

Inschrijfleidraad

Vrijburgh fase 2 Woongebied Midden

Versie 0.[8](#)
[21 november](#) 2022

Documentnummer: 2210[21](#)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Definities	4
2	De Opdracht	5
2.1	Opdrachtgevers en inkoopbehoefte	5
2.2	Doelstellingen Opdrachtgevers	6
2.3	De Overeenkomst	6
3	De Aanbesteding	8
3.1	Doel van de aanbesteding	8
3.2	Procedure	8
3.3	Planning	8
4	Inlichtingenfase	9
4.1	Schriftelijke inlichtingenronde	9
4.2	Nota van inlichtingen	9
5	Inschrijvingsfase - eisen aan de Inschrijver	10
5.1	Uitsluitingsgronden	10
5.2	Geschiktheidseisen	10
6	Inschrijvingsfase - eisen aan de Inschrijving	13
6.1	Bij de Inschrijving te verstrekken documenten	13
7	Beoordeling Inschrijving	14
7.1	Controle Inschrijving op volledigheid en geldigheid	14
7.2	Proces beoordeling Inschrijving	14
7.3	Beoordelingscriteria Inschrijving (Gunningscriteria)	15
8	Gunning	18
8.1	Bekendmaking gunningsbesluit	18
8.2	Verificatie	18
8.3	Definitieve gunning	18
9	Overige voorwaarden	19
9.1	Publicatiefase	19

9.2	Inlichtingenfase	19
9.3	Inschrijffase	19
9.4	Beoordelingsfase	20
9.5	Gunningsfase	21
9.6	Algemeen	21
10	Bijlagen:	22

1 Inleiding

In deze Offerteaanvraag wordt de Openbare Europese aanbestedingsprocedure beschreven voor de opdracht **Vrijburgh fase 2 Woongebied Midden**.

Onderstaande CPV (codes) zijn van toepassing op deze aanbesteding.

- CPV-code 70111000-2 Projectontwikkeling woningen

1.1 Definities

In deze Inschrijfleidraad hebben de onderstaande begrippen, indien met een hoofdletter geschreven, de betekenis zoals hieronder omschreven.

Naam of afkorting	Omschrijving
Aanbestedende Dienst	Gemeente Smallerland
Combinant	Een Inschrijver die deel uitmaakt van een Combinatie.
Combinatie	Een samenwerkingsverband van Inschrijvers als bedoeld in artikel 3.50 juncto 2.52 Aanbestedingswet 2012
Diensten	De diensten die door Opdrachtnemer of door derden namens Opdrachtnemer worden uitgevoerd Overeenkomstig de Overeenkomst.
Gunningscriteria	Criteria betreffende de Inschrijving op basis waarvan de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV) wordt bepaald.
Inschrijver	Een onderneming die al dan niet in een Combinatie een Inschrijving zal gaan indienen of heeft ingediend.
Inschrijving	Offerte van de Inschrijver gebaseerd op hetgeen is omschreven in de Offerteaanvraag.
Marktconform	(Een) eerlijke, kostendekkende en in de markt gebruikelijke prijs/prijzen, die de basis vormt/vormen voor een uitvoerbare Overeenkomst
Onderaannemer	De onderneming die de Inschrijver zal inschakelen bij uitvoering van de Opdracht, waarbij Inschrijver verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de Onderaannemer.
Overeenkomst	De Overeenkomst [titel] die middels deze aanbesteding wordt gegund
Uitsluitingsgrond	Een situatie genoemd in artikel 3.65 jo 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012 die kan leiden tot uitsluiting van de Inschrijver.
Website	Het digitale aanbestedingsplatform van Tendered te vinden op www.Tendered.nl

2 De Opdracht

2.1 Opdrachtgevers en inkoopbehoefte

In december 2020 heeft de gemeenteraad van Smallerland de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de woonvisie is een forse ambitie neergelegd. Voor 2025 moeten er ruim 1.000 woningen worden gebouwd. Vrijburgh is, een uitbreidingslocatie die een grote bijdrage moet gaan leveren in de gewenste woningbouwproductie.

Vrijburgh wordt gefaseerd in ontwikkeling genomen. De 2^e fase staat nu op het punt gerealiseerd te worden. Voor Vrijburgh fase 2 (VB2) geldt dat er zo'n 150 woningen kunnen worden gebouwd, verdeeld over 3 woongebieden. Daarbij worden voor meerdere doelgroepen van het beleid (woonvisie) woningen ontwikkeld. De Gemeente biedt ruimte aan de markt voor deze ontwikkeling. Voor Vrijburgh fase 2 geldt een combinatie van projectmatig gebouwde koopwoningen in het betaalbare en middendure segment. Daarnaast voorziet het plan in vrije sectorbouw, het dure segment, waarbij bouwkavels worden uitgegeven aan particulieren en ook is een deel sociale woningbouw gepland.

Vrijburgh fase 2 is opgedeeld in 3 woongebieden: zuid, midden en Midden. Deze aanbesteding heeft betrekking op de ontwikkeling van het woongebied **Midden**.

In het woongebied Midden is een deel van het plangebied bestemd voor sociale woningbouw. Woningbouwcorporatie Accolade wordt eigenaar van de grond en verzorgt de ontwikkeling van de sociale woningbouw en uitgifte daarvan separaat binnen het woongebied Midden. Daarnaast geeft de gemeente zelf een aantal vrije kavels uit. Deze inschrijfleidraad gaat over de aanbesteding van de verkoop en realisatieopgaaf op het overige deel van het woongebied Midden, dus exclusief de sociale woningbouw en vrije sectorbouw. Op onderstaande kaartjes is het gebied aangegeven waar de onderhavige aanbesteding zich op richt.





