



Aanbestedingsprocedure voor Ontwikkeling Isla Bonita

Selectieleidraad

Europese mededingingsprocedure met onderhandeling

Status	: Definitief
Versie	: 1.0
Datum	: 01 augustus 2022
Kenmerk	: def01082022

Inhoudsopgave

Inhoud

Hoofdstuk 1 Definities	3
Hoofdstuk 2 Algemene informatie	6
2.1 Uitnodiging tot Aanmelding	6
2.2 Drempelwaarde financiële (kwantitatieve) aanbidding	6
2.3 Waarmaken beloften of niet voldoen aan de bepalingen, eisen of voorwaarden, na gunning.	7
2.4 Digitaal aanbesteden via TenderNed en contactpunt	7
2.5 Planning	8
2.6 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 3 De Opdracht	9
3.1 Bestemming woongebied	9
3.2 Recreatieve zone	10
3.3 Plangebied	11
3.4 Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden van de Opdracht	11
3.5 Programma van Eisen	12
3.6 Uitgangspunten voor ontwikkeling.	12
3.7 Duurzaamheid	13
3.8 Samenwerking	13
Hoofdstuk 4 Procedureverloop van de aanbesteding	14
4.1 Voorschriften	14
4.2 Vragenronde en inlichtingen	14
4.4 Hoedanigheid van Gegadigde en aantal maal deelnemen aan de procedure	15
4.5 Wijziging van Gegadigde(n)	15
4.6 Gestandsdoeningstermijn	15
4.7 Wachtkamerbepaling	15
4.8 Volledige en tijdige Aanmelding	16
4.9 Ontvangstbevestiging	16
4.10 Opening van de Aanmeldingen	16
4.11 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	16
Hoofdstuk 5 Selectiefase	17
5.1 Akkoordverklaring en UEA	17
5.2 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	18
5.3 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid	19
5.4 In te dienen documenten	23
5.5 Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening	23
Hoofdstuk 6 Inschrijffase	24
6.1 Beoordelingsprocedure	25
6.2 BPKV-criteria	25

Hoofdstuk 1 DEFINITIES

In deze Selectieleidraad wordt een aantal begrippen met een beginhoofdletter gebruikt. Ook worden afkortingen gebruikt. Aan deze begrippen en afkortingen komt onderstaande betekenis toe.

Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelfout als in meervoud worden gehanteerd. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald is deze betekenis ook van toepassing in de Inschrijffase van de aanbesteding.

Aanbestedende dienst

Gemeente Almere

Aanbestedingsstukken

Alle stukken die door de Aanbestedende dienst zijn opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de aanbesteding of de procedure. Dit betreft niet-uitsluitend deze Selectieleidraad, de Inschrijfleidraad, de Bijlagen en de Nota('s) van inlichtingen.

Aanmelding

Verzoek tot deelname aan de aanbesteding door een Gegadigde in de Selectiefase.

Bijlagen

Documenten die behoren tot de overeenkomst of de aanbesteding.

Derde

Aannemer, leverancier of dienstverlener waarop een Gegadigde een beroep doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen en/of voor de uitvoering van een deel van de Opdracht.

Gegadigde

Ontwikkelaar, aannemer, leverancier, dienstverlener, organisatie of samenwerking van organisaties die zich lopende de Selectiefase gedraagt alsof deze mogelijk voornemens is een Aanmelding in te dienen, een Aanmelding heeft ingediend, is uitgenodigd om een Inschrijving te doen, zich gedraagt alsof een inschrijving zal worden gedaan of een Inschrijving heeft gedaan, zelfstandig, als hoofdaannemer of in een Samenwerkingsverband (combinatie).

Gunningsbeslissing

De keuze van de Aanbestedende dienst voor Inschrijver(s) met wie hij de Overeenkomst waarop deze procedure betrekking heeft wil sluiten in de Inschrijffase, waaronder mede wordt verstaan de keuze om geen Overeenkomst te sluiten.

Inschrijffase

Fase die volgt op de Selectiefase. In de Inschrijffase worden de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd een Inschrijving in te dienen en wenst de Aanbestedende dienst een Gunningsbeslissing te nemen.

Inschrijfleidraad

Aanbestedingsstuk waarmee Gegadigden, die in de Selectiefase door de Aanbestedende dienst zijn geselecteerd, worden uitgenodigd om in de Inschrijffase een Inschrijving in te dienen.

Inschrijver

Een geselecteerde Gegadigde die een Inschrijving heeft ingediend, zelfstandig, als hoofdaannemer of in een Samenwerkingsverband of zich lopende de Inschrijffase gedraagt alsof deze mogelijk voornemens is een Inschrijving in te dienen.

Inschrijving

Kwalitatieve – en kwantitatieve (financiële) Inschrijving uitgebracht door een Inschrijver in de Inschrijffase binnen de kaders van deze aanbesteding.

Nota van inlichtingen

Schriftelijke reactie van de Aanbestedende dienst op tijdig en op de juiste wijze naar aanleiding van de Aanbestedingsstukken gestelde vragen. De Nota van inlichtingen kan ook mededelingen bevatten vanuit de Aanbestedende dienst. Indien sprake is van de beantwoording van vragen in een elektronisch systeem, dan dient elke afzonderlijke beantwoording begrepen te worden als Nota van inlichtingen.

Opdracht

De werken, leveringen en/of diensten die door Opdrachtnemer conform de Overeenkomst uitgevoerd worden.

Opdrachtgever

De Aanbestedende dienst zal ten tijde van de uitvoering van de Overeenkomst als Opdrachtgever optreden.

Opdrachtnemer

Inschrijver met wie Opdrachtgever de Overeenkomst heeft gesloten.

Overeenkomst

De koop- en realisatieovereenkomst op basis waarvan de Opdracht wordt uitgevoerd en op de totstandkoming waarvan deze aanbestedingsprocedure ziet. De Design & Construct overeenkomst openbare ruimte wordt als bijlage bij de koop- en realisatieovereenkomst opgenomen.

Samenwerkingsverband

Een combinatie van aannemers, leveranciers en/of dienstverleners in de hoedanigheid van Gegadigde of Inschrijver welke afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de Aanmelding respectievelijk Inschrijving en indien opportuun de uitvoering van de Opdracht.

Schriftelijk(e)

Elk uit woorden of cijfers bestaand geheel dat kan worden gelezen, gereproduceerd en vervolgens medegedeeld, daaronder begrepen met elektronische middelen overgebrachte of opgeslagen informatie.

Selectiebeslissing

De keuze van de Aanbestedende dienst voor Gegadigden die uitgenodigd worden om in de Inschrijffase een Inschrijving in te dienen, daaronder ook begrepen de beslissing de aanbesteding te staken.

Selectiefase

Eerste fase binnen een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure waarin aannemers, leveranciers en/of dienstverleners zich als Gegadigde kunnen kwalificeren om in de Inschrijffase een Inschrijving in te mogen dienen.

Selectieleidraad

Het voorliggende Aanbestedingsstuk waarmee Gegadigden die aan de minimumeisen voldoen worden uitgenodigd een Aanmelding in te dienen.

UEA

Uniform Europees Aanbestedingsdocument, ook wel genoemd: 'eigen verklaring'.

Schetsontwerp (SO)

Het ontwikkelen van een globale voorstelling van de woningen en openbare ruimte, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten, een en ander conform de beschrijving in "De Nieuwe Regeling 2011" (DNR 2011).

Zekerheidsstelling

Een door de bank of borgsteller op schrift gestelde garantie dat als de daarin gestelde voorwaarde optreedt, de gegarandeerde som geld op verzoek zal worden uitbetaald aan Opdrachtgever.

