



Aanbesteding Ontwikkeling Campus Midden Gemeente Lelystad

Selectieleidraad

Niet-openbare procedure

Datum: 22 februari 2024
Procedure: Europees niet-openbaar
TenderNed kenmerk: 453675

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE LELYSTAD	3
1.2	DE ONTWIKKELING CAMPUS MIDDEN	3
1.3	EISEN EN WENSEN TEN AANZIEN VAN DE ONTWIKKELING	4
1.3.1	<i>Woonprogramma</i>	4
1.3.2	<i>Stedenbouwkundige eisen en wensen</i>	5
1.3.3	<i>Duurzame woningbouw</i>	5
1.3.4	<i>Documenten</i>	5
1.4	VOORWAARDEN EN TERMIJNEN	5
1.5	RANDVOORWAARDEN VAN DE AANBESTEDENDE DIENST	6
1.5.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	6
1.5.2	<i>Integriteit</i>	6
1.5.3	<i>Mededingingswet</i>	7
1.5.4	<i>Klachtenmeldpunt</i>	7
1.5.5	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	7
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	8
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	8
2.2	NIET-OPENBARE PROCEDURE	8
2.3	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE	8
2.4	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	9
2.5	INLICHTINGEN	10
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING	10
2.7	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	10
2.7.1	<i>Geldigheidsduur</i>	10
2.7.2	<i>Ondertekening</i>	11
2.7.3	<i>Blijvend voldoen</i>	11
2.7.4	<i>Correspondentie</i>	11
2.8	SAMENWERKING TUSSEN ONDERNEMINGEN	11
2.8.1	<i>Beroep op middelen van een andere onderneming</i>	11
2.8.2	<i>Combinatie van ondernemingen</i>	12
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	12
3	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	14
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN	14
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	15
3.2.1	<i>Inschrijving handelsregister</i>	15
3.2.2	<i>Verzekering</i>	15
3.2.3	<i>Technische bekwaamheid</i>	15
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	16
5	BIJLAGEN	18
5.1	BIJLAGE 1 - VERKLARING BEROEP OP MIDDELEN ANDERE ONDERNEMING	19
5.2	BIJLAGE 2 - VERKLARING SAMENWERKINGSVERBAND	20

1 INLEIDING

1.1 Gemeente Lelystad

Lelystad is een groeikern in beweging. De aankomende jaren groeit het inwonersaantal fors. De verwachting is dat het aantal inwoners met 25% zal toenemen en doorgroeien naar 100.000 in 2040. Om deze mensen te huisvesten heeft Lelystad in haar omgevingsvisie de ambitie uitgesproken de bouw van tenminste 15.000 woningen mogelijk te maken. Een van de speerpunten uit de omgevingsvisie is het verdichten en verstedelijken van het centrumgebied.

Lelystad is de hoofdstad van Flevoland en wil zich ook zodanig profileren. Vanuit de gemeente is de hele regio goed en snel te bereiken. Daarnaast kenmerkt Lelystad zich door betaalbaar wonen.

Midden in de stad ligt een centrale as waarbinnen voorzieningen zoals het treinstation, winkelstraten, kantoren, een ziekenhuis etc. gemengd wordt met wonen. Binnen de centrumzone zijn drie stedelijke centra aangewezen: rond het Lelycentre, naast het centraal station en ten zuiden van de stad (deze is nog niet gerealiseerd).

1.2 De ontwikkeling Campus Midden

Als onderdeel van de groeiende centrum-as ligt Campus Midden op een aantrekkelijke, bereikbare locatie. Het centrum en centraal station liggen op 5 minuten fiets- en 20 minuten loopafstand en het buurtwinkelcentrum Tjalk is slechts 10 minuten lopen van het gebied verwijderd. Daarnaast zijn verschillende bedrijventerreinen zoals de Larserpoort en Noordersluis te vinden op 15 minuten fietsafstand.

Met deze aanbesteding zoekt de gemeente een marktpartij om de kavel Campus Midden te ontwikkelen. Op de kavel dienen tenminste 416 koop- en/of huurwoningen gerealiseerd te worden. Het aantal te realiseren woningen op de kavel bedraagt maximaal 1000. Als meer dan 416 woningen gerealiseerd worden, dient de ontwikkelaar vanzelfsprekend te blijven voldoen aan de voor de woningen geldende parkeernormen.

