



NATIONALE AANBESTEDING

Indische Buurt 2de fase
Selectieleidraad

21 maart 2022

Indische Buurt 2^{de} fase



Inhoudsopgave

Begripsbepaling	4
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure	8
1.3 Doel Selectieleidraad	10
1.4 Opdrachtgevers	10
1.5 Communicatie en planning	10
1.6 Leeswijzer	12
1.7 Disclaimer	12
2 Opdrachtomschrijving.....	13
2.1 Doelstelling Indische Buurt tweede fase	13
2.2 Locatie Indische Buurt tweede fase	13
2.2.1 Toelichting locatie	13
2.2.2 Bestemmingsplan	15
2.2.3 Aandachtspunten.....	15
2.3 Aard en omvang van de Opdracht.....	15
2.4 Type Opdracht	16
2.5 Overeenkomst.....	17
3 Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria	19
3.1 Uitsluitingsgronden	19
3.2 Geschiktheidseisen.....	21
3.2.1 Financiële en economische draagkracht	21
3.2.2 Beroepsbevoegdheid.....	22
3.3 Kerncompetenties (Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid)	22
3.4 Selectiecriteria (wensen).....	23
3.4.1 Beoordeling aan te leveren referentieprojecten (maximaal 100 punten)	23
3.4.2 Puntenwaardering per referentie	25
4 Aanmelding.....	27
4.1 In te dienen stukken.....	27
4.2 Aanlevering in te dienen stukken.....	28
5 Procedure en beoordeling.....	29
5.1 Nota van inlichtingen.....	29

5.2	Beoordeling Aanmeldingen.....	29
5.2.1	Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	29
5.2.2	Selectiecommissie.....	31
5.3	Selectie en bezwaartermijn.....	31
6	Procedurele voorwaarden.....	33
6.1	TenderNed.....	33
6.2	Afzien van deelname aan de Dialoofase.....	33
6.3	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	33
6.4	Procedurele voorwaarden.....	34
6.5	Vertrouwelijkheid.....	35
6.6	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden.....	35
6.7	Vergoeding voor deelname.....	36
Bijlagen		
Bijlage 1	Inkoopbeleid gemeente	
Bijlage 2	Masterplan Stationskwartier Zwijndrecht	
Bijlage 3	Klic melding	
Bijlage 4	Gemeentelijk Parkeerbeleid	
Bijlage 5	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	
Bijlage 6	Handboek Openbare Ruimte	
Bijlage 7	SROI	
Bijlage 8	Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 9	Aanmeldingsbiljet	
Bijlage 10	Projectreferentieformulier	
Bijlage 11	Combinatieverklaring	
Bijlage 12	Verklaring beroep op derden (onderaanneming)	

Begripsbepaling

Aanbestedende dienst	Gemeente Zwijndrecht
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
Aankondiging	De formele aankondiging van de Opdracht op TenderNed (www.tenderned.nl).
Aanmelding	De Aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de Dialoofase van de aanbestedingsprocedure.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (Combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegerichte dialoog	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle Gegadigden naar aanleiding van een Aankondiging een Aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden mogen deelnemen aan de Dialoofase. Na de Dialoofase mogen de geselecteerde Gegadigden inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.
Dialoofase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden deel mogen nemen aan de dialoog ten behoeve van de verdere uitwerking van de Opdracht en/of Gunningscriteria.
Dialoogleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor de Dialoofase zijn vermeld.

Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI)	De Economisch Meest Voordelige Inschrijving, die door de Aanbestedende dienst is vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Aan de naar het oordeel van de Aanbestedende dienst Economisch Meest Voordelige Inschrijving wordt de Opdracht gegund.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een Aanmelding voor de onderhavige aanbestedingsprocedure indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de Opdracht.
Inschrijver	Een geselecteerde Gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde in de Gunningsfase uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
Opdrachtgevers	Gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10
Opdracht	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deelopdracht algemeen – in opdracht van Woonkracht 10 en gemeente <ul style="list-style-type: none"> • Uitwerking van een integraal plan, bestaande uit de herontwikkeling van het vastgoed, openbare ruimte en (ondergrondse) infrastructuur; • Aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen, inclusief betaling leges, op basis van het bestemmingsplan. 2. Deelopdracht Woonkracht 10 - Bouwrijp maken van de gronden van WK10 <ul style="list-style-type: none"> • Sloop van bestaande opstallen in opdracht van WK10;

	<ul style="list-style-type: none"> • Saneren van de gronden van WK10 in opdracht van WK10; • Communiceren van mijlpalen aan WK10 ten behoeve van het uitverhuizen van (tijdelijke) huurders. <p>3. Deelopdracht Woonkracht 10 - Ontwikkeling van vastgoed in opdracht van WK10</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp, ontwikkeling en realisatie (turn-key) van sociale en vrijesector huurwoningen, conform de standaarden van Netwerk Conceptueel Bouwen. <p>4. Deelopdracht gemeente - Bouwrijp maken van de gronden van gemeente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sloop van bestaande opstallen in opdracht van de Gemeente; • Saneren van het gemeentelijke grondeigendom in opdracht van de Gemeente. <p>5. Deelopdracht gemeente - Woonrijp maken van de gronden in opdracht van de Gemeente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herinrichting en realisatie (c.q. woonrijp maken) van openbaar gebied, conform de eisen uit het Handboek Openbare Ruimte (bijlage 6); • Verantwoordelijk voor participatietraject over de openbare ruimte; • Aanhechting plangebied aan bestaande omgeving en aansluitingen. <p>6. Deelopdracht gemeente – Koop gronden ten behoeve van ontwikkeling vrije sector woningbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koop van bouwrijpe gronden van de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van vrije sector woningbouw.
Selectiecriteria	Criteria of eisen, aan de hand waarvan de Opdrachtgevers de Gegadigden die een Aanmelding hebben ingediend, de Gegadigden selecteert die een Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen voor de Gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de Opdrachtgevers opgestelde onderhavige document, waarin de procedure en de selectiemethodiek om te komen tot het selecteren van de Gegadigden, staat omschreven en (globaal) de Gunningscriteria worden weergegeven. De Selectieleidraad bevat tevens een omschrijving van de documenten die door de Gegadigden moeten worden ingeleverd bij een Aanmelding.
Uitnodiging tot deelneming aan de Dialoofase	Het document waarin de Opdrachtgevers de geselecteerde Gegadigde uitnodigt deel te nemen aan de dialoog. Bij dit document is de Dialoogleidraad gevoegd.

Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Opdrachtgevers de geselecteerde Gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase. Bij dit document is de Gunningsleidraad gevoegd.
Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming aan een aanbestedingsprocedure, zoals genoemd in de artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die de aanbestedende dienst als bijlage 5 bij dit document heeft gevoegd.
Winnende Inschrijver	De door de Opdrachtgevers geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de Opdrachtgevers elk een (samenwerkings)overeenkomst (twee in totaal) sluiten.

1 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de Nationale aanbestedingsprocedure in de vorm van een Concurrentiegericht dialogo voor de Indische Buurt tweede fase. Het doel van deze aanbestedingsprocedure is om een marktpartij te vinden, die Indische Buurt tweede fase koopt ten behoeve van de ontwikkeling van vrije sector woningbouw, in opdracht van gemeente het openbaar gebied ontwerpt, realiseert en oplevert en in opdracht van Woonkracht10 vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen ontwerpt, realiseert en oplevert. Het gebruik van een conceptuele en/of seriematige bouwmethode voor de realisatie van (sociale) woningbouw is onderdeel van de opgave.