2.2 Doelstellingen Opdrachtgevers

De Aanbestedende dienst wil de woningvoorraad zo snel en efficiënt mogelijk op peil brengen. In de gemeente is de behoefte aan woningen groot en iedere versnelling in het beschikbaar kunnen stellen van woningen is dringend gewenst. De gemeente zoekt een partner die de ontwikkeling en bouw van de woningen op de grond van de gemeente voortvarend te hand neemt en zo een bijdrage levert aan het vergoten van de woningvoorraad.

2.3 De Overeenkomst

Met één Inschrijver die de economisch meest voordelige Inschrijving heeft gedaan, wordt één Overeenkomst gesloten.

Een concept van de te gunnen Overeenkomst, is in bijlage A opgenomen. De eisen die de gemeente stelt aan de uitvoering van de opdracht zijn gespecificeerd in deze Overeenkomst en/of de daarbij behorende bijlagen.

2.3.1 Aard van de Overeenkomst

De verplichtingen van de aan te besteden overheidsopdracht bestaan op hoofdlijnen uit het (voor eigen rekening en risico van de koper):

- Kopen en overdracht van de grond van de gemeente
- Verkoopprocedures woningen inrichten en uitvoeren

- Afronden ontwerp woningen binnen het programma van eisen van de gemeente
- Voorbereiden van de realisatie
- Aanvragen omgevingsvergunning en andere noodzakelijke vergunningen;
- Realisatie van de woningen conform de overeengekomen planning;
- Uitgifte van de gerealiseerde woningen aan de toekomstige eigenaren;
- Opleggen van zelfbewoningsplicht van de woningen aan de toekomstige eigenaren.

2.3.2 Looptijd

De Overeenkomst betreft een koop- en realisatieovereenkomst, die zich richt op de (eenmalige) koop en overdracht van de grond aan de winnende partij. Naast de bepalingen over de koop worden er ook afspraken opgenomen over de realisatieperiode, waaraan ook termijnen zijn verbonden. De overeenkomst eindigt op het moment dat aan alle verplichtingen uit de Overeenkomst is voldaan.

2.3.3 Percelen

Er wordt geen gebruik gemaakt van de percelenregeling. De aard van de opdracht leent zich niet voor opdeling in percelen.

3 De Aanbesteding

3.1 Doel van de aanbesteding

Met de aanbesteding die onderwerp is van deze inschrijfleidraad, wordt beoogd één Overeenkomst te sluiten met één Inschrijver. De Overeenkomst wordt op een rechtmatige en transparante wijze gesloten door het volgen van een Europese Openbare procedure die wordt uitgevoerd onder werking van de Aanbestedingswet 2012.

3.2 Procedure

De aanbestedingsprocedure bestaat uit verschillende fases:

1. Publicatiefase
2. Inlichtingenfase
3. Inschrijvingsfase
4. Beoordelingsfase
5. Gunningsfase

De fases worden hierna afzonderlijk behandeld in de volgende hoofdstukken.

3.3 Planning

Hieronder is de planning weergegeven van de verschillende fases van de aanbesteding. De Aanbestedende Dienst heeft het recht wijzigingen door te voeren in onderstaande planning. De genoemde termijnen van publicatiefase en Inschrijvingsfase zijn fatale termijnen.

	Fases	Datum*
1	Publicatiefase	28 oktober 2022
2	Inlichtingenfase	
	- Schriftelijke inlichtingen	18 november 2022
	- Nota van Inlichtingen	21 november 2022
3	Inschrijvingsfase	9 december 2022
4	Beoordelingsfase	
	- Controle Inschrijvingen	12 december 2022
	- Beoordeling Inschrijvingen	13-16 december 2022
5	Gunningsfase	
	- Bekendmaken gunningsbeslissing	21 december 2022
	- Bezwaartermijn (incl. verificatie)	10 januari 2023
	- Gunning	13 januari 2023

*Data onder voorbehoud

4 Inlichtingenfase

De Aanbestedende Dienst geeft Inschrijver gelegenheid tot het verkrijgen van nadere inlichtingen over deze aanbesteding en de opdracht. De inlichtingen kunnen in een schriftelijke inlichtingenronde verkregen worden. De fase eindigt met publicatie van de gestelde vragen en geleverde antwoorden in een definitieve Nota van Inlichtingen.

4.1 Schriftelijke inlichtingenronde

Algemene vragen kunnen als nadere inlichtingen worden ingediend via TenderNed. Vragen dienen helder en zo eenduidig mogelijk geformuleerd te zijn, zodat deze gericht beantwoord kunnen worden. Bij de vraag wordt een referentie naar het onderdeel van de aanbestedingsdocumenten gegeven waarop de vraag betrekking heeft. Vragen worden zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende Dienst beantwoord. Alle gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden worden door de Aanbestedende Dienst tevens vastgelegd in een Nota van Inlichtingen die gepubliceerd wordt op TenderNed.

4.1.1 Nadere inlichtingen met een individueel karakter

Een ondernemer die van plan is in te schrijven kan verzoeken om nadere inlichtingen m.b.t. vragen met een individueel karakter. Daarvan is sprake bij vragen met betrekking tot een rechtmatig commercieel belang. De motivering dat het om een dergelijke vraag gaat, wordt tevens aangegeven door de inschrijver.

