

Selectieleidraad

Woningbouw Bredius Muiden

Niet-openbare procedure

Afdeling	Team PRO
Datum	3 september 2021
Referentie	1796242
Status	Definitief
Opdrachtgever	Gemeente Gooise Meren

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	3
1 Algemene Informatie	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Beschrijving Opdrachtgever	5
1.3 Algemene project informatie	6
1.4 Doel en omschrijving opdracht	7
1.5 Percelen	10
1.6 Varianten	11
2 Beschrijving aanbestedingsprocedure	12
2.1 Algemeen	12
2.2 Planning	12
2.3 Communicatie gedurende aanbestedingsprocedure	13
2.4 Indienen aanmelding via aanbestedingsplatform TenderNed en procedure van beoordeling aanmeldingen	14
2.5 Mededeling van de selectiebeslissing / stand-still termijn	15
3 Voorwaarden aanbesteding	16
3.1 Kostenvergoeding deelname aanbestedingsprocedure	16
3.2 Uitvoeringseis: financiële zekerheden	16
3.3 Staken aanbestedingsprocedure of Overeenkomst	16
3.4 Rechtsgeldig bevoegde Aanmelding	16
3.5 Deelname in samenwerking met andere ondernemingen	17
3.6 Holding of moedermaatschappij	18
4 Eisen aan de Aanmelding	19
4.1 Indeling van de Aanmelding	19
4.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument en Verklaring Aanmelding	19
4.3 Uitsluitingsgronden	21
4.4 Geschiktheidseisen	22
4.5 Selectie criterium	25
5 Beoordeling	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Beoordelingscommissie	27
5.3 Werkwijze	27
5.4 Beoordeling geschiktheidseisen en zo nodig selectie criterium	27
5.5 Loting	28
6 Doorkijk vervolg procedure	29
6.1 Inschrijvingsfase	29
Bijlagen	30

Begrippenlijst

Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Aanbestedende dienst

De gemeente Gooise Meren (hierna ook: Gooise Meren of gemeente).

Aanbestedingswet 2012 (hierna AW)

Wet van 1 november 2012, houdende nieuwe regels over aanbestedingen. Deze wet, gepubliceerd in Staatsblad 542, 2012, houdende regels betreffende procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, strekt tot het opnieuw implementeren van Richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004, ten behoeve van een goede uitvoering en naleving van de uit deze richtlijnen voortvloeiende voorschriften, en ten behoeve van verbetering en vereenvoudiging van de integriteittoetsing en van voorschriften van administratieve aard, en voorts ook enige regels van inhoudelijke en administratieve aard te stellen met betrekking tot andere opdrachten.

Aanmelding

In het kader van een Niet-openbare aanbesteding kunnen Gegadigden zich aanmelden om zich te kwalificeren om een Inschrijving te mogen uitbrengen op onderhavige opdracht. Dit doen zij door een Aanmelding in te dienen.

Bijlage

Aanhangsel zoals aangehecht in deze selectieleidraad, die integraal onderdeel uitmaakt van de Selectieleidraad.

Combinatie

Een natuurlijke of rechtspersoon die zich als twee of meer Gegadigden in de vorm van een samenwerkingsverband voor de aanbestede opdracht aanmeldt.

Combinant

Eenieder die deel uitmaakt van de aanmeldende Combinatie.

Derde

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

Dienstverlening

De door Opdrachtnemer op basis van de Overeenkomst ten behoeve van Opdrachtgever te verlenen diensten, te verrichten werkzaamheden en in het kader daarvan te leveren prestaties.

Gegadigde

Een Gegadigde is een ondernemer die geïnteresseerd is in deze Aanbesteding of die tijdig een geldige Aanmelding heeft ingediend in het kader van deze niet-openbare aanbesteding.

Geschiktheidseisen

De gestelde eisen aan de geschiktheid van de Gegadigde.

Inschrijver

De Inschrijver die voor deze aanbesteding tijdig een geldige (eerste of latere) Inschrijving heeft ingediend. Inschrijver kan een zelfstandige Ondernemer zijn die zelfstandig inschrijft, dit kan een Ondernemer zijn die als hoofdaannemer met Onderaannemers inschrijft en dit kan een Combinatie van Ondernemers zijn die inschrijft.

Inschrijving

Een door Gegadigde ingediende offerte naar aanleiding van de in de Inschrijvingsleidraad vermelde opdracht.

Inschrijvingsvoorschriften en inschrijvingsvoorwaarden

De voor deze aanbesteding in acht te nemen voorschriften en voorwaarden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Nota van inlichtingen

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Selectieleidraad en/of andere aanbestedingsdocumenten. De Nota van inlichtingen (Nvl) maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad en prevaleert boven de Selectieleidraad en/of andere aanbestedingsdocumenten. Bij meerdere Nota's van Inlichtingen prevaleert de meest recente boven een oudere Nvl indien het hetzelfde vraagstuk betreft.

Onderaannemer

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

Ondernemer

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. Dit omvat elke natuurlijke of rechtspersoon, elk openbaar lichaam of elke combinatie van deze personen en/of lichamen die de levering van producten of uitvoering van diensten of werken op de markt aanbiedt.

Opdrachtgever

Degene die voornemens is de opdracht te plaatsen, de Aanbestedende dienst.

Opdrachtnemer

De Inschrijver met wie, op basis van deze aanbesteding, een Overeenkomst is gesloten inzake onderhavige opdracht.

Overeenkomst

De Overeenkomst die naar aanleiding van onderhavige aanbesteding is gesloten tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer met als doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden vast te leggen inzake de uitvoering van hetgeen is gevraagd en is aangeboden uit deze aanbesteding ten behoeve van de gemeente Gooise Meren.

Selectieleidraad

Het aanbestedingsdocument waarin de overheidsopdracht, en de wijze waarop deze opdracht verstrekt zal worden, worden beschreven en toegelicht. Door middel van dit document wordt Gegadigden gevraagd een Aanmelding uit te brengen.

Uitsluitingsgrond

Kwalitatieve maatstaven (criteria) die toezien op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde betreffen en die diens uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure in het algemeen kunnen rechtvaardigen.

1 Algemene Informatie

1.1 Algemeen

Voor u ligt de selectieleidraad van de Europese niet-openbare aanbesteding voor het project Woningbouw Bredius Muiden, van de gemeente Gooise Meren (hierna Aanbestedende dienst), conform hoofdstuk 3 van het ARW 2016.

Dit is een herstart van de eerdere gepubliceerde aanbesteding op [TenderNed](#) met kenmerk 311454 (die is afgebroken). Reden voor de herstart ligt in moties van de Raad op het Bestemmingsplan die effect hebben op de aanbesteding. Zie ook <https://bestuur.gooisemeren.nl/vergaderkalender/agenda-raadsvergadering/vergadering/raadsvergadering-76/>. De besluitvorming op 7 juli 2021 heeft geleid tot wijzigingen in de bijlagen en in dit document. Daarnaast zijn een aantal antwoorden van de Nota van Inlichtingen van de vorige aanbesteding verwerkt in deze bijlagen.

De wijzigingen die verband houden met de Nota van Inlichtingen uit de vorige aanbesteding zijn weergegeven met [Nvl DATUM/Vraagnr], bijvoorbeeld op pagina 7 onder de opsomming met doelen: [Nvl 2-6-2021 / 28].

Relevant om te weten voor de partijen die al geïnteresseerd waren bij de vorige aanbesteding is dat er in de aandachtspunten van de Koop- en realisatieovereenkomst (KRO- bijlage 6), de concept stedenbouwkundige uitgangspunten voor de woningbouw (bijlage 7) en in de concept gunningscriteria (bijlage 8) essentiële zaken gewijzigd zijn n.a.v. de input van de Raad en voortschrijdend inzicht. Alle geïnteresseerden wordt geadviseerd alle documenten weer zorgvuldig door te nemen om zo een zorgvuldig besluit over wel/niet aanmelden voor deze aanbesteding te nemen. Een aantal wijzigingen zijn in dit document weergegeven, maar deze zijn niet volledig.

De aanbesteding is in twee fasen verdeeld. In de eerste fase, de selectiefase, waarop deze selectieleidraad ziet, worden gegadigden geselecteerd. Deze selectiefase heeft als doel het selecteren van een beperkt aantal partijen die een Inschrijving mogen doen in de inschrijvingsfase. In de selectiefase kan iedere partij, die meent in aanmerking te komen op basis van de in dit document gestelde eisen en criteria, zich als Gegadigde aanmelden. Maximaal vijf Gegadigden gaan door naar de tweede fase. In deze tweede fase, de inschrijvingsfase, worden deze geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving te doen. Deze worden beoordeeld op de gunningcriteria met een uitsluitend karakter en gunningscriteria met een onderscheidend karakter. De Opdracht wordt door de Aanbestedende dienst gegund op grond van de naar haar oordeel economisch meest voordelige inschrijving. De economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (zie art 3.6.1)

In deze selectieleidraad vindt u een beschrijving van de opdracht en de Aanbestedende dienst, informatie over de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en het selectie criterium komen aan bod. Als laatste vindt u een toelichting op de beoordelingsprocedure. Ook treft u in deze selectieleidraad al een vooruitblik naar de Inschrijvingsfase met concept stukken hiervoor die naar mening van de Aanbestedende dienst relevant zijn om kennis van te nemen zodat u goed kunt bepalen of u mee wilt doen aan de selectieprocedure.

1.2 Beschrijving Opdrachtgever

De gemeente Gooise Meren is gelegen in de regio Gooi- en Vechtstreek en heeft een oppervlakte van ruim 73 vierkante kilometer, waarvan bijna de helft wordt ingenomen door water. Nationale bekendheid genieten het Naardermeer, het Muiderslot en de vestingwerken van Naarden.

Missie en Visie

De missie van de gemeente Gooise Meren is: Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied. Gooise Meren is een gemeente met een aantrekkelijke woonomgeving en een hoog voorzieningenniveau. De identiteit en eigenheid van de kernen Bussum, Muiden, Muiderberg en Naarden blijven behouden. Inwoners, ondernemers en anderen worden nauw betrokken bij het gemeentelijke beleid en dragen ook zelf verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving en voor elkaar.

De interne missie van de gemeente is dat we als gemeente middenin de samenleving staan en open in gesprek gaan met elkaar wanneer onze inwoners een idee of initiatief hebben. Onze organisatiemissie bestaat uit de volgende 4 punten:

- We zijn er om mét de samenleving dingen mogelijk te maken
- We gaan met elkaar open in gesprek, op basis van gelijkwaardigheid
- We doen wat nodig is voor het beste resultaat
- We vinden wederzijds vertrouwen vanzelfsprekend.

Voor meer informatie over gemeente Gooise Meren verwijzen wij naar www.gooisemeren.nl.

