

Vooraankondiging meervoudig onderhandse offerteaanvraag juridische advisering en multidisciplinaire begeleiding Buurtschap Crailo

Aanbesteder GEM Crailo B.V
E-mail Projectbureau@crailo.nl
Ons kenmerk MEMO/100201

Datum 14 februari 2024
Bijlage(n) 2

Checklist voor indienen aanmelding als geïnteresseerde

Checklist - documenten die u dient te overleggen	
Document	Aandachtspunten
Aanmeldingsbrief	Rechtsgeldig ondertekend bijvoegen.
UEA	De bijlage Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient te worden ingevuld, rechtsgeldig ondertekend te worden en bij de aanmelding gevoegd te worden. In het geval van een samenwerkingsverband dient door iedere deelnemer daaraan en door elke derde separaat een UEA te worden ingediend.
Formulier referentieprojecten	Het als bijlage 2 opgenomen formulier invullen.
Referentiebeschrijvingen	Beschrijving van 1 tot 3 referenties van maximaal 1 A4 per referentie.



1. Inleiding

GEM Crailo B.V. (hierna: "GEM Crailo") geeft namens de gemeente Gooise Meren, Hilversum en Laren aansturing aan de ontwikkeling van voormalig kazerneterrein Crailo tot de nieuwe woon- en werkwijk "Buurtschap Crailo" (meer info op www.crailo.nl). GEM Crailo heeft de gronden van de gemeenten verworven en geeft deze fasegewijs uit aan ontwikkelaars. Het kan dan zowel gaan om grote professionele ontwikkelaars als om kleinere partijen die een bepaalde CPO-ontwikkeling wensen te realiseren. Omdat GEM Crailo de hiervoor noodzakelijke kennis en ervaring niet in huis heeft wenst zij zich bij dit proces te laten ondersteunen door een ter zake deskundige en ervaren partij waarmee zij een raamovereenkomst (met één partij) wenst te sluiten.

De door deze partij te verrichten diensten betreffen Sociale en andere specifieke diensten (zogenaamde 'SAS-diensten'). Vanwege het beperkte grensoverschrijdend belang en de geraamde waarde die boven € 750.000,- ligt, is een beperkt aanbestedingsregime van toepassing. GEM Crailo zal de raamovereenkomst aanbesteden door middel van een meervoudig onderhandse procedure. Met deze vooraankondiging wordt invulling gegeven aan de verplichting om de te doorlopen aanbestedingsprocedure met een vooraankondiging en/of aankondiging op TenderNed bekend te maken en de belangrijkste kenmerken van de opdracht te benoemen.

Bij deze vooraankondiging behoren de volgende twee bijlagen:

1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
2. Algemene Inkoopvoorwaarden GEM Crailo B.V. 2019 - met de op de te sluiten raamovereenkomst toepasselijke inkoopvoorwaarden
3. Formulier referentieprojecten

2. Omschrijving opdracht/raamovereenkomst

De opdracht/raamovereenkomst met één partij behelst het bieden van juridisch advies en multidisciplinaire begeleiding, waarbij strategische, procesmatige, bestuurlijke, fiscale, financiële en overige multidisciplinaire advisering en ondersteuning geboden wordt bij de gronduitgifte en bijbehorende ontwikkelprocessen van marktpartijen binnen Buurtschap Crailo. Eén en ander dient te resulteren in adviesrapporten, tenderdocumenten, overeenkomsten en soortgelijke producten.

De werkzaamheden in het kader van de verschillende gronduitgiften vinden deels gelijktijdig plaats en het juridisch kader, de met de uitgifte te bereiken doelen etc. zijn steeds nagenoeg hetzelfde. Voor een efficiënte uitvoering van de werkzaamheden, waarbij ook goed geleerd en gebruik gemaakt kan worden van eerdere ervaringen, wenst GEM Crailo voor deze dienstverlening één ervaren en deskundige partij in te kunnen zetten. De ervaring is dat zich in de praktijk omstandigheden rondom dit proces voor kunnen doen, die het wenselijk maken snel bepaalde werkzaamheden te kunnen verrichten die op voorhand lastig te voorzien zijn. Om die reden is het wenselijk snel te kunnen schakelen bij de opdrachtverlening aan de adviseur.

Derhalve wenst GEM Crailo met één partij een raamovereenkomst te sluiten waarmee binnen de scope van de raamovereenkomst gedurende de looptijd nadere overeenkomsten gesloten kunnen worden.