De Aanbestedende Dienst zal deze vraag beoordelen en vaststellen of er inderdaad sprake is van commercieel belang. Indien Aanbestedende Dienst het niet eens is met het individuele karakter van de vraag, zal zij dit aan de ondernemer die van plan is in te schrijven mededelen die vervolgens kan besluiten om de vraag in te trekken of de vraag en het antwoord in de Nota van inlichtingen te laten opnemen. Indien de Aanbestedende Dienst het verzoek honoreert, worden de inlichtingen uitsluitend aan de indiener van de vraag geleverd via de daartoe bestemde functionaliteit in TenderNed.

4.2 Nota van inlichtingen

De Aanbestedende Dienst publiceert alle gestelde vragen en verstrekte antwoorden door openbaarmaking van de volledige Nota van Inlichtingen.

5 Inschrijvingsfase - eisen aan de Inschrijver

De Odrachtnemer die in aanmerking wil komen voor de opdracht dient een Inschrijving in. Aan de partijen die in wens te schrijven worden eisen gesteld. In dit hoofdstuk worden de eisen die aan de inschrijvende Onderneming worden gesteld weergegeven. De eisen aan de Inschrijving en de wijze waarop beoordeling van de Inschrijving plaats vindt, wordt in de volgende hoofdstukken beschreven.

5.1 Uitsluitingsgronden

Inschrijver dient te verklaren dat de uitsluitingsgronden, zoals genoemd in het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)” (zie Bijlage B), niet van toepassing zijn. Bijlage B dient volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend bij de Inschrijving.

Bij het invullen van het UEA dient duidelijk te worden aangegeven in welke hoedanigheid de Inschrijver de Inschrijving doet:

1. Zelfstandig: de Inschrijver is een zelfstandige onderneming en doet geen beroep op de kennis, ervaring en/of financiële draagkracht van andere partijen;
2. In Combinatie: de Inschrijver is een formeel samenwerkingsverband van meerdere zelfstandige ondernemingen of natuurlijke personen. De Combinatie wijst een penvoerder aan die de Combinatie vertegenwoordigt. De Combinatie kan een beroep doen op kennis, ervaring en/of financiële draagkracht van de Combinant(en). De Combinanten zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de Opdracht;
3. Met Onderaannemer(s): de Inschrijver schrijft in met Onderaannemers en kan een beroep doen op de kennis, ervaring en/of financiële draagkracht van de Onderaannemer(s). De Inschrijver blijft als hoofdaannemer hoofdelijk aansprakelijk voor het handelen van de Onderaannemer(s).

5.2 Geschiktheidseisen

Voor de opdrachtverlening komt alleen de Inschrijver in aanmerking die voldoet aan onderstaande geschiktheidseisen.

5.2.1 Eisen t.a.v. financiële en economische draagkracht

De Inschrijver is aangesloten bij een bouwgarantiefonds dat valt onder het keurmerk GarantieWoning. De polis of het lidmaatschap dekt minimaal af dat de verplichtingen die de Inschrijver is aangegaan met de eindgebruikers (kopers van de woningen) worden overgenomen door derden en/of op een andere wijze verzekerd zijn als hij hieraan zelf niet kan voldoen.

Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de Inschrijver dat hij voldoet aan de bovenstaande eis. Als bewijsmiddel van juistheid van deze Verklaring kan van de Inschrijver die een Inschrijving indient, de volgende gegevens worden verlangd:

- Een bewijs van inschrijving bij een bouwgarantiefonds
- De betreffende polis

5.2.2 Eisen t.a.v. technische bekwaamheid

De Inschrijver dient aan te tonen dat hij voldoet aan de onderstaande eisen.

1. Kwaliteitsmanagement

De Inschrijver beschikt over een gecertificeerde NEN-EN-ISO-9001:2015 (Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen), of een daaraan gelijkwaardig kwaliteitsmanagementsysteem, waarin tevens zijn opgenomen de benodigde procedures om (blijvend) aan de kwaliteitseisen en – voorwaarden te voldoen.

Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de Inschrijver dat hij voldoet aan de bovenstaande eis. Als bewijsmiddel van juistheid van deze Verklaring kan van de Inschrijver die een Inschrijving indient, de volgende informatie worden verlangd:

- ISO-certificaat (of gelijkwaardig) afgegeven door bevoegde instantie van maximaal 1 jaar oud.

2. Kerncompetenties

De Inschrijver toont aan dat hij over de volgende kerncompetenties beschikt. Voor het aanleveren wordt het door de Aanbestedende Dienst voorgeschreven Model referentie-opdrachten gebruikt (bijlage C).

Kerncompetentie 1 'Projectontwikkeling'

De inschrijver dient te beschikken over de kerncompetentie 'Projectontwikkeling'. Van belang is dat de inschrijver aantoonbaar maakt dat hij ervaring heeft met risicodragend participeren in woningbouwprojecten. Hij heeft daarbij het gehele proces verzorgd van aankoop grond tot en met levering van de gerealiseerde woningen aan de eindgebruikers. Hij is in staat om een realistische business case op te stellen en hierin bij te sturen als risico's optreden. Hij is in staat om constructieve contacten te onderhouden met de betrokken overheden en vergunningverlenende instanties, uitvoerende partijen en de eindgebruikers van het gerealiseerde project. Dit heeft geleid tot oplevering van een succesvol project voor alle betrokken partijen.