Hoofdstuk 2 ALGEMENE INFORMATIE

2.1 Uitnodiging tot Aanmelding

Voor u ligt de uitvraag behorende bij de aanbesteding voor het sluiten van een Overeenkomst met één Gegadigde (of een combinatie van Gegadigden) voor de ontwikkeling van Isla Bonita. Gegadigden worden hierbij uitgenodigd zich aan te melden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure.

De aanbestedingsprocedure die wordt gevolgd is conform Aanbestedingswet 2012, een Europees, Niet openbare Aanbesteding conform de mededingingsprocedure met onderhandeling als in artikel 2.31 van de aanbestedingswet. Voor deze aanbesteding geldt dat de gunning zal plaatsvinden op basis van BestePrijsKwaliteit Verhouding (BPKV). De gunningscriteria zijn gedefinieerd als zijnde: Ruimtelijke kwaliteit – Duurzaamheid- Samenwerking en kwantitatieve Inschrijving (prijs). De gunningscriteria zullen definitief worden beschreven in de inschrijvingsleidraad. Het is echter niet de intentie om deze te wijzigen ten opzichte van hetgeen in dit document is beschreven.

In deze uitvraag en bijbehorende bijlagen worden het project, de procedure, de eisen waaraan Gegadigden en hun Aanmeldingen en Inschrijvingen moeten voldoen en de wijze waarop de winnende Inschrijving wordt gekozen toegelicht. Tevens worden tijdens deze fase en volgende fase documenten verstrekt of ter beschikking gesteld, dan wel naar verwezen. De inhoud van deze documenten is van toepassing op deze aanbesteding en de Opdracht. Gegadigde, dient de inhoud van deze documenten dus actief te gebruiken.

Er is sprake van twee fases. In de eerste fase (Selectiefase) worden op grond van geschiktheidseisen maximaal drie Gegadigden geselecteerd. Alleen deze Gegadigden gaan door naar de tweede fase (de Inschrijffase). In de Inschrijffase sturen de geselecteerde Gegadigden een concept Inschrijving in (exclusief de kwantitatieve Inschrijving) die de basis is voor de onderhandeling/dialog. Daarna start een onderhandelingsperiode. Na de onderhandelingen dienen de Gegadigden hun definitieve Inschrijving in. De Aanbieder met de hoogste totaalscore op de gestelde gunningscriteria wint de procedure. Met deze Gegadigde wordt een Overeenkomst aangegaan. De Selectiefase wordt in dit document uitgebreid toegelicht en over de Inschrijffase wordt toegelicht hoe deze op hoofdlijnen zal verlopen. Hierdoor krijgen Gegadigden inzicht in de procedure, de vraag en Opdracht om zodoende te bepalen of zij willen deelnemen.

2.2 Drempelwaarde financiële (kwantitatieve) aanbieder

Voor de kwantitatieve Inschrijving is een minimale waarde bepaald van € 55.000.000,- (vijfenvijftig miljoen) inclusief 0% BTW. Aanbiedingen onder dit bedrag zullen worden uitgesloten van verdere deelname;

2.3 Waarmaken beloften of niet voldoen aan de bepalingen, eisen of voorwaarden, na gunning.

Gegadigde dient er rekening mee te houden dat ook na het moment van gunning, eisen zijn waaraan voldaan moet worden, te weten:

- Uiterlijk 28 kalenderdagen na definitieve gunning wordt de Overeenkomst door Opdrachtnemer en Opdrachtgever ondertekend; De winnende Inschrijving wordt tevens als bijlage opgenomen van Overeenkomst en is daarmee een onlosmakelijk onderdeel geworden van deze Overeenkomst.
- Uiterlijk 28 kalenderdagen na de definitieve gunning dient Opdrachtnemer de aanbesteding, zijnde 15 procent van de kwantitatieve Inschrijving, te hebben voldaan;
- Uiterlijk 28 kalenderdagen na definitieve gunning dient de Zekerheidsstelling te worden overlegd door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever. Daarnaast moet, als onderdeel van de D&C overeenkomst, ook een Zekerheidsstelling worden afgegeven voor het ontwerp en de realisatie van de recreatieve zone. Laatstgenoemde Zekerheidsstelling kent een looptijd tot en met acceptatie (door de Aanbestedende dienst) van de openbare ruimte en de recreatieve zone;
- De overdacht (passeren van de akte van eigendom) dient uiterlijk 3 maanden na gunning te hebben plaatsgevonden;
- Betaling restant grondprijs: uiterlijk 30 maanden na levering van Opdrachtgever. Restant grondprijs wordt geïndexeerd met CPI "alle huishoudens".
- Na realisatie van de woningen en openbare ruimte levert Opdrachtnemer de openbare ruimte en recreatieve zone aan de Aanbestedende dienst terug, waarbij geldt: de recreatieve zone niet eerder terug geleverd mag worden dan het moment dat de openbare ruimte in de woonbestemming wordt op – en terug geleverd.

2.4 Digitaal aanbesteden via TenderNed en contactpunt

De gehele aanbesteding verloopt via TenderNed (www.tenderned.nl). Dit betekent dat:

- Aanbestedingsstukken in beide fases van de aanbesteding digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed.
- Het stellen van vragen plaatsvindt via TenderNed.
- Aanmeldingen (Selectiefase) en Inschrijvingen (gunningsfase) uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaatsvindt via TenderNed.

Gebruikers van Nederlandse ondernemingen kunnen op TenderNed alleen inloggen via eHerkenning. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden eHerkenningmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2. Koppel dit middel vervolgens aan uw gebruikersaccount in TenderNed. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de functionaliteit van TenderNed is het van belang dat de organisatie juist is geregistreerd en onder andere de juiste personen voor de onderhavige aanbesteding de juiste machtiging gegeven wordt. Zorg dat dit voor de vakantieperiodes of andere momenten waarbij vervanging nodig kan zijn, is geregeld.

Alleen als een onderneming in TenderNed op de groene knop "Houd mij op de hoogte van deze aanbesteding" heeft gedrukt, ontvangt deze bepaalde automatische berichten, die bijvoorbeeld attenderen op het feit dat Aanbestedingsstukken zijn toegevoegd. Het sec downloaden van de Aanbestedingsstukken is hiervoor dus niet voldoende.

Via www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning zijn tal van kennisbronnen te raadplegen. Indien Gegadigden technische problemen ervaren of vragen hebben over de werking van TenderNed, dan dient contact opgenomen te worden met de servicedesk van TenderNed. Mede vanwege de bereikbaarheid van de helpdesk (tijdens kantooruren) wordt aangeraden tijdig te beginnen met de benodigde acties in TenderNed, in het bijzonder het stellen van vragen en het indienen van de aanmelding en Inschrijving.

Als aanbestedende dienst treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300AE ALMERE

Namens de gemeente wordt de aanbesteding uitgevoerd door R.C. Pot. Indien er een storing is in TenderNed is hij te bereiken via inkoop@almere.nl of +31 36 539 9242.

Het is ten aanzien van deze procedure niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de Gegadigde of Inschrijver en de Aanbestedende dienst. Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan. In ieder geval verbiedt de Aanbestedende dienst het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Indien de Aanbestedende dienst van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft, contact op te nemen anders dan via de genoemde of voorziene momenten en/of haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden en/of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, kan de Gegadigde uitgesloten worden van verdere deelname.

2.5 Planning

De planning voor deze procedure is weergegeven in TenderNed. De planning kan lopende de indieningstermijn gewijzigd worden door de Aanbestedende dienst middels een Nota van inlichtingen.

2.6 Leeswijzer

Deze uitvraag bestaat uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk beschrijft de definities die in de Aanbestedingsstukken worden gebruikt. Hoofdstuk 2 bevat Algemene Informatie. In hoofdstuk 3 wordt de Opdracht nader beschreven, Hoofdstuk 4 bevat de beschrijving van het procedureverloop van de aanbesteding, Hoofdstuk 5 beschrijft de Selectiefase en Hoofdstuk 6 bevat een beknopte beschrijving van de Inschrijffase.