In deze Selectieleidraad worden de eerste fase van de procedure, de planning en de aanmeldingsvereisten beschreven.

Voor de tweede fase van de onderhavige aanbestedingsprocedure ontvangen drie (3) geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog. Deze Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog bevat ten minste de benodigde informatie voor de deelname aan de dialoog.

Het uitgangspunt voor de tweede fase van de onderhavige aanbestedingsprocedure is dat drie (3) geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen van de Aanbestedende dienst. Deze Uitnodiging tot Inschrijving bevat de Gunningsleidraad waarin de Opdrachtgevers, de inschrijvereisten, de Gunningscriteria en randvoorwaarden met betrekking tot de tweede fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt nader zal uitwerken. Op basis van de Gunningsleidraad mogen de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving indienen en kunnen zij meedingen naar de uiteindelijke gunning van de Opdracht.

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwijndrecht (hierna 'Gemeente') en woningcorporatie Woonkracht10 (hierna 'WK10') hebben in 2019 de samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Stationskwartier Zwijndrecht getekend. Hierin hebben de Gemeente en WK10 afgesproken zich in te spannen om een hoogwaardig stedelijk gebied te creëren in het Stationskwartier. De Indische Buurt maakt onderdeel uit van het Stationskwartier. Met de eerste fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt zijn 22 sociale huurwoningen van WK10 gesloopt en 29 sociale huurwoningen teruggebouwd met een conceptueel bouwconcept. Met de tweede fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt geven de Gemeente en WK10 verder invulling aan de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Nationale concurrentiegericht dialogo volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving, en het inkoopbeleid van de Gemeente (bijlage 1). De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De Aankondiging van de Opdracht via www.tenderned.nl heeft op 21 maart 2022

plaats gevonden. De gunning vindt plaats aan de hand van de als concept bijgevoegde Gunningsleidraad.

De Nationale concurrentiegerichte dialoog bestaat uit drie fasen: de selectiefase, de dialoofase en de Gunningsfase.

Selectiefase

De selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde, die voldoet aan de gestelde eisen een Aanmelding voor de aanbesteding mag indienen. De ingediende Aanmeldingen worden beoordeeld door de selectiecommissie.

De Opdrachtgevers zullen op basis van de criteria in deze Selectieleidraad kiezen voor drie (3) Gegadigden die zich onder andere hebben bewezen op het gebied van conceptueel bouwen en binnenstedelijke integrale gebiedsontwikkeling. Alle selectiecriteria staan nader beschreven in hoofdstuk 4 van deze Selectieleidraad.

De selectiecommissie selecteert de Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Dialoofase.

Dialoofase

Na de selectie zullen de drie (3) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog ontvangen, inclusief de concept Gunningsleidraad en andere relevante documenten op basis waarvan de Gegadigden deel kunnen nemen aan de dialoog.

Tijdens de Dialoofase wordt door middel van 2 dialoogrondes de Opdracht en Gunningscriteria verder verkend. Indien de dialoogrondes voorspoedig zijn verlopen hebben de Opdrachtgevers de benodigde informatie voor het opstellen van het definitieve Gunningsdocument, waarna de geselecteerde Gegadigden middels een Uitnodiging tot Inschrijving worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Gunningsfase (Inschrijvingsfase)

Na de dialoog zullen de geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, inclusief de Gunningsleidraad en andere relevante documenten op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de Opdracht. De ingediende Inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld door de gunningscommissie.

Tijdens de Gunningsfase worden de ingediende Inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) op basis van de beste prijs kwaliteitverhouding, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen Kwaliteit en openbare ruimte, Sociale woningbouw, Proces en Financiën. Deze kennen de navolgende weging:

Gunningscriterium	Punten
Kwaliteit en openbare ruimte	30
Sociale woningbouw	30
Proces	10
<i>Planning</i>	5
<i>Plan van aanpak</i>	5
Financiën	30

<i>Bieding</i>	20
<i>Robuuste onderbouwing en (eerlijke) verdeling financiën tussen Woonkracht10 en gemeente</i>	10
Totaal	100

1.3 Doel Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad bevat informatie, die de Gegadigden nodig hebben om een idee te krijgen van de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Het doel van dit Selectiedocument is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van drie (3) Gegadigden, die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in de Gunningsleidraad een plan mogen vervaardigen voor de locatie. De gunning betreft de tweede fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt. Gegadigden die zich als geïnteresseerde voor deze opdracht willen aanmelden worden hiertoe in deze fase van harte uitgenodigd.

Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde Gegadigden, ten behoeve van het indienen van een Aanmelding. Alle informatie in deze Selectieleidraad dient vertrouwelijk behandeld te worden.

1.4 Opdrachtgevers

De aanbestedingsprocedure kent twee Opdrachtgevers:

- De Gemeente, tevens de Aanbestedende dienst, is opdrachtgever voor de infrastructuur en openbare ruimte. Daarnaast is zij publiekrechtelijk regisseur en integrale kwaliteitsbewaker en verkoopt zij privaatrechtelijk grond ten behoeve van commerciële woningbouw.
- WK10 is opdrachtgever voor de sociale woningbouw en de vrije sector huurwoningen voor eigen portefeuille.

De Gemeente en WK10 hebben zowel afzonderlijke als gedeelde belangen bij de ontwikkeling van de Indische Buurt:

- de Gemeente voert de grondexploitatie, is grondeigenaar en wenst een algemene kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling te realiseren, waaronder kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte;
- WK10 wenst als grondeigenaar zekerheid met betrekking tot de herontwikkeling van 87 sociale huurwoningen en 13 vrije sector woningen, welke zij door middel van een turn-key overeenkomst aan haar woonportefeuille toe wil voegen. Daarnaast streeft zij samen met de Gemeente naar een hoogwaardige kwaliteit gebiedsontwikkeling.

1.5 Communicatie en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Gegadigden zijn dan ook verplicht de Aanmelding volledig digitaal in te dienen via TenderNed.

Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de Opdrachtgevers over deze aanbesteding is strikt verboden en kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Aan informatie verstrekt anders dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

Met het verzenden van de Aankondiging op TenderNed van de Selectieleidraad is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsprocedure.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Aankondiging TenderNed	22 maart 2022
Indienen vragen	18 april 2022, 13:00
Verzenden van Nota van inlichtingen aanmeldingsfase	27 april 2022
Sluitingstermijn voor Aanmelding Gegadigde	13 mei 2022, 13:00
Beoordeling Aanmeldingen	16 mei – 19 mei 2022
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	Uiterlijk 3 juni 2022
Definitief selectieresultaat (7 dagen bezwaartermijn)	10 juni 2022

Dialogofase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot deelneming aan dialoog	3 juni 2022
Startbijeenkomst	13 juni 2022
Indienen vragen	15 juni 2022, 13:00
Verzenden van Nota van inlichtingen dialoofase	24 juni 2022
Dialogronde 1	4 juli – 5 juli 2022
Dialogronde 2	5 – 9 september 2022
Bekendmaking en terugkoppeling resultaten dialogen	23 september 2022

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving (aan Gegadigden)	26 september 2022
Indienen vragen	6 oktober 2022, 13:00
Verzenden van Nota van inlichtingen Inschrijvingsfase	14 oktober 2022
Indienen Inschrijvingen	28 oktober 2022, 13:00
Beoordeling Inschrijvingen	28 oktober – 11 november 2022
Bekendmaken voornemen tot gunning	30 november 2022
Bekendmaken definitieve gunning (20 dagen bezwaartermijn (Alcatel termijn))	21 december 2022

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplechtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de Aanbestedende dienst.