De inschrijver dient te beschikken over 1 referentie [project](#) die qua aard en omvang gelijkwaardig is aan de opgaaf uit behorende bij deze overeenkomst. De Aanbestedende Dienst beschouwt een referentie qua aard en omvang gelijkwaardig, indien dit referentie-[project](#) aan de volgende criteria voldoet:

- Het betreft een woningbouwproject dat in de afgelopen 3 jaar is opgeleverd
- Het betreft een woningbouwproject van minimaal 20 woningen
- Het project is succesvol geweest voor de Inschrijver waarbij minimaal de kwaliteit zoals geëist in de opgave, is geleverd.

Kerncompetentie 2 'Realisatie bouwproject'

De inschrijver dient te beschikken over de kerncompetentie 'Realisatie bouwproject'. Van belang is dat de inschrijver aantoonbaar maakt dat hij ervaring heeft met het voorbereiden en realiseren van bouwprojecten. De voorbereiding behelst minimaal het leveren van ontwerpinspanningen en het aanvragen van vergunningen. Bij de realisatie heeft de inschrijver een geoptimaliseerd bouwproces tot stand weten te brengen en actief aan risicobeheersing gedaan en daarmee is hij in staat geweest om het project tijdig binnen de gestelde kaders aan de Opdrachtgever op te leveren.

De inschrijver dient te beschikken over 1 referentieopdracht die qua aard en omvang gelijkwaardig is aan de opgaaf uit behorende bij deze overeenkomst. De Aanbestedende Dienst beschouwt een

referentie qua aard en omvang gelijkwaardig, indien deze referentie-opdracht aan de volgende criteria voldoet:

- Het betreft een woningbouwproject dat in de afgelopen 3 jaar is opgeleverd
- Het betreft een woningbouwproject van minimaal 20 woningen
- Het project is tijdig en binnen de door de Opdrachtgever gestelde kaders opgeleverd

5.2.3 Eisen t.a.v. beroepsbevoegdheid

De Inschrijver dient aan te tonen dat hij voldoet aan de onderstaande eisen.

De Inschrijver is ingeschreven in het Beroeps- of Handelsregister.

Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de Inschrijver dat hij voldoet aan de bovenstaande eis. Als bewijsmiddel van juistheid van deze Verklaring wordt van de Inschrijver die een Inschrijving indient, de volgende informatie bij Inschrijving verlangd:

- Uittreksel van de Kamer van Koophandel (of gelijkwaardig) afgegeven van maximaal 6 maanden oud.

6 Inschrijvingsfase - eisen aan de Inschrijving

6.1 Bij de Inschrijving te verstrekken documenten

Bij de Inschrijving dienen de volgende documenten ingediend te worden.

	Document	Voorgeschreven format
1	(facultatief) Aanbiedingsbrief (let op: geen prijsinformatie)	Vormvrij
2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Bijlage B
3	Model Referentieopdrachten	Bijlage C
4	Een uittreksel uit het handelsregister of een soortgelijke organisatie, dat op het tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan zes maanden.	Door afgevende instantie gewaarmerkt exemplaar
5	Formulier 'Start Bouwwerkzaamheden'	Bijlage D
6	Plan van Aanpak 'Risicobeheersing'	Maximaal 5 pagina's A4 Geen bijlagen Lettertype Verdana, lettergrootte 9 Normale marges
7	Inschrijfbiljet (let op: apart indienen!)	Bijlage E

7 Beoordeling Inschrijving

De beoordeling van de Inschrijving bestaat uit 2 onderdelen. De Inschrijving wordt in eerste instantie gecontroleerd op volledigheid en het voldoen aan de Inschrijvingsvereisten. Daarna wordt de Inschrijving inhoudelijk beoordeeld en wordt de rangorde van Inschrijvingen bepaald. De Aanbestedende Dienst gaat daarna over tot het nemen van de gunningsbeslissing. Dit is in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

7.1 Controle Inschrijving op volledigheid en geldigheid

Na de sluitingsdatum van de Inschrijvingstermijn controleert de Aanbestedende Dienst of de Inschrijvingen volledig zijn en voldoen aan alle in deze inschrijfleidraad gestelde voorwaarden. De Aanbestedende Dienst controleert daarbij van iedere inschrijver of er reden is voor uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure op basis van het ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). De bevindingen worden vastgelegd in een Proces Verbaal van Opening. Inschrijvingen die niet aan de vereisten voldoen, zijn onregelmatig en worden ter zijde gelegd.

Mocht blijken dat er informatie ontbreekt, dan kan de Aanbestedende Dienst besluiten om het gebrek aan overgelegde gegevens te laten herstellen, afhankelijk van de ernst van het gebrek. Dit laatste is uitsluitend ter beoordeling door de Aanbestedende Dienst.

7.2 Proces beoordeling Inschrijving

De Inschrijvingen die bij de controle akkoord zijn bevonden, worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld. Daarbij wordt als gunningscriterium de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV) toegepast. De Aanbestedende Dienst gebruikt 'Gunnen op waarde' als methode om de BPKV te bepalen. Met behulp van deze methodiek wordt elk gunningscriterium gewaardeerd in euro's. De waarde die de subgunningscriteria gezamenlijk vertegenwoordigen wordt in mindering gebracht op de inschrijfprijs. Op deze wijze wordt een fictieve inschrijfprijs bepaald. De aanbidding met de hoogste fictieve inschrijfprijs wint de aanbesteding.