Bijbehorende informatie

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze uitvraag en zijn separaat via TenderNed verstrekt:

- Overeenkomst
- SPVE
- TPVE
- Vraagspecificatie Proces

Hoofdstuk 3 DE OPDRACHT

De aanbesteding heeft tot doel één Gegadigde te contracteren voor de ontwikkeling van één van de laatste deelgebieden in de wijk Noorderplassen West: Isla Bonita. Het ontwikkelen betreft ontwerpen en realiseren en verkoop, voor eigen rekening en risico, van het woonprogramma alsmede de openbare ruimte, de recreatieve zone (eventueel met horeca functie), de benodigde infrastructuur (onder en bovengronds) en de aansluiting op de naastgelegen gebieden.

Het eiland ligt in een prachtige natuurlijke omgeving en heeft de potentie om uit te groeien tot een zeer bijzonder woongebied met recreatie binnen de gemeente Almere. De gemiddelde lengte van het eiland is circa 630 meter, de gemiddelde breedte is circa 340 meter. De oppervlakte van het eiland is circa 21 ha.

De hoofddoelstelling van de gemeente Almere is om hier een 'parel van de stad' te realiseren. Dat is de reden dat dit gebied in zijn geheel aanbesteed wordt. Hierbij wordt Gegadigden de mogelijkheid geboden om een maximum aan creativiteit in hun plannen te kunnen ontplooiën en het woonprogramma en de openbare ruimte op elkaar te laten aansluiten, met name op ruimtelijke inpassing. De ambitie is dat op deze wijze het hoogwaardige gebied wordt gerealiseerd, dat de gemeente voor ogen staat. De nadere beschrijving van de doelstellingen zijn in de Aanbestedingsstukken beschreven.

3.1 Bestemming woongebied

In de onderstaande kaart (figuur 1) is binnen de rode arcering de bestemming woongebied weergegeven. Dit bestemmingsvlak bedraagt 176.770 m². In de huidige situatie is deze bestemming onder te verdelen in water en land. Binnen dit bestemmingsvlak is het mogelijk om woningbouw te realiseren (dit geldt dus ook voor de delen waar nu water is, hier kunnen waterwoningen worden gerealiseerd). In de onderstaande figuur 1 is de huidige opbouw van het woongebied weergegeven.



Kaart/figuur 1



Legenda bij figuur 1.

LEGENDA			
Algemeen		uitgeefbaar buiten bestemming wonen	
	bestemming wonen 176770 m2		W1 573 m2 excl. 193,50 m2
	oppervlak eiland 220823 m2 incl. 7,2 m2 waterschap		W2 488 m2 excl. 159,70 m2
	eigendom gemeente		W3 772 m2 excl. 232,76 m2
	eigendom waterschap		W4 9060 m2 excl. 19,72 m2 Staatsbosbeheer 340,60 m2
	eigendom staatsbosbeheer		
		water binnen bestemming wonen	
			W1 2352 m2
			W2 6344 m2
			W3 11722 m2 incl. 179 m2 waterschap
		overig	
			recreatieve zone 53637 m2

3.2 Recreatieve zone

Ten zuiden van het woongebied dient een recreatieve zone te worden gerealiseerd (zie kaart/figuur 1). Voor dit gedeelte van het eiland Isla Bonita geldt de functieaanduiding "horeca" (bestemmingsplan: Noorderplassen Oost en West, onherroepelijk 16-1-2014). Dit vlak heeft een oppervlak van 53.637 m² (bron: Rogeo). Deze zone blijft, behoudens de eventuele horecaontwikkeling, openbaar en wordt dus door Opdrachtnemer opgeleverd aan Opdrachtgever. In de koopovereenkomst is de levering van deze zone uitgesloten.

3.3 Plangebied

Het bruto plangebied is opgebouwd uit woongebied, een uitgeefbaar gebied zonder woonbestemming en een recreatieve zone, dit is weergegeven op kaart/figuur 1. Binnen het woongebied eiland (156.351 m²) wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar - en openbaar gebied. Maximaal 45% van het woongebied eiland kan worden ingericht als openbare ruimte. Een lager percentage openbaar is wenselijk, maar er dient in alle gevallen openbare ruimte terug geleverd te worden aan Opdrachtgever. Het overige gedeelte van het plangebied bestaat uit de recreatieve zone (53.637 m²), hierbinnen zijn geen mogelijkheden tot woningbouw. Het voorgaande is in onderstaande tabel samengevat

Zone van het plangebied		Oppervlakte
Woongebied totaal		176.770
Recreatieve zone		53.637
Woongebied water		20.419
Woongebied eiland		156.351
Uitgeefbaar wonen eiland	Min 55% van 156.351	85.993
Openbare ruimte wonen eiland	Max 45% van 156.351	70.358

3.4 Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden van de Opdracht

Voor deze Opdracht geldt dat:

- het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld;
- het project welstand vrij is;
- de invulling van de ruimtelijke kwaliteit veel vrijheid heeft;
- de eisen voor de infrastructuur en openbare ruimte worden (definitief) opgegeven in de Inschrijffase;
- de eisen aan samenwerking tijdens de Inschrijffase (definitief) worden verstrekt;
- het Plangebied bodemkundig (samenstelling en vervuiling) is onderzocht;
- de informatie rondom de bodemgesteldheid is verstrekt via publicatie op TenderNed;
- het restrisico van vervuiling, te treffen maatregelen voor realisatie en andere maatregelen die benodigd zijn om het plan te realiseren, voor rekening zijn van de Gegadigde die ontwikkeling gegund krijgt. Het gaat hier om de zogenaamde "as is where is" bepaling en wordt nader beschreven in de Overeenkomst. Deze bepaling heeft de geldigheid en werking voor het gehele Plangebied;
- de toekomstig beheerder (afdeling Stadsruimte van de gemeente Almere) dient intensief betrokken te worden tijdens ontwerp en realisatie van de Openbare Ruimte, met als doel dat de inrichting en oplevering met soepel instemming verlopen na realisatie.

3.5 Programma van Eisen

Programma Woningen	
	Minimaal 250 en maximaal 350 woningen inclusief het bouwen woonrijp maken.
	Woningtypen: Grondgebonden woningen, waterwoningen en/of appartementen.
	Percentageverdeling tussen woningtypen is vrij, met de restrictie dat er maximaal 120 rijwoningen gerealiseerd mogen worden.
	Financieringscategorieën Koop en/of vrije sector huur, zonder prijsbeperking. Verhouding is vrij.
	Woninggrootte Verdeling in groottes is vrij.
Programma horeca	
	Maximaal één horecavestiging.
	Maximaal 250 m2 bvo.
	Maximaal categorie 1b (Bijlage 2, Staat van horeca activiteiten bij Bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West).
Openbare ruimte	
	Het ontwerpen, realiseren van de openbare ruimte van het woongebied en terug leveren aan de gemeente Almere behoort tot de scope van de Overeenkomst, alsmede het ontwerp en aanleg van de beoogde recreatieve zone van circa 5.4 hectare. Hiervoor geldt: • Technische pakket van eisen (TPVE)- voor onder en bovengrondse Infrastructuur • Vraagspecificatie processen– (VSP) voor samenwerking met Opdrachtgever • Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) – voor Stedelijke vormgeving
	Recreatieve zone en Openbare ruimte: Recreatieve zone oplevering en Openbare ruimte op- en teruglevering aan gemeente

3.6 Uitgangspunten voor ontwikkeling.

- Op het hele eiland ervaar je dat je op een eiland bent;
- De inrichting van de openbare ruimte heeft een sterke samenhang met het woon- en recreatie programma;
- De architectuur van de woningen krijgt een sterke samenhang met de openbare ruimte en recreëren, wat de identiteit van het eiland versterkt.
- De architectuur sluit aan bij het landschappelijke karakter, bijvoorbeeld door het gebruik van natuurlijke materialen (hout, baksteen) en groen. Ook is een zorgvuldige inpassing van de kavels en grote aandacht voor de erfafscheidingen belangrijk. De erfafscheidingen moeten aansluiten bij het landschappelijk karakter.

