



gemeente
Haarlemmermeer

Aanbesteding De Nieuwe Kom Nieuw-Vennep Marktgebouw

Selectieleidraad

Niet-openbare procedure

Datum: 8 december 2022

Procedure: Europees niet-openbaar

TenderNed kenmerk: 389571

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE HAARLEMMERMEER	3
1.2	DE ONTWIKKELING	3
1.3	EISEN EN WENSEN TEN AANZIEN VAN DE ONTWIKKELING	4
1.4	VOORWAARDEN EN TERMIJNEN	5
1.5	RANDVOORWAARDEN VAN DE AANBESTEDENDE DIENST	6
1.5.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	6
1.5.2	<i>Duurzaam inkopen</i>	6
1.5.3	<i>Social Return</i>	7
1.5.4	<i>Integriteit</i>	7
1.5.5	<i>Mededingingswet</i>	8
1.5.6	<i>Klachtenmeldpunt</i>	8
1.5.7	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	8
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	9
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	9
2.2	NIET-OPENBARE PROCEDURE	9
2.3	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE	9
2.4	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	10
2.5	INLICHTINGEN	11
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING	11
2.7	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	11
2.7.1	<i>Geldigheidsduur</i>	12
2.7.2	<i>Ondertekening</i>	12
2.7.3	<i>Blijvend voldoen</i>	12
2.7.4	<i>Correspondentie</i>	12
2.8	SAMENWERKING TUSSEN ONDERNEMINGEN	12
2.8.1	<i>Beroep op middelen van een andere onderneming</i>	12
2.8.2	<i>Combinatie van ondernemingen</i>	13
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	14
3	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	15
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN	15
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	16
3.2.1	<i>Inschrijving handelsregister</i>	16
3.2.2	<i>Verzekering</i>	16
3.2.3	<i>Technische bekwaamheid</i>	16
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	17
5	BIJLAGEN	19

