

Gemeente Zaanstad en Woningstichting Rochdale

Verkoop en ontwikkeling Poort van Zaandam Oost

Selectie- en Gunningsleidraad Concurrentiegericht
dialoog



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale & gemeente Zaanstad
Versie: publicatie
Datum: mei 2024

SAMENVATTING

Kansen, opgave en ambities herontwikkeling Poort van Zaandam-Oost

De herontwikkeling van de voormalige 'Spaghettiflat' aan de Clusiusstraat is het startpunt van een ambitieuze reeks projecten en zet de toon voor toekomstige vernieuwing van de wijk Poelenburg. Er staat veel te gebeuren in Zaandam-Oost. De kwaliteit van leefomgeving en de diversiteit in het woningaanbod wordt vergroot door verschillende projecten, aan de randen van de wijken en met een reeks aan binnenstedelijke verdichtingen. Met de visie Fijn Wonen en Pact Zaandam-Oost zet de stad in op kansengelijkheid. De naoorlogse wijk Poelenburg is bakermat van binnenstedelijke verdichting en sociaalmaatschappelijke ambitie.

De Kansen

Poort van Zaandam-Oost zet de toon voor een grote reeks toekomstige ontwikkelingen.

Het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan biedt zekerheid én veel ruimte voor bijzondere oplossingen en een iconisch gebouw. Een breed scala aan partijen investeert om de wijk te versterken en is voor 20 jaar verbonden via Pact Zaandam-Oost. De gemeente staat garant voor de afname 2.230 m² van het Huis van de Wijk, inclusief bibliotheek Het woonprogramma bevat maximaal 352 woningen, waarvan 320 nieuw te bouwen woningen. Hiervan is 10% sociale huur, een groot aandeel middendure en duurdere woningen. Er is ruimte voor 3.500 m² maatschappelijke voorzieningen De ligging aan de groene rand van de wijk, en nabij het robuuste Darwinpark.

De wijk is in opkomst en biedt kansen op een goede waardeontwikkeling. Op termijn kan verkoop van (delen) van het complex extra rendement geven. Voor veel mensen een werkelijk verschil maken met een sociaalmaatschappelijke impuls. Landelijke representatie als partij voor nieuwe oplossingen voor de woningcrisis: binnenstedelijke herontwikkeling, verdichting en opwaarderen van buurten.

De kans om als partner aan boord te komen bij de vernieuwing van Poelenburg, wijk in opkomst.

Kortom: de herontwikkeling Poort van Zaandam-Oost biedt een uitgelezen kans voor de ontwikkelende partij die echt past bij de opgave en zich maatschappelijk geëngageerd voelt met de opgave.

De opgave

De herontwikkeling Poort van Zaandam-Oost omvat de sloop van de naoorlogse Jaspersstraatflat met 117 woningen en de nieuwbouw van maximaal 320 nieuwbouwwoningen met maatschappelijk vastgoed waaronder 2.200 m² voor het Huis van de Wijk, gebouwd parkeren en openbare ruimte. Het totaal bedraagt ca. 37.000 m² BVO excl. buitenruimten.

De opdracht omvat koop van bouwrijpe grond, de ontwikkeling van het terrein inclusief parkeren en de aanleg van de openbaar toegankelijke binnentuin (terug te leveren voor beheer en onderhoud). Koper bouwt voor zichzelf de koop- en/of huurwoningen (niet sociale huur), de parkeergarage en overige functies, voor gemeente Zaanstad het Huis van de Wijk in standaard casco en voor Rochdale 10 % van het programma aan sociale huurwoningen.

TE REALISEREN PROGRAMMA

Twee ontwikkeldoelen: kwantitatief programma en kwalitatieve impuls

De herontwikkeling is een voorbeeldproject en fungeert als vliegwiel voor een veel bredere ontwikkeling van de buurt en de wijk. Daarom willen we een markant gebouw met een groene buitenruimte, verbonden met de omgeving. Zo heeft de ontwikkeling positieve impact op de wijk, ook op sociaal en maatschappelijk vlak. Het doel is het creëren van een meer open, diverse en kansrijke buurt. Naast logische zaken als duurzaamheid en klimaatresistentie vragen we daarom om inclusiviteit en zetten we in op sociaaleconomische ontwikkeling, ondersteuning, zelfontplooiing en integratie in de samenleving. Bewoners hebben in het participatietraject daadwerkelijke zeggenschap. Ook social return is een vereiste.

Poort van Zaandam-Oost is het startpunt en zet de toon voor binnenstedelijke verdichting en sociaal-maatschappelijke ambitie. We dagen daarom uit om op een frisse en nieuwe manier na te denken over de opgaven die spelen. En over de samenwerking met de gemeente Zaanstad en woonstichting Rochdale.

DE AMBITIES

Maatschappelijke ambities Poort van Zaandam-Oost:

De nieuwbouw versterkt dit deel van Poelenburg als hart van de wijk.

De nieuwbouw geeft het optimisme van de Wederopbouw een hedendaagse impuls. Diversiteit wordt gevierd en sociale cohesie versterkt. Er is zorgvuldig vormgegeven ruimte voor ontmoeting, collectieve initiatieven en toe-eigening.

Scharnierpunt: als middelste van de negen stempels is de locatie een stapsteen tussen Poelenburg en de nieuwbouw van Poelenburg-Oost. Met het Huis van de Wijk en de programmering van het plantsoen langs de Poelenburg versterkt het de sociaal-maatschappelijke structuur.

Trots: de buurt kan zich verenigen en actief uitkijken naar de ingebruikname. Vanwege de maatschappelijke voorzieningen maar ook door een bijzonder en aansprekend gebouw. De ontwikkeling landt goed in de omgeving, is verbonden en komt écht tot leven.

Fysieke ambities Poort van Zaandam-Oost:

Het markante gebouw refereert aan de oorspronkelijke stempelstructuur van haakvormige gebouwen maar voegt een nieuwe tijdslaag toe door betere inbedding in de wijkstructuur, zonder de onaantrekkelijke plinten en achterkanten.

Stimulus van fietsen en wandelen: Een aantrekkelijke en sociaal veilige openbare doorsteek via het binnenterrein van de nieuwbouw naar het plantsoen aan de Poelenburg.

Kwaliteit heeft een hoge prioriteit. Dit om een échte en positieve impact te hebben en het gebied een nieuwe impuls te geven.

Anders en herkenbaar: De uitstraling is anders, maar ook representatief en herkenbaar. Aansprekende architectuur die aansluit bij het sentiment, behoefte en wensen van de huidige én toekomstige doelgroepen in de buurt. De herontwikkeling past in het DNA van de buurt, maar biedt ook iets anders, een nieuw optimisme, een frisse toevoeging. De herontwikkeling is een brug tussen de bestaande en nieuwe ruimtelijke structuren in de wijk.

Overkoepelende Pact Fijn Wonen:

Het Pact Zaandam-Oost zet in op ondersteuning, zelfontplooiing en integratie in de samenleving, gemeenschapszin. We dragen via de pijler Fijn Wonen bij aan de leefbaarheid van de wijk. We dragen bij aan sociaaleconomische groei: financieel draagkrachtige sociale huurders stromen met voorrang door naar een - voorheen ontbrekende - koopwoning, middensegment of vrije sector huurwoning en blijven binnen de wijk wonen. Ook wordt ingezet op overige ontbrekende woonruimte, bijvoorbeeld starterswoningen en seniorenwoningen. Tegelijkertijd is er veel aandacht voor de woonomgeving, met extra inzet op beheer van de openbare ruimte en structurele ondersteuning van bewonersinitiatieven, bijvoorbeeld via Bewoner aan Zet.

De veranderingen voor wonen en woonomgeving in de wijken Poelenburg en Peldersveld lopen langs de lijnen Wonen naar wens, Uitnodigend groen en water, Samen leven. Wonen naar Wens gaat om meer en gedifferentieerd woningaanbod, waarbij het aandeel sociale huurwoningen afneemt van circa 63% naar 40% in 2040, vooral ook door nieuwbouw. Hierbij bieden we woonzekerheid: huidige huurders worden niet uit de buurt weggejaagd (de negatieve kant van gentrificatie), maar juist een passend alternatief geboden in de wijk of Zaandam-Oost. Uitnodigend groen en water gaat over beter gebruik van het vele groen en water, onder meer door de verbindingen met het grote Darwinpark en het natuurgebied aan de Watering. En Samen Leven betreft ontmoetingen, wijk economie en versterking van de sociale infrastructuur in de wijken.

INHOUDSOPGAVE

1	Algemeen	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Begrippenlijst	8
2	Uitgangspunten	10
2.1	Aanbestedende dienst	10
2.2	Bijlagen	11
2.3	Aansprakelijkheid	11
3	De opdracht op hoofdlijnen	12
3.1	Het project	12
3.1.1	Aanleiding herontwikkeling	12
3.1.2	Historie Poelenburg en Poort van Zaandam Oost	13
3.1.3	Het Plangebied - Poort van Zaandam Oost	14
3.2	Omschrijving van de Opdracht	14
3.2.1	Doelstellingen en ambities	15
3.2.2	Programmatistische opgave	15
3.2.3	Gebouwd parkeren	15
3.2.4	Huis van de Wijk	16
3.2.5	Ontwikkeldoelen	16
3.2.6	Gezochte profiel marktpartij	17
3.3	Overige kaders en uitgangspunten	18
3.4	Overig vigerend beleid	19
3.5	Overeenkomst	20
4	Aanbestedingsprocedure	22
4.1	Publicatie en correspondentie	22
4.2	De procedure tot het moment verkoop gronden	22
4.3	Selectiefase	22
4.3.1	Doorlooptijd en planning selectiefase	23
4.3.2	Stellen van vragen	23
4.3.3	Digitale aanmelding	24
4.3.4	Samenwerkingsverband	24
4.3.5	Beroep op derde(n)	25
4.4	Gunningsfase	25
4.4.1	Doorlooptijd en planning gunningsfase	26
4.4.2	Stellen van vragen	26
4.4.3	Dialoogronde	26
4.4.4	Inschrijving	27
4.4.5	Presentatie aan gunningscommissie	27
4.4.6	Tentoonstelling	28
4.4.7	Beoordeling inschrijvingen	28
4.4.8	Kostenvergoeding	28
4.5	Aanmeldingsvoorwaarden	29
4.5.1	Prijzen en tarieven	29
4.5.2	Rechtsgeldigheid	29
4.5.3	Onvoorwaardelijkheid	29
4.5.4	Vertrouwelijkheid	29
4.6	Tussentijdse beëindiging van de aanbesteding	29
5	Selectiefase - Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	30

5.1	Inleiding	30
5.2	Controle	30
5.3	Verplichte uitsluitingsgronden	30
5.4	Facultatieve uitsluitingsgronden	31
5.5	Geschiktheidseisen	31
6	Selectiecriteria	34
6.1	Selectiecommissie	34
6.2	Referenties	34
6.3	Selectiecriteria en te behalen punten	34
6.4	Beoordeling aanmelding en beoordelingsmodel	36
6.5	Bezwaar	36
7	Gunningscriteria	38
7.1	Gunningscriteria	38
7.1.1	Bieding (20 punten)	38
7.1.2	Plan van Aanpak (20 punten)	38
7.1.3	Visie en Ontwerp (40+10)	39
7.1.4	Waardering van de buurt (10 punten)	40
8	Beoordeling en uitslag	41
8.1	Gunningscommissie	41
8.2	Beoordelingsmethodiek	41
8.3	Beoordeling	42
8.4	Besluitvorming en gunning	42
8.5	Klachten en geschillen regeling	43
8.6	Overeenkomst	44
9	Overige voorwaarden	45
9.1	Social Return on Investment (SROI)	46
9.2	Auteursrecht	46
9.3	Duurzaam inkopen	46
9.4	Ondertekening UEA	46
9.5	BIBOB	47
9.6	EU-sanctiemaatregelen Rusland	47
	Formulier A	49
	Verklaring Financieel-economische draagkracht	49
	Formulier B	50
	Model referentieproject Kerncompetentie en selectiecriteria	50
	FORMULIER C	52
	Inschrijfformulier	52

1 ALGEMEEN

Het voorliggend document is de Selectie- en Gunningsleidraad conform de concurrentiegerichtede dialoog procedure voor het selecteren van een partij c.q. consortium voor de herontwikkeling van één van de woongebouwen aan de Jaspersstraat (ook bekend als: 'Spaghettiflat' en verder te noemen 'Poort van Zaandam Oost' in Zaandam. Dit document bestaat uit drie delen; algemeen (I), selectiefase (II), gunningsfase inclusief dialoogronde (III). Deel I bevat uitleg over het project en de te doorlopen aanbestedingsprocedure. In deel II selectiefase staan de eisen van de selectiecriteria omschreven. Na afronding van de selectiefase zijn er 3 Gegadigden geselecteerd. De Aanbestedende dienst nodigt de Geselecteerde partijen uit om op basis van deel III gunningsfase, inclusief een dialoogronde, een Inschrijving in te dienen.

De Aanbestedingsstukken bevatten informatie voor de Geselecteerde partij om een concreet inzicht te krijgen in de Opdracht. Het beschrijft de wijze waarop Inschrijvers een Inschrijving kunnen uitbrengen. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de Selectie- en Gunningscommissie de ingediende Inschrijvingen zal beoordelen. Deel III Gunningsfase is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Geselecteerde partijen ten behoeve van de aanbesteding overeenkomstig het in hoofdstuk 3 bepaalde.

Indien een Geselecteerde Partij, na selectie voor de gunningsfase besluit geen Inschrijving in te dienen, dan wordt de Geselecteerde Partij verzocht dit zo spoedig mogelijk via TenderNed te melden aan de Aanbestedende dienst.

Het document is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Algemeen
- Hoofdstuk 2: Uitgangspunten

Deel I – De opdracht

- Hoofdstuk 3: De opdracht op hoofdlijnen
- Hoofdstuk 4: Aanbestedingsprocedure

Deel 2 – Selectiefase

- Hoofdstuk 5: Selectiefase
- Hoofdstuk 6: Selectiecriteria

Deel 3 – Gunningsfase

- Hoofdstuk 7: Gunningsfase
- Hoofdstuk 8: Gunningscriteria
- Hoofdstuk 9: Beoordeling en uitslag
- Hoofdstuk 10: Overige voorwaarden

1.1 Inleiding

De herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost is vanuit verschillende perspectieven gezien een belangrijke ontwikkeling voor de wijk Poelenburg, de gemeente Zaanstad en woningstichting Rochdale. Beide partijen hebben de wens en ambitie om een aansprekend gebouw met een positieve impact voor de wijk te laten realiseren. Enerzijds biedt de herontwikkeling een uitgelezen kans om bij te dragen aan de woningbouwambities van de gemeente Zaanstad en woningstichting Rochdale. Tegelijkertijd wordt met deze ontwikkeling de kans geboden om ook op sociaal en maatschappelijk vlak een positieve impact op de wijk te hebben. Deze Concurrentiegerichtede dialoog heeft betrekking op de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost, met als uiteindelijke doel maximaal 321 nieuwe woningen te realiseren inclusief maatschappelijke voorzieningen. Met deze aanbesteding wordt een aanpak gehanteerd waarbij de focus ligt op het selecteren van een partij c.q. consortium

die zich maatschappelijk geëngageerd voelt met de buurt. Het doel van deze benadering is partijen uitdagen om op een frisse en nieuwe manier na te denken over de opgaven die spelen en over de samenwerking met zowel de gemeente Zaanstad als Woningstichting Rochdale.

1.2 Begrippenlijst

In de Selectie- en gunningsleidraad hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen en afkortingen, de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven.

