



ONTWIKKELING WONINGBOUWLOCATIE HEEMSPOORT

**SELECTIELEIDRAAD EUROPESE
NIET-OPENBARE AANBESTEDING
NAMENS GEMEENTE HEEMSKERK**

Datum : 11 oktober 2022
Ons kenmerk : HK202203 PRJ-2200091

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	OPDRACHTGEVER.....	5
1.2	RIJK	5
1.3	ZRI.....	5
1.4	DOEL SELECTIELEIDRAAD	5
1.5	OMSCHRIJVING OPDRACHT	6
1.5.1	SCOPE VAN DE OPDRACHT	6
1.5.2	DUURZAAMHEID	6
1.6	RANDVOORWAARDEN	7
1.7	SAMENVOEGEN EN SPLITSEN	8
1.8	PERCELENVERDELING.....	8
1.9	OVEREENKOMSTEN	8
1.10	KOSTENVERGOEDING	8
1.11	TAAL.....	8
1.12	VERTROUWELIJKHEID.....	8
2.	PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	PLANNING	9
2.3	COMMUNICATIE	10
2.4	TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN	10
2.5	INLICHTINGEN.....	11
2.6	INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING , SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN	
	11	
2.6.1	ONDERTEKENING DOCUMENTEN	11
2.6.2	DIGITAAL AANMELDEN	12
2.6.3	INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING	12
2.6.4	OPENING KLUIS	12
2.7	AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING	12
2.8	ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING	13
2.9	VOORBEHOUD UITNODIGING	13
2.10	BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN	
	UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN	13
2.11	UITNODIGING TOT INSCHRIJVING	13
2.12	AANMELDING ALS COMBINATIE	13
2.13	AANMELDING ALS HOOFDAANNEMER (MET ONDERAANNEMER(-S)).....	14
2.14	GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN	15
2.15	VOORWAARDEN	15
2.16	SELECTIEBESLISSING.....	15
2.17	INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE ...	15
3.	BEOORDELING EN SELECTIE VAN GEGADIGDEN	17
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN.....	17
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	17
3.2.1	HANDELSREGISTER.....	17
3.2.2	FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT:.....	17
3.2.3	TECHNISCHE EN BEROEPSBEKWAAMHEID.....	18
3.3	BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING.....	19
4.	BEOORDELING SELECTIEFASE	21
4.1	ALGEMEEN	21

4.2	BEOORDELING COMPLEETHEID AANGELEVERDE STUKKEN	21
4.3	BEOORDELING UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	21
4.4	SELECTIECRITERIA.....	21
4.5	UITSLAG SELECTIEFASE.....	23
5.	EISEN EN GUNNINGSCRITEIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE	24
5.1	BEOORDELING EN GUNNING	24
5.2	GUNNINGSCRITEIA EN BEOORDELINGSMETHODIEK	24
5.2.1	GUNNINGSCRITEIUM: PRIJS	24
5.2.2	GUNNINGSCRITEIUM: KWALITEIT	24
5.3	BEOORDELINGSCOMMISSIE	25
6.	KLACHTENREGELING	25
7.	BIJLAGEN	25

LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 - Inleiding

In dit hoofdstuk staat de algemene informatie ten aanzien van de Opdrachtgever en de Opdracht.

Hoofdstuk 2 - Procedurele aspecten van de aanbesteding

In dit hoofdstuk staan de procedurele aspecten zoals het doel van de selectiefase, de planning, de Nota van Inlichtingen, de wijze en vormvereisten van aanmelden, de voorbehouden en rechtsbescherming.

Hoofdstuk 3 - Kwalitatieve beoordeling en selectie van gegadigden – Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Dit hoofdstuk behandelt de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en het selectie criterium die op deze aanbesteding van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 - Beoordeling selectiefase

In dit hoofdstuk wordt de beoordeling van de aanmeldingen en uitslag van de selectiefase beschreven.

Hoofdstuk 5 – Eisen en gunningscriteria voor de latere gunningsfase

Dit hoofdstuk gaat in op de gunningscriteria voor de gunningsfase die op de selectiefase volgt en op de beoordeling van de ingediende offertes.

Hoofdstuk 6 - Klachtenregeling

Dit hoofdstuk gaat in op de klachtenregeling.

Hoofdstuk 7 - Bijlagen

In dit hoofdstuk is een aantal bijlagen opgenomen dat behoort tot de selectie leidraad.

1. INLEIDING

Dank voor uw interesse in de Europese niet-openbare aanbesteding ontwikkeling woningbouwlocatie Heempoort begeleid door Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland (hierna; "RIJK") namens de gemeente Heemskerk conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

De aanbesteding vindt in twee fasen plaats. In de eerste fase – de selectiefase – worden alle geïnteresseerde partijen (verder aangeduid als; "gegadigden") in de gelegenheid gesteld een verzoek tot deelneming in te dienen. Op basis van de door de gegadigden ingediende verzoeken wordt door de selectiecommissie bepaald welke gegadigden tot de tweede fase – de gunningsfase – worden toegelaten en een inschrijving mogen doen.

Deze selectieleidraad beschrijft de bijzondere voorschriften die op de aanbestedingsprocedure van toepassing zijn. Met het indienen van een verzoek tot deelneming (aanmelding) stemt u in met de inhoud van deze selectieleidraad en de daarbij behorende bijlagen.

1.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever voor deze overeenkomst is de gemeente Heemskerk, hierna te noemen gemeente. Zie voor meer informatie over gemeente Heemskerk: www.heemskerk.nl

1.2 RIJK

In april 2009 is Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland ("RIJK") opgericht. De bij het inkoopbureau aangesloten gemeenten zijn: Beverwijk, Bloemendaal, De Ronde Venen, Diemen, Heemskerk, Heemstede, Hillegom, Lisse, Noordwijk, Ouder-Amstel, OVER-gemeenten, Teylingen, Uitgeest, Uithoorn en Velsen. RIJK begeleidt deze aanbesteding. Zie voor meer informatie over RIJK: www.stichtingrijk.nl

1.3 ZRI

De gemeente heeft ZRI ingeschakeld voor materiedeskundigheid. ZRI is een onafhankelijk, ervaren en ambitieus adviesbureau. Zie voor meer informatie over ZRI: www.zri.nl

1.4 DOEL SELECTIELEIDRAAD

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over:

- de aanbestedingsprocedure en de opdracht;
- hoe gegadigde zich kan aanmelden, welke vereisten van toepassing zijn en welke fasering geldt voor het indienen van gegevens;
- de wijze waarop de selectie wordt uitgevoerd.

Deze selectiefase heeft als doel het selecteren van een beperkt aantal partijen die een inschrijving mogen doen in de gunningsfase. In de selectiefase kan iedere partij die interesse heeft in de opdracht zich als gegadigde aanmelden.

In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze het verzoek tot deelneming als gegadigde dient plaats te vinden. Indien meer dan vijf (5) gegadigden voldoen aan de eisen die gelden bij deze aanbesteding, dan vindt nadere selectie plaats zoals beschreven in paragraaf 4.4.

