



Commercieel vertrouwelijk

**Addendum Beschrijvend document
Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure
voor de ontwikkeling en realisatie van 135 woningen
in Park Delfzicht te Delfzijl**

Ten behoeve van

Gemeente Eemsdelta

Referentienummer: 418639

Status: DEFINITIEF

Uitgevoerd door: Gemeente Eemsdelta

Datum: 18 juli 2023

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een 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 gemeente Eemsdelta.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
Addendum	4
Inleiding	4
Klachtenafhandeling.....	4
Voorwaarden	4
Uitsluiting en geschiktheid.....	4
Geschiktheidseisen	6
Kerncompetentie.....	6
Financieel vermogen.....	7
Selectieprocedure en beoordelingsteam.....	5
Selectiecriteria.....	5
Visie op begeleiding van, en de communicatie met de potentiële bewoners van Park Delfzicht	5
Planning	6

Addendum

Inleiding

Hierbij treft u een addendum aan op het beschrijvend document dat op 28 juni is gepubliceerd ten behoeve van de aanbesteding voor ontwikkeling en realisatie van 135 woningen in Park Delfzicht te Delfzijl. Het is gebleken dat in het beschrijvend document een aantal relevante onderdelen niet zijn opgenomen.

Het doel van dit addendum is om deze omissies weg te nemen.

Toevoeging 1

De klachtenprocedure die de gemeente Eemsdelta gebruikt is niet opgenomen in het BD. Hieronder is alsnog de klachtenprocedure opgenomen

Klachtenafhandeling

Mocht u een klacht hebben over de aanbestedingsprocedure, dan kunt u contact opnemen met de aanbestedende organisatie. U dient de klacht in bij de gemeente Eemsdelta per e-mail naar inkoop@eemsdelta.nl. Het klachtenmeldpunt onderzoekt de klacht. In sommige gevallen vraagt het klachtenmeldpunt hiervoor extra gegevens op. Let er wel op dat het indienen van een klacht de aanbestedingsprocedure niet stilzet.

Wij willen u er op wijzen dat de procedure voor deze klachtenregeling niet is bedoeld voor het verkrijgen van eventueel benodigde verduidelijkingen met betrekking tot het gestelde in deze aanbestedingstukken. Hiervoor kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot het stellen van vragen als aangegeven in hoofdstuk 2 paragraaf 1 van deze uitnodiging tot inschrijving/offerteaanvraag.

Toevoeging 2

Voorwaarden

Op deze aanbesteding zijn de Aanbestedingsvoorwaarden van toepassing die zijn opgenomen in deel B. Door een aanmelding in te dienen gaat u akkoord met deze aanbestedingsvoorwaarden. Deel B is als bijlage bij dit addendum opgenomen.

Toevoeging 3

Uitsluiting en geschiktheid

Gegadigde wordt geschikt geacht indien geen van de in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument genoemde uitsluitingsgronden van toepassing is én gegadigde voldoet aan alle geschiktheideisen.

Gegadigde dient stellig, zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen (zie bijlage 7 UEA). Het niet (rechtsgeldig) ondertekend indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument of het aanbrengen van wijzigingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan leiden tot uitsluiting.

Wanneer met betrekking tot het Uniform Europees Aanbestedingsdocument bewijsmiddelen worden opgevraagd, voor zover in de aanbestedingstukken niet afwijkend of aanvullend is bepaald, als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 artikelen 2.86, 2.89 en 2.91 tot en met 2.98, dienen deze bewijsmiddelen binnen zeven kalenderdagen na verzending van het verzoek hiertoe te worden ingediend. Zo nodig kan de aanbestedende dienst vragen de overgelegde verklaringen en bescheiden nader toe te lichten en aan te vullen. Het verzoek tot het overleggen van bewijsmiddelen wordt verstuurd samen met het bericht van voorlopige selectie, of zoveel eerder dan dat de voortgang van de procedure dit noodzakelijk maakt.