De beoogde raamovereenkomst kent een looptijd van 2 jaar en een verlengoptie van nog eens 2 jaar. Van deze verlengoptie kan door GEM Crailo gebruik worden gemaakt indien na twee jaar bij GEM Crailo



daadwerkelijk nog behoefte is aan de dienstverlening waarvoor de raamovereenkomst wordt afgesloten. Op dit moment zijn er geen redenen bekend waarom dat niet zo zou zijn.

Daarnaast moeten er geen zwaarwegende argumenten zijn om de samenwerking met de raamovereenkomst niet te willen verlengen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als door Opdrachtnemer onvoldoende opvolging wordt gegeven aan verbeterpunten die bij tussentijdse evaluaties worden aangedragen.

De schatting is dat er verspreid over 4 jaar voor een bedrag van circa € 2.000.000,-- exclusief btw aan opdrachten uit hoofde van de raamovereenkomst en verlengoptie worden verstrekt.

3. Gevraagde kennis en ervaring

Om de opdrachten (uit hoofde van een raamovereenkomst) goed uit te kunnen voeren is een partij nodig die beschikt over de volgende kwalificaties:

- Ruime kennis en ervaring met de uitgifte van grond in het kader van complexe gebiedsontwikkelingen;
- Ruime kennis en ervaring met de uitgifte van grond op basis van kwaliteit naast prijs als selectiecriteria;
- Politiek-bestuurlijke sensitiviteit;
- Kennis van de lokale markt(omstandigheden).

Om de opdrachten (uit hoofde van een raamovereenkomst) goed uit te kunnen voeren is een partij nodig die beschikt over kennis van:

- (De doelen van) gebiedsontwikkeling Buurtschap Crailo zoals voor eenieder beschikbaar op de website www.crailo.nl. Het gaat onder andere om het stedenbouwkundig- en landschapsplan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo;
- Actualiteiten op het gebied van woningmarktregulering
- Regelgeving en praktijk van fiscale aspecten m.b.t. vastgoed.

Voor de opdrachten (uit hoofde van een raamovereenkomst) wordt verwacht dat de partij:

- Juridisch adviezen geeft;
- Ontwikkelstrategieën, ontwikkelplannen, aanbestedingsdocumenten en overeenkomsten opstelt;
- Strategische, procesmatige, bestuurlijke, fiscale, financiële en overige multidisciplinaire advisering en ondersteuning biedt;
- Toegang biedt tot een relevant netwerk van (o.m.) gebiedsontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningbouwcorporaties.

4. Aanbestedingsprocedure

Vanuit aanbestedingsperspectief valt de gevraagde dienstverlening onder 'Sociale en andere specifieke diensten'. De volgende CPV-codes zien op de gevraagde dienstverlening:

- 79100000-5 Juridische dienstverlening
- 79111000-5 Juridisch advies
- 75110000-0 Algemene overheidsdiensten



- 75130000-6 Ondersteunende diensten voor de overheid
- 75131000-3 Overheidsdiensten

Gelet op de specifiek benodigde kennis van Nederlandse wetgeving en gebruiken rondom het uitgeven van gronden in het kader van gebiedsontwikkeling is het onaannemelijk dat er een grensoverschrijdend belang bij de onder de raamovereenkomst te gunnen nadere dienstverleningsopdrachten is.

Na afloop van de voorafkondiging wenst GEM Crailo één partij voor de dienstverlening te selecteren op basis van een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure waarbij drie partijen toegelaten worden. In het kader van die procedure dient een kort voorstel aangeleverd te worden waarin tot uitdrukking gebracht wordt hoe inschrijver advisering en begeleiding biedt op het gebied van de gronduitgifte en bijbehorende ontwikkelprocessen met marktpartijen en zo GEM Crailo B.V. ondersteunt om de ambitieuze doelstellingen voor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo te realiseren. De raamovereenkomst wordt gegund aan de inschrijver met de offerte met de hoogste kwaliteit van het voorstel. Bij een gelijkwaardige kwaliteit van meerdere offertes wordt de opdracht gegund aan de partij met het laagste prijsniveau op basis van de op te geven uurtarieven. Ten aanzien van de op te geven uurtarieven is het zo dat deze niet aanzienlijk hoger mogen zijn dan gangbaar in de markt en de tarieven die inschrijver doorgaans hanteert voor de inzet van de desbetreffende adviseurs. Met deze opzet wil GEM Crailo de focus op een goede kwaliteit tot uiting brengen. De raamovereenkomst wordt gegund zonder verdere bekendmaking.

De planning van de aanbestedingsprocedure is als volgt:

Activiteit	Datum en evt. tijdstip
Datum publicatie vooraankondiging	14 februari 2024
Uiterste datum voor het stellen van vragen	21 februari 2024 – 10:00u
Uiterste datum beantwoording vragen	28 februari 2024
Uiterste datum en tijd aanmeldingen	5 maart 2024 -10:00u
Selectiebesluit	13 maart 2024
Versturen offerteaanvraag	13 maart 2024
Uiterste datum en tijd voor het stellen van vragen	20 maart 2024 – 10:00u
Uiterste datum beantwoording vragen	27 maart 2024
Indienen offerte	4 april 2024 – 10:00u
Mededeling gunningsbeslissing	16 april 2024
Ondertekeningen raamovereenkomst	23 april 2024

GEM Crailo behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

5. Gelegenheid tot het stellen vragen

U wordt in het kader van deze aanbestedingsprocedure in de gelegenheid gesteld tot het stellen vragen. Dit kunt u doen door tot uiterlijk op het in de planning genoemde moment per e-mail vragen te stellen. U kunt uw vragen richten aan projectbureau@crailo.nl.

Om de verwerking van de diverse vragen tot een nota van inlichting te vergemakkelijken vragen wij u om als onderwerp van uw mail 'vragenronde juridische advisering' op te nemen. Daarnaast vragen wij u om de vragen in tabelvorm te stellen volgens het volgende voorbeeld:

Volgnr	Document	Onderdeel	Pagina	Vraag
1.	Vooraankondiging	H4	3	[uw vraag hier]



Alle tijdig gestelde vragen zullen in ieder geval worden beantwoord, voor vragen die later worden gesteld kan hier niet vanuit worden gaan.

GEM Crailo streeft ernaar alle tijdig gestelde vragen uiterlijk op het in de planning genoemde moment te beantwoorden in een 'nota van inlichtingen'. In geval van tegenstrijdigheden met overige aanbestedingsdocument dient uit te worden gegaan van hetgeen het recentst in een nota van inlichtingen is gesteld.

6. Vereisten aanmelding als geïnteresseerde

Partijen hebben uiterlijk tot maandag 5 maart, 10:00u de gelegenheid om zich als geïnteresseerde voor een uitnodiging aan de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure aan te melden.

U dient uw aanmelding en de in het kader daarvan verlangde stukken in PDF-formaat te e-mailen aan projectbureau@crailo.nl. Voor een checklist met de in te dienen stukken wordt verwezen naar de eerste pagina van dit document.

Naast voornoemde zaken worden er overige formele eisen gesteld om een geldige aanmelding in te kunnen dienen, deze worden hierna uitgewerkt.

6.1 Aanmeldingsbrief

Indien u als één van de drie partijen uitgenodigd wenst te worden om deel te nemen aan de meervoudig onderhandse procedure kunt u uw belangstelling kenbaar maken door het indienen van een aanmeldingsbrief.

In deze brief geeft u een beknopte introductie van uw onderneming en geeft u aan wie de contactpersoon is in het kader van de aanmelding en de eventuele uitnodiging voor de meervoudig onderhandse aanbesteding. U dient de aanmeldingsbrief rechtsgeldig te ondertekenen. Van rechtsgeldige ondertekening is sprake wanneer deze door een natuurlijk persoon is ondertekend die hiertoe op basis van het register van de Kamer van Koophandel bevoegd is. Bewijsstukken van de bevoegdheid hoeven niet bij de aanmelding te worden overlegd, maar kunnen wel worden opgevraagd door GEM Crailo.

Met de rechtsgeldige ondertekening van de aanmeldbrief geeft u aan onvoorwaardelijk in te stemmen met het bepaalde in deze vooraankondiging en uw aanmelding niet onder andere voorwaarden te doen.

6.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) t.b.v. uitsluitingsgronden

GEM Crailo wenst alleen partijen voor de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure uit te nodigen waarop geen zogenaamde uitsluitingsgronden van toepassing zijn. In het als bijlage opgenomen Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is aangegeven welke gronden GEM Crailo B.V. hanteert om te beoordelen of er grond is tot uitsluiting.

Ook wordt als eis gesteld dat uw onderneming in het nationale handelsregister is ingeschreven.

Door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart u over het van toepassing zijn van uitsluitingsgronden en het voldoen aan het vereiste van inschrijving in het handelsregister.

U dient de delen II, III, IV en VI in te vullen

GEM Crailo kan na aanmelding om nadere bewijsstukken van u en uw eventuele onderaannemers verzoeken.

6.3 Minimum eis aan de geschiktheid

Zoals aangegeven verwacht GEM Crailo dat de dienstverlener waarmee een raamovereenkomst zal worden aangegaan beschikt over een team met experts op het gebied van juridische, strategische, procesmatige, bestuurlijke, fiscale, financiële advisering en ondersteuning, welk team aantoonbaar ervaring heeft met gebiedsontwikkelingsprojecten.



GEM Crailo wenst daarom alleen partijen uit te nodigen voor de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure die kunnen aantonen dat zij in de afgelopen 5 jaar, bij drie verschillende gebiedsontwikkelingsprojecten voornoemde multidisciplinaire dienstverlening geboden heeft. Het dienen projecten te betreffen waarvan de werkzaamheden waarop een beroep wordt gedaan, door de aanmeldende partij maximaal 5 jaar voorafgaand aan het verzenden van deze vooraankondiging afgerond dienen te zijn.

Bij elk project dient naast juridische ondersteuning en advisering ten minste sprake te zijn geweest van twee van de andere genoemde disciplines (bijvoorbeeld strategische en fiscale dienstverlening). Met het totaal van de drie projecten dient echter te worden aangetoond dat er ervaring is met alle genoemde disciplines. U dient dit te verklaren door het invullen van deel IV. Daarnaast dient u het als bijlage 2 opgenomen 'formulier referentieprojecten' ingevuld op te nemen bij uw aanmelding. Met het invullen van deel IV van het UEA verklaart u tevens het formulier referentieprojecten naar waarheid te hebben ingevuld.

6.4 Referenties ten behoeve van selectie criterium

Indien er meer dan drie partijen zich hebben aangemeld waarop geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die daarnaast voldoen aan de minimumeis aan de geschiktheid, zal GEM Crailo een nadere selectie dienen te maken.

Ten behoeve van het maken van deze selectie dient u voor één, twee of alledrie de in het kader van de minimumeis aangevoerde projecten een referentiebeschrijving op te nemen van maximaal 1 A4 per referentie.

In de referentiebeschrijving dient u de informatie op te nemen die nodig is om de in hoofdstuk 7 omschreven beoordeling mogelijk te maken.

7. Beoordeling aanmeldingen en bericht over selectie

GEM Crailo controleert allereerst of uw aanmelding voldoet aan de onder '6. Vereisten aanmelding als geïnteresseerde' genoemde eisen voor een geldige aanmelding.

GEM Crailo B.V. is voornemens om drie partijen uit te nodigen om deel te nemen aan de meervoudig onderhandse aanbesteding. Indien het aantal geldige aanmeldingen groter is dan drie wordt er een selectie gemaakt op basis van de kwaliteit van de referentie(s). In dat kader wordt een beoordeling gemaakt in hoeverre de referentiebeschrijving(en) aannemelijk maken dat de partij:

- De ervaring en kennis heeft om in het kader van gebiedsontwikkelingsprojecten over alle van de volgende disciplines in hun samenhang advisering en ondersteuning te bieden: juridische, strategische, procesmatige, bestuurlijke, fiscale, financiële advisering en ondersteuning
- Ruime kennis en ervaring heeft met de uitgifte van grond in het kader van complexe gebiedsontwikkelingen
- Ruime kennis en ervaring heeft met de uitgifte van grond op basis van kwaliteit naast prijs als selectie criterium
- Beschikt over politiek-bestuurlijke sensitiviteit
- Toegang biedt tot een relevant netwerk van (o.m.) gebiedsontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningbouwcorporaties

Bij deze beoordeling gaat het dus om in hoeverre/de mate waarin een en ander door de referentiebeschrijving(en) aannemelijk wordt gemaakt.

Een beoordelingscommissie bestaande uit drie medewerkers van GEM Crailo zal na onderlinge bespreking in een consensusoverleg van hun individuele beoordelingen tot een ranking komen.



Wij sturen de offerteaanvraag op het in de planning genoemde moment tegelijkertijd naar alle geselecteerde partijen. U krijgt een e-mail van ons als u niet geselecteerd bent.