Aanbestedende dienst:	Gemeente Zaanstad
Aanbestedingsstukken:	Het geheel aan documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld ten behoeve van de onderhavige niet-openbare aanbestedingsprocedure.
Aanbestedingswet:	Aanbestedingswet 2012, Stb 2012, 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 22 juni 2016, Stb 2016, 241 (i.w.tr. 1 juli 2016).
Aanmelding:	Verzoek van ondernemer(s) om deel te mogen nemen aan de aanbestedingsprocedure.
ARW 2016:	Aanbestedingsreglement Werken 2016, Staatscourant 2016 nr. 32830 van 30 juni 2016.
Bijlage:	Een bijlage bij de Selectieleidraad en/of gunningsleidraad.
Bouwrijpe grond:	Het in zodanige staat brengen van de gronden in het plangebied, dat deze geschikt zijn voor de beoogde bestemming, waaronder wordt begrepen het – indien nodig – saneren van de bodem en het grondwater in aard, omvang en technische staat afgestemd te zijn op de beoogde bebouwing, een en ander met in achtneming van nader in de Tenderstukken op te stellen randvoorwaarden en met inachtneming van het WIORZ. Palen van de huidige bebouwing worden verwijderd tot 1,5m minus het huidige maaiveld. Deze palen worden ingemeten. Het voormalige bebouwingsvlak wordt egaal opgeleverd op een peil waarop de grond gemiddeld zal liggen sloop
Derden:	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Gegadigde zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.
Formulier:	Een door Gegadigde in te vullen document.
Gegadigde:	De onderneming die zijn belangstelling voor deze aanbesteding kenbaar maakt, middels het sturen van een Aanmelding. De onderneming is een zelfstandige organisatie of een Samenwerkingsverband.

Geselecteerde partij:	De partij die op grond van de selectiecriteria is aangewezen als partij die wordt uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase.
Inschrijver:	Gegadigden die aan het eind van de selectiefase worden uitgenodigd een aanbieding voor de uitvoering van het werk te doen.
Koper:	De partij die uiteindelijk, na gunning, als koper van de percelen grond optreedt, en met wie de Overeenkomst wordt gesloten, en met wie overeenkomsten van aanneming van werk worden gesloten.
Middendure huur	Middendure huur(woning): geliberaliseerde huurwoning zoals bedoeld artikel 5.161c lid 1 onder c Besluit kwaliteit leefomgeving, met een instandhoudingstermijn van minstens 15 jaar en een aanvangshuur tussen € 763,47 en € 1053 (prijsspeil 2023), waarbij de woningen met een aanvangshuur tussen € 763,47 en € 842,29 per maand een minimale oppervlakte van 50 m ² GBO, de woningen met een aanvangshuur tussen € 842,29 en € 931,59 een minimale oppervlakte van 60 m ² GBO en de woningen met een aanvangshuur tot € 1053 een minimale oppervlakte van 70 m ² GBO dienen te hebben. Hierbij geldt een maximale jaarlijkse huurprijsstijging ter grootte van CPI + 1% en geen huuraanpassing bij (huurder)mutatie. Bij eerste verhuur na 2024 zullen minimale en maximale waarde van het hiervoor genoemde bereik van huurprijzen worden aangepast met een indexering op jaarbasis ter grootte van CPI + 1% tenzij er alsdan inmiddels een nieuw bereik door de gemeente is vastgesteld in welk geval dat als bereik zal gelden.
Opdracht:	De uitvoering van het Project op grond van het sluiten van de Overeenkomst respectievelijk overeenkomsten van aanneming van werk.
Opdrachtgever:	1. Gemeente Zaanstad en Woningstichting Rochdale in hun gezamenlijke hoedanigheid van partij bij de Overeenkomst. 2. Gemeente Zaanstad in zijn hoedanigheid van partij bij de overeenkomst van aanneming van werk voor het Huis van de Wijk. 3. Rochdale in zijn hoedanigheid van partij bij de overeenkomst van aanneming van werk voor sociale huurwoningen.
Opdrachtnemer:	Een Inschrijver aan wie door de Opdrachtgever, in het kader van deze aanbestedingsprocedure, de Opdracht wordt gegund.
Overeenkomst:	De koop- en ontwikkelingsovereenkomst die door Opdrachtgever en Opdrachtnemer wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor koop, ontwikkeling en uitvoering van de werken zijn vastgelegd.
Project:	Herontwikkeling Poort van Zaandam Oost, zoals nader omschreven in hoofdstuk 3.1 van de Selectieleidraad.

Samenwerkingsverband:	Samenstel van aanmeldende partijen die tezamen worden aangemerkt als Gegadigde (consortium).
Selectiecommissie:	Beoordelingscomité dat de Aanmeldingen aan de hand van de selectiecriteria beoordeelt.
Selectie- en gunningsleidraad:	Onderhavig document, waarin de informatie is opgenomen die relevant is voor het aanmelden in het kader van deze aanbestedingsprocedure
UAV-GC 2005 contracten 2005.	Uniforme Administratieve voorwaarden voor geïntegreerde
Uniform Europees Aanbestedingsdocument:	Eigen verklaring als bedoeld in artikel 2.84 lid 1 Aanbestedingswet over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure op basis van de Aanbestedingswet 2012, dat door de Aanbestedende dienst wordt verstrekt.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Aanbestedende dienst

De primair Aanbestedende dienst in deze Concurrentiegerichtte dialoog is de Gemeente Zaanstad, in samenwerking met Woningstichting Rochdale. Het aanbestedingstraject wordt door RYSE B.V. georganiseerd en begeleid. De communicatie, uitwisseling van documenten en dergelijke met betrekking tot de aanbestedingsprocedure zal plaatsvinden via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed.

In uitzonderlijke situaties, die niet via TenderNed kunnen worden behandeld, kan contact met de contactorganisatie worden opgenomen.

Contactorganisatie:	RYSE B.V.
Gevestigd te:	Hondiuslaan 46, 3528 AB te Utrecht
Email:	j.maas@ryse.nl

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de Gegadigde en de Aanbestedende dienst c.q. RYSE B.V. Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact absoluut noodzakelijk is en niet op andere wijze mogelijk is, hieronder begrepen contact met de samenwerkende en ondersteunende partijen.

Indien Aanbestedende dienst van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of getracht heeft vertrouwelijke informatie te

verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van deelname.

2.2 Bijlagen

De volgende Formulieren en Bijlagen maken deel uit van deze Selectieleidraad en zijn separaat toegevoegd:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Uniform Europees Aanbestedingsdocument | |
| • Formulier A: Verklaring van deelname | |
| • Formulier B: Model solvabiliteit | |
| • Formulier C: Model referentieproject | |
| • Formulier D: inschrijfformulier | |
| • Bijlage 1: Concept koop- en ontwikkelovereenkomst | d.d. 17 mei 2024 |
| • Bijlage 2: Visie Fijn Wonen Poelenburg en Peldersveld | d.d. maart 2023 |
| • Bijlage 3: WIORZ + Richtlijn openbare ruimte | d.d. 21 april 2021 |
| • Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Jaspersstraat | d.d. 17 juli 2023 |
| • Bijlage 5: Programma van Eisen Openbare Ruimte Jaspersstraat | d.d. 15 november 2023 |
| • Bijlage 6: Programma van Eisen Huis van de wijk, inclusief bijlagen | d.d. 21 maart 2024 |
| • Bijlage 7: Programma van eisen sociale huurwoningen | d.d. 25 juli 2022 |
| • Bijlage 8: Ontheffing Wet Natuurbescherming | d.d. 15 maart 2024 |

2.3 Aansprakelijkheid

De Selectie- en gunningsleidraad en daarbij behorende Documenten en Bijlagen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een Gegadigde desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die voor hem relevant zijn voor de Aanmelding en/of Inschrijving, dan maakt de Gegadigde dit voorafgaand aan het indienen van de Aanmelding kenbaar aan Aanbestedende dienst. Een dergelijke opmerking dan wel verzoek om verduidelijking dient een Gegadigde zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 10 werkdagen na ontvangst van het betreffende Document, schriftelijk te melden aan de contactpersoon van Aanbestedende dienst in het kader van het stellen van vragen (§ 4.3.2).

Indien een Gegadigde nalaat (tijdig) een dergelijke opmerking te maken of nalaat dit in te dienen dan wel op onjuiste wijze een verzoek tot Opdrachtgever richt, kan de Gegadigde geen enkel beroep meer doen op enige tegenstrijdigheid, onjuistheid en/of onduidelijkheid in de Selectieleidraad en/of bijbehorende documenten en verliest dienaangaande zijn rechten.

Indien naderhand blijkt dat de Selectie- en gunningsleidraad tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden bevat en deze niet door Gegadigde(en) is/zijn opgemerkt, dan is Aanbestedende dienst hiervoor niet aansprakelijk en komt dit voor risico van Gegadigde. Eventuele tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden worden in dat geval in het voordeel van Aanbestedende dienst uitgelegd.

DEEL I

DE OPDRACHT

3 DE OPDRACHT OP HOOFDLIJNEN

3.1 Het project

3.1.1 Aanleiding herontwikkeling

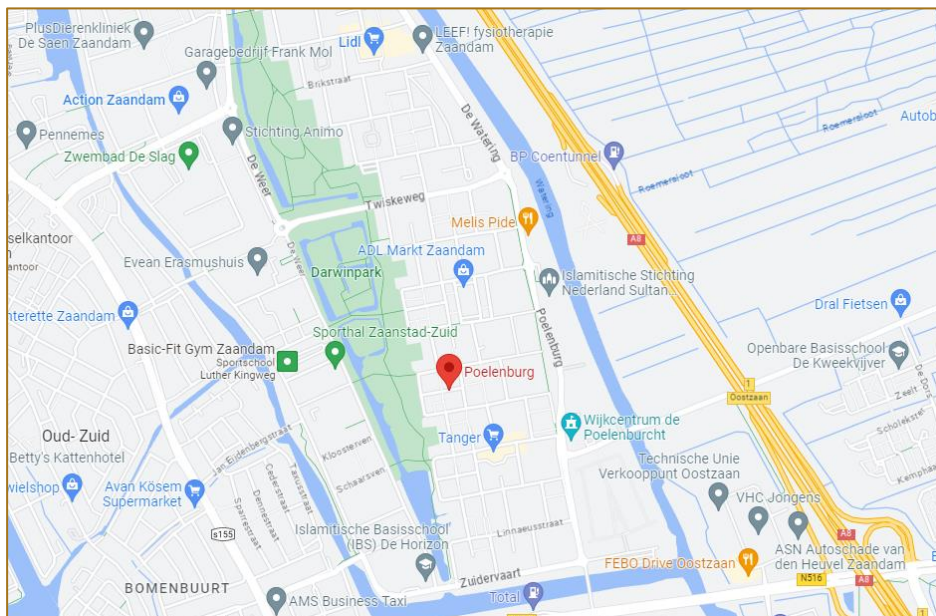
Gemeente Zaanstad en woningstichting Rochdale hebben het initiatief genomen tot een samenwerking voor de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost. Aanleiding hiertoe is onder andere het in 2017 vastgestelde 'Actieplan Poelenburg Peldersveld' en het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Het actieplan dient als basis voor partijen, waaronder de gemeente Zaanstad en Rochdale, om zich te committeren aan de wijken. Het doel is het creëren van een meer open, diverse en kansrijke buurt. In het 'Pact Poelenburg-Peldersveld 2020-2040' is het voorgaande actieplan een stap verder gebracht en zijn onder andere de ambities om (onder meer) de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren, uitgesproken. De gebiedsaanpak van Pact Zaandam Oost 2024-20244 moet daarnaast werken als katalysator en voorbeeldproject voor de rest van de wijk. De ambitie is om het aandeel sociale huurwoningen af te laten nemen van circa 63% naar circa 40% in 2044. Het Pact is tevens ondertekend vanuit diverse disciplines, zoals de gemeente, corporaties, GGD en de politie.

Daarnaast is vanuit Rochdale geconstateerd dat de huidige kwaliteit van de portiekflat en de woningen in een slechte staat verkeren en dat dit niet meer is te verbeteren middels een grootschalige renovatie of verbouwing. Tezamen heeft dit ertoe geleid dat de handen ineen geslagen zijn om de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost mogelijk te maken.

De door gemeenteraad vastgestelde Visie Fijn Wonen Poelenburg en Peldersveld (maart 2023) is opgesteld om samen met de bewoners te bouwen aan een sterk en open Poelenburg en Peldersveld. Dit is een verdere uitwerking van het eerder genoemde 'Pact Poelenburg-Peldersveld 2020-2040', specifiek gericht op prettig wonen, zowel nu als in de toekomst. Onderdeel van deze visie is het realiseren van een meer gedifferentieerd woningaanbod. Hierdoor wordt het mogelijk voor mensen die meer verdienen om binnen de wijk door te stromen naar een woning die beter past. Het toevoegen van een gedifferentieerd woningaanbod moet het voor de huidige bewoners makkelijker maken een passende woning in hun wijk te vinden. Bijkomend is dat het gevarieerde aanbod nieuwe bewoners aantrekt, waardoor een meer gemêleerde demografische samenstelling in de buurt ontstaat. Het realiseren van meer woningen draagt op regionaal niveau bij aan het terugdringen van het woningtekort in Zaanstad en de Metropoolregio Amsterdam. Het aandeel sociale huurwoningen dient op termijn te worden verkleind van circa 63% naar circa 40%. Er zal de komende jaren op meerdere plaatsen worden verdicht waarbij er netto naar verwachting 1.000 woningen zullen worden toegevoegd. De herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost is hierin een belangrijke eerste stap.

3.1.2 Historie Poelenburg en Poort van Zaandam Oost

De wijk Poelenburg is een relatief jonge wijk, gebouwd in de jaren '60. Indertijd is Poelenburg als geheel ontworpen volgens de ideeën van de moderne beweging, waarbij helderheid, transparantie en groene en gebouwde elementen centraal stonden. Het heldere raamwerk, dat bestaat uit evenwijdig lopende oost-west woonstraten, uitkomend op de noord-zuid lopende wijkontsluitingsweg Poelenburg, is karakteristiek voor de wijk. De aanleiding voor de bouw van de wijk komt voort uit de behoefte om woongelegenheid te creëren voor gastarbeiders die in de opkomende Zaanse industrie naar Nederland zijn gehaald. Fabrieken van Verkade, Bruynzeel en Eurometaal hadden en hebben een vestiging in Zaandam. Door een toenemende druk vanuit de industrie en de vraag om huisvesting voor werknemers, is uiteindelijk ook Poelenburg en het aangrenzende Peldersveld, gelegen tussen de Gouw en de A8, ontwikkeld. De opbouw van de wijk Poelenburg bestaat veelal uit sociale woningbouw (64%), voornamelijk gelegen aan de oostkant van de wijk. De wijk bestaat met name uit appartementengebouwen (65%), welke gecentreerd gesitueerd zijn aan de straat Poelenburg. Richting het westen neemt de hoogbouw af, rondom het Darwinpark en meer naar het westen zijn de woningen gesitueerd voor respectievelijk het middenkader en de directie.



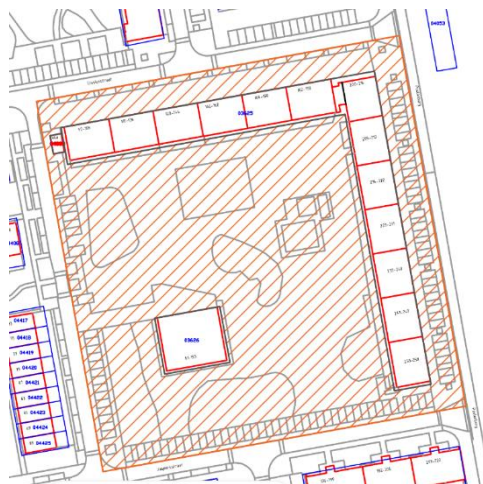
Figuur 1 - Locatie Poelenburg

Vanwege de vele hoogbouwflats in de wijk is er sprake van een hoge bevolkingsdichtheid. De wijk Poelenburg kreeg medio de jaren zeventig al snel een slechte reputatie door de concentratie van armoede, vervuiling en slechte integratie. In combinatie met het sluiten van enkele grote fabrieken en het verhuizen van de industrie naar elders heeft dit geleid tot een hoge mate van werkloosheid. Later, in 2006, is Poelenburg aangewezen als Vogelaarwijk. In samenwerking met de woningbouwcorporaties en in samenspraak met de bewoners is een ambitieus masterplan vastgesteld voor de periode 2007-2018. Concreet betekende dit dat fysieke veranderingen (vernieuwing van de woningvoorraad en aanpassingen aan de wijkvoorzieningen) randvoorwaarden zijn voor de gewenste sociaaleconomische ontwikkeling. Daarnaast is een sociaal programma opgezet, gericht op ondersteuning, zelfontplooiing en integratie in de samenleving. Uiteindelijk is in

2017 het 'Actieplan Poelenburg Peldersveld' vastgesteld dat tevens één van de aanleidingen is geweest om tot de herontwikkeling over te gaan.