1.6 Leeswijzer

De Selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 13 bijlagen. Zowel het Selectiedocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 3 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden, de Geschiktheidseisen en de Selectiecriteria;
- Hoofdstuk 4 zet de procedurele voorwaarden en eisen voor de aanmelding uiteen;
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure omtrent de aanbesteding;
- Hoofdstuk 6 bevat de procedurele voorwaarden.

1.7 Disclaimer

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot Gunning over te gaan. De Aanbestedende dienst is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Geïnteresseerden. Noch is de Aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2 Opdrachtomschrijving

2.1 Doelstelling Indische Buurt tweede fase

In Zwijndrecht staat het toevoegen van kwaliteit centraal. Dit vertaalt zich in drie doelstellingen die Opdrachtgevers hebben gesteld:

- het verbeteren van de verblijfskwaliteit voor voetgangers in de te ontwikkelen gebieden;
- het aansluiten aan (beoogde) Zwijndrechtse identiteit, met name in bebouwing en inrichting;
- het creëren van een aantrekkelijk stads centrumgebied.

De Indische Buurt, dat onder andere het onderwerp is van de samenwerking tussen Gemeente en WK10, maakt onderdeel uit van het Stationskwartier. Het Stationskwartier biedt door de strategische ligging de mogelijkheid de verbinding tussen de beide kanten van de gemeente aan weerszijden van spoor en snelweg te verbeteren door de herstructurering van 2 stedelijke assen. De nieuwe entree en doorgang die loopt van de Koninginneweg-Burgemeester Doumaweg en langzaam verkeersroute lopend vanaf de Karel Doormanlaan naar de Burgemeester De Brinelaan.

De Opdrachtgevers hebben belang bij het toevoegen van gemengde wijken en een hedendaags gemêleerde sociale woonportefeuille. Daartoe wenst zij veel vrijesectorwoningen in het middeldure en dure segment toe te voegen aan het Stationskwartier, de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Zwijndrecht als geheel te vergroten en de sociaaleconomische ontwikkeling van Zwijndrecht een impuls te geven. Met de tweede fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

WK10 heeft een significant aantal (sociale huur)woningen in eigendom in het Stationskwartier en wil door middel van sloop-nieuwbouw de woningen waarvan het einde van de levensduur in zicht is vervangen. Daarnaast wil zij met de herontwikkeling bijdragen aan de benodigde energietransitie binnen haar woonportefeuille. Met de tweede fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

2.2 Locatie Indische Buurt tweede fase

2.2.1 Toelichting locatie

De herontwikkeling van de Indische Buurt bestaat uit twee fases. Gedurende de eerste fase van de herontwikkeling zijn 22 sociale huurwoningen van WK10 gesloopt, waarvoor 29 sociale huurwoningen zijn teruggebouwd. WK10 heeft gekozen voor de realisatie van conceptuele woningen en is tevreden met het resultaat. De tweede fase behelst het overige gedeelte van de Indische Buurt, weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 1: Proefverkeveling uit het Masterplan Stationskwartier Zwijndrecht (bijlage 2)

Het plangebied heeft een oppervlakte van 50.616 vierkante meter en bestaat momenteel uit 64 sociale huurwoningen, voormalige basisschool, infrastructuur en (open) groene ruimtes. De woningen zijn één à twee lagen met kap. Tevens zijn in het projectgebied verschillende leidingen aanwezig (zie bijlage 3).

De Indische Buurt is een ‘standaard’ Zwijndrechtse buurt. De woningen van WK10 in de buurt zijn verouderd en toe aan vernieuwing. De wijk ligt net ten zuiden van de A16, dicht bij het centrum van Zwijndrecht. Kenmerkend zijn de lange straten met lage en brede woningen. De voormalige basisschool Dolfijn staat leeg en is ook onderdeel van de herontwikkeling. Het is wenselijk om hier niet alleen woningen toe te voegen, maar ook de kwaliteit van de leefomgeving aan te passen. Met de komst van de Multifunctionele Accommodatie (MFA Hart van Meerdervoort) is al een goede impuls gegeven aan de wijk.

De Gemeente en WK10 willen de Indische Buurt transformeren naar een nieuwe gemengde woonwijk met een combinatie van sociale huur en vrijesectorwoningen, waaronder eengezinswoningen en woningen in een betaalbare categorie. Het beeld van lange straten met monotone bebouwing zien zij graag vervangen door een meer parkachtige structuur met compacte bouwblokken in het groen. De ambitie is om het groen meer de woonwijk in te trekken en de hoeveelheid verharding af te laten nemen. Het groen wordt benut voor speelvoorzieningen en klimaat adaptieve maatregelen. De wijk krijgt een nieuwe bebouwingstype met woningen direct aan het groen. Parkeren is gebundeld in koffers aan bijvoorbeeld de doorgaande straten. De grondgebondenwoningen krijgen geen voortuin maar krijgen een gezamenlijke (semi-openbare) groenstrook. De architectuur van de woningen sluit aan op de architectuur van het achterliggende gebied in een moderne vertaling. *Bovenstaande is een verwoording van het wensbeeld van de Opdrachtgevers.*

2.2.2 Bestemmingsplan

De Gemeente heeft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Dit biedt een grote mate van flexibiliteit en een – in vergelijking met het traditionele bestemmingsplan – beperkte uitvoerbaarheidstoets. Gezien de onzekerheid over de (organische) ontwikkeling is dit instrument vanwege haar ruimte plantermijn van 20 jaar uitermate geschikt voor het Stationskwartier.

Uit nadere beschouwing van de omgevingsfactoren blijkt dat stikstofdepositie, externe veiligheid en geluid belangrijke aandachtspunten zijn bij de verdere uitwerking van de plannen in het Stationskwartier. De verbreding van reikwijdte – van een goede ruimtelijke ordening naar een goede fysieke leefomgeving – biedt de mogelijkheid om regels te stellen waarmee via monitoring gestuurd kan worden op de beoogde omgevingskwaliteit binnen een gefaseerde ontwikkeling. Dit sluit goed aan bij de ambities voor het Stationskwartier waarmee de Gemeente een kwalitatieve verbetering van het gebied beoogt.