- De verkeersstructuur wordt bij voorkeur zodanig vormgegeven dat de gewenste snelheid zoveel mogelijk vanzelf, zonder verkeersremmers wordt gerealiseerd en een goede bereikbaarheid (o.a. voor hulpdiensten) en doorstroom wordt verkregen.
- De (nog door gemeente aan te leggen) verbindingsbrug is geschikt voor alle verkeerssoorten (ook voetgangers) tussen "het Roer" en het Isla Bonita. De Aanbestedende dienst is verantwoordelijk voor de aanleg van voornoemde verbindingsbrug en is geen onderdeel van deze aanbestedingsprocedure.
- De bebouwing (het Vastgoed) en de openbare ruimte (inclusief recreatieve zone) dienen uiterlijk zes (6) jaar na Notarieel Transport te zijn voltooid en de openbare ruimte (exclusief recreatieve zone) dient alsdan te zijn teruggeleverd aan de toekomstig beheerder (afdeling Stadsruimte van de gemeente Almere), tegen de vastgestelde waarde van € 1 euro (één euro). De recreatieve zone en de openbare ruimte, als onderdeel van het woongebied, dienen tegelijk voltooid te worden;
- De ontwikkeling (ontwerp en realisatie) van het gehele project, is geheel en al voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
- Er is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) opgesteld. Hierin staan de volledige eisen die gelden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.
- Er is een Technisch Pakket van Eisen (TPVE) opgesteld. Hierin staan de volledige eisen voor objecten en infrastructuur (boven – en ondergronds) in de openbare ruimte
- Na levering ontwikkelt en exploiteert Koper voor eigen rekening en risico het plangebied en het daarop te realiseren vastgoed en openbare ruimte inclusief onder- en bovengrondse infrastructuur;
- Koper is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied;

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Almere ambieert een "Groene Stad" te zijn en vindt daarbij een duurzame gebiedsontwikkeling van het grootste belang. Duurzaamheid is een containerbegrip, maar binnen Almere is dit verder uitgewerkt in een duurzaamheidsagenda en vormgegeven in de gunningscriteria. In de Inschrijffase wordt de door de raad vastgestelde Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling verstrekt.

Met de grote aandacht voor landschap en natuur bij de ontwikkeling van Isla Bonita is het ook belangrijk dat dit gedaan wordt op basis van ecologische principes. Er dient goed aangesloten te worden bij de natuurlijke gesteldheid van de locatie en het omringende landschap. Dit betekent dat beplanting past bij de natuurlijke bodemgesteldheid, dat voor de van nature voorkomende dieren goede leefomstandigheden worden gecreëerd voor verblijven, verplaatsen en het vinden van voedsel, zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing. Dat overgangen in het landschap zo goed mogelijk worden benut, zoals het realiseren van natuurlijke oevers.

Via voorlichting en goede voorbeelden kunnen bewoners worden geïnformeerd over de waarde van een groene tuin als onderdeel van het totale ecologische systeem. In de Inschrijffase wordt de door de raad vastgestelde "Visie Ecologie 2020 Bouwen met natuur" verstrekt.

3.8 Samenwerking

De uitvoering van de Opdracht heeft als belangrijk onderdeel dat de toekomstig beheerder en eigenaar van de openbare ruimte wordt betrokken (zonder dat zij de Opdracht overneemt), met als doel dat de overname door de Aanbestedende dienst na realisatie door Opdrachtnemer soepel verloopt. In de Inschrijffase wordt hieraan nadere duiding gegeven. De eisen die aan deze samenwerking worden gesteld, zijn beschreven in document "Vraagspecificatie Proces".

Hoofdstuk 4 PROCEDUREVERLOOP VAN DE AANBESTEDING

4.1 Voorschriften

Tijdens deze procedure gelden onverkort alle bepalingen, voorschriften en eisen die in de documenten zijn beschreven, waaraan Gegadigden zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder het indienen van een Aanmelding onvoorwaardelijk conformeren.

4.2 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment via TenderNed vragen indienen naar aanleiding van de Aanbestedingsstukken. Vragen worden gesteld door de aanbesteding toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het dashboard te klikken op 'Vragen en antwoorden' en vervolgens 'Stel een vraag'. Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de concrete aanleiding voor de vraag in de Aanbestedingsstukken en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens naar verwachting op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd- als Nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de Nota van inlichtingen binnenkomen beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, kunnen de vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende Nota van inlichtingen. Gegadigden kunnen hier niet op rekenen en/of rechten aan ontleen.

Door de gemeente na verzending van de Aanbestedingsstukken verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij Schriftelijk zijn vastgelegd. De Nota van inlichtingen maakt deel uit van de Aanbestedingsstukken en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de Nota van inlichtingen kan de gemeente in de Selectiefase onderdelen wijzigen tot uiterlijk 10 dagen voor het verstrijken van de sluitingstermijn voor het indienen van de aanmelding.

Toelichting: De Aanbestedingswet 2012 geeft geen uiterlijke termijn voor het verstrekken van inlichtingen over de aanbestedingsdocumenten in de Selectiefase. In het ARW 2016 is wel een termijn opgenomen. Het ARW 2016 geeft als verplicht te volgen richtsnoer voor het aanbesteden van werken onder de drempel zelf invulling aan het uiterste moment voor het verstrekken van een Nota van inlichtingen in aanmeldfase. Deze bedraagt voor zowel Europese als nationale procedures 6 dagen voor de uiterlijke termijn van ontvangst van de aanmeldingen.

Het is van belang dat Gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen aanmelding die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdig aan de gemeente voorleggen. In geval van op- en aanmerkingen bij de Aanbestedingsstukken dient Gegadigde tijdig een tegenvoorstel te doen met een duidelijke verwijzing naar dat onderdeel waar Gegadigde een op- of aanmerking op heeft. De gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen. In de Nota van inlichtingen worden eisen en voorwaarden definitief vastgesteld.

Ingevolge de Aanbestedingswet 2012 kan een Gegadigde verzoeken om bepaalde informatie niet in de openbare Nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de onderneming. Hiertoe dient de Gegadigde bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en zijn verzoek te motiveren. Indien de gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende Gegadigde weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Gegadigde de vraag toch beantwoord wil

hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

4.3 Indienen van de Aanmelding

Gegadigden dienen hun Aanmelding in TenderNed in te dienen.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een Aanmelding. Het indienen van de Aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een Aanmelding dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

4.4 Hoedanigheid van Gegadigde en aantal maal deelnemen aan de procedure

Ten aanzien van het deelnemen aan het aanbestedingsproces, geldt het volgende:

- Een Gegadigde mag slechts eenmaal deelnemen aan de procedure, zelfstandig dan wel als onderdeel van een Samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- Een Gegadigde mag slechts eenmaal als onderaannemer bij de procedure worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf deelnemen, zelfstandig dan wel als onderdeel van een Samenwerkingsverband (combinatie) of holding).
- Vanuit (de deelnemers aan) een Samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één Aanmelding voor deelname (of onderaanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door Gegadigden wordt aangetoond dat de Aanmelding in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond (zulks in redelijkheid ter beoordeling van de Aanbestedende dienst), dan leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken Gegadigden.

