

Tenderdocument voor realisatie nieuwbouw Schouwstraat (De Reede)



Uitschrijver Tender: De Gemeente
Contactpersoon: Dominique Deken (HeidaDeken vastgoedadviseurs)
Referentienummer 5007150
Datum: November 2021

HET OVERNEMEN EN VERMENIGVULDIGEN VAN (DELEN VAN) DIT DOCUMENT VOOR DERDEN IS SLECHTS GEOORLOOFD NA SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN DE GEMEENTE.

INHOUDSOPGAVE

Begripsbepalingen	4
1. De Gemeente en De Reede	5
1.1 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE EN DE TENDER	5
1.2 INSCHRIJVERS	5
1.3 DOELSTELLING VAN DE GEMEENTE DE LOCATIE	5
1.4 ACHTERGRONDEN EN OVERIGE INFORMATIE	6
SLS 6	
1.5 DOELSTELLING VAN DIT TENDERDOCUMENT	6
1.6 INDICATIEVE PLANNING, SLUITINGSDATUM EN TIJD	7
1.8 RECHTSGEVOLGEN INSCHRIJVING	7
2. Wijze van communiceren en NVI	8
2.1 PROCES	8
2.3 PUBLICATIE NOTA VAN INLICHTINGEN	8
2.4 COMMUNICATIE	8
2.5 INSCHRIJVING	8
2.6 RISICO VAN BEZORGING	8
2.7 TAAL	8
2.8 VEREISTEN INSCHRIJVING	8
2.9 OPENING INSCHRIJVING	9
3. Voorwaarden	10
3.1 ONJUISTHEDEN	10
3.2 VOORWAARDEN	10
3.3 VOORBEHOUDEN DE GEMEENTE	11
3.5 DEELNAME ALS COMBINATIE	12
4. Wijze van beoordeling	13
4.1 ALGEMEEN	13
4.4 TOELICHTING OP DE GESCHIKTHEIDSCRITERIA	14
5. Wijze van beoordeling gunningscriteria	15
5.1 ALGEMEEN	15
5.2 GUNNINGS- EN SUBGUNNINGSCRITERIA	15
5.3 BEOORDELING SUBGUNNINGSCRITERIUM KWALITEIT	16
5.4 BEOORDELING SUBGUNNINGSCRITERIUM FINANCIËN	16
5.5 BEOORDELING SUBGUNNINGSCRITERIUM COMMUNICATIE	17

5.6	EXTRA	17
5.7	TOT STAND KOMEN VAN DE OVEREENKOMST	18
BIJLAGE A	CHECKLIST OPBOUW INSCHRIJVING	19
BIJLAGE B	INSCHRIJFFORMULIER	20
BIJLAGE C	AKKOORDVERKLARING	21
BIJLAGE D	SUBGUNNINGSCRITEIA KWALITEIT	22
BIJLAGE E	SUBGUNNINGSCRITEIA FINANCIEN	23
BIJLAGE F	SUBGUNNINGSCRITEIA COMMUNICATIE	24

Overige bijlagen (ntb)

1. Stedenbouwkundige verkenning
2. Participatieverslag gebruikers fase 1
3. Anterieure overeenkomst
4. Koopovereenkomst
5. Bibob vragenlijst

Begripsbepalingen

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

Bijlage

Een **BIJLAGE** bij dit Tenderdocument.

Gunningleidraad

Een document inclusief alle bijlagen waarin De Gemeente informatie zal opnemen die relevant is voor het kunnen doen van een inschrijving. De Gunningleidraad zal uitsluitend aan de geselecteerde Inschrijvers worden gezonden.

Inschrijver

De partij die een inschrijving heeft uitgebracht aan Opdrachtgever.

Inschrijving

De door Inschrijver in te dienen documenten op basis waarvan de selectie plaatsvindt.

Nota van Inlichtingen

Eén of meerdere documenten waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van dit Tenderdocument. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de procedure en prevaleert boven het Tenderdocument.

Opdrachtnemer

De partij aan wie de realisatie van de nieuwbouw in het kader van deze tender wordt gegund en met wie de koopovereenkomst wordt afgesloten.

Opdrachtgever

De Gemeente

Programma van eisen

Beschrijving van de Opdracht, bestaande uit functionele- en technische specificaties die de Gemeente heeft opgesteld, die deel uitmaakt van de openbare inschrijvingsdocumenten.

Tenderdocument

Onderhavig document bevattende een beschrijving van de gevraagde tenderdocumenten, de procedurele voorschriften, de voorwaarden voor deelneming, de geschiktheidseisen en de te hanteren beoordelingsmethodiek.

1. De Gemeente en De Reede

Het dorps huis De Reede bevindt zich in de gemeente Haarlemmermeer en ligt op een strategische plek in de kern Rijsenhout. Het dorps huis is gedateerd en toe aan vervanging. Samen met haar partners (o.a. SLS en Dorpsraad Rijsenhout) heeft de gemeente gekeken naar de gewenste toekomst voor deze locatie.

Het plan van de partijen is om het dorps huis te herontwikkelen en te vervangen door een gebouw met een commerciële en maatschappelijke plint en daarboven woningbouw in het goedkope segment. Het merendeel van de huidige gebruikers van het dorps huis zullen op een andere locatie gehuisvest worden. Een aantal partijen zal een ruimte moeten terugkrijgen in het nieuwe gebouw. Het nieuwe gebouw en de daarin te realiseren functies moeten passen in de kern Rijsenhout, een toevoeging zijn op de bestaande faciliteiten en woningvoorraad en zorgen voor een betere verblijfskwaliteit van Rijsenhout centrum.