De beoordeling vindt plaats in 4 stappen:

1. Beoordeling kwalitatieve deel Inschrijvingen
2. Beoordeling kwantitatieve deel (prijs) Inschrijvingen
3. Vaststelling totaalscore per Inschrijving
4. Vaststelling rangorde van alle Inschrijvingen

1. Beoordeling kwalitatieve deel Inschrijvingen

De beoordeling van het kwalitatieve deel van de Inschrijving vindt separaat plaats van de prijs. Hieronder worden beide subgunningscriteria inhoudelijk toegelicht alsmede de te verkrijgen kwaliteitswaarde per criterium.

2. Beoordeling kwantitatieve deel Inschrijvingen

Nadat de scores voor het kwalitatieve deel zijn vastgesteld, wordt de prijsinformatie geopend. De ingediende prijsinformatie wordt gecontroleerd op volledigheid en of aan alle eisen is voldaan. Het kwantitatieve deel van de Inschrijving wordt daarna vrijgegeven voor het vervolg.

3. Vaststelling totaalscore per Inschrijving

De scores die behaald zijn voor het kwalitatieve deel, worden samengevoegd met het prijsdeel zoals bij de inleiding van deze paragraaf weergegeven. Hiervoor wordt onderstaande tabel gebruikt.

Criterium	Maximale kwaliteitswaarde (€)	Beoordelingscijfer	Behaalde kwaliteitswaarde (€)	Totalen (€)
Start Bouw	€ 300.000,=			
Risicobeheersing	€ 150.000,=			
Totale kwaliteitswaarde				
Inschrijfprijs				
Fictieve Inschrijfprijs				

Dit totaal leidt tot de fictieve inschrijfprijs en een eindscore per Inschrijver.

4. Vaststelling Rangorde Inschrijvingen

De eindscores van alle Inschrijvingen leiden gezamenlijk tot een rangorde. De Inschrijving met de hoogste fictieve inschrijfprijs wint de aanbesteding.

Indien twee of meer Inschrijvingen een gelijke en hoogste fictieve Inschrijvingsom hebben, dan is daarvan de Inschrijving met de hoogste totale kwaliteitswaarde de economisch meest voordelige Inschrijving. Indien in dat geval ook de totale kwaliteitswaarde gelijk is, wordt de winnende Inschrijving door middel van loting bepaald.

7.3 Beoordelingscriteria Inschrijving (Gunningscriteria)

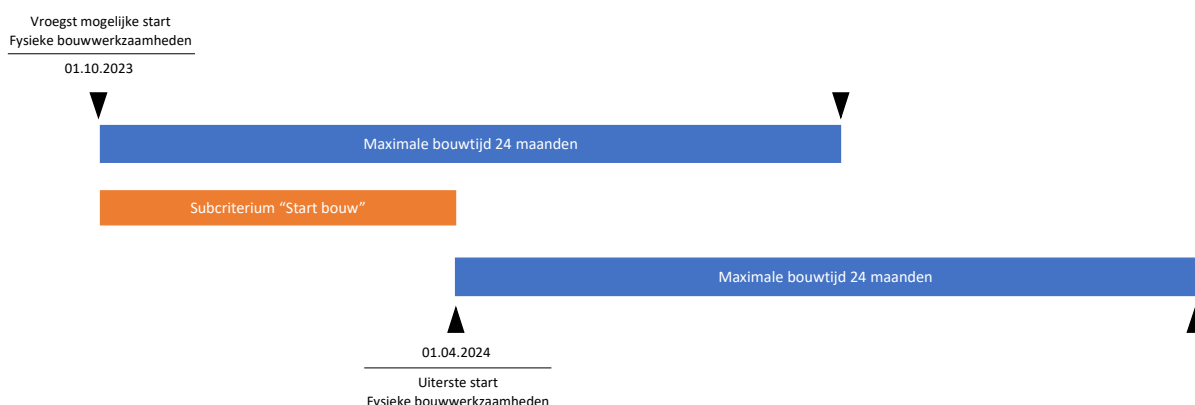
De Aanbestedende Dienst hanteert 3 subgunningscriteria om de Inschrijvingen te beoordelen.

1. 'Start Bouw'
2. Risicobeheersing
3. Prijs

Hieronder worden de subgunningscriteria per stuk nader uitgewerkt.

7.3.1 Subcriterium 'Start bouw'

De Aanbestedende Dienst heeft als doel dat het project snel en voortvarend wordt gerealiseerd. Het vergroten van de woningvoorraad in de Gemeente heeft een hoge prioriteit. In de overeenkomst zijn termijnen opgenomen voor diverse deelprocessen, waarmee dit doel kan worden bereikt. In de overeenkomst is een maximale doorlooptijd voor de daadwerkelijke bouw opgenomen van 2 jaar. Ook is in de concept Overeenkomst een uiterste startdatum voor de fysieke bouwwerkzaamheden bepaald op 1 april 2024. Hieronder staat de voorgenomen planning schematisch weergegeven.



De Aanbestedende Dienst ziet meerwaarde in een aanpak waarbij de startdatum van de bouwwerkzaamheden zoals bedoeld in art. 15 van de concept Overeenkomst, vervroegd wordt. Hoe eerder de bouw start, hoe eerder het doel van de Aanbestedende Dienst bereikt wordt. Aan de Inschrijver wordt dan ook gevraagd aan te geven of en zo ja, met hoeveel maanden hij eerder kan starten. De aangeboden startdatum wordt in de definitieve Overeenkomst opgenomen in de artikelen 4 en 15 en vormt daarmee een contractuele verplichting.

Geef op bijlage D aan welke startdatum u aanbiedt.