1 INLEIDING

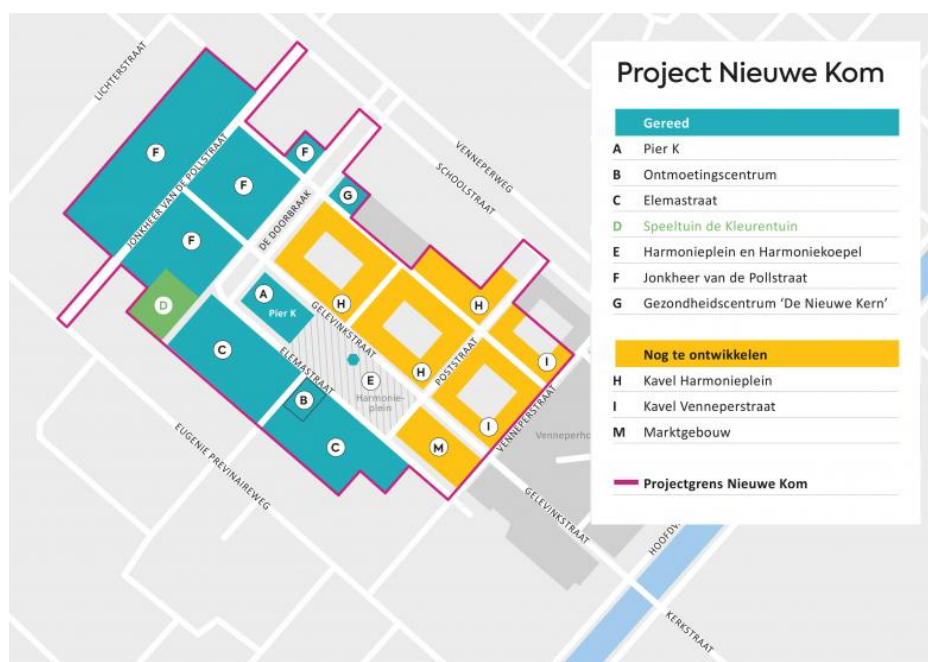
1.1 Gemeente Haarlemmermeer

Sinds de drooglegging van het Haarlemmermeer in 1852 tot de fusie met Haarlemmerliede en Spaarnwoude van begin 2019 heeft de gemeente Haarlemmermeer (verder te noemen: de gemeente) zich ontwikkeld tot het dynamisch hart van de Randstad. Met meer dan 150.000 inwoners behoort Haarlemmermeer tot de twintig grootste gemeenten van Nederland. Er zijn 31 dorpen en kernen verspreid over een gebied van 20.650 hectare. Kenmerkend voor de gemeente is de dynamiek en diversiteit: grootschaligheid tegenover kleinschaligheid, van stadse proporties tot kleine dorpen met een authentiek dorps karakter, hightech tegenover ambachtelijke teelt. De gemeente verkeert in een constant proces van vernieuwing: door de ontwikkeling van Schiphol en door de aanleg van infrastructuur, bedrijventerreinen en woongebieden, maar ook door de investeringen in groen en recreatie. Als vestigingsplaats voor bedrijven geldt Haarlemmermeer nationaal en internationaal als toplocatie.

Er werken ongeveer 1.000 fte bij de gemeente. Verdeeld over 20 clusters werken zij dagelijks aan de ambitie van de gemeente om één van de beste servicegemeenten van Nederland te worden. Een gemeente waar de klant, bedrijven en instellingen niet alleen centraal staan, maar zich ook daadwerkelijk begrepen en geholpen voelen. Deze ambities zijn samengebracht in een organisatie-inrichting en cultuuromslag, waarbij de vragen van klanten en professionele dienstverleningsprocessen leidend zijn. Samenwerking, samenhang en externe oriëntatie zijn hierbij vanzelfsprekend.

1.2 De ontwikkeling

Sinds ruim 20 jaar wordt gewerkt aan een aantrekkelijke dorpskern in Nieuw-Vennep, De Nieuwe Kom. Ongeveer de helft van het plan voor De Nieuwe Kom is inmiddels gerealiseerd, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



Voor de nog te ontwikkelen plandelen is in april 2022 een geactualiseerd Beeldkwaliteitplan vastgesteld. Er is in de afgelopen jaren veel veranderd, zo is Nieuw-Vennep uitgegroeid van een klein dorp naar een groot dorp en is de vraag naar commerciële voorzieningen afgenomen. Het nieuwe plan ondersteunt het realiseren van een functioneel en levendig centrum van een groot dorp, waarin gewoond, gewinkeld en gerecreëerd wordt en waar gebruik gemaakt wordt van cultureel/maatschappelijke functies.

Binnen deze context is het tot doel geworden een omgeving te creëren met de sfeer van een groot dorp, waarin enerzijds recht wordt gedaan aan de geschiedenis van Nieuw-Vennep, en anderzijds aan ontwikkelingen zoals een toename van het aantal inwoners in de komende jaren. De nieuwe omgeving dient daarnaast rekening te houden met de actuele gebruikseisen en klimaatadaptieve eisen aan gebouwen en openbare ruimte, waarin vergroening een belangrijke rol speelt.

Met deze aanbesteding zoekt de gemeente een marktpartij om de kavel M (Marktgebouw, zie afbeelding) te ontwikkelen. Het Marktgebouw is een vrijstaand gebouw aan het Harmonieplein, waarin zowel een commerciële als een maatschappelijke functie is gecombineerd met wonen. De beschikbare kavel voor het Marktgebouw is iets kleiner dan op de afbeelding staat aangegeven.

De gemeente verkoopt de voor de ontwikkeling bedoelde kavel aan een ontwikkelaar die, conform algemeen geldende normen en de specifiek voor deze locatie gestelde randvoorwaarden, het complex ontwikkelt en exploiteert.

Door de ontwikkelaar dienen een bibliotheek (ca. 1000 m²), een daarnaast gelegen horecavoorziening (ca. 150 m², tezamen ca. 1.150 m² BVO) alsmede tenminste 45 appartementen gerealiseerd te worden. Het gaat om minimaal 20 huurappartementen in het middensegment en minimaal 25 huur- en/of koopappartementen in het dure segment. Het mogen ook meer appartementen zijn, maar de ontwikkelaar dient rekening te blijven houden met de parkeerbalans, de vastgestelde bouwenvelop en andere gemeentelijke eisen ten aanzien van de woningen. De wijze waarop het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling opgelost dient te worden, is beschreven in de gunningsleidraad. Er wordt geen parkeervoorziening in het gebouw zelf gerealiseerd.