Hoewel de verschillende deelontwikkelingen voor een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijkerwijs aan elkaar gekoppeld zijn, zijn ze vanuit een goede fysieke leefomgeving wel verbonden. De woningbouwopgave en de beoogde kwaliteitsverbetering van de leefomgeving kunnen als onderbouwing dienen voor planregels. Het bestemmingsplan is in februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

2.2.3 Aandachtspunten

De tweede fase van de herontwikkeling van de Indische Buurt kent een aantal aandachtspunten:

- Er zijn een aantal bepalende omgevingsfactoren waar rekening mee moet worden gehouden, zoals geluidshinder van de A16 en kabels en leidingen die door het gebied heen lopen;
- Mobiliteit en parkeren: de parkeerdruk in de omgeving is hoog, onder andere door een nabijgelegen betaald parkeren gebied. De Inschrijver dient bij het oplossen van de parkeeropgave aan te sluiten bij het gemeentelijk Parkeerbeleid (bijlage 4) en de daarin beschreven normeringen. Het is niet wenselijk meer parkeerplaatsen te realiseren dan strikt noodzakelijk;
- Bij voorkeur wordt het sociale programma gerealiseerd op gronden van WK10 en het resterend programma op de gronden van de Gemeente;
- Het mengen van verschillende woonproducten en de vrijheid in de omvang van het programma, zo lang deze past binnen het maximale programma uit het bestemmingsplan.

Het is aan de Inschrijvers om het gebied zo optimaal mogelijk te ontwerpen, rekening houdend met bovenstaande aandachtspunten.

2.3 Aard en omvang van de Opdracht

De Opdracht waar deze aanbestedingsprocedure betrekking op heeft, betreft de herontwikkeling van de Indische Buurt tweede fase. Het concrete programma betreft het volgende:

- 20 eengezinswoningen sociaal betaalbaar, 442 – 633 euro per maand;
- 20 eengezinswoningen sociaal betaalbaar midden, max 678 euro per maand;

- 20 eengezinswoningen sociaal duur, max 752 euro per maand;
- 27 meergezinswoningen sociaal, max 633 euro per maand;
- 13 eengezinswoningen vrije sector huur, 850-950 euro per maand;
- Zelf te bepalen aantal vrijesectorwoningen in het middeldure en dure segment, passend binnen het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte.

De Opdrachtgevers zoeken een marktpartij of combinatie, die bovenstaand programma kan ontwerpen en realiseren, rekening houdend met de in paragraaf 2.1.3 omschreven aandachtspunten en de Gunningscriteria. Aangezien het programma niet vaststaat zal de Inschrijver zelf in moeten schatten met welk programma zij de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de Indische Buurt kunnen vergroten.

De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Inschrijver zal op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende deelopdrachten omvatten:

1. Deelopdracht algemeen – in opdracht van Woonkracht 10 en gemeente

- Uitwerking van een integraal plan, bestaande uit de herontwikkeling van het vastgoed, openbare ruimte en (ondergrondse) infrastructuur;
- Aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen, inclusief betaling leges, op basis van het bestemmingsplan.

2. Deelopdracht Woonkracht 10 - Bouwrijp maken van de gronden van WK10

- Sloop van bestaande opstallen in opdracht van WK10;
- Saneren van de gronden van WK10 in opdracht van WK10;
- Communiceren van mijlpalen aan WK10 ten behoeve van het uitverhuizen van (tijdelijke) huurders.

3. Deelopdracht Woonkracht 10 - Ontwikkeling van vastgoed in opdracht van WK10

- Ontwerp, ontwikkeling en realisatie (turn-key) van sociale en vrijesector huurwoningen, conform de standaarden van Netwerk Conceptueel Bouwen.

4. Deelopdracht gemeente - Bouwrijp maken van de gronden van gemeente

- Sloop van bestaande opstallen in opdracht van de Gemeente;
- Saneren van het gemeentelijke grondeigendom in opdracht van de Gemeente.

5. Deelopdracht gemeente - Woonrijp maken van de gronden in opdracht van de Gemeente

- Herinrichting en realisatie (c.q. woonrijp maken) van openbaar gebied, conform de eisen uit het Handboek Openbare Ruimte (bijlage 6);
- Verantwoordelijk voor participatietraject over de openbare ruimte;
- Aanhechting plangebied aan bestaande omgeving en aansluitingen.

6. Deelopdracht gemeente – Koop gronden ten behoeve van ontwikkeling vrije sector woningbouw

- Koop van bouwrijpe gronden van de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van vrije sector woningbouw.

2.4 Type Opdracht

Gelet op de aard en omvang van de Opdracht en de eindverantwoordelijkheid die de Winnende Inschrijver zal dragen voor het ontwerp en de uiteindelijke realisatie hebben de Opdrachtgevers ervoor gekozen het project niet in diverse percelen te verdelen. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het Plangebied zich uitsluitend leent voor een ontwikkeling conform de Opdracht.

De Opdracht betreft een werk met de CPV-code:

Hoofdcategorie: Civieltechnische en bouwwerkzaamheden (45220000-5)
Subcategorie: Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen (70112000-9)
 Projectontwikkeling voor woningen (70111000-2)
 Bouwen van woningen (45211300-2)

2.5 Overeenkomst

Het doel van de contractvorming is om de Opdracht zo doelmatig mogelijk vast te leggen en juridisch vorm te geven. De conceptovereenkomsten worden bij publicatie van de Gunningsleidraad verstrekt. Deze omvatten de volledige rechtsverhouding tussen Opdrachtgevers en de Winnende Inschrijver voor de herontwikkeling van het Plangebied.

Er is sprake van verschillende overeenkomsten die de Winnende Inschrijver separaat met de gemeente en separaat met WK10 zal aangaan. De Opdrachtgevers zijn voornemens de volgende overeenkomsten te sluiten met de Winnende Inschrijver:

Overeenkomsten Gemeente met de Winnende Inschrijver (deelopdracht 1, 4, 5 en 6)

- Eén Basisovereenkomst/Aannemingsovereenkomst op basis van de UAV-gc 2005 tussen de Gemeente en de Winnende Inschrijver voor de volgende taken die zien op het gehele Plangebied en die - met uitzondering van het inrichtingsplan - fasegewijs door de Winnende Inschrijver zullen worden uitgevoerd:
 - Opstellen inrichtingsplan;
 - Sloop opdracht bestaande opstellen in ontwikkelgebied;
 - Ontwerpen (VO/DO/UO) van de openbare ruimte;
 - Bouwrijp maken;
 - Woonrijp maken;
 - Aanleggen Openbaar Gebied.
- De gemeente sluit met de Winnende Inschrijver een Koop en ontwikkelovereenkomst ten behoeve van de verkoop van de gronden bestemd voor de commerciële woningbouw.

De Winnende Inschrijver draagt zo nodig zorg voor de splitsing in appartementsrechten ten behoeve van de meergezinswoningen in de vrije sector of in één complex gecombineerde vrije sector/sociale sector appartementen.

Overeenkomst WK10 met de Winnende Inschrijver (deelopdracht 1, 2 en 3)

- WK10 sluit met de Winnende Inschrijver een turn-key overeenkomst ten behoeve van de sloop en sanering van de bestaande opstallen en de gerealiseerde conceptuele sociale- en vrijesector huur woningen.

De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de hierboven onder genoemde overeenkomsten. De Opdrachtgevers streven ernaar de overeenkomsten binnen één maand na de definitieve gunning te sluiten.

Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de concept Overeenkomst, wordt de Overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Inschrijvers verklaren zich met ondertekening van het inschrijvingsbiljet -publicatie bij Gunning leidraad- akkoord met de inhoud bovengenoemde conceptovereenkomsten.

