

**Selectieleidraad Herontwikkeling
locatie voormalig gemeentehuis 's-Gravendeel**



Kenmerk Z1408/03138

Datum: 19-03-2014

1. Beschrijving project en opgave

1.1 Inleiding

Het gemeentehuis van 's-Gravendeel is sinds 2010, vanwege de samenvoeging van de gemeente 's-Gravendeel en gemeente Binnenmaas, niet meer in gebruik. Voor deze locatie zoekt de gemeente Binnenmaas een nieuwe invulling. Het gebouw is nu in tijdelijk beheer bij een vastgoedmaatschappij.

De locatie van het gemeentehuis (hierna: 'de Locatie') ligt naast het centrum van 's-Gravendeel in een woongebied. Het is goed bereikbaar en heeft een mooie groene setting. Nu is de Gemeente op zoek naar de partij die hiervoor een creatief plan kan maken en het kan realiseren, passend binnen de voorwaarden die in deze leidraad zijn genoemd. De doelstelling is deze locatie weer volwaardig in gebruik te nemen zodat deze weer toegevoegde waarde krijgt voor 's-Gravendeel.

Vorig jaar heeft de Gemeente gesprekken gevoerd met een zorgaanbieder "Lelie Zorggroep te Capelle a/d IJssel" voor het ontwikkelen van huisvesting met extramurale zorg. Tot aankoop van de locatie heeft dit niet geleid, omdat uiteindelijk de locatie te groot bleek te zijn voor haar doelgroep. Haar interesse in het afnemen van ruimte voor extramurale zorg in 's-Gravendeel is nog steeds aanwezig. Vervolgens is de Gemeente benadert door verschillende ontwikkelaars met interesse voor de locatie.

Voor een transparant proces om tot een selectie van een ontwikkelaar te komen voor de locatie heeft de Gemeente besloten tot een niet-openbare aanbesteding als bedoeld in hoofdstuk 2.2 van de Aanbestedingswet 2012. In hoofdstuk 1 wordt de doelstelling van deze selectieprocedure (§ 1.2), de locatie en de ontwikkelingsopgave toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt de gehele aanbestedingsprocedure op hoofdlijnen toegelicht, waarna in hoofdstuk 3 de vereisten en criteria worden toegelicht ten aanzien van de gegadigden die zich wensen aan te melden voor de gunningsfase.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze aanbestedingsprocedure is het verkrijgen van een optimaal realiseerbaar ontwerp voor inrichting en bebouwing van de locatie in combinatie met een optimale grondbieding. De locatie (grond en huidige bebouwing) met het gemeentehuis wordt verkocht aan de beste inschrijver van deze aanbesteding.

Het doel van onderhavige selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de selectieprocedure, u vindt hierin:

- Procedure met bijbehorende planning
- De eisen die aan de aanmelding worden gesteld
- De beoordeling van de aanmelding

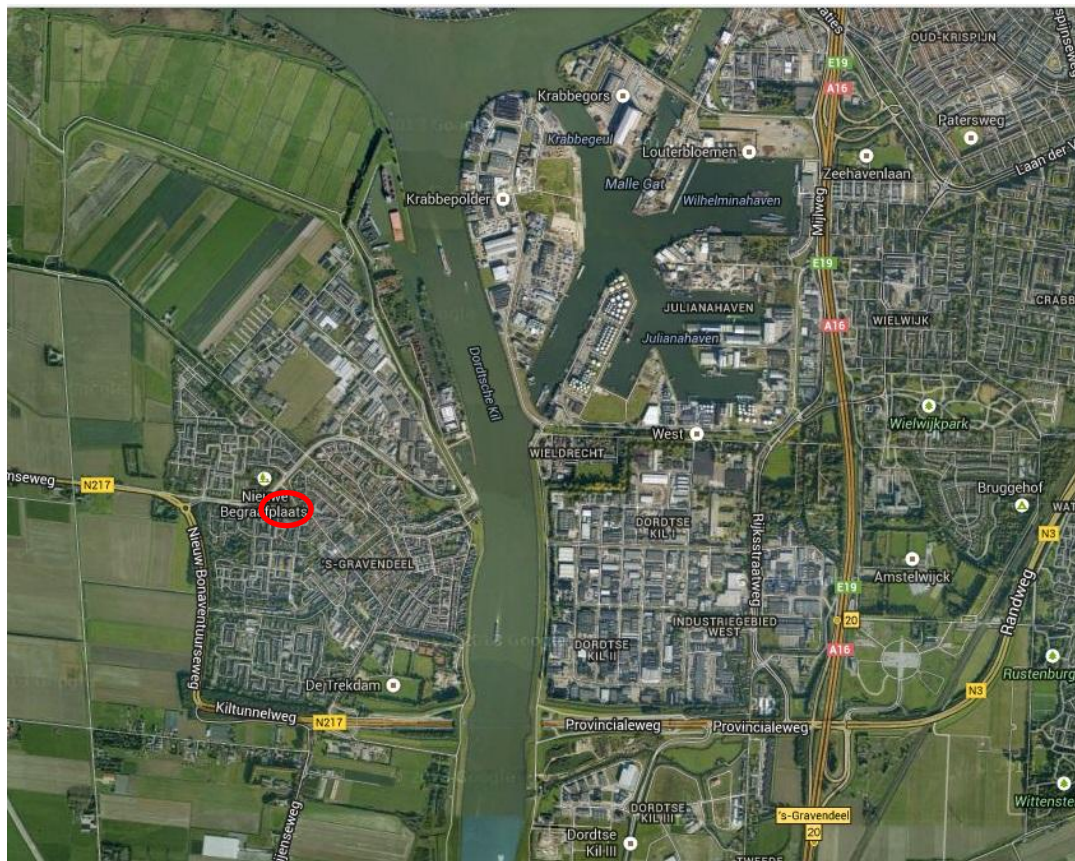
Het gewenste resultaat na deze selectieprocedure als eerste stap in de aanbesteding is te komen tot maximaal 5 geschikte partijen, die creatief en (financieel) capabel zijn om deze locatie te ontwikkelen.

