechtigd Gegadigde van de Aanbesteding uit te sluiten als deze aan de zijde van Opdrachtgever betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de Aanbesteding, dan wel Gegadigde zich in verband met de Aanbesteding bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en/of andere (rechts)personen die aldus betrokken zijn of zijn geweest. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van Gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden. Opdrachtgever zal Gegadigde niet uitsluiten als Gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval mededinging door bedoelde betrokkenheid niet vervalst kan zijn.

#### **6.1.10 Medewerking onderzoek**

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de juistheid van de door Gegadigde overgelegde verklaringen, bescheiden en gegevens, alsmede de financiële en economische draagkracht, vakkundigheid en/of integriteit van Gegadigde (nader) te onderzoeken. Gegadigde is verplicht volle medewerking te verlenen aan een dergelijk (nader) onderzoek door de Opdrachtgever (in elke fase van de Aanbesteding en ook na verlening van de Opdracht en de ondertekening van de Overeenkomst).

Indien Gegadigde voor de invulling van de Geschiktheidseisen een beroep doet op de middelen/draagkracht/bekwaamheid van een derde, geldt deze verplichting ook voor de betreffende derde. Door indiening van het UEA verklaart de derde zich daarmee akkoord.

#### **6.1.11 Aantal malen indienen Verzoek tot deelneming**

Gegadigde ((rechts)persoon of vennootschap) mag slechts éénmaal een Verzoek tot deelneming indienen, hetzij als zelfstandige Gegadigde, hetzij als lid van een Samenwerkingsverband.

Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval rechtspersonen en/of vennootschappen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als één rechtspersoon of vennootschap beschouwd:

- a. Rechtspersonen en/of vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
- b. Rechtspersonen en/of vennootschappen die met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek; of
- c. Rechtspersonen en/of vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

De Opdrachtgever zal (rechts)personen niet uitsluiten als die (rechts)personen aantonen dat in hun geval geen sprake is van een reëel gevaar dat zich praktijken voordoen die de transparantie kunnen bedreigen en de mededinging tussen de Gegadigden kunnen vervalsen en meer in het algemeen dat deze verhouding hun respectieve gedrag in het kader van deze Aanbesteding niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden.

Een Gegadigde mag niet tevens als derde fungeren waarop door een andere Gegadigde beroep wordt gedaan. Een derde mag niet voor meerdere Gegadigden garant staan indien het de Geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht in overeenstemming met art. 2:403 sub f BW.

### **6.1.12 Rekenvergoeding**

De opdrachtgever beraadt zich op een rekenvergoeding in de volgende fase

## **6.2 Rechtsmiddel**

Indien Gegadigde bezwaar heeft tegen de (motivering van de) selectiebeslissing, dient Gegadigde binnen de opschortende termijn van 14 kalenderdagen, te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door de Aanbestedende dienst, een kort geding aanhangig te maken tegen de selectiebeslissing.

Indien de Gegadigde binnen deze opschortende termijn geen kort geding aanhangig heeft gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Bosch door middel van het betekenen van een dagvaarding in kort geding aan de Aanbestedende dienst, betekent het dat:

- Gegadigde het recht verwerkt om met opschortende werking tegen het verdere verloop van de procedure op te komen;
- Gegadigde zijn eventuele rechten bovendien verwerkt om ter zake in een bodemprocedure van de Aanbestedende dienst bepaalde (rechts)handelingen en/ of een schadevergoeding (met succes) te vorderen;
- Gegadigde geen bezwaar meer kan maken aangaande de (motivering van de) selectiebeslissing.

De Aanbestedende dienst zal, mits zij niet (tussentijds) schriftelijk is teruggekomen op haar selectiebeslissing, de Gegadigden naar de offertefase door laten gaan wanneer voornoemde bezwaartermijn is verstreken zonder dat er een kort geding aanhangig is gemaakt. Opdrachtgever behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om terug te komen op de selectiebeslissing, indien daar aanleiding voor bestaat. Indien tijdig een kort geding tegen de selectiebeslissing respectievelijk afwijzing aanhangig is gemaakt, zal de Opdrachtgever niet eerder tot selectie overgaan totdat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

**Standaardformulier A : Uniform Europees Aanbestedingsdocument**

Het Europees Aanbestedingsdocument is als bijlage separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

## Standaardformulier B : Ervaring Gegadigde

Voor het indienen van referenties dient Gegadigde onderstaande tabel naar waarheid in te vullen.

Gegevens opdrachtgevende instantie of onderneming		
	Betrekking op competentie:	A / B / C
1)	Naam opdrachtgevende instantie of onderneming	
	Adres	
	Postcode en plaatsnaam	
2)	Naam contactpersoon opdrachtgevende instantie of onderneming	
	Functie	
	Telefoonnummer	
	E-mailadres	
	Branche/aard referentie	
Projectgegevens		
3)	Projectduur	
	Start- en einddatum project	
	Reden beëindiging	
4)	Contractwaarde van de gehele opdracht	€
	Omzetbedrag per jaar	€
5)	Omschrijving aard van opdracht	[Inschrijver dient hier de referentie te beschrijven]
6)	Branche/aard afnemende dienst	

Ondergetekende verklaart bovenstaande tabel naar waarheid te hebben ingevuld.

Tevens verklaart ondergetekende hierbij dat deze desgewenst op het eerste verzoek van Opdrachtgever binnen drie (3) dagen na een dergelijk verzoek bewijsstukken zal overleggen.

Naam Gegadigde	
Naam rechtsgeldige vertegenwoordiger Gegadigde	
Functie	
Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger Gegadigde	
Plaats en datum	

**Standaardformulier C****: Indienen vragen en opmerkingen**

Projectnummer:

2021-0138

Projectnaam:

Concessie exploitatie vrije-sector woningen Buurtschap te Veld

Toelichting: Onder het kopje 'betreft' dient u zo specifiek mogelijk aan te geven welk document van de aanbestedingsstukken het betreft, gespecificeerd naar paragraaf/pagina.

Bij de vraag dient ook zoveel mogelijk een voorstel te worden gedaan voor de door de onderneming gewenste aanpassing/uitkomst.

Het aantal vragen kan door de inschrijver conform het gegeven format worden uitgebreid.

---

Nr.	Betreft	Vraag
1.		
Antwoord		

Nr.	Betreft	Vraag
2.		
Antwoord		

Nr.	Betreft	Vraag
3.		
Antwoord		

Nr.	Betreft	Vraag
4.		
Antwoord		

Nr.	Betreft	Vraag
5.		
Antwoord		

Dit Standaardformulier is als aparte bijlage in Word-format bijgevoegd bij deze Offerteaanvraag.

Deze dient ook ingeleverd te worden in Word-format.

## **Bijlage 1: Programma van Eisen**

Het Programma van Eisen is als Bijlage separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

## **Bijlage 2: Algemene inkoopvoorwaarden van Gemeente Eindhoven**

De meest recente Algemene Inkoopvoorwaarden van Gemeente Eindhoven is als Bijlage separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

### **Bijlage 3: Tekening plangebied**

Separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

**Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Buurtschap te Veld, d.d. 15-03-2021**

Separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

**Bijlage 5: DOSP Buurtschap te Veld, d.d. 15-04-2021**

Separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

## **Bijlage 6: Voorbeeld kamerpaspoort**

Separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

## **Bijlage 7: Notitie duurzaamheid Buurtschap te Veld**

Separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

## **Bijlage 8: Archeologische advieskaart Buurtschap te Veld**

Separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.