

Selectieleidraad:

Gronduitgifte Oude Haven te Raamsdonksveer



**Gemeente
Geertruidenberg**

Opstellers:

Gemeente Geertruidenberg

Inkoopbureau West-Brabant

Kenmerk: SIW008958

Datum: 20 oktober 2021

Inhoudsopgave

1. Aanbestedingskader	3
1.1. Introductie	3
1.2. Keuzes aanbestedingsprocedure	3
1.3. Procedurebeschrijving	4
1.4. Communicatie tijdens de aanbestedingsprocedure	4
1.5. Inhoud selectieleidraad	5
1.6. Planning	5
2. De opdracht	6
2.1. Aanleiding en doel van de aanbesteding	6
3. De aanbestedingsprocedure	7
3.1. Aanbestedingskader	7
3.2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument en mogelijkheden voor aanmelding (en inschrijving)	9
3.3. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	11
3.4. Verloop van de selectiefase	13
4. Selectieprocedure	15
4.1. Opbouw van de selectieprocedure	15
4.2. Nadere selectie	15
4.3. Selectiecriteria	15
4.4. Beoordelingsmethodiek	16
4.5. Voorgenomen selectiebesluit	18
5. Bijlagen	19

Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van zowel de aanbestedende dienst als Inkoopbureau West-Brabant.

1. Aanbestedingskader

1.1. Introductie

Gemeente Geertruidenberg, hierna te noemen aanbestedende dienst of opdrachtgever, is voornemens de gronduitgifte Oude Haven te Raamsdonksveer aan te besteden.

Deze selectieleidraad is bedoeld om partijen de mogelijkheid te bieden op een goede en juiste wijze mee te dingen naar de gunning van de opdracht.

1.2. Keuzes aanbestedingsprocedure

Aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats volgens de Europese niet openbare procedure conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

De aanbestedende dienst heeft binnen de kaders van de bovenvermelde richtlijn en wet de keuze gemaakt voor de Europese niet-openbare procedure. Daarbij wordt een strikte toepassing van de grondbeginselen transparantie, objectiviteit, non-discriminatie en proportionaliteit gehanteerd. Door toepassing van de niet-openbare procedure krijgt in beginsel de gehele relevante en geschikte markt toegang tot deze aanbesteding (selectiefase). Vervolgens wordt de aanbesteding beperkt tot vijf aanbieders (gunningsfase). De inspanningen van de inschrijvers voor het indienen van een inschrijving staan hiermee in verhouding tot de kans op gunning van de opdracht. Wanneer het aantal gegadigden dat voldoet aan de minimumeisen lager is dan vijf, zal de procedure voortgezet worden met de gegadigden die voldoen aan de minimumeisen.

Clusteren en percelen

Er is geen sprake van clusteren. De opdracht wordt als één geheel aanbesteed en gegund. Hierbij is rekening gehouden met eisen ten aanzien van proportionaliteit.

De aanbestedende dienst acht het niet gewenst om de opdracht onder te verdelen in percelen. Voor de gebiedsontwikkeling wordt één (basis)ontwerp vervaardigd. Het belangrijkste doel is een stedenbouwkundige en architectonische eenheid te creëren tussen de verschillende functies naast de woningbouwopgave en de inrichting en aansluiting op het openbare gebied. Dit komt het best tot zijn recht met één visie en ontwerp.

Uit oogpunt van een efficiënt en effectief bouwproces wordt gekozen voor in één opdracht. Ook ten aanzien van beheerstechnische aspecten is het niet wenselijk om de opdracht op te delen in percelen.

Daarbij creëert deze samenhang geen onnodige beperkingen van de markt en behoudt het midden- en kleinbedrijf toegang tot deelname aan de aanbestedingsprocedure. Terwijl tegelijkertijd meer zekerheid wordt verkregen voor een samenhangend en gebalanceerd ontwerp van zowel de gronduitgifte, de openbare ruimte als de cruciale raakvlakken hiertussen.

De aanbestedende dienst is voornemens om met één inschrijver een overeenkomst af te sluiten.

1.3. Procedurebeschrijving

De niet-openbare procedure is vanaf aanmelding tot en met gunning onderverdeeld in drie fasen:

1. Aanmelden en selecteren (selectiefase);
2. Informeren en inschrijven (inschrijvingsfase);
3. Beoordelen en gunnen (gunning inschrijvingsfase).

1. Aanmelden en selecteren

Een partij die meent te voldoen aan de in deze selectieleidraad gestelde eisen wordt in de gelegenheid gesteld zich als gegadigde aan te melden. Voor de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Het selecteren van partijen vindt plaats conform de omschrijving in hoofdstuk 4 van deze selectieleidraad.

2. Informeren, inschrijven en de aanbesteding

Bij aanvang van de inschrijvingsfase wordt de gunningsleidraad verstrekt aan de geselecteerde gegadigden. De verdere procedure wordt in de inschrijvingsleidraad nader uitgewerkt.