In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 staat beschreven op basis van welke eisen de vijf (5) gegadigden worden geselecteerd.

De selectiefase wordt afgesloten met het verzenden van de uitnodigingen aan de vijf (5) geselecteerde gegadigden (alsdan: "inschrijvers") om mee te doen aan de gunningsfase. De gegadigden die niet zijn geselecteerd, ontvangen een afwijzingsbrief.

Deze selectieleidraad moet worden gezien in samenhang met de aankondiging van de aanbestedingsprocedure zoals is gepubliceerd op de website www.tenderned.nl. De inhoud van deze selectieleidraad is leidend boven de informatie in de aankondiging. Deze selectieleidraad maakt integraal onderdeel uit van de met de gegunde inschrijver af te sluiten overeenkomsten (zie paragraaf 1.9).

1.5 OMSCHRIJVING OPDRACHT

1.5.1 SCOPE VAN DE OPDRACHT

De aan te besteden opdracht betreft het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van een appartementencomplex op de locatie Heemspoort aan De Baandert (locatie van het huidige tankstation). De reden hiertoe is – kort gezegd – de grote behoefte aan woningen in de gemeente Heemskerk en de verwachting dat de druk op de woningmarkt de komende jaren aanhoudt. Beleidsmatig is bepaald dat er in Heemskerk vooral betaalbare woningen ontwikkeld moeten worden voor ouderen en jongeren.

Voor de onderhavige locatie richt de gemeente Heemskerk zich op jongeren en starters. Het is van belang dat de te ontwikkelen woningen voor deze doelgroep betaalbaar opgeleverd worden. Er dient een appartementencomplex te worden ontwikkeld met minimaal 20 woningen. Uitgangspunt is dat het complex dient te bestaan uit tenminste 4 woonlagen. Tenminste 55% van de woningen moet gerealiseerd worden in de sociale huur (maximaal DAEB-norm 2022 € 763) en/of sociale koop (maximaal 85% NHG-grens 2022, oftewel € 301.750). Het resterende deel dient gerealiseerd te worden onder de NHG-grens (2022: € 376.300).

De opdracht van de ontwikkelaar bestaat uit twee verschillende fases. In fase 1 dient het ontwerp (tot en met een definitief ontwerp) te worden vervaardigd én dient de ontwikkelaar een participatietraject met de belanghebbenden uit te voeren. Als onderdeel van de gunningscriteria wordt een participatieplan uitgevraagd. Dit participatieplan moet de ontwikkelaar gedurende fase 1 uitvoeren. Indien het participatietraject conform het participatieplan is doorlopen en het definitieve ontwerp voldoet aan bovengenoemde opdrachtomschrijving, dan wordt de opdracht voor fase 2 (wijziging bestemmingsplan, aanvragen vergunningen en de realisatie van de woningen) verleend en zal de grond worden overgedragen.

Het appartementencomplex incl. bijbehorende buitenruimte dient uiterlijk 1 juli 2025 opgeleverd te zijn.

1.5.2 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is belangrijk voor de gemeente. Bij het ontwerp en de ontwikkeling van de woningen moet rekening worden gehouden met duurzaamheid. Samen met andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de gemeente Heemskerk het

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. Door aan te sluiten bij het convenant draagt Heemskerk bij aan de landelijke klimaatopgaven. Ook stelt het Heemskerk in staat stappen te zetten in lokale opgaven zoals verbetering van de luchtkwaliteit, betere bescherming tegen extreme weersomstandigheden en het aansluiten van onze woningen op duurzame energiebronnen. Meer informatie over het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw staat op:

<https://toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2022/05/Convenant-Toekomstbestendige-Woningbouw-MRA.pdf> .

Het gaat hierbij om toekomstbestendig bouwen door een integrale aanpak op het gebied van de volgende thema's:

- Energiepositief/energieneutraal bouwen;
- Circulair bouwen;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Duurzame mobiliteit;
- Gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw.

Met de ondertekening van het convenant verklaart de gemeente het daarin opgenomen toetsingskader toe te passen en minimaal niveau brons aan te houden. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar nog verder bovenuit en goud is een koplopers-ambitie.

1.6 RANDVOORWAARDEN

Minimaal de volgende randvoorwaarden liggen ten grondslag aan de verdere uitwerking van de overeenkomst:

Gemeentelijke beleid

1. Bestuursopdracht / startnotitie Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoort (De Baandert)
2. Coalitieprogramma Kansen Pakken! 2022-2026
3. Omgevingsvisie Heemskerk 2040 Duurzaam, Dorps, Vernieuwend
4. Beleidsregel zelfbewoningsplicht Heemskerk 2021
5. Verordening Doelgroepen Woningbouw Heemskerk 2021
6. Beleidsregel Grondprijzenbrief 2020/2021
7. Erfgoedverordening Heemskerk 2012
8. Groenbeleidsplan Heemskerk 2019
9. Milieubeleidsplan Gemeente Heemskerk 2020-2023
10. Technische richtlijnen Parkeren Heemskerk (16 mei 2017)

Regionaal beleid:

11. Woonvisie 2025 Beverwijk – Heemskerk, Een thuis voor iedereen (februari 2020)
12. Woonakkoord Zuid-Kennemerland - IJmond 2021-2025, Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio
13. Verstedelijkingsconcept MRA 2030-2050 – versie II – april 2021
14. Wonen in de metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2021
15. Factsheet Wonen in Heemskerk 2021
16. Convenant Toekomstbestendige woningbouw MRA (september 2022)
17. Intentieovereenkomst klimaatadaptieve nieuwbouw in de MRA
18. Afspraken MRA Duurzaamheidstop 2021
19. Intentieverklaring circulair inkopen en opdrachtgeverschap

- 20. GreenDeal circulaire houtbouw MRA
- 21. Water- en Rioleringsplan Beverwijk – Heemskerk 2017-2021Verbinden met Water
- 22. Klimaatadaptatieplan Beverwijk - Heemskerk 2021-2026 (februari 2021)
- 23. IJmond Bereikbaar Goed op weg, Jaarverslag Regionale Mobiliteit IJmond 2019 (mobiliteitsvisie)
- 24. Programma Gezondheid & Luchtkwaliteit IJmond 2021-2025

1.7 SAMENVOEGEN EN SPLITSEN

Met het in de markt zetten van zowel het ontwerp en de ontwikkeling van een appartementencomplex en de bijbehorende buitenruimte als één opdracht, worden de risico's voor de opdrachtgever en opdrachtnemer beperkt. Tevens wordt de gemeente organisatorisch ontzorgd doordat men slechts één aanspreekpunt heeft voor de gehele uitvoering van het ontwerp en de ontwikkeling.

Er is geen sprake van onnodige samenvoeging.

1.8 PERCELENVERDELING

De aanbesteding wordt niet verdeeld in percelen. Vanwege de onderlinge samenhang van de diverse onderdelen waarbij marktgerichtheid, integraliteit en flexibiliteit belangrijke elementen zijn is opdeling in percelen niet wenselijk.