De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor de exploitatie van de huurappartementen en de horecavoorziening. Het appartementsrecht waarin de bibliotheek gevestigd zal zijn, wordt door de gemeente van de ontwikkelaar gekocht. De voorwaarden die voor de exploitatie van de horecavoorziening gelden worden tijdens de gunningsfase bekend gemaakt.

1.3 Eisen en wensen ten aanzien van de ontwikkeling

Het gaat voor wat betreft de functie wonen om tenminste 20 huurappartementen in het middensegment en 25 huur- en/of koopappartementen in het dure segment. De gemeente stelt aan de huur- en koopappartementen de volgende eisen:

- de huurappartementen in het middensegment hebben een oppervlakte van tenminste 50 m² GBO. Minimaal de helft van de huurappartementen in het middensegment heeft een oppervlakte van tenminste 60 m² GBO
- gelijkvloerse huur- en koopappartementen met een GBO groter dan 70m² zijn levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket

- de maximale aanvangshuurprijs voor de huurappartementen in het middensegment bedraagt 135% van de liberalisatiegrens
- de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de huurappartementen in het middensegment bedraagt maximaal 85% van de maximale aanvangshuurprijs
- de gemeente overweegt om een huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor huurwoningen in het middensegment
- de huurappartementen in het middensegment worden minimaal 25 jaar in het middensegment verhuurd
- de maximale huurprijsstijging voor de huurappartementen in het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%

De ontwikkelaar verkoopt eventuele koopappartementen, draagt zorg voor de verhuur en het beheer van de huurappartementen (w.o. de horecavoorziening) en richt een VvE in voor het beheer en onderhoud van het gebouw als geheel. De gemeente selecteert in deze aanbesteding de inschrijving met de beste prijs/kwaliteitverhouding. De inschrijvingen worden beoordeeld op de hoogte van het grondbod dat de inschrijver doet en op een aantal kwaliteitscriteria.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel. Er staan op de kavel 2 abelen, die gekapt of verplaatst moeten worden. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen van de kap- en andere vergunningen. De grond is geschikt voor de beoogde functies. De gemeente heeft in het kavelpaspoort eisen opgenomen ten aanzien van de realisatie van de nutsvoorzieningen.

Via TenderNed zijn de volgende documenten die betrekking hebben op de ontwikkeling beschikbaar:

- Kavelpaspoort d.d. 6 december 2022
- Beeldkwaliteitplan d.d. april 2022
- Concept Grondverkooptekening d.d. 6 december 2022, in .pdf
- Bodemonderzoek (volgt nog)
- De handleiding Social Return

Het concept voor de koop/realisatie-overeenkomst, mede bevattend de oplevervoorwaarden en de koopprijs van het bibliotheekdeel, worden in de gunningsfase ter beschikking gesteld.

1.4 Voorwaarden en termijnen

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden en termijnen:

- voor de kavel dient tenminste EUR 2.000.000 geboden te worden
- de ontwikkelaar dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden
- uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de koop/realisatie-overeenkomst dient door de ontwikkelaar de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden ingediend
- uiterlijk 4 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dient de juridische levering van de grond plaats te vinden, waarbij de rest van de koopsom betaald wordt

- uiterlijk 3 maanden na de juridische levering van de grond dienen de bouwwerkzaamheden ter plaatse van de kavel te starten
- uiterlijk 24 maanden na start bouw dient het complex in gebruik genomen te kunnen worden

1.5 Randvoorwaarden van de aanbestedende dienst

1.5.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

Gegadigden kunnen informatie verkrijgen over verplichtingen omtrent de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de uitvoering van de overheidsopdracht op de werkzaamheden van toepassing zullen zijn, bij:

- het Ministerie van Financiën, www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin
- het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw
- het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Bij de inschrijving tijdens de gunningsfase dienen inschrijvers te verklaren dat met bovenbedoelde voorschriften in de inschrijving rekening gehouden is.