4.5 Wijziging van Gegadigde(n)

Het is niet toegestaan zonder toestemming van Aanbestedende dienst, een nieuwe onderaannemer of nieuwe Derde de plaats in te laten nemen van de Opdrachtnemer of één van de Gegadigden in een combinatie aan wie de Aanbestedende dienst de Opdracht oorspronkelijk had gegund, zonder voorafgaande en uitdrukkelijke Schriftelijke toestemming daartoe van de Aanbestedende dienst. De voorgestelde nieuwe Opdrachtnemer dient in ieder geval te (blijven) voldoen aan de oorspronkelijk vastgestelde geschiktheidseisen.

4.6 Gestandsdoeningstermijn

De Inschrijving heeft op straffe van uitsluiting een gestandsdoeningstermijn van 90 dagen na definitieve gunning, met dien verstande dat de Inschrijver die als tweede en Derde is gerangschikt in de Inschrijffase, zijn Inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet middels ondertekening van de wachtkamerovereenkomst na gunning.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt dient Inschrijver de Inschrijving gestand te doen tot 3 maanden na de uitspraak in kort geding.

4.7 Wachtkamerbepaling

Op deze tender is een wachtkamerconstructie van toepassing. Op basis van de beoordeling van de Inschrijvingen overeenkomstig hoofdstuk 6 ontstaat een rangorde van Inschrijvers. De nummer 1 in rang

krijgt de Opdracht gegund, de nummers 2 en 3 in rang worden in de wachtkamer geplaatst en ontvangen hiervan een Schriftelijke bevestiging. Met deze Gegadigden wordt een wachtkamerovereenkomst gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat deze Gegadigden de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de wachtkamerovereenkomst (6 maanden na definitieve gunning).

De Aanbestedende dienst behoudt zich overeenkomstig de wachtkamerovereenkomst het recht voor om, in geval van voortijdige ontbinding van de met de oorspronkelijke Opdrachtnemer gesloten Overeenkomst, de Opdracht alsnog tegen de condities van deze aanbesteding te gunnen aan de Inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving, waarbij geldt dat er gegund wordt conform de rangorde in de wachtkamer

4.8 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. Gegadigden zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Aanmelding. Te laat ingediende Aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De Aanbestedende dienst is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigden bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de Inschrijvingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

4.9 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw Aanmelding ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging. Indien dit bericht uitblijft wordt u aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

4.10 Opening van de Aanmeldingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen Gegadigden bij de opening toegelaten. De opening kent geen selectiebesluit, wel zal een proces-verbaal worden opgemaakt waarin de namen van de Gegadigden opgenomen worden. Het proces-verbaal van opening wordt naar Gegadigden toegezonden via een TenderNed-bericht.

4.11 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van de beoordeling van de geschiktheidseisen komt de Aanbestedende dienst tot een bepaling voor drie Gegadigden die doorgaan naar de Inschrijffase. Indien meer dan 3 Gegadigden voldoen aan de gestelde selectiecriteria, dan zullen de nadere selectiecriteria bepalen welke Gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de Inschrijffase.

De Selectiebeslissing zal bekend worden gemaakt. De Gegadigden die vooralsnog niet voor deelname aan de Inschrijffase in aanmerking komen, krijgen bericht van uitsluiting van verdere deelname. Voor deze Gegadigden bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de beslissing aanhangig te maken. De termijn hiervoor is 10 dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De Aanbestedende dienst geeft in het bericht aan de geselecteerde Gegadigden aan of en welke onderdelen van de Aanmelding nog geverifieerd moeten worden c.q. welke documenten of nadere informatie de geselecteerde Gegadigden moeten overleggen.

Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt de Aanmelding ongeldig verklaard en ter zijde gelegd. In dat geval kan de Aanbestedende dienst besluiten de Gegadigde die in rangorde als eerstvolgende Gegadigde voor selectie in aanmerking komt alsnog voor de Inschrijffase te selecteren. De Aanbestedende dienst is daartoe echter niet verplicht.

De Gegadigden die worden toegelaten tot de Inschrijffase ontvangen de documenten die informatie geven over het verloop en eisen voor de Inschrijffase, zodra de termijn voor aantekenen van bezwaar is verlopen.

Hoofdstuk 5 SELECTIEFASE

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de selectie zal verlopen en welke eisen worden gesteld voor Aanmelding van deelname.

5.1 Akkoordverklaring en UEA

De Aanbestedende dienst wenst zaken te doen met een Gegadigde waarop geen zogenaamde uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Gegadigden dienen naar waarheid te verklaren of zijn voldoen aan de uitsluitingsgronden zoals deze beschreven zijn in het UEA formulier dat is meegeleverd met deze aanbesteding.

Indien men bezwaar heeft tegen bepalingen, eisen of uitgangspunten dient men dit voorafgaand aan aanmelding bekend te maken en aan te geven wat de gewenste Bepaling, eis of uitgangspunt is. De aanbestedende dienst zal dan aangeven of en indien voorkomend wat de nieuwe bepaling, voorwaarde, eis of uitgangspunt is.

Door indiening van de Eigen Verklaring (UEA formulier) en door deelname aan deze Tenderprocedure gaat de Gegadigde onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de alle (gewijzigde en ongewijzigde) bepalingen, voorwaarden, eisen en uitgangspunten van deze Tenderprocedure en de Overeenkomst.

Let op:

- In het geval van een Samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers aan het Samenwerkingsverband een eigen exemplaar van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen, hetgeen bijgevoegd dient te worden bij de Aanmelding. Onder Deel IIA onder Wijze van deelneming in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dienen zij de namen van alle combinanten en een beschrijving van hun eigen rol binnen het Samenwerkingsverband op te geven, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het Samenwerkingsverband (combinatie) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het Samenwerkingsverband (combinatie) jegens de gemeente zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het Samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende Overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het Samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn.

- De Gegadigde die een beroep op een Derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen of in het kader van het selectiecriterium dient in Deel IIC van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument 'ja' aan te vinken. In het in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument opgenomen toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke Derde waarvoor een beroep wordt gedaan. Deze Derden dienen bij de Aanmelding afzonderlijk een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen met de informatie die wordt gevraagd in Deel IIA, IIB en III. Met het indienen van een rechtsgeldig ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaren deze Derden tevens dat de Gegadigde daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de Derde kan beschikken. Op eerste verzoek van de gemeente moeten ook Derden nadere bewijsstukken kunnen overleggen, zoals elders bepaald in deze selectieleidraad.
- Indien een Gegadigde een beroep doet op een Derde om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen of in het kader van het selectiecriterium én deze Derde ook ingezet zal worden om een deel van de Opdracht uit te voeren, vinkt de Gegadigde zowel onder Beroep als onder Onderaanneming 'ja' aan.
- De Gegadigde die uiteindelijk een beroep wil doen op een onderaannemer voor de uitvoering van een deel van de Opdracht, zonder dat een beroep op deze Derde wordt gedaan om aan de geschiktheidseisen te voldoen of invulling te geven aan het selectiecriterium in de Selectiefase van deze aanbesteding, hoeft deze onderaannemers in deze fase van de aanbesteding nog niet te overleggen. De gemeente kiest hier mede voor omdat nadere informatie over de aard en omvang van de Opdracht nog verstrekt wordt in de gunningsfase. In de gunningsfase dienen de in te zetten onderaannemers te worden geïntroduceerd. Deze onderaannemers dienen in de gunningsfase ook een Uniform Europees Aanbestedingsdocument te overleggen.
- Zou de uiteindelijke Opdrachtnemer na gunning een onderaannemer willen inschakelen voor de uitvoering van een deel van de Opdracht, en heeft hij dit bij de Inschrijving nog niet aangegeven, dan is Schriftelijke toestemming van de gemeente noodzakelijk. Het ook in deze fase overleggen van een Uniform Europees Aanbestedingsdocument van de beoogde onderaannemer kan een voorwaarde zijn voor het verkrijgen van deze toestemming.