1.3 Locatie

De locatie ligt naast het centrum van 's-Gravendeel aan de Korte Smidsweg 22 en is goed bereikbaar vanaf de N217. Men zit via de Kiltunnel binnen 6 autominuten op de snelweg A16 en in 15 minuten op de A29. Er is een bushalte voor de locatie. Op de locatie staat het gemeentehuis met een aantal parkeerplaatsen, een vijverpartij en veel groen. Het totale terrein is ca. 5350m². Het gebouw is ca. 2460m² BVO. In bijlage A1 (a en b) zijn de gebouwenkenmerken en de kadastrale gegevens weergegeven. Het gemeentehuis is opgeleverd in 1980.



Voorzijde gemeentehuis 's-Gravendeel



Locatie gemeentehuis 's-Gravendeel

1.4 Ontwikkelingsopgave

Het huidige bestemmingsplan 's-Gravendeel d.d. 10 oktober 2013 heeft voor de locatie een maatschappelijke bestemming met sub functie kantoor (bijlage A2). Het doorlopen van de procedure tot eventueel herziening van het bestemmingsplan gebeurt op initiatief van de kopende partij. Gemeente is voornemens mee te werken aan het aanpassen van de bestemming, binnen bepaalde voorwaarden (zie bijlage A3.a en b). De nieuwe bestemming moet passen in de omgeving en niet concurreren met functies die behoren bij het centrum (bijvoorbeeld detailhandel).

Gemeente wil een kwalitatief plan voor de locatie, waarbij de bouwmassa en de omgeving in goede verhouding zijn. Hoge bebouwingsdichtheid is niet gewenst. Als uitgangspunt hanteert de Gemeente een woonprogramma met ca. 24 woningen. Als men kiest voor woningbouw heeft de Gemeente voorkeur voor een programma voor senioren. Echter is het uitgangspunt dat het woonprogramma voortvloeit uit de actuele vraag.

Het terrein en het gebouw dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de overdracht bevindt (bijlage A4.a t/m f). De Gemeente staat zowel open voor een plan in het huidige gebouw en ook voor sloop en nieuwbouw.

Voor de locatie met opstal tezamen vraagt de Gemeente een minimum bod van €485.000 excl. Overdrachtsbelasting en k.k. (prijsspeil 1 januari 2014). De waarde wordt met BDB index per jaar geïndexeerd vanaf datum aankoop. Naast de prijs voor de locatie en de kosten voor het eventueel wijzigen van de bestemmingsplan, worden er ook de plankosten en fondsbijdragen in rekening gebracht. Afhankelijk van het plan kan men bijvoorbeeld met een sloop en nieuwbouwplan van ca. 24 woningen rekening houden met ca. € 80.000,-. Uiteraard zijn alle leges zoals bijvoorbeeld de omgevingsvergunning ook voor rekening van de koper.

Om te voorkomen dat de Locatie lang niet in gebruik wordt genomen, stelt de Gemeente als eis dat er in geval van sloop en nieuwbouw gestart wordt met de bouw binnen 3 jaar na de datum waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. In geval van renovatie stelt de Gemeente als eis om het gebouw binnen 2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan¹ in gebruik te hebben. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat bij het niet nakomen van deze termijnen, de gemeente een boete oplegt van € 5.000,- / maand.

¹ In de situatie dat er geen bestemmingsplanprocedure doorlopen hoeft te worden, gelden de termijnen vanaf datum aankoop.

2. Selectieprocedure

De keuze voor een gegadigde voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie van het voormalig gemeentehuis 's-Gravendeel vindt plaats door middel van een niet-openbare selectie. Deze selectie is verdeeld in twee fasen: de openbare voorselectie (§ 2.1) en de niet-openbare gunning (§ 2.2). In dit hoofdstuk wordt het proces, planning en voorwaarden van de selectieprocedure omschreven.

2.1 Voorselectie

Conform de niet-openbare aanbesteding procedure kunnen gegadigden zich aanmelden via www.tenderned.nl met het verzoek deel te nemen aan deze aanbesteding en de benodigde documentatie, waaronder deze selectieleidraad downloaden. In deze selectieleidraad wordt uiteengezet hoe de voorselectie van de gegadigden zal geschieden en welke bescheiden de gegadigden in dat kader dienen aan te leveren.

In het kader van de voorselectie zullen op basis van, uitsluitingsgronden geschiktheidseisen en voorselectiecompetenties (hoofdstuk 3) maximaal 5 gegadigden worden geselecteerd. Zij komen in aanmerking voor het uitbrengen van een bod in combinatie met het indienen van een bindend ontwikkelingsvoorstel voor de inrichting van de Locatie.

De vijf gegadigden met de hoogste scores gaan door naar de gunningsfase. Wanneer er meer dan vijf aanmeldingen als hoogste kunnen worden gezien wordt geloot tussen die aanmeldingen. In vergelijkbare gevallen bij lagere gegadigden wordt ook loting als uitgangspunt gehanteerd, zodat er een ranglijst is van in totaal 5 geschikte gegadigden. De loting is openbaar voor partijen die deel uitmaken van de loting. Hierbij mag maximaal één (1) persoon van de inschrijvende partijen bij aanwezig zijn. Aan alle geschikte gegadigden zal een proces verbaal van loting worden toegezonden. Na selectie van de vijf (5) gegadigden worden de niet-geselecteerde gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op het behaalde aantal selectiepunten door gegadigde, eventueel aangevuld met loting (indien van toepassing).