3.1.3 Het Plangebied - *Poort van Zaandam Oost*
Het plangebied wordt gedefinieerd in figuur 2 doormiddel van de rode arcering. Op dit moment staan daar twee flatgebouwen. De L-vormige flat (vroeger ook wel bekend als de Spaghettiflat) telt in totaal 117 woningen en is gebouwd in het jaar 1964.

De flat wordt in het zuiden en westen begrensd door de Jaspersstraat, vanuit het noorden door de Clusiusstraat en vanuit het oosten door de weg Poelenburg. Aan de oost- en noordzijde huisvest de locatie een portiekflat van 5 bouwlagen. Daarnaast is er op de zuidwesthoek van het plangebied een appartementengebouw van 8 lagen gesitueerd met daarin 32 sociale huurwoningen. Deze valt buiten de scope van de opgave en wordt niet herontwikkeld. Beide gebouwen zijn eigendom van Rochdale.

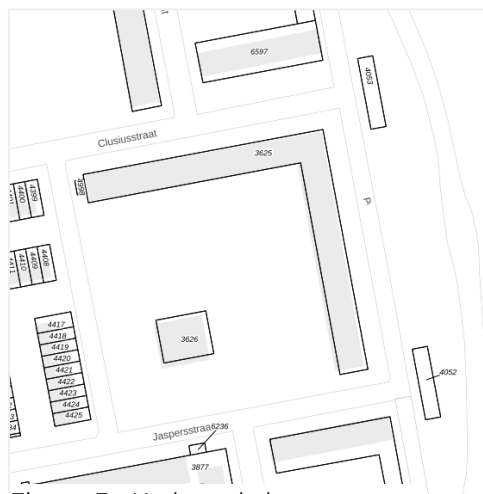


Figuur 2 - weergave L-Flat

Plangebied en grondposities

Binnen het plangebied (zie figuur 3) zijn er drie grondeigenaren, te weten de gemeente Zaanstad, woningstichting Rochdale en Liander. Binnen het plangebied is woningstichting Rochdale eigenaar van de percelen *sectie D nummer 2625*, groot 2.340 m² en *sectie D nummer 3626*, groot 3096,8 m² BVO. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte *sectie D nummer 6557*. Het plangebied wordt als één geheel in de markt gezet. Hierbij dient opgemerkt te worden dat perceel 3626 (eigendom van Rochdale) gehandhaafd blijft en bewoon- en bereikbaar moet blijven tijdens de herontwikkeling.

N.B. Binnen het plangebied bevindt zich een te handhaven of te verplaatsen trafohuisje van Liander. Deze is gevestigd op perceelnummer 4998.



Figuur 3 - Kadastrale kaart

3.2 Omschrijving van de Opdracht

De Opdracht behelst in hoofdzaak de koop van bouwrijpe grond, de ontwikkeling van het terrein, de verkoop en realisatie van de woningen, het Huis van de Wijk en overige voorzieningen, inclusief bijbehorende parkeeroplossingen en de aanleg van de openbaar toegankelijke binnentuin en eventueel overig openbaar gebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de minimale grondaanbieding €5.500.000,- bedraagt.

3.2.1 Doelstellingen en ambities

De ontwikkeldoelen van de herontwikkeling zijn tweeledig. Er ligt een (kwantitatieve) programmatische opgave die gericht is op het realiseren van het beoogde programma. Daarnaast beoogt de herontwikkeling ook expliciet een kwalitatieve impuls te geven aan de omgeving. De ambitie is om de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost als geheel te laten fungeren als een voorbeeldproject en vliegwiel voor een veel bredere impact op de buurt en de wijk als geheel.

3.2.2 Programmatische opgave

De herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost bestaat uit verschillende programmatische elementen, zoals woningbouw, maatschappelijk voorzieningen/vastgoed, aanvullende (commerciële) functies zoals kantoorfuncties, dienstverlening en/of horeca en (gebouwd) parkeren.

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit de realisatie van maximaal 352 woningen met een gebouwde parkeeroplossing. Dit zijn 32 bestaande woningen in de Jaspersstraatflat en 320 nieuw te ontwikkelen woningen. Het bruto vooroppervlak (excl. bestaande bebouwing) bedraagt maximaal 33.000 m² BVO. Het betreft woningen met een differentiatie aan prijzen, die moeten voldoen aan de onderstaande verdeling:

- Sociale huur: minimaal 25 tot maximaal 35 sociale huurwoningen (10% van het de 320 nieuw te realiseren woningen).
- Middensegment huurwoningen, minimaal 50. Conform de opgenomen definitie.
- Vrije sector koop- en/of huurwoningen, minimaal 100.

De maatschappelijke voorzieningen bestaan uit maximaal 3.500 m² BVO programma. Deze worden voorzien op de aanduiding 'maatschappelijk' en zijn uitsluitend gesitueerd op de eerste drie bouwlagen. Onder maatschappelijke voorzieningen vallen:

- Het Huis van de Wijk ad. 2.230 m² BVO excl. Buitenruimten
- Maximaal 1.300 m² BVO maatschappelijke functies te bepalen door Geselecteerde partij

Voor het gemengde programma geldt dat deze uitsluitend kan landen in de plint. Het bestemmingsplan maakt functies zoals kantoren, dienstverlening en horeca (categorie I) mogelijk, met een maximum van 400 m² BVO.

Momenteel worden er door de gemeente vrijblijvende gesprekken gevoerd met huisartsen die zich willen vestigen voor eerstelijnsgezondheidsfuncties. De gemeente heeft de nadrukkelijke wens 400 m² BVO ten behoeve van eerstelijnszorg terug te zien op deze locatie (dit kan zowel binnen de maatschappelijke als commerciële bestemming). De gemeente kan het contact met de geïnteresseerde partijen verzorgen.

3.2.3 Gebouwd parkeren

In de wijk geldt momenteel geen betaald parkeerregime. De gemeente Zaanstad zal als onderdeel van het nieuw op te stellen gemeentelijk parkeerbeleid onderzoeken of in deze buurt op termijn gereguleerd parkeren kan worden ingevoerd.

Onderdeel van de ontwikkeling de poort van Zaandam Oost is de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening ten behoeve van een sluitende parkeerbalans. De parkeerplaatsen in de garage voorzien in de volledige parkeerbehoefte van de eigen auto's van de marktwoningen.

De marktwoningen komen bij een mogelijk toekomstig gereguleerd parkeerregime niet in aanmerking voor een parkeervergunning. De parkeerplaatsen van de vrije sector koop- en huurwoningen dienen volledig op eigen terrein en in het volume te zijn opgenomen. Gemeente stelt een voorbeeld uitwerking van een parkeerbalans beschikbaar, deze is toegevoegd in bijlage 3. Daaruit blijkt dat er 120 plaatsen in de openbare ruimte kunnen worden gebruikt in de parkeerbalans als 'oud voor nieuw' en voor 10% van het bewonersdeel van de parkeervraag deelauto's worden geëxploiteerd. Gegadigde dient voor dit laatste ook een plan aan te leveren.

Voor de parkeerbehoefte van de sociale huurwoningen, het Huis van de Wijk, de overige voorzieningen en bezoeker parkeren geldt dat zij gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Om de ambities t.a.v. het parkeren te realiseren zal een mobiliteitsplan dienen te worden opgesteld waarbij uitgangspunt is ge parkeerbalans en de minimale parkeernorm volgens CROW. In het bestemmingsplan zijn hiervoor bepalingen opgenomen.

3.2.4 *Huis van de Wijk*

Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van de Jasperstraatflat is de realisatie van een Huis van de Wijk, met daarin een bibliotheek en ondersteunde maatschappelijke functies. Het Huis van de Wijk in Poelenburg wordt gerealiseerd in de plint (en/of de verdieping) en wordt de nieuwe locatie voor het centrum De Poelenburcht en organisaties die daar op dit moment in en omheen zijn gevestigd. Bijvoorbeeld Dock (het buurthuis), het Sociaal Wijkteam, Centrum Jong, het Jeugdteam en de bibliotheek. Ook is er ruimte voor aanvullende voorzieningen en activiteiten, zoals gezondheidszorg en culturele activiteiten, deze aanvullende voorzieningen en activiteiten vallen buiten het PvE van het Huis van de Wijk en worden niet afgenomen door de gemeente.

Het totaal bedraagt ca. 2.230 m² BVO excl. buitenruimten. Het PvE van het Huis van de Wijk (casco) is als Bijlage 5 bijgevoegd.

3.2.5 *Ontwikkeldoelen*

De gemeente Zaanstad en woningstichting Rochdale hebben gezamenlijk doelstellingen geformuleerd, behorende bij de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost. De herontwikkeling is geslaagd wanneer de volgende ontwikkeldoelstellingen worden behaald:

Doorstroming en differentiatie

Het doel van de herontwikkeling is het faciliteren van doorstroming van bestaande bewoners in de buurt. Om dit te verbeteren wordt er ingezet op een tweetrapsraket. De eerste trede richt zich op het toevoegen van een meer gedifferentieerd aanbod aan woningen, zodat er daadwerkelijk meer doorstroommogelijkheden ontstaan. De ambitie is om doorstroming binnen de wijk te stimuleren en de huidige bewoners van Poelenburg/Peldersveld voorrang te geven. De tweede trede richt zich op het aantrekken van nieuwe (doel)groepen, bijvoorbeeld vanuit op dit moment ontbrekende inkomensgroepen. Hierdoor moet een meer gemêleerde buurt ontstaan, in lijn met het doel om meer diversiteit in de bevolkingsopbouw van Poelenburg te realiseren.

Trots

Het doel van de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost is om een ontwikkeling neer te zetten waar de hele buurt trots op is, waarmee de buurt zich kan verenigen en actief uitkijkt naar de realisatie – en ingebruikname – ervan. Het biedt kansen om een ontwikkeling neer te zetten die een

échte, positieve en maatschappelijke impact heeft op de buurt. Vanwege het beoogde maatschappelijke vastgoed dat erin gehuisvest is, maar ook door een bijzondere en aansprekende ontwikkeling neer te zetten. Het is van belang de herontwikkeling op een goede manier te laten landen in de omgeving, te verbinden en écht tot leven te brengen.

Anders en herkenbaar

Het doel van de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost is om een uitstraling te realiseren die anders, maar tegelijkertijd ook representatief is. Hierbij wordt gerekend op een aansprekende architectuur, die aansluit bij het gevoel, sentiment, behoefte en wensen van de huidige én de toekomstige doelgroepen in de buurt. De herontwikkeling moet inpasbaar zijn in het DNA van de buurt, met expliciete aandacht voor de herkenbaarheid. Tegelijkertijd biedt de herontwikkeling ook een kans om iets anders, een nieuw optimisme, te bieden. Een frisse toevoeging aan haar omgeving. De herontwikkeling moet als brug fungeren tussen de bestaande en nieuwe ruimtelijke structuren in de wijk. Het integraal oppakken van de herontwikkeling is hierbij een belangrijke waarde.

Wonen en openbaar gebied

Het doel van de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost is dat de toekomstige bewoners gefaciliteerd worden in “fijn wonen”. Fijn wonen gaat hierbij over meer dan alleen een fijne woning, het gaat ook over een omgeving waarin men zich thuis voelt en elkaar kan ontmoeten. De (kwaliteit van de) voorzieningen in een wijk, openbare ruimte en de woningen zijn essentieel om fijn te kunnen wonen. Hierdoor wordt de ruimtelijke omgeving in dienst gesteld van de bewoners en gebruikers van de buurt en fungeert deze als belangrijke kernwaarde en drager van de buurt.

3.2.6 Gezochte profiel marktpartij

De herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost is een complexe opgave die vraagt om specifieke kennis en expertise uit de markt. We zoeken een marktpartij die ervaring heeft in binnenstedelijke herontwikkeling, verdichting en een gemengde opgave. Daarom is een profiel opgesteld waarin de gevraagde kennis en expertise – waar deze ontwikkeling om vraagt (ontwikkelen, bouwen, ontwerpen, participatie) – in is opgenomen. Hierbij wordt een oproep gedaan aan een partij c.q. consortium die/dat vertrouwen heeft én geeft in het gezamenlijk behalen van de ontwikkeldoelstellingen en het project tot een succes te maken. De Gegadigde dient in ieder geval te beschikken over de volgende kenmerken.

- Een partij/consortium die/dat de koop, ontwikkeling en realisatie van een woonprogramma voor eigen rekening en risico draagt.
- Een partij/consortium die/dat aantoonbare ervaring heeft met vergelijkbare opgaven in een vergelijkbare context en daarmee beschikt over de noodzakelijke kennis en kunde: een integrale ontwikkeling bestaande uit de functies wonen, maatschappelijk vastgoed, Huis van de Wijk, gebouwd parkeren en een openbare ruimte die gericht is op ontmoeting met een groene uitstraling. Het betreft het realiseren van vernieuwende ontwerpen met een sterke identiteit en met ruimte voor innovatieve (mobiliteits)oplossingen.
- Een partij/consortium die/dat een ruimtelijk concept kan bedenken en dit kan vertalen naar een stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Hierbij zijn de eerder omschreven ontwikkeldoelstellingen van belang.
- Een partij/consortium die/dat de buurt kan overtuigen en meenemen in het verhaal en zelf ook écht dit verhaal uitdraagt. Hierbij spelen gebiedsmarketing en placemaking een rol. Tevens is de te voeren participatiestrategie gedurende de diverse fasen van belang.

- Een partij/consortium die/dat laat zien maatschappelijk geëngageerd te zijn en betrokkenheid toont bij het type buurt en type mens dat hier woont. Hierbij is van belang om op een overtuigende wijze te laten zien het juiste gevoel te hebben voor het type opgave dat hier wordt aanbesteed.
- Een partij/consortium die/dat in afstemming met de omgeving en opdrachtgevers komt tot een ontwerp en realisatie van de openbare ruimte

3.3 Overige kaders en uitgangspunten

De herontwikkeling van de Jaspersstraat is meer dan een ontwikkeling in de wijk Poelenburg, het verdient de zorg en aandacht die nodig zijn om een échte en positieve impact te hebben en het gebied een nieuwe impuls te geven. Kwaliteit heeft daarom een hoge prioriteit. Het spreekt voor zich dat Verkopers op zoek zijn naar een partij die de ambitie én kwaliteit ook daadwerkelijk realiseert en de ontwikkeling tot een succes maakt. Daarom dienen de bovenstaande ontwikkeldoelstellingen en ambities te landen binnen de bredere kaders en uitgangspunten van de uitvraag.

Bestemmingsplan

Het 1 februari 2024 het bestemmingsplan Jasperstraat Zaandam (NL.IMRO.0479.STED3907BP-0301) vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk verklaard.

Maatschappelijke impact en participatie

De herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost staat symbool voor een brede maatschappelijke impact op de buurt als geheel. Om dit te kunnen bereiken speelt participatie een belangrijke rol en wordt de lat hoog gelegd. In het verleden zijn er diverse communicatiemomenten geweest met de bewoners en deze lijn wordt in de gunningsfase voortgezet. Gegadigden worden in deze fase al actief betrokken bij het participatietraject doormiddel van deelname aan een tentoonstelling. Op deze tentoonstelling worden bewoners op een inclusieve en beeldende manier meegenomen in de voorstellen. Zij worden in de gelegenheid gesteld om feedback te leveren en actief gestimuleerd om te komen kijken en hun mening te geven. Reacties worden gebundeld tot een advies en ter overweging aan de beoordelingscommissie aangeboden. Deze participatie-activiteit vindt plaats na de selectiefase en tijdens de gunningsfase. Het is het begin van een participatietraject dat na gunning door Gegadigde verder ingevuld wordt.

Mobiliteit en parkeren

Op basis van het afsprakenkader tussen de gemeente Zaanstad en Rochdale is een voorbeeld maatwerkberekening van de parkeerbehoefte opgesteld. Deze is als Bijlage 3: parkeerbalans bij het de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Duurzaamheid, klimaatbestendigheid en groen

Duurzaamheid binnen de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost wordt gezien als een vanzelfsprekendheid. Meer concreet wordt hiermee bedoeld dat het een bijdrage moet leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en de in het gemeentelijke beleid opgenomen eisen. Gezien de hoge dichtheden in de buurt is klimaatresistentie een belangrijke opgave. Gegadigde wordt gevraagd aan te tonen hoe er wordt omgegaan met wateroverlast, droogte en met het hittestressbestendig maken van de buurt. In maart 2022 is een klimaatstresstest uitgevoerd voor de Jaspersstraat en Poelenburg Oost. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar Klimaatstresstest Jaspersstraat en Poelenburg Oost welke als bijlage 8: Klimaatstresstest bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

De wijk Poelenburg is een heel groene wijk. Veel bomen zijn in de jaren 60 geplant en zijn nu volwassen. In de binnentuin van de flat en aan de randen bevinden zich veel van deze volwassen bomen die in de wijk hoog worden gewaardeerd. De bomen zijn geïnventariseerd door Tree-o-logic. De rapportages zijn als bijlage 4 en 5 bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. We vinden het belangrijk dat deze kwaliteit zoveel mogelijk wordt behouden en wordt versterkt doormiddel van de herontwikkeling.

