



ONTWIKKELING WONINGBOUW “HET VEER”

**SELECTIELEIDRAAD EUROPESE NIET-
OPENBARE AANBESTEDING
NAMENS GEMEENTE KOGGENLAND**

Datum : 05-07-2023
Ons kenmerk : KGL 202307 PRJ-2300092

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	OPDRACHTGEVER.....	5
1.2	RIJK	5
1.3	DOEL SELECTIELEIDRAAD	5
1.4	HUIDIGE SITUATIE	6
1.5	GEWENSTE SITUATIE	6
1.6	OPDRACHT	7
1.7	SAMENVOEGEN EN SPLITSSEN	8
1.8	PERCELENVERDELING	8
1.9	KOOP,- WONINGONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST	9
1.10	KOSTENVERGOEDING	9
1.11	TAAL.....	9
1.12	VERTROUWELIJKHEID.....	9
2.	PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING	10
2.1	ALGEMEEN	10
2.2	PLANNING	10
2.3	COMMUNICATIE	12
2.4	TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN	12
2.5	INLICHTINGEN	12
2.6	INDIENEN VERZOEK DEELNEMING, SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN	13
2.6.1	ONDERTEKENING DOCUMENTEN	13
2.6.2	DIGITAAL AANMELDEN	13
2.6.3	INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING	13
2.6.4	OPENING KLUIS	13
2.7	AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING	14
2.8	ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING	14
2.9	VOORBEHOUD UITNODIGING	14
2.10	BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN	15
2.11	UITNODIGING TOT INSCHRIJVING	15
2.12	AANMELDING ALS COMBINATIE	15
2.13	AANMELDING ALS HOOFDAANNEMER (MET ONDERAANNEMER(-S)).....	15
2.14	GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN	16
2.15	VOORWAARDEN	16
2.16	SELECTIEBESLISSING.....	17
2.17	INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE ...	17
3.	BEOORDELING EN SELECTIE VAN GEGADIGDEN	18
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN	18
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	18
3.2.1	HANDELSREGISTER	18
3.2.2	FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT:	18
3.2.3	TECHNISCHE EN BEROEPSBEKWAAMHEID	19
3.3	BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING.....	19
4.	BEOORDELING SELECTIEFASE	21
4.1	ALGEMEEN	21
4.2	BEOORDELING COMPLEETHEID AANGELEVERDE STUKKEN	21
4.3	BEOORDELING UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	21
4.4	UITSLAG SELECTIEFASE.....	21

4.5	SELECTIECRITERIA.....	22
4.5.1	BEOORDELING SELECTIECRITERIA.....	22
4.6	LOTING.....	23
5.	EISEN EN GUNNINGSCRITEIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE	24
5.1	PROGRAMMA VAN EISEN.....	24
5.2	BEOORDELING EN GUNNING	24
5.3	GUNNINGSCRITEIA EN BEOORDELINGSMETHODIEK	24
5.3.1	GUNNINGSCRITEIUM: PRIJS.....	24
5.3.2	GUNNINGSCRITEIUM: KWALITEIT	24
6.	KLACHTENREGELING	25
7.	BEGRIPPENLIJST	26
8.	BIJLAGEN	27
8.1	OVERIGE BIJLAGEN	27

LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 - Inleiding

In dit hoofdstuk staat de algemene informatie ten aanzien van de Opdrachtgever en de Opdracht.

Hoofdstuk 2 - Procedurele aspecten van de aanbesteding

In dit hoofdstuk staan de procedurele aspecten zoals het doel van de selectiefase, de planning, de Nota van Inlichtingen, de wijze en vormvereisten van aanmelden, de voorbehouden en rechtsbescherming.

Hoofdstuk 3 - Kwalitatieve beoordeling en selectie van gegadigden – Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Dit hoofdstuk behandelt de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en het selectie criterium die op deze aanbesteding van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 - Beoordeling selectiefase

In dit hoofdstuk wordt de beoordeling van de aanmeldingen en uitslag van de selectiefase beschreven.

Hoofdstuk 5 – Eisen en gunningscriteria voor de latere gunningsfase

Dit hoofdstuk gaat in op de gunningscriteria voor de gunningsfase die op de selectiefase volgt en op de beoordeling van de ingediende offertes.

Hoofdstuk 6 - Klachtenregeling

Dit hoofdstuk gaat in op de klachtenregeling.

Hoofdstuk 7 – Begrippenlijst

Dit hoofdstuk gaat in op de genoemde begrippen in dit document.

Hoofdstuk 8 - Bijlagen

In dit hoofdstuk is een aantal bijlagen opgenomen dat behoort tot de aanbestedingsleidraad.

1. INLEIDING

Dank voor uw interesse in de Europese niet-openbare aanbesteding voor de Ontwikkeling woningbouw "Het Veer" begeleid door Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland (hierna; "RIJK") namens de gemeente Koggenland conform het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), hoofdstuk 3.

De aanbesteding vindt in twee fasen plaats. In de eerste fase – de selectiefase – worden alle geïnteresseerde partijen (verder aangeduid als; "gegadigden") in de gelegenheid gesteld een verzoek tot deelneming in te dienen. Op basis van de door de gegadigden ingediende verzoeken wordt door de selectiecommissie bepaald welke gegadigden tot de tweede fase – de gunningsfase – worden toegelaten en een inschrijving mogen doen.

Deze selectieleidraad beschrijft de bijzondere voorschriften die op de aanbestedingsprocedure van toepassing zijn. Met het indienen van een verzoek tot deelneming (aanmelding) stemt u in met de inhoud van deze selectieleidraad en de daarbij behorende bijlagen.

1.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever voor deze overeenkomst is de gemeente Koggenland, hierna te noemen gemeente.

1.2 RIJK

In april 2009 is Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland ("RIJK") opgericht. De bij het inkoopbureau aangesloten gemeenten zijn: Beverwijk, Bloemendaal, De Ronde Venen, Diemen, Heemskerk, Heemstede, Hillegom, Lisse, Noordwijk, Ouder-Amstel, OVER-gemeenten, Teylingen, Uitgeest, Uithoorn en Velsen. RIJK begeleidt deze aanbesteding.

Zie voor meer informatie over RIJK: www.stichtingrijk.nl

1.3 DOEL SELECTIELEIDRAAD

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over:

- hoe gegadigde zich kan aanmelden, welke vereisten van toepassing zijn en welke fasering geldt voor het indienen van gegevens;
- de aanbestedingsprocedure en de opdracht;
- de wijze waarop de selectie wordt uitgevoerd.

Deze selectiefase heeft als doel het selecteren van een beperkt aantal partijen die een inschrijving mogen doen in de gunningsfase. In de selectiefase kan iedere partij die interesse heeft in de opdracht zich als gegadigde aanmelden.

In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze het verzoek tot deelneming als gegadigde dient plaats te vinden. Indien meer dan vijf (5) gegadigden voldoen aan de eisen die gelden bij deze aanbesteding, dan vindt nadere selectie plaats zoals beschreven in paragraaf 4.4.

In hoofdstuk 3 en 4 staat beschreven op basis van welke eisen de vijf (5) gegadigden worden geselecteerd.

De selectiefase wordt afgesloten met het verzenden van de uitnodigingen aan de vijf (5) geselecteerde gegadigden (alsdan; "inschrijvers") om mee te doen aan de gunningsfase. De gegadigden die niet zijn geselecteerd, ontvangen een afwijzingsbrief.