Verantwoordelijke afdeling en betrokkenen

De afdeling PRO is de accountafdeling voor deze aanbesteding. Eén van de taken waar deze afdeling verantwoordelijk voor is, betreft het ontwikkelen van ruimtelijke projecten op gronden van de gemeente. De projectleiding van deze aanbesteding is in handen van de projectleider Bredius, mevrouw Hilde van Zuijlen. Het contractmanagement tijdens de looptijd van de Overeenkomst ligt ook in haar handen. Andere betrokken expertises in het team zijn onder andere de beleidsvelden wonen, planeconomie, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, juridische (grond)zaken en inkoop. Uw contactpersoon voor deze aanbesteding is Esther Sluis-Thiescheffer.

Het adviesbureau W/E adviseurs ondersteunt de aanbestedende dienst bij het meetbaar maken van duurzaamheid in de aanbidding. Voor planeconomische expertise is Adviesbureau Hard Nodig aangetrokken. Voor stedenbouwkundige expertise is StefVeldhuizen aangetrokken en voor juridische expertise is Terp! ingeschakeld.

1.3 Algemene project informatie

In Muiden als onderdeel van de gemeente Gooise Meren worden twee grotere woningbouwlocaties ontwikkeld. De Krijgsman, met circa 1.300 woningen, en de locatie voor deze opdracht met 90 woningen - De Bredius. Het inwoneraantal van Muiden neemt daarmee fors toe.

Op het terrein van Bredius worden daarnaast ook sportvoorzieningen voor Muiden gebouwd. Er zijn voetbalvelden, hockeyvelden en een parkeerterrein gerealiseerd. Daarnaast wordt er een sporthal met kantine en kleedruimten voor de buitensport ontwikkeld. De sporthal zal naast de sportbehoefte voor de omwonenden tevens gebruikt gaan worden voor het bewegingsonderwijs van het basisonderwijs in Muiden, waaronder door het op De Krijgsman nieuw te realiseren Integraal Kind Centrum (IKC) Muiden.

Op 22 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Gooise Meren de stedenbouwkundige opzet voor de Bredius vastgesteld. De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningen zijn:

- Aantal woningen en woontype: 90 woningen waarvan 50 sociale huur, 15 middel-dure huur en 25 grondgebonden koopwoningen
- Parkeernorm: conform amendement van 7 juli 2021 is dit volgens de normen in het [gemeentelijk parkeerbeleid](#);
- Woningblokken: minstens 4 losse blokken met minstens 3 doorzichten (van minimaal 15 meter)
- Hoogte: maximaal 12 meter hoog met een incidenteel accent naar 15 meter

Op 7 juli 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Het aandeel sociaal is in deze opdracht relatief hoog. Dit heeft onder andere te maken met het aandeel sociaal bij De Krijgsman dat 0% is. Om te zorgen dat Gooise Meren het aandeel sociale huurwoningen (doel Woonvisie, minimaal één derde van nieuwbouw is in het sociale segment) behaalt, moeten er in 2025 minimaal 5800 sociale huurwoningen in Gooise Meren zijn die worden beheerd door corporaties. Dit houdt in dat er in de gehele gemeente minimaal 350 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd voor 2025. Er zijn hierover productieafspraken gemaakt met vijf corporaties die nu actief zijn in Gooise Meren.

1.4 Doel en omschrijving opdracht

De opdracht Woningbouw Bredius behelst in hoofdlijnen:

- a. Ontwerpt en maakt het bestek voor :
 - 90 woningen in drie segmenten die passen binnen de omgeving en
 - de openbare inrichting op de bouwkaavel (nabij de woningblokken) en
 - de openbare ruimte rondom de bouwkaavel binnen de projectgrens zoals aangegeven in het voorlopig ontwerp dat is bijgevoegd als bijlage 7.1 en hoofdstuk 2.4 van bijlage 7 (Concept Stedelijke Uitgangspunten Woningbouw Bredius). Onderdeel hiervan zijn o.a. twee voetgangersbruggen, een toegangsweg en parkeervakken.
- b. Realiseert bovenstaande onderdelen
- c. Draagt na oplevering het beheer en eigendom van de sociale huurwoningen over aan een woningbouwcorporatie

Met deze opdracht beoogt de Aanbestedende dienst de volgende doelen te realiseren:

1. *een zo betaalbaar mogelijk woningaanbod voor de huurwoningen;*
2. *een kwalitatieve uitstraling in architectuur en ruimtelijke samenhang*
3. *een oplossing die toeziet op zoveel mogelijk sociale cohesie;*
4. *realisatie binnen de kaders (zoals tijd, geld en kwaliteit);*
5. *een toekomstbestendige oplossing o.g.v. wonen, leefomgeving en milieu.*

Voor het realiseren van deze doelen als geheel heeft de Gemeente besloten de opdracht aan te besteden waarbij ze een contract wil sluiten met *een goed samenwerkend team van deskundigen*. We denken hierbij aan minimaal een architect, landschapskundige en aannemer en bij de inschrijvingsfase ook een woningbouwcorporatie waarbij bovenstaande cursieve doelstellingen gedurende ontwerp, realisatie en beheer/benutting van de woon- en openbare ruimte gerealiseerd worden. [NvI 2-6-2021 / 28] Het is geen probleem als een ontwikkelaar de lead neemt en een aannemer als onderaannemer in zijn team opneemt. Van belang is dat de deskundigheid van het bouwen in het team dat zich aanmeldt vertegenwoordigd is conform het gevraagde in hoofdstuk 4 van deze Selectieleidraad.

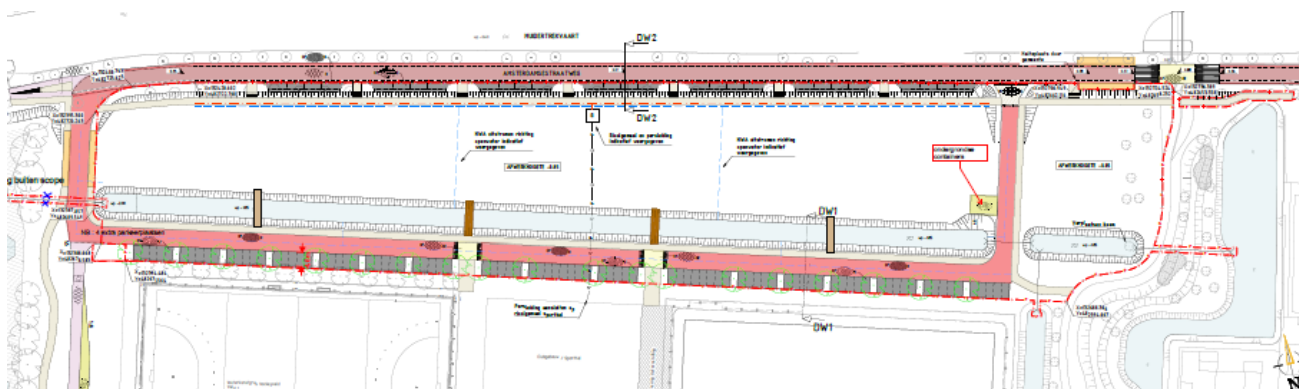
De Gemeente Gooise Meren maakt een start met de gebiedsontwikkeling Bredius door haar grondposities voor grondexploitatie aan te bieden aan een marktpartij waarbij deze de opdracht zoals hierboven beschreven dient te realiseren met de volgende kaders en ambities in het document Stedenbouwkundige Uitgangspunten Woningbouw Bredius (Concept als Bijlage 7), de Koop- en Realisatieovereenkomst (aandachtspunten als bijlage 6), waaronder zijn eigen inschrijving.

Het totale plangebied voor wonen is ca. 22.115 m².

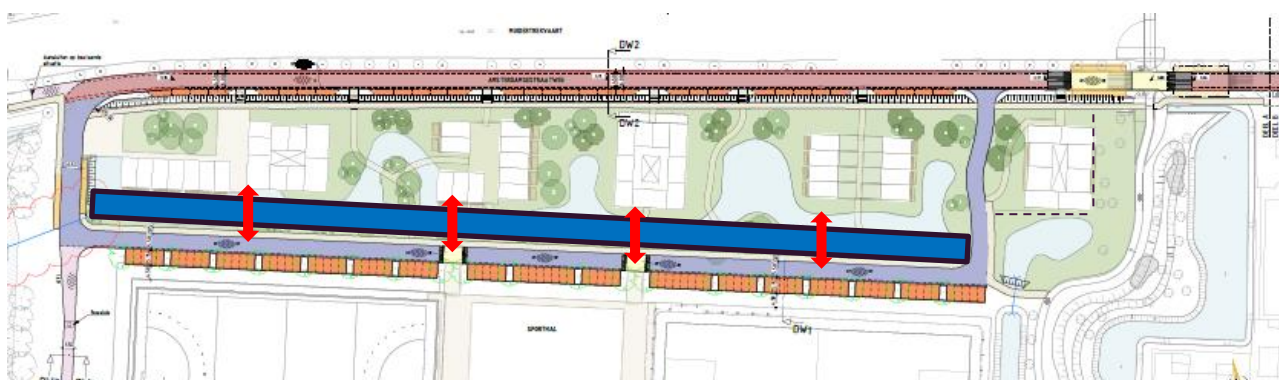
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft van 22 oktober t/m 2 december 2020 ter visie gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het kenbaar maken van zienswijzen. Op 28 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan met de daarbij opgenomen nota met beantwoording op de zienswijzen en ambtshalve reacties vast te stellen.

De planning beoogt dat er ten tijde van de gunning van de opdracht (winter 2022) sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan (zomer 2021). In het geval er beroep tegen het bestemmingsplan wordt aangetekend, start de bouwplanuitwerking dus binnen de beroepsfase. Vanwege de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet is er de verwachting dat er binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn een uitspraak is gedaan.

Indien na de beroepsfase blijkt dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk maar vernietigd moeten worden, zal de Aanbestedende Dienst de gunning en overeenkomst moeten terugdraaien. Mocht dit plaats vinden, dan vindt een vergoeding voor een deel van de kosten plaats voor de gegunde Inschrijver. In de Koop- en Realisatieovereenkomst wordt dit verder uitgewerkt.



Figuur 1 Scope woongebied (rode stippellijn), zie ook [bijlage 7.1](#)



Figuur 1a. Infra Schetsontwerp geplakt op woongebied voorbeelduitwerking beeldkwaliteitsplan.

1.4.1 Wonen en Sociale Cohesie

De gemeenteraad heeft op 12 juli 2017 de [Woonvisie 2017-2025](#) vastgesteld. De sociale huurwoningen uit deze opdracht dienen na realisatie te worden beheerd en geëxploiteerd door een in de Metropool Regio Amsterdam toegelaten instelling (woningcorporatie) waarmee de gemeente [kaderafspraken](#) en productieafspraken (gezamenlijk ook wel prestatieafspraken genoemd) heeft gemaakt. De woningcorporatie krijgt na realisatie van "Woningbouw Bredius" het beheer en eigendom van de sociale woningbouw.

Inschrijver dient in de uiteindelijke inschrijvingsfase aan te tonen dat ze hierover afspraken gemaakt heeft met een dergelijke woningcorporatie.