3. Beoordelen en gunnen

Gunning in de inschrijvingsfase vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. De hierna gegeven indicatieve informatie over de gunningscriteria zal nader gedetailleerd en uitgewerkt worden in de gunningsleidraad:

1. Prijs;
2. Stedenbouwkundige kwaliteit;
3. Architectonische kwaliteit;
4. Klimaat- en toekomstbestendige woningbouw;
5. Overige eventuele onderwerpen.

1.4. Communicatie tijdens de aanbestedingsprocedure

De opdracht wordt volledig digitaal via TenderNed aanbesteed.

Aanspreekpunt aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst wordt bij deze aanbesteding begeleid door de Stichting Inkoopbureau West-Brabant.

De contactpersoon namens de aanbestedende dienst is:

Naam: Rick Roovers

Communicatie tijdens de aanbestedingsprocedure dient digitaal te verlopen via TenderNed.

Het benaderen van andere medewerkers van de aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

Aanspreekpunt inschrijver

De inschrijver zal de contacten met de aanbestedende dienst na inschrijving via een vaste contactpersoon laten verlopen. Deze dient gemachtigd te zijn namens inschrijver te kunnen optreden. Deze contactpersoon dient te worden vermeld in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, hierna te noemen UEA, deel II.

Voertaal

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure is Nederlands. Alle informatie die door de inschrijver bij de inschrijving wordt gevoegd dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Met uitzondering van productspecificaties die in een andere taal zijn opgesteld. De aanbestedende dienst kan om een vertaling vragen indien gewenst.

1.5. Inhoud selectieleidraad

Deze leidraad beschrijft primair de selectieprocedure die door de aanbestedende dienst wordt gevolgd om van alle door de aanbestedende dienst te ontvangen verzoeken tot deelneming te komen tot een vijftal partijen welke daadwerkelijk worden uitgenodigd tot het uitbrengen van een inschrijving. Deze leidraad beschrijft tevens de rol en taken welke de aanbestedende dienst van de projectontwikkelaar verwacht alsmede de voorwaarden voor inschrijving.

Aan de vijf geselecteerde projectontwikkelaars die door de opdrachtgever te zijner tijd worden uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving, worden nadere stukken verstrekt zoals onder andere de gunningsleidraad en het grondcontract. Ook zijn er Flora & Fauna-onderzoeken uitgevoerd en verhardings- en bodemonderzoeken en een asbestinventarisatie. Alle relevante onderzoeken zullen gedeeld worden.

1.6. Planning

De planning voor de aanbestedingsprocedure is in onderstaande tabel weergegeven:

Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren selectieleidraad op TenderNed	Woensdag 20 oktober 2021	Via TenderNed
Sluitingstermijn voor stellen van vragen	Dinsdag 2 november – 11.00 uur	Via de vragenmodule van TenderNed – fatale termijn
Publiceren Nota van Inlichtingen	Woensdag 10 november 2021	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de aanmelding	Donderdag 25 november 2021 – 11.00 uur	Via de digitale kluis van TenderNed – fatale termijn
Bekend maken van de voorlopige selectie	Dinsdag 30 november 2021	Streefdatum
Bezwaartermijn	7 dagen	Kalenderdagen - fatale termijn
Bekend maken van de definitieve selectie	Woensdag 15 december 2021	Streefdatum
Start gunningsfase	Woensdag 6 april 2022	Streefdatum
Sluitingstermijn voor stellen van vragen	Donderdag 21 april 2022 – 11.00 uur	Via de vragenmodule van TenderNed – fatale termijn
Publicatie Nota van Inlichtingen	Vrijdag 29 april 2022	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de inschrijving	Donderdag 19 mei 2022 – 11.00 uur	Via de digitale kluis van TenderNed – fatale termijn
Beoordeling en verificatie van de inschrijvingen	3 weken	Streefdatum
Bekendmaking voorlopige gunning	Donderdag 9 juni 2022	Streefdatum
Bezwaartermijn	20 dagen	Kalenderdagen – fatale termijn
Bekendmaking definitieve gunning	Donderdag 30 juni 2022	

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbestedende dienst is gerechtigd de tijdsplanning aan te passen.

2. De opdracht

2.1. Aanleiding en doel van de aanbesteding

De voorliggende uitvraag betreft een gronduitgifte en een werk in de openbare ruimte. Beide deelprojecten worden in één aanbesteding ondergebracht en worden aan één partij gelijktijdig toegewezen.

Beide deelprojecten zijn onderdeel van Project De Oude Haven, wat op haar beurt weer onderdeel is van Programma Donge Oevers.

Het programma Donge Oevers heeft tot doel om de komende jaren verschillende locaties te ontwikkelen om daarmee zowel de leefbaarheid als de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente te vergroten. De locatie Oude Haven is één van de locaties binnen het programma.

De gemeenteraad heeft op 21 december 2017 besloten kennis te nemen van het locatieconcept 'De Oude Haven Raamsdonksveer – Lijnenspel van eenheid en contrast'. In dat locatieconcept uit 2017 werd voorzien in woningbouw en voorzieningen aan de zuidzijde van de Haven (ten noordwesten en ten zuidoosten van de Pieter Breughelstraat), een uitbreiding van de gemeentelijke jachthaven het centrum in, een waterelement in de Haven (tussen Gangboord en Het Spant/ Pieter Breughelstraat) en de herinrichting van de openbare ruimte binnen het gebied.