Deze selectieleidraad moet worden gezien in samenhang met de aankondiging van de aanbestedingsprocedure zoals is gepubliceerd op de website www.tenderned.nl. De inhoud van deze leidraad is leidend boven de informatie in de aankondiging. Deze selectieleidraad maakt integraal onderdeel uit van de met de gegunde inschrijver af te sluiten overeenkomst.

1.4 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied "Het Veer" is eigendom van de gemeente. Op de locatie bevonden zich voorheen twee basisscholen. De basisscholen zijn gesloopt en de palen in de grond zijn in kaart gebracht, zie hiervoor bijlage 8.

Het voorontwerp bestemmingsplan (bijlage 3) voor deze locatie is uitgewerkt en in procedure gebracht. Wanneer er geen bezwaren worden ingediend, zal het bestemmingsplan 28 augustus onherroepelijk worden.

1.5 GEWENSTE SITUATIE

Om te voorzien in de woningbehoefte binnen de gemeente is het van belang om woningen te realiseren in een gedifferentieerd woningaanbod. De mix aan woningen en appartementen komen ten goede aan het gestelde beleid wat vastgelegd is in:

- Kadervisie 2020-2024;
- College uitvoeringsprogramma 2022-2026.

Een belangrijk speerpunt bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen en openbare ruimte is het onderwerp duurzaamheid. Er dient, zoals gebruikelijk, gebouwd te worden binnen de regels gesteld in het Bouwbesluit 2012. Verdere duurzaamheidsmaatregelen worden gewaardeerd.

De te selecteren partij wordt verantwoordelijk voor het ontwikkelen, verkopen en realiseren van de geplande woningen in deelplangebied A. Integraal onderdeel bij de uitwerking is het verzorgen van alle werkzaamheden ten behoeve van de omgevingsvergunning en alle overige vergunningen die benodigd zijn voor het realiseren van de 14 koopwoningen.

Ten behoeve van deelplan A gelden de volgende voorwaarden:

- De inschrijfsom is bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode waarbinnen alle kosten en opbrengsten van deelplangebied A zijn meegenomen. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied alsmede het plan voor openbaar groen zit hierbij inbegrepen.
- De ondergrens voor de inschrijvingssom bij de aanbesteding van deelplan A is vastgesteld op € 860.000,00 excl. btw.
- De afname van het gebied geschiedt in bouwrijpe toestand (waarbij de palen van de voormalige 2 scholen in de grond zitten conform bijlage 8).
- De aanvraag van de nutsvoorzieningen worden verzorgd door de gemeente en overgedragen aan de ontwikkelaar.
- Het ontwerpen en het voor eigen rekening en risico verkopen van de diverse woningtypen binnen de kaders van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

Ten behoeve van deelplan B gelden de volgende voorwaarden:

- De grond wordt door de gemeente verkocht aan het gemeentelijk woningbedrijf.
- De sociale huurwoningen worden door de projectontwikkelaar verkocht aan het gemeentelijk woningbedrijf tegen de in het opgestelde technisch en functioneel PvE geboden maximale afdameprijs.
- De aanvraag van de nutsvoorzieningen worden verzorgd door de gemeente.
- Het technisch PvE (bijlage 4), functioneel PvE (bijlage 4) en plattegronden (bijlage 4) zijn leidend, evenals de opgenomen maximale afdameprijzen voor de woningen.
- Het ontwerpen van de woningen dient te geschieden binnen de kaders van het PvE, het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

Het (concept) Programma van Eisen (bijlage 4) wordt ter informatie verstrekt en wordt niet beoordeeld in de selectiefase. Dit document is bedoeld om de gegadigden in de gelegenheid te stellen zich te informeren over de eisen die gesteld worden in de gunningsfase.

1.6 OPDRACHT

De gemeente Koggenland is bezig met een herontwikkeling op de voormalige schoollocaties aan Het Veer te Avenhorn. Een gebied waar de voormalige scholen inmiddels gesloopt zijn. De gemeente wil dat er in 2024 wordt gestart met de bouw van 44* woningen aan Het Veer te Avenhorn. Hiertoe is nu een bestemmingsplan in procedure. De verwachting is dat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden bij de raadsvergadering van 17 juli 2023. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan zes weken later, 28 augustus, onherroepelijk.

Deze aanbesteding bestaat uit twee deelplannen, te weten:

- Deelplan A: het ontwikkelen van 14 koopwoningen;
- Deelplan B: het ontwikkelen van 12 sociale huurwoningen.

* 1 kavel voor een vrijstaande woning wordt separaat verkocht door de gemeente. 17 woningen worden ontwikkeld en gerealiseerd door "CPO Avenhorn de Goorn". Deze woningen vallen buiten deze aanbestedingsuitvraag.

Deelplan A: De opdracht behorende tot deze inkoopstrategie omvat globaal het ontwikkelen, verkopen en realiseren van de 14 koopwoningen binnen een gedifferentieerd aanbod. De gemeente verkoopt de bouwvlakken voor de woningen die vervolgens ontwikkeld worden binnen het planologisch en anterieur kader. De bouwer realiseert en verkoopt voor eigen rekening en risico.

Het woningbouwprogramma is als volgt:

- 4 2¹ kapwoningen;
- 10 appartementen.

De bouw / eerste paal van de koopwoningen moet uiterlijk gestart zijn voor 31 oktober 2024.

Deelplan B: De opdracht behorende tot deze inkoopstrategie omvat globaal het realiseren van de 12 sociale huurwoningen. Het gaat om 8 rijwoningen en 4 hoekwoningen. Het woningbedrijf van de gemeente Koggenland heeft een programma van eisen opgesteld voor deze woningen. De gemeente verkoopt de bouwvlakken aan het gemeentelijk woningbedrijf, het betreft hier een bouwopgave conform gestelde eisen/voorwaarden.

De sociale huurwoning dienen gerealiseerd te worden voor een maximale afnameprijs van:

- 4 hoekwoningen € 242.000,00 incl. btw (excl. grond).
- 8 rijwoningen € 204.000,00 incl. btw (excl. grond).

De bouw / eerste paal van de sociale huurwoningen moet uiterlijk gestart zijn voor 31 oktober 2024.

Het bouw- en woonrijp maken van de gronden evenals het inrichten van de openbare ruimte neemt de gemeente voor haar rekening.

Achtergrond

De gemeente vindt participatie met omwonenden heel belangrijk. De omwonenden van deze ontwikkeling zijn in vroegtijdig stadium betrokken en hebben inspraak gehad op het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan (versie 20 juni 2023) voor planlocatie het Veer, voorziet in de bouw van 44 woningen, waarvan 1 vrijstaande kavel en 17 woningen die worden ontwikkeld door CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) CPO Avenhorn de Goorn. Deze 18 woningen vallen buiten de scope van deze aanbesteding. De nieuwe wijk wordt gekenmerkt door een rustige, groene leefomgeving. De nieuwe woningen dienen duurzaam te worden ontwikkeld. Tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is er een inloopavond georganiseerd om verschillende stedenbouwkundige voorstellen te presenteren. Hier is het stedenbouwkundig voorstel 2B gekozen.

Aan de aantallen genoemd in de opdrachtschrijving kunnen geen rechten worden ontleend.