Ten aanzien van het programma van woningen is van belang dat de verhouding hiervan gehandhaafd blijft na verkoop. De gemeente stuurt er actief op dat het woningbouwplan gedurende 25 jaar na realisatie dient te beschikken over minimaal 50 sociale huurwoningen en 15 middeldure huurwoningen. In paragraaf 3.1.2 van Bijlage 7 (concept Sted. Uitgangspunten Woningbouw Bredius) staat weergegeven wat de omvang is van de woningen in m2 en de maximale huur- of verkoopprijs. Ten opzichte van de vorige aanbesteding zijn hier getallen gewijzigd.

Om in ieder geval bij eerste verkoop de woningen ook daadwerkelijk in handen te krijgen van particuliere woningzoekenden stelt de gemeente als voorwaarde een zelfbewoningsplicht annex anti-speculatiebeding gekoppeld. Op deze wijze kunnen beleggers geweerd worden uit het segment koopwoningen.

Kleine voorzieningen stimuleren leven in de wijk. De wijk kan hiervoor terecht bij de voorzieningen op de Krijgsman en de sport op Bredius. Daarnaast zijn er openbaar vervoersverbindingen beschikbaar en is de kern Muiden relatief dichtbij. In deze opdracht zijn realisatie van aanvullende voorzieningen, detailhandel en horeca uitgesloten.

In deze selectiefase zoeken we gericht partijen op hun ervaring en competenties op wonen en ontwikkelen mede gericht op ruimtelijke samenhang. In de Inschrijvingsfase vragen we van partijen in hun ontwerp voor de openbare ruimte en de overgangen van publiek naar privé zoveel mogelijk een bijdrage te leveren aan meer sociale cohesie (en hun ontwerpkeuzes hiervoor te onderbouwen). In de realisatiefase moet de Opdrachtnemer wat hij aanbiedt ook daadwerkelijk realiseren.

1.4.2 Inrichting Openbare ruimte

Naast het ontwerpen en bouwen van 90 woningen moet tevens de openbare ruimte binnen het kader in het plangebied worden ontworpen en gerealiseerd. De inrichting van de openbare ruimte (en het water) moet bijdragen aan de doelstellingen 2, 3 en 5, zoals in het begin van dit hoofdstuk genoemd. In de gunningsfase en na gunning wordt het ontwerp van Inschrijver eveneens beoordeeld op de mate waarin het ontwerp leidt tot beheersbaar en optimaal onderhoud zodat de kosten voor het jaarlijks onderhoud voor de gemeente beheersbaar blijven.

In de selectiefase zoeken we gericht partijen die ervaring hebben met het ontwerpen van openbare ruimte in samenhang met de woningen.

Het voorlopig ontwerp voor de ontsluitingsweg, de parkeerplaatsen en vier voetgangersbruggen staan in Bijlage 7.1. In (de aangepaste) figuur 1 en 1a hierboven (par. 1.4) wordt een deel van deze bijlage weergegeven.

Ten opzichte van de vorige aanbesteding zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd:

Het aantal voetgangersbruggen was 2 en is veranderd naar 4.

Het aantal parkeerplaatsen gaat met 4 omhoog.

De scope wijzigt en dus het te ontwikkelen oppervlak.

Het ontwerp, de aanleg en het beheer voor/van de openbare verlichting wordt uitgevoerd door een contractant van de gemeente. Overleg en afstemming van werkzaamheden met deze partij na gunning is vereist. Na afronding van de inrichting zal de openbare ruimte onder voorwaarden (zoals bijvoorbeeld het voldoen aan de eisen in Bijlage 7.1 en de Inschrijving) aan de gemeente in eigendom worden overgedragen.

1.4.3 Toekomstbestendig op gebied van wonen, leefomgeving en milieu

Voor de uitwerking van de nieuwbouwontwikkeling zijn de volgende speerpunten leidend;

- levensloopgeschikt en zo veel mogelijk circulair
 - de gebouwen en woningen dienen zo te zijn ontworpen dat ze makkelijk nieuwe functies kunnen vervullen door middel van slechts een enkele kleine, eenvoudige aanpassing.
Het hanteren van het consumentenkeurmerk Woonkeur voorziet daarin.
Daarnaast dienen de toegepaste materialen en producten zoveel mogelijk hergebruikt, herbruikbaar en hernieuwbaar te zijn.
- klimaat adaptief
 - de nieuwe wijk moet in staat zijn om te kunnen gaan met klimaatverandering. Dat betekent onder andere (maar niet uitsluitend) dat extreme regenbuien niet leiden tot problemen in de woningen of op straat en dat hittestress in de wijk zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook aspecten zoals biodiversiteit en gezondheid zijn onderwerpen die binnen dit thema aandacht verdienen;

BENG

Uiteraard moet BENG gerealiseerd worden nu dit wetgeving is. De gerealiseerde nieuwbouw mag bijna geen bijdrage leveren aan de CO₂-emissies. Het betreft in ieder geval de gebouwgebonden energievraag en zoveel mogelijk ook het huishoudelijk energiegebruik, waarbij aardgas-loos een must is.

Voor meer informatie over de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid van de gemeente, waaronder circulair inkopen verwijzen wij u graag naar onze website. Volg hiervoor de volgende [hyperlink](#).

In deze selectiefase zoeken we gericht partijen op hun ervaring en competenties op het gebied van toekomstbestendig, ook wel duurzaam, ontwerpen en realiseren van woningbouw.

De gemeente Gooise Meren wil extra inzet op het verduurzamen van de energievoorziening (vraagreductie en toepassen duurzame energie) en op het gebied van circulair bouwen. Ten behoeve van de beoordeling van de Inschrijvingen zijn de eisen vertaald naar een minimale prestatie in GPR Gebouw, dat als toetsingsinstrument zal worden gebruikt. U dient aan de hand van GPR-berekeningen aan te tonen dat u voldoet aan de eisen.

Op basis van de eisen die in Bijlage 7 zijn opgenomen en de doelstelling van de gemeente geldt dat de woningen dienen te voldoen aan de minimum GPR prestatie-eisen zoals die in paragraaf 3.5 van Bijlage 7 zijn opgenomen.

In de ontwerp- en realisatiefase moet de Opdrachtnemer aantonen dat zijn definitief ontwerp en de realisatie nog steeds aan deze ondergrenzen voldoet. Daarnaast dient hij een Woonkeur certificaat te overleggen bij oplevering van de woningen.

1.4.4 Contractering

De Overeenkomst wordt tussen de Opdrachtgever en Opdrachtnemer afgesloten. Het betreft een Koop- en Realisatieovereenkomst voor het ontwerp en de realisatie van de bebouwde en onbebouwde ruimte met afspraken voor terugkoop van de openbare ruimte.

In de Inschrijvingsfase wordt de concept Overeenkomst gedeeld met de geselecteerde partijen. Aandachtspunten uit de voorlopige concept Overeenkomst die relevant kunnen zijn om nu al kennis van te nemen treft u gebundeld als bijlage 6 bij deze selectieleidraad.

De voorwaarden en eisen in de Inschrijvingsfase volgen uit de volgende documenten. Bij Inschrijving conformeert u zich aan onderstaande documenten. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende rangorde:

1. Nota ('s) van Inlichtingen (een recentere Nota geldt voor een oudere)
2. Concept Koop- en realisatieovereenkomst
3. Inschrijvingsleidraad
4. UAV-GC voor ontwerp- en realisatiefase
5. De door Inschrijver ingediende Inschrijving en Aanmelding.

De Aanbestedende Dienst wil dat uit de Inschrijving blijkt dat

- Er één team gecontracteerd wordt bestaande uit de expertises genoemd in de doelstelling en
- Er op voorhand al bindende afspraken zijn gemaakt met een woningcorporatie over het toekomstige beheer en eigendom, onder voorbehoud van definitieve gunning door de Aanbestedende dienst.

In deze selectiefase zoeken we daarom gericht partijen op hun ervaring en competenties op risicodragende gebiedsontwikkeling en realisatie van grondgebonden woningbouw én appartementen en ervaring met ontwerp en realisatie van woningen bestemd voor sociale verhuur door een woningcorporatie.

1.5 Percelen

De Opdracht wordt in één perceel aanbesteed. Het is een relatief beperkt gebied (o.a. bouwlogistiek), waar Opdrachtgever kwaliteitseisen en wensen heeft voor het geheel (zoals sociale cohesie en ruimtelijke kwaliteit). Het geheel moet in goede samenhang met elkaar ontworpen en gerealiseerd worden. Het ontwerp en de realisatie zijn dermate afhankelijk van elkaar dat er door opsplitsing in verschillende percelen te veel raakvlakken ontstaan die niet te beheersen zijn. Dit leidt tot een inefficiënte coördinatie voor Opdrachtgever. Daarnaast moeten er door de Opdrachtnemer verschillende ontwerpafwegingen worden gemaakt, waarbij de consequenties voor de realisatie meegenomen moeten kunnen worden. Dit is niet goed te organiseren in verschillende contracten.

Met het in de markt zetten van alle werkzaamheden als één opdracht worden de risico's voor de opdrachtgever en opdrachtnemer beperkt, terwijl de Opdrachtgever organisatorisch ontzorgd wordt doordat men slechts één aanspreekpunt heeft voor de gehele uitvoering van het Werk. De

transactiekosten zijn bovendien lager omdat er maar één aanbestedingsprocedure hoeft te worden gevolgd.

1.6 Varianten

Varianten worden niet in beschouwing genomen.

2 Beschrijving aanbestedingsprocedure

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de procedure uiteengezet, en welke bepalingen daarbij gelden.

De procedure bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Selectiefase: aanmelden en selecteren;
- b. Inschrijvingsfase: informeren en inschrijven;
- c. Beoordelingsfase: beoordelen en gunnen van de opdracht;
- d. Ontwerp- en realisatiefase: uitvoering van de opdracht.

Dit document heeft alleen betrekking op de eerste fase van aanmelden en selecteren. In hoofdstuk 6 geven we een doorkijk naar de volgende fasen.

In de selectiefase geven partijen aan dat ze willen deelnemen aan de aanbesteding. Voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding kunnen partijen vragen stellen. Opdrachtgever geeft antwoord op deze vragen in de Nota van inlichtingen.

Om aan te melden dient geen van de uitsluitingsgronden op de partij van toepassing te zijn en dient een partij te voldoen aan de geschiktheidseisen. Maximaal vijf geschikte partijen worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase. Indien er exact vijf geschikte partijen zijn, worden ze allen uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase

2.2 Planning

Onderstaande tabel geeft inzicht in het tijdspad van deze aanbesteding en welke fasen daarvan deel uitmaken.