3 Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria

De Aanmeldingen worden beoordeeld op Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria. De Aanmeldingen dienen te voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen (knock-out). Indien er meer dan drie (3) geselecteerde Gegadigden voldoen aan de gestelde vereisten, gaan de Opdrachtgevers over tot selectie op basis van de Selectiecriteria (zie paragraaf 3.4).

3.1 Uitsluitingsgronden

Op deze aanbestedingsprocedure zijn de dwingende Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA van toepassing. Samengevat betekent dit dat de Aanbestedende dienst een Gegadigde of Inschrijver uitsluit:

- jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet is uitgesproken, die bij de Aanbestedende dienst bekend is als gevolg van verificatie overeenkomstig de artikelen 2.101, 2.102 en 2.102a dan wel uit anderen hoofde;
- indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs- of leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet 2012 is uitgesproken, waarvan de Aanbestedende dienst kennis heeft;
- indien de Aanbestedende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de Gegadigde of de Inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

Verder zijn de volgende facultatieve Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA op deze aanbestedingsprocedure van toepassing. De Aanbestedende dienst kan een Gegadigde of Inschrijver daarmee eveneens uitsluiten van deelname aan de aanbestedingsprocedure op de volgende facultatieve gronden:

- de Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Gegadigde of Inschrijver een of meer van de in artikel 2.81 lid 2 Aanbestedingswet 2012, genoemde verplichtingen heeft geschonden;
- de Inschrijver of Gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord, of de gegadigde of inschrijver verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- de Aanbestedende dienst kan aannemelijk maken dat de Inschrijver of Gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken;
- de Aanbestedende dienst beschikt over voldoende plausibele aanwijzingen om te concluderen dat de inschrijver of gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;

- een belangenconflict in de zin van artikel 1.10b Aanbestedingswet 2012 kan niet effectief worden verholpen met andere minder ingrijpende maatregelen;
- wegens de eerdere betrokkenheid van de Inschrijver of Gegadigde bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure heeft zich een vervalsing van de mededinging als bedoeld in artikel 2.51 Aanbestedingswet 2012 voorgedaan die niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden verholpen;
- de Inschrijver of Gegadigde heeft blijk gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een wezenlijk voorschrift van een eerdere overheidsopdracht, een eerdere opdracht van een speciale-sectorbedrijf of een eerdere concessieopdracht en dit heeft geleid tot vroegtijdige beëindiging van die eerdere opdracht, tot schadevergoeding of tot andere vergelijkbare sancties;
- de Inschrijver of Gegadigde heeft zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of heeft die informatie achtergehouden, dan wel was niet in staat de ondersteunende documenten, bedoeld in de artikelen 2.101 en 2.102 Aanbestedingswet 2012, over te leggen;
- de Inschrijver of Gegadigde heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Aanbestedende dienst onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, of heeft door nalatigheid misleidende informatie verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en gunning;
- de Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Inschrijver of Gegadigde niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of van sociale zekerheidspremies.

Gegadigden dienen in deze fase te verklaren dat voornoemde Uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn, middels een rechtsgeldig ondertekend UEA. Het UEA is als bijlage 5 bij deze Selectieleidraad gevoegd. Indien een Aanmelding wordt ingediend door een Combinatie, dient door iedere Combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA te worden ingediend.

Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de Geschiktheidseisen als omschreven in paragraaf 3.2 en 3.3, dient dit door de Gegadigde aangegeven te worden op het UEA.

Aan de drie (3) geselecteerde Gegadigden kan ter staving van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de Uitnodiging tot Inschrijving door de Aanbestedende dienst worden verzocht de bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 3/4/5.13.6 en 3/4/5.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

Indien blijkt dat één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen genoemd in dit hoofdstuk van de Selectieleidraad, dan kan de Gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van

deelneming aan de aanbestedingsprocedure. In het geval van een Combinatie leidt uitsluiting van één Combinant derhalve tot uitsluiting van de gehele Combinatie.

De geselecteerde Gegadigden zijn verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van het indienen van de Aanmelding tot en met de dag van opdrachtverlening. De Winnende Inschrijver is verplicht de Opdrachtgevers op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop uitvoering van de Opdracht, conform Overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is eveneens van toepassing op een Combinant binnen de Combinatie of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Financiële en economische draagkracht

De Opdrachtgevers willen vaststellen dat de Gegadigde (of combinatie van Gegadigden) voldoende draagkrachtig en financieel gezond is om de opdracht op een regelmatige wijze binnen een redelijk termijn te kunnen uitvoeren. De Opdracht kent een strakke planning betreffende de realisatie. De Opdrachtgevers dienen ervan op aan te kunnen dat Inschrijvers voldoende draagkrachtig zijn om deze Opdracht binnen de geëiste termijnen uit te voeren. Enkele aspecten zijn hierop van invloed, zoals de grote omvang van het project en de complexiteit ervan (zie ook paragraaf 1.1). Van de Winnende Inschrijver wordt conform de planning verwacht dat in relatief korte tijd veel werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij zijn belangen van de Opdrachtgevers bij deze planning groot. De interne planning van de Opdrachtgevers zijn (in)direct gekoppeld aan de te realiseren planning door de Winnende Inschrijver, waarbij uitloop financiële gevolgen kan hebben. De Gegadigden dienen derhalve over voldoende (financiële) capaciteit te bezitten om zodoende de benodigde financieringslasten te kunnen dragen en bij deze Opdracht horende planning binnen de gestelde termijnen te realiseren.

Dit resulteert in een viertal eisen betreffende de omzet (omzeteis), Liquiditeit, Solvabiliteit en SROI.

Liquiditeit

De Gegadigde moet in het laatstelijk beschikbare boekjaar een Liquiditeit Quick ratio hebben bereikt gelijk of groter dan 1,0. In het geval een combinatie van Gegadigden zich aanmeldt, conform paragraaf 5.4. van deze Selectieleidraad, geldt dat één van de Gegadigden van de combinatie een Liquiditeit Quick ratio moet hebben bereikt gelijk of groter dan 1,0.

Liquiditeit Quick ratio wordt als volgt berekend:

$$\text{Quick ratio} = (\text{Vlottende activa} \text{ -/ - Voorraden}) / \text{Kort vreemd vermogen}$$

Solvabiliteit

De Gegadigde moet in het laatstelijk beschikbare boekjaar een Solvabiliteit hebben gelijk of groter dan 0,2. In het geval een combinatie van Gegadigden zich aanmeldt, conform paragraaf 5.4. van deze Selectieleidraad, geldt dat één van de Gegadigden van de combinatie een Solvabiliteit moet hebben gelijk of groter dan 0,2.

Solvabiliteit wordt als volgt berekend:

$Solvabiliteit = Eigen\ vermogen / Totaal\ vermogen$

SROI

De Gegadigde dient zich middels het ondertekenen van het aanmeldingsbiljet nadrukkelijk akkoord te verklaren met de social return clause (bijlage 7). Hierin wordt verplicht gesteld minimaal 5% van de aanneemsom ter zake de grond-, weg- en waterbouw (GWW) werkzaamheden - exclusief btw - te besteden aan de inzet van werkzoekenden met een uitkering bij de GWW werkzaamheden.