1.7 SAMENVOEGEN EN SPLITSEN

Er is geen sprake van onnodige samenvoeging.

Door de onderlinge samenhang van de te bouwen woningen op één plangebied als één opdracht in de markt te zetten worden de risico's voor de opdrachtnemer en opdrachtgever beperkt. Tevens zal de start van de bouwwerkzaamheden van de verschillende woningen (ongeveer) gelijktijdig van start gaan en wordt de gemeente organisatorisch ontzorgd doordat men slechts een aanspreekpunt heeft. Omdat het mogelijk is om als combinatie in te schrijven op deze Europese aanbesteding heeft in principe iedere partij toegang tot deze opdracht.

1.8 PERCELENVERDELING

De opdracht wordt niet verdeeld in percelen. Vanwege de onderlinge samenhang van de te bouwen woningen op één plangebied en de (ongeveer) gelijktijdige start van de bouwwerkzaamheden. Tevens is het organisatorisch niet wenselijk voor de gemeente om voor deze opdracht verschillende aanspreekpunten te hebben.

1.9 KOOP,- WONINGONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST

De gemeente zal met de winnende partij een koop,- woningontwikkelings- en realisatieovereenkomst sluiten voor de bouw van alle woningen. Een conceptversie van deze overeenkomst is als bijlage 6 bij deze aanbesteding gevoegd. Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen wordt er separaat een aannemingsovereenkomst gesloten.

1.10 KOSTENVERGOEDING

Door de gemeente worden geen kosten vergoed voor het doen van een verzoek tot deelneming en andere eventueel door u te ondernemen activiteiten tijdens de selectiefase, ongeacht of deze al dan niet leiden tot het sluiten van een overeenkomst.

1.11 TAAL

Alle communicatie over de aanbesteding, mondeling en schriftelijk, gaat in het Nederlands.

1.12 VERTROUWELIJKHEID

Het intellectueel eigendom van de verstrekte informatie is van RIJK en de gemeente. Zonder schriftelijke toestemming van RIJK en de gemeente mag niets uit de selectieleidraad worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van deze aanbestedingsprocedure).

RIJK en de gemeente zullen alle haar in het kader van de selectie door gegadigde verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen en zullen aan een afgewezen gegadigde geen inzage verstrekken (in delen van) de verzoeken van andere gegadigden, behoudens wanneer een wettelijke verplichting tot openbaarmaking hiertoe bestaat, op bevel van de rechter en behoudens wanneer een gegadigde instemt met openbaarmaking van door hem verstrekte gegevens.

2. PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING

2.1 ALGEMEEN

De gemeente houdt een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure (procedure met voorafgaande selectie), conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken (ARW 2016) voor:

Ontwikkeling woningbouw “Het Veer” (*TenderNed kenmerk 418723*)

Bovengenoemd werk zal op grond van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit worden aanbesteed. De eisen ten aanzien van de opdracht worden omschreven in een Programma van Eisen.

Zoals in de inleiding reeds is opgemerkt, vindt de aanbesteding in twee fasen plaats. In de eerste fase – de selectiefase – worden alle geïnteresseerde partijen (gegadigden) in de gelegenheid gesteld een verzoek tot deelneming in te dienen. Op basis van de door de gegadigden ingediende aanmeldingen wordt door de selectiecommissie bepaald welke gegadigden tot de tweede fase – de gunningsfase – worden toegelaten en een inschrijving mogen doen.

Dit document beschrijft de eerste fase van de aanbestedingsprocedure met als doel minimaal vijf (5) partijen te selecteren die een aanbidding mogen doen voor de opdracht. Dit document bevat een globale omschrijving van de aard van het project en informatie over de selectieprocedure. Indien u zich als gegadigde voor dit project wenst aan te melden, dan dient u deze selectieleidraad nauwkeurig te volgen.

2.2 PLANNING

In onderstaande tabel is de planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. In TenderNed is de actuele planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. Deze planning is leidend. De gemeente is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Indien wijziging van de tijdsplanning hiertoe aanleiding geeft, kan mogelijk de ingangsdatum van de overeenkomst worden aangepast.

Activiteit	Datum
Datum van publicatie selectieleidraad	05-07-2023
Selectiefase	
Uiterste datum voor indienen van vragen over de selectieleidraad en bijlagen	18-07-2023, 12:00 uur
Nota van Inlichtingen selectiefase, met antwoorden op de gestelde vragen	25-07-2023
Sluitingsdatum en tijdstip indienen verzoeken tot deelneming in TenderNed	22-08-2023, 12:00 uur
Versturen proces verbaal van aanmelding	22-08-2023
Beoordeling van de aanmeldingen door de selectiecommissie (van de gemeente)	23-08-2023 t/m 06-09-2023
Versturen voornemen tot uitnodigen/afwijzen (selectiebeslissing)	07-09-2023
Standstill termijn	7 kalenderdagen na bekendmaking selectiebeslissing
Gunningsfase	
Uitnodigingen tot inschrijving	19-09-2023
Uiterste datum stellen van vragen over de Gunningsleidraad en bijlagen	28-09-2023, 12:00 uur
Nota van Inlichtingen gunningsfase, met antwoorden op de gestelde vragen (publicatie)	05-10-2023
Mogelijkheid voor het stellen van 2 ^e vragen ronde	12-10-2023, 12:00 uur
Uiterste datum verzenden tweede Nota van Inlichtingen aan alle inschrijvers	19-10-2023
Sluitingsdatum en tijdstip indienen inschrijvingen in TenderNed	02-11-2023, 12:00 uur
Versturen proces verbaal van inschrijving	02-11-2023
Beoordeling van de inschrijvingen door het beoordelingsteam (van de gemeente)	03-11-2023 t/m 15-11-2023
Gunningsbeslissing en opvragen bewijsmiddelen van beoogde winnaar	16-11-2023
Standstill termijn en uiterlijke datum aanleveren bewijsmiddelen beoogde winnaar	20 dagen na bekendmaking gunningsbeslissing
Definitieve gunning en niet eerder dan einde 20 kalenderdagen vervaltermijn na datum gunningsbeslissing	07-12-2023
Ingangsdatum overeenkomst	Z.s.m. aansluitend

2.3 COMMUNICATIE

De contactpersoon van deze aanbesteding is Joris Kuttschruitter van RIJK.

De communicatie verloopt in het kader van deze aanbesteding uitsluitend via TenderNed

Gedurende deze aanbestedingsprocedure is het niet toegestaan met medewerkers van de gemeente of externe adviseurs - die betrokken zijn namens de gemeente bij deze aanbesteding- contact op te nemen, dit kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.

2.4 TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN

Deze selectieleidraad (met alle bijbehorende bijlagen) is met zorg samengesteld. Als gegadigde gebreken in de selectieleidraad met bijbehorende bijlagen of bepalingen in strijd met het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) constateert, dan moet gegadigde de contactpersoon van RIJK via TenderNed hierover tijdig informeren. Hiermee geeft u de gemeente de mogelijkheid nog tijdig voor de sluitingsdatum maatregelen te treffen voor het al dan niet effectief voortzetten van deze aanbesteding.