Tabel 1 Planning selectie-, inschrijvings-, beoordelingsfase en planning ontwerp- en realisatiefase

Nr	PLANNING	DATUM
Selectiefase		
1	Aankondiging aan Publicatiebureau Europese Unie en TenderNed	vrijdag 3 september 2021
2	Algemene informatiebijeenkomst doelen aanbesteding	Online beschikbaar op TenderNed
3	Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	maandag 13 september 2021 vóór 10.00 uur
4	Versturen (laatste) Nota van inlichtingen	vrijdag 17 september 2021
5	Sluitingsdatum indienen aanmeldingen	maandag 4 oktober 2021 vóór 10.00 uur
6	Beoordeling aanmeldingen	4 tot 11 oktober 2021
7	Versturen selectiebeslissing	maandag 11 oktober 2021
8	Uiterste datum indienen bezwaar op selectiebeslissing	maandag 18 oktober 2021
Inschrijvingsfase		
9	Start inschrijvingsfase	maandag 18 oktober 2021
10	Algemene informatiebijeenkomst aanbesteding	Nog nader te bepalen
11	Sluitingsdatum indienen vragen	maandag 1 november 2021 vóór 10.00 uur
12	Eerste Nota van inlichtingen Inschrijvingsfase	maandag 7 november 2021
13	Uiterste datum indienen schriftelijke vragen (nieuwe vragen c.q. vervolgvragen n.a.v. antwoorden gegeven in de vorige Nvl)	maandag 22 november 2021 vóór 10.00 uur
14	Versturen (laatste) Nota van inlichtingen	maandag 29 november 2021
15	Sluitingsdatum indienen definitieve inschrijving	maandag 20 december 2021
Beoordelingsfase		
20	Beoordeling inschrijvingen	20 december 2021 tot 21 januari 2022
21	Voorlopige gunning (verzenden gunningsbeslissing)	vrijdag 21 januari 2022
22	Stand still periode (20 kalenderdagen)	
23	Definitieve gunning	vrijdag 11 februari 2022

Ontwerpfase en realisatiefase	Datum
24 Ondertekening overeenkomst	Woensdag 16 februari 2021
25 Opleveren definitief ontwerp	Oktober 2022 e.e.a. afhankelijk van beroepsfase voor bestemmingsplan en BKP
26 Start uitvoering realisatie	Na en afhankelijk van beroepsfase bestemmingsplan en BKP en vergunning rond: Februari 2023
27 Oplevering woningen	Juni 2024, zie koopovereenkomst
28 Beheer sociale huur woningen door woningcorporatie	""
29 Oplevering openbare ruimte	""

Deze planning is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De data voor de ontwerp- en realisatiefase worden in de overeenkomst vastgelegd.

2.3 Communicatie gedurende aanbestedingsprocedure

De Gemeente Gooise Meren staat niet toe dat ondernemers buiten TenderNed over deze aanbesteding communiceren, uitgezonderd tijdens een inlichtingenbijeenkomst van de Gemeente. Communicatie op andere wijze geeft de Aanbestedende dienst het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken ondernemer. Communicatie en werkoverleggen in het kader van de uitvoering van lopende contracten door huidige Opdrachtnemers zijn uiteraard wel toegestaan.

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

2.3.1 Vragen en Nota van inlichtingen

Schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding zal uitsluitend via TenderNed verlopen. Alle bij deze aanbesteding horende documenten worden uitsluitend gepubliceerd op TenderNed. Vragen, opmerkingen en verzoeken naar aanleiding van deze Selectieleidraad en Bijlagen lopen uitsluitend via TenderNed.

U kunt uw vragen en/of opmerkingen doorlopend via de tab 'Vragen over de aanbesteding' op TenderNed stellen. Uw vragen dienen uiterlijk op de in de planning weergegeven datum via TenderNed bij de Aanbestedende dienst ontvangen te zijn. Eerder gestelde vragen zullen waar mogelijk ook eerder beantwoord worden. Gestelde vragen worden geanonimiseerd beantwoord aan alle Gegadigden door middel van een Nota van inlichtingen, die uiterlijk 10 kalenderdagen voor de sluitingsdatum van de aanmeldingsfase op www.tenderned.nl wordt gepubliceerd.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om vragen en/of opmerkingen die zij na genoemde datum en tijdstip heeft ontvangen niet te beantwoorden.

2.3.2 Informatiebijeenkomst doelstellingen aanbesteding als bijlage 9

Tijdens de selectiefase van de vorige aanbesteding was een korte algemene informatiebijeenkomst over de doelstellingen van de aanbesteding gepland. Deze vond online plaats via Zoom en is opgenomen. In deze bijeenkomst gaf Opdrachtgever ook een toelichting op de samenhang tussen de bijlagen van de aanbesteding en een toelichting op dat wat in de gunningsfase aangeboden wordt ook daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Zie voor de opname en de Powerpoint-presentatie van deze informatiebijeenkomst bijlage 9. Bij deze her-aanbesteding wordt vanwege deze opname geen nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd.

2.3.3 Tegenstrijdigheden en onvolkomenheden

Deze Selectieleidraad is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u Opdrachtgever hiervan direct via de berichtenmodule van TenderNed op de hoogte te stellen, zodat deze eventuele fouten tijdig kan herstellen. In verband

hiermee kunt u tot uiterlijk de in paragraaf 2.2 genoemde datum en tijd uw op- of aanmerkingen maken. Indien na Aanmelding blijkt dat deze Selectieleidraad onvolkomenheden en tegenstrijdigheden bevat en deze niet door de Gegadigde is opgemerkt, kan de Gegadigde zich in zijn Aanmelding, of na uitbrengen ervan, niet meer beroepen op niet gemelde tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

2.3.4 Klachtenregeling Gooise Meren bij aanbestedingen

Gooise Meren hanteert de volgende procedure voor klachtafhandeling voor opdrachtgever en ondernemers.

Een ondernemer kan een klacht over deze aanbestedingsprocedure schriftelijk kenbaar maken via klachtenloketaanbestedingen@gooisemeren.nl. Alleen klachten die naar dit adres worden gezonden zullen door de gemeente Gooise Meren in behandeling worden genomen. Klachten moeten betrekking hebben op een aanbestedingsprocedure. Klachten van algemene aard komen niet in aanmerking voor behandeling via het klachtenloket aanbestedingen. Een klacht dient voorts aan de onderstaande voorwaarden te voldoen om voor verdere behandeling in aanmerking te komen:

- a. De klacht dient de naam en adresgegevens van de indiener en aanduiding van de betreffende aanbesteding te bevatten.
- b. De klacht wordt zo snel mogelijk na vaststelling door indiener kenbaar gemaakt aan de gemeente Gooise Meren.
- c. Indiener is aantoonbaar belanghebbende.
- d. Indiener motiveert helder waarop de klacht betrekking heeft.
- e. De klacht heeft enkel betrekking op inhoudelijke aspecten van de betreffende aanbesteding.
- f. Indiener geeft een oplossingsrichting aan bij zijn klacht.
- g. Indiener maakt met zijn klacht geen misbruik van de klachtenregeling.

De behandeling van een klacht zal door de gemeente Gooise Meren op passende wijze gebeuren, rekening houdend met de belangen van de betrokkenen.

Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking op de lopende aanbestedingsprocedure. Indien een klacht zich naar het oordeel van de gemeente Gooise Meren leent om beantwoord te worden in de Nota van inlichtingen, zal de gemeente Gooise Meren hiervoor kiezen. Wanneer een klacht niet in de Nota van inlichtingen kan worden beantwoord, zal de gemeente Gooise Meren haar reactie aan de indiener kenbaar maken.

2.4 Indienen aanmelding via aanbestedingsplatform TenderNed en procedure van beoordeling aanmeldingen

De beoordeling van de aanmeldingen vindt in deze volgorde plaats:

1. Opening van de kluis met aanmeldingen
 2. Controle van aanmeldingen op de vormvereisten
 3. Toetsing van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden
 4. Beoordeling van de aanmeldingen op basis van de geschiktheidseisen.
- Bij meer dan vijf geschikte aanmeldingen volgt beoordeling van de aanmeldingen op de selectiecriteria
5. Uitnodiging tot deelname aan de volgende fase.

De beoordeling van de kerncompetentie in Stap 4 vindt plaats door twee personen uit het projectteam voor deze aanbesteding. Indien er meer dan vijf aanmeldingen zijn wordt het selectie criterium door een groter team beoordeeld. Zie hiervoor hoofdstuk 5 uit deze leidraad.

Nadat de beoordeling van de aanmeldingen is afgerond, heeft de Aanbestedende dienst maximaal vijf van de geschikte gegadigden geselecteerd voor deelname aan de Inschrijvingsfase. Indien er ten minste vijf geschikte gegadigden zijn zal de Aanbestedende dienst ook daadwerkelijk vijf gegadigden uitnodigen voor de inschrijvingsfase. Alle aanmelders zullen dan worden geïnformeerd of zij zijn uitgenodigd.

Gedurende de beoordeling kan het beoordelingsteam aan aanmelders verduidelijking vragen over de inhoud van de aanmeldingen.

2.5 Mededeling van de selectiebeslissing / stand-still termijn

De Aanbestedende dienst zal de Gegadigden naar verwachting op de datum genoemd in paragraaf 2.2 gelijktijdig schriftelijk informeren over haar voornemen tot selectie. De mededeling van de selectie bevat de relevante redenen voor die beslissing.

De Aanbestedende dienst neemt een termijn van 7 kalenderdagen in acht voordat de volgende fase start. De betrokken Gegadigden zijn in de gelegenheid in de tussenliggende periode een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland–Utrecht. Indien de dagvaarding niet binnen deze termijn van 7 kalenderdagen correct is betekend, zal Opdrachtgever overgaan tot de volgende fase met de geselecteerde partijen.

Indien afgewezen gegadigden nadien alsnog een kort geding aanhangig maken, zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen.

Indien er een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal de Inschrijvingsfase worden opgeschort.

3 Voorwaarden aanbesteding

3.1 Kostenvergoeding deelname aanbestedingsprocedure

Aan de Aanbestedende dienst kunnen geen kosten in rekening worden gebracht in verband met het uitbrengen van een aanmelding en de daarvoor uit te voeren werkzaamheden.

De Aanbestedende dienst is voornemens om een inschrijvergoeding van circa € 10.000,- ter beschikking te stellen voor het doen van een geldige Inschrijving. In de Inschrijvingsleidraad wordt het bedrag definitief bepaald. Deze vergoeding wordt alleen ter beschikking gesteld aan partijen wiens Inschrijving geldig, volledig en van voldoende kwaliteit is. In de Inschrijvingsleidraad worden gegadigden hierover verder geïnformeerd. De inschrijvergoeding geldt niet voor de winnende Inschrijver aan wie de opdracht gegund wordt.

3.2 Uitvoeringseis: financiële zekerheden

Gegadigde wordt er in deze leidraad al op gewezen dat in de Inschrijvingsfase bij uiteindelijke gunning als uitvoeringseis zal gelden dat in de uitvoeringsfase Gegadigde/Inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund financiële zekerheden dient te stellen, bij gebreke waarvan de Gemeente zich nadrukkelijk het recht voorbehoudt om niet tot gunning van de opdracht aan deze Gegadigde/Inschrijver over te gaan. In dat geval is de Gemeente gerechtigd de Opdracht te gunnen aan de opvolgende Inschrijver.