1.1 Algemene beschrijving van de Locatie en de Tender

Het onderwerp van onderhavige tender betreft de aankoop van de grond en de nieuwbouw op de locatie van het dorps huis De Reede.

Binnen het thema 'behoud door ontwikkeling' zoekt de Gemeente naar partijen die de toegevoegde waarde van deze unieke plek goed en verantwoord kunnen benutten en zo haar unieke waarde te laten behouden.

De onderhavige tender heeft betrekking op de realisatie van nieuwbouw op de Locatie, zoals aangegeven op de kaart die is opgenomen in BIJLAGE 1.

1.2 Inschrijvers

Dit Tenderdocument kan door Inschrijvers, die geïnteresseerd zijn in de realisatie van de nieuwbouw, worden opgevraagd of gedownload via www.tenderned.nl

Inschrijvers die mee willen dingen naar het recht de realisatie van de nieuwbouw dienen aan te tonen dat zij voldoen aan alle eisen die in deze tender zijn gesteld.

1.3 Doelstelling van De Gemeente de Locatie

Doelstelling is om het centrum van Rijsenhout levendig te maken. De gemeente ziet hiervoor mogelijkheden door de huidige locatie van dorps huis De Reede te herontwikkelen, waarbij de herontwikkeling een meerwaarde voor Rijsenhout moet opleveren.

Voor de Locatie gelden de volgende hoofddoelstellingen:

Het uitgangspunt is om de maatschappelijke activiteiten te borgen voor de toekomst voor Rijsenhout, waarbij het voorzieningsniveau voor Rijsenhout minimaal gelijk blijft of gelijkwaardig bij verandering van de functies. Hierbij zal de toegang tot de maatschappelijke activiteiten laagdrempelig zijn, waarbij ook ingespeeld kan worden op veranderende behoefte en veranderende maatschappelijke ontwikkelingen. Dit moet leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van Rijsenhout centrum

Om dit te realiseren, zal een deel van de maatschappelijke activiteiten worden samengebracht in de naastgelegen Ontmoetingskerk. De locatie van dorps huis De Reede wordt herontwikkeld, waarbij aan de ontwikkeling voorwaarden worden gesteld om in de commerciële plint horeca te realiseren, waarbij de horecagelegenheid de verplichting krijgt om ook maatschappelijke activiteiten te ontplooiën en te huisvesten in bijv. een zaal. Hierbij kan worden gedacht aan ruimte voor het dorpsfeest, tafeltennisvereniging en toneelvoorstellingen.

De herontwikkeling kan worden aangevuld met woningbouw in het goedkope segment die moet aansluiten bij de behoefte en doelgroepen in Rijsenhout (betaalbare woningen voor bijvoorbeeld senioren- of jongerenhuisvesting).

Samengevat zijn de hoofddoelstellingen:

Rijsenhout Centrum:

- Voorzieningenniveau moet minimaal gelijk blijven
- Leefbaarheid dorpshart moet verbeteren
- Maatschappelijke activiteiten moeten voor de toekomst geborgd blijven, toegankelijk zijn en tegen vergelijkbare kosten
- Upgrade van het dorpshart/plein

Locatie Dorpshuis De Reede:

- Nieuwbouw met horecafunctie in de plint en woningbouw
- Borgen maatschappelijke activiteiten tegen maatschappelijk tarief in de plint (gelijk de tarieven die door Stichting Maatvast Haarlemmermeer worden gehanteerd)
- Woningbouw in het goedkope segment passend bij Rijsenhout (betaalbare woningen voor senioren en/of jongeren)
- Commercieel geëxploiteerd en gerealiseerd

De opgave is meer gedetailleerd omschreven in [BIJLAGE 1](#), Stedenbouwkundige verkenning EN [BIJLAGE 2](#), Participatieverslag gebruikers fase 1.

1.4 Achtergronden en overige informatie

De Gemeente stemt in met een commerciële exploitatie van de plint als er ook ruimte wordt geboden aan een aantal maatschappelijke partijen en voorwaarden.

In het als bijlage 2 opgenomen Participatieverslag gebruikers fase 1 is hierover meer terug te vinden.

Bestaande bouw

Het bestaande gebouw zal door Opdrachtnemer worden herontwikkeld.

Publiekrechtelijke procedures

Plan dient te passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, vervolgens zal een ruimtelijke ordeningsprocedure moeten worden doorlopen om de bestemming te wijzigen. Hiervoor zal met de gemeente een anterieure overeenkomst met kostenverhaal worden gesloten, bijlage 3.

SLS

Dit project is tot stand gekomen in samenwerking met Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS). Door SLS is subsidie beschikbaar gesteld en door de Gemeente een cofinanciering. Deze gelden worden ingezet voor de toekomstige huisvesting van de huidige gebruikers in de ontmoetingskerk. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de herontwikkeling van de locatie dorpshuis De Reede, welke herontwikkeling volledig door de markt gedragen moet worden.

1.5 Doelstelling van dit Tenderdocument

Doel van dit Tenderdocument is te komen tot de selectie van de meest geschikte partij voor de realisatie van de nieuwbouw

Proces

U wordt als inschrijver verzocht om een voorlopig ontwerp van de nieuwbouw met een heldere beschrijving de invulling van de plint en woningbouw in te dienen en toe te lichten. Op basis van de gunningcriteria die hieronder geformuleerd worden, zal worden bepaald aan welke Inschrijver(s) de realisatie van de nieuwbouw wordt gegund.