1.5.2 Duurzaam inkopen

De gemeente wil een op economisch verantwoorde manier werken aan duurzaamheid en de energietransitie. De gemeente hecht waarde aan leveranciers die maatschappelijk betrokken zijn en werk maken van (innovatieve) duurzame oplossingen. Doelstellingen vanuit het gemeentelijk inkoopbeleid zijn: bijdragen aan de transitie naar een circulaire economie, duurzame energie en brandstoffen en bijdragen aan CO2-reductie. Recent heeft de gemeente zich voor wat betreft woningbouw aangesloten bij het convenant houtbouw (de Greendeal). E.e.a. is te vinden via: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2022/05/Convenant-Green-Deal-Houtbouw-MRA.pdf>

Dit betekent concreet een inspanningsverplichting voor de partners bij het convenant om vanaf 2025 20% van alle nieuwe woningbouw in hout te laten uitvoeren.

In deze aanbesteding zijn zowel een contractuele eis als een gunningscriterium in relatie tot duurzaamheid opgenomen.

De contractuele eis luidt als volgt. De ontwikkelaar dient:

- a) het gebouw te realiseren conform de eisen voor duurzaamheid van de gemeente. Dat wil zeggen dat, conform GPR-gebouw versie 4.3, de volgende scores minimaal behaald moeten worden: 8.5 voor Energie, 6.5 voor Milieu, 8.0 voor Gezondheid, 7.5 voor Gebruikskwaliteit en 7.0 voor Toekomstwaarde
- b) bij de gemeentelijke toetsing van het Definitief Ontwerp een schriftelijke rapportage, opgesteld door een externe expert, uit te brengen waaruit blijkt dat deze minimale score ook daadwerkelijk door hem wordt gerealiseerd

Een hogere GPR-score dan de vereiste score en het toepassen van andere maatregelen in het kader van duurzaamheid, zoals het toepassen van hout in de ontwikkeling, worden gewaardeerd in het kader van het gunningscriterium.

1.5.3 Social Return

Social return is het koppelen van sociale doelstellingen aan het besteden van middelen voor allerlei diensten, werken en producten met als doel opleidingsmogelijkheden, werk- of stageplekken te creëren voor personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente wil zo veel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die social return biedt om maatschappelijke impact te genereren op het gebied van arbeidsparticipatie. Social return maakt het immers mogelijk dat investeringen die de gemeente doet naast het 'gewone' rendement ook sociaal rendement opleveren, door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kansen op werk te bieden.

De gemeente heeft voor de invulling van social return bij haar inkoopprocessen gekozen voor de bouwblokkenmethode. Kenmerken van de bouwblokkenmethode zijn de structuur en de maatwerk-invulling in dialoog met de opdrachtnemer. Blokken met een transparante waardebepaling, kunnen op maat worden gestapeld tot de gewenste social return verplichting. De bouwblokkenmethode is niet alleen gericht op het (duurzaam) uitplaatsen van bijstandsgerechtigden, maar ook om social return op creatieve wijze in te vullen in de organisatie van de opdrachtnemer. De prioriteit ligt bij het bieden van werkgelegenheid aan werkzoekenden. De gemeente beoogt een proportionele, realistische, voor de opdrachtnemer en de doelgroepen zinvolle en duurzame invulling.

In deze aanbesteding past de gemeente social return toe als uitvoeringsvoorwaarde. De ontwikkelaar dient zich aan een inspanningswaarde van 2% van de arbeidskosten van de ontwikkeling te conformeren. In de handleiding Social Return (die via TenderNed beschikbaar is) zijn de werkwijze en de mogelijkheden voor het realiseren van Social Return bij de uitvoering van de ontwikkeling beschreven.

1.5.4 Integriteit

Aan deelnemende ondernemingen kan gevraagd worden de informatie uit het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) met bewijsstukken te onderbouwen. Deze onderbouwing is een voorwaarde om voor gunning in aanmerking te komen. Het UEA of de aangeleverde bewijsstukken kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om een nader onderzoek uit te voeren. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) zal deel uitmaken van het onderzoek.

In de te sluiten overeenkomst kunnen naar aanleiding van het onderzoek zogenaamde bewakingsmaatregelen worden opgenomen. Voorbeelden van bewakingsmaatregelen zijn:

- verplichte toestemming voor het inschakelen van onderaannemers
- het melden van wijzigingen in de zeggenschap omtrent de opdrachtnemer
- het verstrekken van vrijwaringsverklaringen, garantieverklaringen of verklaringen omtrent de naleving van het mededingingsrecht

Door deel te nemen aan de aanbesteding aanvaarden inschrijvers de mogelijkheid dat dergelijke bewakingsmaatregelen kunnen worden opgenomen en dat zonder deze bewakingsmaatregelen de gemeente geen overeenkomst aan zal gaan.