De uitgangspunten luiden als volgt:

1. ontwikkeling van woningbouw;
2. realisatie van een speelse watervoorziening in het noordelijke plandeel;
3. herinrichting van het centrale plandeel met parkeren;

Doelstelling

De doelstelling voor dit gebied is om te herontwikkelen op ene integrale wijze waarbij met oog voor de historie (zie het waterelement en referentiebeelden) duurzame en maatschappelijk relevante woningbouw gerealiseerd. De woningaantallen en typologieën zijn niet als eisen opgenomen in deze aanbesteding, maar er gelden uiteraard wel kaders.

Politiek gezien is er momenteel alleen het principebesluit voor woningbouw op deze locatie genomen en kan de invulling worden bepaald in de aanbestedingsprocedure.

Aan de hand van woningbehoefteonderzoek zal er in deze uitvraag wel richting gegeven worden aan het gewenste woningbouwprogramma.

In bijlage 2 is de opdracht uitgebreid toegelicht. Hier vindt u de opdrachtbeschrijving, informatie over de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige inpassing, een doorkijk naar de gunningsfase en een opsomming van de belangrijkste beleidsmatige aspecten. Ook is er een samenvatting bijgevoegd van, in onze ogen, belangrijke kaders en randvoorwaarden.

3. De aanbestedingsprocedure

3.1. Aanbestedingskader

3.1.1. Coördinatie en communicatie gedurende de aanbestedingsprocedure

De gemeente zal de contacten tijdens de aanbestedingsprocedure laten verlopen met de inschrijvers via een vaste contactpersoon van de inschrijver. Deze dient namens de inschrijver te kunnen optreden. U dient hiertoe deze gegevens op te nemen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, hierna 'UEA', ([bijlage 1](#)).

De aanbesteding wordt digitaal via TenderNed uitgevoerd. De communicatie verloopt alleen via TenderNed.

De voertaal is Nederlands. Alle informatie die door de gegadigde bij het verzoek tot deelname wordt gevoegd dient in de Nederlandse taal te zijn gesteld. Een uitzondering wordt gemaakt voor documenten die oorspronkelijk/uitsluitend in een andere taal zijn gesteld. Mogelijke voorbeelden hiervan zijn technische omschrijvingen van materieel en getuigschriften van buitenlandse opdrachtgevers. De aanbestedende dienst kan in voorkomend geval om een officiële vertaling verzoeken.

3.1.2. Vertrouwelijkheid en persoonsgegevens

Alle informatie voortvloeiend uit de gehele aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende overeenkomst dient door alle partijen strikt vertrouwelijk behandeld te worden, behoudens indien en voor zover er op hen een wettelijke plicht rust om bepaalde gegevens openbaar te maken, dan wel in een eventuele rechtszaak. Ook indien de aanmelding niet leidt tot een selectie en daarmee toelating tot de gunningsfase van deze aanbesteding dient vertrouwelijkheid bewaard te blijven. Indien gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie aan deze te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

3.1.3. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

De aanbestedende dienst heeft de selectieleidraad en overige aanbestedingsdocumenten met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. De gegadigde is verplicht de aanbestedende dienst voorafgaand aan de aanmelding tijdig te waarschuwen dan wel om opheldering te vragen in geval van kennelijke fouten, omissies en tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten, met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

Bij voorkeur met de Nota van Inlichtingen kunnen vragen worden gesteld of onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden ten aanzien van de gekozen procedure en de aanbestedingsdocumenten worden vermeld.

Indien de gegadigde verzuimt opdrachtgever te waarschuwen over bovengenoemde zaken, verwerkt hij zijn rechten. Het bepaalde in deze alinea prevaleert boven de vervaltermijn van zeven (7) kalenderdagen na bekendmaking van het voornemen tot selectie.

3.1.4. Van toepassing zijnde voorwaarden

Op de opdracht respectievelijk de overeenkomst zijn verschillende voorwaarden van toepassing.

1. de UAV2012 is van toepassing op de realisatie van het waterelement;
2. Voor de gronduitgifte zijn de Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg van toepassing. (zie bijlage 4)

Andersluidende voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht het moment waarop deze ter hand zijn/worden gesteld.

Gebruik van standaard briefpapier in de inschrijving waarin een standaardbepaling is opgenomen voor of over toepasselijkheid van algemene voorwaarden, vat opdrachtgever op als een kennelijke vergissing en verifieert dit ook als zodanig bij de aanmelder en/of inschrijver.

Door middel van het doen van respectievelijk een aanmelding of een inschrijving verklaren respectievelijk gegadigden en inschrijvers zich onvoorwaardelijk akkoord met de toepasselijkheid van voornoemde voorwaarden.

3.1.5. Toepasselijk recht en geschillen

Op deze aanbesteding en de overeenkomst die daaruit voortvloeit, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die naar aanleiding van de overeenkomst tussen de partijen mochten ontstaan, zullen aanhangig gemaakt worden bij de bevoegd rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant te Breda.