Gegadigde/Inschrijver dient in staat te zijn om een bankgarantie af te geven van 5% over de som van de inschrijfprijzen voor P2. Woonrijp maken Onroerende Zaak en aanleg Openbare ruimte,
P3. Ontwerp en ontwikkelkosten voor P2. en
P4. Kosten voor ontsluitingsweg, de parkeerplaatsen en twee voetgangersbruggen.
De bankgarantie geldt vanaf het moment dat de Koop- en Realisatie overeenkomst is ondertekend tot aan alle verplichtingen hieruit is voldaan.

De bankgarantie dient afgegeven te worden door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van Gemeente.

3.3 Staken aanbestedingsprocedure of Overeenkomst

- a. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor, zonder opgaaf van reden, deze procedure tijdelijk of definitief te staken. U kunt op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen, noch is de Aanbestedende Dienst op wat voor wijze dan ook in dit geval schadeplichtig. U bent zich hiervan bewust en aanvaardt het feit dat u aan deze aanbesteding meedoet voor eigen rekening en risico.
- b. De Opdrachtgever is gerechtigd de Overeenkomst met de Opdrachtnemer met onmiddellijke ingang te beëindigen indien uit een onherroepelijke uitspraak van een rechter volgt dat het gunningsbesluit of de Opdracht onrechtmatig is, of de Opdracht om welke reden dan ook opnieuw moet worden aanbesteed. Aan een dergelijk beëindigingsbesluit kan door de Opdrachtnemer geen enkel recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade of anderszins worden ontleend. Indien partijen al wel een Inschrijving hebben gedaan, kan de Inschrijver de vergoeding daarvoor wel factureren mits voldaan wordt aan het gestelde in 3.1 hierboven.
- c. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om bij het ontbreken van geschikte Inschrijvingen de Opdracht niet te gunnen.

3.4 Rechtsgeldig bevoegde Aanmelding

De Aanmelding dient door een daartoe rechtsgeldig bevoegd persoon te worden ondertekend. De bevoegdheid dient te blijken uit de registratie bij het handelsregister, dan wel uit een volmacht die is verstrekt door degene die daartoe namens het handelsregister bevoegd is.

3.5 Deelname in samenwerking met andere ondernemingen

3.5.1 Combinatie

Indien u als combinatie aanmeldt, dient u de vraag in deel II onderdeel A van het UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) "Neemt de Ondernemer samen met anderen deel aan de aanbestedingsprocedure?" met "Ja" te beantwoorden en dient ieder lid van de combinatie afzonderlijk een UEA in te vullen en te ondertekenen. De UEA's van alle combinanten moeten bij de Aanmelding worden ingediend.

Rolverdeling combinanten

In het UEA moet worden aangegeven welke partij en contactpersoon het aanspreekpunt is tijdens deze procedure en gedurende de contractperiode en wat de rol van de Ondernemer is binnen de combinatie. Die rolverdeling moet tijdens de uitvoering van de Overeenkomst daadwerkelijk worden gehanteerd. De contactpersoon die aanspreekpunt is dient volledige beslissingsbevoegdheid te hebben en de combinatie rechtsgeldig te kunnen vertegenwoordigen. De Aanbestedende dienst kan indien hij dat wenst de daartoe strekkende volmacht(-en) opvragen. Het is toegestaan dat de referenties van de verschillende partijen van een combinatie bij elkaar worden gevoegd.

Eén Aanmelding

Een onderneming kan slechts éénmaal (zelfstandig of in combinatie, of als derde/onderaannemer) een Aanmelding indienen. Indien een onderneming meerdere malen een Aanmelding indient, worden alle Aanmeldingen van deze onderneming (of van de combinatie waarvan deze onderneming onderdeel is) uitgesloten.

Aansprakelijkheid

Alle combinanten zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor een juiste en complete afhandeling van de door hen aanvaarde Opdracht en alle uit de Opdracht voortvloeiende verplichtingen. Het is niet noodzakelijk dat een combinatie als combinatie verzekerd is, op voorwaarde dat de afzonderlijke partijen aan het samenwerkingsverband wel zoals geëist verzekerd zijn.

Ontbinding combinatie

Het is voor de Aanbestedende dienst belangrijk dat de kwaliteit van het werk en de bijbehorende diensten gedurende de contractperiode constant blijft. Indien een combinatie wordt ontbonden dient de Opdrachtnemer dit onverwijld aan de Aanbestedende dienst te melden. In beginsel wordt de Overeenkomst dan ontbonden. Partijen gaan wel in gesprek of er redenen zijn om de Overeenkomst voort te zetten. De continuïteit en kwaliteit van de Dienstverlening alsmede het voldoen aan de Europese wetgeving zijn hierbij uitgangspunt.

3.5.2 Onderaanneming / beroep doen op een Derde

De Aanbestedende dienst staat als onderaanneming toe de samenwerking van de Gegadigde met een (of meer) andere(e) bedrijf(bedrijven). Gegadigden/Inschrijvers kunnen zich om twee redenen beroepen op een Derde:

1. om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen en/of
2. ten behoeve van de uitvoering van een deel van de Opdracht, waarbij de Derde fungeert als onderaannemer.

Punt 2. Wordt in deze fase van de aanbesteding nog niet geverifieerd. In de Inschrijvingsfase worden hier wel nadere eisen over gesteld.

Indien een beroep op een Derde plaatsvindt voor punt 1. dient Gegadigde bij zijn aanmelding aan onderstaande te voldoen.

Een Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen bij deze aanbestedingsprocedure, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid van derde(n). Een voorwaarde voor het kunnen doen van

het beroep op de derde(n) is dat de Gegadigde kan aantonen dat hij kan beschikken over en gebruik zal maken van de voor die Opdracht noodzakelijke middelen van die ander.

UEA

Indien de Gegadigde gebruik maakt van een derde(n) om te voldoen aan bepaalde geschiktheidseisen, dient hij dit aan te geven in deel II onderdeel C van het UEA. Gegadigde dient bij zijn Aanmelding ook een UEA te verstrekken van de derde(n), ingevuld en ondertekend, door (elke) derde waarop Gegadigde een beroep doet om te voldoen aan een Geschiktheidseis. De Derde dient hierbij Deel IIA, IIB en III van het UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Met het UEA verklaren deze Derden tevens dat de Gegadigde daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de Derde kan beschikken.

Onder derde(n) wordt in dit verband verstaan: alle (rechts)personen die niet rechtstreeks tot de onderneming van Gegadigde behoren. Hieronder vallen ook gelieerde ondernemingen (dochter-, moeder-, of zusterverenootschap). Ook niet rechtstreeks tot de onderneming van Gegadigde behorende technici of technische organen kwalificeren in dit verband als derde(n).

Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst moeten ook Derden nadere bewijsmiddelen kunnen overleggen om het verklaarde te kunnen verifiëren, zoals elders bepaald in deze Aanbestedingsleidraad.

Verklaring onderaanneming

De Gegadigde dient aan te tonen dat hij voor de Opdracht gebruik kan maken van de onderaannemer en diens capaciteit. Gegadigde voegt, hiervoor een ingevuld en ondertekend formulier verklaring onderaanneming toe bij de Aanmelding. Gebruik hiervoor Bijlage 3.

Indien uw bedrijf geen gebruik maakt van een onderaannemer voor punt 1., hoeft u Bijlage 3 niet in te vullen en toe te voegen.

De Gegadigde blijft verantwoordelijk voor een juiste en complete afhandeling van de door hem aanvaarde Opdracht en alle uit de Opdracht voortvloeiende verplichtingen en is bij gebreke daarvan volledig aansprakelijk.

Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen van derden

Een Gegadigde komt alleen in aanmerking voor de Inschrijvingsfase als hij bij het inzetten van onderaannemers om te voldoen aan de geschiktheidseisen kan aantonen dat op de onderaannemers:

- a. geen grond voor uitsluiting als bedoeld in artikel 2.13 ARW (verplichte uitsluitingsgronden) van toepassing is;
- b. geen van benoemde facultatieve gronden voor uitsluiting (als bedoeld in artikel 2.14 ARW) van toepassing is.
- c. de gestelde geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht van toepassing zijn / onderaannemer voldoet hieraan.

3.6 Holding of moedermaatschappij

Bij de aanmelding door een dochteronderneming of werkmaatschappij dient een schriftelijke verklaring van de holding of moedermaatschappij te worden ingediend, dat de holding of moedermaatschappij zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor de uit rechtshandelingen van door de dochteronderneming of werkmaatschappij voortvloeiende schulden (artikel 2:403 BW). Indien wordt aangemeld door een dochteronderneming of werkmaatschappij vult Gegadigde Bijlage 4 in en voegt deze aan de Aanmelding toe.

Indien de Gegadigde /dochteronderneming bij de uitvoering van de werkzaamheden geen gebruik van de holding of moedermaatschappij maakt (en dus geen gebruik maakt van artikel 2.403 BW) en zelfstandig voldoet aan alle bij Aanmelding gestelde Eisen, dient Gegadigde dit eveneens te verklaren door het rechtsgeldig ondertekenen van Bijlage 4 en deze toe te voegen aan de Aanmelding.

In beide hierboven beschreven gevallen dient bij de Aanmelding een organogram te worden gevoegd.

Indien uw bedrijf geen onderdeel uitmaakt van een holding, hoeft u Bijlage 4 niet in te vullen en toe te voegen.

4 Eisen aan de Aanmelding

4.1 Indeling van de Aanmelding

De Aanmelding dient gebaseerd te zijn op deze selectieleidraad inclusief Bijlagen en de Nota('s) van Inlichtingen.

Hieronder volgt een overzicht waaruit uw Aanmelding dient te bestaan. U dient gebruik te maken van de bijgevoegde standaardformulieren. De standaardformulieren mogen qua vraagstelling en voorgedrukte inhoud niet worden gewijzigd of worden aangepast. U levert alle gevraagde documenten als **aparte** documenten aan. Bij her-aanmelding kunnen de documenten uit de vorige aanmelding opnieuw ingediend worden, met uitzondering van de UEA's.