Mochten voorafgaande aan de indiening van een verzoek tot deelneming geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen en/of bezwaren ten aanzien van de selectieleidraad en Nota(s) van Inlichtingen zijn ontvangen, dan wordt de gegadigde door het indienen van zijn aanmelding geacht te hebben ingestemd met de inhoud van deze documenten. Indien gegadigde niet tijdig op de voorgeschreven wijze de gemeente heeft geattendeerd op gebreken of bepalingen in strijd met het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), is gegadigde niet ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onregelmatigheid of onrechtmatigheid van de selectieleidraad en/of (het resultaat van) de aanbesteding.

2.5 INLICHTINGEN

Vragen met betrekking tot de selectieleidraad, bijlagen en eventuele aanvullende documenten kunnen uitsluitend worden ingediend via TenderNed (www.tenderned.nl), tot uiterlijk de in de tabel van paragraaf 2.2 vermelde datum.

Iedere vraag dient apart gesteld te worden en bij iedere vraag dient nadrukkelijk te worden aangegeven welke paragraaf van welk document of bijlage het betreft.

Let op; U wordt in het kader van de selectiefase verzocht alleen vragen te stellen die betrekking hebben op de selectie.

Vragen met betrekking tot de inschrijving dienen gesteld te worden in de gunningsfase.

RIJK zal via TenderNed tijdig een Nota van Inlichtingen verstrekken, waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden worden opgenomen. Indien er nadien nog relevante vragen worden gesteld kan de gemeente een keuze maken voor een extra Nota van Inlichtingen. Bij deze situatie zal RIJK uiterlijk 10 dagen voor de sluitingstermijn van de aanmeldingen zorg dragen voor één of meerdere additionele Nota's van Inlichtingen.

Inlichtingen zijn alleen bindend voor zover deze in een Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd. De Nota ('s) van Inlichtingen maakt / maken integraal deel uit van deze selectieleidraad en prevaleren boven de eerder gepubliceerde selectieleidraden met bijlagen. Indien Nota's van Inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten,

prevaleert een later opgestelde Nota van Inlichtingen boven de eerder opgestelde Nota van Inlichtingen.

2.6 INDIENEN VERZOEK DEELNEMING, SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN

Uw verzoek tot deelneming voor de selectiefase kan tot uiterlijk de in de tabel van paragraaf 2.2 vermelde datum worden ingediend via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze dan TenderNed zijn ingediend, worden niet geaccepteerd en zijn ongeldig. Aanmeldingen die na de hiervoor vermelde sluitingstermijn zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden geacht niet te zijn gedaan.

2.6.1 ONDERTEKENING DOCUMENTEN

De documenten die bij een verzoek tot deelneming moeten worden aangeleverd, moeten volledig worden ingevuld. Van de bij te voegen bijlagen moet tenminste bijlage B1 (Algemene Verklaring gegadigde) worden ondertekend. Vervolgens worden alle documenten, inclusief de ondertekende bijlage B1, toegevoegd aan de digitale aanmelding op TenderNed.

2.6.2 DIGITAAL AANMELDEN

Digitaal aanmelden betekent dat alle aan te leveren documenten voor het verzoek tot deelnemen digitaal en online via TenderNed worden ingediend.

Storing TenderNed

Een gegadigde kan (technische) problemen ondervinden bij zijn aanmelding. Het is primair de verantwoordelijkheid van de gegadigde zijn aanmelding tijdig te doen, opdat hij bij een eventuele storing van TenderNed niet geconfronteerd wordt met de (tijdelijke) storing/ onmogelijkheid van indienen van zijn aanmelding.

Wanneer een gegadigde het probleem tijdig, vóór sluiting van de termijn waarop de digitale kluis sluit, meldt via bovengenoemde contactpersoon van RIJK is het aan de gemeente om te beslissen hoe en of er in het aanbestedingsproces wordt ingegrepen.

Uitsluitend in dit geval mag de contactpersoon worden benaderd via email (joris.kuttschruitter@stichtingrijk.nl).

Indien er gegronde reden bestaat voor de gemeente om in te grijpen in het aanbestedingsproces, zal de gemeente tijdig een rectificatie van "uitgestelde termijn van aanmelding" publiceren op TenderNed of op andere wijze waarop gegadigden kunnen worden bereikt melding maken van het ingrijpen in het aanbestedingsproces.

2.6.3 INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING

Een gegadigde kan - voor zover hij zijn verzoek tot deelneming eerder heeft ingediend - tot de hiervoor in paragraaf 2.2 genoemde sluitingstermijn zijn aanmelding intrekken.

2.6.4 OPENING KLUIS

RIJK opent de kluis op TenderNed aansluitend op het tijdstip van de sluitingstermijn van de aanmeldingen zoals bovenstaand vermeld.

De opening van de aanmeldingen is niet openbaar.

2.7 AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING

Een gegadigde kan zijn verzoek tot deelneming na het tijdstip van de aanmelding niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan.

De gemeente gaat bij de beoordeling van de verzoeken uit van de (volledigheid en juistheid van de) gegevens zoals die door de gegadigden zijn verstrekt.

Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigden om hetgeen in de selectieleidraad wordt gevraagd zo volledig en duidelijk mogelijk te beantwoorden.

In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente een mogelijkheid tot herstel bieden, onder andere wanneer een aanmelding klaarblijkelijk een eenvoudige verduidelijking behoeft, of een gebrek eenvoudig te herstellen is. De gemeente kan in dat geval verlangen dat de gegadigde zijn aanmelding nader toelicht, aanvult en/of voorziet van ondersteunende bescheiden.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat geen sprake is van een herkansing. Een verduidelijking of een aanvulling veronderstelt dat het verzoek inhoudelijk ongewijzigd blijft en dat de gegadigde zijn aanmelding uitsluitend op de gevraagde onderdelen nader concretiseert, zodat de gemeente een duidelijker beeld krijgt van hetgeen is aangeboden.

In geval van een verzoek tot aanvulling en/of verduidelijking/ herstel van een kennelijke fout dient de gegadigde uiterlijk binnen 2 werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente de ontbrekende bescheiden of gevraagde aanvullingen aan te leveren op straffe van ongeldigheid van de aanmelding.

2.8 ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING

Een aanmelding die niet voldoet aan hetgeen is gesteld in de selectieleidraad en bijlagen is ongeldig. Eveneens ongeldig is een aanmelding waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

De gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om zich tot het moment van de ondertekening van de overeenkomst jegens een gegadigde/inschrijver ten gunste waarvan een selectiebeslissing /gunningsbeslissing is genomen alsnog op het standpunt te stellen dat diens aanmelding/inschrijving (bij nadere verificatie) ongeldig is gebleken, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens gegadigde/inschrijver leidt.

2.9 VOORBEHOUD UITNODIGING

De gemeente behoudt zich het recht voor zonder aan enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval (derhalve geen limitatieve opsomming):

- de procedure tussentijds om moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen);
- de selectiebeslissing in te trekken en/of te herzien.
- Het Woningbedrijf gaat op 2 oktober 2023 een krediet aanvragen bij de gemeenteraad voor de stichtingskosten van de 12 sociale huurwoningen bij Het Veer. Bij een negatief besluit wordt de aanbesteding gestaakt/afgebroken.

2.10 BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN

RIJK zal alle gegadigden gelijktijdig informeren over afwijzing en dan wel uitnodiging tot inschrijven in de vorm van een selectiebeslissing.