5.2 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

Voor de ontwikkeling en realisatie van het eiland is de continuïteit van de onderneming(en) van Gegadigden van belang. Gegadigden moeten aan de volgende eis voldoen:

- Continuïteit: Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming(en) in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekening van de betrokken onderneming(en), inclusief de combinanten.
- Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen dienen de Gegadigden de Eigen Verklaring (UEA format zoals meegeleverd) te ondertekenen. De Aanbestedende dienst kan (na Aanmelding) de geselecteerde Gegadigden binnen 14 dagen verzoeken om op kosten van de Gegadigde een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.
- Indien Gegadigden als combinatie aanbieden of indien een Gegadigde leunt op de financiële draagkracht van zijn onderaannemer, dan dienen alle Gegadigden een Eigen Verklaring (UEA) in te dienen.

5.3 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische bekwaamheid dient de Gegadigde minimaal per gestelde minimumeis één referentieproject (en maximaal vijf referentieprojecten) in, waarbij de Gegadigde zelf de activiteiten heeft uitgevoerd van de ingediende referentie. Dat betekent dat de referentie betrekking heeft op de Gegadigde (of een der combinanten van de Gegadigde). Een ondernemer kan zich technische bekwaamheid slechts toerekenen indien de ondernemer de werkzaamheden waarop de technische bekwaamheid berust zelf heeft verricht.

De referentie mag niet ouder zijn dan 5 jaar (voorafgaand aan de publicatiedatum van deze aanbesteding). Uit de referentie blijkt dat de gegadigde (of combinatie) over de volgende competenties beschikt. De referentie betreft een afgerond of een meer dan 80% afgerond project.

A. Risicodragende gebiedsontwikkeling:

"De Gegadigde heeft tenminste één (1) integrale gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uitgevoerd, over het bouw - en woonrijp maken van openbare ruimte ten behoeve van minimaal 180 woningen".

Hiermee toont Gegadigde aan in staat te zijn om en ervaring te hebben met het kopen, ontwikkelen van een gebied en woningen te verkopen als risicodragende Gegadigde..

B. Architectuur in de woningbouw:

"De Gegadigde heeft tenminste één (1) gebiedsontwikkeling voltooid van tenminste 100 woningen, waarbij de architectuur van de woningbouw een bijzonder/onderscheidend karakter had."

Hiermee toont Gegadigde aan in staat te zijn om een gebied van enige omvang te ontwerpen, en realiseren met kenmerken die als uitzonderlijk worden herkent.

C. Aanleg openbare ruimte:

"De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot aanleg van infrastructuur, zowel boven - als ondergronds, met bijzondere aandacht voor realisatie van water en groen in een natuurrijke omgeving.

Hiermee toont Gegadigde aan in staat te zijn openbare ruimte en een daarbij behorende recreatieve zone te ontwerpen en te realiseren in een vergelijkbare omgeving als deze Opdracht.

D. Duurzaamheid woningbouw:

Gegadigde dient te beschikken over minimaal één referentie, zijnde een woningbouwproject, waarvoor Gegadigde zowel de ontwikkeling als de realisatie heeft verzorgd c.q. heeft doen laten verzorgen de afgifte van de bouw-/ omgevingsvergunning van minimaal 60 woningen, waarbij de GPR of gelijkwaardige rekenmethode is toegepast op de woningen

Hiermee toont Gegadigde aan in staat te zijn om het benodigde vergunningenproces te doorlopen op woningen die een hoge duurzaamheidsambitie hebben.

E. Ervaring met gebiedscommunicatie

'De Gegadigde heeft als risicodragende Gegadigde tenminste één (1) opdracht uitgevoerd waarbij communicatie met de nabije omgeving van groot belang was en de ontwikkelaar/Gegadigde verantwoordelijk was voor de communicatie met de direct belanghebbenden/stakeholders. Daarbij is ook de burger participatie onderdeel geweest van de werkzaamheden.

Hiermee toont Gegadigde aan in staat te zijn ervaring te hebben met communicatie van direct omwonenden die ook betrokken worden in het burgerparticipatietraject.

F. Betrekken van toekomstig beheerder in ontwerpfase.

Minimaal één GWW-project uitgevoerd onder UAV-gc (ontwikkeling openbare ruimte) waarbij de toekomstig beheerder, Stedenbouwkundige en technisch specialisten van Opdrachtgever in het ontwerp en realisatie proces actief betrokken werden met als doel de oplevering soepel te laten verlopen.

Hiermee toont Gegadigde aan in staat te zijn om in een overeenkomst onder UAV-gc, interne stakeholders van Opdrachtgever actief te betrekken opdat draagvlak optimaal is tijdens het project en oplevering soepel verloopt.

De referentieprojecten worden getoetst door de selectiecommissie.

Voor het aanleveren van referenties dient u het format (behorend bij deze aanbesteding) te hanteren. Referenties moeten kunnen worden geverifieerd. Ter controle dienen bij de referenties tevens de contactgegevens van de (toenmalige) contactpersonen te worden opgegeven. Deze controle kan zonder verdere toestemming van de Gegadigde worden uitgevoerd. Indien de verklaring van een referent niet overeenstemt met de ingediende Schriftelijke verklaring dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd en wordt deze Gegadigde niet geselecteerd.

Indien er minder dan drie Aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten en minimumeisen, worden alle Gegadigden die een Aanmelding hebben ingediend die aan de minimumeisen en vormvereisten voldoet, geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase, indien de Aanbestedende dienst besluit de procedure voort te zetten. De Aanbestedende dienst kan in dat geval echter ook besluiten om de procedure te beëindigen.

Indien er meer dan drie Aanmeldingen aan alle minimale voorwaarden voor deelname voldoen, worden de Aanmeldingen gerangschikt op basis van de behaalde scores na de beoordeling op basis van de selectiecriteria. Dit zijn in beginsel geen minimumeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend. Indien echter een onvoldoende score op één of meer criteria wordt behaald, zal dit evenwel toch leiden tot uitsluiting (knock-out).

Een selectiecommissie zal de referenties beoordelen o.b.v. onderstaande definiëring.

A. Risicodragende gebiedsontwikkeling:

"De Gegadigde heeft tenminste één (1) integrale gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uitgevoerd, over het bouw - en woonrijp maken van openbare ruimte ten behoeve van minimaal 180 woningen".

Uitmuntend:

De referentie laat zien dat alle fases vanaf initiatief tot oplevering en overdracht onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde met succes zijn doorlopen. Daarnaast blijkt uit de referentie dat de openbare ruimte over uitmuntende en onderscheidende kwaliteiten beschikt. De openbare ruimte heeft daarmee uitmuntende meerwaarde voor de woon- en verblijfskwaliteit van het woongebied die aansluit op omliggende (woon)gebieden

Goed

De referentie laat zien dat alle fases vanaf initiatief tot oplevering en overdracht onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde zijn doorlopen. Daarnaast blijkt uit de referentie dat de openbare ruimte van goede kwaliteit (overtuigend) is en daarmee haar bijdrage levert voor de woon- en verblijfskwaliteit in het woongebied.

Matig

De referentie laat zien dat alle fases vanaf initiatief tot en met realisatie onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde met succes zijn doorlopen. De referentie laat matige bijdrage zien, in woon – en verblijfskwaliteit , in de openbare ruimte en/of aansluiting op het woongebied.

B. Stedenbouw, architectuur:

"De Gegadigde heeft tenminste één (1) gebiedsontwikkeling voltooid, waarbij de stedenbouw en architectuur van het woongebied een bijzonder/onderscheidend karakter had."