De Gemeente beoogt een partij te contracteren die:

- a) Synergie tussen de doelstellingen van de Gemeente en zijn eigen doelstellingen goed weet vorm te geven in een aansprekend plan
- b) De juiste invulling van de plint en de woningbouw weergeeft
- c) De leefbaarheid en verblijfskwaliteit van Rijsenhout centrum vergroot
- d) Een financieel solide en haalbaar plan presenteert.
- e) Ervoor zorgt dat er geen parkeeroverlast ontstaat, de groenvoorzieningen niet worden aangetast en de parkeerdruk niet wordt verplaatst naar omliggende straten
- f) Overlast van de bouw in de buurt voorkomt

1.6 *Indicatieve planning, sluitingsdatum en tijd*

HIERNA GENOEMDE DATA/TIJDSTIPPEN ZIJN INDICATIEF; ER KUNNEN DERHALVE
GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Planning	Procedure
Aankondiging	november
Start procedure	november 2021
Kijkdagen	29 november en 1 december
Indienen vragen	tot 15 december 2021
NVI	15 januari 2022
Indienen inschrijving	15 februari 2022 om 12.00 uur
Beoordeling	februari - april
Gunning	mei 2022
Levering	n.t.b.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om in februari 2022 een consultatieronde te organiseren waarbij de Inschrijvers hun plannen presenteren aan de Gemeente en overige stakeholders

1.8 *Rechtsgevolgen inschrijving*

Door deel te nemen aan deze tender verklaart Inschrijver zich akkoord met alle door de Gemeente gestelde voorwaarden, waaronder het aangaan van de anterieure- en koopovereenkomst, en voorbehouden in deze Tender.

2. Wijze van communiceren en NVI

2.1 Proces

De tender is gepubliceerd op de website www.tenderned.nl.

U heeft dit Tenderdocument elektronisch ontvangen. Het Tenderdocument is in zijn geheel in PDF, (**DE BIJLAGEN DIE DOOR U INGEVULD MOETEN WORDEN ZIJN IN WORD**). Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van het Tenderdocument en de bijlagen is het Tenderdocument leidend.

2.2 Kijkdag

Op 29 november en 1 december zal van 10:00 uur tot 15:00 uur een kijkdag georganiseerd worden. Tijdens deze dag kunnen belangstellenden de locatie van binnen en van buiten bekijken. Voor deelname aan de kijkdag dient u zich aan te melden bij Dominique Deken via emailadres dominique@heidadeken.nl.

2.3 Publicatie Nota van Inlichtingen

U wordt in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over deze procedure. Vragen kunnen uitsluitend in TenderNed tot en met uiterlijk 15 december 2021 vóór 14.00 uur worden ingediend. Op het moment dat u niet op deze wijze uw vragen inlevert, worden uw vragen niet in behandeling genomen. Na bovengenoemde datum kunnen geen vragen meer gesteld worden. De ingediende vragen en de antwoorden worden geanonimiseerd opgenomen in een Nota van Inlichtingen.

De Nota van inlichtingen vormt een integraal onderdeel van het tenderdocument. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor De Gemeente. De Nota van Inlichtingen wordt aan alle Inschrijvers ter beschikking gesteld.

2.4 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze tender verloopt schriftelijk via TenderNed.

Het is niet toegestaan andere betrokkenen tijdens de procedure rechtstreeks te benaderen over deze procedure, anders dan verwoord in dit document. De Gemeente heeft het recht Inschrijvers die contact zoeken met andere medewerkers, dan zoals hierboven vermeld, uit te sluiten van deelname.

2.5 Inschrijving

De Gemeente ontvangt uw inschrijving digitaal via TenderNed.

De inschrijving dient uiterlijk op 15 februari 2022 om 12:00 uur te worden ingediend. De klok van TenderNed is leidend. Zorg dat tijdig uw documenten geüpload zijn in de digitale kluis.

2.6 Risico van bezorging

Te laat ontvangen Verzoeken tot deelneming worden niet meer in behandeling genomen.

2.7 Taal

De voertaal tijdens deze procedure en tijdens de looptijd van de overeenkomst is Nederlands

2.8 Vereisten inschrijving

Uw inschrijving dient te bestaan uit het ingevulde inschrijfformulier met Bijlagen. In **BIJLAGE A** is een checklist opgenomen die duidelijk maakt welke documenten bij de inschrijving moeten worden ingediend. Op alle **BIJLAGEN** dient u te vermelden: **de naam van uw bedrijf of van de combinatie en het referentienummer van de Gemeente, 2021 NIEUWBOUW SCHOUWSTRAAT RIJSENHOUT**

2.9 Opening inschrijving

Het bestuderen (openen) van tijdig ingediende inschrijvingen vindt aansluitend intern plaats. Er vindt geen openbare opening plaats, dat wil zeggen dat Inschrijvers hier niet bij aanwezig zijn. Wel wordt er een Proces Verbaal van inschrijving verstrekt aan de inschrijvers.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om, indien door de Gemeente gewenst, aan de inschrijvers een nadere toelichting op hun inschrijving te vragen danwel om hun plan te presenteren.

Gunning

Aan de inschrijver die bij de beoordeling de meeste punten heeft verkregen, zal de realisatie van de nieuwbouw worden gegund. De afgewezen Inschrijvers ontvangen tegelijkertijd bericht. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om van de geselecteerde Inschrijver de originele (bewijs)stukken op te vragen ten aanzien van onder andere de uitsluitingsgronden dan wel ten aanzien van andere elementen van de inschrijving. De originele bewijsstukken dienen binnen 5 kalenderdagen na datum verzending verzoek door De Gemeente te zijn ingediend.

