

Selectieleidraad:

Woningbouwontwikkeling Nieuwstraat 109-111



Kenmerk: siw009945

Datum: 13-10-2023

Gemeente Gilze en Rijen

Dhr. J. van Slingerland, senior jurist grondzaken

Dhr. A. Wierckx, projectleider

Inkoopbureau West-Brabant

Mevr. N. van Oosterhout, inkoopadviseur

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Introductie	3
1.2	Verloop aanbestedingsproces	3
1.3	Keuze aanbestedingsprocedure	3
1.4	Klachtenregeling	4
1.5	Clusteren en percelen	4
1.6	Planning aanbestedingsprocedure	4
2	Beschrijving van de opdracht	5
2.1	Aanleiding van het project	5
2.2	Locatie	5
2.3	Aantal woningen en vrij op naam prijs	5
2.4	Uitgangspunten	5
2.5	Grondopbrengsten	6
2.6	Informatie omtrent de gunningsfase	6
3	De aanbestedingsprocedure	7
3.1	Uitgangspunten aanbesteding	7
3.1.1	Typering opdracht	7
3.1.2	Taal	7
3.1.3	Vertrouwelijkheid en geheimhouding	7
3.1.4	Coördinatie en communicatie tijdens aanbestedingsprocedure	8
3.1.5	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	8
3.1.6	Toepasselijk recht en geschillen	8
3.1.7	Rangorde documenten en van toepassing zijnde voorwaarden	8
3.1.8	Gestanddoeningstermijn	9
3.1.9	Van toepassing zijnde voorwaarden	9
3.1.10	Overige voorwaarden	9
3.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	9
3.3	Mogelijkheden voor aanmelding	10
3.4	Uitsluiting Russische partijen	11
3.5	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	12
3.5.1	Uitsluitingsgronden	12
3.5.2	Geschiktheidseisen	14
3.5.3	Bewijsmiddelen	16
3.6	Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)	16
3.7	Verloop van de selectiefase	16
3.7.1	Nota van inlichtingen	16
3.7.2	Indienen aanmelding (verzoek tot deelname)	17
3.7.3	Aanmeldingsvoorwaarden	17
3.7.4	Blijvend voldoen aan de eisen	18
4	Selectieprocedure	19
4.1	Selectie	19
4.2	Selectiebeslissing	19
4.3	Wachtlust	19
4.4	Uitnodiging	19
4.5	Voorgenomen selectiebesluit	19
	Bijlage 1: Uniform Europees Aanbestedingsdocument	20
	Bijlage 2: Verklaring referentie kerncompetentie	20
	Bijlage 3: Bestemmingsplan	20
	Bijlage 4: Klachtenregeling aanbesteden ABG-organisatie	20
	Bijlage 5: Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland	20
	Bijlage 6: Algemene Inkoopvoorwaarden leveringen en diensten ABG-organisatie	20
	Bijlage 7: Welstandsnota Gilze en Rijen	20

1 Inleiding

1.1 Introductie

De gemeente Gilze en Rijen werken, hierna te noemen aanbestedende dienst of opdrachtgever, wil Woningbouwontwikkeling Nieuwstraat 109-111 te Gilze realiseren. Deze selectieleidraad is bedoeld om partijen de mogelijkheid te bieden op een goede en juiste wijze mee te dingen naar de opdracht.

De partijen die zich aanmelden voor de selectiefase, worden hierna aangeduid als gegadigde. De vijf partijen die (voorlopige) geselecteerd zijn om deel te nemen aan de gunningsfase worden hierna aangeduid als geselecteerde gegadigde. De geselecteerde gegadigde worden zodra dat de gunningsfase is start aangeduid als inschrijvers.

1.2 Verloop aanbestedingsproces

De aanbesteding verloopt volgens Europese niet-openbare procedure uit hoofdstuk 3 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in fasen als volgt plaats vindt:

- Selectiefase;
- Gunningfase.

In de eerste fase (de selectiefase) worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld om zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om vijf (5) gegadigden te selecteren, mits er voldoende aanmeldingen zijn.

De geselecteerde gegadigde worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving (gunningsfase).

Aan de vijf geselecteerde gegadigden die door de aanbestedende dienst worden uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving, worden nadere stukken verstrekt zoals o.a. de gunningleidraad.

1.3 Keuze aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats volgens de ARW 2016 en het inkoopbeleid van de aanbestedende dienst.

De aanbesteding vindt plaats middels een Europese niet-openbare procedure. De aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen transparantie, objectiviteit en proportionaliteit. Door in te schrijven conformeert de inschrijver zich aan de bepalingen zoals opgenomen in alle aanbestedingsdocumenten.