Uitmuntend

De referentie laat zien dat de gebiedsontwikkeling geheel zelfstandig onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde met succes is doorlopen en dat deze uitzonderlijke kenmerken in zich draagt. Hierbij wordt bijvoorbeeld bedoeld op de ruimtelijke kwaliteit, de vormgeving of het gebruik dat vernieuwende elementen bevat.

Goed

De referentie laat zien dat de gebiedsontwikkeling geheel zelfstandig onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde met succes is doorlopen en dat deze goede (overtuigende) kenmerken in zich draagt. Hierbij wordt bijvoorbeeld bedoeld op de ruimtelijke kwaliteit, de vormgeving of het gebruik dat vernieuwende elementen bevat.

Matig

De referentie laat zien dat de gebiedsontwikkeling geheel zelfstandig onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde door inschrijvende Gegadigde met succes is doorlopen. De referentie bevat een matig ruimtelijk karakter voor het gebied waar het is gerealiseerd.

C. Aanleg openbare ruimte:

"De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd of doen laten uitvoeren met betrekking tot aanleg van infrastructuur (openbare ruimte), zowel boven - als ondergronds, met daarbij in het bijzonder aandacht voor realisatie van water, groen en een natuurlijke omgeving.

Uitmuntend

De referentie laat zien dat infrastructuur onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde is aangelegd in water, groen en een natuurlijke omgeving, waarbij de inpassing dusdanig is geslaagd zodat die uitmuntende meerwaarde heeft gegenereerd voor het betreffende gebied.

Goed

De referentie laat zien dat infrastructuur onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde is aangelegd in water, groen en een natuurlijke omgeving, waarbij de inpassing beperkte (minder overtuigend) meerwaarde heeft gegenereerd in het betreffende gebied

Matig

De referentie laat niet zien dat infrastructuur onder verantwoordelijkheid en regie van de Gegadigde is aangelegd in water, groen en een natuurlijke omgeving, maar matige tot geen meerwaarde heeft gegenereerd voor het betreffende gebied.

D. Duurzaamheid woningbouw:

Gegadigde dient te beschikken over minimaal één referentie, zijnde een woningbouwproject, waarvoor Gegadigde zowel de ontwikkeling als de realisatie heeft verzorgd c.q. heeft doen laten verzorgen de afgifte van de bouw-/ omgevingsvergunning van minimaal 60 woningen, waarbij de GPR of gelijkwaardige rekenmethode is toegepast op de woningen.

Uitmuntend

De referentie laat zien dat wordt voldaan aan alle onderdelen van de eis en het resultaat uitmuntende meerwaarde heeft gegenereerd die uitstijgt boven de gestelde wensen, eisen of doelen.

Goed

De referentie laat zien dat (overtuigend) wordt voldaan aan alle onderdelen van de eis en het resultaat.

Matig

De referentie laat zien dat matig (minder overtuigend) wordt voldaan aan alle onderdelen van de eis en het resultaat .

De selectiecommissie past de selectiecriteria toe die zijn genoemd in paragraaf 5.3 A tot en met D en geeft voor elk van de in die paragraaf genoemd selectiecriteria een cijfer. tussen minimaal 0 en maximaal 5 waarbij de cijfers de volgende betekenis hebben:

Inhoudelijke kwalificering	Cijfer
Voldoende	2
Goed	4
Uitmuntend	5

5.4 In te dienen documenten

De Aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Wat?	Model	Opmerking
1. Aanbiedingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Uittreksel van inschrijving in het beroepenregister (van alle deelnemende Gegadigden).	KVK Nederlands model – of overeenkomstig	Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden voorafgaand aan indienen
4. Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid	Conform bijlage en het gestelde in Hoofdstuk 5.3	Alle referenties (A t/m F) in een separaat pdf-bestand uploaden, conform bijlage format referenties

Het is Gegadigden niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de Bijlagen.

De aanbiedingsbrief wordt niet betrokken in de beoordeling voor geschiktheid.

Indien de Aanmelding niet compleet is (bevat niet alle genoemde documenten die in dit hoofdstuk – 5.4 – zijn beschreven) dan leidt dit mogelijk tot uitsluiting van verdere deelname.

5.5 Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening

De Aanmelding dient ingeleid te worden door de inschrijver op te stellen, vormvrije, maar rechtsgeldig (door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de onderneming) ondertekende aanbiedingsbrief, waarin:

- De onderneming(en) kort geïntroduceerd wordt(t)(en).
- De gegevens van de contactpersoon tijdens de tenderprocedure alsmede de contactpersoon tijdens de uitvoering van de Overeenkomst genoemd worden.
- Indien van toepassing de rolverdeling binnen een Samenwerkingsverband, vermelding van rolverdeling/taakopvatting/verantwoordelijkheidsverdeling/penvoerderschap van het gedeelte van de Opdracht dat de Gegadigde voornemens is in onderaanneming te geven dan wel op welke Derden anderszins een beroep wordt gedaan.

De rechtsgeldige ondertekening van de aanbiedingsbrief dan wel een ander document uit de Aanmelding staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding.

De Opdrachtnemer, is - zodra hij een gedeelte van de Opdracht in onderaanneming wenst te geven – verplicht gebruik te maken van de door hem bij Aanmelding benoemde Derden c.q. onderaannemers. Inschakeling van andere entiteiten dan vorengenoemd behoeft te allen tijde steeds voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst. De Aanbestedende dienst behoudt zich daarbij te allen tijde het recht voor niet bij de Aanmelding benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de Opdracht.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient na te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Hoofdstuk 6 INSCHRIJFFASE

Deze fase is alleen van toepassing voor de drie geselecteerde Gegadigden die worden toegelaten tot de Inschrijffase, vanuit de Selectiefase. De onderstaande beschrijving is ter indicatie en op hoofdlijnen, de nadere beschrijving wordt verstrekt aan de Gegadigden die tot de Inschrijffase worden toegelaten. De onderstaande beschrijving kan dan ook nog worden bijgesteld na de Selectiefase.

De gunningsprocedure betreft de (Inschrijffase) van een Europese mededingingsprocedure met onderhandeling.

De Inschrijffase bestaat uit vier fasen:



In fase 1 worden de eerste concept Inschrijvingen (exclusief kwantitatieve Inschrijving) door de Inschrijvers opgesteld. Daarbij geven de Inschrijvers aan over welke punten zij willen onderhandelen (in dialoog gaan). De Aanbestedende dienst leest alle Inschrijvingen door en geeft aan over welke punten zij wil onderhandelen. De concept Inschrijvingen worden op dit moment dus niet beoordeeld!

Vervolgens onderhandelt de Aanbestedende dienst in fase 2 met elke Inschrijver. De onderhandelingen zijn gericht op verbetering van de Inschrijvingen, zodat deze volledig aansluiten op de behoeften van de Aanbestedende dienst. In de procedure zijn maximaal twee onderhandelingsronden voorzien.

Na elke onderhandelingsronde (2 rondes) wordt een Nota van inlichtingen verstrekt en kan de Aanbestedende dienst een aangepaste Inschrijving verlangen van de Inschrijvers. Uiteindelijk rondt de Aanbestedende dienst de onderhandelingen af. Op dat moment vraagt Aanbestedende dienst de definitieve inschrijvingen op basis van de bekendgemaakte eisen en gunningscriteria.

In fase 3 wordt de definitieve Inschrijving ingediend. De definitieve Inschrijving wordt beoordeeld conform de gunningcriteria. De Inschrijving met de BestePrijsKwaliteitVerhouding (BPKV) wordt aangemerkt als winnaar van de aanbesteding waarmee de betreffende Gegadigde wordt aangemerkt als de beoogd Opdrachtnemer.