Tabel 2 Checklist aanmelding

Nr.	Document	Indienen bij Aanmelding	Indienen binnen 7 dagen na verzoek
1.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (en) (UEA's)	X	
2.	Uittreksel handelsregister (kamer van koophandel)		X
3.	Gedragsverklaring aanbesteden	-	X
4.	Verklaring belastingdienst	-	X
5.	Kopie aansprakelijkheidsverzekering	-	X
6.	Invulformulier verklaring onderaanneming	Afhankelijk van de Aanmelding	
7.	Invulformulier holdingverklaring, inclusief organogram	Afhankelijk van de Aanmelding	
8.	Invulformulier(en) referenties	X	
	a1. Risicodragende gebiedsontwikkeling en realisatie grondgebonden woningbouw met tevredenheidsverklaring	X	
	a2. Risicodragende gebiedsontwikkeling en realisatie appartementen met tevredenheidsverklaring	X	
	b. Ontwerp (semi) openbare ruimte in samenhang met woningbouw met tevredenheidsverklaring	X	
	c. Duurzaam bouwen met bewijs	X	
	d. Ontwerpen en realiseren van woningen voor sociale verhuur door woningcorporatie met tevredenheidsverklaring	X	
	e. Aanbrengen van elementenverharding met tevredenheidsverklaring	X	
	f. Aanleggen van riool met tevredenheidsverklaring	X	
	S1. Versterken ruimtelijke samenhang	X	
	S2. Toelichting op referentieproject S1 voor selectie	X	
9.	Kopie VCA** certificaat		X
10.	ISO 9001 certificaat		X
11.	Inge vulde Checklist – Verklaring aanmelding	X	

4.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument en Verklaring Aanmelding

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: UEA) is een eigen verklaring. Gegadigden vullen het in om aan te geven hoe ze deelnemen (zelfstandig, als hoofdaannemer, als combinant, of als onderaannemer). Ook geven ze informatie over of uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of wordt voldaan aan financiële en economische draagkracht.

Het UEA is bijgevoegd als Bijlage 2 als interactief pdf-formulier bij deze leidraad. Het bestaat uit 6 delen en moet als volgt ingevuld worden:

Tabel 3 Invulinstructie UEA

Deel	Titel	Invulaanwijzing
Deel I	Informatie over de Aanbestedingsprocedure.	Dit is reeds door de opdrachtgever ingevuld, hier hoeft Gegadigde niets in te vullen.
Deel II	Gegevens over de Ondernemer.	Hier vult u het volgende in: <ul style="list-style-type: none">- de algemene gegevens van uw onderneming (onderdeel A);- informatie over de vertegenwoordiging van uw onderneming (onderdeel B);- informatie indien u een beroep doet op de draagkracht van derden (onderdeel C);- informatie indien u gebruik maakt van onderaannemers bij de uitvoering van de opdracht (onderdeel D).
Deel III	Uitsluitingsgronden.	Hier verklaart u of uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn.
Deel IV	Selectiecriteria.	Hier verklaart u of wordt voldaan aan de geschiktheidseisen in paragraaf 4.4.
Deel V	Beperking van het aantal gekwalificeerde Gegadigden.	Hier dient u 'ja' aan te vinken.
Deel VI	Slotverklaringen.	Hier moet de rechtsgeldig bevoegde vertegenwoordiger ondertekenen.

De Gegadigde voegt het rechtsgeldig ondertekende UEA toe bij de Aanmelding. Dit kan op twee manieren:

- a. Elektronische ondertekening in de pdf-omgeving;
- b. Papieren ondertekening op een uitgeprinte versie, en vervolgens gescand in pdf-formaat.

Daarnaast voegt Gegadigde een rechtsgeldig ondertekende en ingevulde Checklist-Verklaring aanmelding (Bijlage 1.1 of 1.2 bij her-aanmelding) toe bij de Aanmelding.

Gegadigden die valse verklaringen hebben gedaan in het UEA, informatie achterhouden of bewijsmiddelen niet kunnen verstrekken, worden uitgesloten van deze aanbesteding.

Gegadigden die geen of een ongeldige Checklist – Verklaring aanmelding toevoegen bij de Aanmelding worden eveneens uitgesloten van deze aanbesteding.

4.2.1 Bewijsstukken bij UEA

De Gegadigden, die de Aanbestedende dienst voornemens is uit te nodigen, leveren binnen 7 werkdagen na het verzoek van de opdrachtgever, de volgende documenten aan:

- a. een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dat op het tijdstip van indienen van de Aanmelding niet ouder is dan 6 maanden;
- b. een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat de Gegadigde heeft voldaan aan verplichtingen op grond van de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen, die op het tijdstip van de aanmelding niet ouder is dan 6 maanden. NB. Houdt u er rekening mee dat het verkrijgen van deze verklaring minimaal 2 weken duurt. Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de tijdige verstrekking!;
- c. Een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) waaruit blijkt dat er geen bezwaren zijn dat een natuurlijk persoon of rechtspersoon inschrijft op een overheidsopdracht, die op het tijdstip van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar. Justis verstrekt de GVA namens de Minister van Justitie en

- Veiligheid. NB. Houdt u er rekening mee dat het verkrijgen van deze verklaring 6-8 weken kan duren;
- d. Een kopie van de lopende polis(sen) van verzekering of verklaring van de verzekeringsmaatschappij, waarin de door de Opdrachtgever gevraagde dekking is aangegeven met betrekking tot de in deze leidraad gevraagde verzekering(en);
 - e. Kopie van het VCA** certificaat, waaruit blijkt dat Gegadigde kan werken volgens deze veiligheidsvoorschriften. Het certificaat moet tenminste geldig te zijn tot de datum van definitieve gunning;
 - f. Kopie van het ISO9001 certificaat, waaruit blijkt dat Gegadigde werkt met een gecertificeerde kwaliteits-bewakingsregeling. De certificeringsinstantie is erkend door een Nationale accreditatie instelling. Ook dit certificaat moet tenminste geldig zijn tot de datum van de definitieve gunning. [Nvl 2-6-2021 / 30] Een ander (eigen) kwaliteitssysteem volstaat als deze gelijkwaardige bewijzen zijn van maatregelen op het gebied van kwaliteitsborging. De Gegadigde dient de aantoonbare gelijkwaardigheid bij de Aanmelding toe te voegen.

Wanneer een aanmelding ingediend is door een Combinatie, dienen alle Combinanten afzonderlijk bovenstaande documenten in te dienen.

Indien de hierboven genoemde door Gegadigde aangeleverde bewijsstukken onjuistheden bevatten, of indien onvolkomenheden worden geconstateerd in deze bewijsstukken, dan wel deze gegevens niet, niet tijdig of niet volledig worden aangeleverd, dan kan de Aanbestedende dienst besluiten betreffende Gegadigde uit te sluiten en de selectiebeslissing in te trekken en een aangepaste selectiebeslissing te delen met de Gegadigden.

In gevallen als deze zal de Aanbestedende dienst tot herbeoordeling van de overgebleven Aanmeldingen overgaan als er meer dan vijf geschikte Gegadigden overblijven. Met herbeoordeling wordt hier bedoeld te bepalen wat de rangorde wordt van de Gegadigden. Dit speelt eigenlijk alleen een rol als Gegadigden een gelijke score hebben en Loting plaats moet vinden conform paragraaf 5.5. Aan de na herbeoordeling als nummers één tot vijf geëindigde Gegadigden wordt een uitnodiging voor de Inschrijvingsfase gedaan, waarna opnieuw een stand-still termijn overeenkomstig het bedoelde in paragraaf 2.5 gaat lopen.

4.3 Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst hecht er waarde aan dat ondernemingen aan wie zij Opdrachten gunt een bepaalde toets kunnen doorstaan op het gebied van integriteit.

De Aanbestedende dienst acht het daarom relevant en proportioneel om de volgende uitsluitingsgronden van toepassing te verklaren:

- a. schendingen op het gebied van milieu, sociaal en arbeidsrecht
- b. slechte financiële situatie bijvoorbeeld faillissement of liquidatie
- c. ernstige fout in de beroepsuitoefening
- d. overtreding van de mededinging
- e. belangenconflict in de zin van artikel 2.14.3 van de ARW 2016
- f. vervalsing mededinging wegens betrokkenheid bij de voorbereiding
- g. aanzienlijke tekortkomingen bij eerdere opdrachten
- h. valse verklaringen
- i. onrechtmatige beïnvloeding van de besluitvorming
- j. niet voldaan aan het betalen van belastingen en/of sociale verzekeringspremies (zonder onherroepelijke uitspraak)

Om aan te geven dat geen van de uitsluitingsgronden op u van toepassing is, gebruikt u het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), bijgevoegd als bijlage 2. U vult daarin onderdeel A, B en C van Deel III in en ondertekent rechtsgeldig het UEA.

Gegadigde stuurt op verzoek van de Aanbestedende dienst na voorlopige selectie een kopie van een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), waaruit blijkt dat er geen bezwaren zijn dat een natuurlijk persoon of rechtspersoon inschrijft op een overheidsopdracht. Deze verklaring is op het tijdstip van

Aanmelding niet ouder dan twee jaar. Justis verstrekt de GVA namens de Minister van Justitie en Veiligheid. NB. Houdt u er rekening mee dat het verkrijgen van deze verklaring 6-8 weken kan duren.

Is op de Gegadigde een Uitsluitingsgrond van toepassing dan wordt diens Aanmelding als ongeldig terzijde gelegd en komt de Gegadigde niet in aanmerking voor de Inschrijvingsfase. 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, indien de Aanbestedende dienst dit toereikend acht, niet uitgesloten.

4.4 Geschiktheidseisen

Door het aanvinken van "Ja" in hoofdstuk IV van het UEA (Selectiecriteria) verklaart de Gegadigde dat zijn onderneming voldoet aan alle hiernavolgende geschiktheidseisen. Het niet voldoen aan een van de geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting.

4.4.1 Financiële en economische draagkracht

De Opdrachtgever contracteert alleen partijen die qua economische en financiële draagkracht voldoende stabiel zijn om de Opdracht onder de door de Opdrachtgever gestelde condities uit te voeren.

Gegadigde dient te beschikken over een jaarrekening van 2020 (of 2019 als die van 2020 nog niet gecontroleerd is) waarin de continuïteitsparagraaf ontbreekt.

De Opdrachtgever kan (in overleg met de mogelijke financier) vóór definitieve gunning de financiële gegevens toetsen door middel van controle van de jaarstukken voorzien van accountantsverklaring over de desbetreffende jaren. De Gegadigde gaat er mee akkoord dat de aan te leveren gegevens met betrekking tot financiële en economische draagkracht desgewenst op verzoek van de Aanbestedende Dienst door een (extern) bureau worden getoetst.

4.4.2 Verzekering

Gegadigde dient marktconform en adequaat verzekerd te zijn tegen wettelijke aansprakelijkheid. Van belang voor de Aanbestedende Dienst zijn hierbij het maximum verzekerd bedrag, de hoogte van het eigen risico en het niet uitsluiten van de van toepassing zijnde voorwaarden.

Na de mededeling van de voorgenomen selectiebeslissing dient binnen 7 werkdagen (gerekend vanaf dagtekening van de mededeling) een kopie van de lopende polis van verzekering of verklaring van de verzekeringsmaatschappij overlegd te worden, waarin de dekking is aangegeven met betrekking tot de wettelijke aansprakelijkheid, waarbij er een minimale dekking van € 1.000.000,- per gebeurtenis is, en een minimum van € 2.000.000,- per jaar.

Het is niet noodzakelijk dat een combinatie als geheel verzekerd is, op voorwaarde dat de afzonderlijke partijen aan het samenwerkingsverband wel zoals geëist verzekerd zijn.

4.4.3 Technische en beroepsbekwaamheid

Kerncompetenties

Gegadigde dient referenties te overleggen waarmee hij aantoont over voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken om de onderhavige Opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.