1.4 Klachtenregeling

Op deze aanbestedingsprocedure is een klachtenregeling van toepassing. Klachten dienen te voldoen aan de klachtenregeling aanbesteden ABG-Organisatie welke u aantreft in bijlage 4 van deze selectieleidraad. Klachten kunnen worden ingediend via klachtenmeldpunt@inkoopwestbrabant.nl.

1.5 Clusteren en percelen

De opdracht is geclusterd en er vindt geen opdeling in percelen plaats.

Er is een zodanige samenhang van de werkzaamheden dat de opdracht kan worden gezien als één logisch geheel. Het opsplitsen van de opdracht in meerdere aanbestedingen, dan wel percelen, zou tot kostenverhoging kunnen leiden en tot een onnodig grote belasting voor aanbestedende dienst en gegadigde.

Varianten worden geaccepteerd: Nee

1.6 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de volgende indicatieve planning:

Selectiefase		
Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren Selectieleidraad	vrijdag 13 oktober 2023	
Sluitingstermijn voor stellen vragen	vrijdag 3 november 2023	Uiterlijk 10:00
Publicatie Nota van Inlichtingen	maandag 13 november 2023	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de aanmelding	donderdag 23 november 2023	Uiterlijk 10:00
Bekendmaking voorgenomen selectie	donderdag 7 december 2023	Streefdatum
Bezwaartermijn	10 kalenderdagen	
Bekendmaking definitieve selectie	dinsdag 19 december 2023	Streefdatum
Gunningsfase		
Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren Gunningsleidraad	dinsdag 19 december 2023	
Sluitingstermijn voor stellen vragen	vrijdag 12 januari 2024	Uiterlijk 10:00
Publicatie Nota van Inlichtingen	dinsdag 23 januari 2024	Streefdatum
Sluitingstermijn indiening van de inschrijving	dinsdag 13 februari 2024	Uiterlijk 10:00
Bekendmaking voorgenomen gunning	dinsdag 27 februari 2024	Streefdatum
Bezwaartermijn	20 kalenderdagen	
Bekendmaking definitieve gunning	woensdag 20 maart 2024	Streefdatum

*alle genoemde data zijn streefdata. De aanbestedende dienst is gerechtigd om deze aan te passen.

2 Beschrijving van de opdracht

2.1. Aanleiding van het project

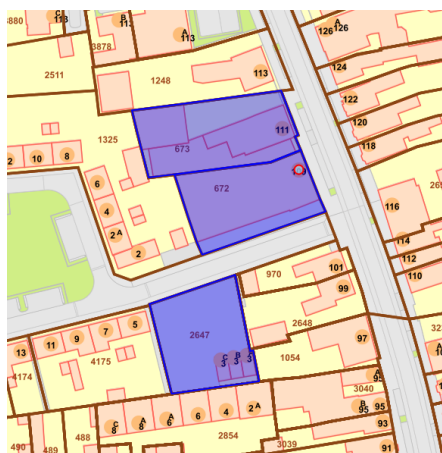
De gemeente wil met de woningontwikkeling een passende invulling geven aan het vrijgekomen gebied van een voormalige supermarkt locatie in de kern Gilze. Er is reeds een onherroepelijk bestemmingsplan uit 2017 wat de bouw van 12 woningen mogelijk maakt.

De gemeente streeft naar een plan waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat zodat er een versterking komt van het historische dorpslint aan de Nieuwstraat en een goede verbinding met de woningen aan de Vreugdendaal ontstaat. Conform de gesloten woondeal om te komen tot meer betaalbare woningen wil de gemeente hier 8 betaalbare starterswoningen realiseren waarvan 4 woningen maximaal € 250.000, - V.O.N. en 4 woningen maximaal € 300.000, - V.O.N. De overige 4 woningen zijn voor doorstromers in het dure segment. De koopsommen zijn hiervoor niet vastgelegd en vrij aan de ontwikkelaar.

Ook in duurzaamheid wil gemeente een stap zetten en streven we naar circulair slopen en hergebruik van in elk geval de opstallen aan de Nieuwstraat. Alle te ontwikkelen woningen dienen BENG te worden gerealiseerd en ENG te worden voorbereid zodat kopers met een kleine stap nul op de meter woningen kunnen realiseren.

Alle woningen hebben een zelfbewoningplicht van minimaal drie jaar en mogen niet worden verhuurd.

2.2. Locatie



Nieuwstraat 109-111.