Daarnaast behoudt zij zich te allen tijde het recht voor om niet tot gunning over te gaan.

3. Voorwaarden

3.1 Onjuistheden

Dit Tenderdocument met alle bijbehorende bijlagen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden /onvolkomenheden in deze documenten voorkomen. De Gemeente verwacht een proactieve houding van Inschrijvers, hetgeen betekent dat Inschrijvers eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in het tenderdocument en Nota van Inlichtingen zo spoedig mogelijk moeten melden en wel op een zodanig moment dat de onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

3.2 Voorwaarden

- a) De inschrijving dient te geschieden in overeenstemming met de bepalingen in dit Tenderdocument.
- b) Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt Inschrijver het gevraagde toe aan de betreffende Bijlage.
- c) De inschrijving moet volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten en Inschrijver dient alle in het Tenderdocument vermelde vragen, zowel algemeen als specifiek, via de standaardformulieren te beantwoorden.
- d) Het is Inschrijver niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.
- e) De inschrijving dient rechtsgeldig te worden ondertekend (BIJLAGE B). De bevoegdheid van de ondertekenaar dient te blijken uit een actueel, correct uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging van Inschrijver, welk uittreksel in ieder geval niet ouder dan zes maanden (gerekend vanaf de sluitingsdatum van de inschrijving) mag zijn. Indien er sprake is van een machtiging dient er een volledig ingevulde en rechtsgeldig getekende machtiging te worden bijgevoegd.
- f) Indien een Inschrijver bepaalde vragen door middel van documenten wenst toe te lichten, dient duidelijk te worden verwezen naar de pagina's van het desbetreffende document. Inschrijver wordt

gevraagd de antwoorden compleet, kort en bondig te formuleren, zonder overbodige teksten.

- g) Publiciteit met betrekking tot deze tender is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van De Gemeente.
- h) Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één Inschrijver een aanbidding doen. In dat geval is het niet toegestaan dat tevens afzonderlijk wordt ingeschreven door één van de deelnemers, alleen of in combinatie met anderen.
- i) Ingeval er sprake is van een groep/concernrelatie is het niet toegestaan om met verschillende ondernemingen (dochters/zusters) separaat in te schrijven/aan te bieden. Een natuurlijk persoon, rechtspersoon en/of vennootschap kan slechts eenmaal 'voorkomen' in de inschrijvingsprocedure; dus slechts één keer hetzij individueel, hetzij in combinatie (met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen), hetzij als onderaannemer van een inschrijver of combinatie.
Voorbeeld groep / concernrelaties:
Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval rechtspersonen en/of vennootschappen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als één rechtspersoon of vennootschap beschouwd:
 - 1. rechtspersonen en/of vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek, of
 - 2. rechtspersonen en/of vennootschappen die met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, of
 - 3. rechtspersonen en/of vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd in aan sub 1 of sub 2 vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.
- j) Inschrijver(s) hebben geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze tender.
- k) Uw inschrijving dient minimaal 90 dagen na (gerekend vanaf de sluitingsdatum van de inschrijving) gestand gedaan te worden, onverminderd het bepaalde in paragraaf 2.9.
- l) Inschrijver dient ook op het moment van eventuele gunning van de opdracht aan de gestelde minimeisen in het Tenderdocument te voldoen.
- m) Indien de inschrijving onduidelijkheden bevat, kan De Gemeente schriftelijk uitleg opvragen bij Inschrijver. Deze uitleg dient schriftelijk binnen

twee werkdagen te worden verstrekt en maakt als dan deel uit van de inschrijving.

- n) Op deze tender is Nederlands recht van toepassing.
- o) Informatie van Inschrijvers wordt niet vermeld aan derden c.q. andere Inschrijvers, behoudens een wettelijke verplichting daartoe.
- p) Een bibob-procedure maakt onderdeel uit van de gunning. Door deelname aan de inschrijving accepteren Inschrijvers dat de Gemeente een bibob-procedure opent, dat zij alle benodigde informatie voor dit onderzoek zullen aanleveren en dat bij een negatief advies geen gunning zal volgen of er geen anterieure- en koopovereenkomst gesloten zal worden.
- q) Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

3.3 Voorbehouden De Gemeente

- a) De Gemeente behoudt zich het recht voor alle gegevens op juistheid te controleren.
- b) De Gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving die niet voldoet aan de regels van de procedure, dan wel niet volledig of onjuist is, niet in behandeling te nemen.
- c) De Gemeente behoudt zich het recht voor om tot het moment van ondertekening van de beoogde overeenkomst de gehele of een gedeelte van de procedure tijdelijk of definitief te stoppen.
- d) De Gemeente heeft geen verplichting tot gunning.
- e) Indien er, om welke reden dan ook, geen selectie of gunning plaatsvindt (bijvoorbeeld omdat de procedure wordt geschorst of beëindigd), zal hierdoor geen recht op enige schadevergoeding ontstaan voor Inschrijvers.
- f) Indien een Inschrijver gedurende de procedure aangeeft dat hij de voor de tender relevante bedrijfsactiviteiten staakt, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de inschrijving om die reden terzijde te leggen en niet verder in de beoordeling mee te nemen.