De aangeboden startdatum in bijlage D, resulteert in een kwaliteitswaarde. Hiervoor wordt onderstaande tabel gebruikt.

Aangeboden uiterlijke startdatum bouwwerkzaamheden	maximale kwaliteitswaarde
0 maand eerder – start 1 april 2024	€ 0,=
1 maand eerder – start 1 maart 2024	€ 50.000,=
2 maand eerder – start 1 februari 2024	€ 100.000,=
3 maand eerder – start 1 januari 2024	€ 150.000,=
4 maand eerder – start 1 december 2023	€ 200.000,=
5 maand eerder – start 1 november 2023	€ 250.000,=
6 maand eerder – start 1 oktober 2023	€ 300.000,=

7.3.2 Subcriterium 'Risicobeheersing'

De Aanbestedende Dienst heeft als doel dat om zo snel en voortvarend mogelijk het project te realiseren en de woningvoorraad in de gemeente te verhogen. Het risicoprofiel dat hoort bij de startdatum en bij een snelle doorlooptijd, moet acceptabel zijn. Indien de risico's onvoldoende onderkend en beheersbaar zijn, dan zal het doel van de Aanbestedende Dienst alsnog niet bereikt worden. De Aanbestedende Dienst kent dan ook meerwaarde toe aan een Inschrijving waaruit blijkt dat er een goed overzicht op de risico's is en een concrete aanpak ligt op de beheersing daarvan.

Geef in een Plan van Aanpak een overzicht van de belangrijkste risico's die u ziet die gerelateerd zijn aan het bereiken van het doel van de Aanbestedende Dienst. Daarbij geeft u aan welke beheersmogelijkheden u ziet en de concrete maatregelen die u aanbiedt om de risico's te mitigeren.

Het ingediende Plan van Aanpak Risicobeheersing wordt beoordeeld door een beoordelingscommissie bestaande uit 3 ter zake kundige deskundigen en een onafhankelijke voorzitter. Zij hebben geen

inzicht in de prijsinformatie. Het Plan van Aanpak wordt in eerste instantie onafhankelijk en individueel beoordeeld door de beoordelaars. Daarna vindt een plenaire behandeling plaats in deze commissie wat resulteert in één eindcijfer voor het Plan van Aanpak. Het eindcijfer resulteert in een kwaliteitswaarde. Hiervoor wordt onderstaande tabel gebruikt.

Beoordelingscijfer	Waardering	maximale kwaliteitswaarde
10	De aanpak levert substantiële meerwaarde op voor Opdrachtgever. De aanpak bestaat uit concrete maatregelen, die na gunning aantoonbaar kunnen worden geleverd en de relatie met het bereiken van de doelstelling van Opdrachtgever is eenduidig.	150.000,=
8	De aanpak levert meerwaarde op voor Opdrachtgever. De aanpak bestaat uit concrete maatregelen óf deze kunnen na gunning aantoonbaar worden geleverd óf de relatie met het bereiken van de doelstelling van Opdrachtgever is eenduidig.	75.000,=
6	De aanpak levert geen meerwaarde op voor Opdrachtgever. De aanpak bestaat wel uit concrete maatregelen, maar deze kunnen na gunning niet of onvoldoende aantoonbaar worden geleverd óf de relatie met het bereiken van de doelstelling van Opdrachtgever is niet of onvoldoende eenduidig.	0
4	De aanpak levert geen meerwaarde op voor Opdrachtgever. Er wordt niet of onvoldoende ingegaan op de subgunningscriteria, waardoor De Aanbestedende Dienst niet kan vaststellen of haar doelstelling zal kunnen worden bereikt.	-/- 75.000,=
2	De aanpak levert onacceptabele, nieuwe of moeilijk te beheersen extra risico's voor De Aanbestedende Dienst met zich mee.	Knock out

Indien het kwalitatieve deel van de Inschrijving beoordeeld wordt met een 2, dan volgt uitsluiting van deelname aan deze aanbesteding.

7.3.3 Subcriterium Prijs

Voor het indienen van het kwantitatieve deel van de Inschrijving maakt u gebruik van het inschrijfbiljet (bijlage E).

De over te dragen grond heeft een oppervlakte van 10.035m². Voor de Inschrijving wordt een minimale Inschrijvingsprijs gehanteerd van € 1.750.000.

Indien de Inschrijver een lager bedrag dan de bovengenoemd minimale Inschrijfprijs indient, dan volgt uitsluiting van deelname aan deze aanbesteding.

8 Gunning

8.1 Bekendmaking gunningsbesluit

Na beoordeling van de Inschrijvingen zal de Aanbestedende Dienst aan alle Inschrijvers door middel van een gunningsbeslissing schriftelijk mededelen aan welke Inschrijver de Aanbestedende Dienst voornemens is de opdracht te gunnen. Deze mededeling, waarin het voornemen tot gunning is weergegeven, geeft de winnaar nog geen aanspraak op gunning van de opdracht, aangezien de mededeling geen aanvaarding van de aanbidding inhoudt. Er is dan dus nog geen sprake van een Overeenkomst tussen de Opdrachtgevers en de beoogde winnaar. Inschrijvers die bezwaren hebben tegen het gunningsvoornemen dienen dat binnen 20 kalenderdagen na de gunningsbeslissing een daartoe strekkend kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de Voorzieningenrechter te Leeuwarden.