Aan de voorgenomen selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente kan derhalve terugkomen op voornoemde beslissing, zonder dat de gegadigde die zij voornemens is uit te nodigen tot inschrijven aanspraak kan maken op enige schadeloosstelling. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de gemeente zelf gebreken in de aanbestedingsprocedure heeft geconstateerd dan wel naar aanleiding van bezwaar van een gegadigde. De uitkomst van een eventueel aanhangig gemaakt kort geding hoeft niet te worden afgewacht voor het intrekken of wijzigen van een beslissing tot uitnodiging tot inschrijven dan wel intrekking van de aanbestedingsprocedure.

2.11 UITNODIGING TOT INSCHRIJVING

De gemeente streeft ernaar op de hiervoor in de tabel van paragraaf 2.2 genoemde sluitingstermijn aan de gegadigden de selectiebeslissing toe te zenden.

Gegadigden die geselecteerd zijn, ontvangen een uitnodiging tot inschrijving. De definitieve uitnodiging tot inschrijving zal op de in de tabel van paragraaf 2.2 genoemde sluitingstermijn worden verzonden aan de geselecteerde partijen.

2.12 AANMELDING ALS COMBINATIE

Aanmelding als combinatie is toegestaan. Bij combinatievorming dient iedere combinant de Algemene Verklaring gegadigde (bijlage B1) te laten ondertekenen door een tekeningsbevoegde vertegenwoordiger.

- het Uniform Europees aanbestedingsdocument (UEA) (bijlage A) volledig in te vullen waarbij hij/zij aangeeft dat er als combinatie wordt aangemeld en waarbij hij/zij in deel II sub A vermeld voor welke geschiktheidseisen er een beroep wordt gedaan op de onderneming; én
- de Algemene Verklaring gegadigde (bijlage B1) volledig in te vullen en te ondertekenen.

Bij melding als combinatie geldt dat alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen. De combinatie geldt als één gegadigde. Na melding kan de combinatie niet meer van combinatieleden wisselen, tenzij de gemeente daarmee instemt.

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan zich slechts éénmaal (hetzij zelfstandig hetzij in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen) voor deze aanbesteding melden.

2.13 AANMELDING ALS HOOFDAANNEMER (MET ONDERAANNEMER(-S))

In geval van melding als hoofdaannemer met onderaannemer(-s) kan de hoofdaannemer in het UEA (deel IID) aangeven voor welk(e) gedeelte(n) van de opdracht hij onderaannemers bij de uitvoering in wil schakelen, en welke onderaannemers het betreft.

De uitsluitingsgronden zoals opgenomen in het UEA (deel III) zijn ook van toepassing op de onderaannemer(s). De hoofdaannemer overlegt de bewijsstukken om aan te tonen

dat de uitsluitingsgronden niet op de onderaannemer van toepassing zijn conform het bepaalde in paragraaf 3.3.

Een hoofdaannemer kan na aanmelding slechts van onderaannemer wisselen, nadat de nieuwe onderaannemer is voorgelegd aan de gemeente en de gemeente de van toepassing zijn de uitsluitingsgronden, heeft gecontroleerd en hier akkoord op heeft gegeven.

Indien de hoofdaannemer zich voor het voldoen aan de geschiktheidseisen wil beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of de technische bekwaamheid en/of de beroepsbekwaamheid van de onderaannemer moet dit worden aangegeven in het UEA bij deel II sub C dat bij de aanmelding dient te worden toegevoegd. Op deze onderaannemer zijn de uitsluitingsgronden, zoals opgenomen in deel III, eveneens van toepassing. Ten aanzien van de geschiktheidseisen van de onderaannemer waarop de hoofdaannemer een beroep doet, alsmede de gestelde uitsluitingsgronden, dient de hoofdaannemer bij aanmelding een door de onderaannemer ingevuld ondertekend UEA in. Op het voorgaande is het bepaalde in paragraaf 3.3 ten aanzien van bewijsstukken, van toepassing.

Een hoofdaannemer kan na aanmelding slechts van onderaannemer op wiens draagkracht en/of bekwaamheid een beroep is gedaan wisselen, nadat de nieuwe onderaannemer is voorgelegd aan de gemeente en deze de draagkracht en/of bekwaamheid hiervan, alsmede het van toepassing zijn van uitsluitingsgronden, heeft gecontroleerd en hier akkoord op heeft gegeven.

In geval van hoofd-/onderaanneming is de hoofdaannemer de enige contractuele wederpartij van de gemeente en is daarmee onder meer volledig aansprakelijk en verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht, waaronder de werkzaamheden/diensten begrepen die door onderaannemer(s) worden verricht.

Indien de gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde, zijn beide hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

2.14 GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN

Daar waar in de selectieleidraad en/of bijlagen merken, octrooien of typen, of een bepaalde oorsprong of productie worden genoemd, dient gelezen te worden "of daaraan gelijkwaardig". De gegadigde moet de gelijkwaardigheid aantonen, het is aan de gemeente om te beoordelen of de gelijkwaardigheid voldoende is aangetoond.

2.15 VOORWAARDEN

Op deze aanbesteding en overeenkomst zijn de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) van toepassing. Algemene leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de gegadigde zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen algemene voorwaarden maakt de aanmelding ongeldig.

2.16 SELECTIEBESLISSING

Termijnen

De gemeente zal gedurende zeven (7) kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing geen uitvoering geven aan de voorgenomen uitnodiging tot inschrijven teneinde gegadigden gedurende die termijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de selectiebeslissing.

Het aanhangig maken gebeurt door het tijdig laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het College van de betreffende gemeente, op straffe van niet ontvankelijkheid (het betreft hier een vervaltermijn; op straffe van verval van recht). Voor een adequate reactie op het aanhangig maken een kort geding, verzoeken wij u per e-mail hiervan een mededeling te doen aan de hierboven genoemde contactpersoon van RIJK zoals in paragraaf 2.6.2 genoemd.

Forumkeuze

Op de aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige aanbesteding dienen te worden voorgelegd aan de (Voorzieningen-)rechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, e.e.a. op straffe van niet-ontvankelijkheid. Dit als uitzondering op de toepassing van § 49, (Beslechting van geschillen) UAV 2012.

2.17 INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE

Door het doen van een verzoek tot deelneming gaat gegadigde akkoord met de eisen/voorwaarden en wordt door het doen van een aanmelding geacht onvoorwaardelijk te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van deze selectieleidraad en bijbehorende stukken

De gegadigde dient bij de aanmelding een verklaring te overleggen conform het format van de als bijlage B1 ("Algemene Verklaring gegadigde") gevoegde verklaring dat alle vragen naar waarheid zijn beantwoord, geen valse gegevens zijn verstrekt en de aanmelding niet in strijd met mededingingsregels tot stand is gekomen.

Door ondertekening van de Algemene Verklaring gegadigde verklaart u in te stemmen met de inhoud van alle aanbestedingsstukken en alle gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

De ondertekening van de Algemene Verklaring gegadigde (bijlage B1) geldt als ondertekening van alle door u ingediende documenten zoals genoemd in deze Algemene Verklaring gegadigde.

De gemeente behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, evenals om na ontvangst en eerste evaluatie van de aanmelding tot deelneming een nadere verduidelijking/toelichting te verlangen en zo nodig opgegeven referenties te benaderen.