1.9 OVEREENKOMSTEN

Ten behoeve van het ontwerp en de realisatie van een appartementencomplex inclusief bijbehorende buitenruimte worden de volgende overeenkomsten gesloten:

- Optieovereenkomst (fase 1)
- Koopovereenkomst (fase 2)
Deze overeenkomst ziet op de verkoop van de grond aan de gecontracteerde ontwikkelaar.

Parallel met de koopovereenkomst (fase 2) wordt er tevens een anterieure overeenkomst over o.a. het openbare gebied afgesloten.

1.10 KOSTENVERGOEDING

Door de gemeente worden geen kosten vergoed voor het doen van een verzoek tot deelneming en andere eventueel door u te ondernemen activiteiten tijdens de selectiefase, ongeacht of deze al dan niet leiden tot het sluiten van een overeenkomst.

1.11 TAAL

Alle communicatie over de aanbesteding, mondeling en schriftelijk, gaat in het Nederlands.

1.12 VERTROUWELIJKHEID

Het intellectueel eigendom van de verstrekte informatie is van RIJK en de gemeente. Zonder schriftelijke toestemming van RIJK en de gemeente mag niets uit de selectieleidraad worden veeleenvoudigd (anders dan voor het doel van deze aanbestedingsprocedure).

RIJK en de gemeente zullen alle haar in het kader van de selectie door gegadigde verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen en zullen aan een afgewezen gegadigde

geen inzage verstrekken in (delen van) de verzoeken van andere gegadigden, behoudens wanneer een wettelijke verplichting tot openbaarmaking hiertoe bestaat, op bevel van de rechter en behoudens wanneer een gegadigde instemt met openbaarmaking van door hem verstrekte gegevens.

2. PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING

2.1 ALGEMEEN

De gemeente houdt een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure (procedure met voorafgaande selectie), conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken (ARW 2016) voor:

Ontwikkeling woningbouwlocatie Heemspoor

Bovengenoemd werk zal op grond van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit, worden aanbesteed.

Zoals in de inleiding reeds is opgemerkt, vindt de aanbesteding in twee fasen plaats. In de eerste fase – de selectiefase – worden alle geïnteresseerde partijen (gegadigden) in de gelegenheid gesteld een verzoek tot deelneming in te dienen. Op basis van de door de gegadigden ingediende aanmeldingen wordt door de selectiecommissie bepaald welke gegadigden tot de tweede fase – de gunningsfase – worden toegelaten en een inschrijving mogen doen.

Dit document beschrijft de eerste fase van de aanbestedingsprocedure met als doel maximaal vijf (5) partijen te selecteren die een aanbieding mogen doen voor de opdracht. Dit document bevat een globale omschrijving van de aard van het project en informatie over de selectieprocedure. Indien u zich als gegadigde voor dit project wenst aan te melden, dan dient u deze selectieleidraad nauwkeurig te volgen.

2.2 PLANNING

In onderstaande tabel is de planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. In TenderNed is de actuele planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. Deze planning is leidend. De gemeente is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Indien wijziging van de tijdsplanning hiertoe aanleiding geeft, kan mogelijk de ingangsdatum van de overeenkomst worden aangepast.

Activiteit	Datum
Datum van publicatie selectieleidraad	11 oktober 2022
Selectiefase	
Uiterste datum voor indienen van vragen over de selectieleidraad en bijlagen	25 oktober 2022 12:00 uur
Nota van Inlichtingen selectiefase, met antwoorden op de gestelde vragen	1 november 2022
Sluitingsdatum en tijdstip indienen verzoeken tot deelneming in TenderNed	15 november 2022 12:00 uur

Beoordeling van de aanmeldingen door de selectiecommissie (van de gemeente)	16 tot en met 30 november 2022
Versturen voornemen tot uitnodigen/afwijzen (selectiebeslissing)	6 december 2022
Standstill termijn	7 dagen na bekendmaking selectiebeslissing
Gunningsfase	
Uitnodigingen tot inschrijving	Medio december 2022
Uiterste datum stellen van vragen over de Gunningsleidraad en bijlagen	Begin januari 2023
Nota('s) van Inlichtingen gunningsfase, met antwoorden op de gestelde vragen (publicatie)	Medio januari 2023
Sluitingsdatum en tijdstip indienen inschrijvingen in TenderNed	Eind februari 2023
Versturen proces verbaal van inschrijving	Eind februari 2023
Beoordeling van de inschrijvingen door het beoordelingsteam (van de gemeente)	Begin maart 2023
Gunningsbeslissing en opvragen bewijsmiddelen van beoogde winnaar	Medio maart 2023
Standstill termijn en uiterlijke datum aanleveren bewijsmiddelen beoogde winnaar	20 dagen na bekendmaking gunningsbeslissing
Definitieve gunning en niet eerder dan einde 20 kalenderdagen vervaltermijn na datum gunningsbeslissing	Medio april 2023

2.3 COMMUNICATIE

De contactpersoon van deze aanbesteding is Jolanda Meyer van RIJK.

De communicatie verloopt in het kader van deze aanbesteding uitsluitend via TenderNed

Gedurende deze aanbestedingsprocedure is het niet toegestaan met medewerkers van de gemeente of externe adviseurs - die betrokken zijn namens de gemeente bij deze aanbesteding- contact op te nemen, dit kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.

2.4 TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN

Deze selectieleidraad (met alle bijbehorende bijlagen) is met zorg samengesteld. Als gegadigde gebreken in de selectieleidraad met bijbehorende bijlagen of bepalingen in strijd met het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) constateert, dan moet gegadigde de contactpersoon van RIJK via TenderNed hierover tijdig informeren. Hiermee geeft u de gemeente de mogelijkheid nog tijdig voor de sluitingsdatum maatregelen te treffen voor het al dan niet effectief voortzetten van deze aanbesteding.

Mochten voorafgaande aan de indiening van een verzoek tot deelneming geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen en/of bezwaren ten aanzien van de selectieleidraad en Nota(s)

van Inlichtingen zijn ontvangen, dan wordt de gegadigde door het indienen van zijn aanmelding geacht te hebben ingestemd met de inhoud van deze documenten. Indien gegadigde niet tijdig op de voorgeschreven wijze de gemeente heeft geattendeerd op gebreken of bepalingen in strijd met het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), is gegadigde niet ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onregelmatigheid of onrechtmatigheid van de selectieleidraad en/of (het resultaat van) de aanbesteding.

2.5 INLICHTINGEN

Vragen met betrekking tot de selectieleidraad, bijlagen en eventuele aanvullende documenten kunnen uitsluitend worden ingediend via TenderNed (www.tenderned.nl), tot uiterlijk de in de tabel van paragraaf 2.2. vermelde datum.

Iedere vraag dient apart gesteld te worden en bij iedere vraag dient nadrukkelijk te worden aangegeven welke paragraaf van welk document of bijlage het betreft.

Let op: U wordt in het kader van de selectiefase verzocht alleen vragen te stellen die betrekking hebben op de selectie.

Vragen met betrekking tot de inschrijving dienen gesteld te worden in de gunningsfase.