U dient te beschikken over een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan twee jaar. Ook kan aan de geselecteerde partij gevraagd worden een verklaring van de Belastingdienst te overleggen. Let op dat u deze bewijsstukken tijdig aanvraagt. Het verkrijgen kan namelijk ongeveer 6 weken duren. Indien sprake is van een consortium dienen alle leden te beschikken over een GVA en verklaring Belastingdienst.

Toevoeging 4

Selectieprocedure en beoordelingsteam

Beoordeling van de aanmeldingen vindt plaats volgens de puntentoekenning zoals beschreven in deze paragraaf. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om op enig moment een nadere toelichting omtrent de ingediende aanmelding te vragen aan de geïnteresseerden, indien dit nodig wordt geacht.

Alle aanmeldingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam. Het beoordelingsteam bestaat minimaal uit een afvaardiging van de opdrachtgever, onder begeleiding van een (externe) inkoopadviseur. De aanbesteder ziet erop toe dat de beoordelaars allen ter zake kundige personen zijn.

De opbouw van het beoordelingsteam is minimaal als volgt:

- 2 projectverantwoordelijke namens de Gemeente
- 1 projectverantwoordelijke namens Acanthus
- 2 vertegenwoordigers vanuit de Belangengroep Versterken Zandplatenbuurt (BVZ)

Selectiecriteria

Om partijen te kunnen selecteren wordt een selectie criterium toegepast en daar worden punten aan toegekend. De 5 partijen die de meeste punten halen worden geselecteerd en toegelaten tot de gunningsfase.

Visie op begeleiding van, en de communicatie met de potentiële bewoners van Park Delfzicht

De partijen worden gevraagd om een onderbouwing, in totaliteit bestaande uit maximaal acht pagina's (A4, enkelzijdig, corbel 10), op de volgende onderdelen te geven:

- A1 Geef een omschrijving van de doelgroep uit de sloop-/nieuwbouwopgave.
- A2 Geef aan waar de voornaamste behoeftes van deze doelgroep liggen.
- A3 Omschrijf hoe de partij hierop inspeelt.

- B1 Geef een omschrijving van de doelgroep uit de reguliere woningmarkt.
- B2 Geef aan waar de voornaamste behoeftes van deze doelgroep liggen.
- B3 Omschrijf hoe de partij hierop inspeelt.

De antwoorden worden beoordeeld op de volgende criteria:

- In hoeverre heeft u in het verleden ervaring opgedaan in de omgang met vergelijkbare doelgroepen A en B
- In hoeverre heeft u in de deze projecten succesvol geopereerd, dit dient u aan te tonen met voorbeelden waaruit dat succes blijkt. In uw antwoord moet het verschil tussen de doelgroepen uit A en B blijken
- In hoeverre de beoordelingscommissie de opgave in Delfzijl herkent in de door de partij ingediende omschrijving

De maximale score die gegeven kan worden is 10 punten per criterium.

De vijf partijen met de meeste punten gaan door naar de gunningsfase.

Toevoeging 5

Planning

Hieronder treft u de concept planning aan voor fase 2 van de aanbesteding

Fase 2: Kwaliteit en stedenbouw			
	Concept uitwerking	vanaf afronding selectiefase	Partijen
	Versturen gunningsleidraad	Ma 28-08-2023	Gemeente
	Toelichting over de opgave, de doelgroep en de spelregels vanuit de batch.	Wo 06-09-2023	Gemeente
	Indienen van vragen fase 2	Wo 13-09-2023, 12:00 uur	Partijen
	Verstrekken tweede nota van inlichtingen	Wo 20-09-2023	Gemeente
	Gesprekssessie met Specht (stedebouw)	Wk 40	Partijen + Specht
	Gesprekssessie Acantus & BVZ	Wk 42	Partijen + Acantus & BVZ
	Peiling doelgroep	Wk 44	Partijen + doelgroep uit sloop-/nieuwbouwopgave Delfzijl
	Indienen Inschrijving	Wk 49	Partijen
	Toelichting plan aan beoordelingscommissie	Wk 50	Partijen + beoordelingscommissie
	Bekendmaking welke partijen doorgaan naar de presentatie. Indien dit één partij betreft, komt de presentatie te vervallen en wordt overgegaan tot de voorlopige gunning	Wk 50	Gemeente
	Eindpresentatie	Wk 51	Partijen + vertegenwoordiging vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave
	Bekendmaking voorlopige gunning	Wk 51	
	Opschortende termijn	20 dagen	N.v.t.
	Definitieve gunning	wk 3	Gemeente