3.4 Deelname in samenwerking met derden

Indien Inschrijver niet zelfstandig in het gevraagde kan of wil voorzien, is de mogelijkheid aanwezig om een Verzoek tot deelneming in te dienen in samenwerking met derden. De deelname in samenwerking is op twee manieren mogelijk:

- Ofwel als combinatie waarbij elke deelnemer aan de combinatie verklaart hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de inschrijving en uit de overeenkomst. In dat geval dient aangegeven te worden wie de penvoerder/vertegenwoordiger is van de combinatie
- Ofwel met onderaannemers, waarbij Inschrijver na eventuele gunning als Opdrachtnemer aansprakelijk is voor het nakomen van alle verplichtingen, inclusief de activiteiten die door de onderaannemers worden verricht.

Inschrijver kan in verband met het moeten voldoen aan de geschiktheidseisen inzake financiële / economische en, of technische / beroepsbekwaamheid een beroep doen op de financiële / economische en, of technische / beroepsbekwaamheid van derden.

Indien een beroep wordt gedaan op derden:

- dient een bewijs dat daadwerkelijk beschikt kan worden over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke bekwaamheden/middelen te worden overlegd, bijvoorbeeld door overlegging van de desbetreffende samenwerkingsovereenkomst (betrekking hebbend op uitvoering van de opdracht voortvloeiend uit onderhavige tender)

Indien Inschrijver zich beroept op de bekwaamheid van natuurlijke personen of rechtspersonen, moet Inschrijver bij zijn aanmelding een ondertekende verklaring voegen, waarin hij aangeeft

- met betrekking tot welke criteria hij zich op die bekwaamheid beroept; en
- de naam en het adres van de natuurlijke personen of rechtspersonen.

Gebruik hiervoor [BIJLAGEN B EN C](#)

3.5 Deelname als combinatie

Inschrijven als combinatie is toegestaan. In geval van een combinatie dient iedere deelnemer van de combinatie de in [BIJLAGE C](#) opgenomen vragenlijst in te vullen en aan te geven wie als gevolmachtigde van deze combinatie optreedt en wie als gevolmachtigde tevens als penvoerder van de combinatie optreedt ([BIJLAGE B](#)). Tevens dient iedere deelnemer van de combinatie in de vragenlijst aan te geven welk onderdeel/welke onderdelen van de opdracht door hem zelf zal/zullen worden uitgevoerd. De vragenlijsten dienen tezamen ingediend te worden. Elke vragenlijst dient te worden ondertekend door een bevoegde vertegenwoordiger van de desbetreffende deelnemer uit de combinatie.

Inschrijvers die in combinatie aanmelden zijn allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen indien de opdracht aan de combinatie wordt gegund

Indien er sprake is van een inschrijving als combinatie van ondernemingen dienen alle deelnemers gezamenlijk aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen, tenzij anders vermeld.

4. Wijze van beoordeling

4.1 Algemeen

De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats door een namens de Gemeente ingesteld beoordelingsteam. De taak van het beoordelingsteam is enerzijds om te beoordelen welke partijen voldoen aan de algemene vereisten en de uitsluitingsgronden. Vervolgens kijkt het beoordelingsteam naar de minimumeisen. Partijen die niet aan de minimumeisen voldoen worden uitgesloten van deelname. Tot slot zal het beoordelingsteam op zoek gaan naar de meest geschikte Inschrijvers door de beoordeling van de plannen aan de hand van gunningscriteria.

Einddoel van deze tender is uit alle mogelijke geïnteresseerden de meest geschikte partij te selecteren. De in te dienen plannen moeten op hoofdlijnen inzicht bieden in de wijze waarop de kandidaat de nieuwbouw wil realiseren. Naar aanleiding daarvan zullen de 3 beste kandidaten gevraagd worden om hun plannen toe te lichten. Uit die laatste drie zal het beoordelingsteam een keuze maken op basis van de gunningcriteria.

4.2 Beoordelingsfasen

Deze tender kent de volgende beoordelingsfasen:

- A. 'Algemene vereisten'
- B. 'Uitsluitingsgronden'
- C. 'Geschiktheidscriteria' (minimum eisen)
- D. 'Gunningscriteria'

Ad A

De inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op 'algemene vereisten' waaronder begrepen volledigheid (zie de checklist in **BIJLAGE A**), geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Indien een inschrijving niet aan de 'algemene vereisten' voldoet, kan Inschrijver van verdere deelname aan de procedure worden uitgesloten.

Ad B

Daarna worden de inschrijvingen gecontroleerd of alle noodzakelijke documenten zijn ingediend en volledig zijn ingevuld.

Indien Inschrijver één of meerdere van gevraagde documenten niet indient of deze niet volledig invult, kan Inschrijver van verdere deelname aan de procedure worden uitgesloten.

Ad C

Vervolgens vindt de beoordeling plaats van de minimumeisen die zijn gesteld. Indien niet wordt voldaan aan de minimumeisen zal Inschrijver van verdere deelname aan de procedure worden uitgesloten en wordt de inschrijving terzijde gelegd.

Ad D

De partij op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is en die voldoet aan de minimumeisen en die de beste score behaalt (meeste aantal punten) bij de gunningscriteria is de partij aan wie de exploitatie wordt gegund en met wie de anterieure- en koopovereenkomst zal worden gesloten.

4.3 Beoordeling van de gestelde geschiktheidscriteria

In onderstaande tabel zijn de minimumeisen ten aanzien van de geschiktheidscriteria opgesomd. 'Minimumeis' wil zeggen: hieraan moet Inschrijver bij de inschrijving voldoen. Voldoet Inschrijver hier niet aan dan zal uitsluiting van de procedure plaatsvinden.