3.2.2 Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Dit bewijsstuk (niet ouder dan 6 maanden) dient bij aanmelding te worden ingediend.

3.3 Kerncompetenties (Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid)

De Opdrachtgevers hebben essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om deze Opdracht goed te kunnen uitvoeren. Deze kerncompetenties (c.q. referentie-eisen) betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opdracht die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (referentieprojecten) kunnen worden aangetoond.

De kerncompetenties (c.q. referentie-eisen) betreffen de minimale eisen waaraan de Gegadigde moet voldoen. Het niet kunnen aanleveren van één of meerdere referenties om te voldoen aan de referentie-eisen is een knock-out criterium en leidt tot uitsluiting in de selectieprocedure. De door Gegadigden aangeleverde referenties worden beoordeeld op de referentie-eisen. Indien er meer dan drie Aanmeldingen voldoen aan de gestelde vereisten in paragraaf 3.1., 3.2. en 3.3., worden dezelfde referentieprojecten beoordeeld op de in paragraaf 3.4 beschreven wensen. Het referentieproject dat wordt beoordeeld op referentie-eis 1, wordt ook beoordeeld op de in paragraaf 3.4 beschreven wensen voor referentie 1, etc.

Wanneer onder de kerncompetentie wordt gesproken over een binnenstedelijk gebiedsontwikkelingsproject betreft dit een project:

- welke binnen de huidige bebouwde stadsgrenzen is gerealiseerd, niet zijnde voormalige landbouwgronden o.i.d.;
- welke bestaat uit zowel openbare ruimte als vastgoed.

Kerncompetentie (c.q. referentie-eis) 1: Duurzame gebiedsontwikkeling

De Gegadigde heeft ten minste één project uitgevoerd omfattende ten minste 50 woningen die zijn aangesloten op stadswarmte, waarbij de Gegadigde volledig eindverantwoordelijk was voor de ontwikkeling en realisatie.

Kerncompetentie (c.q. referentie-eis) 2: Conceptueel bouwen van sociale woningen

De Gegadigde heeft ten minste één project gerealiseerd, waarbij de Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel het conceptuele ontwerp als de realisatie van 50 sociale huurwoningen door middel van de Woonstandaard Conceptueel Bouwen of vergelijkbare functionele programma's van eisen. Er zijn minimaal 50 woningen in 3 verschillende woontypes op seriematige werkwijze gerealiseerd.

Kerncompetentie (c.q. referentie-eis) 3: Binnenstedelijke integrale gebiedsontwikkeling

De Gegadigde heeft ten minste één binnenstedelijk gebiedsontwikkelingsproject ontwikkeld en gerealiseerd, omvattende de integrale gebiedstransformatie of herstructurering. De openbare ruimte van dit gebied had ten minste een omvang van 5.000 vierkante meter. Daarnaast omvatte het project minimaal 100 woningen, waarvan 50 grondgebonden en was er sprake van de realisatie van ondergrondse infrastructuur. De Gegadigde was hierbij volledig risicodragend en verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte en vastgoed en de verhuur en/of koop van vastgoed.

Kerncompetentie (c.q. referentie-eis) 4: Ontwerpen van een industriële tuinstad (architect)

Deze kerncompetentie kent geen eisen.

Kerncompetentie (c.q. referentie-eis) 5: Bouwrijp maken en civiele werkzaamheden

De Gegadigde heeft tenminste één project uitgevoerd waarbij zij eindverantwoordelijk was voor het ontwerp en de realisatie van de grond-, weg- en waterbouw (GWW) werkzaamheden en/of civiele werkzaamheden (onder andere aanleg (hoofd)infrastructuur, openbare ruimte en bouwrijp maken), waarbij de werkzaamheden een oppervlakte hadden van meer dan 5.000 vierkante meter.

Kerncompetentie (c.q. referentie-eis) 6: Sociaal sensitieve ontwikkelaar

De Gegadigde heeft tenminste één binnenstedelijk gebiedsontwikkelingsproject uitgevoerd, waarbij de Gegadigde belast was met het omgevingsmanagement en bewonersparticipatie.

3.4 Selectiecriteria (wensen)

Indien er meer dan drie Aanmeldingen voldoen aan de gestelde vereisten in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3., gaan de Opdrachtgevers selecteren op basis van de Selectiecriteria. Deze Selectiecriteria beschrijven de wensen van de Opdrachtgevers. Aanmeldingen worden beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de Selectiecriteria. Een Gegadigde kan met zijn Aanmelding in totaal 100 punten behalen. Deze zijn als volgt verdeeld:

3.4.1 Beoordeling aan te leveren referentieprojecten (maximaal 100 punten)

De door de Gegadigden aangeleverde referentieprojecten worden beoordeeld op basis van de onderstaande selectiecriteria. De selectiecommissie (zie paragraaf 5.4) beoordeelt in welke mate de Gegadigde met zijn referentieproject invulling geeft aan de onderstaande wensen. Referentieprojecten die zijn aangeleverd als referentie 1 worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie 1, de referentieprojecten die zijn aangeleverd als referentie 2 worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie 2, etc. De puntenwaardering die wordt gehanteerd door de selectiecommissie staat beschreven onder paragraaf 3.4.2.

De genoemde criteria per referentie kennen geen rangorde. Een referentie wordt beter beoordeeld naargelang:

- die aan meer van de onder de referentie benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de onder de referentie benoemde wensen.

Deze beoordelingswijze resulteert erin dat een referentie die enkel de genoemde wensen benoemt - standaard verhaal, zonder dat daar de daadwerkelijke kennis en ervaring van de Gegadigde blijkt - geen punten scoort. Des te meer de referentie (met toelichting) de kennis en ervaring van de Gegadigde op de benoemde punten aantoont, des te beter wordt deze beoordeeld.

Referentie 1: Duurzame gebiedsontwikkeling

- De referentie bevat een gezonde leefomgeving, waarbij maatregelen zijn getroffen om de gezondheid en beweging van bewoners te vergroten (in vastgoed en/of openbare ruimte).
- De referentie toont aan dat de Gegadigden maatregelen heeft genomen in vastgoed en/of openbare ruimte om hittestress tegen te gaan (onder andere groenvoorzieningen en beplanting) en een duurzame en gezonde wijkontwikkeling te realiseren.
- De referentie bevat klimaatbestendige openbare ruimte en/of vastgoed, gericht op het opvangen van piekbelasting.

Referentie 2: Conceptueel bouwen van sociale woningen

- Het bouwconcept uit de referentie is breder toepasbaar dan binnen één project en kent verschillende typen.
- Het bouwconcept uit de referentie is voor zowel gestapeld als grondgebonden inzetbaar
- Het bouwconcept uit de referentie heeft hoogwaardig, gebruiksvriendelijk, toekomstbestendig en onderhoudsvriendelijk materiaal voor zowel de corporatie als de bewoners.
- Het bouwconcept uit de referentie is architectonisch aanpasbaar en inpasbaar.
- De inrichting van de buitenruimte (erfscheiding en tuin) van het bouwconcept uit de referentie is volledig, toekomstbestendig, duurzaam en geschikt voor het toekomst gebruik en doelgroep voor wie gebouwd gaat worden.