Alle gegadigden ontvangen bericht omtrent de voorgenomen selectie door de gemeente. De Gemeente wacht vervolgens 20 kalenderdagen opdat een inschrijver beroep kan aantekenen bij de rechter tegen de voorgenomen selectie. Indien een beroep (voorlopige voorziening) wordt ingesteld wacht de gemeente dat vonnis in voorlopige voorziening af. Na verloop van de termijn dan wel na ontvangst van het vonnis zal de Gemeente de geselecteerden definitief bepalen en bekendmaken.

De geselecteerde gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de inschrijvingsleidraad toegestuurd, waarna zij uiterlijk binnen twee (2) kalenderdagen schriftelijk dienen aan te geven of zij deelnemen of dat zij afzien van inschrijving.

In geval één of meer geselecteerde partijen na uitnodiging tot inschrijven schriftelijk mededeelt niet over te gaan tot inschrijving kan de gemeente besluiten de eerst volgende partij(en) op de wachtlijst alsnog uit te nodigen tot inschrijving.

2.2 Planning

Onderstaande planning van de gehele selectieprocedure is onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden.

Planning procedure voorselectie	
Publicatie /startdatum inschrijvingstermijn voorselectie. Info downloaden via de website www.tenderned.nl	Woensdag 19 maart 2014
Kijkdag	Maandag 31 maart 2014
Gelegenheid tot stellen van vragen en aandragen via de mail	Woensdag 2 april 2014, 11.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen voorselectieprocedure op website www.tenderned.nl	Woensdag 9 april 2014 (streefdatum)
Ontvangst van de aanmeldingen	Donderdag 1 mei 2014, 11.00 uur
Eventuele loting	Donderdag 8 mei 2014, 11.00 uur
Individuele schriftelijke berichtgeving uitslag voorselectie	Woensdag 21 mei 2014 (streefdatum)
Start bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	Donderdag 22 mei 2014 (streefdatum)

Planning procedure eindselectie	
Verzenden van de uitnodigingen	zsm. na de voorselectie Streefdatum is maandag 16 juni 2014

2.3 Beoordeling voorselectiefase

De beoordeling van de aanmeldingen in de voorselectiefase vindt in de volgende drie fasen plaats:

- In de eerste plaats wordt beoordeeld of de eigen verklaring (zie bijlage B1) is ingediend en ondertekend.
- Vervolgens wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de minimumeisen (uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen) die in paragraaf 3.2 zijn opgenomen. Als niet aan de minimumeisen wordt voldaan, dan is er sprake van uitsluiting van het vervolg van de selectieprocedure
- Indien aan de minimumeisen wordt voldaan, vindt vervolgens beoordeling plaats van de gegevens als voorgeschreven in paragraaf 3.1. De Gemeente beoordeelt de kwalitatieve geschiktheid van de organisatie van de gegadigden voor de invulling van de gevraagde opdracht. Op basis van de selectiecriteria wordt de geschiktheid van de gegadigden vastgesteld. De 5 gegadigden met de hoogste scores zullen worden uitgenodigd.

2.4 Gunningscriterium en proces gunning

De Gemeente zal vervolgens, al dan niet na loting als bedoeld in paragraaf 2.1 van deze selectieleidraad, maximaal vijf (5) gegadigden uitnodigen om een inschrijving te doen met inachtneming van de alsdan te verstrekken gunningleidraad. De ontwikkeling en realisatie van een project op de Locatie zal worden gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving, zijnde de inschrijving die de meeste punten scoort op het gebied van grondbieding en kwaliteit van het ontwerp. Deze partij heeft de verplichting om overeenkomstig het ingediende ontwerp te bouwen/renoveren.

In de gunningsfase wordt een schetsontwerp gevraagd voor terreininrichting en opstal met daarbij behorende bieding. In de gunningsleidraad staat beschreven waaraan de inschrijving dient te voldoen en volgens welke wegingsfactoren de gunningscriteria punten worden toegekend. Het bindend ontwikkelingsvoorstel geeft inzicht in zowel het bebouwde als het onbebouwde deel van de locatie (inrichting locatie), plan van aanpak en beoogd programma. De partijen worden in deze fase ook uitgenodigd om haar inschrijving inhoudelijk toe te lichten aan de beoordelingscommissie. Tevens zullen ze gevraagd worden presentaties/presentatiemiddelen beschikbaar te stellen voor omwonenden. Naar verwachting start deze fase in juni en loopt deze door tot september.

Bij de inschrijving voor de gunningsfase dienen partijen akkoord te gaan met:

- minimumbod van € 485.000,-
- de koop- en exploitatieovereenkomst in de bijlage van de gunningsleidraad;
- de koop wordt gesloten met als ontbindende voorwaarde dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is;
- de aanbetaling van de waarborgsom, € 100.000,- na definitieve gunning. Deze waarborgsom blijft staan tot einde van de realisatie. Indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld kan worden door beroep en bezwaar, dan wordt de waarborgsom terugbetaald;
- betaling van 50% van de koopsom van de locatie na onherroepelijk bestemmingsplan en de overige 50% uiterlijk bij start sloop/ start renovatie.

2.5 Voorbehoud gunning

De gemeente behoudt zich het recht voor om, op elke moment tijdens de aanbesteding, de opdracht of voor gedeelten van de opdracht de aanbesteding tijdelijk of definitief te staken en niet tot gunning over te gaan, om welke reden dan ook. Inschrijvingen van de kandidaten komen dan te vervallen en inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.