Daarnaast geeft het Pact Zaandam Oost 2024-2044 ook aanleiding om extra stil te staan bij de Social Return van de herontwikkeling. Eén van de gestelde doelen is dat bewoners van de buurt in staat worden gesteld om naar vermogen mee te participeren in de samenleving. Gegadigde wordt gevraagd aan te tonen hoe er wordt omgegaan met het organiseren van de Social Return.

Woonzekerheden

Doorstroming op de woningmarkt binnen de wijk is één van de ontwikkelambities van dit project. De borging hiervan ligt verankerd in het “Woonzekerheden Pact Poelenburg” d.d. 28 oktober 2021. Hierin is gesteld dat tijdens de uitvoering van het plan huidige bewoners en inwoners van de wijken voorrang krijgen bij het kans maken op een woning in dit gebied. Financieel draagkrachtige huurders uit de wijk moeten met voorrang door kunnen stromen naar een koopwoning, middensegment of vrije sector huurwoning. Deze woningtypologieën worden immers toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk te benadrukken dat huidige huurders niet uit de buurt weggejaagd worden (gentrificatie), maar juist een alternatief aangeboden krijgen. Ook sociale huurders wordt de mogelijkheid geboden om in de wijk te blijven wonen en door te stromen naar een passende (sociale) huurwoning, middensegment of vrije sector woning.

Participatie

Participatie en communicatie speelt een belangrijke rol gedurende het gehele herontwikkelingsproces. Een goede strategie draagt bij aan het creëren van draagvlak onder huidige en toekomstige bewoners. Daarom krijgt de omgeving een actieve rol tijdens de beoordeling van inzendingen. Onderdeel van de inzending van een marktpartij is het leveren van een bijdrage aan een tentoonstelling waar bondig de drie inzendingen worden gepresenteerd aan de (toekomstige) buurtbewoners. Partijen worden uitgedaagd om rekening gehouden met inclusiviteit en laagdrempeligheid van het getoonde materiaal. Hierin kan een partij laten zien dat zij in staat is aansluiting te vinden bij de beleving van omwonenden en de omgeving van de Poort van Zaandam Oost. Visuele presentatie en heldere taal zijn daarin belangrijke aspecten. Bezoekers van de tentoonstelling kunnen een reactie achter laten over het tentoongestelde materiaal en aangeven wat hun voorkeur heeft.

3.4 Overig vigerend beleid

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geldt als een belangrijk uitgangspunt bij het tot ontwikkeling brengen van het plangebied. Met name de omschreven toepisen zijn van belang voor de ontwikkeling. Deze betreffen de onderdelen die relevant zijn om een beeld te kunnen vormen van het eindresultaat van het te leveren werk. Het eindresultaat dient in afstemming met de supervisor tot stand te komen. Het beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 4.

Zaans woonbeleid

De indiening dient zich programmatisch te conformeren aan het vigerende Zaans woonbeleid als beschreven in Hoofdstuk 10 van het bestemmingsplan Jasperstraat.

WIORZ

WIORZ staat voor Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte Zaanstad. Het geeft informatie over de inrichting van de openbare ruimte. De WIORZ 2022 is van toepassing op de herontwikkelingen van de Poort van Zaanadam Oost en de aanleg van de openbare ruimte. De specificaties voor de openbare ruimte zijn te vinden via: <https://buitengewoon.zaanstad.nl/wiorz>.

Gegadigde is verantwoordelijk voor de realisatie van de openbare ruimte binnen het gehele plangebied. Het gebied en de eisen worden toegelicht in bijgevoegd Programma van eisen openbare ruimte. Na realisatie wordt deze aan de Gemeente terug geleverd en wordt de Gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

3.5 Overeenkomst

De aanbesteding is niet verdeeld in percelen omdat de omvang en samenhang van de onderdelen van het project zich hiermee niet verhoudt. Afzonderlijke ontwikkeling en realisatie is vanuit bouwkundig opzicht niet mogelijk. Aanbestedende dienst wenst één Gegadigde te contracteren voor de Opdracht. Het vorenstaande laat echter onverlet de mogelijkheid in te schrijven in een Samenwerkingsverband.

Gezien de samenhang tussen de verschillende materiële en niet-materiële aspecten van de opgave, wordt integraal aanbesteed: alle elementen komen samen in de Opdracht. De realisatie van al het vastgoed vindt plaats door de marktpartij, waartoe de grond aan hem verkocht wordt. Ten behoeve van de realisatie van die delen worden overeenkomsten van aanneming van werk geïntegreerd in c.q. gekoppeld aan de koop.

Met de gegunde partij, zijnde Opdrachtnemer, worden de volgende drie samenhangende overeenkomsten gesloten:

1. Koop- en ontwikkelingsovereenkomst, in de Selectieleidraad aangeduid als Overeenkomst;
2. Overeenkomst van aanneming van werk Huis van de Wijk;
3. Overeenkomst van aanneming van werk voor sociale woningbouw.

In de Overeenkomst worden twee onderdelen onderscheiden, namelijk (1) Koop en verkoop van percelen grond, inclusief opstallen en (2) Ontwikkeling en realisatie. In de Overeenkomst wordt eigendom voorbehouden ten behoeve van het Huis van de Wijk alsmede voor de sociale huurwoningen. Dit zal zakenrechtelijk worden vastgelegd, afhankelijk van de wijze waarop het Huis van de Wijk en de sociale huurwoningen worden ingepast in de totale ontwikkeling. Dit is bij voorkeur volledig eigendom, maar kan ook worden vastgelegd als recht van opstal of als appartementsrecht.

De Overeenkomst zal bepalingen kennen inzake planning (met bouwplicht), oplevering en opleveringsdata, reserverings- en/of indexeringsregelingen, bankgaranties, opties voor teruglevering en voorts alle gangbare bepalingen. De overeenkomsten van aanneming van werk zijn gebaseerd op de modelovereenkomst UAV-GC 2005, en worden specifiek gemaakt voor het Project.

De ontwikkeling en realisatie richt zich op het Project als beschreven in §3.1 en §3.2. In de Overeenkomst wordt vastgelegd op welke wijze de ontwikkeling en realisatie moeten worden uitgevoerd, daarbij verwijzend naar de inschrijving met bijbehorende documenten van Koper.

De overeenkomsten van aanneming van werk zijn onverbrekelijk verbonden met ontwikkeling en maken om die reden deel uit van de Overeenkomst. Koper:

- bouwt op basis van de Overeenkomst voor zichzelf de koop- en/of huurwoningen (niet sociale huur) woningen, de parkeergarage en overige functies, en
- bouwt op basis van een overeenkomst van aanneming van werk voor de gemeente Zaanstad het Huis van de Wijk in standaard casco, en
- bouwt op basis van een overeenkomst van aanneming van werk voor Rochdale 10 % van het programma aan sociale huurwoningen.
- Indien de Overeenkomst zou moeten worden ontbonden, dan impliceert dit dat ook de overeenkomsten van aanneming van werk ontbonden moeten worden, omdat aan die overeenkomsten geen zelfstandig bestaansrecht kan worden toegekend.

De overeenkomst van aanneming van werk voor het Huis van de Wijk betreft een overeenkomst op basis van UAC-GC 2005. Koper dient deze overeenkomst te sluiten met de Gemeente als verplichting uit de Overeenkomst.

De overeenkomst van aanneming van werk voor de 10% sociale huurwoningen betreft een overeenkomst op basis van UAV-GC 2005. In de overeenkomsten zal de kwaliteit van oplevering worden vastgelegd, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij bestaande garantieregelingen. Koper dient deze overeenkomst te sluiten met Rochdale als verplichting uit de Overeenkomst.

De drie overeenkomsten worden beschikbaar gesteld aan de geselecteerde Gegadigden en worden in concept gehecht aan de Gunningsleidraad.

4 AANBESTEDINGSPROCEDURE

De procedure kent twee fasen, te weten de selectiefase en de gunningsfase.

4.1 Publicatie en correspondentie

De Aanbesteding wordt geheel digitaal uitgevoerd door middel van het platform van TenderNed. Gegadigde conformeert zich aan de werkwijze van TenderNed.

4.2 De procedure tot het moment verkoop gronden

Omdat de waarde van de Opdracht boven het drempelbedrag ligt, wordt er Europees aanbesteed. Deze aanbesteding in de vorm van een concurrentiegericht dialogoog moet leiden tot de selectie van Gegadigden, gevolgd door gunning aan en contractvorming met de Inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Op deze aanbesteding is de Aanbestedingswet 2012 van toepassing. Aanvullend is hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken (ARW 2016, niet-openbare procedure) van toepassing.

4.3 Selectiefase

In deze fase worden Gegadigden beoordeeld aan de hand van te stellen eisen en criteria. Resultaat van de procedure is de selectie drie (3) Gegadigden, voor zover er voldoende gekwalificeerde Gegadigden zijn. De Gegadigden dienen aan de hand van de Selectieleidraad hun Aanmelding op te stellen en in te dienen. Indien Gegadigde zich aanmeldt in de vorm van een Samenwerkingsverband dienen de gevraagde gegevens en documenten ten aanzien van ieder lid van het Samenwerkingsverband te worden aangeleverd.

Er worden maximaal drie (3) Gegadigden geselecteerd die:

- 1 voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in dit hoofdstuk;
- 2 voldoen aan de minimumeisen (de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen uit hoofdstuk 5);
- 3 indien meer dan drie Gegadigden aan de geschiktheidseisen voldoen, het hoogst hebben gescoord op de selectiecriteria uit hoofdstuk 6.

Gegadigden worden op bovenstaande voorwaarden/eisen/criteria en in bovenstaande volgorde beoordeeld. Indien bij de selectie van Gegadigden meer dan drie (3) Gegadigden in aanmerking komen voor selectie, dan zal tussen de laagst eindigende Gegadigden met dezelfde score worden geloot. Als alle Gegadigden dezelfde score hebben, dan wordt geloot met al die Gegadigden. De loting zal worden uitgevoerd door een notaris gevestigd in Nederland.

Alle Gegadigden ontvangen bericht of ze wel of niet geselecteerd zijn voor de volgende fase.

4.3.1 Doorlooptijd en planning selectiefase

Voor het bepalen van de verwachte doorlooptijden geldt onderstaande planning als voorlopig uitgangspunt. De planning is indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Selectiefase	Wie	Datum /Doorlooptijd	Tijdsstip
Aankondiging	Verkoper	15 mei 2024	
Publicatie selectieleidraad	Verkoper	21 mei 2024	
1 ^e termijn vragen (procedureel)		28 mei 2024	
Sluitingstermijn indiening vragen	Verkoper	11 jun 2024	12:00
Publicatie Nota van Inlichtingen (procedureel)	Gegadigde	21 jun 2024	
Sluitingsdatum indienen Aanmelding	Gegadigde	19 jul 2024	12:00
Zomervakantie en bouwvak		22 jul 2024 – 30 aug 2024	
Voorlopige selectie	Verkoper	2 sep 2024	
Bezwaarperiode na selectie	Verkoper	9 sep 2024	
Definitieve selectie en besluitvorming	Verkoper	9 sep 2024	
Bekendmaking	Verkoper	16 sep 2024	
Bezwaartermijn 7 dagen	Verkoper	23 sep 2024	

**Genoemde data in de planning zijn streefdata. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend*

4.3.2 Stellen van vragen

Vanaf de datum van publicatie tot d.d. 11 juni 2024 vóór 12 uur worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inlichtingen te krijgen. Hiervoor dienen Gegadigden gebruik te maken van TenderNed.

Van de beantwoording van vragen en overige verstrekte inlichtingen zal door Aanbestedende dienst een Nota van Inlichtingen worden opgemaakt, die deel uitmaakt van de Aanbestedingsstukken. Deze Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed. Mondelinge vragen van Gegadigden alsmede mondelinge mededelingen van Aanbestedende dienst hebben geen enkele rechtsgeldigheid.

Aanbestedende dienst veronderstelt dat door de beantwoording van de vragen in de Nota van Inlichtingen, vragen en/of opmerkingen van Gegadigden afdoende zijn beantwoord en dat de Gegadigden geen bezwaren meer hebben ten aanzien van de aanbesteding.

Het verstrekken of het vragen van informatie betreffende deze selectie bij personen van Aanbestedende dienst dan wel RYSE B.V., wordt beschouwd als het ten eigen voordele (proberen te) beïnvloeden van de aanbestedingsprocedure. Deze beïnvloeding leidt tot uitsluiting van deze aanbesteding.

4.3.3 Digitale aanmelding

De complete Aanmelding van Gegadigde dient uiterlijk **op d.d. 19 juli 2024 vóór 12:00 uur** op TenderNed te staan.

Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en voor de volledigheid van de Aanmelding. Te laat ingediende Aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

Aanbestedende dienst is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigde bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Een Gegadigde dient derhalve bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed te raadplegen.

Aanmeldingsdocumenten

Ten behoeve van de Aanmelding dienen de onderstaande stukken te worden ingediend:

1. Een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument zoals beschikbaar gesteld via TenderNed.
2. Gegevens betreffende de geschiktheid van Gegadigde:
 - a. Financieel-economische draagkracht conform de omschrijving van Formulier A (liquiditeit en solvabiliteit, omzet);
 - b. Technische bekwaamheid (kerncompetenties) conform Formulier B (referentie).
3. Gegevens betreffende de selectiecriteria conform de omschrijving van Formulier B (referentie).
4. Verklaring vanwege Europese sancties tegen Rusland en Belarus

Bewijsstukken

Gegadigde dient bij de Aanmelding over de navolgende bewijsstukken te kunnen beschikken, doch behoeft deze eerst over te leggen na daartoe gedaan verzoek van Aanbestedende dienst:

1. Uittreksel KvK, niet ouder dan zes (6) maanden, in verband met de uitsluitingsgrond, bedoeld in artikel 2.87, eerste lid, onderdeel b juncto UEA-formulier Deel II A.
2. Geldige Gedragsverklaring Aanbesteden, niet ouder dan twee jaar, in verband met de uitsluitingsgronden, bedoeld in de artikelen 2.86 en 2.87, eerste lid, onderdelen c en d juncto UEA-formulier, deel III A.
3. Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden, in verband met de uitsluitingsgronden, bedoeld in artikel 2.86, vierde lid, of artikel 2.87, eerste lid, onderdeel j juncto UEA-formulier, deel III B.

4.3.4 Samenwerkingsverband

Indien meerdere ondernemers zich gezamenlijk willen aanmelden, is Aanmelding enkel mogelijk door middel van een Samenwerkingsverband. Aanmeldende partij dient hiertoe onderdeel IIA van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen.

In geval van een Samenwerkingsverband dient aangegeven te worden welke ondernemer welke activiteiten uitvoert en wie als penvoerder optreedt. Ieder lid van het Samenwerkingsverband dient de Aanmelding in te dienen door middel van ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, waarbij alle tot dat Samenwerkingsverband behorende ondernemingen hoofdelijke en gezamenlijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de verplichtingen uit de Overeenkomst.

Wijzigingen in de samenstelling van het Samenwerkingsverband zijn niet toegestaan en zijn grond tot uitsluiting van de verdere procedure.

4.3.5 Beroep op derde(n)

Een Gegadigde, waaronder tevens wordt verstaan een Samenwerkingsverband, kan een beroep doen op de middelen, kennis of ervaring van een of meerdere derden om aan de minimumeisen te voldoen, wanneer hij zelf niet over deze middelen, kennis of ervaring beschikt. Gegadigde dient hiertoe onderdeel IIC van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen. In geval van onderaanneming kan selectie uitsluitend plaatsvinden indien sprake is van onderaannemers op wie de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Op eerste verzoek van Aanbestedende dienst overlegt Gegadigde:

1. Een Deelnameverklaring van derden/onderaannemer(s) waarbij derde/onderaannemer verklaart dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn;
2. Een verklaring van Gegadigde waaruit blijkt dat de middelen, kennis of ervaring van de derde(n)/onderaannemer daadwerkelijk worden ingezet bij de Opdracht, alsmede een bewijs dat de derde(n)/onderaannemer voldoet aan de minimumeisen waarvoor een beroep op hem wordt gedaan.

Het staat Gegadigde vrij derden/onderaannemers te benaderen die in een eerdere fase van de Procedure - als zijnde een Gegadigde dan wel als partij bij c.q. ondernemer in een Consortium dan wel als een derde/onderaannemer - niet zijn toegelaten tot een opvolgende fase. Alsdan geldt het bepaalde in deze paragraaf.

4.4 Gunningsfase

Geselecteerde partijen worden toegelaten tot de gunningsfase. De Inschrijvingen die zij doen, worden beoordeeld aan de hand van de in de hoofdstuk 8 gestelde eisen op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. In hoofdstuk 8 staat nader omschreven wat er van de Inschrijvers wordt gevraagd.

Aan de Inschrijvers die worden toegelaten tot de gunningsfase, zal in de gunningsfase in ieder geval gevraagd worden een prijsaanbieding te doen. Er dient sprake te zijn van een reële bieding. Een kennelijk onredelijke bieding zal tot gevolg hebben dat de Aanbestedende dienst de gehele Inschrijving terzijde zal leggen. Om te bepalen dat geen sprake is van een kennelijk onredelijke bieding, dient de Inschrijver zijn bieding te onderbouwen door middel van een gespecificeerde inschrijfbegroting en begroting onderaannemers, uitgesplitst naar de koopprijs voor het Project alsmede de aanneming van werk voor woningen en Huis van de Wijk. Voor de specificatie wordt een model ter beschikking gesteld.

In de gunningsfase dient Inschrijver een ondertekende bereidheidsverklaring van een bank over te kunnen leggen, waarin de bank onvoorwaardelijk verklaart dat de bank ten behoeve van Inschrijver na de gunning binnen zeven dagen na een daartoe strekkend verzoek een 'on demand'-bankgarantie stelt ter grootte van 5% van de inschrijfsom inclusief BTW.

Indien de Aanbestedende dienst besluit tot gunning over te gaan, wordt dit gedaan aan de Inschrijver die voldoet aan de vastgestelde eisen en die de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) heeft gedaan op basis van de beste prijs kwaliteitverhouding (BPKV). De overige Inschrijvers krijgen schriftelijk bericht van afwijzing voorzien van motivatie.

4.4.1 Doorlooptijd en planning gunningsfase

Voor het bepalen van de verwachte doorlooptijden geldt onderstaande planning als voorlopig uitgangspunt. De planning is indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Van Inschrijvers wordt een planning en voorstel tot fasering verwacht tijdens de gunningsfase.

Gunningsfase	Wie	Datum doorlooptijd	/ Tijdstip
Start	Verkoper	september 2024	
Beoogde sluitingsdatum	Gegadigde	medio december 2024	
Tentoonstelling	Gegadigde	december 2024	
Beoogde datum definitieve keuze	Verkoper	Januari 2025	

**De definitieve planning wordt gecommuniceerd ten tijde aanvang gunningsfase.*

4.4.2 Stellen van vragen

De exacte datum wordt gecommuniceerd bij aanvang gunningsfase. Vanaf de datum van publicatie tot d.d. <<< >>> vóór 12:00 uur worden Geselecteerde partijen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inlichtingen te krijgen. Hiervoor dienen de Geselecteerde partijen gebruik te maken van TenderNed.

Van de beantwoording van vragen en overige versterkte inlichtingen zal door Aanbestedende dienst een Nota van Inlichtingen worden gemaakt, die deel uitmaakt van de Aanbestedingsdocumenten. Deze Nota van inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed. Mondelinge vragen van Gegadigden alsmede mondelinge mededelingen van Aanbestedende dienst hebben geen enkele rechtsgeldigheid.

Aanbestedende dienst veronderstelt dat door beantwoording van vragen inde Nota van Inlichtingen, vragen en/of opmerkingen van Geselecteerde partijen afdoende zijn beantwoord en dat de Geselecteerde partijen geen bezwaren meer hebben ten aanzien van de aanbesteding. Geselecteerde partijen die desondanks niet kunnen instemmen met de procedure en/of hetgeen is vermeld in de Aanbestedingsdocumenten, worden nadrukkelijk verzocht dit uiterlijk zeven (7) dagen voor het einde van de sluitingstermijn voor het indienen van de Inschrijving, te melden aan de Aanbestedende dienst bij gebreke waarvan op een later tijdstip door Geselecteerde partijen daarover geen bezwaren gemaakt kunnen worden. Indien naderhand blijkt dat de Aanbestedingsdocumenten tegenstrijdigheden/onvolkomenheden bevatten en deze niet zijn opgemerkt door de Geselecteerde partijen worden uitgelegd in het voordeel van de Aanbestedende dienst.

4.4.3 Dialoogronde

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen wordt een concurrentiegericht dialoogronde ingebouwd, waarin Gegadigde de gelegenheid heeft om binnen de gestelde kaders verschillende oplossingen en voorstellen te bespreken. Het kenmerk van de dialoogronde is dat deze één-op-één georganiseerd wordt tussen Verkoper en Gegadigde. Dit biedt de gelegenheid voor de Gegadigde om vragen te stellen zonder daarbij een concurrentievoordeel te verliezen.

4.4.4 Inschrijving

Uitgenodigden zijn door de verkoper onder meer geselecteerd op basis van hun ervaring en referentie met vergelijkbare ontwikkelopgaven.

De inschrijver kan de werkzaamheden die voortvloeien uit de Overeenkomst door één of meerdere onderaannemers laten uitvoeren. De aansprakelijkheid berust in dat geval volledig bij de Inschrijver als Koper. Het verschuiven van de aansprakelijkheid naar de onderaannemer is ten allen tijden ongeoorloofd. Alle afspraken met betrekking tot het Project en de Overeenkomst zullen gemaakt worden met de Inschrijver. Indien de Inschrijver gebruik wenst te maken van onderaannemers dient dit in het Inschrijfformulier te worden vermeld, waarbij in ieder geval wordt vermeld welke onderaannemer wordt ingezet en voor welke werkzaamheden. De inschrijver dient eveneens een schrijven van de onderaannemer aan de Inschrijving toe te voegen waarin deze verklaart in staat, bereid en beschikbaar te zijn om de betreffende werkzaamheden uit te voeren.

De Inschrijving bestaat uit:

1. Verklaring deelname en acceptatie eisen en voorwaarden (Formulier A)
2. Financiële zekerheid: verklaring bank inzake bankgarantie
3. Gunningsdocumenten:
 - a. Prijs: Inschrijfformulier (Formulier B) inclusief begroting
 - b. Plan van Aanpak
 - c. Visie, bouwprogramma en ontwerp

De Inschrijving dient conform onderstaande vereisten te worden aangeleverd:

De Inschrijving is gesplitst in twee delen:

Deel I: bevattende het financiële gedeelte met de onderdelen als bedoeld onder 2 en 3a, een en ander zoals hierboven omschreven.

Deel II: bevattende het kwalitatieve gedeelte, welk deel dient te bestaan uit de documenten als bedoeld bij onderdelen 1 en 3b.

De exacte datum wordt gecommuniceerd bij aanvang gunningsfase. De complete Inschrijving van Inschrijver dient uiterlijk op d.d. <<< >>> vóór 12:00 uur op TenderNed te staan. Na dit tijdstip sluit de mogelijkheid tot Inschrijven en is het niet meer mogelijk stukken in te dienen. Inschrijving dient plaats te vinden door indiening van alle gevraagde Formulieren en documenten zoals beschreven staan in hoofdstuk 7.

4.4.5 Presentatie aan gunningscommissie

Alle inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om een toelichting te geven op hun Inschrijving in een presentatie van maximaal 60 minuten, waarna de Gunningscommissie 30 minuten de gelegenheid krijgt tot het stellen van vragen. De presentatie dient te worden verzorgd door de projectleider van de Inschrijver gedurende het gehele project.

De exacte datum wordt gecommuniceerd bij aanvang gunningsfase. De presentatie zal in overeenstemming moeten zijn met de Inschrijving. De presentaties worden gehouden op de in paragraaf 4.4.1 genoemde datum. Inschrijvers worden bij de nota van inlichtingen over de locatie en het tijdstip geïnformeerd. Wijziging van het nader te noemen tijdstip is niet mogelijk.

Inschrijvers zijn vrij om te bepalen op welke wijze hij/zij invulling aan de presentatie geeft. De Aanbestedende dienst stelt daaraan geen eisen. De wijze van presentatie vormt geen onderdeel van

de beoordeling, mits Inschrijver een goed beeld kan geven van de bij de Gunningscriteria geschetste onderwerpen. De Gunningscommissie ontvangt graag een digitale versie van uw presentatie ten behoeve van de nabespreking.

De presentatie heeft uitsluitend een toelichtend karakter. Eventuele inlichtingen door of namens de Aanbestedende dienst voor, tijdens of na de informatiebijeenkomst hebben geen enkele rechtskracht.

4.4.6 Tentoonstelling

Uitnodigingen

Bewoners van de wijk Poelenburg en Peldersveld krijgen twee à drie weken voor aanvang van de tentoonstelling een flyer in de brievenbus met daarop een uitnodiging om te komen kijken naar de ontwerpplannen. Op de uitnodigingen staat alle benodigde informatie, zoals de datum, begin- en eindtijd en de locatie. Daarnaast staat op de uitnodiging vermeld dat bezoekers kunnen reageren op de plannen. Voor de bewoners Jasperflat geldt dat zij een aparte uitnodiging op naam ontvangen, omdat de herontwikkeling voor hen de meest directe impact heeft.

De tentoonstelling vindt plaats op de ontwikkellocatie in één van de leegstaande appartementen van de Poort van Zaandam Oost of bijvoorbeeld in het huidige Huis van de Wijk. De tentoonstelling zal één week toegankelijk zijn voor geïnteresseerden. Inschrijvers verzorgen zelf het tentoonstellingsmateriaal, specifieke eisen worden in een latere fase bekend gemaakt.

Bezoekers krijgen de gelegenheid om te reageren via een biljet met daarop per plan een waardering en ruimte voor een (korte) schriftelijke reactie. Er wordt voor de beoordelingscommissie inzichtelijk gemaakt welke input van bewoners van de Jasperflat afkomstig is en welke van overige respondenten.

De reacties van bezoekers worden integraal geanalyseerd en meegenomen door de beoordelingscommissie. Daarbij wordt gezocht naar een 'rode draad' in de reacties. De beoordelingscommissie stelt een reflectie op de reacties op, waarin zij beargumenteren op welke wijze zij de reacties laten meewegen bij het beoordelen van de inzendingen. De reacties van bezoekers vormen input voor de beoordelingscommissie bij het bepalen van de score, maar zijn niet rechtstreeks onderdeel van de beoordeling.

4.4.7 Beoordeling inschrijvingen

De tijdig ingediende Inschrijvingen worden door de gunningscommissie beoordeeld als omschreven in hoofdstuk 6. Daarvoor worden de volgende eisen en criteria gehanteerd:

1. De Inschrijving dient te voldoen aan de Inschrijvingsvereisten zoals omschreven in hoofdstuk 5 en 6.
2. De geldige Inschrijvingen worden beoordeeld op grond van de gunningscriteria, zoals omschreven in hoofdstuk 7.

4.4.8 Kostenvergoeding

Door Aanbestedende dienst wordt aan de Inschrijvers aan wie niet wordt gegund, doch die een geldige inschrijving hebben gedaan die voldoet aan de Inschrijvingsvereisten, een vergoeding betaald groot € 25.000,-.

4.5 Aanmeldingsvoorwaarden

4.5.1 Prijzen en tarieven

Prijzen, tarieven en financiële informatie dienen te worden opgegeven in euro's exclusief BTW.

4.5.2 Rechtsgeldigheid

De Aanmelding moet rechtsgeldig zijn ondertekend door middel van het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument door degene die bevoegd is de Gegadigde te vertegenwoordigen, hetgeen moet blijken uit het uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Het uittreksel dient bij de Aanmelding te kunnen worden overgelegd.

4.5.3 Onvoorwaardelijkheid

Indien de Aanmelding één of meerdere voorwaarden of voorbehouden bevat, leidt dit tot uitsluiting.

4.5.4 Vertrouwelijkheid

Aanbestedingstukken dienen door de Gegadigden respectievelijk Geselecteerde partijen volstrekt vertrouwelijk te worden gehouden en slechts aan medewerkers te worden getoond die voor het uitbrengen van de Aanmelding daarvan kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid dient ook te worden bewaard wanneer een Aanmelding niet tot de totstandkoming van de Overeenkomst leidt. Indien een Gegadigde niet wordt geselecteerd voor de gunningsfase, dienen de aanbestedingstukken met alle bestaande kopieën te worden vernietigd.

Eveneens zal de Aanbestedende dienst vertrouwelijkheid met betrekking tot de ingediende gegevens in acht nemen. Deze vertrouwelijkheid geldt niet voor de door Aanbestedende dienst openbaar te maken gegevens in het kader van de EG-richtlijnen en /of wet- en regelgeving.

4.6 Tussentijdse beëindiging van de aanbesteding

De Aanbestedende dienst is niet verplicht de aanbesteding voort te zetten en kan de aanbesteding tussentijds beëindigen of besluiten aan het einde van de aanbesteding tot gedeeltelijke gunning over te gaan of niet tot gunning over te gaan.

DEEL II

SELECTIE

5 SELECTIEFASE - UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk heeft betrekking op eisen die aan Gegadigden worden gesteld. Deze kunnen worden ingedeeld in (verplichte en facultatieve) uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Aanmelding, of als de Aanmelding niet aan de geschiktheidseisen voldoet, volgt uitsluiting van de desbetreffende Gegadigde(n).

Aanbestedende dienst maakt gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument aanbestedingen van de Rijksoverheid. Door het invullen en ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft Gegadigde aan of hij in de omstandigheden verkeert waarop de verklaring gericht is. De verklaring is gericht op:

- De in Deel III A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument vermelde verplichte uitsluitingsgronden;
- de in Deel III C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument vermelde facultatieve uitsluitingsgronden;
- de in Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument vermelde geschiktheidscriteria;
- de in Deel V van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument vermelde selectiecriteria.

Aanbestedende dienst kan Gegadigden verzoeken officiële bewijsstukken over te leggen (zie § 4.3.3). Indien de inhoud van deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument wordt verklaard, worden de betreffende Gegadigden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. Gegadigden zijn gehouden gevraagde bewijsstukken over te leggen binnen zeven (7) kalenderdagen na een daartoe gedaan verzoek.

Indien Gegadigde zich als Samenwerkingsverband aanmeldt, dient elk van de samenwerkende partijen het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen.

5.2 Controle

Na ontvangst van de Aanmelding voert de Aanbestedende dienst een controle uit op compleetheid en juistheid van de Aanmelding. Niet-complete en/of onjuiste Aanmeldingen worden terzijde gelegd.

5.3 Verplichte uitsluitingsgronden

Door middel van invulling en rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart Gegadigde dat geen van de verplichte uitsluitingsgronden op hem van toepassing is. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor alsnog bewijsstukken te verlangen.

5.4 Facultatieve uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst wenst zaken te doen met betrouwbare en integere partners.

Voor de onderhavige Opdracht worden de uitsluitingsgronden van artikel 2.87 van de Aanbestedingswet 2012 relevant geacht. De Gegadigde dient schriftelijk te verklaren niet te verkeren in de in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 genoemde omstandigheden. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor alsnog bewijsstukken, zoals genoemd in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet 2012, te verlangen.

5.5 Geschiktheidseisen

Via het stellen van geschiktheidseisen moet blijken of de Gegadigde naar het oordeel van de Aanbestedende dienst geschikt is om de Opdracht te verrichten. De uitwerking van de in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument opgenomen geschiktheidseisen, worden in deze paragraaf nader benoemd.

Financieel economische draagkracht

De navolgende geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht zijn van toepassing. Indien Gegadigde aan onderstaande eisen niet voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Kredietwaardigheid en solvabiliteit

De financiële en economische draagkracht van de Gegadigde dient te worden aangetoond door middel van de volgende zaken:

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te kunnen leggen met betrekking tot de solvabiliteit over de afgelopen drie jaar. Indien de gegevens over boekjaar 2022 ten tijde van de Aanmelding niet beschikbaar zijn, dan dient Gegadigde de gegevens over de jaren 2019-2021 over te leggen, onder overlegging van een verklaring van de accountant te dezer zake. De Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 20%;
- Voor het aanleveren van deze informatie dient formulier A en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt; overige bewijsmiddelen dienen op verzoek te worden overgelegd;
- Ter beoordeling van de kredietwaardigheid van Gegadigde dient Gegadigde een kredietscore te overleggen. Als minimale vereiste geldt daarbij een score A (een laag kredietrisico). Kredietbeoordelingen van bekende beoordelaars als Graydon en Atradius worden hierbij geaccepteerd.
- De solvabiliteitsratio wordt berekend met gebruikmaking van onderstaande formule:

Solvabiliteit	
	totaal eigen vermogen
Solvabiliteit =	-----x 100%
	balanstotaal

Bij indiening in een Samenwerkingsverband

De financiële en economische draagkracht van de Gegadigde dient te worden aangetoond door middel van de volgende zaken:

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te leggen met betrekking tot de solvabiliteit over de afgelopen drie jaar;
- Elk van de samenwerkende partijen dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio van groter dan of gelijk aan 20%;
- Voor het aanleveren van deze informatie dient formulier A en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt.
- Elk van de samenwerkende partijen dient te beschikken over een kredietscore van A of beter.
- Gegadigde dient de bewijsstukken eerst over te leggen na daartoe gedaan verzoek van Aanbestedende dienst.

Beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Voor de Aanbestedende dienst is het van belang dat Gegadigde voldoende is verzekerd tegen beroepsrisco's. Gegadigde verklaart door het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, dat hij bij een verzoek daartoe van de Aanbestedende dienst, binnen zeven (7) kalenderdagen een kopie van een geldige beroepsaansprakelijkheid- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeringsspolis waaruit een minimale dekking blijkt van ten minste € 2.500.000,- per gebeurtenis per jaar, of een bereidheidsverklaring zich zodanig te verzekeren, kan overleggen.

Technische bekwaamheid

Gegadigde wordt gevraagd zijn technische bekwaamheid aan te tonen door het aanleveren per hieronder genoemde kerncompetentie van één referentie waaruit blijkt dat Gegadigde zelf voldoet aan de geformuleerde kerncompetenties.

De kerncompetenties dienen te worden aangetoond door overlegging van een referentie, welke voorzien is van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de desbetreffende opdrachtgever. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het model in Formulier C. Voor de onderbouwing is een maximum van twee (2) pagina's A4 inclusief beeldmateriaal toegestaan. Gegadigde geeft de Aanbestedende dienst tevens toestemming om indien gewenst contact op te nemen met de opgegeven contactpersoon.

Een referentie mag voor meerdere kerncompetenties worden overgelegd, doch een totaal aantal van drie (3) referenties mag niet worden overschreden. Door het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de Gegadigde zelf een opdracht te hebben uitgevoerd die voldoet aan de hierboven gestelde minimumeisen. Bij de Aanmelding worden ook de bijbehorende volledig ingevulde Formulieren en vereiste documenten ingediend.

Indien Gegadigde een Samenwerkingsverband is, dienen de samenwerkende partijen gezamenlijk te voldoen aan deze eis.

Als voorbeeld: een Samenwerkingsverband bestaat uit twee partijen. Er wordt aan de geschiktheidseisen voldaan als de ene partij met een referentie aantoont dat hij voldoet aan kerncompetentie 1, en de andere partij met referenties aantoont dat hij voldoet aan kerncompetentie 2.

Indien een door Gegadigde aangeboden referentie niet voldoet aan bovenstaande eisen, volgt uitsluiting van de verdere aanbestedingsprocedure.

Kerncompetentie 1: Risicodragend ontwikkelen en realiseren van een gemixt programma.

Gegadigde heeft ervaring met het voor eigen rekening en risico realiseren van een integrale (gebieds)ontwikkeling, daarbij was Inschrijver eindverantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie, verkoop en/of verhuur van het vastgoed. Het project omvatte het ontwerp én de realisatie van een gestapeld woonprogramma van ten minste 100 woningen én een gebouwde parkeervoorziening. Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure.

Kerncompetentie 2: Stedenbouw en landschap (inpassen in een stedelijke omgeving)

De Gegadigde heeft ervaring met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een ontwikkeling van een project met minimaal 100 gestapelde woningen in een compacte stedelijke omgeving. Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure.

Kerncompetentie 3: Architectonisch ontwerp (impact en herkenbaarheid)

De gegadigde heeft ervaring met het ontwerp en de realisatie van een bouwproject in een binnenstedelijke omgeving, met een beeldbepalend gebouw, inclusief gebouwde parkeervoorziening in zijn omgeving. Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure.

Kerncompetentie 4: Realiseren van maatschappelijk vastgoed

De gegadigde heeft ervaring met het ontwerp en de realisatie van een project op het gebied van maatschappelijk vastgoed van ten minste 1.000 m2 BVO. Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen tien (10) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure.

Kerncompetentie 5: Participatie

De gegadigde heeft ervaring met het organiseren en doorlopen van een participatietraject, waarbij op een actieve wijze bewoners en (eind)gebruikers zijn benaderd en betrokken. Het participatietraject dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure.

Kwaliteit en veiligheid

Gegadigde dient te voldoen aan de volgende eisen met betrekking tot kwaliteit en veiligheid.

Kwaliteitszorgsysteem

Gegadigde beschikt over een certificaat van een kwaliteitszorgsysteem, dat door een geaccrediteerde certificeringsinstantie is afgegeven op basis van de NEN-ISO:9001 of gelijkwaardig. Gegadigde verklaart middels het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, dat Gegadigde bij een verzoek daartoe van de Aanbestedende dienst, binnen zeven (7) kalenderdagen een kopie van het ISO-certificaat of bewijs van gelijkwaardigheid kan overleggen. Indien u over een gelijkwaardig systeem beschikt, dan dient u dit bij Aanmelding kenbaar te maken aan de Aanbestedende dienst. De Aanbestedende dienst beoordeelt vervolgens of dit systeem volstaat. Door zich voor deze aanbestedingsprocedure aan te melden verklaart de Gegadigde dat het gevraagde kwaliteitssysteem wordt toegepast bij de Opdracht. Indien Gegadigde een Samenwerkingsverband is, dient in ieder geval één van de samenwerkende partijen te voldoen aan deze eis.

6 SELECTIECRITERIA

Indien er meer dan drie (3) Gegadigden zijn op wie de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en die voldoen aan de geschiktheidseisen, worden die Gegadigden op de selectiecriteria beoordeeld.

6.1 Selectiecommissie

Voor de beoordeling in de selectie- en gunningsfase is een Selectiecommissie ingesteld. De commissie bestaat uit:

- Projectleider Gemeente Zaanstad
- Projectleider Huis van de Wijk
- Projectleider Rochdale
- Gebiedsontwikkelaar Rochdale

De samenstelling van de Selectiecommissie is onder voorbehoud van omstandigheden, die wijzigingen noodzakelijk kunnen maken. De commissie kan zich doen bijstaand door externe deskundigen. Deze zullen geen inhoudelijke beoordeling uitvoeren, doch slechts adviseren.

6.2 Referenties

Gegadigde dient door middel van referentieprojecten de mate aan te tonen waarin hij voldoet aan de door Aanbestedende dienst gevraagde selectie-eisen. Hiervoor is Gegadigde verplicht het model te gebruiken dat is toegevoegd als Formulier C. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- Referenties ingediend ten behoeve van het aantonen van de technische bekwaamheid mogen voor de selectiecriteria opnieuw worden ingediend, onder nadrukkelijke vermelding dat de referentie voor zowel de technische bekwaamheid als de selectie wordt ingediend. Het staat Gegadigde echter vrij voor de selectie gebruik te maken van andere referenties.
- Het referentieproject dient in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding van onderhavige aanbesteding te zijn opgeleverd en voorzien te zijn van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de desbetreffende opdrachtgever.
- Het is niet toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Indien meer dan het maximum aantal referentieprojecten is overgelegd, volgt uitsluiting.

De Selectiecommissie behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van de Gegadigde contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor onderhavige aanbesteding.

6.3 Selectiecriteria en te behalen punten

In totaal zijn er 7 selectiecriteria van toepassing. Er is geen prioritering aangebracht tussen de selectiecriteria:

1. Realiseren gemixt programma

Gegadigde toont aan in staat te zijn om een variëteit aan functies, zoals maatschappelijk vastgoed, gebouwde parkeervoorziening, woningtypologieën – bestaande uit gestapelde woningen die variëren in omvang – in diverse segmenten, inclusief sociale woningbouw-, middelduur en vrije segment huur- en koopwoningen, integraal te kunnen ontwikkelen. De referentie laat zien dat het maatschappelijke programma en de aanvullende functies zoals horeca, dienstverlening en/of kantoren op overtuigende wijze onderdeel vormen van een integrale gestapelde ontwikkeling.

De referentie toont aan dat Gegadigde in staat is om uitwerking te geven aan slim dubbelgebruik van ruimten en functies, door deze ruimtelijk en programmatisch met elkaar

te verbinden/elkaar te laten versterken. In de beoordeling wordt concreet beoordeeld op de gemaakte combinatie.

2. Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing

Gegadigde toont aan in staat te zijn met een (stedenbouwkundig) ontwerp succesvol (1) een brug te slaan met de bestaande omgeving en daarbij het openbare gebied betreft. Bestaand en nieuw vastgoed is (2) conceptueel en op overtuigende wijze met elkaar in verbinding gebracht, waarbij de reeds aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten optimaal geïntegreerd worden/geoptimaliseerd worden/worden versterkt. De referentie laat zien dat Gegadigde is staat is om (3) op overtuigende wijze betekenis/duiding te geven aan de relatie met de omgeving. Ontwikkelingen die aantoonbaar een positieve impact hebben op hun directe omgeving hebben een meerwaarde. Concreet wordt beoordeeld op de effectiviteit, waarbij alle drie genoemde aspecten zichtbaar worden.

3. Gevoel voor architectuur

Gegadigde toont overtuigend aan in staat te zijn om architectonische kwaliteit functioneel en esthetisch in een ontwerp te brengen. Hierbij wordt expliciet gekeken naar verbinding tussen de bebouwing en het openbare gebied in relatie tot de huidige én toekomstige bewoners van het gebied. Gegadigde laat zien in staat te zijn om aanwezige herkenbaarheid en sentiment van de buurt te laden/verrijken met een nieuwe elan en optimisme. Concreet wordt hierbij beoordeeld op functionaliteit, esthetiek, uitstraling en omgeving.

4. Omgevingsparticipatie

Gegadigde toont overtuigend aan in staat te zijn de omgeving van een gebieds-/gebouwon ontwikkeling te betrekken bij die ontwikkeling, de omgeving mee te nemen en te laten beslissen in programmatische en ruimtelijke keuzes. Gegadigde laat hierbij zien omgevingsgevoelig te zijn, het DNA van de omgeving waarin ontwikkeld wordt begrijpt en is zich bewust van de sociale en maatschappelijke context. De Gegadigde toont overtuigend aan diverse doelgroepen op een laagdrempelige, actieve, beeldende, inclusieve en een voor iedereen begrijpelijke manier te hebben betrokken. Gegadigde laat zien expliciet aandacht te hebben besteed aan het mobiliseren van (toekomstige) bewoners en gebruikers. Concreet wordt hierbij beoordeeld op de betrokkenheid van belanghebbende en de effecten die hieruit voortvloeien.

5. Bestaande en nieuwe doelgroepen

Gegadigde toont overtuigend aan in staat te zijn bestaande doelgroepen een kans op doorstroming te bieden en nieuwe doelgroepen toe te voegen en te binden aan een gebied. Gegadigde laat zien te investeren in het succesvol samenbrengen van huidige en nieuwe bewoners en levert hiermee een bijdrage aan het ontstaan van (sociale) cohesie. Aantoonbare en overtuigende ervaring in een aan Poelenburg vergelijkbare context (percentage sociale huur op wijkniveau > 50%) wordt hoger beoordeeld.

6. Openbare ruimte

De gegadigde toont overtuigend aan in staat te zijn om kwalitatief hoogwaardige (semi)openbare ruimte te realiseren, waarbij de openbare ruimte op een meervoudige manier in te zetten is en als leefplek wordt ervaren. Gegadigde laat zien in staat te zijn om conceptuele duiding te geven aan de openbare ruimte, waarbij de openbare ruimte – meer specifiek de stoep – functioneert als verbinding tussen functies en bewoners. Gegadigde

toont aan in staat te zijn de openbare ruimte bij te laten dragen aan een inclusieve leefomgeving die ontmoeting stimuleert en de leefbaarheid in de wijk verbetert. Concreet wordt hierbij beoordeeld op functionaliteit en doelmatigheid.

7. Parkeren en mobiliteit

Gegadigde toont overtuigend aan ervaring te hebben met innovatieve gebouwde parkeer- en mobiliteitsoplossingen. Gegadigde toont aan de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening en het duurzaam toepassen van innovatie mobiliteitsconcepten, hierbij kan worden gedacht aan vormen van deelmobiliteit.

Bovenstaande selectiecriteria worden beoordeeld aan de hand van onderstaande tabel.

Beoordeling	Punten
Uitstekend: Voldoet aan alle gestelde eisen en blinkt op alle fronten uit. Het 10 onderscheidend vermogen is uitzonderlijk, de onderbouwing is uitmuntend en de optie toont diepgaand begrip van de eisen van het project. Daarnaast wordt er buitengewone meerwaarde geleverd en onderscheidt het zich op zeer hoog niveau.	
Zeer goed: Voldoet ruim boven verwachting aan de gestelde eisen. Het 8 onderscheiden vermogen is opvallend, biedt meerwaarde en is goed onderbouwd. De optie overtreft de verwachtingen.	
Goed: Voldoet aan alle gestelde eisen en biedt merkbare meerwaarde. Het 6 onderscheidend vermogen is duidelijk en goed onderbouwd.	
Ruim voldoende: Voldoet ruimschoots aan de eisen, met enigszins onderscheidend 4 vermogen. De onderbouwing is redelijk en biedt enig inzicht.	
Voldoende: Voldoet aan de minimale vereisten, maar blijft aan de basis. Het 2 onderscheiden vermogen is beperkt en de onderbouwing biedt slechts oppervlakkig inzicht	
Onvoldoende: Voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen. Inschrijver geeft 0 geen blijk belangrijke aspecten adequaat te behandelen. Er wordt niet aan de verwachting voldaan.	

6.4 Beoordeling aanmelding en beoordelingsmodel

De scores voor de selectiecriteria worden per Gegadigde bij elkaar opgeteld en de som geeft de totaalscore (eindtotaal). De drie Gegadigden met opeenvolgend de hoogste score(s) worden geselecteerd voor de gunningsfase. Indien meer Gegadigden een gelijke score hebben en in aanmerking komen voor selectie, wordt consensus bereikt doormiddel van een consensusvergadering. De selectiecommissie beoordeelt de indieningen op basis van de tabel uit paragraaf 6.3. Hierna wordt op basis van consensus bepaald welke Gegadigden geselecteerd worden voor de gunningsfase. Indien na opvragen en controle van de gevraagde bewijslast Gegadigden niet voldoen aan de gestelde eisen, worden deze inschrijvingen terzijde gelegd en wordt de eerst opvolgende Gegadigde gevraagd de bewijslast aan te leveren.

6.5 Bezwaar

Indien een Gegadigde tegen de negatieve selectiebeslissing een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de Aanbestedende dienst

te betekenen uiterlijk op de zevende dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve selectiebeslissing is medegedeeld.

Indien binnen deze termijn van zeven (7) kalenderdagen een kort geding dagvaarding niet correct is betekend, zal de Aanbestedende dienst naar verwachting overgaan tot definitieve selectie van de Gegadigden. Indien de afgewezen of ongeldig verklaarde Gegadigden niet, niet tijdig of niet correct binnen de bedoelde termijn een dagvaarding voor een civiel kort geding aan de Aanbestedende dienst hebben betekend, worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de beslissing tot terzijdelegging van de Aanmelding door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Zodra de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dienen de geselecteerde Gegadigden in deze kort geding procedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot selectie.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Aanbestedende dienst de uitkomst van dat kort geding afwachten, alvorens hij tot verder vervolg van de procedure, als hiervoor omschreven, overgaat. De Aanbestedende dienst behoudt zich verder het recht voor een eventueel hoger beroep af te wachten, alvorens hij tot vervolg van de procedure overgaat.

DEEL III

7 GUNNINGSCRITERIA

Voor de Gunningscriteria geldt dat een Inschrijver zich dient te onderscheiden van de overige Inschrijvers. De mate waarin een Inschrijver voldoet aan de Gunningscriteria wordt beoordeeld op de wijze zoals vermeld in dit hoofdstuk. Hierbij is het aantal punten per criterium aangegeven.

De indieningsvereisten zijn:

- Verklaring Formulier C, bij ontbreken waarvan of bij onjuiste invulling uitsluiting volgt;
- Zekerheidsstelling bank, bij ontbreken waar van of bij onvoldoende bewijs uitsluiting volgt;
- Prijsformulier D (maximum aantal 30 punten)
- Plan van Aanpak (maximum aantal 20 punten)
- Visie, programma en ontwerp (maximum aantal punten 40+10)

7.1 Gunningscriteria

De Gunningscriteria zijn hieronder verder uitgewerkt. De Gunningscriteria worden beoordeeld zoals vermeld in hoofdstuk 8.

7.1.1 Bieding (20 punten)

Dit criterium bestaat uit het indienen van een realistische koopsom. Inschrijver dient middels het Inschrijfformulier (Formulier D) aan te geven welke bieding Inschrijver doet op de ontwikkeling. Een ingediende totaalprijs waaraan voorwaarden zijn gesteld, leidt tot de kwalificatie “niet geschikt”, en daarmee tot uitsluiting van verdere beoordeling en gunning. Formulier D betreft een dwingend format waarvan niet mag worden afgeweken. Voor de gemeente Zaanstad en woningsticht Rochdale is kwaliteit van de propositie leidend, derhalve is er gekozen om een maximale grondbieding te hanteren. De maximale grondbieding bedraagt €15.500.000,-, iedere €500.000,- boven de minimale grondbieding is 1 punt waard.

Onderbouwing

De koopsom dient door de Inschrijver te worden onderbouwd middels een residuele grondwaarde berekening. De berekening wordt slechts beoordeeld ter controle van de juistheid en marktconformiteit van de bieding. Het ontbreken van de onderbouwing heeft uitsluiting van de procedure tot gevolg.

7.1.2 Plan van Aanpak (20 punten)

Aanbieder ontvangt graag een beknopt Plan van Aanpak. Verwacht wordt dat het Plan van Aanpak helder opbouwt en toelicht op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de ambities van de Aanbestedende dienst en op overtuigende wijze aantoont op welke manier het proces wordt ingericht. Het Plan van Aanpak dient geen algemeen verhaal te zijn, maar kort, bondig en een concrete uitwerking van hoe u (als consortium) de herontwikkeling van de Poort van Zaandam Oost tot een succes gaat maken. Hierbij wordt verwacht dat u in ieder geval aandacht besteedt aan:

- Bijzondere aandachtspunten en/of focusgebieden voor de herontwikkeling als geheel (4 punten);
- Projectaanpak en -structuur met daarin onder andere (4 punten);
 - Organisatie van de samenwerking tussen betrokken partijen;
 - Overlegstructuren;
 - Wat maakt het consortium tot een goede partner en wat wordt er verstaan onder een goede samenwerking;
- Procesaanpak en -structuur, met daarin onder andere (4 punten):
 - Planning & waarborging opleverdatum;
 - Kwaliteitsborging;
 - Risico-inventarisatie en beheersing;
- Aanpak tijdens realisatie, met daarin onder andere aandacht voor (4 punten):
 - Beperken van bouwverkeer en aanvoer bouwverkeer in relatie tot de omgeving;
 - Omgevingsvriendelijkheid ten opzichte van omwonende en ondernemers in de nabijheid;
 - Omgevingsvriendelijkheid, gericht op het voorkomen van schade aan eigendommen in de nabije omgeving;
 - Voor de omgeving passende communicatiewijze en afstemming met de omgeving;
 - Het beperken van overige vormen van overlast voor de omgeving;
- De participatiestrategie, met daarin onder andere aandacht voor (4 punten):
 - Hoe participatie wordt ingezet gedurende het gehele ontwikkel- en realisatieproces;
 - De wijze waarop Gegadigde acteert in de specifieke context van Poelenburg, denk hierbij aan aandacht voor inclusiviteit;
 - Hoe er op een passende manier gecommuniceerd wordt met Poelenburg, denk hier bijvoorbeeld aan laaggeletterdheid en het niet machtig zijn van de Nederlandse taal;
 - De wijze waarop Poelenburg als geheel – bewoners en ondernemers – worden betrokken;
 - De wijze waarop verbinding wordt gelegd tussen de huidige en toekomstige bewoners van Poelenburg.

Het Plan van Aanpak omvat maximaal vijftien (15) pagina's A4 tekst. Dit is een maximaal aantal pagina's inclusief beelden, grafieken tabellen, etc. Verkoper zal bij overschrijding van het voorgeschreven aantal pagina's het Plan van Aanpak terzijde leggen, mitsdien Inschrijver van beoordeling is uitgesloten.

7.1.3 Visie en Ontwerp (40+10)

Aanbieder ontvangt graag een visie en schetsontwerp (3D impressies, gevelbeelden met kleur- en materialisatie, plattegronden en dwarsdoorsneden). Dit planvoorstel dient te worden voorzien van een toelichting in maximaal veertig (40) pagina's A3, welke in totaal 40 punten waard zijn. Daarnaast zijn er nog eens 10 punten te behalen op basis van de waardering van omwonenden uit de buurt. De visie en het ontwerp moeten voldoen aan de top- en subeisen uit het beeldkwaliteitsplan, het PvE Openbare Ruimte en de ontwikkeldoelstellingen zoals omschreven in hoofdstuk 3. Onderstaand staan de onderwerpen nogmaals puntsgewijs aangegeven. Bij de beoordeling van de indiening wordt één (1) cijfer voor het totaal gegeven, waarbij de integraliteit van de elementen voorop staat. Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de ambities van de Aanbestedende dienst en overtuigd de gemaakte ruimtelijke en functionele keuzes motiveert; wat gaat u precies doen? Daarbij wordt in elk geval verwacht dat u aandacht besteedt aan:

1. De essentie van het concept
2. Visie op de borging van de ontwikkeldoelstellingen
3. De openbare ruimte
4. De ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing
5. De architectonische kwaliteit
6. Parkeren en mobiliteit
7. Duurzaamheid, meer specifiek met betrekking tot klimaatresistentie en bomen/groen
8. Het integreren van bestaande en nieuwe doelgroepen
9. Het realiseren van een gemixt programma

7.1.4 Waardering van de buurt (10 punten)

De gemeente Zaanstad en Rochdale organiseren een tentoonstelling voor de buurt waar Gegadigde een bijdrage levert. Gegadigde wordt gevraagd op een inclusieve en laagdrempelige manier het plan voor de Poort van Zaandam Oost te presenteren. Hierin kan een partij laten zien dat zij in staat zijn om aansluiting te vinden bij de buurt. Bezoekers krijgen de gelegenheid om te stemmen met een stembiljet met daarop per plan ruimte om een waardering achter te laten. De beoordelingscommissie verzameld de reacties en reflecteert daarop. Deze reflectie wordt meegenomen in de beoordeling als waardering van de buurt voor het plan. Voor de beoordeling wordt de tabel uit paragraaf 6.3 gehanteerd.

8 BEOORDELING EN UITSLAG

De Aanbestedende dienst hanteert als gunningscriterium: Beste Prijs-Kwaliteitverhouding

8.1 Gunningscommissie

Aanbestedende dienst heeft een Gunningscommissie samengesteld. De Gunningscommissie zal de Inschrijvingen beoordelen. In de Gunningscommissie zijn de onderstaande disciplines vertegenwoordigd:

- Bestuurder/directie Rochdale
- Bestuurder/directie Zaanstad
- Gebiedsontwikkelaar Rochdale
- Gebiedsontwikkelaar Zaanstad
- Projectleider gemeente Zaanstad
- Projectleider Huis van de Wijk
- Projectleider Rochdale
- Supervisor Beeldkwaliteit
- Planeconoom
- Inkoop Zaanstad

De samenstelling van de Selectiecommissie is onder voorbehoud van omstandigheden, die wijzigingen noodzakelijk kunnen maken.

De Gunningscommissie kan worden ondersteund door de aanbestedingsadviseur en / of een jurist van RYSE B.V. De genoemde ondersteunende partijen zullen het proces begeleiden en toetsen, maar nadrukkelijk géén inhoudelijk oordeel vellen over de Inschrijvingen. Zij hebben dan ook geen stemrecht.

8.2 Beoordelingsmethodiek

Bieding

Op de bieding wordt een gemaximeerde bieding toegepast. Hiervoor geldt dat iedere €500.000,- boven de minimale grondbieding is 1 punt waard, met een maximum van €15.500.000,-,

Plan van aanpak

Voor het Plan van Aanpak kunnen maximaal 20 punten worden toegekend. Het Plan van Aanpak wordt op de in paragraaf 7.1.2 genoemde onderdelen kwalitatief beoordeeld waaraan een maximaal te behalen puntenaantal is gekoppeld.

Visie en Ontwerp

Voor de visie en het ontwerp kunnen maximaal 50 punten worden toegekend. In paragraaf 7.1.3 staat omschreven hoe deze kwalitatief worden beoordeeld, waaraan een maximaal aantal punten is gekoppeld. Daarnaast is er de mogelijkheid om 10 punten te scoren op het onderdeel 'waardering van de buurt'.

Beoordeling	Punten
Uitstekend: Voldoet aan alle gestelde eisen en blinkt op alle fronten uit. Het 10 onderscheidend vermogen is uitzonderlijk, de onderbouwing is uitmuntend en de optie toont diepgaand begrip van de eisen van het project. Daarnaast wordt er buitengewone meerwaarde geleverd en onderscheidt het zich op zeer hoog niveau.	
Zeer goed: Voldoet ruim boven verwachting aan de gestelde eisen. Het onderscheiden 8 vermogen is opvallend, biedt meerwaarde en is goed onderbouwd. De optie overtreft de verwachtingen.	
Goed: Voldoet aan alle gestelde eisen en biedt merkbare meerwaarde. Het 6 onderscheidend vermogen is duidelijk en goed onderbouwd.	
Ruim voldoende: Voldoet ruimschoots aan de eisen, met enigszins onderscheidend 4 vermogen. De onderbouwing is redelijk en biedt enig inzicht.	
Voldoende: Voldoet aan de minimale vereisten, maar blijft aan de basis. Het 2 onderscheiden vermogen is beperkt en de onderbouwing biedt slechts oppervlakkig inzicht	
Onvoldoende: Voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen. Inschrijver geeft 0 geen blijk belangrijke aspecten adequaat te behandelen. Er wordt niet aan de verwachting voldaan.	

8.3 Beoordeling

De gehele beoordelingscommissie bestudeert de ontvangen stukken en geeft hier vervolgens (individueel) een beoordeling aan, op basis van de bovenstaande tabel. Daarna worden de Inschrijvers uitgenodigd om te presenteren. Vervolgens wordt geanalyseerd op welke aspecten een bespreking en evaluatie van de Inschrijving noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien sprake is van hiaten in Inschrijvingen,

De Gunningscommissie kan aanleiding zien Inschrijvers te vragen een toelichting te geven op de Inschrijving. Dit kan in de vorm van schriftelijke vragen en/of in de vorm van een mondelinge toelichting. Hierdoor kan nadrukkelijk geen sprake zijn van wijziging of aanvulling van de Inschrijving; evenmin zal sprake zijn van een onderhandeling tussen Inschrijver en Aanbestedende dienst.

Vervolgens wordt aan de hand van de toegekende individuele scores via een consensusvergadering bepaald wat de cijfers zijn in consensus. Er vindt dus expliciet géén middeling plaats. Tenslotte wordt de totaalscore vastgesteld met daarbij het advies te gunnen aan de hoogst scorende Inschrijver.

8.4 Besluitvorming en gunning

Nadat de Gunningscommissie overeenstemming heeft bereikt, wordt een gunningsadvies opgesteld. Dit gunningsadvies wordt vervolgens voorgelegd aan de Aanbestedende dienst, die hier vervolgens een beslissing over neemt. Dit resulteert in een voorlopig gunningsbesluit.

Alle Inschrijvers worden gelijktijdig en op gelijke wijze op de hoogte gebracht van het voorlopige gunningsbesluit.

Het gunningsbesluit wordt bekend gemaakt onder de voorwaarden dat:

- het gunningsbesluit door een rechter niet als onrechtmatig wordt aangemerkt;

- volledige overeenstemming wordt bereikt over de invulling van de Opdracht en Overeenkomst.

8.5 Klachten en geschillen regeling

De Opdrachtgever heeft een klachtenmeldpunt ingericht waar belanghebbenden klachten kunnen melden met betrekking tot de aanbestedingsprocedure. Inschrijver kan klachten schriftelijk indienen bij het klachtenmeldpunt aanbestedingen van de Opdrachtgever met gebruikmaking van het volgende e-mailadres: jjansen@zaanstad.nl.

Om de onafhankelijkheid en objectiviteit te waarborgen, zullen eventuele klachten behandeld worden door een niet direct bij de aanbesteding betrokken team, bestaande uit twee leden van de afdeling Business Control (waaronder het afdelingshoofd) en een aanbestedingsjurist, van de Aanbestedende dienst, op basis van onderstaande procedure:

- Bij het indienen van een klacht dient inschrijver duidelijk te maken dat het over een klacht gaat en waarover hij klaagt en hoe het knelpunt volgens hem verholpen zou kunnen worden. De klacht bevat verder de dagtekening, naam en adres van inschrijver en de aanduiding van deze aanbesteding "Poort van Zaanadam Oost".
- Nadat de klacht is binnengekomen bij het klachtenmeldpunt, ontvangt inschrijver hiervan per ommegaande een ontvangstbevestiging.
- Het klachtenmeldpunt onderzoekt vervolgens, eventueel aan de hand van aanvullend verstrekte gegevens, of de klacht binnen de reikwijdte van de Klachtenregeling aanbesteden valt (zie: Microsoft Word - DOMUS-#13033589-v2-klachtenafhandeling_1.2.DOC (pianoo.nl) en terecht is.
- Wanneer de Opdrachtgever na het onderzoek door het klachtenmeldpunt tot de conclusie komt dat de klacht terecht is en de Opdrachtgever corrigerende en/of preventieve maatregelen neemt, dan deelt de Opdrachtgever dit zo spoedig mogelijk schriftelijk aan inschrijver mee. Ook de andere inschrijvers worden op de hoogte gesteld.
- Wanneer de Opdrachtgever na het onderzoek tot de conclusie komt dat de klacht niet terecht is, dan ontvangt inschrijver een gemotiveerde afwijzing op zijn klacht.
- Als de Opdrachtgever heeft laten weten hoe hij de klacht afhandelt en inschrijver het hier niet mee eens is of als de Opdrachtgever nalaat om binnen een redelijke termijn op de klacht te reageren, dan kan inschrijver de klacht aan de Commissie van Aanbestedingsexperts voorleggen. Inschrijver kan zijn klacht bij de Commissie van Aanbestedingsexperts indienen door het invullen van het formulier op de website www.commissievanaanbestedingsexperts.nl.

Het indienen van een klacht schort de aanbesteding niet per definitie op; dit ter beoordeling van de Aanbestedende dienst.

Geschillenregeling

Alle geschillen in het kader van de onderhavige aanbestedingsprocedure dienen aanhangig te worden gemaakt bij de Rechtbank Haarlem.

Postadres: Postbus 1621

Stad: Haarlem

Postcode: 2003 BR

Onderverdeling land

(NUTS): 324

Land: Nederland

E-mail: kanton.rb-nho.haarlem@rechtspraak.nl

Internetadres: <http://www.rechtbankhaarlem.nl>

Een eventueel geschil dient door middel van een civiel kort geding of een voorlopige voorziening, bij de voorzieningenrechter van het arrondissement Noord-Holland aanhangig gemaakt te worden. Er zal na Fase 1 en na Fase 2 een stand-still periode van tien (10) dagen in acht worden genomen om afgewezen Gegadigden respectievelijk Deelnemers de gelegenheid te geven nadere informatie te verkrijgen dan wel om kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen in de betreffende fase. Iedere Gegadigde c.q. Deelnemer die het niet met de beslissing eens is, dient binnen de stand-still periode een civiel kort geding aanhangig te hebben gemaakt. Indien niet binnen de stand-still periode een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde Gegadigden c.q. Deelnemers geen bezwaren meer maken naar aanleiding van de beslissingen en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt.

8.6 Overeenkomst

Op grond van de gunning worden contractbesprekingen gevoerd met de Gegunde partij op basis van de als Bijlage 1 bij de Aanbestedingsdocumenten gevoegde Overeenkomst. De Gegunde partij krijgt daartoe het ingevulde concept, mogelijk aangepast naar aanleiding van de vragenronde, toegestuurd, die vervolgens wordt besproken. Het resultaat van de contractbesprekingen is een definitieve Overeenkomst.

In de Overeenkomst wordt de Inschrijving verwerkt; in de Overeenkomst worden geen nieuwe elementen opgenomen.

Indien naar de mening van Inschrijver specifieke en voor hem belangrijke onderdelen ontbreken aan de conceptovereenkomst, dient hij deze in het kader van de vragenronde aan Aanbestedende dienst kenbaar te maken.

Indien Aanbestedende dienst geen overeenstemming met de primair Gegunde partij bereikt, behoudt zij zich het recht voor met de als tweede respectievelijk volgende geplaatste partij in overleg te treden.

9 OVERIGE VOORWAARDEN

1. Het Nederlandse recht is van toepassing op deze aanbesteding en op de daaruit voortvloeiende rechtsbetrekkingen.
2. De Inschrijver dient zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk bereid te verklaren deel te nemen aan de aanbesteding, met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 7.1.
3. De Inschrijver mag geen Inschrijving indienen waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden. Indien desondanks een Inschrijving wordt ingediend waaraan voorwaarden en/of voorbehouden zijn verbonden, dan wordt een dergelijke Inschrijving ongeldig verklaard en derhalve terzijde gelegd.
4. De Inschrijving geschiedt in de Nederlandse taal.
5. De voertaal tijdens de aanbesteding en tijdens de uitvoering van de Opdracht is de Nederlandse taal.
6. De Inschrijving dient alle gevraagde documenten, volledig en correct ingevuld, te bevatten.
7. Op de aanbesteding en eventuele Overeenkomsten die daaruit voortkomen is Nederlands recht van toepassing.
8. Elk Formulier dient te worden ondertekend door een tot ondertekening bevoegde bestuurder of, in voorkomende gevallen, bestuurders. Bij Inschrijving in samenwerkingsverband vindt ondertekening plaats door de tot ondertekening bevoegde bestuurders van elke onderneming die deel uitmaakt van het samenwerkingsverband.
9. Inschrijver dient iedere pagina van de ingeleverde bescheiden te hebben voorzien van een paraaf.
10. Inschrijver conformeert zich aan de planning van de aanbesteding zoals genoemd in paragraaf 4.3.1 en paragraaf 4.4.1
11. Een strategische Inschrijving, waarmee onder meer maar niet uitsluitend wordt bedoeld een Inschrijving die op zodanige wijze is ingericht dat daarmee het maximale aantal punten wordt behaald, terwijl de betreffende Inschrijving in essentie niet kan worden beschouwd als de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding, is niet toegestaan. Tevens is het strategisch toedelen van kosten niet toegestaan. Een dergelijke Inschrijving wordt beschouwd als een manipulatieve of irreële Inschrijving en zal als ongeldig terzijde worden gelegd, een en ander ter uitsluitende beoordeling van de Aanbestedende dienst.
12. De toepasselijkheid van (algemene) voorwaarden van de Inschrijver wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
13. Het volledig en juist indienen van de Inschrijving is uitdrukkelijk en uitsluitend de verantwoordelijkheid van de Inschrijver; Inschrijver dient zich er van te vergewissen dat hij de Inschrijving juist uitvoert.
14. Inschrijver dient zijn aanbieding 90 dagen vanaf de datum van Inschrijving gestand te doen.
15. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor alle gegevens op juistheid te controleren. Aanbestedende dienst is niet gehouden tot het vragen van een nadere toelichting noch tot het laten herstellen van geringe of andere gebreken.
16. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor niet tot gunning over te gaan, dan wel te besluiten de aanbesteding vóór het moment van gunning te beëindigen, ook om redenen welke niet expliciet in deze leidraad zijn genoemd.
17. Een Inschrijver dient zowel op de dag van ontvangst van de Inschrijving als op het moment van de gunning van de opdracht aan alle in de Gunningsleidraad en Selectieleidraad gestelde eisen en voorwaarden te voldoen. Documenten die in de periode tussen Inschrijving en beoogde datum van Gunning verlopen, dienen uiterlijk op de datum die is gesteld voor het indienen van de Inschrijving (paragraaf 4.4.1 opnieuw en (rechts)geldig te kunnen worden

overgelegd. Indien een Inschrijver niet (meer) voldoet aan deze gestelde eisen en voorwaarden zal Aanbestedende dienst die Inschrijver uitsluiten en hem daar schriftelijk van op de hoogte stellen.

18. Buiten hetgeen voor het uitbrengen van de aanbidding noodzakelijk is, mag niets uit de Gunningsleidraad (inclusief alle bijlagen) vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, microfilm of andere wijzen zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van RYSE B.V.
19. Een aanbestedingsprocedure kan aanleiding geven tot vragen of opmerkingen over de Aanbestedingsstukken of de wijze van aanbesteden. Deze vragen of opmerkingen kunt u stellen op de wijze zoals vermeld in paragraaf 4.3.2 en 4.4.2. Indien Gegadigde het niet eens is met de reactie dan kan hij een klacht indienen. Zie voor de klachtenregeling/deze klacht kunt u sturen naar: j.jansen@zaanstad.nl

9.1 Social Return on Investment (SROI)

De Aanbestedende dienst hanteert een actief beleid als het gaat om Social Return. Volgens de gemeentelijke/provinciale richtlijnen bepaalt de omzet welke maatregelen uit oogpunt van Social Return aan de orde komen. Gegadigde dient zich te conformeren aan het vigerende gemeentelijk beleid conform Social Return. Er wordt een inspanningsverplichting ten aanzien SROI opgenomen. Social return is iets extra's doen als onderdeel van een Opdracht om sociale impact te creëren voor kwetsbare groepen in stad en regio. Het gaat bij Social Return om het bieden van werk aan en het ontwikkelen/opleiden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

9.2 Auteursrecht

Buiten hetgeen voor het uitbrengen van de aanbidding noodzakelijk is, mag niets uit de Selectieleidraad vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, microfilm of andere wijzen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RYSE Holding B.V. De Selectieleidraad en de daarbij behorende Bijlagen zijn opgesteld door RYSE B.V. in opdracht van en goedgekeurd door Aanbestedende dienst. Derhalve is tevens voorafgaande schriftelijke toestemming van B.V. en de Aanbestedende dienst vereist.

9.3 Duurzaam inkopen

De ambitie van Zaanstad is dat Zaanstad Klimaatneutraal inkoopt (hetgeen wat Zaanstad inkoopt draagt niet bij aan klimaatverandering), inzet op hergebruik van grondstoffen (voorkomen van afvalstromen) en let op de effecten van inkoop op sociale aspecten. Dit is opgenomen in het programma van eisen.

9.4 Ondertekening UEA

Het UEA wordt in deel VI ondertekend door de rechtsgeldig vertegenwoordiger van inschrijver. Vertegenwoordigingsbevoegd houdt in dat de persoon of de personen die de offerte ondertekenen in het handelsregister KvK moeten zijn ingeschreven als vertegenwoordigingsbevoegde van die onderneming. Indien de tekenbevoegdheid blijkt uit een volmacht, dan dient de volmacht als bijlage bij het UEA te worden bijgevoegd bij indiening van de inschrijving.

Indien sprake is van meerdere personen die moeten ondertekenen (bijvoorbeeld vanwege een gedeelde bestuursbevoegdheid), dan dienen alle handtekeningen op het UEA aanwezig te zijn.

Het ontbreken van de juiste handtekeningen en/of de volmacht kan aanleiding zijn voor uitsluiting van deze aanbestedingsprocedure zonder vergoeding van kosten.

Het UEA moet worden geprint, met een “natte handtekening” worden ondertekend, ingescand en dan geüpload in TenderNed.

9.5 BIBOB

De aanbestedende dienst wenst bij de aanbestedingsprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet BIBOB). De Wet BIBOB beoogt onder meer te voorkomen dat door aanbesteding van overheidsopdrachten als bedoeld in de Wet BIBOB, de overheid onbedoeld mogelijk bepaalde “criminele” activiteiten faciliteert.

Om een integriteitsbeoordeling te kunnen doen, kan de gemeente Zaanstad via het Bibob-vragenformulier – indien noodzakelijk- extra inlichtingen opvragen. Op verzoek van de gemeente Zaanstad dient inschrijver dit Bibob-vragenformulier in te vullen en de gevraagde gegevens voor gunning van de opdracht te overleggen. Bij het niet, niet juist of niet tijdig invullen van dit vragenformulier en/of het niet, niet juist of niet tijdig aanleveren van de gevraagde gegevens kan inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure zonder vergoeding van kosten.

De gemeente Zaanstad kan als aanbestedende dienst als bedoeld in de Wet BIBOB, aan het landelijke Bureau BIBOB inzake deze overheidsopdracht(en), die zie(t)(n) op een bij Besluit BIBOB aangewezen sector om advies vragen:

voordat een beslissing wordt genomen inzake de gunning van een overheidsopdracht;
tijdens de uitvoering van de overeenkomst, alvorens al dan niet tot ontbinding over te gaan;
ten aanzien van een ‘onderaannemer’, alvorens al dan niet toestemming te geven tot contractering.

Het advies dat het Landelijk Bureau BIBOB op basis van de uitkomst van haar onderzoek zal uitbrengen geeft een aanbestedende dienst ondersteuning bij zijn eigen inhoudelijke afweging om een overheidsopdracht wel of niet aan een betrokkene te gunnen danwel een overeenkomst inzake een overheidsopdracht te ontbinden, danwel wel of niet toestemming te verlenen dat een bepaalde ‘onderaannemer’ zal worden ingeschakeld. De aanbestedende dienst zal op verzoek nadere informatie omtrent de toepassing van de Wet BIBOB verschaffen.

Indien toepassing van de Wet Bibob gemeente Zaanstad aanleiding geeft om advies in te winnen bij het Landelijk Bureau Bibob, kan de gestanddoeningstermijn worden verlengd met 12 weken bij een adviesaanvraag bij het Landelijke Bureau, maar minimaal 10 kalenderdagen na ontvangst van het advies van het Bureau.

De gemeente Zaanstad behoudt zich het recht voor ontbinding van de overeenkomst te vorderen indien haar na gunning feiten of omstandigheden, die in relatie staan tot de onderneming of persoon van de wederpartij, bekend worden die, waren deze bekend geweest voor het tijdstip van opdrachtverlening aanleiding hadden gegeven de overheidsopdracht niet te gunnen.

9.6 EU-sanctiemaatregelen Rusland

De Raad van de Europese Unie heeft op 8 april 2022 nieuwe sancties ingesteld tegen Rusland. De EU verbiedt in deze verordening om als aanbestedende dienst te gunnen aan Russische partijen.

Deze sancties zien op alle aanbestedingen en lopende contracten die onder het toepassingsbereik van de aanbestedingsrichtlijn en de concessierichtlijn vallen.

Als inschrijver voldoet aan de kenmerken van een Russische partij zoals genoemd in de verordening, dan wordt inschrijver uitgesloten van deelname.

Van een Russische partij is in de volgende situaties sprake:

1. Personen met een Russische nationaliteit en (rechts)personen die in Rusland zijn gevestigd.
 2. Rechtspersonen die voor meer dan 50 procent eigendom zijn van een Russische partij. Dit kunnen ook rechtspersonen zijn die gevestigd zijn in de EU, bijvoorbeeld een dochtermaatschappij of ergens anders dan Rusland)
 3. Personen of rechtspersonen die handelen namens of op aanwijzing van een Russische partij. Zeggenschap kan blijken uit contractuele afspraken of feitelijke invloed.
- Russische onderaannemers, leveranciers, of entiteiten die voor meer dan 10 procent van de waarde van de opdracht worden ingezet, vallen eveneens onder de sanctiemaatregelen.

Verklaring

Bij de aanbestedingsdocumenten is een verklaring gevoegd, ten bewijze van het ontbreken van Russische belangen met betrekking tot de inschrijver, in de zin als hierboven verwoord. Deze verklaring dient te worden ondertekend door de rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde statutaire bestuurder van de inschrijver, zoals blijkt uit het uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel, of het handelsregister uit de lidstaat waar inschrijver staat ingeschreven. De getekende verklaring dient vervolgens bij inschrijving te worden ingeleverd.

NB: ondertekening door een ander dan de hierboven bedoelde statutaire bestuurder, het ontbreken van een handtekening, of het niet inleveren van de verklaring bij inschrijving, leidt tot uitsluiting van de procedure.

FORMULIER A

Verklaring Financieel-economische draagkracht

De Gegadigde verklaart door deze verklaring over voldoende financiële en economische draagkracht te beschikken voor (continuïteit in) de uitvoering van de Opdracht.

De solvabiliteitsratio wordt berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Solvabiliteit	
	totaal eigen vermogen x 100%
Solvabiliteit =	-----
	balanstotaal

De Gegadigde heeft met betrekking tot solvabiliteit over de afgelopen drie boekjaren de onderstaande resultaten bereikt:

Jaar	Solvabiliteitsratio
2021	
2022	
2023	

NB. Kredietbeoordeling dient separaat te worden aangeleverd als onderdeel van het aantonen van financieel economische draagkracht.

Bedrijfsnaam:
Ondertekend door:
Plaats:
Datum:
Handtekening:

FORMULIER B

Model referentieproject Kerncompetentie en selectiecriteria

Formulier B – Referenties

Betreft : Aanbesteding Poort van Zaandam Oost

Datum : _____

Bestemd voor (aankruisen s.v.p.):

- ☐ voldoen aan geschiktheidseisen / technische bekwaamheid (§ 5.5.2)
- ☐ voldoen aan selectie-eisen (§ 6.1 jo. 6.2)

Naam project:	
Naam opdrachtgever/eigen ontwikkeling	
Contactpersoon opdrachtgever:	
Adres opdrachtgever:	
Telefoon opdrachtgever:	
Indien ten behoeve van Technische bekwaamheid:	☐ Kerncompetentie 1 ☐ Kerncompetentie 2 ☐ Kerncompetentie 3 ☐ Kerncompetentie 4 ☐ Kerncompetentie 5
Indien ten behoeve van selectie-eisen: beoordelingsaspect of -aspecten waarop van toepassing:	☐ Selectiecriteria 1 ☐ Selectiecriteria 2 ☐ Selectiecriteria 3 ☐ Selectiecriteria 4 ☐ Selectiecriteria 5 ☐ Selectiecriteria 6 ☐ Selectiecriteria 7
Omschrijving Project:	
Aanvangsdatum Project:	
Opleverdatum c.q. datum afronding Project:	
<<<omschrijving>>>	

Tevredenheidsverklaring op briefpapier van en ondertekend door de opdrachtgever	☐ Toegevoegd

FORMULIER C**Inschrijfformulier**

Betreft: Aanbesteding Poort van Zaandam Oost

Datum:

De ondergetekende, hierna te noemen Inschrijver:

Bedrijfsnaam:

Gevestigd te:

Naam contactpersoon:

Rechtsgeldig vertegenwoordig door:

Verklaart zich door ondertekening van dit inschrijfformulier bereidt en in staat tot de koop van het Verkochte, conform onderstaande documenten:

- Aanbestedingsleidraad verkoop Poort van Zaandam Oost
- De Nota(s) van Inlichtingen

Te kopen voor een bedrag van € [...] excl. BTW :

Groot: €

Zegge:

De inschrijver heeft bij de inschrijving een financiële onderbouwing overgelegd, sluitend op het inschrijfbedrag.

Getekend op

te:

De heer/mevrouw:

Handtekening:



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

*** Einde document ***