De gegadigde dient de gemeente direct te informeren over veranderingen in diens situatie waardoor gegadigde niet meer voldoet aan de eisen en criteria van deze aanbesteding. Dit kan leiden tot uitsluiting van de gegadigde van de aanbestedingsprocedure; dit geldt ook voor de gunningsfase.

3. BEOORDELING EN SELECTIE VAN GEGADIGDEN

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen beschreven. De uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen dienen ertoe de gemeente te overtuigen dat de gegadigde een integere partij is en bovendien geschikt is om de opdracht goed uit te voeren.

3.1 UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente zal een verzoek tot deelneming waarop één of meerdere van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, behoudens een eventuele proportionaliteitstoets, uitsluiten van verdere beoordeling op de geschiktheidseisen en eventuele andere minimumeisen. De van toepassing zijnde uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (bijlage A).

3.2 GESCHIKTHEIDSEISEN

In deze paragraaf worden de geschiktheidseisen beschreven en wordt aangegeven hoe u kunt aantonen aan de betreffende eisen te voldoen. Gegadigden die niet voldoen aan deze eisen worden van verdere deelname uitgesloten. Een combinatie mag gezamenlijk aan een geschiktheidseis voldoen, tenzij anders vermeld in de betreffende paragraaf.

Een gegadigde (of een combinatie) die een beroep doet op de draagkracht van een derde om aan een geschiktheidseis te voldoen en verklaart dat deze derde bij de uitvoering van de opdracht zal worden ingezet, beschikbaar is en deze uitvoering ook daadwerkelijk zelf zonder inschakeling van onderaannemers zal uitvoeren, moet dit in Deel II C (niet D) van zijn UEA aangeven (bijlage A). Daarnaast moet hij ervoor zorgen dat de betreffende derde het UEA invult. De gegadigde moet beide UEA's indienen.

UEA

Het UEA dient via de online tool van TenderNed ingevuld te worden (dus niet de PDF versie.) Zie ook de instructie op TenderNed <https://www.tenderned.nl/cms/node/791>
Let erop dat deel II van de online UEA volledig wordt ingevuld.

3.2.1 HANDELSREGISTER

De gegadigde dient ingeschreven te zijn in het handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd.

Indien gegadigde niet is ingeschreven in het handelsregister van het land waar hij is gevestigd, verzoeken wij gegadigde dit nader toe te lichten.

3.2.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT:

Bankgarantie

Gegadigde dient over voldoende financiële daadkracht te beschikken om de koop van de grond en de ontwikkeling van het appartementencomplex en openbare ruimte zonder financiële risico's voor de gemeente tot een goed einde te kunnen brengen. In verband daarmee geldt de eis dat de gegadigde in staat en bereid dient te zijn om 14 dagen na het aangaan van de overeenkomst, een vooraf door de aanbesteder goed te keuren, afroepbare bankgarantie ter waarde van 5% (zegge vijf procent) van de transactiewaarde van de woningen te stellen ten gunste van aanbesteder, die loopt tot op de dag van oplevering

Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Gegadigde beschikt over een adequate verzekering of voorziening voor bedrijfsaansprakelijkheid. Deze dient gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst geldig te zijn tot het tijdstip waarop de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen met betrekking tot de opdracht heeft voldaan.

Met adequaat wordt bedoeld dat de gegadigde in het bezit is van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een minimale dekking van € 5.000.000,00 per schadegeval en minimaal € 1.250.000,00 per jaar, dan wel moet gegadigde onvoorwaardelijk bereid zijn bij gunning een dergelijke verzekering af te sluiten.

3.2.3 TECHNISCHE EN BEROEPSBEKWAAMHEID

Referenties

Het is van belang dat u door het overleggen van referenties aantoont over voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken met betrekking tot deze opdracht.

Gegadigde dient per kerncompetentie een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht over de periode 5 jaar op te geven. De referentieopdracht moet zijn afgerond, indien dit niet het geval is moet aan de vereiste opdrachtwaarde of volume voor dat deel van de opdracht dat reeds is uitgevoerd, zijn voldaan.

Bijlage C referentieverklaring moet hiertoe volledig ingevuld bij het verzoek tot deelneming ingediend te worden. Bij beoordeling zal de gemeente de referenties controleren en verifiëren. Indien mogelijk ontvangt de gemeente bij aanmelding van gegadigde, een schriftelijke, door de opdrachtgever van de betreffende referentie ondertekende, uitvoeringsverklaring.

Dezelfde referentie mag voor meerdere kerncompetenties overlegd worden. Het is toegestaan een derde in te zetten om aan een referentie-eis te voldoen, mits die derde ook wordt ingezet voor dit project, voor het betreffende onderdeel.

De referentie wordt gevraagd op de volgende kerncompetentie:

1. Aantoonbare ervaring met nieuwbouwprojecten
 - Aantoonbare ervaring met de realisatie en bouw van nieuwbouwprojecten van minimaal 15 woningen van ten minste 3 verschillende woningtypologieën. Het betreffende project dient compleet opgeleverd te zijn.

3.3 BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING

De gegadigde die de gemeente voornemens is uit te nodigen, dient op verzoek van de gemeente de relevante bewijsstukken te overleggen met betrekking tot de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen (zoals vermeld in het UEA, (bijlage A) binnen een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van dit verzoek. Daarbij aanvaardt de gemeente voor rechtspersonen die in Nederland zijn gevestigd als voldoende bewijs:

1. Gedragsverklaring Aanbesteden:

Gelet op de artikelen 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7, onderdeel c en d, van het ARW 2016, genoemde omstandigheden (zie deel III sub A van de UEA), een Gedragsverklaring Aanbesteden, dat op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar, te verkrijgen bij de Minister van Veiligheid en Justitie.

U kunt een GVA op twee manieren aanvragen: digitaal of per post. Zie hiervoor: <https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

Let op: Vraag de gedragsverklaring tijdig aan, de termijn kan 8 weken bedragen

2. Verklaring Belastingdienst:

Gelet op de in artikel 3.13.4, of artikel 3.13.7, onderdeel j van het ARW 2016 genoemde omstandigheden (zie deel III van de UEA, bijlage A), een verklaring van de Belastingdienst (niet ouder dan zes maanden).

3. Bewijs van een verzekering:

Gelet op artikel 3.15.1, sub b van het ARW 2016, financieel-economische draagkracht aantonen door een kopie van een recent polis blad en/of een recent bewijs van betaling van een verzekering tegen beroepsrisico's, en/ of een Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering waaruit blijkt dat de verzekering gedurende de gehele uitvoering van de opdracht van kracht is. Indien op het moment van de gunningsbeslissing nog geen verzekering is afgesloten geldt een verklaring waarin onvoorwaardelijk wordt verklaard dat op het moment van contractondertekening een bewijs van bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering aan de gemeente wordt overhandigd als bewijsstuk.

4. Inschrijving beroeps- of handelsregister:

Inschrijver moet een kopie van een bewijs van inschrijving in het beroeps- of handelsregister overleggen (Uittreksel KvK) welke op het tijdstip van de gunningsbeslissing niet ouder is dan 6 maanden, waarin is aangegeven wie namens de onderneming bevoegd is de overeenkomst te ondertekenen. Indien de ondertekening geschiedt door een ander persoon dan vermeld in het uittreksel KVK dient tevens (een kopie van) de daartoe vereiste volmacht te worden bijgevoegd;

Voor geselecteerde gegadigden die niet in Nederland zijn gevestigd dienen eveneens op een daartoe strekkend verzoek van de gemeente de bewijsstukken binnen een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van dit verzoek te worden aangeleverd overeenkomstig de in het land van vestiging geldende wet- en regelgeving.