Aanpassing 1

Geschiktheidseisen

Bij de geschiktheidseisen "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" en "Pro actieve screening onderaannemers" is opgenomen dat "een aanmelding die niet of niet voldoende aantoont wordt uitgesloten van verdere deelname". Dit wordt aangepast in dat "een aanmelding die **niet aantoont** wordt uitgesloten van verdere deelname".

Aanpassing 2

In het beschrijvend document zijn per abuis niet de kerncompetenties opgenomen. Per kerncompetentie dient u één referentie in te dienen. Het is toegestaan om kerncompetenties in 1 of 2 referenties te combineren.

Kerncompetentie

Bij de inschrijving dient de partij over minimaal drie kerncompetenties te beschikken.

Kerncompetentie 1

U dient in staat te zijn om de projectontwikkeling van een nieuwbouwproject met een redelijke omvang te kunnen organiseren.

Om dit aan te tonen dient u één referentie te overleggen waaruit blijkt dat u een nieuwbouwproject hebt ontwikkeld met minimaal 45 wooneenheden.

Kerncompetentie 2

U dient in staat te zijn nieuwbouwprojecten met sociale huisvesting te realiseren.

Om dit aan te tonen dient u één referentie te overleggen waaruit blijkt dat u een nieuwbouwproject met sociale huisvesting met minimaal 20 wooneenheden hebt gerealiseerd.

Kerncompetentie 3

U dient in staat te zijn aardbevingsbestendig te bouwen.

U dient dit aan te tonen door één referentie te overleggen waaruit blijkt dat u een nieuwbouwproject heeft gerealiseerd met aardbevingsbestendige huizen.

Voor de referenties zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- › Status van het project is minimaal in uitvoering
- › Voor reeds opgeleverde projecten opgeleverd in de periode 2018-2023
- › In het geval van een consortium mogen referenties gecombineerd worden.
- › Omschrijf per referentie wat de rol en het aandeel van de partij is geweest.
- › Referenties worden gecontroleerd en dienen verifieerbaar te zijn.
- › Voor het aanleveren van de referenties gebruikt u het format dat als bijlage 8 is bijgevoegd

Aanpassing 3

In het beschijvend document is sprake van een omissie in de uitvraag met betrekking tot de eis van de minimale omvang van de omzet van de penvoerder in 2021 en 2022. Graag rectificeren wij dit en geven we hierop een toelichting.

Financieel vermogen

De achterliggende gedachte bij de eis is dat er sprake is een project met enige omvang waardoor ook gezocht wordt naar een partij van enige omvang. Hiervoor wordt een minimale omzet geëist. Het uitgangspunt hiervoor was dat de totale inschijfsom (V.O.N.-prijs) rond de € 35 miljoen uitkomt en dat het project in ca. 2 jaar gerealiseerd wordt. Dit betekent dat er ca. € 20 miljoen op jaarbasis omgezet wordt voor dit project. Het uitgangspunt achter de eis van € 80 miljoen is dat deze € 20 miljoen niet meer dan 25% van de bedrijfsomzet van de partij bedraagt.

De omissie is dat eruit gegaan is van de V.O.N.-prijs. dit bevat onder andere ook de grondkosten, ontwikkelkosten en BTW. Er had echter uitgegaan moeten worden van de bouwkosten. Wanneer we dit doen komen we tot een minimale omzeteis van € 50 miljoen in 2021 en 2022. Middels deze rectificatie is de eis aangepast van € 80 naar € 50 miljoen.