3.1.6. Overige voorwaarden

De selectiefase vindt plaats onder de volgende condities:

- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om ter nadere verificatie informatie in te winnen bij opdrachtgevers van vergelijkbare diensten die door de gegadigde volgens de selectie-eisen worden opgegeven;
- Er wordt geen kostenvergoeding beschikbaar gesteld aan de deelnemers van deze selectiefase voor de kosten die zij maken. Voor de gegadigden die worden uitgenodigd om een inschrijving te doen geldt ook dat er in beginsel geen vergoeding gegeven wordt;
- Aan de aanmelding kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De selectieprocedure is geen opdracht, impliceert het niet en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd;
- Door middel van aanmelding verklaart de gegadigde zich akkoord met de voorwaarden van de aanbesteding en de onderliggende documenten. Elk voorbehoud maakt de aanmelding ongeldig;
- Opdrachtgever behoudt zich het recht voor te allen tijde de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te stoppen of op te schorten.

3.2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument en mogelijkheden voor aanmelding (en inschrijving)

3.2.1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Voortvloeiend uit de Aanbestedingswet 2012 geldt de wettelijke verplichting om het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te hanteren. Het hanteren van andere modellen, of het wijzigen van de opzet van het wettelijk model is niet toegestaan.

De aanbestedende dienst plaatst de volgende opmerkingen over het UEA:

- De aanbestedende dienst vertrouwt erop dat de gegadigde dit UEA volledig en naar waarheid invult. Het UEA dient rechtsgeldig ondertekend te worden door een vertegenwoordiger van de Inschrijver die vertegenwoordigingsbevoegd is.
- Wanneer gegadigden in combinatie inschrijven, van onderaanneming gebruik maken of een beroep doen op de bekwaamheid van derden, wordt benadrukt dat onderdeel II volledig en juist ingevuld dient te worden.
- Bij onderdeel III A zijn de verplichte uitsluitingsgronden, welke van toepassing zijn op deze opdracht, aangevinkt. Dit onderdeel dient beantwoordt te worden door de gegadigde.
- Bij onderdeel III B en III C zijn de facultatieve uitsluitingsgronden, welke van toepassing zijn op deze opdracht, aangevinkt. Deze onderdelen dienen beantwoordt te worden door de gegadigde.
- Door onderdeel IV in te vullen geeft de gegadigde aan of hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Deze geschiktheidseisen heten in het UEA selectiecriteria.
- Door onderdeel V in te vullen geeft de gegadigde aan op welke wijze voldaan wordt aan de selectiecriteria.
- Bij deel VI dient er rechtsgeldig ondertekend te worden.

3.2.2. Mogelijkheden voor aanmelding (en inschrijving)

Een partij mag slechts één aanmelding (en inschrijving) indienen. Deze aanmelding (en inschrijving) kan als hoofdaannemer of in combinatie plaatsvinden.

Een partij kan zich op een van de volgende wijzen aanmelden inschrijven op de opdracht:

Zelfstandig

De gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en kan zelfstandig de opdracht uitvoeren.

Aanmelden (en inschrijven) in combinatie

Een combinatie van partijen dient zich aan te melden als één gegadigde. Bij aanmelding (en inschrijving) dient door de combinatie te worden aangegeven dat:

- a. de leden van de combinatie zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de volledige en juiste uitvoering van de overeenkomst in al zijn onderdelen, en;
- b. de naam van de combinant die als penvoerder namens de combinatie zal fungeren.

Indien er ingeschreven wordt in combinatie, dient dit te worden vermeld in deel II van het UEA (bijlage 1).

In geval van inschrijving van een samenwerkingsverband van ondernemers (=combinatie) dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- De gevraagde gegevens en bewijsstukken met betrekking tot iedere deelnemer in de combinatie dienen overlegd te worden. Iedere partij in de combinatie dient te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen en er mogen geen uitsluitingsgronden op elke partij in de combinatie van toepassing zijn;
- Alle partijen dienen afzonderlijk een UEA in te vullen welke ondertekend dient te worden door de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende onderneming;

- Ondernemingen die geacht worden te behoren tot hetzelfde concern en betrokken zijn bij meer dan één inschrijving dienen aan te tonen dat zij onafhankelijk van elkaar hun inschrijving opstellen en dat de inschrijving niet tot stand zal komen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedragingen in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepalingen worden rechtspersonen en vennootschappen die:
 - aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2.24b BW; of
 - aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;
 - als één rechtspersoon of vennootschap beschouwd.

Indien men zich niet aan bovenstaande houdt, dan is de aanmelding (en inschrijving) ongeldig en wordt de partij uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Aanmelden (en inschrijvingen) met onderaanneming

Gegadigden mogen gebruik maken van onderaanneming. Op eerste verzoek van de aanbestedende dienst verstrekt de Inschrijver binnen zeven (7) kalenderdagen na dat verzoek een overzicht van onderdelen die met behulp van onderaanneming worden gedaan. Indien dit op het moment van aanmelden is te voorzien dient dit in het UEA ingevuld te worden.