RIJK zal via TenderNed tijdig een Nota van Inlichtingen verstrekken, waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden worden opgenomen. Indien er nadien nog relevante vragen worden gesteld kan de gemeente een keuze maken voor een extra Nota van Inlichtingen. Bij deze situatie zal RIJK uiterlijk 10 dagen voor de sluitingstermijn van de aanmeldingen zorg dragen voor één of meerdere additionele Nota's van Inlichtingen.

Inlichtingen zijn alleen bindend voor zover deze in een Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd. De Nota ('s) van Inlichtingen maakt / maken integraal deel uit van deze selectieleidraad en prevaleren boven de eerder gepubliceerde selectieleidraden met bijlagen. Indien Nota's van Inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert een later opgestelde Nota van Inlichtingen boven de eerder opgestelde Nota van Inlichtingen.

2.6 INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING , SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN

Uw verzoek tot deelneming voor de selectiefase kan tot uiterlijk de in de tabel van paragraaf 2.2 vermelde datum worden ingediend via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze dan TenderNed zijn ingediend, worden niet geaccepteerd en zijn ongeldig. Aanmeldingen die na de hiervoor vermelde sluitingstermijn zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden geacht niet te zijn gedaan.

2.6.1 ONDERTEKENING DOCUMENTEN

De documenten die bij een verzoek tot deelneming moeten worden aangeleverd, moeten volledig worden ingevuld. Van de bij te voegen bijlagen moet tenminste bijlage B (Algemene Verklaring gegadigde) worden ondertekend. Vervolgens worden alle documenten, inclusief de ondertekende bijlage B, toegevoegd aan de digitale aanmelding op TenderNed.

2.6.2 DIGITAAL AANMELDEN

Digitaal aanmelden betekent dat alle aan te leveren documenten voor het verzoek tot deelnemen digitaal en online via TenderNed worden ingediend.

Storing TenderNed

Een gegadigde kan (technische) problemen ondervinden bij zijn aanmelding. Het is primair de verantwoordelijkheid van de gegadigde zijn aanmelding tijdig te doen, opdat hij bij een eventuele storing van TenderNed niet geconfronteerd wordt met de (tijdelijke) storing/ onmogelijkheid van indienen van zijn aanmelding.

Wanneer een gegadigde het probleem tijdig, vóór sluiting van de termijn waarop de digitale kluis sluit, meldt via bovengenoemde contactpersoon van RIJK is het aan de gemeente om te beslissen hoe en of er in het aanbestedingsproces wordt ingegrepen.

Uitsluitend in dit geval mag de contactpersoon worden benaderd via email (jolanda.meyer@stichtingrijk.nl)

Indien er gegronde reden bestaat voor de gemeente om in te grijpen in het aanbestedingsproces, zal de gemeente tijdig een rectificatie van "uitgestelde termijn van aanmelding" publiceren op TenderNed of op andere wijze waarop gegadigden kunnen worden bereikt melding maken van het ingrijpen in het aanbestedingsproces.

2.6.3 INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING

Een gegadigde kan - voor zover hij zijn verzoek tot deelneming eerder heeft ingediend - tot de hiervoor in paragraaf 2.2 genoemde sluitingstermijn zijn aanmelding intrekken.

2.6.4 OPENING KLUIS

RIJK opent de kluis op TenderNed aansluitend op het tijdstip van de sluitingstermijn van de aanmeldingen zoals bovenstaand vermeld.

De opening van de aanmeldingen is niet openbaar.

2.7 AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING

Een gegadigde kan zijn verzoek tot deelneming na het tijdstip van de aanmelding niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan.

De gemeente gaat bij de beoordeling van de verzoeken uit van de (volledigheid en juistheid van de) gegevens zoals die door de gegadigden zijn verstrekt.

Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigden om hetgeen in de selectieleidraad wordt gevraagd zo volledig en duidelijk mogelijk te beantwoorden.

In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente een mogelijkheid tot herstel bieden, onder andere wanneer een aanmelding klaarblijkelijk een eenvoudige verduidelijking behoeft, of een gebrek eenvoudig te herstellen is. De gemeente kan in dat geval verlangen dat de gegadigde zijn aanmelding nader toelicht, aanvult en/of voorziet van ondersteunende bescheiden.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat geen sprake is van een herkansing. Een verduidelijking of een aanvulling veronderstelt dat het verzoek inhoudelijk ongewijzigd blijft en dat de gegadigde zijn aanmelding uitsluitend op de gevraagde onderdelen nader concretiseert, zodat de gemeente een duidelijker beeld krijgt van hetgeen is aangeboden.

In geval van een verzoek tot aanvulling en/of verduidelijking/ herstel van een kennelijke fout dient de gegadigde uiterlijk binnen 2 werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente de ontbrekende bescheiden of gevraagde aanvullingen aan te leveren op straffe van ongeldigheid van de aanmelding.

2.8 ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING

Een aanmelding die niet voldoet aan hetgeen is gesteld in de selectieleidraad en bijlagen is ongeldig. Eveneens ongeldig is een aanmelding waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

De gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om zich tot het moment van de ondertekening van de overeenkomst jegens een gegadigde/inschrijver ten gunste waarvan een selectiebeslissing /gunningsbeslissing is genomen alsnog op het standpunt te stellen dat diens aanmelding/inschrijving (bij nadere verificatie) ongeldig is gebleken, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens gegadigde/inschrijver leidt.

2.9 VOORBEHOUD UITNODIGING

De gemeente behoudt zich het recht voor zonder aan enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval (derhalve geen limitatieve opsomming):

- de procedure tussentijds om moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen);
- de selectiebeslissing in te trekken en/of te herzien.

2.10 BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN

RIJK zal alle gegadigden gelijktijdig informeren over afwijzing en dan wel uitnodiging tot inschrijven in de vorm van een selectiebeslissing.

Aan de voorgenomen selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente kan derhalve terugkomen op voornoemde beslissing, zonder dat de gegadigde die zij voornemens is uit te nodigen tot inschrijven aanspraak kan maken op enige schadeloosstelling. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de gemeente zelf gebreken in de aanbestedingsprocedure heeft geconstateerd dan wel naar aanleiding van bezwaar van een gegadigde. De uitkomst van een eventueel aanhangig gemaakt kort geding hoeft niet te worden afgewacht voor het intrekken of wijzigen van een beslissing tot uitnodiging tot inschrijven dan wel intrekking van de aanbestedingsprocedure.

2.11 UITNODIGING TOT INSCHRIJVING

De gemeente streeft ernaar op de hiervoor in de tabel van paragraaf 2.2. genoemde sluitingstermijn aan de gegadigden de selectiebeslissing toe te zenden.

Gegadigden die geselecteerd zijn, ontvangen een uitnodiging tot inschrijving. De definitieve uitnodiging tot inschrijving zal op de in de tabel van paragraaf 2.2. genoemde sluitingstermijn worden verzonden aan de geselecteerde partijen.

2.12 AANMELDING ALS COMBINATIE

Aanmelding als combinatie is toegestaan. Bij combinatievorming dient iedere combinant de Algemene Verklaring (bijlage B) te laten ondertekenen door een tekeningsbevoegde vertegenwoordiger.