8.2 Verificatie

De bewijsmiddelen dienen, voor zover die niet al als onderdeel van de Inschrijving worden gevraagd, binnen twaalf (12) kalenderdagen na eerste verzoek hiertoe van de aanbestedende dienst, door de winnende inschrijvers aan de aanbestedende dienst te worden aangeleverd. De volgende bewijsmiddelen kunnen door de Aanbestedende Dienst worden opgevraagd:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (via [Gedragsverklaring aanbesteden aanvragen / Justis. aanvraagperiode bedraagt 8 weken!](#))
- Verklaring Belastingdienst inzake afdracht Belasting/sociale premies
- De bewijsmiddelen zoals beschreven in § 5.2:
 - o Bewijs lidmaatschap Bouwgarantiefonds
 - o Polis Bouwgarantiefonds
 - o Certificaat ISO-certificering

Het niet (tijdig) overleggen van de juiste en geldige bewijsmiddelen door de Inschrijver kan alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende inschrijver in de aanbestedingsprocedure. Dat geldt ook indien op basis van de overgelegde bewijsmiddelen blijkt dat de aangeleverde bewijsmiddelen niet overeenkomen met de verklaringen die afgegeven zijn tijdens de inschrijvingsfase, niet rechtsgeldig ondertekend zijn of dat een verificatie niet kan worden uitgevoerd door de Aanbestedende Dienst. De Inschrijver komt dan niet voor definitieve gunning in aanmerking. De gunningsbeslissing van de Aanbestedende Dienst zal daarop worden herzien en dit wordt aan alle Inschrijvers bekend gemaakt.

8.3 Definitieve gunning

Indien er door inschrijvers geen bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen gunning, dan meldt de Aanbestedende Dienst dat de gunning definitief is.

De Overeenkomst wordt aansluitend door de Aanbestedende Dienst definitief gemaakt, waarna tot ondertekening van de Overeenkomst zal worden overgegaan.

9 Overige voorwaarden

9.1 Publicatiefase

1. De voertaal van deze aanbesteding is de Nederlandse taal. Alle stukken moeten in de Nederlandse taal worden ingediend.
2. De aanbestedingsprocedure en informatie-uitwisseling over deze aanbesteding verloopt uitsluitend elektronisch via het platform TenderNed www.Tenderned.nl (de Website, als vermeld onder de definities). Alle (digitale) documenten moeten zijn voorzien van de juiste ondertekening door een bevoegde vertegenwoordiger van inschrijver. Diverse handleidingen voor het gebruik zijn verkrijgbaar op www.Tenderned.nl.
3. Indien de Inschrijving niet kan worden ingediend door een storing op de Website, wordt de tijd om in te dienen verlengd met 4 uur nadat de storing is opgelost.
4. Het is niet toegestaan om in het kader van deze aanbesteding direct contact te zoeken met de betrokken medewerkers van de Aanbestedende Dienst of andere belanghebbenden om informatie te verkrijgen. Overtreding van deze communicatieregel kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de aanbesteding.
5. Alle intellectuele eigendomsrechten waaronder het auteursrecht die rusten op door de Aanbestedende Dienst verstrekte documenten en informatie in het kader van de aanbesteding, waaronder in ieder geval te begrijpen de Inschrijfleidraad en verstrekte toelichtingen, berusten bij de Aanbestedende Dienst. De door de Aanbestedende Dienst verstrekte documenten dienen als vertrouwelijk te worden behandeld en slechts aan medewerk(st)ers te worden verstrekt of getoond die voor het indienen van de Inschrijving daarvan kennis moeten nemen.

9.2 Inlichtingenfase

1. Van de Inschrijver wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat:
 - a. Indien enig door de Aanbestedende Dienst verstrekt document volgens Inschrijver tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, de Inschrijver dit bij de vragenronde kenbaar dient te maken. Indien de Inschrijver dit nalaat, heeft de consequentie dat Inschrijver zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verwerkt.
 - b. Indien de Inschrijver van mening is dat er voor onderdelen in deze Inschrijfleidraad verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, dan is het van belang dat de Inschrijver dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De Aanbestedende Dienst zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn.

9.3 Inschrijffase

1. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het bewust verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens leidt tot uitsluiting van de aanbesteding.
2. Door het doen van een Inschrijving verklaart inschrijver zich onvoorwaardelijke akkoord met deze Inschrijvingsleidraad en alle daarbij behorende bijlagen.

3. Een Inschrijving waaraan voorwaarden zijn verbonden of die is gedaan onder voorbehoud is ongeldig en zal terzijde worden gelegd.
4. De gestanddoeningstermijn van de Inschrijving bedraagt 60 dagen.
5. Het prijsdeel van de inschrijving dient marktconform te zijn:
 - a. Marktconform definieert de Aanbestedende Dienst als een eerlijke, kostendekkende en in de markt gebruikelijke prijs, die de basis vormt voor een uitvoerbare Overeenkomst. Indien de Aanbestedende Dienst twijfels heeft over de haalbaarheid of realistische waarde van de prijsstelling én komt de Inschrijving in aanmerking voor gunning, dan zal Inschrijver gevraagd worden de haalbaarheid ervan nader toe te lichten/te onderbouwen. Heeft de Aanbestedende Dienst na deze toelichting/onderbouwing gereede twijfels over de haalbaarheid, dan kan zij kiezen om aan de Dienstverlening aanvullende voorwaarden te stellen die verband houden met de prijsstelling vanuit de door haar gepercipieerde risico's uit de aangeboden prijsstelling, waarop Inschrijver kan aangeven onder de aanvullende condities haar Inschrijving te handhaven, dan wel in te trekken. De Aanbestedende Dienst is hiertoe niet verplicht en kan ook besluiten de betreffende Inschrijving na gegeven nadere toelichting uit te sluiten, voor zover zij dit binnen de redelijkheid en proportionaliteit ter bescherming van haar belang ziet.
6. Kosten die moeten worden gemaakt voor het opstellen van de Inschrijving worden niet door de Aanbestedende Dienst vergoed. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk op te schorten en/of te beëindigen. Inschrijvers hebben in een dergelijke situatie geen recht op enige vorm van (schade)vergoeding, tenzij dit disproportioneel is in het licht van de kosten die Inschrijvers op dat moment hebben moeten maken.