De hoofdaannemer is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor dat deel van de dienstverlening dat in onderaanneming wordt gedaan.

Aanmelden (en inschrijven) met beroep op bekwaamheid van derden

Indien de gegadigde zich beroept op de (technische) bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen dient de gegadigde:

- a. de aanbestedende dienst aan te tonen dat hij daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de natuurlijke of rechtspersonen;
- b. de natuurlijke of rechtspersonen ook daadwerkelijk en onherroepelijk in te zetten bij de uitvoering van de opdracht, voor zover het de onderdelen betreft waarop de technische bekwaamheid betrekking heeft. Indien de opdracht aan de gegadigde wordt gegund is hij tot deze inzet verplicht.

Indien de gegadigde zich beroept op bekwaamheid van derden dient de gegadigde dit in te vullen in het UEA en tevens hiervoor op eerste verzoek binnen zeven (7) kalenderdagen bewijsstukken hiervoor te verstrekken.

Als bewijsstuk kan onder meer dienen een ter zake gesloten (onderaannemings-) overeenkomst of een ter zake door de gegadigde en de natuurlijke of rechtspersoon opgestelde, gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, dit ter beoordeling van de aanbestedende dienst.

Indien de gegadigde een beroep op bekwaamheid van derden doet dient de derde op wie een beroep wordt gedaan eveneens een UEA in te vullen en te ondertekenen. Dit UEA dient tevens bij de aanmelding bijgevoegd te worden.

3.3. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

3.3.1. Uitsluitingsgronden

De aanbestedende dienst verklaart de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

Uitsluitingsgronden	Omschrijving	Bewijsmiddelen
Deel III A UEA	<p>Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordeling, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelneming aan een criminele organisatie; - Corruptie; - Fraude; - Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten; - Witwassen van geld of financiering van terrorisme; - Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel. 	<p>Bewijsmiddel indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van deel III A en het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart gegadigde dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopige selectie op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar.</p>
Deel III B UEA	Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies	<p>Bewijsmiddel indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van deel III B en het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart gegadigde dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgrond niet van toepassing is.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na voorlopige selectie op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Verklaring belastingdienst die op het tijdstip van indiening van de inschrijving niet ouder is dan zes (6) maanden.</p>
Deel III C UEA	<p>Gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schending verplichtingen o.b.v. milieu- sociaal- of arbeidsrecht. 	<p>Bewijsmiddel indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen en indienen van deel III C van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgrond niet van toepassing is.</p> <p>Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar.</p>

Aanmeldingen van gegadigden op wie één of meer van de uitsluitingsgronden zoals omschreven in het UEA van toepassing zijn, zijn ongeldig en worden uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

3.3.2. Geschiktheidseisen

De aanbestedende dienst stelt de volgende geschiktheidseisen:

Geschiktheidseis	Omschrijving	Bewijsmiddelen
Beroepsbevoegdheid	De gegadigde dient conform de regels van de lidstaat waar zij gevestigd is, ingeschreven te staan in een beroeps- en/of handelsregister.	<p>Bewijsmiddel indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV en het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart gegadigde dat de onderneming voldoet aan de gestelde beroepsbevoegdheid.</p> <p>Op eerste verzoek in te dienen bewijsmiddel na voorlopige selectie: Een uittreksel van het betreffende beroeps- en/of handelsregister die op het tijdstip van indiening niet ouder is dan zes (6) maanden. Uit het uittreksel moet ook de tekenbevoegdheid te herleiden zijn.</p>
Technische- en beroepsbekwaamheid Certificering	De gegadigde dient te beschikken over een ISO 9001 certificaat of gelijkwaardig.	<p>Bewijsmiddel indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV en het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart gegadigde dat de onderneming voldoet aan de gestelde beroepsbevoegdheid.</p> <p>Op eerste verzoek in te dienen bewijsmiddel na voorlopige selectie: Een (kopie van) een geldig ISO 9001 certificaat of een gelijkwaardig bewijsmiddel.</p>

Indien een gegadigde niet of niet voldoende kan aantonen dat hij over deze geschiktheidseisen beschikt, zal de aanmelding ongeldig worden verklaard en daarmee uitgesloten van de aanbestedingsprocedure. In geval van inschrijving in combinatie dienen alle combinanten gezamenlijk aan te tonen dat er wordt voldaan aan de gestelde geschiktheidseisen.

3.3.3. Bewijsmiddelen

De aanbestedende dienst vertrouwt erop dat de gegadigde het UEA volledig en naar waarheid invult. De aanbestedende dienst behoudt zich niettemin het recht voor om bij de geselecteerde gegadigde, bewijsmiddelen op te vragen ter staving van het UEA. De gegadigde dient de opgevraagde bewijsmiddel(en) binnen zeven (7) kalenderdagen na het daartoe gedane verzoek te overleggen aan de aanbestedende dienst.