- het Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA) (bijlage A) volledig in te vullen waarbij hij/zij aangeeft dat er als combinatie wordt aangemeld en waarbij hij/zij in deel II sub A vermeld voor welke geschiktheidseisen er een beroep wordt gedaan op de onderneming; én
- de Algemene Verklaring gegadigde (bijlage B) volledig in te vullen en te ondertekenen

Bij aanmelding als combinatie geldt dat alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen.

De combinatie geldt als één gegadigde. Na aanmelding kan de combinatie niet meer van combinatieleden wisselen, tenzij de gemeente daarmee instemt.

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan zich slechts éénmaal (hetzij zelfstandig hetzij in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen) voor deze aanbesteding aanmelden.

2.13 AANMELDING ALS HOOFDAANNEMER (MET ONDERAANNEMER(-S))

Een ondernemer kan een gedeelte van de opdracht in onderaanneming geven aan een of meer derden: onderaannemers.

In de inschrijvingsfase dient de inschrijver (die alsdan optreedt als hoofdaannemer) in zijn inschrijving aan te geven welk gedeelte van de opdracht hij voornemens is in onderaanneming te geven en welke onderaannemers hij voorstelt.

Indien de hoofdaannemer zich voor het voldoen aan de geschiktheidseisen wil beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of de technische bekwaamheid en/of de beroepsbekwaamheid van de onderaannemer moet dit worden aangegeven in het UEA bij deel II sub C dat bij de aanmelding dient te worden toegevoegd. Op deze onderaannemer zijn de uitsluitingsgronden, zoals opgenomen in deel III, eveneens van toepassing. Ten aanzien van de geschiktheidseisen van de onderaannemer waarop de hoofdaannemer een beroep doet, alsmede de gestelde uitsluitingsgronden, dient de hoofdaannemer bij aanmelding een door de onderaannemer ingevuld ondertekend UEA in. Op het voorgaande is het bepaalde in paragraaf 3.3 ten aanzien van bewijsstukken, van toepassing.

Een hoofdaannemer kan na aanmelding slechts van onderaannemer op wiens draagkracht en/of bekwaamheid een beroep is gedaan wisselen, nadat de nieuwe onderaannemer is voorgelegd aan de gemeente en deze de draagkracht en/of bekwaamheid hiervan, alsmede het van toepassing zijn van uitsluitingsgronden, heeft gecontroleerd en hier akkoord op heeft gegeven.

In geval van hoofd-/onderaanneming is de hoofdaannemer de enige contractuele wederpartij van de gemeente en is daarmee onder meer volledig aansprakelijk en verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht, waaronder de werkzaamheden/diensten begrepen die door onderaannemer(s) worden verricht.

Indien de gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde, zijn beide hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

2.14 GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN

Daar waar in de selectieleidraad en/of bijlagen merken, octrooien of typen, of een bepaalde oorsprong of productie worden genoemd, dient gelezen te worden "of daaraan gelijkwaardig". De gegadigde moet de gelijkwaardigheid aantonen, het is aan de gemeente om te beoordelen of de gelijkwaardigheid voldoende is aangetoond.

2.15 VOORWAARDEN

Op deze aanbesteding en overeenkomst is het ARW 2016 van toepassing. Algemene leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de gegadigde zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen algemene voorwaarden maakt de aanmelding ongeldig.

Op de verkoop van de grond zijn van toepassing: Akte houdende de vaststelling van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk (2005).

2.16 SELECTIEBESLISSING

Termijnen

De gemeente zal gedurende zeven 7 kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing geen uitvoering geven aan de voorgenomen uitnodiging tot inschrijven teneinde gegadigden gedurende die termijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de selectiebeslissing.

Het aanhangig maken gebeurt door het tijdig laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, op straffe van niet-ontvankelijkheid (het betreft hier een vervaltermijn; op straffe van verval van recht). Voor een adequate reactie op het aanhangig maken een kort geding, verzoeken wij u per e-mail hiervan een mededeling te doen aan de hierboven genoemde contactpersoon van RIJK zoals in paragraaf 2.6.2. genoemd.

Forumkeuze

Op de aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige aanbesteding dienen te worden voorgelegd aan de (Voorzieningen-)rechter van de Rechtbank Noord-Holland, e.e.a. op straffe van niet-ontvankelijkheid.

2.17 INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE

Door het doen van een verzoek tot deelneming gaat gegadigde akkoord met de eisen/voorwaarden en wordt door het doen van een aanmelding geacht onvoorwaardelijk te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van deze selectieleidraad en bijbehorende stukken

De gegadigde dient bij de aanmelding een verklaring te overleggen conform het format van de als bijlage B ("Algemene Verklaring gegadigde") gevoegde verklaring dat alle vragen naar waarheid zijn beantwoord, geen valse gegevens zijn verstrekt en de aanmelding niet in strijd met mededingingsregels tot stand is gekomen.

Door ondertekening van de Algemene Verklaring gegadigde verklaart u in te stemmen met de inhoud van alle aanbestedingsstukken en alle gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

De ondertekening van de Algemene Verklaring gegadigde (Bijlage B) geldt als ondertekening van alle door u ingediende documenten zoals genoemd in deze Algemene Verklaring gegadigde.

De gemeente behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, evenals om na ontvangst en eerste evaluatie van de aanmelding tot deelneming een nadere verduidelijking/toelichting te verlangen en zo nodig opgegeven referenties te benaderen.

De gegadigde dient de gemeente direct te informeren over veranderingen in diens situatie waardoor gegadigde niet meer voldoet aan de eisen en criteria van deze aanbesteding. Dit kan leiden tot uitsluiting van de gegadigde van de aanbestedingsprocedure; dit geldt ook voor de gunningsfase.

3. BEOORDELING EN SELECTIE VAN GEGADIGDEN

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen beschreven.

De uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen dienen ertoe de gemeente te overtuigen dat de gegadigde een integere partij is en bovendien geschikt is om de opdracht goed uit te voeren.

3.1 UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente zal een verzoek tot deelneming waarop één of meerdere van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, behoudens een eventuele proportionaliteitstoets, uitsluiten van verdere beoordeling op de geschiktheidseisen en eventuele andere minimumeisen. De van toepassing zijnde uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (bijlage A).

3.2 GESCHIKTHEIDSEISEN

In deze paragraaf worden de geschiktheidseisen beschreven en wordt aangegeven hoe u kunt aantonen aan de betreffende eisen te voldoen. Gegadigden die niet voldoen aan deze eisen worden van verdere deelname uitgesloten. Een combinatie mag gezamenlijk aan een geschiktheidseis voldoen, tenzij anders vermeld in de betreffende paragraaf.

Een gegadigde (of een combinatie) die een beroep doet op de draagkracht van een derde om aan een geschiktheidseis te voldoen en verklaart dat deze derde bij de uitvoering van de opdracht zal worden ingezet, beschikbaar is en deze uitvoering ook daadwerkelijk zelf zonder inschakeling van onderaannemers zal uitvoeren, moet dit in Deel II C (niet D) van zijn UEA aangeven (bijlage A). Daarnaast moet hij ervoor zorgen dat de betreffende derde het UEA invult. De gegadigde moet beide UEA's indienen.