Referentie 3: Binnenstedelijke integrale gebiedsontwikkeling

- De referentie bevat een mix van sociale en vrije sector woningbouw
- De referentie voegt waarde toe in zowel duurdere als goedkopere woonsegmenten door middel van placemaking.
- De referentie bevat een mix van gestapelde en grondgebonden woningbouw.
- De referentie heeft het ruimtegebruik geoptimaliseerd onder andere door de parkeer opgave op een slimme manier ruimtelijk in te passen en door mandelige ruimtes mee te ontwerpen.
- Er bestaat een goede balans tussen parkeren, groen en afstemming met de ondergrond binnen de referentie.

Referentie 4: Ontwerpen van een industriële tuinstad (architect)

- De referentie kent een architectuur die aansluit bij het beeldkwaliteitsplan (bijlage 8).

Referentie 5: Bouwrijp maken en civiele werkzaamheden

- De aanleg van hoogwaardige infrastructuur en openbare ruimte maakt deel uit van de totale gebiedsontwikkeling.
- De referentie bevat een (complexe) ondergrondse infrastructuur.
- De referentie is een combinatie van bouwrijp- en woonrijp maken.
- De referentie toont hoe alle werkzaamheden (van bouwrijp- tot woonrijp maken met eventueel vastgoedontwikkeling) in een continue bouwstroom zijn uitgevoerd.
- De referentie maakt verbinding tussen twee bestaande profielen.
- De referentie heeft te maken met verschillende kruisende verkeersstromen.
- De referentie toont aan dat de Gegadigden maatregelen heeft genomen om de overlast in de omgeving tot het minimum te beperken.

Referentie 6: Sociaal sensitieve ontwikkelaar

- De referentie betreft het omgevingsmanagement voor:
 - een binnenstedelijke ontwikkeling.
 - een project waar in de directe omgeving wordt gewoond en geleefd, tijdens de realisatie.
- Bij de referentie is er nadrukkelijke afstemming met de bewoners, gemeente en overige stakeholders gedurende het ontwerp- en realisatieproces.
- Bij de referentie is er nadrukkelijke afstemming en communicatie met bewoners tijdens het bouwproces.
- Indien het omgevingsmanagement de (her)inrichting van openbare ruimte en het vastgoed omvatte, met planverbeteringen tot gevolg, leidt dit tot een betere beoordeling van dit onderdeel.

3.4.2 Puntenwaardering per referentie

De puntenwaardering per selectie criterium is als volgt:

Omschrijving:	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	Ref. 4	Ref. 5	Ref. 6
Voldoet niet Voldoet aan de referentie maar heeft een standaard verhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0	0	0	0	0	0
Voldoet matig Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2,5	7,5	5	5	2,5	2,5
Voldoet voldoende Geeft meerwaarde als extra aan de referentie, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	5	15	10	10	5	5

Voldoet goed Voldoet ruimschoots aan de referentie, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	7,5	22,5	15	15	7,5	7,5	
Voldoet boven verwachting voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de eis uitstekend.	10	30	20	20	10	10	
Totaal score	10	30	20	20	10	10	100

Voor het bepalen van de totaal score per Gegadigde wordt het behaalde aantal punten per referentie gedeeld door het maximaal aantal te behalen punten (10 punten) en vermenigvuldigd met de in de laatste, blauwe, rij benoemde score. Voor referentie 1 is dat 10, voor referentie 2 is dat 30, etc. De scores per referentie worden bij elkaar opgeteld. De maximaal te behalen score is 100.

4 Aanmelding

De Aanmeldingen worden door de Aanbestedende dienst als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van onderstaande procedurele voorwaarden van Aanmelding (zie paragraaf 5.4 en 5.5) of indien de Aanmelding niet compleet is, leidt dit tot directe uitsluiting van de Gegadigde aan verdere deelname van de aanbestedingsprocedure.

4.1 In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden (zie paragraaf 5.4 en 5.5) van de Aanmelding wordt de Aanmelding getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld aanmeldingsbiljet bijgevoegd als bijlage 9
2. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument bijgevoegd als bijlage 5
3. Een volledig ingevuld format referentieprojecten bijgevoegd als bijlage 10. De referentieprojecten dienen daarbij aan de volgende eisen te voldoen:
 - a. Het referentieproject dient de afgelopen bij voorkeur zo recente mogelijk, maar maximaal acht (8) jaar voorafgaande (na 13 mei 2014) aan de datum van Aanmelding van de opdracht projecten te zijn opgeleverd en voltooid. De Gegadigde dient aan te tonen dat hieraan wordt voldaan.
 - b. De referentie dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan (één van) de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Dit wil zeggen dat een Gegadigde de werkzaamheden die hij in het verleden heeft uitgevoerd als onderdeel van een samenwerkingsverband, in de selectiefase mag opvoeren als referentie voor zover deze werkzaamheden door hemzelf zijn uitgevoerd en derhalve als kerncompetentie aan hem zijn gekoppeld. Het is echter niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan andere marktpartijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van het samenwerkingsverband dat zich als Gegadigde aanmeldt voor de aanbesteding voor de Indische Buurt tweede fase.
 - c. De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt ingediend voor de diverse referentie-eisen. De Gegadigde dient aan te geven welke referentie voor welke referentie-eisen ingezet wordt en op welke wijze hij dit referentieproject zelf uitgevoerd heeft.
4. Aanvullende informatie betreffende de referentieprojecten:
 - a. Een beschrijving en of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht, maximaal vijf (5) pagina's A4 per referentie (beschrijving en beeldmateriaal ieder maximaal vijf (5) A4);
 - b. Een ondertekende tevredenheidsverklaring, oftewel certificaten, die bewijzen het werk naar behoren is uitgevoerd en waarin het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop deze zijn uitgevoerd vermeld wordt, en waarin wordt aangegeven

of de werken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.

5. Een jaarrekening voorzien van een accountantsverklaring.
6. Indien van toepassing, een volledig ingevulde combinatieverklaring bijgevoegd als bijlage 11
7. Indien van toepassing, een volledig ingevulde verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming) bijgevoegd als bijlage 12

De volgende stukken dienen op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst en binnen vijf (5) werkdagen aangeleverd te worden door de Inschrijvers:

1. Een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding, niet ouder is dan zes maanden.
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan twee jaar.
3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

4.2 Aanlevering in te dienen stukken

De Aankondiging van deze Opdracht via TenderNed heeft op 22 maart 2022 plaatsgevonden. Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed.

Uw Aanmelding dient uiterlijk 13 mei 2022 om 13.00 te worden ingediend en daarbij dienen alle stukken middels een gecomprimeerd bestand te worden aangeleverd (.ZIP of .RAR) met als bestandsnaam: "Aanmelding Indische Buurt - [naam Gegadigde]".

5 Procedure en beoordeling

5.1 Nota van inlichtingen

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent de selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen via TenderNed tot uiterlijk 18 april 2022 om 13.00 uur worden gesteld.

De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 27 april 2022 door de Opdrachtgevers worden beantwoord. De Opdrachtgevers beantwoorden de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

5.2 Beoordeling Aanmeldingen

5.2.1 Beoordelings- en besluitvormingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening aanmelding en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen zoals genoemd in paragraaf 4.2 van deze leidraad zal de kluis met inschrijvingen door onafhankelijke adviseurs worden geopend in TenderNed. Behalve voornoemde personen is niemand bij de opening van de Aanmeldingen aanwezig.