De Gegadigde dient maximaal 1 referentiewerk per kerncompetentie in, vergezeld van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever die met dit betreffende referentiewerk correspondeert. De referent mag niet afkomstig zijn van de eigen organisatie, een andere organisatie binnen de holding

of de moedermaatschappij behalve voor kerncompetentie *d* indien de Gegadigde zelf een woningcorporatie is.

[NVI 2-6-2021/46] Als er voor de referentie die u indient géén opdrachtgever is geweest die eisen heeft gesteld aan de risicodragende gebiedsontwikkeling en/of daarop toegezien heeft, volstaat sec de referentie zonder tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever. Als een deel van de risicodragende gebiedsontwikkeling voor een woningcorporatie is uitgevoerd, dient u van de woningcorporatie een tevredenheidsverklaring te overleggen.

U dient in het formulier (bijlage 5-onderdeel 7) helder aan te geven hoe het opdrachtgeverschap is vormgegeven is zodat de Aanbestedende dienst bij het ontbreken van een tevredenheidsverklaring gelijk weet waarom deze ontbreekt.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor met betrekking tot de opgegeven referentie(s) navraag te doen bij de referent.

De referenties moeten werkzaamheden betreffen die gedurende de afgelopen vijf jaar zijn uitgevoerd (te rekenen vanaf de sluitingsdatum van de Aanmelding). De referenties dienen opgeleverd te zijn in de periode 1 januari 2016 tot uiterlijke aanmeldingsdatum.

De uitgevoerde werkzaamheden dienen door Gegadigde zelf te zijn uitgevoerd, dan wel onder zijn verantwoordelijkheid.

De Gegadigde dient het format van Bijlage 5 te hanteren voor het indienen van de referenties. Uit die toelichting moet blijken dat Gegadigde over voldoende deskundigheid en ervaring beschikt met betrekking tot de gevraagde Dienstverlening en/of Werk. De referenties voegt u toe aan uw Aanmelding.

De Aanbestedende dienst heeft de volgende kerncompetenties gedefinieerd, die onder de opsomming verder worden uitgewerkt:

- a. Ervaring met risicodragende gebiedsontwikkeling en realisatie van
 1. minimaal 10 grondgebonden woningen;
 2. minimaal 30 appartementen;
- b. Ervaring met het ontwerpen van (semi) openbare ruimte in samenhang met woningbouw;
- c. Ervaring met duurzaam bouwen;
- d. Ervaring met het ontwerpen en realiseren van minimaal 20 woningen bestemd voor sociale verhuur door een woningcorporatie;
- e. Ervaring met het aanbrengen van elementenverharding
- f. Ervaring met het aanleggen van riool

Indien een referentiewerk toeziet op meerdere kerncompetenties (a1, a2, b, c, d, e en/of f) moet dit duidelijk worden aangegeven.

a1. Ervaring met risicodragende gebiedsontwikkeling en realisatie van minimaal 10 grondgebonden woningen in één project

De Gegadigde heeft ten minste 1 ontwikkelingsopdracht

- voor eigen rekening en risico gerealiseerd
- met een interdisciplinair team (van visie tot uitvoering),
- in het kader waarvan er totaal 10 of meer grondgebonden woningen werden ontwikkeld, gerealiseerd én opgeleverd (eventueel binnen een fase van gebiedsontwikkeling),
- waarbij de Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van opdrachtgever.

a2. Ervaring met risicodragende gebiedsontwikkeling en realisatie van minimaal 30 appartementen in één project

De Gegadigde heeft ten minste 1 ontwikkelingsopdracht

- voor eigen rekening en risico gerealiseerd

- met een interdisciplinair team (van visie tot uitvoering),
- in het kader waarvan er totaal meer dan 30 appartementen werden ontwikkeld, gerealiseerd én opgeleverd (eventueel binnen een fase van gebiedsontwikkeling),
- waarbij de Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie.

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van opdrachtgever.

b. Ervaring met het ontwerpen van (semi) openbare ruimte in samenhang met woningbouw;

De Gegadigde heeft ten minste 1 opdracht uitgevoerd met betrekking tot

- het ontwerp, de ontwikkeling en de aansturing van de aanleg van de (semi) openbare ruimte
- in een project met minimaal 5.500 m² aaneengesloten plangebied (> 25% van het Bredius plangebied)
- waarvan minstens 2.200 m² openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds (combinatie zie NvI 2-6-2021/45]
- waarbij voor hetzelfde gebied tegelijkertijd woningbouw ontworpen is (door Gegadigde of een derde) en er samenhang tussen beide ontwerpen gerealiseerd is vanuit een overkoepelende visie van Gegadigde.

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van opdrachtgever.

c. Ervaring met duurzaam bouwen;

De Gegadigde heeft ten minste 1 opdracht uitgevoerd met betrekking tot

- het ontwerpen, realiseren en bouwen van een toekomstbestendig gebouw
- waarbij specifieke eisen t.a.v. duurzaamheid zijn gesteld die uitgaan boven het niveau van het Bouwbesluit
- waarbij de hogere eisen zijn vertaald naar GPR-prestaties (of gelijkwaardig)

Dit kan op 3 manieren kan worden aangetoond:

1. Aan de hand van een GPR Gebouw Certificaat (of gelijkwaardig) van de opleverfase,
2. Aan de hand van een geaccordeerde GPR Gebouw berekening (of gelijkwaardig) van de opleverfase; of
3. Aan de hand van een GPR-berekening (of gelijkwaardig) gecombineerd met een verklaring van een GPR-Expert (of andere onafhankelijke expert) dat de getoonde scores het referentieproject van de opleverfase betreffen, waarbij de (GPR-)Expert zijn/haar Expertstatus aan de hand van verificatoire bescheiden dient aan te tonen.

Projecten die zijn gerealiseerd en zijn voorzien van een gelijkwaardig certificaat zijn ook toegestaan.

Projecten die naar mening van Gegadigde zeer duurzaam en toekomstbestendig gerealiseerd zijn maar waarvoor geen GPR-certificaat of gelijkwaardig beschikbaar is, maar er wel uitgebreide EPC- en EPV-tabellen beschikbaar zijn [NvI 2-6-2021 / 44], volstaan als

- a) een duidelijke toelichting mét tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever wordt overlegd bij de Aanmelding én
- b) als uit de onderbouwing en de EPC/EPV-tabel duidelijk blijkt dat men meer heeft gedaan dan het Bouwbesluit.

De tevredenheidsverklaring is alleen vereist als een ander bewijsstuk niet beschikbaar is.

Daarbij geldt dat de gelijkwaardigheid door de Gegadigde genoegzaam moet worden aangetoond.

De tevredenheidsverklaring hoeft hier niet te worden toegevoegd. Bewijs van bovenstaande voldoet.

d. Ervaring met het ontwerpen en realiseren van minimaal 20 woningen bestemd voor sociale verhuur door een woningcorporatie;

De Gegadigde heeft ten minste 1 opdracht uitgevoerd met betrekking tot

- het ontwerpen, realiseren en bouwen van minimaal 20 woningen
- met als doel én resultaat sociale verhuur door een woningcorporatie.

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van de woningcorporatie.

e. Ervaring met het aanbrengen van elementenverharding

De Gegadigde heeft ten minste 1 werk uitgevoerd met betrekking tot

- het aanbrengen van 1000m² elementenverharding

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van de opdrachtgever.

f. Ervaring met het aanleggen van riool

De Gegadigde heeft ten minste 1 opdracht uitgevoerd met betrekking tot

- het aanleggen van 200m¹ riool

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van de opdrachtgever.

[Nvl 2-6-2021 / 39] Indien u beschikt over een tevredenheidsverklaring waar de kerncompetenties e. en/of f. niet expliciet benoemd zijn, dan volstaat de tevredenheidsverklaring toch als u op het invulformulier helder aangeeft dat dit bij de opdracht inbegrepen was, dan volstaat de reeds aanwezige tevredenheidsverklaring. We hopen Gegadigden (en opdrachtgevers) hier enigszins mee te ontlasten. De Aanbestedende dienst zal, in geval van meer dan vijf geschikte Gegadigden en de Gegadigde met een "deels-ontbrekende" tevredenheidsverklaring zit in de top 5 na selectie, de verklaring verifiëren bij de Opdrachtgever vóór besluitvorming. We rekenen erop dat Gegadigde borgt dat de contactpersoon van de Opdrachtgever beschikbaar is na indiening van de Aanmelding zodat de planning van de aanbesteding conform de leidraad blijft.

Certificering

Gegadigde dient in bezit te zijn van de volgende certificering (of gelijkwaardig):

- a. VCA**
- b. ISO 9001 kwaliteitsmanagementsysteem .

Een kopie van een geldig certificaat verzendt Gegadigde maximaal 7 dagen na het verzoek daartoe van de Opdrachtgever.

4.4.4 Beroepsbevoegdheid

De Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroeps- en handelsregister of een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de onderneming.

De Gegadigde, aan wie de Aanbestedende dienst voornemens is te gunnen, dient binnen 7 werkdagen na het verzoek van de Aanbestedende dienst, een bewijs van Inschrijving in te dienen (voor Nederland is dat een uittreksel van de Kamer van Koophandel), dat op het tijdstip van indienen van de Aanmelding niet ouder is dan 6 maanden.

4.5 Selectie criterium

Maximaal vijf Gegadigden waarop geen van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoen aan de Geschiktheidseisen krijgen een uitnodiging tot inschrijving. Indien op basis van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (4.3 en 4.4) sprake is van meer dan vijf gegadigden die in aanmerking komen voor de Inschrijvingsfase, zal de Aanbesteder het aantal gegadigden terugbrengen naar vijf. De selectie vindt plaats op basis van onderstaande methode en beoordeling.

Ervaring met versterken ruimtelijke samenhang

Binnen het plan willen wij dat koop- en huurwoningen een gelijkwaardige kwaliteit hebben en dat de woonblokken samen een stedenbouwkundig geheel vormen. Zie ook het Beeldkwaliteitsplan.

Om te kunnen beoordelen of Gegadigde hier ervaring mee heeft, kan Gegadigde een referentie van 1 opdracht indienen, waarin hij aangeeft dat hij ervaring heeft met

- het ontwerpen, realiseren en bouwen van woningbouw voor sociale verhuur en voor koop,
- met als doel én resultaat dat er een sterke ruimtelijke samenhang is tussen de woningbouw voor sociale verhuur en voor koop.

De Gegadigde dient hiervoor het format van Bijlage 5 te hanteren voor het indienen van de referentie en heeft ruimte voor maximaal 3 A4's met een tekstuele toelichting en maximaal 3 A4's met beeldmateriaal om de referentie nader toe te lichten.

De tevredenheidsverklaring wordt gevraagd van opdrachtgever én de beheerder van de woningbouw.