3.2.1 HANDELSREGISTER

De gegadigde dient ingeschreven te zijn in het handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd.

Indien gegadigde niet is ingeschreven in het handelsregister van het land waar hij is gevestigd, dient de gegadigde dit nader toe te lichten.

3.2.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT:

Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Gegadigde dient te beschikken over een adequate verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid, met een dekking van ten minste € 5.000.000 voor persoon/ en zaakschade en vermogensschade € 1.250.000 per aanspraak. De verzekering dient een looptijd te hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht.

Financiële draagkracht

Gegadigde dient over voldoende financiële daadkracht te beschikken om de koop van de grond en de ontwikkeling van het appartementencomplex en buitenruimte zonder financiële risico's voor de gemeente tot een goed einde te kunnen brengen. In verband daarmee geldt de eis dat de gegadigde in staat en bereid dient te zijn om 14 dagen na het aangaan van de overeenkomst Fase 2, een vooraf door de aanbesteder goed te

keuren, afroepbare bankgarantie ter waarde van 10% (zegge tien procent) van de transactiewaarde van de woningen te stellen ten gunste van aanbestedder, die loopt tot op de dag van oplevering. Door middel van het ondertekenen van het UEA verklaard gegadigde bereid te zijn om deze garantie af te geven. De betrokken financiële instelling dient onder toezicht te staan van de Europese Centrale Bank, de door de centrale overheid van een lidstaat van de EU ingestelde (andere) centrale toezichthouder, of de door de centrale overheid van een (andere) staat ingestelde (andere) centrale toezichthouder. Op de bankgarantie dient Nederlands recht van toepassing te zijn. Vooruitlopend op die bankgarantie zal in de gunningsfase van de winnende inschrijver een bereidstellingsverklaring worden gevraagd, waarmee – kort gezegd – de betreffende financiële instelling zich bereid verklaart de bankgarantie bij gunning te verstrekken.

3.2.3 TECHNISCHE EN BEROEPSBEKWAAMHEID

Referenties

Het is van belang dat gegadigde door het overleggen van referenties aantoont over voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken met betrekking tot deze opdracht.

Gegadigde dient per kerncompetentie een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht over de periode 1 oktober 2017 tot heden op te geven. De referentieopdracht moet zijn afgerond, indien dit niet het geval is moet aan de vereiste opdrachtwaarde of volume voor dat deel van de opdracht dat reeds is uitgevoerd, zijn voldaan. Dezelfde referentie mag voor meerdere kerncompetenties overlegd worden.

De referenties worden gevraagd op de volgende kerncompetenties:

T1: ontwikkelen (voor eigen rekening en risico) van een appartementencomplex

- ontwikkelen van minimaal 12 woningen in de vorm van een appartementencomplex.

T2: realiseren van duurzame ontwikkeling

- expertise in het ontwikkelen van een duurzaam (BENG, GPR-score van 8,0, nul-op-de meter, energieneutraal of vergelijkbaar) gebouw.

T3: leiden van een participatietraject

- het actief betrekken van de omwonenden en woningzoekenden in het ontwerpproces en het creëren van draagvlak bij de stakeholders.

Bijlage C referentieverklaring moet hiertoe volledig ingevuld bij het verzoek tot deelneming ingediend te worden. Bij beoordeling zal de gemeente de referenties controleren en verifiëren. Indien mogelijk ontvangt de gemeente bij aanmelding van gegadigde, een schriftelijke, door de opdrachtgever van de betreffende referentie ondertekende, uitvoeringsverklaring.

Indien gegadigde bij het aantonen van de technische bekwaamheid gebruik maakt van een referentie die in (een andere) combinatie is uitgevoerd, wordt enkel het eigen aandeel in de totstandkoming van de referentie bij de beoordeling betrokken. Gegadigden dienen de eventuele verdeling daarom duidelijk in de aanmelding aan te geven.

Het is toegestaan een derde in te zetten om aan een referentie-eis te voldoen, mits die derde ook wordt ingezet voor dit project, voor het betreffende onderdeel.

Dezelfde referentie mag voor meerdere kerncompetenties overlegd worden. In dit geval dient duidelijk aangegeven te worden op welke eis een bepaalde referentie van toepassing is.

De ingediende referentie ten behoeve van de minimumeis technische bekwaamheid mogen tevens gebruikt worden als referentie bij de selectiecriteria.

3.3 BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING

De gegadigde die de gemeente voornemens is uit te nodigen, dient op verzoek van de gemeente de relevante bewijsstukken te overleggen met betrekking tot de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen (zoals vermeld in het UEA, bijlage A) binnen een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van dit verzoek. Daarbij aanvaardt de gemeente voor rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd als voldoende bewijs:

1. Gedragsverklaring Aanbesteden:

Gelet op de artikelen 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7, onderdeel c en d, van het ARW 2016, genoemde omstandigheden (zie deel III sub A van de UEA), een Gedragsverklaring Aanbesteden, dat op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar, te verkrijgen bij de Minister van Veiligheid en Justitie.

U kunt een GVA op twee manieren aanvragen: digitaal of per post. Zie hiervoor: <https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

Let op: Vraag de gedragsverklaring tijdig aan, de termijn kan 8 weken bedragen

2. Verklaring Belastingdienst:

Gelet op de in artikel 3.13.7, onderdeel j van het ARW 2016 genoemde omstandigheden (zie deel III van de UEA, bijlage A), een verklaring van de Belastingdienst (niet ouder dan zes maanden).

3. Bewijs van een verzekering:

Gelet op artikel 3.15.1, sub b van het ARW 2016, financieel-economische draagkracht aantonen door een kopie van een recent polis blad en/of een recent bewijs van betaling van een verzekering tegen beroepsrisico's, en/ of een Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering waaruit blijkt dat de verzekering gedurende de gehele uitvoering van de opdracht van kracht is. Indien op het moment van de gunningsbeslissing nog geen verzekering is afgesloten geldt een verklaring waarin onvoorwaardelijk wordt verklaard dat op het moment van contractondertekening een bewijs van bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering aan de gemeente wordt overhandigd als bewijsstuk.

4 Inschrijving beroeps- of handelsregister:

Inschrijver moet een kopie van een bewijs van inschrijving in het beroeps- of handelsregister overleggen (Uittreksel KvK) welke op het tijdstip van de gunningsbeslissing niet ouder is dan 6 maanden, waarin is aangegeven wie namens de onderneming bevoegd is de overeenkomst te ondertekenen. Indien de ondertekening

geschiedt door een ander persoon dan vermeld in het uittreksel KVK dient tevens (een kopie van) de daartoe vereiste volmacht te worden bijgevoegd.

Voor geselecteerde gegadigden die niet in Nederland zijn gevestigd dienen eveneens op een daartoe strekkend verzoek van de gemeente de bewijsstukken binnen een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van dit verzoek te worden aangeleverd overeenkomstig de in het land van vestiging geldende wet- en regelgeving.