4.4 Toelichting op de geschiktheidscriteria

	Geschiktheidscriteria	Minimumeis
1	KvK uittreksel inleveren/rechtspersonenstructuur indienen. Eventueel holdingverklaring moeder overleggen Bij meerdere deelnemende vennootschappen dient hiervoor een concerngarantie af geven te worden	Het niet kunnen overleggen van de gevraagde gegevens leidt tot uitsluiting
2	Inschrijver dient 1 referentie op het gebied van het ontwikkelen en realiseren van gebouwen of buitenruimtes op te geven. Inschrijver dient aan de hand van deze referentie aan te tonen dat Inschrijver: ✓ in de afgelopen vijf jaar (d.w.z. in de periode juni 2016 tot de datum van de inschrijving) nieuwbouw heeft gerealiseerd van een gebouw met meerdere functies . Deze referentie mag niet ouder zijn dan 5 jaar.	Minimaal 1 relevante referentie overleggen

Akkoordverklaring conceptovereenkomst

De Inschrijver verklaart in te stemmen met de inhoud van de concept anterieure- en koopovereenkomst. Na gunning kan de gemeente besluiten in goed overleg met de exploitant een aantal geringe wijzigingen door te voeren indien dat naar de mening van de gemeente beter aansluit op de biding van de exploitant. U dient derhalve in uw Inschrijving aan te geven dat u onvoorwaardelijk akkoord gaat met de concept overeenkomsten, zie desbetreffende Bijlage. Indien u niet akkoord gaat leidt dat tot uitsluiting van deze procedure.

De toepassing van algemene voorwaarden van Inschrijver, hoe ook genaamd, wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen. Toepassing of verwijzing naar dergelijke algemene voorwaarden kan eveneens leiden tot ongeldigheid van de Inschrijving.

5. Wijze van beoordeling gunningscriteria

5.1 Algemeen

De inschrijvingen worden door alle leden van het beoordelingsteam onafhankelijk van elkaar beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria. Elke persoon beoordeelt een Inschrijving op basis van de hierna beschreven beoordelingssystematiek. De objectiviteit van beoordeling wordt gewaarborgd door instructie over de wijze van beoordeling. De individuele scores worden vervolgens in een gezamenlijke beoordelingssessie met elkaar besproken en eventueel bijgesteld waarna vervolgens in consensus de definitieve score wordt bepaald.

De score van elk lid wordt hierbij even zwaar meegeteld, waarbij de leden van het beoordelingsteam onderling toetsen of zij de beoordelingssystematiek juist en op gelijke wijze hebben toegepast.

Er is binnen de systematiek van de beoordeling van de plannen sprake van eisen en wensen. Op de eisen kunt u niet scoren (daar moet u sowieso aan voldoen).

Beoordelingsteam

Het beoordelingsteam zal bestaan uit de volgende leden:

- Stedenbouwkundige Gemeente Haarlemmermeer
- Projectleider Gemeente Haarlemmermeer
- Lid dorpsraad Rijsenhout
- Medewerker van Team Vastgoedzaken

5.2 Gunnings- en subgunningscriteria

Op basis van gunningcriteria op kwaliteit en kwantiteit, wordt bepaald aan welke Inschrijver het contract wordt gegund. Dit is de Inschrijver die binnen het gunningstraject de hoogste totaalscore heeft behaald op de wensen. Om te bepalen welke inschrijving de beste inschrijving is, worden de volgende subgunningscriteria met de bijbehorende maximale score op de wensen gehanteerd:

Subgunningscriteria		Maximale score
G1 subgunningcriterium	Kwaliteit	50
G2 subgunningcriterium	Financiën	30
G3 subgunningcriterium	Communicatie	20
G4 subgunningscriterium	Extra	10
TOTAAL SCORE		110

Bij de subgunningscriteria is dus zowel sprake van minimeisen (knock-out criteria) als van open vragen/wensen. Indien u niet aan een minimeis voldoet, wordt uw inschrijving uitgesloten van verdere deelname aan deze procedure. Op het subgunningscriterium kwaliteit dient u ten minste 30 punten te behalen, voor financiën 15 en voor communicatie geldt 10 punten als ondergrens.

Op basis van de beoordeling op de gunningscriteria wordt de opdracht voorlopig gegund aan de Inschrijver die de hoogste totaalscore heeft behaald. Aan deze Inschrijver wordt het voornemen tot gunning schriftelijk meegedeeld. De afgewezen Inschrijvers ontvangen tegelijkertijd schriftelijk bericht.

Eisen

Inschrijver dient zich akkoord te verklaren met de vermelde minimum eisen in het programma van eisen en wensen; hieraan wordt geen score toegekend.

Mocht Inschrijver zich niet kunnen vinden in één of meerdere eisen van dit programma van eisen en wensen, dan moet Inschrijver dit aangeven in de Nota van Inlichtingen. Aan de hand hiervan beslist de gemeente hoe hiermee om te gaan. Het gegeven antwoord in de Nota van Inlichtingen is dan leidend.

Wensen

Inschrijver dient in zijn inschrijving per wens (vraag) aan te geven op welke wijze invulling hieraan wordt gegeven. U dient uw antwoorden te geven in de desbetreffende Bijlage. Wanneer ergens anders in de Inschrijving iets beschreven is met betrekking tot het gunningscriterium van het Programma van eisen

en wensen dient u naar **de concrete pagina** te verwijzen.

Door Inschrijver kunnen extra punten worden verdiend zoals aangegeven in het Beoordelingskader Tender De Reede onder het kopje Extra.