In voorkomende gevallen dat één of meerdere van de hierboven beschreven bewijsstukken niet, niet tijdig of niet volledig kan worden overlegd, zal de aanmelding ongeldig worden verklaard en daarmee worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

Indien na het selectiebesluit zou blijken dat de gegadigde een inhoudelijk onjuiste verklaring zou hebben afgegeven en/of onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven, is de gegadigde aan de aanbestedende dienst onmiddellijk een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-. Daarnaast geldt dat de aanbestedende dienst alsdan het selectiebesluit voor de betreffende gegadigde zal intrekken en de aanmelding van de desbetreffende gegadigde alsnog terzijde zal leggen.

3.4. Verloop van de selectiefase

3.4.1. Nota van Inlichtingen

Alle houders van deze selectieleidraad hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen dienen digitaal via TenderNed middels de vragenmodule te worden ingediend tot uiterlijk dinsdag 2 november tot 11.00 uur (fatale termijn).

Alle gestelde vragen met de bijbehorende antwoorden, evenals aanvullingen of wijzigingen van de aanbestedende dienst, worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen. Vragen kunnen doorlopend gesteld worden tot de deadline. De Nota('s) van Inlichtingen maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de aanbestedingstukken.

De aanbestedende dienst streeft ernaar de Nota van Inlichtingen op woensdag 10 november 2021 via TenderNed te verspreiden naar alle betrokken partijen. Tevens worden alle invulbijlagen in bewerkbaar format gepubliceerd.

3.4.2. Indiening van de aanmelding

De indiening van de aanmelding kan uitsluitend digitaal plaatsvinden via de digitale kluis van TenderNed tot **donderdag 25 november tot 11.00 uur. Dit is een fatale termijn.**

De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig, juist en volledig indienen van de aanmelding. Het is niet mogelijk na het hierboven vermelde tijdstip een aanmelding in te dienen, daar de toegang tot de digitale kluis in TenderNed wordt geblokkeerd. De aanbestedende dienst adviseert u derhalve om tijdig documenten in te dienen en dus niet te wachten tot een half uur voor het sluiten van de digitale kluis. Technische problemen op het vlak van internetverbinding of TenderNed vallen onder het risico van de gegadigde. Indien storingen zich voordoen dient dit minimaal een half uur voor sluitingstijd van de kluis gemeld te worden bij de contactpersoon van de aanbesteding. De aanbestedende dienst zal op dat moment overwegen of en welke maatregelen er genomen worden.

Let op: vergeet niet bij de inschrijving alle benodigde documenten te uploaden in de TenderNed omgeving!

De opening van de aanmeldingen geschiedt na sluiting van de kluis en is niet openbaar.

3.4.3. Aanmeldingsvoorwaarden

De aanmelding wordt allereerst getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één of meer van de onderstaande voorwaarden en/of de aanmelding niet compleet is, dan wel één van de documenten niet rechtsgeldig is ondertekend, wordt de aanmelding terzijde gelegd en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

De aanmelding dient aan alle onderstaande procedurele voorwaarden te voldoen:

- De aanmelding dient rechtsgeldig ondertekend te zijn;
- De aanmelding dient op de gehele opdracht betrekking te hebben, zoals staat omschreven in de selectieleidraad inclusief alle bijlagen;
- De aanmelding dient tijdig via de digitale kluis in TenderNed te worden geüpload en ingediend;
- Aan de aanmelding zijn geen voorwaarden verbonden;
- De aanmelding dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld;

De aanmelding dient alle onderstaande onderdelen te bevatten (compleetheid):

- Compleet ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage 1);
- Compleet ingevuld en rechtsgeldig ondertekende verklaring referenties selectiecriteria (bijlage 3)

Alle gevraagde documenten dienen naar waarheid opgesteld en ingevuld te zijn. De documenten die rechtsgeldig ondertekend dienen te zijn dienen ondertekend te worden door een daartoe bevoegd persoon. De bevoegdheid dient te herleiden te zijn uit een kopie van het uittreksel uit het beroepen- of handelsregister. Indien een andere persoon dan de personen die volgens het uittreksel tekenbevoegd zijn handelt namens de organisatie van de gegadigde, dan dient hiervan een expliciete rechtsgeldig ondertekende verklaring van beslissingsbevoegdheid te worden opgenomen bij de aanmelding.

Het is niet toegestaan om de in te vullen bijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die benodigd zijn voor de inschrijving mogen enkel de 'invulvelden' ingevuld te worden. Indien hier niet aan wordt voldaan wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

3.4.4. Blijven voldoen aan de eisen

Indien op enig moment gedurende de aanbestedingsprocedure blijkt dat de gegadigde niet langer voldoet aan de in de selectiefase gestelde eisen en uitsluitingsgronden, sluit de aanbestedende dienst de gegadigde uit van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. Gegadigde dient de aanbestedende dienst op proactieve wijze te informeren indien hij niet langer kan voldoen aan de in de selectiefase gestelde eisen. De aanbestedende dienst is in die situatie gerechtigd in overeenstemming met de op de aanbestedingsprocedure toepasselijke regelgeving een andere opeenvolgende geschikte gegadigde tot de gunningsfase toe te laten.