4. BEOORDELING SELECTIEFASE

4.1 ALGEMEEN

De beoordeling van de aanmeldingen vindt plaats conform de stappen die in de navolgende paragrafen worden beschreven. De beoordeling wordt uitgevoerd door een selectiecommissie. De selectiecommissie zal bestaan uit zes personen, vanuit de volgende disciplines:

1. Projectleider gemeente Heemskerk
2. Stedenbouwkundige gemeente Heemskerk
3. Adviseur Duurzaamheid gemeente Heemskerk
4. Adviseur Volkshuisvesting gemeente Heemskerk
5. Adviseur participatie gemeente Heemskerk
6. Bouwkundig adviseur, ZRi.

4.2 BEOORDELING COMPLEETHEID AANGELEVERDE STUKKEN

De selectiecommissie toetst de ingediende aanmeldingen in de eerste plaats op compleetheid. De gemeente behoudt zich het recht voor verduidelijkende vragen te stellen over de ontvangen aanmeldingen. Zulks uitsluitend naar eigen oordeel van de gemeente. Gegadigde dient deze vragen binnen twee (2) werkdagen te beantwoorden, waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan leiden tot niet in behandeling nemen van de aanmelding.

4.3 BEOORDELING UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

Nadat is vastgesteld of de aanmelding conform de voorschriften volledig is ingediend, worden de aanbiedingen inhoudelijk beoordeeld op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Een gegadigde waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is en/of die niet voldoet aan de geschiktheidseisen, wordt onherroepelijk uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. Alleen de gegadigden die als gevolg van de uitsluitingsgronden niet zijn uitgesloten en die tevens voldoen aan de geschiktheidseisen kunnen worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

4.4 SELECTIECRITERIA

Een gegadigde die een complete aanmelding heeft ingediend, op basis van de uitsluitingsgronden niet wordt uitgesloten en voldoet aan de minimeisen, kan voor inschrijving worden uitgenodigd. Een dergelijke gegadigde wordt een 'geschikte gegadigde' genoemd. Indien het aantal geschikte gegadigden groter is dan vijf, zal een doorselectie plaatsvinden op basis van de volgende selectiecriteria:

SELECTIECRITERIA		WEGING
S1	Ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico	1
S2	Ontwikkeling appartementencomplex	2
S3	Ontwikkelen buitenruimte	1
S4	Duurzaamheid	2

Ten behoeve van de beoordeling van selectiecriteria S1, S2, S3 en S4 dient de aanmelding voorzien te zijn van een portfolio van eigen werk van maximaal 10 enkelzijdig beschreven A4 inclusief beeldmateriaal. Met het portfolio dient de gegadigde aan te tonen over de juiste ervaring en vaardigheden te beschikken als omschreven in de

selectiecriteria. Het portfolio is bij voorkeur gestructureerd, selectief, representatief en aansluitend op de selectiecriteria, waarbij is aangegeven welke informatie op welk selectie criterium (of aspect daarvan) betrekking heeft.

In het portfolio dienen producten aanwezig te zijn die aantonen of bewijzen dat de gegadigde een bepaalde kwaliteit kan brengen in dit project die aansluit bij de selectiecriteria. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet om schetsen van en/of visies op het onderhavige project, maar om andere/eerder gerealiseerde projecten. Het portfolio wordt hoger gewaardeerd naarmate deze beter aansluit bij de onderhavige opdracht op de genoemde aspecten per selectie criterium.

S1 – Ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico:

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over passende kennis en ervaring met het ontwikkelen en van woningen voor eigen rekening en risico. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. ontwikkeling van 20 woningen, voor eigen rekening en risico;
- b. ontwikkelen voor een specifieke doelgroep (jongeren en starters);
- c. ontwikkeling sociale koop en/of huurwoningen.

S2 – Ontwikkelen appartementencomplex

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over passende kennis en ervaring met het ontwikkelen en ontwerpen van een appartementencomplex. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. ontwikkeling van 20 appartementen, met een eigen identiteit;
- b. goede aansluiting op het bestaande stedelijke 'weefsel';
- c. inpassing van integrale parkeeroplossingen (voor bewoners en bezoekers);

S3 - Ontwikkelen buitenruimte

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over passende kennis en ervaring met het ontwikkelen van een openbaar gebied. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. inpassing van verschillende verkeersstromen (personen, auto's fietsen etc.);
- b. het uitwerken van hoogwaardige buitenruimte.

S4 – Duurzaamheid

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over passende kennis en ervaring met het duurzaam ontwikkelen en ontwerpen van een appartementencomplex en buitenruimte. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- a. energie
- b. circulair
- c. duurzame mobiliteit
- e. klimaatadaptatie
- e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- f. gezonde leefomgeving

Beoordeling selectiecriteria

Voor de beoordeling geldt de volgende beoordelingsmethode:

De leden van de beoordelingscommissie kennen gezamenlijk per aspect van een selectie criterium punten toe. Iedere gegadigde krijgt per aspect van een selectie criterium:

- 0 punten **Nihil**: Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect niet of nauwelijks aan op de onderhavige opgave of is het aspect als geheel overgeslagen;
- 2 punten **Voldoende**: Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect op een voldoende wijze aan op de onderhavige opgave. Er is geen / beperkt sprake van een toegevoegde waarde.;
- 4 punten **Goed**: Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect op een goede aan op de onderhavige opgave. Er is op een aantal onderdelen sprake van een toegevoegde waarde.
- 6 punten **Uitstekend**: Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect op een uitstekende wijze aan op de onderhavige opgave. Er is duidelijk sprake van een toegevoegde waarde.

De punten worden per selectie criterium vermenigvuldigd met de weging per criterium.

4.5 UITSLAG SELECTIEFASE

De gescoorde punten worden per gegadigde opgeteld, wat leidt tot een totaalscore voor selectie. De vijf gegadigden met de hoogste beoordelingsscores worden uitgenodigd tot de gunningsfase. Indien meerdere gegadigden gelijk eindigen op de vijfde plaats, dan geven achtereenvolgens de scores op de criteria S4, S2, S1 en S3 de doorslag. In het uiterste geval zal door een notaris worden geloot.

5. EISEN EN GUNNINGSCRITERIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE

Na de selectiefase zullen de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden om deel te nemen aan de gunningsfase.

In dit hoofdstuk vindt u ter informatie de eisen en criteria die aan de inschrijving worden gesteld.

Vragen over deze fase dienen pas in de gunningsfase te worden gesteld.

5.1 BEOORDELING EN GUNNING

Gunning vindt plaats aan de inschrijver die voldoet aan de minimumeisen en die de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit heeft ingediend.

5.2 GUNNINGSCRITERIA EN BEOORDELINGSMETHODIEK

De beoordelingsmethodiek in de aanbesteding is 'Gewogen factor methode'. Deze methode werkt als volgt:

- Er zijn gunningscriteria opgesteld en deze zijn voorzien van een gewicht door middel van maximaal te behalen aantal punten.
- Voor de eindscore worden de behaalde scores van elk (sub)gunningscriterium bij elkaar opgeteld en de inschrijver met de hoogste som van de scores heeft de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding ingediend en is de winnende inschrijver.