1.5.5 Mededingingswet

De gemeente maakt gegadigden erop attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers, waarvan wordt vermoed dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een combinatieovereenkomst in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingings-regelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze inschrijvers uit te sluiten van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

1.5.6 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden op het emailadres aanbesteden@haarlemmermeer.nl.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.5.7 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming en een inschrijving verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met deze voorschriften en voorwaarden die voor deze aanbesteding gelden. Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigde dat de aanvraag en de inschrijving compleet, tijdig en op correcte wijze worden opgesteld en ingediend.

Met onjuistheden, gebreken of andere onvolkomenheden in deze procedure of de daarbij behorende stukken die niet uiterlijk tien dagen vóór de uiterste datum van de aanvraag of de inschrijving ter kennis van de gemeente zijn gebracht kan de gemeente voor wat betreft deze aanbesteding geen rekening houden. In het geval onvolkomenheden niet (tijdig) aan de gemeente ter kennis worden gebracht gaat de gemeente ervan uit dat gegadigden ondanks eventuele onvolkomenheden een adequate aanvraag en inschrijving hebben kunnen doen.

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop/realisatieovereenkomst. Leverings-, betalings- en andere algemene voorwaarden van de ontwikkelaar worden in deze overeenkomst uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- de (gewijzigde) Wet van 1 november 2012, de Aanbestedingswet 2012
- Besluit van 11 februari 2013, inhoudende de regeling van enkele onderwerpen van de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingsbesluit)
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW2016)
- Gids Proportionaliteit, januari 2013

2.2 Niet-openbare procedure

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese niet-openbare procedure overeenkomstig hoofdstuk 3 ARW 2016, d.w.z. dat de aanbesteding in twee rondes plaatsvindt. Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt aan maximaal 5 geschikt bevonden partijen een inschrijving gevraagd. In deze selectieleidraad zijn de eisen weergegeven die de gemeente stelt aan bedrijven om voor de ontwikkeling in aanmerking te komen.

2.3 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de gemeente worden gewijzigd.

Selectiefase	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Publicatie aankondiging	8 december 2022
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	10 januari 2023
Nota van inlichtingen selectiefase	16 januari 2023
Indienen aanvragen tot deelneming	31 januari 2023 om 13:00 uur
Bekendmaken voornemen selectie	8 februari 2023
Gunningsfase	
Uitnodiging tot inschrijving versturen	13 februari 2022
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	21 maart 2023
Laatste nota van inlichtingen gunningsfase	31 maart 2023
Inschrijving	13 april 2023 om 13:00 uur
Presentaties inschrijvingen	20 april 2023
Voornemen tot gunning	21 april 2023
Gunning definitief	15 mei 2023

Na de gunning van de ontwikkeling gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening koop/realisatieovereenkomst (ontwikkelaar dient 10% van de koopsom als waarborgsom te voldoen)	juni 2023
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	12 maanden na ondertekening overeenkomst
Juridische levering kavel	4 weken na onherroepelijk worden omgevingsvergunning
Start bouw(rijp maken)	3 maanden na juridische levering
Oplevering gebouw	24 maanden na start bouw

2.4 Gunningsfase en gunningscriterium

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. In de gunningsfase wordt hen gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium beste prijs/kwaliteit verhouding. De aangeboden koopsom telt voor 25% mee en de kwaliteitscriteria voor 75%.

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, zullen worden beoordeeld:

- de hoogte van de koopsom voor de kavel, die tenminste EUR 2.000.000 dient te bedragen. De koopsom voor het appartementsrecht van de bibliotheek wordt in de gunningsfase bekend gemaakt (max. 25 punten)
- architectonische kwaliteit van het ontwerp (max. 50 punten), onderverdeeld in:
 - de mate waarin het gebouw zich op het plein manifesteert als voornaam gebouw met maatschappelijke betekenis
 - de mate waarin het gebouw aansluit op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan
 - de mate waarin het gebouw binnen met buiten verbindt, door uitnodigend en toegankelijk te zijn
 - de relatie die het gebouw aangaat met de omgeving (bijvoorbeeld in het materiaalgebruik)
 - de mate waarin en de wijze waarop de horecafunctie meerwaarde biedt aan de bibliotheek (bijvoorbeeld doordat de indeling en de interne verbindingen in het gebouw een multifunctionele toepassing van de ruimte mogelijk maken)
 - de kwaliteit van het woonprogramma, onderverdeeld in de wijze van verhuur, architectonische kwaliteit, de aanwezigheid van meer levensloopbestendige woningen dan uit de eis dat gelijkvloerse huur- en koopappartementen met een GBO groter dan 70m², levensloopbestendig dienen te zijn, voortvloeit
- de mate waarin de door de inschrijver aangeboden GPR-score van het gebouw het minimaal vereiste niveau overstijgt alsmede de mate waarin andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid in de ontwikkeling worden toegepast (max. 20 punten)
- de kwaliteit van het omgevingsmanagement en de communicatie, alsmede de voorgenomen werkvoorbereiding (max. 5 punten)

Het gunningscriterium zal in de gunningsfase verder worden uitgewerkt.

De inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 20 april 2023 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.5 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure. Vragen kunnen tot en met 10 januari 2023 via TenderNed worden ingediend. Vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De laatste nota van inlichtingen zal uiterlijk op 18 januari 2023 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 31 januari 2023 om 13:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de verzoeken tot deelneming.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als .pdf-bestanden, te worden ingediend. Documenten dienen te zijn voorzien van een elektronisch gecertificeerde handtekening met beveiligingsniveau IV (PKI-certificaat), dan wel een scan te zijn van een ondertekend origineel document.

Vervolgens worden de aanvragen door een beoordelingsteam getoetst aan de gestelde eisen. De beoordeling van de aanvragen vindt als volgt plaats:

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheit van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- indien meer dan 5 partijen geschikt zijn bevonden zal loting plaatsvinden

Indien meer dan 5 partijen geschikt blijken te zijn na toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zal de kring van gegadigden tot het gewenste aantal worden teruggebracht met behulp van loting. De aan de loting deelnemende partijen worden in de gelegenheid gesteld de loting bij te wonen en zullen tijdig op de hoogte gesteld worden van de datum, het tijdstip en de locatie van de loting.

2.7 Formele eisen aan de aanvraag

Aanvragen die niet voldoen aan de in deze paragraaf weergegeven vormvereisten kunnen worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbesteding.

2.7.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 3.33.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.7.2 Ondertekening

De aanvraag dient te worden ondertekend door een of meer personen die bevoegd zijn de onderneming of combinatie van ondernemingen te vertegenwoordigen en te binden. Die bevoegdheid dient aan de hand van (het) ingediende uittreksel(s) uit het Handelsregister en eventueel bijgevoegde volmachten te kunnen worden vastgesteld.

2.7.3 Blijvend voldoen

Voor gunning van de ontwikkeling komen alleen gegadigden in aanmerking die zowel op het tijdstip van de aanvraag tot deelneming als op de dag van de gunning voldoen aan de eisen die in de aanbestedingsdocumenten zijn vermeld.

2.7.4 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient plaats te vinden via TenderNed. De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet expliciet anders is bepaald, moeten alle in te dienen documenten in het Nederlands zijn opgesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers en andere betrokkenen van de gemeente over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de gemeente in.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van deelneming aan de aanbesteding.

2.8 Samenwerking tussen ondernemingen

2.8.1 Beroep op middelen van een andere onderneming

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van een andere onderneming, bijvoorbeeld een moedermaatschappij. Ongeacht de juridische aard van de met de onderneming bestaande banden, dient de andere onderneming in dat geval te verklaren dat de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over die middelen. De andere onderneming dient voorts voor wat betreft financiële en economische draagkracht te verklaren aansprakelijkheid te aanvaarden voor de uit de ontwikkeling voortvloeiende financiële verplichtingen. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 1.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor zowel de gegadigde als de andere onderneming te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op de andere onderneming een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van de ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Voor zowel de gegadigde als de andere onderneming dienen een bewijs van inschrijving in het Handelsregister en een bewijs van een passende verzekering te worden ingediend. Daarnaast dient ook de andere onderneming te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd. Net als de gegadigde dient ook de andere onderneming - in eerste instantie - het UEA in te dienen.

2.8.2 Combinatie van ondernemingen

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van verschillende ondernemingen indien een inschrijving wordt gedaan door een samenwerkingsverband van ondernemingen.

Het samenwerkingsverband dient een penvoerder aan te wijzen die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding fungeert. De gezamenlijke gegadigden dienen een verklaring in te dienen, waarin alle betrokkenen hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen in het kader van deze aanbesteding en de eventuele overeenkomst. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 2.

Voorts dient in bedoelde verklaring te worden weergegeven welke partij voor bepaalde werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn en hoe de besluitvorming binnen de combinatie tot stand komt. Zowel na aanmelding als na inschrijving is het niet toegestaan een combinatie aan te gaan of te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal slechts onder zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven (bijvoorbeeld fusies of overnames van leden van een combinatie). De gemeente kan alsdan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze leidraad gestelde eisen.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor alle individuele deelnemers in het samenwerkingsverband te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op die deelnemers een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van alle deelnemende ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Daarnaast dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd en derhalve – in eerste instantie - het daartoe strekkende UEA in te dienen.

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- De gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 7.500. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure
- onverminderd het bepaalde in artikel 3.40 ARW 2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit van een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit gegadigden uit van deelneming aan deze aanbesteding:

- a. die zich bevinden in een van de omstandigheden, genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012
- b. die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord geldt, of verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving
- c. jegens wie een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak is gedaan op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt
- e. die niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen
- f. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een aanbestedende dienst van hem waren verlangd of hij heeft die inlichtingen niet verstrekt
- g. die zich schuldig heeft gemaakt, of nog zal maken aan het hebben van contact van welke aard dan ook, direct en/of indirect via bijvoorbeeld derden, met (potentiële) inschrijvers over het aan te besteden werk en de inhoud van de aanvraag, in het bijzonder ook de aan te bieden prijs of de verdeling van werk(en), een en ander behoudens noodzakelijk overleg over het vormen van een combinatie

In geval van een combinatie gelden deze eisen voor iedere deelnemer in de combinatie.

Om te bewijzen dat van bovengenoemde omstandigheden geen sprake is dienen de volgende bewijsstukken op verzoek van de gemeente te worden overlegd:

- voor wat betreft de situaties genoemd onder a., c., d. en f.: een geldige Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) als bedoeld in artikel 30 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens. Meer informatie over de GVA is te vinden op <http://www.justis.nl/Producten/gedragsverklaringaanbesteden/>
- voor wat betreft de situatie genoemd onder b.: een verklaring van de griffier van de rechtbank die op grond van de Faillissementswet bevoegd is tot het uitspreken van de faillietverklaring van de gegadigde
- voor wat betreft de situatie genoemd onder e.: een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen
- voor wat betreft de situatie genoemd onder g.: een ondertekend Model K

Totdat de gemeente een dergelijk verzoek doet, kan de aanvrager volstaan met het overleggen van het UEA ten aanzien van het afwezig zijn van bovengenoemde uitsluitingsgronden, behalve waar het gaat om Model K. Een ondertekend Model K dient tijdens de gunningsfase bij de inschrijving te worden gevoegd.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Inschrijving handelsregister

Gegadigden dienen te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging.

3.2.2 Verzekering

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn voor schade die door of in verband met de uitvoering van de ontwikkeling aan derden veroorzaakt wordt. De gegadigde dient afdoende te zijn verzekerd tegen beroeps- en bedrijfsrisico's en hiervan bewijs te overleggen. De aansprakelijkheidsverzekering dient een minimale dekking van EUR 2.500.000 per gebeurtenis te hebben.

3.2.3 Technische bekwaamheid

3.2.3.1 Kerncompetenties

De gegadigden dienen in staat te zijn de ontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande eisen. Gegadigden dienen:

- als hoofdaannemer maatschappelijk vastgoed in combinatie met wonen ontworpen en gerealiseerd te hebben met een BVO van (totaal) minimaal 3.000 m²
- meerdere werkvoorbereiders in dienst te hebben
- bij de uitvoering van bouwprojecten aandacht te besteden aan omgevingsmanagement en communicatie en daarvoor tijdens de uitvoering specifiek een verantwoordelijke aan te wijzen

3.2.3.2 BNA-architect

Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden te beschikken over een bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) aangesloten architect of architectenbureau.

3.2.3.3 Certificering

Gegadigden dienen in het bezit te zijn van de onderstaande certificaten:

- een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk. Dit certificaat moet zijn afgegeven door een certificerende instelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie)
- een VCA**- certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband als bedoeld in par. 2.8.2 betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk overeenkomen met de aard van het werk.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

In verband met de in paragraaf 3.1 en 3.2.1 tot en met 3.2.3 genoemde eisen:

1. een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging dat de actuele situatie met betrekking tot functies en bevoegdheden binnen het bedrijf van de inschrijver weergeeft. Dit mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding voor deze aanbesteding. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
2. een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
3. het ingevulde UEA. Het UEA dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend

In verband met de in 3.2.3.1 en 3.2.3.2 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

4. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de eis 'als hoofdaannemer maatschappelijk vastgoed in combinatie met wonen ontworpen en gerealiseerd te hebben met een BVO van (totaal) minimaal 3.000 m²' voldoet. De referentieprojecten dienen na 1 januari 2017 te zijn opgeleverd en afgerond. Ingediende referentieprojecten dienen voorzien te zijn van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever en een toelichting waaruit eenduidig blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan
5. een beschrijving van de wijze waarop de inschrijver de werkvoorbereiding verzorgt, mede bevattend een opgave van het aantal werkvoorbereiders dat de inschrijver of de combinatie in dienst heeft (maximaal 1 A4)
6. een beschrijving van de wijze waarop de inschrijver bij de uitvoering van bouwprojecten aandacht besteedt aan omgevingsmanagement en communicatie en wie daarvoor tijdens de uitvoering specifiek als verantwoordelijk wordt aangewezen (maximaal 1 A4)
7. een opgave van de bij het ontwerp te betrekken BNA-architect of -architectenbureau

In verband met de in 3.2.3.3 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

8. een kopie van een geldig kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk en is afgegeven door een certificerende instelling die daartoe is erkend (in Nederland: door de Raad voor Accreditatie)
9. een VCA**- certificaat dat betrekking heeft op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk betrekking hebben op alle onderdelen van het werk.

In verband met mogelijke samenwerking tussen ondernemingen:

- 10. eventueel een verklaring beroep op middelen andere onderneming
- 11. eventueel een verklaring samenwerkingsverband

Indien de door de inschrijvers ingediende stukken achteraf onjuistheden of toezeggingen die niet kunnen worden waargemaakt blijken te bevatten, zullen deze door de gemeente worden opgevat als een 'valse verklaring'. Dit zal uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben.

5 BIJLAGEN

Bijlage 1 Verklaring Beroep op middelen andere onderneming

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding De Nieuwe Kom Nieuw-Vennep, Marktgebouw, dat:

door (naam aanvrager) daadwerkelijk een beroep kan worden gedaan op de kwaliteiten van de hieronder vermelde onderneming. Deze verklaring houdt verband met de volgende geschiktheidseis(-en):

-
-

Voor zover het gaat om een beroep op financiële gegoedheid stelt ondergetekende zich namens die onderneming bij gunning van onderhavige ontwikkeling volledig en onvoorwaardelijk garant voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien.

Namens de onderneming waarop een beroep wordt gedaan:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens aanvrager:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Bijlage 2 - Verklaring Samenwerkingsverband

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding De Nieuwe Kom Nieuw-Vennep, Marktgebouw:

- hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen die aan de kant van de ontwikkelaar uit de overeenkomst voortvloeien
- aan te wijzen als penvoerder namens het samenwerkingsverband die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding en de uitvoering van de overeenkomst fungeert

De besluitvorming binnen het samenwerkingsverband komt als volgt tot stand:

.....
.....

De werkzaamheden zijn als volgt over de samenwerkende ondernemingen verdeeld:

.....
.....

Namens onderneming 1

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 2

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 3

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 4

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	