4. Selectieprocedure

4.1. Opbouw van de selectieprocedure

Nadat de aanmeldingstermijn is verstreken en de kluis op TenderNed is gesloten, zal de aanbestedende dienst de aanmeldingen beoordelen. Deze beoordeling omvat het volgende:

1. Toetsing op de procedurele voorwaarden en compleetheid (paragraaf 3.4.3.);
2. Toetsing op uitsluitingsgronden (paragraaf 3.3.1.);
3. Toetsing op geschiktheidseisen (paragraaf 3.3.2.).

De geldige aanmeldingen worden op basis van de beoordelingssystematiek zoals omschreven in paragraaf 4.4. in rangorde van geschiktheid geplaatst (in rangorde van afnemende score). Het aantal gegadigden zal worden teruggebracht middels een nadere selectie. De aanbestedende dienst is voornemens vijf (5) geschikte gegadigden uit te nodigen voor de gunningsfase. Indien er minder dan vijf (5) geldige aanmeldingen zijn, dan komen slechts die gegadigden met een geldige aanmelding in aanmerking voor de gunningsfase. Indien het door gelijke scores niet mogelijk is de best scorende vijf (5) gegadigden te bepalen, dan geeft notariële loting de doorslag. Loting vindt dan plaats onder de betreffende, gelijk scorende gegadigden. De loting zal besloten plaatsvinden.

4.2. Nadere selectie

De nadere selectie zal plaatsvinden door middel van een beoordeling aan de hand van selectiecriteria. De beoordeling van de selectiecriteria vindt plaats aan de hand van een puntensysteem. Voor elk selectie criterium is aangegeven hoeveel punten er gescoord kunnen worden. Aan de hand van de totale puntenscore (optelling van de scores per selectie criterium) wordt een ranking gemaakt. De vijf gegadigden met de hoogste totale puntenscore worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

4.3. Selectiecriteria

In de nadere selectie zullen de onderstaande selectiecriteria gehanteerd worden:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen punten
In de afgelopen 5 jaar dient gegadigde een stedenbouwkundig plan te hebben opgesteld	12 punten
In de afgelopen 5 jaar dient gegadigde aansturing te hebben geven aan een woningbouwproject	22 punten
Totaal	34

4.4. Beoordelingsmethodiek

4.4.1. Beoordelingsmatrix

In onderstaande tabel zijn de scoremogelijkheden per selectie criterium inzichtelijk gemaakt.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen punten
In de afgelopen 5 jaar dient gegadigde een stedenbouwkundig plan te hebben opgesteld	
Het plangebied ligt in het centrum van een gemeente	3 punten
Het plangebied betreft kleinschalige woningbouw	1 punt
Het plan dient de openbare ruimte te betreffen	1 punt
Het plan dient verkeersontsluitingen te bevatten	1 punt
Beoordeling integraal ontwikkelen	6 punten
Hiermee wordt beoordeeld in hoeverre gegadigde bovenstaande disciplines integraal in één project heeft toegepast. Hoe minder referenties nodig zijn om bovenstaand aan te tonen, hoe beter de score.	Aantal geldige referenties = punten 1 - 6 punten 2 - 3 punten 3 – 1 punten 4 of meer – 0 punt
Deze punten worden enkel toegekend als alle subcriteria beoordeelbaar zijn middels een geldige referentie.	
In de afgelopen 5 jaar dient gegadigde aansturing te hebben geven aan een woningbouwproject	
Het woningbouwproject bevat éénpersoonswoningen en tweepersoonswoningen	2 punten
Het woningbouwproject dient EPC=0 opgeleverd te zijn	1 punt
Het woningbouwproject dient maatregelen te bevatten in het kader van duurzaam materiaalgebruik	1 punt
Het woningbouwproject dient in het kader van waterretentie	1 punt
De ontwerpogave dient (ook) de openbare ruimte te betreffen	2 punten
Het project dient (ook) woonrijp maken en inrichting van de openbare ruimte te betreffen	2 punten
Beoordeling integraal ontwerpen	15 punten
Hiermee wordt beoordeeld in hoeverre gegadigde bovenstaande disciplines integraal in één project heeft toegepast. Hoe minder referenties nodig zijn om bovenstaand aan te	Aantal geldige referenties = punten 1 – 15 punten 2 – 10 punten 3 – 6 punten

tonen, hoe beter de score.	4 – 3 punten 5 – 1 punten 6 of meer – 0 punten
Deze punten worden enkel toegekend als alle subcriteria beoordeelbaar zijn middels een geldige referentie.	
Totaal	34

Voor elk criterium kan een vooraf bepaald aantal punten behaald worden, zoals hierboven aangegeven. Bij de selectiecriteria geldt dat, indien aan het gevraagde wordt voldaan, het aantal punten wordt toegekend dat is aangegeven. Indien naar de mening van de selectiecommissie niet aan al het gevraagde wordt voldaan, worden 0 punten toegekend voor dat criterium.

Verificatie van de selectiecriteria door middel van:

Een compleet ingevuld en rechtsgeldig ondertekende verklaring(en) referenties selectiecriteria (bijlage 3).