Stap 2: Controle op vormvereisten en compleetheid

De door de Gegadigden ingediende stukken worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

Controle op vormvereisten en compleetheid	Oordeel	Consequentie
	Voldoet	Door naar stap 3
	Voldoet niet	Uitsluiting

Stap 3: Toets aan de Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de Aanmeldingen voldoen aan de algemene aanmeldingsvereisten, zoals de Uitsluitingsgronden als genoemd in deze Selectieleidraad. Hierbij wordt ook het UEA getoetst. De Aanbestedende dienst kan Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

Toets aan de Uitsluitingsgronden	Oordeel	Consequentie
	Voldoet	Door naar stap 4
	Voldoet niet	Uitsluiting
Eventuele verificatie bewijsmiddelen	Voldoet	Door naar stap 4
	Voldoet niet	Uitsluiting

Stap 4: Toets aan de Geschiktheidseisen

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de Aanmeldingen voldoen aan de Geschiktheidseisen genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting van de betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

Toets aan de Geschiktheidseisen	Oordeel	Consequentie
	Voldoet	Inhoudelijke beoordeling
	Voldoet niet	Uitsluiting

Stap 5: Ranking

Indien meer dan drie (3) Gegadigden de eerste drie bovenstaande stappen zijn doorgekomen, wordt op basis van ranking bepaald welke drie (3) Gegadigden worden uitgenodigd voor deelneming aan de dialoog, één en ander conform paragraaf 3.4 van deze Selectieleidraad.

Stap 6: Loting

Indien na afronding van stap 4 de eindscore van één of meerdere Gegadigden gelijk is én waarbij dit van invloed is op het bepalen van de positie van de derde, of eventueel tegelijkertijd ook de vierde, de derde, de tweede of de eerste Gegadigde(n), dan wordt door middel van een lotingsprocedure de ontbrekende Gegadigde(n) geselecteerd. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

Stap 7: Besluitvorming omtrent de selectie

De selectiecommissie stelt op basis van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op. Het adviesrapport van de beoordelingscommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente en het bestuur van WK10.

5.2.2 Selectiecommissie

Voor deze aanbesteding is een selectiecommissie geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van zowel de Gemeente als WK10.

De selectiecommissie bestaat uit:

Gemeente

- Projectmanager Stationskwartier
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Civieltechnisch manager
- Programmanager Wonen

WK10

- Gebiedsregisseur Zwijndrecht
- Projectmanager gebiedsontwikkeling
- Manager Vastgoed

Akro Consult

- Onafhankelijke voorzitter
- Onafhankelijke secretaris

5.3 Selectie en bezwaartermijn

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1: Voorlopig selectiebesluit

De verzoeken tot deelneming worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in paragraaf 5.2.1 van deze Selectieleidraad. De Aanbestedende dienst neemt, conform stap 6 uit paragraaf 5.2.1, een voorlopig selectiebesluit. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte geteld van dit besluit. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivatie voor hun afwijzing.

Stap 2: Bezwaartermijn

De Gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na datum van verzending van de brief waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 4.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn.

In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de Aanbestedende dienst hiervan tijdig op de hoogte te stellen, door het betekenen van de betreffende dagvaarding aan de Aanbestedende dienst.

Stap 3: Definitief selectiebesluit

Na selectie van de drie (3) Gegadigden worden de afgewezen Gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op het behaalde aantal punten door Gegadigde, eventueel aangevuld met loting (indien van toepassing).

6 Procedurele voorwaarden

6.1 TenderNed

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de site www.tenderned.nl. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Inschrijver) op TenderNed. In de eGids (www.tenderned.nl/egids) is meer algemene informatie te vinden.

Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-8363376) of via servicedesk@TenderNed.nl

De Aanbestedende dienst raadt de Gegadigde(n) aan om ruim voor de uiterste termijn van het indienen van de Aanmelding(en) te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een Inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

6.2 Afzien van deelname aan de Dialoofase

De geselecteerde Gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de Dialoofleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van Inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog schriftelijk kenbaar te maken aan de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde Gegadigden na Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog schriftelijk meedelen niet over te gaan tot deelneming aan de dialoog kan de Aanbestedende dienst besluiten de eerst volgende Gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de Dialoofase.

6.3 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. de Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Combinatie) een Aanmelding indienen;
2. indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Combinatie) moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 5) en in bijlage 11 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld;
3. binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in bijlage 11. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden;

4. de Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
5. indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de Geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage 5). Verder dient de Gegadigde bijlage 12 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de Aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de Opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden);
6. natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

6.4 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige en volledig ingevulde Aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De Aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Aanmelding doen.
4. Wijzigen van een Combinatie na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Aanbestedende dienst indienen. Deze beoordeelt of er sprake is van een bijzondere omstandigheid en of deze bijzondere omstandigheid voldoende aanleiding geeft om wijziging van de Combinatie toe te staan. De Aanbestedende dienst maakt hierin zelfstandig een afweging, en houdt hierbij in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Gegadigden in ogenschouw.
5. Alle pagina's van de Aanmelding en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Geïnteresseerde (bijvoorbeeld de naam van de Geïnteresseerde).
6. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen voor meer informatie over de Gegadigde.
7. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project Indische Buurt tweede fase, andere medewerkers van de Gemeente en medewerkers van WK10 over deze aanbestedingsprocedure, dit kan tot directe

uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt anders dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

8. De Opdrachtgevers houden zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook:
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van het selecteren van Gegadigden;
 - d. af te zien van gunning van de Opdracht.
9. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als bepaalde aannames van de Aanbestedende dienst worden miskend door een Inschrijver, waardoor de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het doel wordt verstoord. Bijvoorbeeld als de beoordelingssystematiek niet meer kan worden toegepast of een Inschrijving irreëel of feitelijk onmogelijk is.
10. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar of haar werknemers – dan wel een aan Gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij de Aanbestedende dienst en/of Opdrachtgever(s). Naar beoordeling van de Aanbestedende dienst en/of Opdrachtgever(s) ontoelaatbare betrokkenheid van Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

6.5 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in de Selectieleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de Gegadigde en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers te worden getoond die van de Aanbesteding kennis moeten nemen. Evenmin mag door de Gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Aanbestedende dienst zijn of worden verstrekt. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Opdracht niet aan de Gegadigde gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de Aanbesteding door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie door Gegadigden als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

6.6 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien Gegadigde meent dat dit document (c.q. de Selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd

aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalft.

6.7 Vergoeding voor deelname

Voor de door Gegadigden in het kader van de Aanmelding in de Selectiefase gemaakte kosten ontvangen zij geen vergoeding van de Aanbestedende dienst.

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund (c.q. de Winnende Inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 25.000,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad. Dat wil zeggen dat de Inschrijving geldig moet zijn en meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies om voor de vergoeding in aanmerking te komen.

**Auteurs**

Sven Schroots

Datum

18 maart 2022

In opdracht van

Gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10

Versie

2.3 (deze versie bevat kleine aanpassingen t.o.v. vastgestelde versie 2.0)

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam
Postbus 97662
2509 GB Den Haag

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01