9.4 Beoordelingsfase

1. Inschrijver kan zijn Inschrijving na de sluitingstermijn van de Inschrijvingen niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de Aanbestedende Dienst een verzoek tot aanvulling of verduidelijking heeft gedaan. Aan een zodanig verzoek kan door Inschrijver geen aanspraak op de Opdracht worden ontleend. Een verduidelijking of een aanvulling veronderstelt dat de Inschrijving inhoudelijk ongewijzigd blijft.
2. Indien de Aanbestedende Dienst gebruik maakt van zijn discretionaire bevoegdheid om aanvullingen en/of verduidelijkingen te vragen dan zal hij in het kader van het beginsel van gelijke behandeling alle Inschrijvers op gelijke voet in de gelegenheid stellen om hun Inschrijving op het onderdeel ten aanzien waarvan de Aanbestedende Dienst een aanvulling en/of verduidelijking heeft gevraagd aan te vullen en/of te verduidelijken, met uitzondering van diegenen ten aanzien van wie vaststaat dat hun Inschrijving nimmer (meer) voor gunning in aanmerking zal kunnen komen.
3. Herstel van fouten is slechts toegestaan in de gevallen dat de Inschrijving klaarblijkelijk een eenvoudige verduidelijking behoeft of het gebrek eenvoudig te herstellen is mits dit niet leidt tot een nieuwe Inschrijving. Herstel is uitdrukkelijk niet mogelijk wanneer de ontbrekende informatie op grond van dit Aanbestedingsdocument op straffe van uitsluiting moet worden verstrekt.

4. Indien geëist is dat het Inschrijfbiljet/Prijzenblad separaat van de kwalitatieve documenten ingediend moet worden en deze laatste bevatten directe of indirecte prijsinformatie, dan volgt uitsluiting van deelname aan deze aanbesteding.
5. Indien het kwalitatieve deel van de Inschrijving beoordeeld wordt met een 2, dan volgt uitsluiting van deelname van deze aanbesteding.

9.5 Gunningsfase

1. Het niet (tijdig) overleggen van de juiste en geldige bewijsmiddelen door de inschrijver kan alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende inschrijver in de aanbestedingsprocedure. Dat geldt ook als uit het aangeleverde bewijs blijkt dat niet of niet volledig aan de gestelde eisen wordt voldaan.
2. De Aanbestedende Dienst is gerechtigd, maar niet verplicht om tot gunning over te gaan.
3. De Aanbestedende Dienst kan afzien van gunning of de gunning aanhouden in afwachting van een besluit van de Gemeenteraad inzake het Bestemmingsplan en/of de Grondexploitatie waar het project uit deze aanbesteding aan gerelateerd is.

9.6 Algemeen

1. De Aanbestedende Dienst is gerechtigd de Overeenkomst met Inschrijver met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien uit een uitspraak van een rechter, waaronder een kort geding uitspraak, al dan niet onherroepelijk, volgt dat de Overeenkomst gesloten met de Inschrijver onrechtmatig (tot stand gekomen) is (bijvoorbeeld wegens strijd met aanbestedingswet- en regelgeving). De Aanbestedende Dienst mag hiertoe ook overgaan wanneer de Overeenkomst ongeldig is, of om welke reden dan ook opnieuw moet worden aanbesteed. De Inschrijver kan jegens de Aanbestedende Dienst hieraan geen aanspraken ontlenen op vergoeding van inschrijfkosten, verlies aan referenties, gederfde winst of welke andere schade of kosten dan ook.
2. Indien u het niet eens bent met de wijze waarop de gemeente Smallerland de aanbesteding uitvoert, dan kunt u hierover een klacht indienen bij de gemeente Smallerland. U kunt deze indienen bij www.loket.smallerland.nl/home/product/klacht-aanbesteding-indienen. U ontvangt binnen 10 werkdagen een inhoudelijke reactie op uw klacht. Het indienen van een klacht schort in beginsel de aanbestedingsprocedure niet op. Het is aan de Aanbestedende Dienst om te bepalen of zij de aanbestedingsprocedure stopzet, opschort of voortzet. Indien u het niet eens bent met de wijze waarop uw klacht is afgehandeld, dan is het mogelijk de klacht voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. Hieraan verbindt de Aanbestedende Dienst in beginsel geen opschortende werking. Nadere informatie hierover kunt u vinden op www.commissievanaanbestedingsexperts.nl.
3. Alle geschillen met betrekking tot deze aanbesteding worden voorgelegd aan de (voorzieningenrechter van de) Rechtbank in Leeuwarden.

10 Bijlagen:

- A Concept Overeenkomst met bijlagen
- B Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- C Model Referentie-opdrachten
- D Formulier 'start fysieke bouwwerkzaamheden'
- E Inschrijfbiljet