Binnen Campus Midden zelf is een verscheidenheid aan functies aanwezig: een basis- en middelbare school, grote sporthal en velden, kantoren en een divers woonprogramma. Door het gebied loopt een E-bike route die het centrum van Lelystad verbindt met het omliggend landschap. Deze route vormt een belangrijke ruimtelijke structuur in het gebied. De ontwikkeling biedt kansen om de losse deelgebieden aaneen te rijgen, een duidelijke groene structuur met verblijfskwaliteit te realiseren en de Campus te transformeren van reservegebied naar gemengd woongebied met centrumkwaliteit.

Om de stedelijkheid van Lelystad te waarborgen neemt de dichtheid van de wijkbebouwing geleidelijk toe richting de centrale as, welke een hogere bebouwingsdichtheid en hoogte kent. De centrumzone speelt een belangrijke rol in het verbinden van langzaam-verkeers-routes. Door de centrale as loopt de e-bike route die Lelystad verbindt met haar omgeving en andere steden zoals Almere.

Campus Midden is binnen de Centrumzone een van de zoeklocaties waar een gedeelte van de beoogde woningen kan landen. Als onderdeel van de groeiende centrumzone ligt Campus Midden op een aantrekkelijke, bereikbare locatie.

Het is de bedoeling dat in 2030 het hele Campusgebied Midden in gebruik genomen is. De gemeente draagt zorg voor de sloop van het bestaande schoolgebouw op de kavel. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel en voor de nutsvoorzieningen.

De grond is geschikt voor de beoogde functies. De gemeente heeft in een Nota van Uitgangspunten ambities, eisen en wensen opgenomen ten aanzien van de realisatie. De Nota van Uitgangspunten is via TenderNed beschikbaar. Het is mogelijk dat de Nota van Uitgangspunten in de inschrijvingsfase nog verder wordt uitgewerkt; aan de in deze selectieprocedure geselecteerde partijen zal alsdan een nieuwe versie beschikbaar gesteld worden.

De gemeente verkoopt de voor de ontwikkeling bedoelde kavel aan een ontwikkelaar die, conform algemeen geldende normen en de specifiek voor deze locatie gestelde randvoorwaarden, de locatie ontwikkelt en zorg draagt voor de verkoop van de woningen. Het definitieve raadsbesluit om de grond te verkopen wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2024.

1.3 Eisen en wensen ten aanzien van de ontwikkeling

1.3.1 Woonprogramma

De woningen worden verdeeld in de volgende prijsklassen zoals vastgelegd in de Woonvisie en de Woondeal:

- 30% sociale huurwoningen, door een woningcorporatie van minstens 70m² BVO met twee slaapkamers
- 20% goedkope koopwoningen met een koopprijs tot EUR 270.000 v.o.n. en/of middeldure huurwoningen met een huur tot EUR 1.000 per maand van minstens 70m² BVO met twee slaapkamers
- 16% betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot EUR 355.000 v.o.n. van minstens 80m² BVO met drie slaapkamers en/of middeldure huurwoningen met een huur tot EUR 1.000 per maand van minstens 70m² BVO met twee slaapkamers
- 33% vrije markt: (ook) koopwoningen duurder dan EUR 355.000 v.o.n. en/of huurwoningen duurder dan EUR 1.000 per maand

Er is geen beleid vastgesteld omtrent het opnemen van huurwoningen in het middensegment. Wel is er de ambitie om 10% huurwoningen tot EUR 1.000 in de segmenten goedkoop en betaalbaar te realiseren.

Het gehele Campusgebied wordt door de gemeente als één ontwikkeling beschouwd, deze verdeling mag dus over het hele gebied verrekend worden. Een groot deel van de in het Campusgebied bestaande en in aanbouw zijnde woningen, zijn sociale huurwoningen. Dit betekent dat als in het plangebied Campus Midden 416 woningen gerealiseerd worden, deze woningen alle enkel goedkope en betaalbare koop- en vrije markt woningen mogen zijn. Bij verdere verdichting van het Campusgebied dient deze berekening opnieuw gemaakt te worden.

1.3.2 Stedenbouwkundige eisen en wensen

De gemeente heeft ook op stedenbouwkundig vlak eisen en wensen ten aanzien van de ontwikkeling. De eisen en wensen worden geformuleerd op stadsniveau, op gebiedsniveau en op bouwblokniveau. De eisen en wensen hebben betrekking op bijvoorbeeld de ondergeschiktheid van de auto in het gebied, de kwaliteit van de openbare ruimte, toekomstbestendigheid van de bouwblokken in het gebruik, de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte (specifiek de relatie tussen privé en openbaar), de menselijke maat en de menselijke beleving (er wordt gekeken naar bijvoorbeeld bouwhoogtes, breedte van straatprofielen, binnentuinen, bezonning en wind).

De eisen en wensen worden in de gunningsfase verder uitgewerkt.

1.3.3 Duurzame woningbouw

De provincie Flevoland heeft in 2023 in samenwerking met andere overheden het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd die strenger zijn dan de huidige wettelijke normen voor duurzame bouw en uitstoot.

In het convenant zijn dertien indicatoren voor duurzame woningbouw opgenomen. Voor deze indicatoren zijn drie ambitieniveaus bepaald: brons, zilver en goud. In de inschrijvingsfase wordt bekendgemaakt welke eisen en wensen ten aanzien van duurzaamheid voor de ontwikkeling zullen gelden.

1.3.4 Documenten

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor:

- opstellen omgevingsplan (inclusief onderzoeken)
- opstellen Stedenbouwkundig Plan
- Beeldregieplan (in overleg met de gemeente)
- inrichting van de openbare ruimte

De ontwikkelaar stelt de documenten op in samenwerking met de gemeente. In de inschrijvingsfase wordt aan de inschrijvers gevraagd om hun visie op de beoogde samenwerking met de gemeente te geven. Deze visie maakt deel uit van het gunningscriterium.

Via TenderNed zijn de volgende documenten die betrekking hebben op de ontwikkeling beschikbaar:

- Nota van Uitgangspunten (NvU) d.d. 30 januari 2024
- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA 2023
- Algemene voorwaarden 2018 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Lelystad (AV 2018)

Het concept voor de koop/realisatie-overeenkomst wordt in de gunningsfase ter beschikking gesteld.

1.4 Voorwaarden en termijnen

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden en termijnen:

- de grond kan gefaseerd worden afgenomen en ontwikkeld, binnen de termijnen zoals hieronder gesteld. Inschrijvers dienen daarvoor in hun inschrijving een leveringsschema op te nemen

- de ontwikkelaar dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- de ontwikkelaar is verplicht om met kopers van woningen met een v.o.n. prijs tot EUR 355.000 een anti-speculatiebeding (zelfbewoningsplicht) voor 5 jaar overeen te komen
- bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden
- uiterlijk 24 maanden na het ondertekenen van de koop/realisatieovereenkomst dient een onherroepelijk omgevingsplan, opgesteld door de ontwikkelaar, te zijn vastgesteld
- uiterlijk 12 maanden na het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, dient door de ontwikkelaar de aanvraag van de (eerste) omgevingsvergunning te worden ingediend
- uiterlijk 8 weken nadat de iedere omgevingsvergunning ter zake van een deelgebied onherroepelijk is geworden dient de juridische levering van de betreffende grond plaats te vinden, waarbij het overeenkomende deel van de rest van de koopsom betaald wordt
- uiterlijk 36 maanden na het ondertekenen van de koop/realisatieovereenkomst dient alle grond juridisch geleverd te zijn

1.5 Randvoorwaarden van de aanbestedende dienst

1.5.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

Gegadigden kunnen informatie verkrijgen over verplichtingen omtrent de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de uitvoering van de overheidsopdracht op de werkzaamheden van toepassing zullen zijn, bij:

- het Ministerie van Financiën, www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin
- het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw
- het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Bij de inschrijving tijdens de gunningsfase dienen inschrijvers te verklaren dat met bovenbedoelde voorschriften in de inschrijving rekening gehouden is.

1.5.2 Integriteit

Aan deelnemende ondernemingen kan gevraagd worden de informatie uit het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) met bewijsstukken te onderbouwen. Deze onderbouwing is een voorwaarde om voor gunning in aanmerking te komen. Het UEA of de aangeleverde bewijsstukken kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om een nader onderzoek uit te voeren. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) zal deel uitmaken van het onderzoek.

In de te sluiten overeenkomst kunnen naar aanleiding van het onderzoek zogenaamde bewakingsmaatregelen worden opgenomen. Voorbeelden van bewakingsmaatregelen zijn:

- verplichte toestemming voor het inschakelen van onderaannemers
- het melden van wijzigingen in de zeggenschap omtrent de opdrachtnemer
- het verstrekken van vrijwaringsverklaringen, garantieverklaringen of verklaringen omtrent de naleving van het mededingingsrecht

Door deel te nemen aan de aanbesteding aanvaarden inschrijvers de mogelijkheid dat dergelijke bewakingsmaatregelen kunnen worden opgenomen en dat zonder deze bewakingsmaatregelen de gemeente geen overeenkomst aan zal gaan.

1.5.3 Mededingingswet

De gemeente maakt gegadigden erop attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers, waarvan wordt vermoed dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een combinatieovereenkomst in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingings-regelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze inschrijvers uit te sluiten van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

1.5.4 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden op het emailadres gemeente@lelystad.nl gericht aan: Projectmanagement.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.5.5 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming en een inschrijving verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met deze voorschriften en voorwaarden die voor deze aanbesteding gelden. Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigde dat de aanvraag en de inschrijving compleet, tijdig en op correcte wijze worden opgesteld en ingediend.

Met onjuistheden, gebreken of andere onvolkomenheden in deze procedure of de daarbij behorende stukken die niet uiterlijk tien dagen vóór de uiterste datum van de aanvraag of de inschrijving ter kennis van de gemeente zijn gebracht kan de gemeente voor wat betreft deze aanbesteding geen rekening houden. In het geval onvolkomenheden niet (tijdig) aan de gemeente ter kennis worden gebracht gaat de gemeente ervan uit dat gegadigden ondanks eventuele onvolkomenheden een adequate aanvraag en inschrijving hebben kunnen doen.

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop/realisatieovereenkomst. Leverings-, betalings- en andere algemene voorwaarden van de ontwikkelaar worden in deze overeenkomst uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- de (gewijzigde) wet van 1 november 2012, de Aanbestedingswet 2012
- Besluit van 11 februari 2013, inhoudende de regeling van enkele onderwerpen van de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingsbesluit)
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW2016)
- Gids Proportionaliteit, januari 2013

2.2 Niet-openbare procedure

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese niet-openbare procedure overeenkomstig hoofdstuk 3 ARW 2016, d.w.z. dat de aanbesteding in twee rondes plaatsvindt. Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt aan maximaal 5 geschikt bevonden partijen een inschrijving gevraagd. In deze selectieleidraad zijn de eisen weergegeven die de gemeente stelt aan bedrijven om voor de ontwikkeling in aanmerking te komen.

2.3 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de gemeente worden gewijzigd.

Selectiefase	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Publicatie aankondiging	22 februari 2024
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	15 maart 2024
Nota van inlichtingen selectiefase	22 maart 2024
Indienen aanvragen tot deelneming	3 april 2024 om 13:00 uur
Bekendmaken voornemen selectie	5 april 2024
Gunningsfase	
Uitnodiging tot inschrijving versturen	8 april 2024
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	6 juni 2024
Laatste nota van inlichtingen gunningsfase	14 juni 2024
Inschrijving	27 juni 2024 om 13:00 uur
Presentaties inschrijvingen	4 juli 2024
Voornemen tot gunning	5 juli 2024
Gunning definitief	26 juli 2024

Na de gunning van de ontwikkeling gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening koop/realisatieovereenkomst (ontwikkelaar dient 10% van de koopsom als waarborgsom te voldoen)	augustus 2024
Omgevingsplan, opgesteld door de ontwikkelaar, is onherroepelijk vastgesteld	24 maanden na ondertekening koop/realisatieovereenkomst
Indienen aanvraag (eerste) omgevingsvergunning	12 maanden na omgevingsplan onherroepelijk vastgesteld
Juridische levering (deel van de) grond	8 weken na onherroepelijk worden omgevingsvergunning (ter zake van deel van de grond)
Uitgeefbaar gebied volledig juridisch overgedragen	36 maanden na ondertekening koop/realisatieovereenkomst

2.4 Gunningsfase en gunningscriterium

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. In de gunningsfase wordt hen gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium beste prijs/kwaliteit verhouding. De koopsom voor de uitgeefbare grond ligt vast; de inschrijvingen worden beoordeeld op de kwaliteitscriteria.

De koopsom voor de af te nemen grond bedraagt een vast bedrag van EUR 3.300.000, excl. btw, op basis van 416 woningen. Voor iedere woning die de ontwikkelaar meer realiseert dan 416 dient een extra bedrag betaald te worden. Dat bedrag wordt bepaald aan de hand van het aantal m² aan BVO dat de extra woningen hebben. Het bedrag per m² aan BVO bedraagt EUR 75, excl. btw.

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, worden de inschrijvingen beoordeeld op de volgende kwaliteitscriteria:

- de wijze waarop het parkeren in het plangebied is opgelost (20 punten)
- stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit (max. 50 punten)
- de mate waarin de inschrijving - naast het voldoen aan de gestelde eisen - tegemoetkomt aan de doelstellingen van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA (max. 15 punten)
- de visie van de inschrijver op de samenwerking met de gemeente bij het uitwerken van de inschrijving tot een uiteindelijk uitvoeringsontwerp (max. 10 punten)
- de kwaliteit van het omgevingsmanagement en de communicatie, alsmede de voorgenomen werkvoorbereiding (max. 5 punten)

Het gunningscriterium zal in de gunningsfase verder worden uitgewerkt.

Inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 4 juli 2024 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.5 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure. Vragen kunnen tot en met 15 maart 2024 via TenderNed worden ingediend. Vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De laatste nota van inlichtingen zal uiterlijk op 22 maart 2024 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 3 april 2024 om 13:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de verzoeken tot deelneming.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als .pdf-bestanden, te worden ingediend. Documenten dienen te zijn voorzien van een elektronisch gecertificeerde handtekening met beveiligingsniveau IV (PKI-certificaat), dan wel een scan te zijn van een ondertekend origineel document.

Vervolgens worden de aanvragen door een beoordelingsteam getoetst aan de gestelde eisen. De beoordeling van de aanvragen vindt als volgt plaats:

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheid van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- indien meer dan 5 partijen geschikt zijn bevonden zal loting plaatsvinden

Indien meer dan 5 partijen geschikt blijken te zijn na toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zal de kring van gegadigden tot het gewenste aantal worden teruggebracht met behulp van loting. De aan de loting deelnemende partijen worden in de gelegenheid gesteld de loting bij te wonen en zullen tijdig op de hoogte gesteld worden van de datum, het tijdstip en de locatie van de loting.

2.7 Formele eisen aan de aanvraag

Aanvragen die niet voldoen aan de in deze paragraaf weergegeven vormvereisten kunnen worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbesteding.

2.7.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 3.33.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.7.2 Ondertekening

De aanvraag dient te worden ondertekend door een of meer personen die bevoegd zijn de onderneming of combinatie van ondernemingen te vertegenwoordigen en te binden. Die bevoegdheid dient aan de hand van (het) ingediende uittreksel(s) uit het Handelsregister en eventueel bijgevoegde volmachten te kunnen worden vastgesteld.

2.7.3 Blijvend voldoen

Voor gunning van de ontwikkeling komen alleen gegadigden in aanmerking die zowel op het tijdstip van de aanvraag tot deelneming als op de dag van de gunning voldoen aan de eisen die in de aanbestedingsdocumenten zijn vermeld.

2.7.4 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient plaats te vinden via TenderNed. De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet expliciet anders is bepaald, moeten alle in te dienen documenten in het Nederlands zijn opgesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers en andere betrokkenen van de gemeente over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de gemeente in.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van deelneming aan de aanbesteding.

2.8 Samenwerking tussen ondernemingen

2.8.1 Beroep op middelen van een andere onderneming

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van een andere onderneming, bijvoorbeeld een moedermaatschappij. Ongeacht de juridische aard van de met de onderneming bestaande banden, dient de andere onderneming in dat geval te verklaren dat de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over die middelen. De andere onderneming dient voorts voor wat betreft financiële en economische draagkracht te verklaren aansprakelijkheid te aanvaarden voor de uit de ontwikkeling voortvloeiende financiële verplichtingen. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 1.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor zowel de gegadigde als de andere onderneming te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op de andere onderneming een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van de ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Voor zowel de gegadigde als de andere onderneming dienen een bewijs van inschrijving in het Handelsregister en een bewijs van een passende verzekering te worden ingediend. Daarnaast dient ook de andere onderneming te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd. Net als de gegadigde dient ook de andere onderneming - in eerste instantie - het UEA in te dienen.

2.8.2 Combinatie van ondernemingen

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van verschillende ondernemingen indien een inschrijving wordt gedaan door een samenwerkingsverband van ondernemingen.

Het samenwerkingsverband dient een penvoerder aan te wijzen die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding fungeert. De gezamenlijke gegadigden dienen een verklaring in te dienen, waarin alle betrokkenen hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen in het kader van deze aanbesteding en de eventuele overeenkomst. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 2.

Voorts dient in bedoelde verklaring te worden weergegeven welke partij voor bepaalde werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn en hoe de besluitvorming binnen de combinatie tot stand komt. Zowel na aanmelding als na inschrijving is het niet toegestaan een combinatie aan te gaan of te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal slechts onder zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven (bijvoorbeeld fusies of overnames van leden van een combinatie). De gemeente kan alsdan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze leidraad gestelde eisen.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor alle individuele deelnemers in het samenwerkingsverband te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op die deelnemers een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van alle deelnemende ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Daarnaast dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd en derhalve – in eerste instantie - het daartoe strekkende UEA in te dienen.

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- De gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 7.500. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure

- onverminderd het bepaalde in artikel 3.40 ARW 2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit van een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit gegadigden uit van deelneming aan deze aanbesteding:

- a. die zich bevinden in een van de omstandigheden, genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012
- b. die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord geldt, of verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving
- c. jegens wie een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak is gedaan op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt
- e. die niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen
- f. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een aanbestedende dienst van hem waren verlangd of hij heeft die inlichtingen niet verstrekt
- g. die zich schuldig heeft gemaakt, of nog zal maken aan het hebben van contact van welke aard dan ook, direct en/of indirect via bijvoorbeeld derden, met (potentiële) inschrijvers over het aan te besteden werk en de inhoud van de aanvraag, in het bijzonder ook de aan te bieden prijs of de verdeling van werk(en), een en ander behoudens noodzakelijk overleg over het vormen van een combinatie

In geval van een combinatie gelden deze eisen voor iedere deelnemer in de combinatie.

Om te bewijzen dat van bovengenoemde omstandigheden geen sprake is dienen de volgende bewijsstukken op verzoek van de gemeente te worden overlegd:

- voor wat betreft de situaties genoemd onder a., c., d. en f.: een geldige Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) als bedoeld in artikel 30 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens. Meer informatie over de GVA is te vinden op <http://www.justis.nl/Producten/gedragsverklaringaanbesteden/>
- voor wat betreft de situatie genoemd onder b.: een verklaring van de griffier van de rechtbank die op grond van de Faillissementswet bevoegd is tot het uitspreken van de faillietverklaring van de gegadigde
- voor wat betreft de situatie genoemd onder e.: een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen
- voor wat betreft de situatie genoemd onder g.: een ondertekend Model K

Totdat de gemeente een dergelijk verzoek doet, kan de aanvrager volstaan met het overleggen van het UEA ten aanzien van het afwezig zijn van bovengenoemde uitsluitingsgronden, behalve waar het gaat om Model K. Een ondertekend Model K dient tijdens de gunningsfase bij de inschrijving te worden gevoegd.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Inschrijving handelsregister

Gegadigden dienen te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging.

3.2.2 Verzekering

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn voor schade die door of in verband met de uitvoering van de ontwikkeling aan derden veroorzaakt wordt. De gegadigde dient afdoende te zijn verzekerd tegen beroeps- en bedrijfsrisico's en hiervan bewijs te overleggen. De aansprakelijkheidsverzekering dient een minimale dekking van maximaal EUR 2.500.000 per gebeurtenis te hebben.

3.2.3 Technische bekwaamheid

3.2.3.1 Kerncompetenties

De gegadigden dienen in staat te zijn de ontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande eisen.

Gegadigden dienen:

- als hoofdaannemer binnen één plangebied woningbouw in verschillende prijssegmenten, waarbij het gaat om zowel appartementengebouwen als grondgebonden woningen, ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 300 woningen
- meerdere werkvoorbereiders in dienst te hebben
- bij de uitvoering van bouwprojecten aandacht te besteden aan omgevingsmanagement en communicatie en daarvoor tijdens de uitvoering specifiek een verantwoordelijke aan te wijzen

3.2.3.2 BNA-architect

Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden, zowel voor wat betreft de gebouwen als stedenbouwkundig, te beschikken over een bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) aangesloten architect of architectenbureau.

3.2.3.3 Certificering

Gegadigden dienen in het bezit te zijn van de onderstaande certificaten:

- een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk. Dit certificaat moet zijn afgegeven door een certificerende instelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie)
- een VCA**- certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband als bedoeld in par. 2.8.2 betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk overeenkomen met de aard van het werk.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

In verband met de in paragraaf 3.1 en 3.2.1 tot en met 3.2.3 genoemde eisen:

1. een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging dat de actuele situatie met betrekking tot functies en bevoegdheden binnen het bedrijf van de inschrijver weergeeft. Dit mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding voor deze aanbesteding. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
2. een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
3. het ingevulde UEA. Het UEA dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend

In verband met de in 3.2.3.1 en 3.2.3.2 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

4. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de eis: 'als hoofdaannemer binnen één plangebied woningbouw in verschillende prijssegmenten, waarbij het gaat om zowel appartementengebouwen als grondgebonden woningen, ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 300 woningen', voldoet. De referentieprojecten dienen na 1 januari 2019 te zijn opgeleverd en afgerond. Ingediende referentieprojecten dienen voorzien te zijn van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever en een toelichting waaruit eenduidig blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan
5. een beschrijving van de wijze waarop binnen het bedrijf van de inschrijver de werkvoorbereiding wordt verzorgd, mede bevattend een opgave van het aantal werkvoorbereiders dat de inschrijver of de combinatie in dienst heeft (maximaal 1 A4)
6. een beschrijving van de wijze waarop de inschrijver bij de uitvoering van bouwprojecten aandacht besteedt aan omgevingsmanagement en communicatie en wie daarvoor tijdens de uitvoering specifiek als verantwoordelijk wordt aangewezen (maximaal 1 A4)
7. een opgave van de bij het ontwerp te betrekken BNA-architect of -architectenbureau

In verband met de in 3.2.3.3 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

8. een kopie van een geldig kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk en is afgegeven door een certificerende instelling die daartoe is erkend (in Nederland: door de Raad voor Accreditatie)
9. een VCA**- certificaat dat betrekking heeft op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk betrekking hebben op alle onderdelen van het werk.

In verband met mogelijke samenwerking tussen ondernemingen:

- 10. eventueel een verklaring beroep op middelen andere onderneming
- 11. eventueel een verklaring samenwerkingsverband

Indien de door de inschrijvers ingediende stukken achteraf onjuistheden of toezeggingen die niet kunnen worden waargemaakt blijken te bevatten, zullen deze door de gemeente worden opgevat als een 'valse verklaring'. Dit zal uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben.

5 BIJLAGEN

5.1 Bijlage 1 - Verklaring Beroep op middelen andere onderneming

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Ontwikkeling Campus Midden, dat:

door (naam aanvrager) daadwerkelijk een beroep kan worden gedaan op de kwaliteiten van de hieronder vermelde onderneming. Deze verklaring houdt verband met de volgende geschiktheidseis(-en):

-
-

Namens de onderneming waarop een beroep wordt gedaan:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens aanvrager:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

5.2 Bijlage 2 - Verklaring Samenwerkingsverband

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Ontwikkeling Campus Midden:

- hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen die aan de kant van de ontwikkelaar uit de overeenkomst voortvloeien
- aan te wijzen als penvoerder namens het samenwerkingsverband die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding en de uitvoering van de overeenkomst fungeert

De besluitvorming binnen het samenwerkingsverband komt als volgt tot stand:

.....
.....

De werkzaamheden zijn als volgt over de samenwerkende ondernemingen verdeeld:

.....
.....

Namens onderneming 1

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 2

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 3

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 4

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	