5.3 Beoordeling subgunningscriterium Kwaliteit

De gemeente heeft zowel eisen als wensen geformuleerd ten aanzien van de onderwerpen Stedenbouwkundig, Architectuur en Functies. Zoals eerder aangegeven moet aan de minimum eisen worden voldaan. Op de wensen kunnen punten worden gescoord.

PUNTEN kwaliteit

Per gegeven antwoord/omschrijving op de beoordelingspunten in de desbetreffende bijlage (Beoordelingskader Tender De Reede) is het maximale aantal te behalen punten aangegeven. Per antwoord/omschrijving dient de motivatie SMART te worden beschreven.

0 punten

- geen (SMART) antwoord/beschrijving aangetroffen / antwoord niet relevant

40% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving niet geheel conform uitgangspunten

60% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving conform uitgangspunten

80% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving boven uitgangspunten

100% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving ruim boven uitgangspunten met surplus

Inschrijver kan voor dit subgunningscriterium maximaal 50 punten behalen. Inschrijver dient voor dit subgunningcriterium minimaal 30 punten te behalen. Indien deze score niet behaald wordt, vindt uitsluiting van verdere deelname plaats.

5.4 Beoordeling subgunningscriterium Financiën

De Gemeente heeft zowel eisen als wensen geformuleerd ten aanzien van de onderwerpen Koopsom, Stichtingskosten, Exploitatie en Risicomanagement. Zoals eerder aangegeven moet aan de minimum eisen worden voldaan. Op de wensen kunnen punten worden gescoord.

PUNTEN financiën

Koopsom

Per gegeven antwoord op het beoordelingspunt Koopsom is het maximale aantal te behalen punten aangegeven. De mate waarin de onherroepelijke bieding marktconform is; waarbij een hogere bieding dan marktconform (=100%), leidt tot meer punten:

- 140-121% = 100% van de te behalen punten
- 120-101 % = 80% van de te behalen punten
- 100-81% =60% van de te behalen punten
- 80-71% = 40% van de te behalen punten
- 70% lager=0 punten

Per gegeven antwoord/omschrijving op de beoordelingspunten, Stichtingskosten, Exploitatieopzet en Risicomanagement, in de desbetreffende bijlage (Beoordelingskader Tender De Reede) is het maximale aantal te behalen punten aangegeven. Op de beoordeling is de zgn. SMART systematiek van toepassing, zoals de mate waarin rekening wordt gehouden met de maatschappelijke tarieven, de inzichtelijkheid, de onderbouwing en argumentatie

0 punten

- geen (SMART) antwoord/beschrijving aangetroffen / antwoord niet relevant

40% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving niet geheel conform uitgangspunten en marktconformiteit

60% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving conform uitgangspunten en marktconformiteit

80% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving boven uitgangspunten en marktconformiteit

100% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving ruim boven uitgangspunten en marktconformiteit met surplus

Het maximale aantal te behalen punten voor dit subgunningscriterium is 30. Inschrijver dient voor dit subgunningcriterium minimaal 15 punten te behalen. Indien deze score niet behaald wordt, vindt uitsluiting van verdere deelname plaats.

5.5 Beoordeling subgunningscriterium Communicatie

De Gemeente heeft zowel eisen geformuleerd ten aanzien van de onderwerpen Omgevingsmanagement, Draagvlak en Tijdelijke huisvesting. Zoals eerder aangegeven moet aan de minimum eisen worden voldaan.

PUNTEN communicatie

Per gegeven antwoord/omschrijving op de wensen in de desbetreffende bijlage is het maximale aantal te behalen punten aangegeven. Op de beoordeling is de zgn. SMART systematiek van toepassing

0 punten

- geen (SMART) antwoord/beschrijving aangetroffen / antwoord niet relevant

40% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving niet geheel conform onze uitgangspunten

60% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving conform uitgangspunten

80% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving meer dan de uitgangspunten

100% van de te behalen punten

- antwoord/beschrijving veel meerwaarde boven de uitgangspunten

Het maximale aantal te behalen punten voor dit subgunningscriterium is 20. Inschrijver dient voor dit subgunningcriterium minimaal 10 punten te behalen. Indien deze score niet behaald wordt, vindt uitsluiting van verdere deelname plaats.

5.6 Extra

De Gemeente geeft ook de mogelijkheid om extra punten te behalen. Deze extra punten zijn te behalen door aan te geven hoe de verbinding met toekomstige woningbouw ten noorden van de locatie wordt gerealiseerd en door aan te geven welke kenmerkende elementen van het huidige gebouw worden overgenomen.

PUNTEN extra

Per gegeven antwoord/omschrijving op de wensen in de desbetreffende bijlage is het maximale aantal te behalen punten aangegeven. Op de beoordeling is de zgn. SMART systematiek van toepassing

0 punten

- geen (SMART) antwoord/beschrijving aangetroffen / antwoord niet relevant

40% van de te behalen punten

•	antwoord/beschrijving niet geheel conform onze uitgangspunten	
<u>60% van de te behalen punten</u>		
•	antwoord/beschrijving	conform uitgangspunten
<u>80% van de te behalen punten</u>		
•	antwoord/beschrijving	meer dan de uitgangspunten
<u>100% van de te behalen punten</u>		
•	antwoord/beschrijving	veel meerwaarde boven de uitgangspunten