4. BEOORDELING SELECTIEFASE

4.1 ALGEMEEN

De beoordeling van de aanmeldingen vindt plaats conform de stappen die in de navolgende paragrafen worden beschreven. De beoordeling wordt uitgevoerd door een selectiecommissie.

4.2 BEOORDELING COMPLEETHEID AANGELEVERDE STUKKEN

De selectiecommissie toetst de ingediende aanmeldingen in de eerste plaats op compleetheid. De gemeente behoudt zich het recht voor verduidelijkende vragen te stellen over de ontvangen aanmeldingen. Zulks uitsluitend naar eigen oordeel van de gemeente. Gegadigde dient deze vragen binnen twee (2) werkdagen te beantwoorden, waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan leiden tot niet in behandeling nemen van de aanmelding.

4.3 BEOORDELING UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

Nadat is vastgesteld of de aanmelding conform de voorschriften volledig is ingediend, worden de aanbiedingen inhoudelijk beoordeeld op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Een gegadigde waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is en/of die niet voldoet aan de geschiktheidseisen, wordt onherroepelijk uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. Alleen de gegadigden die als gevolg van de uitsluitingsgronden niet zijn uitgesloten en die tevens voldoen aan de geschiktheidseisen kunnen worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

4.4 UITSLAG SELECTIEFASE

De gemeente wil maximaal vijf (5) gegadigden uitnodigen voor de gunningsfase. Teneinde te komen tot een nadere selectie van deze gegadigden, zijn de hierna beschreven selectiecriteria opgesteld. Deze hebben als doel om met de vijf (5) hoogst scorende gegadigden tot deelname aan de gunningsfase uit te nodigen.

Indien uit de ranking blijkt dat partij B en C beide op de tweede plek eindigen zullen deze als volgt gerankt worden:

- 1) A
- 2) B
- 3) C
- 4) D
- 5) E + F + G

Deze methodiek zal ook worden toegepast indien zich een dergelijke situatie voordoet voor de posities drie en vier.

Indien meerdere gegadigden gelijk eindigen op de vijfde plaats, dan geven achtereenvolgens de scores op de criteria S2, S1 en S3 de doorslag. In het uiterste geval vindt loting plaats door een beëdigd notaris.

Het is u niet toegestaan bij de loting aanwezig te zijn.

4.5 SELECTIECRITERIA

Van alle gegadigden die voldoen aan de minimumeisen (geschiktheidseisen) worden maximaal vijf (5) partijen voor de inschrijvingsfase geselecteerd. De 5 gegadigden die het hoogste scoren op de selectiecriteria worden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

SELECTIECRITERIA		WEGING
S1	Ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico	2
S2	Duurzaamheid	1
S3	Ontwikkeling appartementencomplex	1

S1 – Ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over kennis en ervaring met het ontwikkelen en van woningen voor eigen rekening en risico. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- Ontwikkeling van 20 woningen, voor eigen rekening en risico;
- Ontwikkeling sociale koop en/of huurwoningen.

De beantwoording voor S1 is maximaal 2x A4 (exclusief titelblad en inhoudsopgave) in lettertype Arial met minimale lettergrootte 10. Indien dit aantal wordt overschreden worden de extra pagina's terzijde gelegd en niet beoordeeld.

S2 – Duurzaamheid

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over kennis en ervaring met het duurzaam ontwikkelen van de nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- Energie;
- Circulair;
- Klimaatadaptatie.

De beantwoording voor S2 is maximaal 1x A4 (exclusief titelblad en inhoudsopgave) in lettertype Arial met minimale lettergrootte 10. Indien dit aantal wordt overschreden worden de extra pagina's terzijde gelegd en niet beoordeeld.

S3 – Ontwikkeling appartementencomplex

Het is van belang dat de gegadigde beschikt over kennis en ervaring met het ontwikkelen en ontwerpen van een appartementencomplex. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- Ontwikkeling van 10 appartementen, met een eigen identiteit;
- Goed aansluiting op het plangebied.

De beantwoording voor S3 is maximaal 1x A4 (exclusief titelblad en inhoudsopgave) in lettertype Arial met minimale lettergrootte 10. Indien dit aantal wordt overschreden worden de extra pagina's terzijde gelegd en niet beoordeeld.

4.5.1 BEOORDELING SELECTIECRITERIA

De leden van de beoordelingscommissie kennen gezamenlijk per aspect van een selectie criterium een waardering met bijbehorende punten toe. De punten worden per selectie criterium vermenigvuldigd met de weging per criterium. De gescoorde punten worden per gegadigde opgeteld, wat leidt tot een totaalscore voor selectie. De vijf gegadigden met de hoogste beoordelingsscores worden uitgenodigd tot de gunningsfase

Waardering	Toelichting op waardering	Aantal punten
Uitstekend	Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect op een uitstekende wijze aan op de onderhavige opgave. Er is duidelijk sprake van een toegevoegde waarde	6
Goed	Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect op een goede aan op de onderhavige opgave. Er is op een aantal onderdelen sprake van een toegevoegde waarde.	4
Matig	Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect op een matige wijze aan op de onderhavige opgave. Er is geen / beperkt sprake van een toegevoegde waarde.	2
Minimaal of slecht	Naar het oordeel van de beoordelingscommissie sluit het aspect niet of nauwelijks aan op de onderhavige opgave of is het aspect als geheel overgeslagen	0

4.6 LOTING

De procedure die gehanteerd wordt in geval van loting is als volgt:

- alle gegadigden welke geschikt zijn en op de vijfde plaats zijn geëindigd worden genummerd;
- de notaris trekt de nummers van de gegadigde en bepaalt zo de ranking van de gegadigden. Hierbij krijgt het eerste nummer dat getrokken wordt rankingnummer '5', het tweede nummer dat getrokken wordt rankingnummer '6' etc.;
- de gegadigde met de rankingnummer 5 ontvangt, indien ze de door de gemeente gevraagde bewijsstukken (tijdig) kunnen overleggen, een uitnodiging tot inschrijving;
- indien de gevraagde bewijsstukken niet (tijdig) worden overlegd kan de gemeente besluiten de desbetreffende gegadigde uit te sluiten en de gegadigde met het opvolgende rankingnummer uit te nodigen;
- indien een gegadigde zich terugtrekt nadat de uitnodigingen tot inschrijving zijn verstuurd, kan er een andere partij worden toegevoegd.

5. EISEN EN GUNNINGSCRITERIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE

Na de selectiefase zullen de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden om deel te nemen aan de gunningsfase.

In dit hoofdstuk vindt u ter informatie de eisen en criteria die aan de inschrijving worden gesteld.

Vragen over deze fase dienen pas in de gunningsfase te worden gesteld.

5.1 PROGRAMMA VAN EISEN

Aan alle gestelde eisen ten aanzien van de opdracht dient te worden voldaan. Waar gevraagd dient een toelichting verstrekt te worden. Er worden geen scores aan de eisen toegekend. Niet voldoen aan een eis betekent dat de inschrijving terzijde wordt gelegd, dus uitgesloten wordt van de aanbestedingsprocedure.