5.2.1 GUNNINGSCRITERIUM: PRIJS

Van de inschrijver wordt een bod (inschrijvingsprijs) op de grond verwacht.

De inschrijvingsprijs dient minimaal de waarde van het door de opdrachtgever gehanteerde drempelbedrag (wordt bij de inschrijvingsfase bekend gemaakt) te zijn. Niet voldoen aan deze minimale waarde zal een uitsluitingsgrond zijn.

Een inschrijvingsprijs die hoger is dan het gehanteerde drempelbedrag levert punten op. Hierbij wordt de relatieve methode toegepast.

$\frac{\text{inschrijvingssom}}{\text{hoogste inschrijvingssom}} * 25 \text{ punten} = \text{score gunningscriterium prijs}$
--

5.2.2 GUNNINGSCRITERIUM: KWALITEIT

De gunningscriteria met betrekking tot de kwaliteit hebben de volgende onderwerpen: Participatieplan (hoe het participatietraject er concreet uit gaat zien), Duurzaamheid en Beheersplan (ten aanzien van de GROTİK aspecten) voor fase 1 van de ontwikkeling (ontwerpfase).

GUNNINGSCRITERIA		WEGING
	PRIJS	25
	KWALITEIT	75
G1	<i>Participatieplan</i>	25
G2	<i>Visie op het woonproduct</i>	25
G3	<i>Duurzaamheid</i>	25

De gunningscriteria worden in de gunningsleidraad nader uitgewerkt. Aan bovenstaande wegenen kunnen geen rechten worden ontleend. Deze kunnen in de gunningsfase in beperkte mate worden aangepast.

5.3 BEOORDELINGSCOMMISSIE

De inschrijvingen worden op het gunningcriterium kwaliteit beoordeeld door een beoordelingsteam bestaande uit dezelfde personen als bij de beoordeling van de selectiefase. Ieder lid van het beoordelingsteam zal de inschrijvingen eerst individueel per subcriterium beoordelen. Daarna zal het beoordelingsteam in gezamenlijk overleg op basis van consensus tot één definitieve puntentoekenning komen. De prijzen zullen pas na de inhoudelijke beoordeling aan het beoordelingsteam bekend gemaakt worden.

De inschrijver die het hoogste aantal punten heeft behaald voor alle gunningcriteria gezamenlijk is de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Aan deze inschrijver is de gemeente voornemens de opdracht te gunnen.

Inschrijvers die niet de economisch meest voordelige inschrijving hebben ingediend, ontvangen een gemotiveerde afwijzing.

6. KLACHTENREGELING

Stichting RIJK biedt de mogelijkheid een klacht over deze aanbesteding digitaal in te dienen via mailadres: klachten@stichtingrijk.nl

In deze mail geeft u duidelijk aan dat het over een klacht gaat, wat uw klacht is en hoe volgens u het knelpunt zou kunnen worden verholpen. De klacht bevat verder de dagtekening, kenmerk en omschrijving van de aanbesteding en uw volledige contactgegevens.

De klachtafhandeling gebeurt onafhankelijk en objectief: dit betekent dat de personen die de klacht behandelen niet inhoudelijk betrokken zijn bij de betreffende aanbesteding.

7. BIJLAGEN

Bij deze selectieleidraad behoren de hiernavolgende bijlagen die separaat zijn toegevoegd:

- BIJLAGE A: UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT (UEA)
- BIJLAGE B: ALGEMENE VERKLARING GEGADIGDE (INCLUSIEF CHECKLIST AANLEVERING STUKKEN BIJ AANMELDING)
- BIJLAGE C: REFERENTIEVERKLARING

BIJLAGE D: BESTUURSOPDRACHT / STARTNOTITIE ONTWIKKELING
 WONINGBOUWLOCATIE HEEMSPOORT (DE BAANDERT)
 BIJLAGE E: COALITIEPROGRAMMA KANSEN PAKKEN! 2022-2026
 BIJLAGE F: OMGEVINGSVISIE HEEMSKERK 2040 DUURZAAM, DORPS, VERNIEUWEND
 BIJLAGE G: BELEIDSREGEL ZELFBEWONINGSPLICHT 2021
 BIJLAGE H: VERORDENING DOELGROEPEN WONINGBOUW HEEMSKERK 2021
 BIJLAGE I: BELEIDSREGEL GRONDPRIJZENBRIEF 2020/2021
 BIJLAGE J: ERFGOEDVERORDENING HEEMSKERK 2012
 BIJLAGE K: GROENBELEIDSPLAN HEEMSKERK 2019
 BIJLAGE L: MILIEUBELEIDSPLAN GEMEENTE HEEMSKERK 2020-2023
 BIJLAGE M: TECHNISCHE RICHTLIJNEN PARKEREN HEEMSKERK (16 MEI 2017)
 BIJLAGE N: WOONVISIE 2025 BEVERWIJK-HEEMSKERK. EEN THUIS VOOR IEDEREEN
 (FEBRUARI 2020)
 BIJLAGE O: WOONAKKOORD ZUID-KENNEMERLAND-IJMOND 2021-2025, SAMEN
 BOUWEN AAN EEN TOEKOMSTBESTEDIGE REGIO
 BIJLAGE P: VERSTEDELIJKINGSCONCEPT MRA 2030-2050-VERSIE II-APRIL 2015
 BIJLAGE Q: WONEN IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM (WIMRA) 2021
 BIJLAGE R: FACTSHEET WONEN IN HEEMSKERK 2021
 BIJLAGE S: CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGBOUW MRA (SEPTEMBER
 2022)
 BIJLAGE T: INTENTIEOVEREENKOMST KLIMAATADAPTIEVE NIEUWBOUW IN DE MRA
 BIJLAGE U: AFSPRAKENSET MRA DUURZAAMHEIDSTOP 2021
 BIJLAGE V: INTENTIEVERKLARING CIRCULAIR OPDRACHTGEVERSCHAP EN CIRCULAIR
 INKOPEN (20 JUNI 2018)
 BIJLAGE W: CONVENANT GREEN DEAL HOUTBOUW DUURZAAM UIT DE CRISIS 2021-
 2025 MRA
 BIJLAGE X: WATER- EN RIOLERINGSPLAN BEVERWIJK-HEEMSKERK 2017-2021
 VERBINDEN MET WATER
 BIJLAGE XX: KLIMAATADAPTATIEPLAN BEVERWIJK-HEEMSKERK 2021-2026 (FEBRUARI
 2021)
 BIJLAGE Z: IJMOND BEREIKBAAR GOED OP WEG, JAARVERSLAG REGIONALE
 MOBILITEIT IJMOND 2019 (MOBILITEITSVISIE)
 BIJLAGE ZZ: PROGRAMMA GEZOND & LUCHTQUALITEIT IJMOND 2021-2025
 BIJLAGE ZZZ: CONCEPT OVEREENKOMST FASE 1 (WORDT NOG AANGELEVERD,
 UITEINLIJK 20 OKTOBER 2022)

(Bijlagen zijn separaat bijgevoegd)