2.6 Inleveradres en sluitingsdatum

Aanmeldingen dienen uiterlijk **donderdag 1 mei** voor 11.00 uur in bezit zijn van de Gemeente. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee met de selectieprocedure.

De aanmelding moet gestuurd worden naar:

Gemeente Binnenmaas
Inkoopbureau
T.a.v. de heer A. 't Jong
Postadres: Postbus 5455, 3299 ZH Maasdam
Bezoekadres: Sportlaan 22, 3299 XH Maasdam

Verder wijst de Gemeente er op dat het risico voor postvertraging bij gegadigde ligt en dat met strafport bezwaarde aanmeldingen kunnen worden geweigerd.

Aanmelding per e-mail of telefax is niet toegestaan.

De ontvangst van een aanmelding per post wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per post. De ontvangst van een aanmelding op het bezorgadres wordt bevestigd door overhandiging van een ontvangstbevestiging bij afgifte (receptie). De aanmelding dient uitsluitend te geschieden in een deugdelijk gesloten envelop waarop vermeld staat "Vertrouwelijk, Selectiefase Locatie gemeentehuis 's-Gravendeel".

2.7 Tegemoetkoming in kosten

Er wordt geen vergoeding betaald voor gemaakte kosten.

2.8 Algemene voorschriften selectieprocedure

De onderstaande voorschriften zijn van toepassing op de selectieprocedure:

- Instemmen met bepalingen selectieprocedure
Het indienen van een aanmelding na ontvangst van de selectieleidraad betekent dat gegadigde instemt met de bepalingen van de selectieprocedure.
- Publiciteit
Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de ontwikkelopdracht als zodanig.
- Branchevoorwaarden en/of algemene voorwaarden van inschrijver zijn niet van toepassing.
- Onherroepelijk bod
Alle in het kader van de selectie gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. De inschrijving/inzending kan niet zonder toestemming van de gemeente door de kandidaat worden gewijzigd of ingetrokken.
- Stellen nadere voorwaarden
Aan de inschrijving kunnen door de kandidaten geen nadere voorwaarden worden verbonden. Het stellen van nadere voorwaarden aan inschrijving, ontwikkeling en realisatie leidt onherroepelijk tot een ongeldige inschrijving en tot diskwalificatie van de kandidaat.
- Geen afspraken onderling
Onderling (voor)overleg tussen inschrijvende kandidaten is verboden tot het moment van de definitieve gunning.
- De aanmelding en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld.
- Alleen gegadigden die in de voorselectie zijn geselecteerd kunnen aan de eindselectie deelnemen.
- Gegadigden dienen zich zelfstandig of verenigd met (een) andere inschrijver(s) in combinatieverband aan te melden. Gegadigden in combinatieverband dienen hoofdelijke aansprakelijkheid jegens de Gemeente te aanvaarden. Gegadigden die zijn overgegaan tot zelfstandige aanmelding in de selectiefase zijn niet bevoegd naderhand alsnog een combinatie te vormen.
- Nadere informatie inwinnen
De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Totstandkoming overeenkomst
De inschrijvingen die niet zijn geselecteerd vervallen van rechtswege. Ten aanzien van de geselecteerde inschrijving, geldt dat de gemeente bij besluit de geselecteerde inschrijving accepteert, waardoor de koop- en exploitatieovereenkomst van rechtswege tot stand komt. De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie is ontstaan vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de koop- en exploitatieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectie en gunningsleidraad inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en overige door de geselecteerde partij ingediende stukken.

2.9 Voorwaarden indienen aanmelding

Alle onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de aanmelding:

- Aanmeldingen waarvan niet alle gevraagde gegevens zijn ingeleverd, zullen uitgesloten worden.
- De aanmelding moet ondertekend zijn door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon. Dit moet herleidbaar zijn uit het bijgevoegde uittreksel van de inschrijving

van de Kamer van Koophandel, dan wel eventueel benodigde bovenliggende uittreksels. Genoemde uittreksel(s) van de KvK dient(nen) bij inschrijving meegestuurd te worden.

- Indien niet alle gevraagde stukken volledig zijn ingevuld en afzonderlijk zijn ondertekend, kan de aanmelding worden uitgesloten.
- De aanmelding dient in hardcopy in tweevoud en digitaal te worden ingeleverd (adresgegevens zie paragraaf 2.6 van deze selectieleidraad) en dient minimaal te bevatten:
 - Algemene aanmeldingsbrief inclusief motivatie toekomstige invulling de bestaande locatie (renovatie/nieuwbouw),
 - Bijlage B1,
 - Bijlage B2, incl. bijlagen ten behoeve van referenties,
 - Bijlage B3,
 - Bijlage B4,
 - Uittreksel(s) KvK.

2.10 Kijkdag

Er wordt op **maandag 31 maart 2014 tussen 10.00 en 12.00 uur** een kijkdag georganiseerd. Gegadigden kunnen zich aanmelden via email adres: jenmy.vonk@binnenmaas.nl. Bij de aanmelding dient de bedrijfsnaam met het aantal personen te worden vermeld. Tijdens deze kijkdag kunnen geen vragen worden gesteld en wordt geen aanvullende informatie verstrekt.

2.11 Inlichtingen

Voor nadere informatie en vragen over de selectieleidraad dient u deze uiterlijk voor **woensdag 2 april 2014 om 11.00 uur** uitsluitend schriftelijk indienen via het e-mailadres: a.tjong@inkoopwestbrabant.nl.