Ter indicatie is het concept Programma van Eisen in bijlage 4 toegevoegd.

5.2 BEOORDELING EN GUNNING

Gunning vindt plaats aan de inschrijver die voldoet aan de minimumeisen en die de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit heeft ingediend.

5.3 GUNNINGSCRITERIA EN BEOORDELINGSMETHODIEK

GUNNINGSCRITERIA	MAXIMAAL AANTAL PUNTEN
Prijs	30
Kwaliteit	70
G1 – Start bouwwerkzaamheden/planning	15
G2 – Afnameprijs sociale huurwoningen (incl. btw excl. grond)	20
G3 – Duurzaamheid	20
G4 – Visie op de beeldkwaliteit woningen en appartementengebouw	15
Totaal	100

5.3.1 GUNNINGSCRITERIUM: PRIJS

Van de inschrijver wordt een bod op de grond verwacht. De inschrijfprijs betreft de geboden koopprijs van de grond. Een inschrijfprijs lager dan € 860.000,00 excl. btw is ongeldig.

5.3.2 GUNNINGSCRITERIUM: KWALITEIT

G1 – Start bouwwerkzaamheden/planning

De gemeente Koggenland wil uiterlijk 31 oktober 2024 starten met de bouw op de voormalige schoollocaties Het Veer te Avenhorn.

G2 – Afnameprijs sociale huurwoningen (incl. btw excl. grond)

De gemeente Koggenland wil kwalitatief mooie sociale huurwoningen realiseren voor het gemeentelijk woningbedrijf. De grond van de woningen wordt separaat verkocht door de gemeente aan het gemeentelijk woningbedrijf. Het betreft dus uitsluitend een bouwopgave.

Hiervoor hanteert de gemeente maximale afnameprijzen voor de huurwoningen:

- 8 rijwoningen: maximale afnameprijs van € 204.000,00 incl. btw excl. grond;
- 4 hoekwoningen: maximale afnameprijs van € 242.000,00 incl. btw excl. grond.

G3 – Duurzaamheid

De gemeente Koggenland streeft naar duurzame ontwikkelingen in haar gemeente. De nieuw te realiseren woningen aan Het Veer dienen hier waar mogelijk aan bij te dragen en zo bij te dragen aan de duurzaamheidsambitie van gemeente Koggenland.

G4 – Visie op beeldkwaliteit woningen en appartementengebouw

De gemeente Koggenland streeft naar stedenbouwkundig, architectonisch duurzame ontwikkelingen in haar gemeente, die op een mooie wijze zijn geïntegreerd / aansluiten op het openbaar gebied en andersom. Bij de nieuw te realiseren woningen aan Het Veer dient aandacht te zijn voor de goede kwalitatieve architectuur en bouwstijl, voor zowel het appartementencomplex als alle grondgebonden woningen.

6. KLACHTENREGELING

Stichting RIJK biedt de mogelijkheid een klacht over deze aanbesteding digitaal in te dienen via mailadres: klachten@stichtingrijk.nl

In deze mail geeft u duidelijk aan dat het over een klacht gaat, wat uw klacht is en hoe volgens u het knelpunt zou kunnen worden verholpen. De klacht bevat verder de dagtekening, kenmerk en omschrijving van de aanbesteding en uw volledige contactgegevens.

De klachtafhandeling gebeurt onafhankelijk en objectief: dit betekent dat de personen die de klacht behandelen niet inhoudelijk betrokken zijn bij de betreffende aanbesteding.

7. BEGRIPPENLIJST

Aanbestedingswet 2012	Wet van 1 november 2012, gewijzigd op 1 juli 2016.
Aanbestedingsreglement Werken (ARW)	Richtsnoer voor het aanbesteden van werken.
aanbestedingsstukken/document (en)	(Het geheel van) of afzonderlijk bezien: de selectieleidraad, de gunningsleidraad, beide inclusief bijlagen, alsmede nader opgestelde documenten, zoals Nota's van Inlichtingen.
aanmelding	Verzoek tot deelneming.
combinatie	Ondernemers (combinanten) die een gezamenlijke inschrijving doen. Ook te noemen samenwerkingsverband.
derde	De ondernemer op wie inschrijver een beroep doet ten behoeve van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid.
gegadigde	De natuurlijke of rechtspersoon dan wel combinatie die zich in de selectiefase aanmeldt.
hoofdaannemer	De natuurlijke of rechtspersoon die voor de uitvoering van de opdracht één of meerdere onderaannemers wenst in te schakelen.
inschrijver	De natuurlijke of rechtspersoon of combinatie die een inschrijving doet.
inschrijving	Een ondertekende aanbieding van een inschrijver.
Nota van Inlichtingen	Een schriftelijke weergave van (ten aanzien van de selectieleidraad en bijlagen) verstrekte inlichtingen.
onderaannemer	Een ondernemer aan wie de hoofdaannemer (een deel van) de uitvoering van de werkzaamheden, voortvloeiend uit de opdracht, in onderaanneming zal geven.
opdracht	De opdracht zoals beschreven in deze selectieleidraad, inclusief bijlagen.
opdrachtgever	De gemeente of gemeenschappelijke regeling die een overeenkomst aangaat met opdrachtnemer.
opdrachtnemer	De inschrijver aan wie de opdracht is gegund.
percelen	Onderdelen van de opdracht waar een inschrijver afzonderlijk op kan inschrijven.
RIJK	Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland
selectieleidraad	Dit document met bijlagen.

8. BIJLAGEN

Bijlage 1	Stedenbouwkundige Plankaart Het Veer versie 20 juni 2023 A1 kaart 1-500;
Bijlage 2	Stedenbouwkundig Plan en BKP Het Veer te Avenhorn versie 20 juni 2023; • 230620 Avenhorn document VO hires;
Bijlage 3	Voorontwerp Bestemmingsplan Het Veer; • Zie www.ruimtelijkeplannen.nl onder IMRO code: NL.IMRO.1598.BPKomplanHetVeer-on01;
Bijlage 4	Technisch en Functioneel PVE Sociale huurwoningen en Plattegrond tekeningen Sociale huurwoningen versie 20 juni 2023;
Bijlage 5	Aanvullende Eisen en Concept Aannemingsovereenkomst Sociale huurwoningen;
Bijlage 6	Concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst Het Veer te Avenhorn;
Bijlage 7.1	Reglement loting en toewijzing, koopwoningen bij ontwikkeling Het Veer te Avenhorn, versie 3 juli 2023;
Bijlage 7.2	Voorwaarden bij inschrijving, loting woningen ontwikkeling Het Veer te Avenhorn, versie 3 juli 2023;
Bijlage 7.3	Inschrijf formulier koopwoningen en koopappartement bij ontwikkeling Het Veer te Avenhorn, versie 3 juli 2023;
Bijlage 8	Overzicht oude heipalen van de gesloopte scholen bij Het Veer te Avenhorn.

8.1 OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage A	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (zie TenderNed);
Bijlage B1	Algemene verklaring gegadigde;
Bijlage C	Referentieverklaring;
Bijlage D	UAV 2012.

Bij deze selectieleidraad behoren de hierboven genoemde bijlagen die separaat zijn toegevoegd.