Na de stand still termijn ontvangen maximaal twee Gegadigden die geldig en volledig inschrijven, maar de Opdracht niet gegund krijgen, een eenmalige vergoeding voor hun Inschrijving van € 50.000,-- excl. BTW, mits de Inschrijving compleet is en voldoet aan de in de Inschrijfleidraad gevraagde gegevens.

In fase 4 werken de beoogde Opdrachtnemer en de Aanbestedende dienst aan het finaliseren van de Overeenkomst. De Inschrijving kan tijdens deze fase niet meer worden gewijzigd en er wordt dus niet onderhandeld tijdens deze fase.

Op het moment dat de beoogde Opdrachtnemer zijn beloften uit zijn Inschrijving niet blijkt te kunnen waarmaken dan wel niet voldoet aan de bepalingen, eisen of voorwaarden, bij de vastlegging daarvan in de definitieve Overeenkomst, dan leidt dit alsnog tot uitsluiting van de beoogde Opdrachtnemer van de procedure, en komt de nummer 2 (de Gegadigde die op dat moment op grond van de wachtkamerovereenkomst is aangewezen) in aanmerking om hetzelfde proces te doorlopen. Deze werkwijze kan worden herhaald totdat een Overeenkomst is gesloten met een der Inschrijvers.

In de planning is een indicatieve doorlooptijd voor de onderhandelingen weergegeven. Uitgangspunt op het moment van publicatie is dat de onderhandelingen binnen de planning (zie TenderNed) worden afgerond, tenzij de Aanbestedende dienst de genoemde periode wil verlengen. Voordat hiertoe wordt besloten zullen de Inschrijvers in de gelegenheid gesteld worden om hun zienswijze te geven.

6.1 Beoordelingsprocedure

De Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de in paragraaf 6.2 gestelde kwalitatieve criteria en een Kwantitatief (financieel) criterium. Voor de beoordeling van de Inschrijvingen is een beoordelingscommissie samengesteld.

Voor criterium 1 zijn stedenbouwkundigen benoemd

Voor criterium 2 zijn specialisten op het gebied van duurzaamheid benoemd

Voor criterium 3 zijn contractmanager, projectmanager benoemd.

Voor criterium 4 is de contractmanager en financieel deskundige benoemd

Het is mogelijk dan door ziekte of uitval functionarissen worden vervangen. De hiervoor benoemde functies zijn dus indicatief en kunnen dus door Aanbestedende dienst tijdens de aanbestedingsprocedure worden vervangen en er kan dus geen recht worden ontleend aan de beschreven opsomming van functies. Het is ook mogelijk dat tijdens de Inschrijffase de samenstelling van de beoordelingscommissie wordt gewijzigd.

6.2 BPKV-criteria

Er zijn vier gunningscriteria:

Kwalitatief Gunningscriterium 1. Kwaliteit van het plan

Kwalitatief Gunningscriterium 2. Duurzaamheid en ecologie

Kwalitatief Gunningscriterium 3. Samenwerking

Kwantitatief Gunningscriterium 4. Kwantitatieve Inschrijving

De beoordeling is op basis van consensus.

In onderstaande tabel zijn de kwalitatieve gunningscriteria (criterium 1, 2 en 3) en kwantitatieve gunningscriterium uitgewerkt. De onderstaande tabel kan op inhoud nog worden aangepast. De gunningscriteria (onder kolom – Gunningscriterium) zelf, zijn definitief.

Gunningscriterium	Doel	Aandachtpunten
1. Kwaliteit van het plan	Opdrachtgever wil een voor Almere uniek en onderscheidend plan realiseren, dat invulling geeft aan de doelstelling een kwalitatief hoogwaardig luxueus woongebied te ontwikkelen met een bijzondere landschappelijke inrichting, met daaraan toegevoegd een recreatieve zone met horecavestiging van beperkte omvang.	• het unieke en verrijkende karakter voor Almere; • de wijze waarop 'het eilandgevoel' gerealiseerd is; • de ruimtelijke kwaliteit van het plan met de bijzondere landschappelijke sfeer; • een sterke relatie tussen wonen, natuur en water; • de samenhang tussen de openbare ruimte en de bebouwing en hoe de sfeer van de architectuur en de openbare ruimte elkaar versterken en complementeren; • een kleurenpalet dat past bij een natuurlijke omgeving en een hoogwaardig materiaalgebruik dat op een goede wijze verouderd; • de zorgvuldig vormgegeven overgangen van privé naar openbaar en privé naar water; • een heldere verkeersstructuur en parkeeroplossingen, die passen bij de landschappelijke verblijfskwaliteit.
2. Duurzaamheid en ecologie	Opdrachtgever wil zo goed mogelijk invulling geven aan de hoogwaardige en toekomstbestendige woonomgeving en wil zo min mogelijk negatieve invloed op natuur en het milieu.	• de eisen op de thema's energie en mobiliteit zoals beschreven in de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling; • het excelleren op het thema circulariteit; • het excelleren op het thema klimaatadaptatie; • het excelleren op het thema ecologie. De Inschrijver dient aan te geven op welke wijze de garanties en ambities worden gerealiseerd en hoe er invulling aan wordt gegeven.

3. Samenwerking	Opdrachtgever wil (zonder het werk over te nemen) zo veel mogelijk invloed op ontwerp van de openbare ruimte en een soepele overdracht naar toekomstig beheerder (de Opdrachtgever) met daarbij een beheerst en voorspelbare projectbesturing zodat het project binnen tijd, geld en kwaliteit wordt gerealiseerd, met draagvlak van bewoners en stakeholders	De gemeente wenst inzicht in de volgende punten: • de wijze waarop toekomstig beheerder (de Opdrachtgever) en Stedenbouwkundige van Opdrachtgever worden betrokken in de ontwerp - en realisatiefase; • hoe de samenwerking met Opdrachtgever wordt opgezet, onderhouden en tijdens het project wordt verstevigd ; • Hoe Inschrijver de beheersing van de scope borgt; • De borging dat het project voorspelbaar, transparant en traceerbaar verloopt; • Hoe het Kwaliteitsmanagementsysteem van Opdrachtnemer wordt georganiseerd (ook in relatie tot combinanten en onderaannemers); • Hoe de communicatie (formeel en informeel) wordt vormgegeven en tijdens project wordt geoptimaliseerd; • Hoe de participatie van bewoners wordt georganiseerd; • Hoe het proces van overdracht aan toekomstig beheerder (de Opdrachtgever) wordt vormgegeven.
4. kwantitatieve Inschrijving	Opdrachtgever wil een zo realistisch hoog mogelijke kwantitatieve Inschrijving die in verhouding staat tot de kwaliteit die wordt gerealiseerd.	• De kosten voor ontwerp en realisatie van de het woonprogramma zijn voor rekening en risico van Opdrachtnemer; • De kosten voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte inclusief boven en ondergrondse infrastructuur en aansluiting op de aanpalende openbare ruimten, is voor rekening en risico van Opdrachtnemer; • De kwaliteitswaardering wordt in verband gebracht met de kwantitatieve Inschrijving; • Een minimale kwantitatieve Inschrijving ter hoogte van € 55.000.000;

In onderstaande tabel vind u de doorrekeningstabel voor gunning, hierbij wordt aangemerkt dat indien hiertoe aanleiding is, deze nog kan wijzigen.

Criterium	Kwaliteit waardering	Wegingsfactor	Maximale kwaliteit waardering
Gunningscriterium 1. Kwaliteit van het plan	0 1 3 of 5	€ 3.300.000	€ 16.500.000
Gunningscriterium 2. Duurzaamheid	0 1 3 of 5	€ 770.000	€ 3.850.000
Gunningscriterium 3. Samenwerking	0 1 3 of 5	€ 330.000	€ 1.650.000