Uw vragen dienen te worden ingediend conform bijlage C1, waarin de vragen doorlopend genummerd zijn en er specifiek aangegeven dient te worden op welk deel van de selectieleidraad (blad- en regelnummer) zij betrekking hebben.

Alle vragen en antwoorden worden geanonimiseerd bekend gemaakt aan alle gegadigden die de selectieleidraad hebben ontvangen. Omstreeks **woensdag 9 april 2014** (streefdatum) zal de beantwoording van de ingediende vragen in een Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld worden via www.TenderNed.nl. De Nota van Inlichtingen maakt na verzending deel uit van de selectieleidraad.

2.12 Organisatie selectieprocedure

Na het verstrijken van de aanmeldingstermijn worden de ingekomen aanmeldingen beoordeeld door een selectiecommissie. Deze bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente Binnenmaas. De selectiecommissie kan zich laten bijstaan door externe adviseurs. Deze adviseurs hebben een adviserende rol.

De selectiecommissie wordt door de heer A. 't Jong (inkoopadviseur van Inkoopbureau West-Brabant) ondersteund met betrekking tot de toetsing op aanmeldingsvoorwaarden, uitsluitingsgronden en minimumeisen. Hij begeleidt het proces procedureel en heeft geen stemrecht in de beoordelingen.

De selectiecommissie heeft tot taak zorg te dragen voor:

- het faciliteren van de selectieronde om te komen tot selectie;
- een objectieve, transparante en eenduidige manier van beoordelen en selecteren;
- het beoordelen van de aanmelding met bijbehorende stukken op basis van de vooraf bekendgemaakte selectiecriteria en het beoordelen van ingezonden

stukken op volledigheid;

- het rapporteren van de bevindingen van de selectie aan het College van B&W en het doen van een gemotiveerd voorstel voor de uit te nodigen gegadigden voor deelname aan de gunningsfase;
- het versturen van de uitnodigingen voor de gunningsfase;
- het versturen van een gemotiveerde afwijzing van de overige gegadigden.

De selectiecommissie kan nadere gegevens van de gegadigden verlangen.

De gemeente wijst er op dat zij bij de onderhavige aanbesteding gebruik kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet BIBOB). Deze wet beoogt onder meer te voorkomen dat door aanbesteding van overheidsopdrachten als bedoeld in de Wet BIBOB, de overheid onbedoeld mogelijk bepaalde "criminele" activiteiten faciliteert, door gebruikmaking van het recht van overheidsinstellingen gegadigden te laten 'screenen' door het Bureau BIBOB.

Als opschortende voorwaarde geldt derhalve dat, alvorens de gemeente definitief tot gunning overgaat, de gegadigde of inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving door Bureau BIBOB kan worden gescreend. Indien er een negatief advies van Bureau BIBOB wordt afgegeven, wordt de gegadigde of inschrijver alsnog uitgesloten.

2.13 Communicatie

Tijdens de selectieprocedure gelden de volgende uitgangspunten voor de communicatie:

- correspondentie met betrekking tot de selectieprocedure loopt uitsluitend via de contactpersoon van de gemeente.
- telefonische inlichtingen zullen niet worden verstrekt;
- bij het indienen van de vragen dient middels een verwijzing naar het document en de paragraaf steeds duidelijk te worden aangegeven, op welke onderdelen van de procedure deze vragen betrekking hebben (bijlage C1);
- de verantwoordelijkheid voor het tijdig aankomen van de gevraagde informatie en van vragen ten behoeve van de nota van inlichtingen bij de contactpersoon ligt bij de gegadigde;
- communicatie over de selectie geschiedt niet eerder dan nadat de selectiecommissie het College van B&W van de gemeente Binnenmaas heeft geïnformeerd.

3. Selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de selectiecriteria toegelicht. In paragraaf 2.3 staat de volgorde van de toetsing van de aanmeldingen. Gezien het feit dat de meeste gegadigden reeds de inhoud van de Eigen Verklaring kennen, lichten wij in paragraaf 3.1 eerst toe wat de voorselectiecriteria zijn. Vervolgens wordt de Eigen Verklaring (bijlage B1) met daarin de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en specifieke bepalingen van deze aanbesteding in paragraaf 3.2 uitgelegd. In paragraaf 3.3 lichten wij toe hoe de criteria gecontroleerd worden, tenslotte leggen wij in paragraaf 3.4 de bezwaarprocedure uit.

3.1 Voorselectiecriteria

De selectie vindt plaats door het aantonen van relevante ervaring van de inschrijver door middel van gerealiseerde referentieprojecten op de volgende voorselectie competenties. Er mag 1 referentieproject per competentie ingediend worden, die gerealiseerd is in de periode 2008-2013. Voor de competentie 1 t/m 3 dienen verschillende/andere referenties te worden ingediend. Voor competitie 4 kan wel een eerder ingediende referentie, welke behoort bij competentie 1, 2 of 3, van toepassing zijn. De volgende competenties worden gevraagd:

- Competentie 1: Ervaring met inpassing van een vastgoedproject (zowel renovatie als nieuwbouw is hierbij mogelijk) in de kleinschaligheid/dorpse karakter, zoals dat van 's-Gravendeel met een minimum van 2200 m2 BVO.
- Competentie 2: Ervaring met een succesvolle/vooruitstrevende verkoopstrategie ten behoeve van vastgoed projecten. Ter onderbouwing hiervan geldt dat alleen een verkoopbrochure in combinatie met een advertentie in kranten/tijdschriften/etc., website-verwijzingen, social media en het in gebruik hebben van een demo-woning niet voldoende is. Dit kan aangetoond worden met een korte toelichting van een gehanteerde verkoopstrategie bij een gerealiseerd project middels een referentiebevestiging vanuit de opdrachtgever/overheidsinstantie. Hierbij dient 70% van het project (met minimaal 17 woningen of minimaal 2200m2 BVO) definitief verkocht te zijn in 8 maanden.
- Competentie 3: Ervaring met het toepassen van SROI (social return on investment) in een bouwproject, waarbij minimaal 5% van de opdrachtwaarde aan SROI is toegepast.
- Competentie 4: Ervaring met combinatie van bovengenoemde competenties 1 en 2 in 1 referentieproject. Bij deze competentie dient de ervaring ook aangetoond te worden middels een beschrijving van de succesvolle procesaanpak in het ontwikkelingstraject van stedenbouwkundig plan tot realisatie (met communicatietraject met omwonenden en het inpassen van de input van omwonenden). Het referentieproject dient vergelijkbaar te zijn met inpassing van een vastgoedproject (zowel renovatie als nieuwbouw is hierbij mogelijk) in de kleinschaligheid/dorpse karakter, zoals dat van 's-Gravendeel met een minimum van 2200 m2 BVO en de ervaring met een succesvolle/vooruitstrevende verkoopstrategie ten behoeve van vastgoed projecten. De gevraagde procesaanpak dient in maximaal vier A4 pagina's (Arial 10 pt) in zowel beeld als tekst te worden toegelicht.

Voor de opgave van de gevraagde referentieprojecten dient het als bijlage B2 opgenomen Model Projectinformatie referentieprojecten te worden gehanteerd. Van elk project dient de volgende informatie te worden verstrekt:

- Naam, adres etc.
- Gegevens van een contactpersoon (buiten de onderneming) bij wie eventueel kan worden geverifieerd of het project naar tevredenheid is volbracht
- Omvang van het totale project en per type vastgoed
- Ontwikkeltermijn
- Uitvoeringstermijn

- Nadrukkelijk wordt niet gevraagd om verkoopbrochures etc. Bovenstaande aspecten dienen in een korte omschrijving van het werk inclusief toelichtende pagina's met beeld- en tekstmateriaal te worden opgenomen. Per referentie mag maximaal drie A4 pagina's (Arial 10 pt) met aanvullende documentatie en/of beeldmateriaal van het project worden toegevoegd.

De gemeente behoudt zich het recht voor om nadere informatie over het project op te vragen, ter verificatie van de door de gegadigde opgegeven referentie.

Beoordeling competenties aan de hand van referentieprojecten:

De beoordeling van de competenties aan de hand van referentieprojecten vindt plaats conform het hieronder weergegeven Model Beoordeling Referentieprojecten. Elk van de ingediende referentieprojecten zal eenmaal worden meegeteld in de beoordeling.

Toelichting op de score per referentieproject (voor competentie 1 t/m 4)	score
Indien een referentieproject WEL voldoet aan de competentie.	1
Indien een referentieproject NIET voldoet aan de competentie.	0
Indien een referentieproject WEL voldoet aan competentie 4 .	3

Het maximale aantal punten dat behaald kan worden is 6 punten. Bij uw inschrijving dient u hiervoor Bijlage B4 hiervoor te gebruiken. De verdere selectieprocedure is reeds toegelicht in paragraaf 2.1.

3.2 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

In deze paragraaf worden specifieke onderdelen van de Eigen Verklaring toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de uitsluitingsgronden en welke geschiktheidseisen bij deze procedure worden gehanteerd.

3.2.1 Eigen Verklaring voor aanbestedingsprocedures van aanbestedende diensten

De Gemeente heeft alle van toepassing zijnde uitsluitingsgronden, minimumeisen en selectiecriteria ingevuld op de in bijlage B1 bijgevoegde standaard Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van aanbestedende diensten (nader genoemd: de eigen verklaring)

De Gemeente wenst de volgende opmerkingen te plaatsen over de eigen verklaring:

- Er is sprake van een aanbestedingsprocedure onder de van toepassing zijnde Europese aanbestedingsdrempels, waaruit voortvloeit dat onderdeel 3 in de eigen verklaring niet van toepassing is.
- Bij de onderdelen 4 en 5 zijn respectievelijk de van toepassing zijnde facultatieve uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria weergegeven.
- Onderdeel 7 moet ingevuld worden indien dat van toepassing is voor de aanmelder.
- Wanneer een samenwerkingsverband van gegadigden in combinatie inschrijven wordt benadrukt dat de onderdelen 1.5, 1.6 en 8.1 volledig en juist ingevuld dienen te worden.
- In geval van inschrijving waarbij een beroep op een derde wordt gedaan wordt benadrukt dat onderdeel 8.2 volledig en juist ingevuld moet worden.

In de volgende sub paragrafen zijn de facultatieve uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen nader weergegeven.

3.2.2 Facultatieve uitsluitingsgronden

De Gemeente verklaart de volgende facultatieve uitsluitingsgronden (en acht de toepassing van deze voor de onderhavige aanbestedingsprocedure relevant en proportioneel) van toepassing zoals vermeld in onderdeel 4 van de Eigen Verklaring:

- (4.1 Eigen Verklaring) zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie; hieronder vallen de volgende gedragingen:

1. gedragingen van een persoon die opzettelijk en met kennis van het oogmerk en van de algemene criminele activiteit van de organisatie dan wel van het voornemen van de criminele organisatie om de betreffende strafbare feiten te plegen, actief deelneemt:

- aan activiteiten van een criminele organisatie, waaronder wordt verstaan een gestructureerde vereniging die duurt in de tijd van meer dan twee personen, die in overleg optreedt om feiten te plegen welke strafbaar zijn gesteld met een vrijheidsstraf of met een maatregel welke vrijheidsbeneming meebrengt met een maximum van ten minste vier jaar of met een zwaardere straf, welke feiten een doel op zich vormen of een middel zijn om vermogensvoordelen te verwerven en, in voorkomend geval, onrechtmatig invloed uit te oefenen op de werking van overheidsinstanties, zelfs indien hij niet deelneemt aan de feitelijke uitvoering van de betrokken strafbare feiten en, onder voorbehoud van de algemene beginselen van het strafrecht van de betrokken lidstaat, zelfs indien deze niet worden uitgevoerd,

- aan de andere activiteiten van de organisatie, waarbij hij er tevens kennis van heeft dat zijn deelname bijdraagt tot het verwezenlijken van de hierboven genoemde criminele activiteiten van de organisatie.

2. Gedragingen van een persoon die erin bestaan dat hij met een of meer personen tot overeenstemming is gekomen over de uitoefening van een activiteit waarvan de uitvoering neerkomt op het plegen van een hierboven genoemd strafbaar feit, zelfs indien hij niet deelneemt aan de feitelijke uitoefening van de activiteit.;

- (4.2 Eigen Verklaring) zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens omkoping; onder omkoping wordt verstaan het opzettelijk een ambtenaar onmiddellijk of middellijk een voordeel, ongeacht de aard daarvan, voor hemzelf of voor een ander beloven of verstrekken, om in strijd met zijn ambtsplicht een ambtshandeling of een handeling in de uitoefening van zijn ambt te verrichten of na te laten; dan wel in de privésector opzettelijk, onmiddellijk of middellijk, aan een persoon bij diens zakelijke activiteiten een niet gerechtvaardigd voordeel, ongeacht de aard daarvan, voor die persoon zelf of voor een derde beloven, aanbieden of verstrekken, in ruil voor het verrichten of nalaten door die persoon van een handeling, waarbij die persoon zijn plicht verzuimt;

- (4.3 Eigen Verklaring) zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens fraude; onder fraude wordt zowel fraude op het gebied van de uitgaven als ontvangsten verstaan. Dat wil zeggen elke opzettelijke handeling of elk opzettelijk nalaten waarbij hetzij valse, onjuiste of onvolledige verklaringen of documenten worden gebruikt of overgelegd, hetzij in strijd met een specifieke verplichting informatie wordt achtergehouden, hetzij van een rechtmatig verkregen voordeel misbruik wordt gemaakt, met als gevolg dat middelen afkomstig van de algemene communautaire begroting of van de door of voor de EG beheerde begrotingen, wederrechtelijk worden ontvangen, achtergehouden of worden verminderd, dan wel dat deze middelen worden misbruikt door ze voor andere doelen aan te wenden dan die waarvoor zij oorspronkelijk zijn toegekend;

- (4.4 Eigen Verklaring) zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens witwassen van geld, waaronder wordt verstaan:
 1. de omzetting of overdracht van voorwerpen, wetende dat deze zijn verworven uit een criminele activiteit of uit deelneming aan een dergelijke activiteit, met het oogmerk de illegale herkomst ervan te verhelen of te verhullen of een persoon die bij deze activiteit is betrokken, te helpen aan de juridische gevolgen van zijn daden te ontkomen;
 2. het verhelen of verhullen van de werkelijke aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing, rechten op of de eigendom van voorwerpen, wetende dat deze verworven zijn uit een criminele activiteit of uit deelneming aan een dergelijke activiteit;
 3. de verwerving, het bezit of het gebruik van voorwerpen, wetende, op het tijdstip van verkrijging, dat deze voorwerpen zijn verworven uit een criminele activiteit of uit deelneming aan een dergelijke activiteit;
 4. deelneming aan, medeplichtigheid aan, poging tot, hulp aan, aanzetten tot, vergemakkelijken van, of het geven van raad met het oog op het begaan van een van de in de voorgaande drie punten bedoelde daden.;
- (4.5 Eigen Verklaring) zijn onderneming niet verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord geldt, en zijn onderneming niet verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- (4.6 Eigen Verklaring) tegen zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak is gedaan op grond van overtreding van op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel
- (4.7 Eigen Verklaring) zijn onderneming, of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving in de uitoefening van zijn beroep niet een ernstige fout heeft begaan;
- (4.8 Eigen Verklaring) zijn onderneming heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
- (4.9 Eigen Verklaring) zijn onderneming, bij het verstrekken van inlichtingen die door de aanbestedende dienst van hem waren verlangd in het kader van aanbestedingsprocedures, zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen of zijn onderneming deze inlichtingen niet, of niet volledig heeft verstrekt.

In het algemeen kunnen als ernstige beroepsfout worden aangemerkt overtredingen van voorschriften betreffende de gezondheid, arbeidsomstandigheden, milieudelicten en overtredingen van de Rijtijdenwet. Ook overtredingen van de Mededingingswet en het hebben begaan van een onrechtmatige daad in het kader van de uitvoering van een opdracht waaruit ernstige schade is voortgevloeid, kunnen als ernstige beroepsfout aangemerkt worden.

3.2.3 Geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht

De aanbestedende dienst stelt de volgende geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht (5.1 Eigen Verklaring):

- De bereidheid direct na de gunning de waarborgsom van €100.000,- excl. BTW te betalen. Deze kan eventueel ook gesteld worden in de vorm van een bankgarantie. Concerngaranties zijn niet toegestaan.