Uw referentieproject wordt beoordeeld op de mate waarin een gezonde ruimtelijke samenhang is gecreëerd binnen de ontwikkeling van sociale huur- en koopwoningen. Hierbij let Opdrachtgever op de volgende aspecten:

1. Op welke wijze is binnen uw referentieproject ruimtelijke samenhang gecreëerd tussen de koopwoningen en sociale huurwoningen? Welke bindende factoren en/of onderliggend concept heeft u hiervoor ingezet.
2. Hoe heeft Gegadigde binnen het referentieproject een gelijkwaardige uitstraling en kwaliteit van de koopwoningen en sociale huurwoningen gewaarborgd?
3. Welke expertise heeft Gegadigde ingezet om deze resultaten te bereiken?

Indien uw referentie niet of slechts deels de hierboven gevraagde informatie bevat, ontvangt Gegadigde op punten.

De toelichting op dit selectie criterium wordt beoordeeld op:

- i. de behaalde resultaten op ruimtelijke samenhang in het betreffende referentieproject.
- ii. de mate waarin u voldoende overtuigend weet aan te geven dat uw aanpak hier specifiek aan heeft bijgedragen.

5 Beoordeling

5.1 Algemeen

De Aanbestedende Dienst wenst met deze selectiefase partijen te selecteren voor de Inschrijvingsfase. Dit zijn partijen die op basis van hetgeen vermeld in hoofdstuk 4 van deze selectieleidraad niet uitgesloten worden en voldoen aan de geschiktheidseisen. De wijze van beoordeling op het Selectie criterium is opgenomen in dit hoofdstuk.

5.2 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit verschillende medewerkers van relevante afdelingen van de gemeente Gooise Meren. De selectie vindt plaats onder leiding van een inkoopadviseur, die handelt namens de Aanbestedende Dienst maar niet inhoudelijk mee beoordeelt.

5.3 Werkwijze

De beoordeling van de aanmeldingen vindt plaats op onderstaande wijze:

- Stap 1: De beoordelingscommissie toetst of de aanmeldingen niet uitgesloten dienen te worden aan de hand van de uitsluitingsgronden;
- Stap 2: De beoordelingscommissie toetst of de aanmeldingen voldoen aan de geschiktheidseisen.
- Stap 3: Bij meer dan 5 geldige en geschikte aanmeldingen beoordeelt de beoordelingscommissie het referentieproject op het selectie criterium zoals beschreven in paragraaf 4.5.
- Stap 4: Bij meer dan vijf geselecteerde aanmeldingen, wordt door middel van loting het aantal teruggebracht tot vijf.

5.4 Beoordeling geschiktheidseisen en zo nodig selectie criterium

Oprachtgever beoordeelt of de ingediende gegevens en referenties a. tot en met d. voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen. Bij twijfel kan Oprachtgever navraag doen over de inhoud van een referentie bij de referent. Het selectie criterium wordt alleen beoordeeld op inhoud als er meer dan vijf geschikte aanmeldingen zijn. Het volgende kader wordt gehanteerd bij de inhoudelijke beoordeling van het selectie criterium.

Het uiteindelijke cijfer wat een Gegadigde per selectie criterium krijgt, wordt genomen op basis van consensus. De maximale score die behaald kan worden is 100 punten. Indien beantwoording uitstekend is (inhoudelijk zeer relevant) dan wordt de maximale score voor het selectie criterium behaald.

Schaal	Score	Toelichting
Uitstekend passend	100	Referentie is zeer relevant. Uit de referentie en de toelichting daarbij blijkt dat de behaalde resultaten op ruimtelijke samenhang uitstekend zijn. Uit de toelichting komt zeer overtuigend naar voren dat uw aanpak hier specifiek aan heeft bijgedragen.
Goed passend	80	Uit de referentie en de toelichting daarbij blijkt dat de behaalde resultaten op ruimtelijke samenhang goed zijn Uit de toelichting komt overtuigend naar voren dat uw aanpak hier specifiek aan heeft bijgedragen.
Voldoende passend	60	Uit de referentie en de toelichting daarbij blijkt dat de behaalde resultaten op ruimtelijke samenhang voldoende zijn, maar minder dan mag worden verwacht. Uit de toelichting komt engszins naar voren dat uw aanpak hier specifiek aan heeft bijgedragen, maar dit had sterker gekund.

Schaal	Score	Toelichting
Onvoldoende passend	25	Uit de referentie en de toelichting daarbij blijkt dat de behaalde resultaten op ruimtelijke samenhang onvoldoende zijn. Uit de toelichting blijkt onvoldoende dat uw aanpak hier specifiek aan heeft bijgedragen.
Slecht passend	0	Referentie is niet of nauwelijks relevant. Uit de referentie en de toelichting blijkt dat de behaalde resultaten op ruimtelijke samenhang slecht zijn. Uit de toelichting blijkt onvoldoende dat uw aanpak hier specifiek aan heeft bijgedragen. Of, de toelichting bevat niet of slechts deels de gevraagde informatie in paragraaf 4.5.

Omdat er slechts één selectie criterium is, is de score op dit criterium ook gelijk de eindscore voor de Gegadigde. De Gegadigden worden gesorteerd op eindscore. De top 5 (dus de hoogste 5 eindscores) worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase als ze de door de Gemeente gevraagde bewijsstukken (tijdig) kunnen overleggen.

Als er op basis van het selectie criterium meer dan vijf Gegadigden overblijven voor de vervolgfase gaat Opdrachtgever over tot een loting tussen de Gegadigden die op basis van het selectie criterium met eenzelfde score op een gedeelde vijfde positie in de rangorde zijn terechtgekomen (zie paragraaf 5.5). De overige Gegadigden ontvangen een afwijzingsbrief (zie paragraaf 2.5).

Als de gevraagde bewijsstukken niet (tijdig) worden overlegd kan de Gemeente besluiten de desbetreffende Gegadigde uit te sluiten en de Gegadigde met het opvolgende rankingnummer uit te nodigen.

5.5 Loting

Als na beoordeling op het selectie criterium meer dan vijf Gegadigden overblijven voor de vervolgfase, vindt selectie plaats door loting. De procedure die gehanteerd wordt in geval van loting is als volgt:

- A. Alle Gegadigden die geschikt zijn voor de vervolgfase en voor loting in aanmerking komen worden genummerd;
 - i. Als er bijvoorbeeld 7 gegadigden geschikt zijn voor de vervolgfase, waarvan er 4 een score van 100 hebben behaald en 3 een score van 80, dan komen alleen de 3 Gegadigden met een score van 80 in aanmerking voor Loting. Slechts één van deze drie komt dan in aanmerking voor de vijfde beschikbare plaats voor de vervolgfase.
- B. Via Zoom wordt, zichtbaar voor alle betrokkenen, de loting uitgevoerd. Een onafhankelijke derde, trekt de nummers van de Gegadigde en bepaalt zo de ranking van de Gegadigden. Hierbij krijgt het eerste nummer dat getrokken wordt rankingnummer '1', het tweede nummer dat getrokken wordt rankingnummer '2' etc.;

6 Doorkijk vervolg procedure

6.1 Inschrijvingsfase

De uitgenodigde partijen wordt gevraagd een Inschrijving te doen, op basis van de aanbestedingsdocumenten. Bij de uitnodiging worden de definitieve documenten van deze Selectieleidraad toegevoegd (zie paragraaf 1.4). Nieuwe documenten zijn:

- a. Concept Koop- en realisatieovereenkomst
- b. Uitvoeringsvoorwaarde Social Return en
- c. Uitvoeringsvoorwaarde Bankgarantie
- d. Inschrijvingsleidraad.

De Inschrijving bestaat minimaal uit:

1. GPR-calculatie (minimale score vereist) en toelichting circulaire aanpak
2. Plan van aanpak met planning (minimale score vereist)
3. Schetsontwerp van woningen en openbare ruimte met
 - Uitgebreide toelichting
 - Overview van elk blok en totaal
 - Inpassing van het schetsontwerp in het meegegeven bronbestand "directe omgeving"
 - Plattegrondtekeningen
 - Tekening indeling woningen
 - Gevelfragment per blok
4. Beschrijving van wanneer, hoe en waarom stakeholders gedurende het project betrokken worden
5. Inschrijfprijs totaal en opgesplitst.

[NvI 2-6-2021 / 33] De Aanbestedende dienst verwacht als aanvulling op de minimale GPR score een minimale score van de beoordelaars op het voorstel voor circulair ontwerp van openbare ruimte en gebouwen.

De gevraagde informatie voor de gunningscriteria met een uitsluitend karakter, zoals het nu in concept klaar ligt, is toegevoegd aan bijlage 8.

De Inschrijvingen worden beoordeeld door het beoordelingsteam. Op basis hiervan wordt besloten of deze Inschrijvingen voldoende zijn. Inschrijvingen die voldoen aan de gunningscriteria met een uitsluitend karakter worden beoordeeld op basis van het gunningcriterium 'beste prijs kwaliteit verhouding' waarbij de gewogen score op kwaliteit vermenigvuldigd wordt met de geboden prijs. De beoordeling vindt vooral plaats op Kwaliteit van het Ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte. Zie tevens bijlage 8 voor een eerste indruk van de concept gunningscriteria.

Ten opzichte van de bijlage 8 uit de vorige aanbesteding is een gunningscriterium toegevoegd aan K2. Samen ontwerpen en Realiseren waardoor Inschrijvers maximaal 95 punten kunnen behalen op Kwaliteit. Daarnaast is het gunningscriterium Inschrijfprijs aangepast.

De Inschrijfprijs bestaat uit zes bedragen waaronder de aankoopprijs van de gronden, waarbij het totaal leidt tot een opbrengst voor de gemeente. Deze opbrengst wordt in de aanbesteding op een minimum gezet. Lager inschrijven is niet mogelijk. De minimale inschrijfprijs voor het totaal is op moment van publicatie van deze selectieleidraad bepaald op € 4.350.000,- exclusief BTW.

De inschrijver met de hoogste score (na de vermenigvuldiging van Prijs x Kwaliteit) wordt als Beste prijs kwaliteit verhouding beoordeeld.

Bovenstaande beschrijving is onder voorbehoud en op basis van de huidige inzichten. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. De precieze invulling van de gunningscriteria en vereisten voor Inschrijving(en) zijn opgenomen in de Inschrijvingsleidraad.

Bijlagen

1. Checklist aanmelding
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
3. Invulformulier verklaring onderaanneming
4. Invulformulier holdingverklaring
5. Invulformulier referenties
6. Aandachtspunten uit Koop- en Realisatieovereenkomst t.b.v. Selectieleidraad
7. Concept Stedenbouwkundige Uitgangspunten Woningbouw Bredius, met als sub-bijlagen:
 1. Concept VO Infra rond woningen Bredius
 2. Keur ontwerprichtlijn nieuwe waterinfrastructuur exb-2019-51588Ds
 3. 2020-01 ParkeerSPP Bredius en opbreken Maxisweg (zip-bestand)
 4. BNI Woonwensen
 5. Bredius Watervergunning (zip-bestand)
 6. Rapport ontwatering Bredius
8. Concept gunningscriteria
9. Opname en presentatie van informatiebijeenkomst van 17 mei 2021