Het model in bijlage 3 moet door de gegadigde per referentie worden aangevuld met de volgende omschrijvingen, elk op maximaal 1 A4 pagina:

- Korte omschrijving van het project (functie van de ontwikkeling, kenmerken, ambities e.d.);
- Korte omschrijving van de rol van de gegadigde in de uitvoering van het project en het proces;
- Omschrijving waarom deze referentie relevant is voor de opdracht (wat is de relatie of het raakvlak en met welk criterium heeft het te maken);
- Projectvisualisatie, bestaande uit beeldmateriaal, plattegronden e.d., op maximaal 2 A4 pagina's, ondersteunend aan bovenstaande beschrijvingen.

Referentieprojecten mogen voor meerdere van de criteria gelijktijdig worden opgevoerd. De gegadigde dient per referentie in de modelverklaring referenties aan te geven voor welke selectiecriteria deze wordt ingezet. Het aantal in te dienen bijlage 3 is derhalve gelijk aan het aantal opgegeven referenties.

Op eerste verzoek in te dienen bewijsmiddelen na voorlopige selectie:

De gegadigde dient, bij de ingediende referenties, de tevredenheid van opdrachtgevers aan te tonen door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, kwaliteit en geld is uitgevoerd. De tevredenheidsverklaring mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden op het moment van inschrijving.

4.4.2. Rangorde

De behaalde scores per selectie criterium worden bij elkaar opgeteld. Hieruit volgt een eindscore, aan de hand waarvan een rangorde aangebracht kan worden onder de geschikte gegadigden. Het voorgenomen aantal geschikte gegadigden (zie paragraaf 4.1.) met de hoogste eindscore ontvangen een uitnodiging voor deelname aan de gunningsfase.

4.4.3. Selectiecommissie

De beoordeling van de gegadigden in de selectiefase zal uitgevoerd worden door een selectiecommissie bestaande uit de programmamanager Donge Oevers, de projectmanager van project De Oude Haven Deelplan Gronduitgifte en een Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening. In geval van afwezigheid (door ziekte) zal de beoordeling worden gedaan door een gelijkwaardige vervanger. Het is niet toegestaan om contact te zoeken met de selectiecommissie met betrekking tot de onderhavige aanbesteding. Ieder contact of poging tot contact zal worden geïnterpreteerd als (poging tot) beïnvloeding van de selectiecommissie en zal leiden tot uitsluiting van de procedure.

4.5. Voorgenomen selectiebesluit

Op basis van de eerder vermelde selectiecriteria, en de eerder vermelde beoordeling, neemt de aanbestedende dienst een voorlopig selectiebesluit. Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit voorgenomen besluit. De geselecteerde gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen gegadigden ontvangen een motivatie voor hun afwijzing.

Vanaf het bekendmaken van het selectiebesluit start een opschortende termijn van (7) dagen waarin de aanbestedende dienst nog niet tot het definitief selectiebesluit zal overgaan. Afgewezen en/of uitgesloten gegadigden kunnen bezwaar maken tegen het voorgenomen selectiebesluit en/of de uitsluiting. Zij dienen een civiel kort geding aanhangig te maken voor het verstrijken van deze termijn. Deze termijn is een vervaltermijn. Het kort geding dient aanhangig gemaakt te worden bij de rechtbank Zeeland – West-Brabant te Breda. In het belang van een goede en snelle voortgang wordt een ieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het opsturen van de kopie dagvaarding.

Indien geen bezwaar gemaakt wordt, wordt het voorgenomen selectiebesluit na het verstrijken van de termijn definitief. Indien binnen de termijn gegrond bezwaar gemaakt wordt, kan de aanbestedende dienst haar voorgenomen selectiebesluit herzien.

Na selectie van de vijf (5) gegadigden worden de niet-geselecteerde gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op het behaalde aantal selectiepunten door gegadigde. De ranking is van hoog naar laag, dat wil zeggen dat de afgewezen gegadigde met de hoogste score als eerste in aanmerking komt om een afgefallen geselecteerde gegadigde te vervangen. Indien er sprake is van een gelijke score wordt de ranking bepaald door loting. De betreffende afgewezen gegadigden worden hier voor loting van op de hoogte gebracht.

De geselecteerde gegadigden ontvangen na het definitieve selectiebesluit de gunningsleidraad inclusief de bijbehorende aanbestedingsdocumenten en overige voor de inschrijving relevante documenten toegestuurd. Indien de geselecteerde gegadigde wegens haar moverende redenen alsnog wenst af te zien van inschrijving, dient zij dit binnen zeven (7) kalenderdagen schriftelijk kenbaar te maken aan de aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde partijen na uitnodiging tot inschrijving schriftelijk meedeelt niet over te gaan tot inschrijving, kan de aanbestedende dienst besluiten de eerst volgende partij(en) op de wachtlijst alsnog uit te nodigen tot inschrijving.

5. Bijlagen

Bijlage 1 – Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Bijlage 2 – Uitgangspunten selectiedocument

Bijlage 3 – Modelverklaring referenties selectiecriteria

Bijlage 4 – Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg