

Gemeente Leeuwarden

Selectieleidraad ten behoeve van de Europese niet-openbare procedure

Ten behoeve van

Ontwerp en realisatie deelgebied de Fellingen in de wijk Middelsee

te Leeuwarden

Het betreft het ontwerp en de realisatie van openbare voorzieningen en woningbouw, ten behoeve van de planontwikkeling van het deelgebied, welke via TenderNed bekend wordt gemaakt.

Aanbestedende dienst: Gemeente Leeuwarden

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
DEEL: I INLEIDING	3
DEEL: II DEFINITIES	4
DEEL: III OMSCHRIJVING PROJECT	5
III.1 MIDDELSEE	5
III.2 HET DEELGEBIED DE FELLINGEN	5
DEEL: IV PROCEDURE VAN DE TENDER	7
IV.1 PROCEDURE	7
IV.2 TWEE OVEREENKOMSTEN	8
IV.3 INLICHTINGEN	9
IV.4 SWECO	9
IV.5 PLANNING VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE	10
DEEL: V INSCHRIJVEN	11
V.1 INSCHRIJVING VIA TENDERNED	11
V.2 VERGOEDINGEN	12
V.3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	12
V.4 BEROEP OP DERDEN	15
V.5 SELECTIE	19
DEEL: VI BEOORDELING SELECTIECRITERIA	21
VI.2 SELECTIECOMMISSIE	22
VI.3 BEOORDELINGSPROCEDURE	22
VI.4 BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE	23
DEEL: VII OVERIGE BEPERKINGEN EN VOORWAARDEN	25
VII.1 GEHEIMHOUDING	25
VII.2 GEEN VOORBEHOUDEN AANMELDING	25
VII.3 COMMUNICATIE	25
VII.4 AANSPRAKELIJKHEID AANBESTEDENDE DIENST	25
VII.5 KLACHTENPROCEDURE	26
VII.6 VOORBEHOUD	27
DEEL: VIII VOORUITBLIK INSCHRIJVINGSFASE	27
VIII.1 STAP 1 VISIEPRESENTATIE	27
VIII.2 STAP 2 GUNNING	27
BIJLAGEN:	28

DEEL: I INLEIDING

In de wijk Middelsee te Leeuwarden wordt het deelgebied de Fellingen in ontwikkeling gebracht. Voor de eerste fase dienen ca. 200 woningen te worden gerealiseerd. Deze uitvraag beschrijft de Europese niet-openbare procedure voor de selectie van gegadigden voor het ontwerp en de realisatie van het plangebied. Dit bestaat o.a. uit een stedenbouwkundig ontwerp, landschapsplan, civiel ontwerp van de openbare voorzieningen waarop de UAV-GC 2005 van toepassing is, alsook het recht en de plicht om de woningbouw in het gebied te (doen) realiseren.

De Aanbestedende dienst handelt tijdens deze Europese niet-openbare procedure onder het voorbehoud van goedkeuring door of namens de Gemeente Leeuwarden. Het gemeentebestuur moet instemmen met de conceptovereenkomst tussen de Aanbestedende dienst en de opdrachtnemer. Pas nadat deze instemming is verkregen en de bezwaartermijn is verlopen, kan de overeenkomst definitief gesloten worden. De levering vindt plaats als aan de ontbindende en opschortende voorwaarden in de overeenkomst is voldaan. Meer informatie is opgenomen in paragraaf/hoofdstuk II.2.2.

Deze selectieleidraad bevat informatie die gegadigden nodig hebben over de inhoud van de opgave om te kunnen besluiten of zij een verzoek tot deelneming in willen dienen. Daarnaast worden gegadigden door middel van deze selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de Aanbestedende dienst volgt om tot een overeenkomst te komen met een onderneming die de ontwikkeling van de locatie op zich zal nemen. Deze selectieleidraad is bedoeld voor exclusief gebruik door gegadigden, voor het indienen van een verzoek tot deelneming. Alle informatie in deze selectieleidraad dient vertrouwelijk behandeld te worden voor zover deze niet langs andere weg openbaar is gemaakt.

De selectieleidraad bestaat uit de volgende delen:

- Deel I betreft de inleiding
- Deel II bevat definities van de gehanteerde begrippen
- Deel III beschrijft het project en de contractvormen
- Deel IV beschrijft de procedure
- Deel V vermeldt hoe u zich kunt inschrijven en onder welke voorwaarden
- Deel VI beschrijft de selectiefase, inhoudelijke voorwaarden en procedure
- Deel VII bevat nadere beperkingen en voorwaarden
- Deel VIII geeft een vooruitblik over de procedure na de selectiefase.

© Niets uit onderhavig document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Leeuwarden.

DEEL: II DEFINITIES

In deze selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de volgende definities. Deze definities gelden voor de gehele tender.

Aanbestedende dienst

Gemeente Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, 8911 DH Leeuwarden.

Aanbestedingsdocumenten

Alle documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld voor de aanbesteding en verstrekt in het kader van deze tender.

Aankondiging

De formele aankondiging van de aanbesteding van het ontwerp en de realisatie van een wijk in het supplement op het publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op TenderNed (www.tenderned.nl).

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) zoals bijgevoegd in Bijlage 5.

Nota van inlichtingen

Een document dat dient als aanvulling of wijziging op deze selectieleidraad respectievelijk uitnodiging tot inschrijving, waarin in ieder geval de door gegadigden gestelde vragen en de daarop door Aanbestedende dienst gegeven antwoorden zijn opgenomen.

Overeenkomst

Een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel tussen Aanbestedende dienst en beoogd koper op basis van de aanbestedingsdocumenten, de inschrijving en overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.

UAV-GC

Overeenkomst op basis van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005).

Koopovereenkomst

Een overeenkomst voor het leveren van registergoederen zoals opgenomen in Titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Werkdagen

Een dag, niet zijnde een zaterdag of een zondag en niet zijnde een algemeen erkende feestdag als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Algemene termijnenwet, noch een in het tweede of krachtens het derde lid van genoemd artikel met een algemeen erkende feestdag gelijkgestelde dag.

DEEL: III OMSCHRIJVING PROJECT

III.1 MIDDELSEE

Middelsee omvat het hele gebied tussen de Overijsselselaan en het spoor Leeuwarden-Zwolle. Het Harinxmakanaal vormt de noordelijke grens en aan de zuidzijde wordt het gebied voornamelijk begrenst door de Haak om Leeuwarden. De wijk ligt niet ver van het centrum, maar is ook goed bereikbaar van buitenaf. Middelsee wordt een wijk die vanuit alle windstreken en met alle soorten vervoer uitstekend toegankelijk is. De Overijsselselaan wordt de centrale ontsluitingsweg voor de oost- en westzijde van Middelsee. Door de aanleg van een nieuwe haven in het noorden, die weer verbonden is met nieuwe stadsgrachten, kun je per boot bijna overal komen. Ook komen er uitstekende verbindingen voor fietsers, wandelaars en het openbaar vervoer.



Middelsee wordt een stadsdeel met totaal zo'n 3200 woningen, die verdeeld zijn over meerdere deelgebieden, waarvan De Fellingen de komende jaren in ontwikkeling wordt gebracht. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de website <https://middelsee.nl/>

III.2 HET DEELGEBIED DE FELLINGEN

Leeuwarden is een stad waar iedereen welkom is. Daar horen ook inclusieve nieuwbouwwijken bij. De Fellingen is één van de plannen om een buurt te ontwikkelen met verschillende woningtypes voor starters in de sociale huur, midden huur en sociale koopwoningen voor starters op de woningmarkt. Ook komen er woningen voor mensen die een klein budget beschikbaar hebben voor een woning. Daarnaast is er ook ruimte voor de vrije sector waardoor dit een gevarieerde buurt zal worden met een diversiteit aan woningen. De bevordering van een sterke sociale cohesie, is de rode draad in het ontwerpproces.

Deze plannen voor De Fellingen richten zich op het gebied tussen Wetterstêd en de Overijsselselaan, waar plaats is voor ongeveer ca. 650 woningen (zie bijlage 4). Hiervan zal een groot deel grondgebonden zijn, maar er is ook ruimte voor appartementen. Gekozen wordt voor een programma met compacte woningen op relatief compacte kavels, om de woningen in de toekomst ook beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep. Dit wordt gecompenseerd met een hoogwaardige kwalitatieve inrichting van het openbaar gebied als primaire voorwaarde. Ondanks de relatief hoge woningdichtheid zal er veel groen worden gerealiseerd, deels door extra aandacht te besteden aan de overgang tussen privaat en publiek groen.

Voor de wijk Middelsee is een Programma van Eisen (PvE, zie bijlage 1) opgesteld waarin een toetsingskader is opgenomen voor een natuurinclusieve wijk. Hierin worden eisen en ambities gesteld aan de woningen en de openbare ruimte, alsook de samenhang hierin. Door te zorgen voor gelaagde gentrificatie moeten ontmoeten en cohesie worden bevorderd. Mede om die reden zijn de parkeervoorzieningen geconcentreerd aan de hoofdonthutingsweg, met nader te bepalen voorzieningen (bijvoorbeeld pakketkluisen). In de wijk kan niet meer direct bij de woning geparkeerd worden en is de ruimte ingericht op fietsen, lopen en ontmoeten. Uiteraard is het nog wel mogelijk om met een voertuig bij de woning te komen, bijvoorbeeld in geval van calamiteiten of verhuizen, maar niet om deze daar te parkeren.

Uitdrukkelijk is in het PvE opgenomen dat openbare - en private ruimte in samenhang ontworpen moeten worden en ook in beheer en gebruik innovaties mag bevatten. Hierbij kan gedacht worden aan collectieve en/of mandelige voorzieningen als groen, moestuinen, speelgelegenheden en dergelijke.

De woningen moeten niet alleen energiezuinig en duurzaam zijn, maar ook onderdak bieden aan fauna die met de bouw anders geen plek meer heeft. Denk aan nestkasten, vloermuisenkasten, goten en overstekken waarin nesten kunnen worden gemaakt en dergelijke.

Het gebied De Fellingen is verdeeld in drie bouwvelden binnen een stedenbouwkundige backbone. Onderdeel van de stedenbouwkundige backbone zijn de hoofdonthutingsweg, de mobiliteitshubs en een ruim opgezet park. De stedenbouwkundige backbone wordt door de gemeente aangelegd. De gemeente wil het eerste deel van De Fellingen in ontwikkeling brengen. Het gaat om de bouw van ca. 200 woningen in verschillende segmenten (25% sociale huur, 25% sociale koop, 25% middenhuur en 25% vrije sector). Maximale oppervlakken volgens bijlage 8.

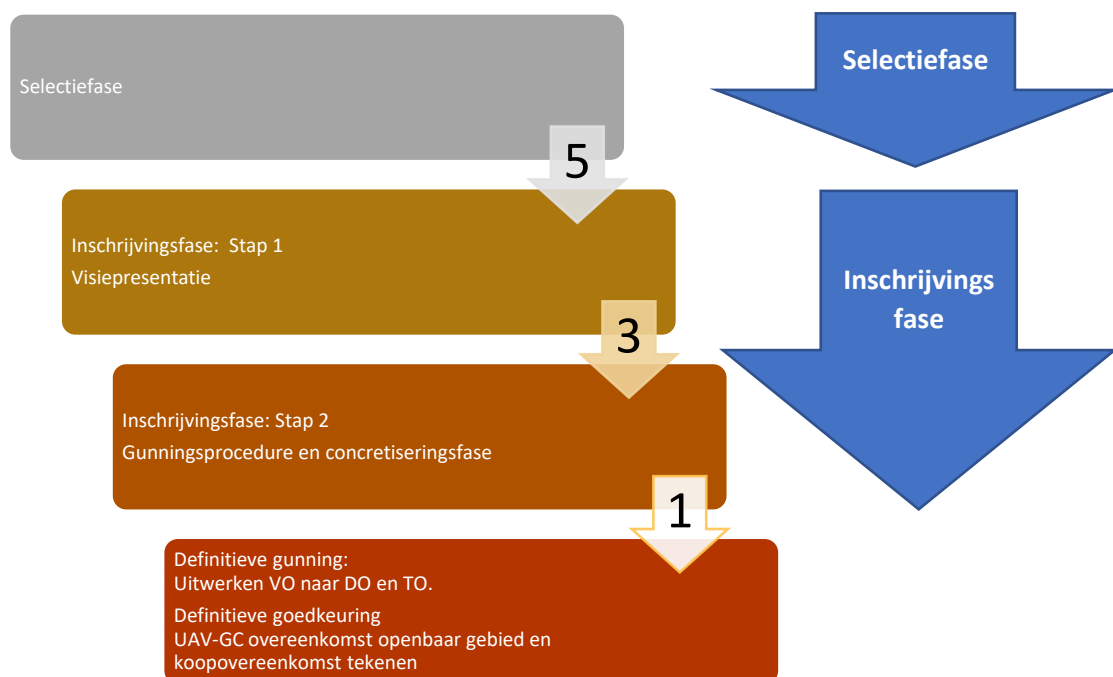
Het aandeel sociale huur dient turn-key aan de woningbouwcorporaties te worden opgeleverd. De corporaties leveren hiervoor een programma van eisen aan en staan garant voor afname tegen een vooraf overeen te komen prijs. Onderdeel hiervan zal in ieder geval zijn dat zij bij voorkeur 10 woningen bij elkaar afnemen, om te veel verspreiding te voorkomen.

Er is geen energieconcept opgesteld voor deze wijk. Uiteraard zijn gasaansluitingen niet meer mogelijk en een warmtenet zit niet in de planning. De huizen moeten minimaal voldoen aan het vigerende bouwbesluit.

DEEL: IV PROCEDURE VAN DE TENDER

IV.1 PROCEDURE

De Aanbestedende dienst volgt voor de ontwikkeling van het plangebied, de aanbesteding van het openbaar gebied en de verplichting tot afname van bouwkavels een **Europese niet-openbare procedure**.



Onderhavige Europese niet-openbare procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de inschrijvingsfase. De inschrijvingsfase is verdeeld in stap 1 een visiepresentatie en stap 2 de gunningsprocedure. De selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie op objectiverende en kwalificerende gronden. Hieruit worden maximaal vijf inschrijvers geselecteerd om door te gaan naar de volgende fase: de inschrijvingsfase. Deze procedure staat beschreven in deel VII.

Vijf geselecteerde inschrijvers worden uitgenodigd om hun visie op het vraagstuk te geven. Deze visies worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Zij selecteren drie inschrijvers voor stap 2 van de inschrijvingsfase. De drie geselecteerde inschrijvers ontvangen een uitnodiging tot inschrijving voor stap 2 van de inschrijvingsfase. Hiermee dingt de inschrijver mee naar de gunning voor het opstellen van het ontwerp, de opdracht tot uitvoering van het ontworpen openbaar gebied en de verplichting tot afname van de bouwkavels. In de stap 2 van de inschrijvingsfase (Gunningsprocedure) worden de visies door de drie geselecteerde inschrijvers uitgewerkt tot een schetsontwerp (landschap, stedenbouw en civiel), dat onderdeel is van de definitieve inschrijving. Met de voorlopig geselecteerde gegadigde wordt het schetsontwerp uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp, de concretiseringsfase. Na afronding van de concretiseringsfase wordt wel of niet gegund. Een vooruitblik van deze procedure is beschreven in Deel VIII.

De niet-openbare procedure biedt géén ruimte voor het voeren van onderhandelingsgesprekken.

IV.2 TWEE OVEREENKOMSTEN

De gemeente Leeuwarden vraagt aan de geïnteresseerden om een innovatief ontwerp te maken voor de eerste ca. 200 woningen. Het betreft een stedenbouwkundig ontwerp, landschapsontwerp en een civiel ontwerp, allen op het niveau van schetsontwerp. Om een integrale uitvoering mogelijk te maken, zonder de geïnteresseerde te belasten met de grondexploitatie, stelt de gemeente twee overeenkomsten in het vooruitzicht: een UAV-GC overeenkomst voor het bouw- en woonrijp maken en een koopovereenkomst met uitgestelde levering. Beide overeenkomsten hebben een vaste prijs. Het is aan de geïnteresseerde om met een goed ontwerp en fasering een optimum te zoeken tussen beide overeenkomsten.

IV.2.1 DE UAV-GC OVEREENKOMST

De gemeente Leeuwarden heeft een vast bedrag beschikbaar voor het door de inschrijver te ontwerpen en realiseren landschaps- en inrichtingsplan voor de openbare ruimte inclusief een civiel ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken. De inschrijver kan het gebied naar eigen inzicht duurder of goedkoper inrichten. De gemeente toetst de plannen technisch (constructie, beheer en onderhoud) en op de criteria van natuurinclusiviteit, klimaatadaptie, duurzaamheid en sociale cohesie bevorderend, in samenhang met het door de opdrachtnemer te ontwerpen stedenbouwkundig plan voor de gevraagde 200 woningen in de vereiste mix.

De vaste opdrachtsom wordt verrekend bij verkoop van kavels via een A-B-C acte, waarbij de vergoeding voor het bouw- en woonrijp door de opdrachtnemer voor 90% wordt gefactureerd per woning (1/200^{ste}) bij de levering van een kavel aan de koper. 25% van de kavels zijn voor sociale woningbouw die rechtstreeks aan de woningcorporatie geleverd worden. De werkzaamheden voor deze kavels kunnen gefactureerd worden als de kavel bouwrijp is gemaakt.

De laatste 10% kan de opdrachtnemer in rekening brengen na het gereed melden van de laatste woning, gevolgd door oplevering van alle openbare voorzieningen.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat de opdrachtnemer zelf een landschaps- en inrichtingsplan voor de openbare ruimte maakt inclusief een civiel ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken. Het ontwerp en de realisatie van het openbaar gebied wordt in opdracht geven als D&B (Design & Build) contract met de UAV-GC 2005 als juridisch kader. De door opdrachtnemer zelf ontworpen bouwkavels, worden niet eerder aan opdrachtnemer verkocht dan als het perceel bouwrijp is en u de benodigde vergunning heeft verkregen. De opdrachtnemer hoeft de grond niet of slechts kort in eigendom te hebben.

In deze aanbestedingsprocedure staat de prijs vast en vindt de selectie en de gunning volledig plaats op basis van kwaliteit. Het gaat met name om de visie op de sociale cohesie en natuur inclusieve woningontwikkeling, de wijze waarop de uitdaging wordt opgepakt en de kwaliteit van de aanbidding.

IV.2.2 DE KOOPOVEREENKOMST

De gemeente gaat met de opdrachtnemer van de UAV-GC overeenkomst, een koopovereenkomst aan voor de bouwkavels, met een uitgestelde levering. De prijs van de bouwkavels alsook de indexatie van de prijzen staat vast en is onderdeel van de overeenkomst. Pas als het perceel bouwrijp is, zal, na afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen, de grond aan de opdrachtnemer geleverd worden, kleine perceeltjes voor nutsvoorzieningen voor onder andere trafostations e.d. daargelaten. Deze kunnen

¹ Of het aantal woningen dat de inschrijver in zijn plan heeft opgenomen, indien dat er niet precies 200 zijn.

rechtstreeks door de gemeente aan het betreffende nutsbedrijf worden verkocht. De opdrachtnemer wordt verplicht de bouwrijpe kavels af te nemen volgens een door de opdrachtnemer zelf op te geven planningsschema, doch binnen de scope van de totale ontwikkelingsplanning van de gemeente.

Een kwart van de kavels (woningen) is bestemd voor sociale woningbouw. Deze kavels worden niet aan de inschrijver, maar rechtstreeks aan de woningcorporatie geleverd, waar de inschrijver overeenstemming mee heeft bereikt over de bouw van de sociale woningen.

Het indienen van een inschrijving houdt in dat de inschrijver onvoorwaardelijk instemt met de in dit selectiedocument gestelde eisen en voorwaarden. Tot de opschortende voorwaarden behoren het correct uitvoeren van het bouw- en woonrijp maken op basis van een UAV-GC overeenkomst (de bouwgrond moet bouwrijp, ontsloten en voorzien zijn van nutsinfrastructuur), het hebben van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning c.a. De uitsluitingsgronden (paragraaf V.3) voor inschrijving worden ook overgenomen in de overeenkomst als grond voor ontbinding.

De uitvoeringsplanning van de openbare ruimte zal onderdeel zijn van de UAV-GC overeenkomst en is gekoppeld aan de koopovereenkomst. Het betalingsritme wordt gekoppeld aan de afname van bouw kavels, niet aan de voortgang van het werk. Het niet nakomen van de planning zal in de overeenkomst leiden tot ontbinding van het recht op levering van nog te bebouwen bouw kavels en een (gedeeltelijke) vergoeding van de gemaakte kosten voor de aanleg van de openbare voorzieningen.

Meer details over deze overeenkomst worden opgenomen in de inschrijvingsleidraad. U kunt uiteraard vragen stellen over deze overeenkomsten tijdens de inschrijvingsfase.

IV.3 INLICHTINGEN

Er is voor de selectiefase één vragenronde gepland. Dit betekent dat van gegadigden een proactieve en zorgvuldige houding verwacht wordt. Vragen kunnen uiterlijk vrijdag 20 januari 2023 voor 12.00 uur in het bijgevoegde Excelbestand, waar mogelijk met motivering/toelichting, via de berichtenmodule van Tendered worden ingediend. De datum en tijdstip waarop de vragen op Tendered worden ingediend is leidend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord, tenzij de Aanbestedende dienst van mening is dat de beantwoording hiervan noodzakelijk is voor gegadigden.

De geanonimiseerde vragen worden uiterlijk op 31 januari 2023 door de Aanbestedende dienst beantwoord in de nota van inlichtingen, die gepubliceerd wordt op Tendered.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren. Deze wijzigingen en aanvullingen gaan voor in rangorde op de bepalingen in deze selectieleidraad.

IV.4 SWECO

Het advies- en ingenieursbureau Sweco is adviseur voor deze aanbesteding en zal geen inhoudelijke beoordeling uitvoeren, noch als ingenieur of adviseur voor een inschrijver optreden.

IV.5 PLANNING VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Selectiefase	
Aankondiging	dinsdag 10 januari 2023
Indienen vragen	vrijdag 20 januari 2023 voor 12.00 uur
Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	dinsdag 31 januari 2023
Indienen verzoeken tot deelneming	maandag 13 februari 2023 voor 12.00 uur
Opening verzoeken tot deelneming	maandag 13 februari 2023 na 12.00 uur
Bekendmaken voornemen tot selectie	dinsdag 21 februari 2023
Stand still termijn	7 kalenderdagen
Definitieve selectie	woensdag 28 februari 2023
Inschrijvingsfase stap 1 Visiepresentatie	
Uitnodiging geselecteerde gegadigden tot het doen van een visiepresentatie	woensdag 28 februari 2023
Uiterste datum tot het stellen van vragen	maandag 13 maart voor 12.00 uur
Nota van inlichtingen I /beantwoorden vragen	maandag 27 maart 2023
Presentaties	woensdag 12 april 2023
Bekendmaken beoordelingsresultaat visiepresentatie	woensdag 26 april 2023
Stand-still tot en met	donderdag 4 mei 2023
Inschrijvingsfase stap 2 Gunning	
Uitnodigen 3 gegadigden voor het doen van een inschrijving	maandag 8 mei 2023
Uiterste datum tot het stellen van vragen	maandag 15 mei 2023 voor 12.00 uur
Nota van inlichtingen II /beantwoorden vragen	dinsdag 30 mei 2023
Dialoogronde	Week 24-27 2023
Uiterste datum tot het stellen van vragen n.a.v. dialoogronde	dinsdag 11 juli 2023 voor 12.00 uur
Nota van inlichtingen III /beantwoorden vragen	maandag 24 juli 2023
Indienen inschrijvingen/ sluitingsdatum	maandag 11 september 2023 voor 10.00 uur
Opening inschrijvingen	maandag 11 september 2023
Presentaties/interviews	donderdag 14 september 2023
Bekendmaken voornemen tot gunning	dinsdag 10 oktober 2023
Stand still termijn	20 kalenderdagen
Concretiseringsfase	t.e.m. 10 november 2023
Besluitvorming gemeentebestuur	dinsdag 14 november 2023
Definitieve gunning	dinsdag 21 november 2023

DEEL: V INSCHRIJVEN

V.1 INSCHRIJVING VIA TENDERED

De Aanbestedende dienst voert de procedure digitaal via het platform TenderNed. De bij deze uitnodiging tot aanmelding en bijgevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van de selectiedocumenten.

Het risico van vertraging of te late indiening van de inschrijving berust bij inschrijver. De inschrijving dient volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn. Dat wil zeggen dat alle door de gemeente gevraagde informatie is bijgevoegd. De inschrijving bevat alle informatie en bijlagen die benodigd zijn voor het beoordelen van de inschrijving. Alle door inschrijver in het kader van deze aanbesteding ingediende gegevens, gedane verklaringen en toezeggingen zijn door inschrijver naar waarheid ingevuld en gedaan.

De ingediende inschrijvingen en overige aangedragen informatie zullen vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen. Informatie uit de inschrijvingen zal slechts aan derden (niet voor de betrokken gemeente werkzame personen) worden verstrekt nadat de gemeente van de betreffende inschrijver daar schriftelijke toestemming voor heeft ontvangen, tenzij een rechterlijke uitspraak of een wettelijke regeling aanleiding geeft tot het verstrekken van de betreffende informatie. De vertrouwelijkheid zal ook worden bewaard wanneer de inschrijving niet tot de totstandkoming van een overeenkomst leidt.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om niet te gunnen als geen enkele inschrijver heeft voldaan aan de minimum gestelde eisen of de Aanbestedende dienst met geen inschrijver tot overeenstemming is kunnen komen.

De voertaal tijdens de tenderprocedure is Nederlands. Alle documenten van de Aanbestedende dienst zijn in het Nederlands opgesteld.

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de procedure (tussentijds) stop te zetten of eenzijdig in te trekken.

Gegadigden hebben tijdens de selectiefase geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade. Gegadigden ontvangen van de Aanbestedende dienst ook géén tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen en indienen van hun verzoek tot deelneming c.q. inschrijving.

V.1.1 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

Gegadigde (en derde) verklaart door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 4) te voldoen aan alle uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, technische specificaties en uitvoerings- en contractvoorwaarden voor zover omschreven in deze selectieleidraad en aangevuld en/of toegelicht in de nota's van inlichtingen. De verklaring dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een uit het Handelsregister blijkende vertegenwoordigingsbevoegde.

V.2 VERGOEDINGEN

Voor het aanmelden volgens deze selectieleidraad wordt geen vergoeding verstrekt.

Voor het doen van een geldige inschrijving (maximaal vijf inschrijvers) in de inschrijvingsfase voor de visiepresentatie, zal een kostenvergoeding worden uitgekeerd aan de verliezende inschrijvers van € 15.000,-- (vijftienduizend euro) exclusief BTW. De inschrijvers die door gaan naar de stap 2 van de inschrijvingsfase en een geldige inschrijving hebben ingediend, ontvangen kostenvergoeding als de opdracht hun niet gegund wordt. De hoogte van de vergoeding bedraagt € 75.000, -- (vijfenzeventigduizend euro) exclusief BTW per inschrijver. De winnaar ontvangt geen vergoeding, maar een opdracht en het recht om de woningontwikkeling te realiseren.

V.3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

De uitsluitingsgronden betreffen voorwaarden waar elke inschrijver aan moet voldoen wil de inschrijving in behandeling worden genomen. De gronden worden in de volgende paragraaf vermeld en komen terug in de overeenkomsten als gronden voor contractbeëindiging. De geschiktheidseisen bestaan uit eisen aan de financiële en economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, en beroepsbevoegdheid. Bij deze procedure wordt gebruikt gemaakt van de Eigen Verklaring door middel van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Met de invulling en ondertekening van de Eigen Verklaring verklaart de ondernemer of hij zich aanmeldt als zelfstandig Inschrijver, als hoofdaannemer, als lid van een combinatie of als onderaannemer.

V.3.1 UITSLUITINGSGRONDEN

De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:

- a. deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van de georganiseerde criminaliteit (PbEU 2008, L 300);
- b. omkoping in de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PbEU 1997, C 195) en van artikel 2, eerste lid, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PbEU 2003, L 192);
- c. fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
- d. witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344);
- e. terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten in de zin van de artikelen 1, 3 en 4 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2003 inzake terrorismebestrijding (PbEU 2002, L 164);
- f. kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel in de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ (PbEU 2011, L 101).

- g. Een Aanbestedende dienst sluit een gegadigde of inschrijver tevens uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in het tweede lid is uitgesproken waarvan de Aanbestedende dienst kennis heeft.
- h. Een Aanbestedende dienst sluit een gegadigde of inschrijver voorts uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure indien de Aanbestedende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de gegadigde of de inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.
- i. Het vierde lid is niet van toepassing indien de gegadigde of inschrijver zijn verplichtingen is nagekomen door de verschuldigde belastingen of sociale zekerheidspremies te betalen, met inbegrip van lopende rente of boetes indien toepasselijk, of een bindende regeling tot betaling daarvan te treffen.
- j. Als veroordelingen als bedoeld in het tweede lid worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van plaatselijke wet- en regelgeving bedoelde misdrijven, indien aan het bepaalde in dat artikel is voldaan.

De Aanbestedende dienst betreft bij de toepassing van het eerste lid uitsluitend rechterlijke uitspraken die in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving onherroepelijk zijn geworden.

Daarnaast gelden in Deel III van de Eigen Verklaring de voor deze Opdracht van toepassing verklaarde facultatieve uitsluitingsgronden. Gegadigde dient in de Eigen Verklaring aan te geven in hoeverre voldaan wordt aan de uitsluitingsgronden.

Voor zover er onduidelijkheid kan zijn over deze uitsluitingsgronden verklaart de Aanbestedende dienst dat hier de bepalingen van de Aanbestedingswet 2012 op worden toegepast, in het bijzonder artikel 2.87.

Wanneer een verplichte uitsluitingsgrond en/of een in de Eigen Verklaring aangegeven facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is, legt Opdrachtgever de Inschrijving in beginsel* ter zijde en komt de betreffende Gegadigde niet voor selectie in aanmerking.

* Een Gegadigde op wie een uitsluitingsgrond van toepassing is, maar die bewijst dat hij voldoende maatregelen heeft genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen, wordt niet uitgesloten.

Gegadigde moet deze bewijsstukken binnen tien (10) werkdagen na verzoek van de Aanbestedende dienst overleggen. Gegadigde dient dus rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot de bewijsmiddelen.

Wanneer gegadigde zich bij het indienen van haar verzoek tot deelneming laat begeleiden door een adviseur/adviesbureau en deze adviseur/adviesbureau begeleidt ook concurrerende gegadigden bestaat de schijn van belangenverstremgeling en/of de schijn van beïnvloeding c.q. afstemming van verzoeken tot deelneming. Gegadigde is verantwoordelijk voor het handelen van door haar ingeschakelde adviseurs als haar eigen handelen. Op eerste verzoek van Aanbestedende dienst dient gegadigde aan te tonen dat er geen sprake is van belangenverstremgeling en op welke wijze dit met effectieve maatregelen is geborgd. Niet tijdig reageren dan wel naar het oordeel van de Aanbestedende dienst onvoldoende aangetoond leidt tot uitsluiting en ongeldigheid van het verzoek tot deelneming.

V.3.2 ALGEMENE GESCHIKTHEIDSEISEN

Door ondertekening van Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de gegadigde dat zij voldoet aan alle hierna volgende geschiktheidseisen. Waar gevraagd wordt om bewijsmiddelen te overleggen, dient gegadigde deze binnen 10 werkdagen te overleggen.

V.3.2.1 INSCHRIJVING HANDELS- EN BEROEPSREGISTER (BEROEPSBEVOEGDHEID)

De gegadigde dient in het verzoek tot deelneming een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel toe te voegen, niet ouder dan zes maanden op het moment van indienen van het verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen. Uit dit uittreksel moet de tekeningsbevoegdheid blijken met betrekking tot degene die de bijlagen, waaronder het Uniform Europees Verkoopdocument, heeft getekend.

V.3.3 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

V.3.3.1 BEROEPS/BEDRIJFSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn voor aansprakelijkheid door middel van een beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 2.000.000 per gebeurtenis en minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs moeten de geselecteerde gegadigden het volgende aan de Aanbestedende dienst overleggen:

- Een geldig polisblad van de toepasselijke beroeps-/bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
- Indien het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen mag een geldig verzekeringscertificaat worden overlegd waaruit blijkt dat gegadigde verzekerd is voor het vereiste bedrag.

V.3.3.2 STABILITEIT ONDERNEMING

Inschrijver dient te beschikken over voldoende financiële- en economische draagkracht voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de eventuele overeenkomst.

Inschrijver dient daarnaast te verklaren dat:

- hem geen mogelijke claims bekend zijn of gedurende de periode van de uitvoering van de overeenkomst geen investeringen noodzakelijk zijn die zijn bedrijf in een zodanige positie kan brengen dat de financieel-economische draagkracht of de continuïteit daarvan in gevaar kan worden gebracht en
- dat de laatst afgegeven accountantsverklaring (of in voorkomend geval een beoordelings- of samenstellingsverklaring) geen zogenoemde 'continuïteitsparagraaf' bevat.

Als bewijs moeten de geselecteerde gegadigden een (meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf aan de Aanbestedende dienst overleggen.

NB: indien alleen geconsolideerde omzetcijfers kunnen worden opgegeven, dient het concern, in de zin van deel IV.4.2., zich garant te stellen voor de gegadigde.

V.3.4 SAMENSTELLING PROJECTTEAM

De gegadigde dient er voor zorg te dragen dat bij de ontwikkeling gewerkt wordt met een team dat minimaal borging geeft aan de benodigde kwaliteiten: stedenbouw, (landschaps)architectuur, gedragsdeskundigheid, woningontwikkeling, bouw- en installatietechniek en civiele techniek. Opgave indienen via eigen formulier.

V.4 BEROEP OP DERDEN

V.4.1 BEROEP OP DERDE(N)

Gegadigde kan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep doen op een derde (of derden) wat betreft de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht door Deel IIC van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen. Indien gegadigde een beroep doet op een derde dient hij zowel inhoudelijk als contractueel in de inschrijving aan te tonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde.

Als gegadigde zich, voor het voldoen aan de gestelde referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van (een) derde, mag gegadigde referentieprojecten van deze derde(n) indienen alsof het haar eigen referentieprojecten zijn.

Als een gegadigde zich in het kader van de technische en beroepsbekwaamheid beroept op de bekwaamheid van een derde, dient deze derde de werkzaamheden waarvoor die bekwaamheid is vereist, ook daadwerkelijk te verrichten. Op de betreffende derde mag geen van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en deze derde dient te voldoen aan de geschiktheidseisen. Bij het verzoek tot deelneming dient gegadigde een rechtsgeldig ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument van deze derde bij te voegen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij het verzoek tot deelneming dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend. Met ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de derde eveneens de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk te verrichten.

Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming (dochter-, zuster- of moedervenootschap) kwalificeert als een beroep op een derde.

De uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen ten aanzien van kwaliteitsborging die van toepassing zijn op de gegadigde zijn ook van toepassing op een eventuele derde waar gegadigde een beroep op doet in het kader van deze procedure. Als bewijs wordt van de geselecteerde gegadigden verlangd de bijbehorende bewijsstukken van de derde aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

In het "Formulier beroep op een derde" bijlage 7 dient u aan te geven op welke derde(n) u een beroep doet voor de specifieke draagkracht (geschiktheidseisen) zoals vermeld in Deel II C van de bij haar inschrijving bevoegde Eigen Verklaring (UEA).

V.4.2 CONCERN/HOLDING/DOCHTERONDERNEMING EN GELIEERDE ONDERNEMINGEN

Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen een verzoek tot deelneming indienen (zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer), als zij – op verzoek van de

Aanbestedende dienst – kunnen aantonen dat zij ieder het verzoek tot deelneming onafhankelijk van elkaar hebben opgesteld en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door één van de betreffende gegadigden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende gegadigden.

Gegadigde dient in de brief bij het verzoek tot deelneming te verklaren onderdeel uit te maken van het concern, het verzoek tot deelneming geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld, en inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen. De Aanbestedende dienst kan op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele verzoeken tot deelneming zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft. Gegadigde is niet verplicht haar verzoek tot deelneming aan andere maatschappijen in het concern kenbaar te maken, tenzij dit noodzakelijk is tot het doen van een geldig verzoek tot deelneming.

Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming.

Met een concern wordt bedoeld een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd middels (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, en/of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op en/of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern. Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van de gegadigde ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over de gegadigde uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de gegadigde. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als de gegadigde (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of er sprake is van detachering van medewerkers tussen gegadigde en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake indien de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van de gegadigde.

V.4.3 GARANTSTELLING CONCERN

Indien gegadigde een beroep doet op de draagkracht van het concern om te voldoen aan een geschiktheidseis geldt hetgeen hieronder is opgenomen en in V.3.1.

De gegadigde dient op verzoek een concernverklaring te overleggen. In deze concernverklaring verklaart de moedermaatschappij dat zij zich namens de opdrachtnemer bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien en dat zij zich namens de gegadigde bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de uit de rechtshandelingen van de opdrachtnemer voortvloeiende schulden in het kader van deze opdracht, ook na eventueel faillissement of liquidatie van de opdrachtnemer.

V.4.4 COMBINATIE

Gegadigden kunnen ook als combinatie inschrijven. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder dient gedurende de uitvoering van de opdracht over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als deelnemer van een andere combinatie, zelfstandig of als onderaannemer een verzoek tot deelneming indienen. Als blijkt dat een deelnemer zich hieraan niet houdt, zal:

- Als een deelnemer ook als onderaannemer (zoals bedoeld in deel V.4) een verzoek tot deelneming heeft ingediend, het verzoek tot deelneming van de betreffende combinatie(s) van de verkoopprocedure worden uitgesloten;
- Als een deelnemer ook zelfstandig een verzoek tot deelneming heeft ingediend, het zelfstandige verzoek tot deelneming van de verkoopprocedure worden uitgesloten;
- Als een deelnemer met meerdere combinaties een deelnemingsverzoek heeft ingediend, aan de betreffende combinaties worden verzocht te bepalen welke combinatie(s) word(en) uitgesloten van de verkoopprocedure. Wanneer niet of niet tijdig aan dit verzoek wordt voldaan, zal de Aanbestedende dienst dit met behulp van een loting bepalen. De uitkomst van deze (notariële) loting is bindend voor alle belanghebbenden.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. De voorkeur voor een rechtsvorm van de combinatie gaat uit naar een vennootschap onder firma, of gelijkwaardig. Het is voor de uitvoering van de opdracht niet verplicht een entiteit op te richten.

De combinatie dient als geheel te voldoen aan de geschiktheidseisen, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld in de verkoopdocumenten. Elke deelnemer aan de combinatie dient zelfstandig het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en deze rechtsgeldig te ondertekenen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij het verzoek tot deelneming dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend.

V.4.5 INDIENEN (DOCUMENTEN BIJ) VERZOEK TOT DEELNEMING

Uiterlijk om 12.00 uur van de in de planning genoemde indieningsdatum dient uw verzoek tot deelneming, inclusief alle vereiste bijlagen, ingediend te zijn. U moet uw verzoek tot deelneming uploaden via TenderNed in de daarvoor bestemde digitale kluis. Andere of andersoortige verzoeken tot deelnemingen zullen (dan ook) niet in behandeling worden genomen.

Let op: Na de sluitingsdatum/tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming sluit de kluis. Het is daarna niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw bestanden tijdig klaar te zetten voor het online indienen van uw verzoek tot deelneming, zodat bij onvoorziene problemen bij de aanlevering de helpdesk van TenderNed u nog kan ondersteunen om alle informatie op de juiste wijze aan te leveren. Gegadigde blijft verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van het verzoek tot deelneming.

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Gegadigde is verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van de gevraagde documenten, zoals is omschreven in dit document. Ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geldt als ondertekening van het verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van uitsluiting van de selectieprocedure in ieder geval het volgende te bevatten:

Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid	
Wat	Hoe
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Zie deel V.3 (Bijlage 5)
Uittreksel Handelsregister	Zie deel V.3.2.1.
Beroeps/ bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering	Zie deel V.3.3.1
Stabiliteit onderneming	Zie deel V.3.3.2
Samenstelling projectteam	Zie deel V.3.4
Formulier Beroep op een derde	Zie deel V.4.1 (Bijlage 7)
Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (kerncompetenties)	Zie deel V.5.3
Standaardformat referenties kerncompetenties	Zie deel V.5.2 (Bijlage 6A)
Standaardformat referenties selectiecriteria	Zie deel V.5.3 (Bijlage 6B)
Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid, indien gegadigde/inschrijver een beroep doet op een ander (Deel V.4)	
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) van de ander	Bijlage 5, en: <ul style="list-style-type: none"> - deel V.4.1 (derde(n)) - deel V.4.2 (concern) - deel V.4.4 (combinatie)
Uittreksel Handelsregister van de derde(n)	Zie deel V.4.4. en deel V.3.2.1.

De opening van de digitale kluis vindt op zijn vroegst 15 minuten na het uiterste tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming plaats, op voorwaarde dat er geen sprake is van een situatie als beschreven in V.4.2. De opening vindt NIET in het openbaar plaats. Er worden geen gegadigden toegelaten bij de opening.

Van de opening van de verzoeken tot deelneming wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Gegadigde dient rekening te houden met hetgeen is opgenomen in de verdere paragrafen over in te dienen bewijsmiddelen en overige na te vragen documenten.

V.5 SELECTIE

V.5.1 ONDERWERPEN WAAROP DE SELECTIE PLAATS VIND

De verzoeken tot deelneming worden beoordeeld in de volgende volgorde:

1. wordt voldaan aan de eisen m.b.t. uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen;
2. wordt voldaan aan de kerncompetenties.
Indien er meer dan vijf inschrijvers geschikt worden geacht:
3. is de inschrijver meer of minder geschikt.
De vijf meest geschikte inschrijvers gaan door naar de inschrijvingsfase op basis van de selectiecriteria.

V.5.2 KERNCOMPETENTIES (GESCHIKTHEIDSEISEN)

De gegadigde(n) dient bij zijn verzoek tot deelneming referentie(s) op te geven, die in uitvoering zijn of uiterlijk **zeven (7) jaren** geleden zijn afgerond gerekend vanaf de sluitingsdatum van het indienen van de verzoeken tot deelneming. Deze termijn is zo gekozen omdat enkele kerncompetenties pas na geruime tijd na ingebruikname aangetoond kunnen worden.

De bekwaamheid moet aangetoond worden van de volgende kerncompetenties:

- Kerncompetentie 1: projectmatige woningbouwontwikkeling bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van minimaal 50 woningen met meerdere woningtypen, zowel grondgebonden (rijwoningen) als appartementen, waaronder sociale huurwoningen voor een woningcorporatie.
- Kerncompetentie 2: bouw- en woonrijp maken van een woningbouwlocatie bestaande uit het realiseren van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur voor woningbouw voor minimaal 20 door de infra ontsloten grondgebonden woningen.
- Kerncompetentie 3: aantoonbaar ontwikkelen (door ontwerp en realisatie) van duurzame woningontwikkeling met minimaal 20 woningen zonder gasaansluiting en een EPC van 0,4 met behoud van biodiversiteit en rekening gehouden is met klimaatadaptatie.
- Kerncompetentie 4: ontwerp en realisatie van een woningontwikkeling met geslaagde sociale cohesie en stimuleren van ontmoeting in de wijk. Er moet worden aangetoond dat er een vertaling naar doelgroepen is gemaakt.

Als bewijs dient de gegadigde de genoemde referentie(s), volgens het standaardformat (Bijlage 6A), toe te voegen aan het verzoek tot deelneming. Uit de referentie(s) dient duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring, te blijken.

Per kerncompetentie mag maximaal één referentie worden ingediend. Gegadigde mag met één (1) referentie aantonen dat aan meerdere kerncompetenties wordt voldaan, op voorwaarde dat duidelijk en ondubbelzinnig uit de referentie blijkt op welke kerncompetenties de referentie betrekking heeft. Indien gegadigde meer referenties indient dan is toegestaan, dan worden de extra referenties terzijde gelegd en worden alleen de referenties tot het gevraagde aantal in de beoordeling meegenomen. Gegadigde is zelf

verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde kerncompetitie(s) met de juiste referentie(s).

V.5.3 SELECTIECRITERIA

Als meer dan vijf (5) geschikte gegadigden zich hebben aangemeld, worden de geschikte verzoeken tot deelneming beoordeeld en gerangschikt op innovativiteit en de mate waarop de gegadigde kan aantonen dat hij:

1. ervaring heeft met de wisselwerking tussen inrichting van de openbare ruimte, stedenbouw en het bereiken van sociale cohesie.
2. ervaring heeft met duurzaam bouwen, waaronder natuur inclusief, biodiversiteit en klimaat adaptief bouwen.
3. het proces(management) en de organisatie van een programma tot oplevering van een wijk met wonen succesvol heeft georganiseerd.
4. ervaring heeft om woonomgevingsconcepten te ontwikkelen en deze consequent heeft doorgevoerd, in samenwerking met landschapsarchitecten, stedenbouwers, architecten en gedragsdeskundigen.
5. ervaring heeft met omgevingsmanagement bij een woningontwikkeling van minimaal 50 woningen.
6. de woningontwikkeling inclusief woningtypes heeft afgestemd op een lokale markt.
7. ervaring heeft met de engineering en de uitvoering van voorbelasting en zetting in het bouwrijp maken van woninglocaties, in het bijzonder kleigronden.
8. het risicomangement effectief heeft uitgevoerd bij het ontwikkelen van een woonwijk van minimaal 50 woningen.
9. ervaring heeft met het werken in een samenwerkingsvorm bij een (innovatieve) woningontwikkeling en dat in een samenwerkingsverband gezamenlijk het ontwerp en de engineering hebben uitgevoerd, dat vervolgens ook door de gegadigde onder diens verantwoordelijkheid is uitgevoerd. Onder samenwerkingsvorm wordt verstaan een bouwteam, alliantie of consortium. De minimale financiële omvang (aannemingsom of gefactureerd bedrag) voor de realisatie bedraagt minimaal € 1.500.000,00 (exclusief omzetbelasting).
10. voor een gemeente de openbare ruimte naar tevredenheid heeft ingericht, aangelegd en opgeleverd.

Voor elk van deze 10 criteria mag de inschrijver:

- een aparte referentie indienen (ook anders dan ingezonden voor de kerncompetentie)
- gebruik maken van referenties van derden en/of partijen die mede in combinatie inschrijven
- verwijzen naar een eerder ingediende referentie

Het is dus mogelijk om vier referenties voor de kerncompetenties en tien extra referenties voor de selectiecriteria in te dienen.

Als bewijs dient de gegadigde de genoemde referentie(s), volgens het standaardformat (Bijlage 6B), toe te voegen aan het verzoek tot deelneming. Uit de referentie(s) dient duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring, te blijken.

DEEL: VI BEOORDELING SELECTIECRITERIA

Van elke gegadigde worden de ingediende documenten en referenties beoordeeld op de volgende wijze:

1. of de opgegeven referenties voldoen aan de gestelde eis (absoluut: ja/nee)
2. de mate waarin wordt aangetoond dat er ervaring is met de onderdelen 1 t/m 10 van de selectiecriteria.

Aan de toelichting op het voldoen aan de selectiecriteria 1 en 2 worden 0 (nul), 6 (zes) of 10 (tien) punten toegekend, voor de onderdelen 3 tot en met 9 worden 0 (nul), 3 (drie) of 5 (vijf) punten toegekend.

Voor onderdeel 4 wordt tevens gekeken in hoeverre de gevraagde specialisten aansluiten op het projectteam volgens V.3.4.

Voor onderdeel 10 worden 0 of 3 punten gegeven. 0 (nul) punten als de tevredenheid niet wordt aangetoond, 3 (drie) als de tevredenheid wordt aangetoond d.m.v. een passed performance (niet ouder dan 3 jaar).

Het maximaal te behalen aantal punten is 58.

Deze beoordeling vindt alleen plaats als er zich meer dan 5 inschrijvers hebben gemeld die voldoen aan de kerncompetenties om tot een selectie van 5 te kunnen komen.

Mate waarin wordt voldaan	Beoordeling in punten criteria 1 en 2	Beoordeling in punten criteria 3 t/m 9	Beoordeling in punten criteria 10
Onvoldoende	0. Weinig tot geen aantoonbare ervaring	0. Weinig tot geen aantoonbare ervaring.	0. Tevredenheid niet aangetoond.
Voldoende	6. Heeft op enkele onderdelen aantoonbare ervaring	3. Heeft ervaring met het betreffende onderdeel.	
Goed	10. Ervaring is een goed voorbeeld van een invulling van de eisen zoals die ook hier gevraagd worden.	5. Heeft op onderdelen actieve referenties die in hoge mate aansluiten op de vraag.	3. Tevredenheid aangetoond.

De punten (0-6-10 respectievelijk 0-3-5 punten en 0 of 3 punten) worden toegekend op de mate waarop meerwaarde is gegeven aan de genoemde aspecten 1 t/m 10.

Op basis van de verschillende scores van de leden van de selectiecommissie wordt per kwaliteitscriterium de voorlopige score bepaald. Na de individuele beoordeling volgt een consensusoverleg met de selectiecommissie en zal per gegadigde een definitieve score per kwaliteitscriterium (geheel getal) op basis van consensus worden toegekend.

Per gegadigde worden de punten, behaald op onderdelen 1 tot en met 10 bij elkaar opgeteld.

De vijf gegadigden die de meeste punten hebben behaald komen in aanmerking voor de visiepresentatie en worden daarvoor uitgenodigd.

Gelijk eindigen

Als blijkt dat gegadigden gelijk eindigen in punten waardoor het maximum van vijf inschrijvers voor de volgende fase wordt overschreden, dan is het aantal ingediende referenties maatgevend voor de onderlinge volgorde. Hierbij geldt dat hoe minder referenties nodig zijn om de kerncompetenties en de selectiecriteria gezamenlijk te onderbouwen, hoe hoger de onderlinge volgorde. Als blijkt dat ook het aantal ingediende referenties gelijk is, dan is het aantal referenties dat gebruikt is voor de selectiecriteria van doorslaggevend belang: hoe minder hoe beter.

Voorbeeld:

Stel dat inschrijver A 4 referenties voor de kerncompetenties en 4 extra voor de selectiecriteria heeft ingediend en inschrijver B 3 referenties voor de kerncompetenties en 5 extra voor de selectiecriteria heeft ingediend. Zowel A als B scoren gelijk aantal punten en eindigen daarmee op een gedeelde vijfde plaats.

Dan eindigt A op de vijfde en B op de zesde plaats omdat A voor de selectiecriteria 4 extra referenties heeft ingezonden, welke één minder is dan B die daarvoor 5 extra referenties heeft gebruikt.

Als blijkt dat gegadigden alsnog een gelijk aantal punten scoren waardoor het totaal van vijf inschrijvers nog immer wordt overschreden, dan zal via loting door een notaris bepaald worden welke van de gelijk scorende gegadigden toegelaten worden. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Let op: per referentie moet worden aangegeven op welke criteria deze van toepassing is. In één referentie mag slechts één samenhangende bouwlocatie worden aangehaald wat moet blijken uit het feit dat het genoemde plangebied tot één en hetzelfde exploitatiegebied of bestemmingsplan (of daaraan gelijk gesteld ruimtelijk besluit) behoort.

Als er vijf of minder verzoeken tot deelneming worden ontvangen dan worden deze tenminste beoordeeld op de gestelde minimumeisen.

VI.2 SELECTIECOMMISSIE

De selectiecommissie bestaat uit: medewerkers van de gemeente Leeuwarden op het gebied van stedenbouw, landschap, wonen, civiele techniek, beheer en planeconomie en een vertegenwoordiging van de woningcorporatie.

De selectiecommissie kan zich laten adviseren door externe adviseurs.

VI.3 BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordeling van de ingediende verzoeken tot deelneming verloopt als volgt:

Stap 1 vaststellen volledigheid en geldigheid van de verzoeken tot deelneming

Een verzoek tot deelneming moet volledig en geldig zijn. Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overgelegd op de in deze selectieleidraad voorgeschreven wijze. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan vaste tekst van standaardformulieren te wijzigen.

Geldig betekent dat het Uniform Europees Aanbestedingsdocument rechtsgeldig, door een uit het handelsregister blijkende bevoegd persoon, is ondertekend. De stukken dienen te zijn ondertekend met een "natte handtekening" en als digitale scan te worden ingediend.

Gegadigde moet de originele hardcopy binnen twee dagen aan de Aanbestedende dienst overleggen, als de Aanbestedende dienst dit verzoekt ter verificatie.

Een onvolledig en/of ongeldig verzoek tot deelneming zal uitgesloten worden van verdere beoordeling, tenzij de onvolledigheid en/of ongeldigheid door de Aanbestedende dienst als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

Gegadigde dient een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming in te dienen. Dat wil zeggen dat het verzoek tot deelneming geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling. Daarnaast dienen de standaardverklaringen in de bijlagen op de gevraagde manier te worden ingevuld en waar specifiek naar gevraagd te zijn ondertekend.

Stap 2 beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Beoordeling van de geldige en volledige verzoeken tot deelneming gebeurt aan de hand van de uitsluitingsgronden, die niet op de gegadigde van toepassing mogen zijn, en de geschiktheidseisen, waaraan de gegadigde dient te voldoen zoals beschreven in deel V.3. Voldoet een gegadigde wel aan een uitsluitingsgrond en/of niet aan een geschiktheidseis, dan wordt de gegadigde uitgesloten van de procedure en het verzoek tot deelneming terzijde gelegd.

Stap 3 beoordeling op de selectiecriteria

Als naar aanleiding van stap 2 is gebleken dat meer dan vijf (5) gegadigden voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden deze verzoeken tot deelneming beoordeeld volgens de methode zoals hier beschreven in Deel VI.

Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat de verzoeken tot deelneming worden beoordeeld op basis van de ingediende verzoeken tot deelneming. Als een verzoek tot deelneming bij stappen 1 t/m 3 enkel op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kan Aanbestedende dienst besluiten het verzoek tot deelneming verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de gegadigde die voor selectie in aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat een gegadigde niet voldoet, zal deze alsnog ter zijde worden gelegd. Daarnaast kan Aanbestedende dienst besluiten om de gegadigden vragen te stellen en/of nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

VI.4 BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

Alle betrokken gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk via TenderNed geïnformeerd door de Aanbestedende dienst over het selectiebesluit. De Aanbestedende dienst geeft gemotiveerd aan waarom een gegadigde niet voor selectie in aanmerking komt.

Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de kennisgeving waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. Indien gegadigde het niet eens is met de respons dient zij Aanbestedende dienst binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons te hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank Noord Nederland, locatie Leeuwarden door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres van de contactpersoon van de Aanbestedende dienst, op straffe van verval van alle rechten.

Indien in de situaties als bedoeld in bovenstaande tijdig een kort geding procedure aanhangig is gemaakt, kan de Aanbestedende dienst er voor kiezen pas tot definitieve selectie over te gaan na de eventuele uitspraak van de kortgedingrechtter in eerste aanleg.

De definitieve besluitvorming dient goedgekeurd te worden door of namens de eindverantwoordelijke.

DEEL: VII OVERIGE BEPERKINGEN EN VOORWAARDEN

VII.1 GEHEIMHOUDING

Een gegadigde zal alle informatie, die door de Aanbestedende dienst wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Als de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, mag de gegadigde de benodigde informatie aan deze verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan deze paragraaf houden. De Aanbestedende dienst merkt ontvangen verzoeken tot deelneming en inschrijvingen als vertrouwelijk aan.

VII.2 GEEN VOORBEHOUDEN AANMELDING

De Aanmelding zal geen voorbehoud(en) bevatten. Door het uitbrengen van een Aanmelding verklaart gegadigde zijn Aanmelding stellig en zonder enig voorbehoud te hebben gedaan en verklaart zich akkoord met alle in deze fase van de aanbesteding door de Opdrachtgever verstrekte documenten en vermelde voorschriften. Een Aanmelding met een of meer voorbehouden zal worden uitgesloten.

VII.3 COMMUNICATIE

Alle communicatie tijdens de selectieprocedure vindt uitsluitend via TenderNed plaats. Het is tijdens de gehele selectieprocedure uitdrukkelijk niet toegestaan, behalve als er sprake is van een storing zoals in II.9 op andere wijze contact op te nemen. Contacten over het onderwerp van deze inschrijving die buiten deze procedure plaats vinden, kunnen primair leiden tot uitsluiting of secundair tot het delen van de verstrekte informatie met alle andere partijen.

VII.4 AANSPRAKELIJKHEID AANBESTEDENDE DIENST

Deze selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien gegadigde meent dat dit document en/of een nota van inlichtingen onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, en/of dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de laatste nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst bekend te maken via TENDERNED.

Indien de reactie van de Aanbestedende dienst naar aanleiding van het in de voorgaande alinea gestelde niet leidt tot een aanpassing van dit document, dan wel tot een aanpassing die in de ogen van een gegadigde niet juist of onvoldoende is, dan dient uiterlijk 24 uur voor de sluitingsdatum voor het indienen van het verzoek tot deelneming een kort geding procedure aanhangig te worden gemaakt bij de bevoegde voorzieningenrechter en dient Aanbestedende dienst hiervan onverwijld in kennis te worden gesteld middels betekening van de dagvaarding op het adres van Aanbestedende dienst, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen de verkoopdocumenten te ageren vervalst. Als een kort geding aanhangig wordt gemaakt, behoudt Aanbestedende dienst zich het recht voor de verkoopprocedure op te schorten dan wel in te trekken.

VII.5 KLACHTENPROCEDURE

Naast de wettelijke vastgelegde normen voor rechtsbescherming vindt de Gemeente het van belang dat eventuele klachten en onduidelijkheden in een zo vroeg mogelijk stadium worden voorkomen/opgelost.

Let op! Deze klachtenregeling dient niet verward te worden met de inlichtingenronde als bedoeld in VII.3. 'Nadere inlichtingen ten behoeve van de inschrijving (vragen over de aanbesteding)'. Vragen en/of bezwaren die geïnteresseerde/inschrijver aan de orde wil stellen met het oog op beantwoording daarvan ten behoeve van het doen van een inschrijving, dienen aldus aan de orde te worden gesteld in het licht van het bepaalde in paragraaf VII.3.

Indien u na beantwoording van een vraag alsnog een klacht wenst in te dienen of indien uw bezwaar zich niet leent voor een vraag maar als klacht dient te worden aangemerkt, dan dient u deze klacht in eerste aanleg in te dienen bij de gemeente Leeuwarden, via het beschikbare e-mailadres (klachtenaanbesteden@Leeuwarden.nl) onder vermelding van 'Klacht inzake Europese niet-openbare procedure deelgebied 1 Fellingingen in de wijk Middelsee'.

Klachten kunnen betrekking hebben op het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen, maar in dat geval dient u wel eerst een vraag hierover te hebben gesteld in het kader van de nota van inlichtingen (zie par. 3.9). Een klacht moet op de in deze paragraaf genoemde wijze worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. De Gemeente zal de ontvangst van de klacht per omgaande bevestigen en geïnteresseerde/inschrijver nader informeren over de wijze van afhandeling van de klacht.

De Gemeente conformeert zich met deze klachtenprocedure aan de 'Standaard voor klachtenafhandeling bij aanbesteding' (zie: Klachtafhandeling bij aanbesteden | PIANOo - Expertisecentrum Aanbesteden). De standaardklachtenregeling biedt ondernemers en aanbesteders een laagdrempelig instrument voor het oplossen van geschillen in aanbestedingsprocedures waarop de Aanbestedingswet 2012 van toepassing is. Gestimuleerd wordt dat partijen geschillen in onderling overleg oplossen en niet onnodig aan de rechter voorleggen. Bovendien kunnen beide van de klachtafhandeling leren en de opgedane kennis bij toekomstige aanbestedingen benutten. Hierdoor draagt het advies bij aan de professionalisering van de aanbestedingspraktijk.

Indien partijen de geschillen niet kunnen oplossen is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de onafhankelijke commissie van aanbestedingsexperts. Doel van de commissie is het verbeteren van de dialoog tussen partijen en te voorkomen dat er een stap wordt gemaakt naar de rechter. Het advies van de commissie is niet bindend.

De toelichting op de 'klachtenprocedure aanbesteden' zoals deze in gebruik is bij de Gemeente vindt u in bijlage 8 bij deze inschrijvingsleidraad.

Klachten schorten in beginsel de aanbestedingsprocedure niet op. De Gemeente is vrij om al dan niet te besluiten tot opschorting van de procedure.

VII.6 VOORBEHOUD

Een overeenkomst komt eerst tot stand wanneer alle toestemmingen, waaronder van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leeuwarden, zijn verkregen. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor:

- De procedure om haar moverende redenen op te schorten, te staken of in te trekken;
- De tijdsplanning te wijzigen;
- De Opdracht niet te gunnen.

DEEL: VIII VOORUITBLIK INSCHRIJVINGSFASE

De vijf geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. De inschrijvingsfase bestaat uit twee delen. Stap 1 een visiepresentatie (5 gegadigden) en stap 2 de procedure om te komen tot de gunning (3 gegadigden). Bij de uitnodiging tot inschrijving worden de inschrijvingsleidraad, de vraagspecificatie en de concept overeenkomsten (UAV-GC en koop) verstrekt.

VIII.1 STAP 1 VISIEPRESENTATIE

In de visiepresentatie moeten minimaal de volgende onderwerpen aan de orde komen:

1. Motivatie
2. Planvisie inclusief sociale cohesie
3. Visie op duurzaamheid en innovatie

De visiepresentaties worden beoordeeld door het nader te bepalen beoordelingsteam. De drie hoogst scorende inschrijvers worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

VIII.2 STAP 2 GUNNING

Na de visiepresentatie worden de drie hoogst scorende inschrijvers uitgenodigd voor de stap 2 van de inschrijvingsfase. In deze fase vindt de uiteindelijke inschrijving plaats. Hierin worden op basis van de gunningscriteria de inschrijvingen beoordeeld door het beoordelingsteam. De samenstelling van het beoordelingsteam wordt bekend gemaakt in de inschrijvingsfase.

De voorlopige gunningscriteria (in willekeurige volgorde, nog zonder weging) voor de inschrijvingen zijn:

- Het concept van de sociale cohesie binnen de wijk en de woningontwikkeling inclusief gelaagde gentrificatie.
- Esthetische kwaliteit woningbouwplan, aansluiting bij omgeving, uit te breiden naar 650 woningen.
- De kwaliteit van het ontwerp en de materialisering van de openbare ruimte en het landschap op de thema's in het PvE inclusief innovaties.
- Mate van zekerheid financiering.
- Inbedding duurzaamheid in concept.
- Doorlooptijd ontwikkeling, de beheersing daarvan en de flexibiliteit.
- Communicatie met omgeving tijdens realisatie
- Samenwerking/afstemming met gemeentelijke projectorganisatie
- Risicomanagement (benoemen risico's en beheersmaatregelen)

De te hanteren kwaliteitscriteria, hun relatieve gewicht en de specifieke beoordeling zullen nader worden omschreven in de inschrijvingsleidraad.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor (delen van) de beoordelingsmethodiek te wijzigen en nader te specificeren bij de inschrijvingsfase.

VIII.2.1 DIALOOGGESPREKKEN

De Gegadigden krijgen in stap 2 van de inschrijvingsfase de gelegenheid om op een aantal vooraf vastgestelde onderwerpen het gesprek met de Opdrachtgever aan te gaan. De gesprekken hebben een informeel karakter en zijn bedoeld om concrete oplossingsrichtingen te bespreken of te toetsen. De individuele informatie-uitwisseling zal worden vastgelegd in een proces verbaal en worden vastgelegd en ondertekend door beide partijen. Algemene informatie of wijzigingen van gestelde eisen worden aan alle gegadigden verstrekt.

VIII.2.2 CONCRETISERINGSFASE

In de concretiseringsfase worden de ingediende stukken uitwerkt tot een voorlopig ontwerp, om vervolgens met een overeengekomen voorlopig ontwerp (ruimtelijk, functioneel, technisch en duurzaam) dat binnen de uitgangspunten gerealiseerd wordt een contract af te sluiten. Over de vorm en de inhoud van de concretiseringsfase zal nader worden ingegaan in de inschrijvingsleidraad.

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1 PVE Middelsee Zuidlanden

BIJLAGE 2 Bestemmingsplan Middelsee en bijlagen (inclusief Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig basisplan) via Ruimtelijke plannen.nl

BIJLAGE 3 Mobiliteitsconcept

BIJLAGE 4 Tekening plangebied

BIJLAGE 5 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

BIJLAGE 6A en 6B Standaard format referenties (kerncompetenties en selectiecriteria).

BIJLAGE 7 Formulier Beroep op een derde.

BIJLAGE 8 Tabel Maximale oppervlakken gebouwen en kavels.