5.7 Tot stand komen van de Overeenkomst

De mededeling van de voorgenomen gunning houdt geen aanvaarding in van een aanbod van de winnende Inschrijver. Gedurende een periode van

tenminste 15 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de gunningbeslissing, is het Opdrachtgever niet toegestaan de opdracht te gunnen en een overeenkomst aan te gaan met de winnende Inschrijver. Daarna zal in beginsel de opdracht aan de winnende Inschrijver worden gegund. Daartoe zal eerst een verificatie van de Inschrijving worden gehouden. Daarvan maakt ook een gesprek met de Inschrijver deel uit. Indien deze verificatie leidt tot een positief oordeel van de Gemeente wordt de herontwikkeling gegund en de overeenkomsten met die organisatie gesloten. Als binnen de termijn van 15 dagen een kort geding bij de burgerlijke rechter, Rechtbank Noord-Holland, aanhangig is gemaakt, zal de uitspraak worden afgewacht. Die uitspraak vormt dan vervolgens de basis voor verdere besluitvorming van de gemeente omtrent de gunning.

BIJLAGE A CHECKLIST OPBOUW INSCHRIJVING

Inschrijver wordt dringend doch vriendelijk verzocht de samenstelling van zijn Inschrijving volgens onderstaande wijze in te leveren:

<i>Omschrijving van Bijlagen in dit beschrijvend document</i>	<i>Plaats in de Inschrijving</i>
Bijlage B Inschrijfformulier	Tab 1
Bijlage C Akkoordverklaring	Tab 2
Bijlage D Vragen en antwoorden subgunningscriterium 1: Kwaliteit De wijze waarop voldaan zal worden aan de kwalitatieve eisen dient hier te worden onderbouwd alsmede de wijze waarop de open vragen/wensen gehonoreerd worden.	Tab 3
Bijlage E Vragen en antwoorden subgunningscriterium 2: Financiën De wijze waarop voldaan zal worden aan de kwalitatieve eisen dient hier te worden onderbouwd alsmede de wijze waarop de open vragen/wensen gehonoreerd worden.	Tab 4
Bijlage F Vragen en antwoorden subgunningscriterium 3: Communicatie De wijze waarop voldaan zal worden aan de kwalitatieve eisen dient hier te worden onderbouwd alsmede de wijze waarop de open vragen/wensen gehonoreerd worden.	Tab 5

BIJLAGE B INSCHRIJFFORMULIER

In uw aanmelding heeft u aangegeven op welke wijze u als geselecteerde inschrijver gaat inschrijven. Uw Inschrijving dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van uw eerdere aanmelding.

Algemene gegevens van de Inschrijver dienen gelijk te zijn aan de geselecteerde inschrijver.	
Naam onderneming	
Vestigingsadres	
Postcode en plaats	
Correspondentie adres	
Postcode en plaats	
Naam 1 ^e contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Naam 2 ^e contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Indien er sprake is van Inschrijving in combinatie of met onderaanneming, dienen in onderstaande tabel de contactpersonen namens de combinatie of onderaanneming te worden opgegeven.

Algemene gegevens van de Inschrijver dienen gelijk te zijn aan de geselecteerde inschrijver. Hier vermelding van combinant(en) of onderaannemer(s).	
Naam onderneming	
Vestigingsadres	
Postcode en plaats	
Correspondentie adres	
Postcode en plaats	
Naam 1 ^e contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Naam 2 ^e contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
	Aanvullen afhankelijk van het aantal deelnemers/ onderaannemers

Rechtsgeldige ondertekening Inschrijver	
De Inschrijver verklaart de beantwoording van de Inschrijving naar waarheid te hebben ingevuld.	
Naam rechtsgeldige vertegenwoordiger	
Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger	

BIJLAGE C AKKOORDVERKLARING

Door het doen van een inschrijving verklaart Inschrijver zich akkoord met alle door De gemeente gestelde voorwaarden en voorbehouden in deze Tender.

Rechtsgeldige ondertekening door Inschrijver	
Naam rechtsgeldige vertegenwoordiger	
Verklaart de Inschrijving compleet en naar waarheid te hebben ingevuld.	Ja, dat verklaar ik.
Verklaart akkoord te gaan met alle voorwaarden en voorbehouden in deze Tender .*	Ja, dat verklaar ik.
Verklaart akkoord te gaan met de gestelde eisen van het Programma van eisen en wensen in deze Tender, * inclusief eventuele aanpassingen tijdens de nota van inlichtingen fase.	Ja, dat verklaar ik
Verklaart akkoord te gaan met de concept anterieure- en koopovereenkomst, zoals geleverd bij deze Tender. *	Ja, dat verklaar ik
Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger	

(* Niet akkoord betekent dat uw inschrijving terzijde zal worden gelegd)

Rechtsgeldige ondertekening combinatielid (aanvullen afhankelijk van het aantal leden)	
1 Naam en adres onderneming	
Naam en functie rechtsgeldige vertegenwoordiger	
Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger	
2 Naam en adres onderneming	
Naam en functie rechtsgeldige vertegenwoordiger	
Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger	

BIJLAGE D SUBGUNNINGSCRITEIA KWALITEIT

Zie voor de eisen en wensen de bijgevoegde gunningscriteria: DEF_Beoordelingskader Tender De Reede

BIJLAGE E SUBGUNNINGSCRITEIA FINANCIEN

Zie voor de eisen en wensen de bijgevoegde gunningscriteria: DEF_Beoordelingskader Tender De Reede

BIJLAGE F SUBGUNNINGSCRITEIA COMMUNICATIE

Zie voor de eisen en wensen de bijgevoegde gunningscriteria: DEF_Beoordelingskader Tender De Reede