- De kandidaten die deelnemen aan de selectie beschikken over voldoende financiële draagkracht om alle verplichtingen voor ontwikkeling en realisatie van de locatie van het voormalig gemeentehuis 's-Gravendeel na te komen. Bij niet nakomen van alle verplichtingen voor ontwikkeling en realisatie van de locatie van het voormalig gemeentehuis 's-Gravendeel heeft de gemeente het recht om de waarborgsom als financiële compensatie te behouden.
- De financiële en economische draagkracht van de gegadigde dient gezond te zijn hetgeen de continuïteit van de bedrijfsvoering van de gegadigde voor een langere periode waarborgt. Hiertoe dient de gegadigde de door een accountant gecontroleerde jaarcijfers en het jaarverslag over 2011 en 2012 te verstrekken, inclusief de daarbij behorende ondertekende verklaring van de accountant dat de samenstelling van de overlegde jaarcijfers in overeenstemming is met de algemeen in Nederland aanvaarde grondslagen voor financiële verslaglegging, dan wel met soortgelijke internationaal aanvaarde grondslagen daarvoor. Gegadigde dient de jaarrekening, het jaarverslag van het laatste boekjaar en de accountantsverklaring bij te voegen.
- Gegadigde wordt verzocht een accountantsverklaring te verstrekken, waarin is opgenomen: dat de omzet over 2011 en 2012 afzonderlijk een gemiddelde jaaromzet bereikt van minimaal € 1.400.000,-. Tevens behoudt de Gemeente het recht om de financiële draagkracht (solvabiliteit en liquiditeit) van de gegadigden te toetsen middels een door de account goedgekeurde jaarcijfers van de afgelopen 3 jaar.

3.2.4 Geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid

De aanbestedende dienst stelt geen geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid (5.2 Eigen Verklaring).

3.2.5 Geschiktheidseisen met betrekking tot beroepsbekwaamheid:

De aanbestedende dienst stelt de volgende geschiktheidseisen met betrekking tot beroepsbekwaamheid (5.3 Eigen Verklaring):

- De inschrijver dient ervaring te hebben met inpassing van vastgoedprojecten in een bestaand woongebied. Deze kunnen sloop en nieuwbouw of renovatie (zijnde utiliteitsbouw)projecten zijn, waarvan de omvang minimaal 1500m² BVO is en deze dient aangetoond te worden middels 1 referentieproject.
- De inschrijver dient te ingeschreven te zijn in het handels- of beroepsregister conform de in de lidstaat van herkomst geldende voorschriften, en dient dit aan te tonen door een kopie van het uittreksel van het handels- of beroepsregister (maximaal 6 maanden oud) bij de inschrijving bij te voegen.

3.3 Opvragen bewijsmiddelen en selectiebeslissing

In eerste aanleg volstaan bij aanmelding de Eigen Verklaring en de bewijsmiddelen waarvan de selectieleidraad stelt dat zij bij aanmelding ingeleverd dienen te worden. Pas na de beoordeling worden de geselecteerde bureaus verzocht de bewijsmiddelen ter verificatie van de Eigen Verklaring bij de aanbestedende dienst in te leveren binnen de hiertoe vastgestelde termijn van zeven (7) dagen.

Op basis van deze informatie (aangeleverde bewijsstukken) neemt de aanbestedende dienst een voorlopige selectiebeslissing. Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van deze beslissing. De geselecteerde gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen gegadigden ontvangen een motivatie voor hun afwijzing. Afgewezen gegadigden hebben vervolgens twintig (20) dagen de tijd om bezwaar te maken tegen de beslissing, met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 3.4. Indien geen bezwaar gemaakt wordt, wordt de voorlopige selectiebeslissing na het verstrijken van de termijn definitief. Indien binnen de termijn gegrond bezwaar gemaakt wordt, kan de aanbestedende dienst haar voorlopige selectiebeslissing herzien.

3.4 Bezwaren

Iedere belanghebbende die niet met het selectievoornemen en de daaraan voorafgaande selectieprocedure instemt, kan binnen een termijn van 20 kalenderdagen na dagtekening van het gunningvoornemen c.q. de afwijzing een kort geding bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Rotterdam/Dordrecht aanspannen. Deze termijn is een vervaltermijn, wat inhoudt dat na afloop van deze periode belanghebbenden het recht verliezen over de selectiebeslissing te klagen c.q. bezwaar te maken.

In het belang van een snelle en goede voortgang wordt iedere belanghebbende dringend verzocht om de aanbestedende dienst tijdig op te hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het tijdig opsturen van de kopie van de concept dagvaarding aan de gemeente.

In het geval dat er een kort geding aanhangig is gemaakt zal niet worden overgegaan tot gunning van de opdracht, voordat in kort geding vonnis is uitgesproken. Indien na het verstrijken van de termijn van 20 kalenderdagen geen kort geding aanhangig is gemaakt zal de uitslag van de voorselectie definitief gemaakt worden.

Bijlagen

De volgende documenten behoren tot de selectieleidraad:

- Bijlage A1 Gebouwkenmerken, foto's omgeving (A1.a) en kadastrale kaart (A1.b)
- Bijlage A2 Bestemmingsplankaart
- Bijlage A3 Randvoorwaarden en uitgangspunten (A3.1) en kaart exploitatiegebied (A3.2)
- Bijlage A4 Tekeningen pand gemeentehuis 's-Gravendeel (bijlagen A4.a t/m 4.f)
- Bijlage A5 Model Bankgarantie

- Bijlage B1 Eigen Verklaring
- Bijlage B2 Model Projectinformatie referentieprojecten
- Bijlage B3 Verklaring Model Bankgarantie akkoord
- Bijlage B4 Verklaring score voorselectiecriteria

- Bijlage C1 Modelblad indienen vragen ten behoeve van nota inlichtingen

Alle bovenstaande bijlagen zijn als separate documenten bijgevoegd.