2.3 Aantal woningen en vrij op naam prijs

Er dienen 12 woningen te worden gerealiseerd. Vrij op naam prijs per woning:

- Minimaal 4 starterswoningen V.O.N. prijs € 250.000, -;
- Minimaal 4 starterswoningen V.O.N. prijs € 300.000, -;
- Overige 4 woningen voor doorstromers zijn in V.O.N. prijs vrij aan de ontwikkelaar.

2.4 Uitgangspunten

- Ontwikkellocatie voor de woningbouw zijn de kadastrale percelen L 672, 673 en 2647 te Gilze.
- Het parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein met uitzondering van 3 reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Nieuwstraat. Tevens mogen parkeerplaatsen voor het

bezoekersaandeel (0,3 per woning) aangelegd worden op de Vreugdendaal tussen de rijbaan en perceel L 672 waarbij de ontwikkelaar de parkeerplaatsen voor bezoekers in openbaar gebied bekostigd en deze voldoen aan de eisen welke gemeente stelt voor de kwaliteit van het openbaar gebied.

- Het plan dient te passen binnen de regels van het geldende onherroepelijke bestemmingsplan “Nieuwstraat 109-111 Gilze”
- Het is mogelijk om binnen het bestemmingsplan af te wijken van de beukmaat met 10% om 8 betaalbare starterswoningen mogelijk te maken aan de Vreugdendaal.
- Het is toegestaan om maximaal 1 extra woningen op perceel L 672 binnen de het bestaande bouwvlak conform de zogenaamde “kruimelgevallenregeling” toe te voegen.
- De bestaande opstallen aan de Nieuwstraat te weten het hoekpand op perceel L 672 en de vrijstaande woning op perceel L 673 dienen behouden te blijven en hergebruikt te worden in de plannen. Dit om de stedenbouwkundige korrelgrootte van de Nieuwstraat te behouden en het hergebruik van panden te stimuleren.

2.5 Grondopbrengsten

De gemeente verwacht een minimaal bod van € 850.000,- exclusief belastingen voor de gronden met opstallen. De gronden worden direct na aanbesteding aangekocht door de ontwikkelaar. Indien u niet kunt voldoen aan het minimale groundbod van € 850.000,- exclusief belastingen, kunt u niet deelnemen aan de aanbestedingsprocedure, het betreft een knock-out criteria.

2.6 Informatie omtrent de gunningsfase

In de gunningfase vindt de gunning van de opdracht plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

De aanbestedende dienst hanteert vooralsnog de onderstaande gunningscriteria:

- Stedenbouw en architectuur;
- Presentatie

Een presentatie kan onderdeel uitmaken van de beoordeling.

De inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend maar aan wie de opdracht niet wordt gegund, ontvangen na afloop van de bezwaartermijn een vergoeding van € 2.500,- exclusief BTW. De inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund ontvangt geen inschrijvingsvergoeding. Dit wordt nader uitgewerkt in de gunningsleidraad.

3 De aanbestedingsprocedure

3.1 Uitgangspunten aanbesteding

3.1.1 Typering opdracht

De van toepassing zijnde CPV-code betreft 7011000-2 'projectontwikkeling voor woningen', met als bijkomende opdracht 4521000-9 'bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen'.

3.1.2 Taal

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure is Nederlands. Alle informatie die door de gegadigde c.q. inschrijver bij de respectievelijk aanmelding en inschrijving wordt gevoegd dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

Een uitzondering wordt gemaakt voor documenten die oorspronkelijk/uitsluitend in een andere taal zijn opgesteld. Mogelijke voorbeelden hiervan zijn technische omschrijvingen van materieel en getuigschriften van buitenlandse opdrachtgevers. De aanbestedende dienst kan in het voorkomend geval om een officiële vertaling verzoeken.

3.1.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Alle informatie, documenten en overige opgevraagde of verstrekte gegevens voortvloeiend uit de gehele aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende overeenkomst dienen door alle partijen uiterst zorgvuldig en vertrouwelijk behandeld te worden, behoudens indien en voor zover er op hen een wettelijke plicht rust om bepaalde gegevens openbaar te maken, dan wel in een eventuele rechtszaak.

Hierbij geldt in het bijzonder dat bij afschrijving van een gegadigde die een verzoek tot deelname heeft ingediend, zonder gerechtelijke tussenkomst en/of ingebrekestelling en op haar kosten, zij alle actuele en historische informatie noodzakelijk voor de uitvoering van de opdracht terug zal overdragen aan de aanbestedende dienst, dan wel in opdracht van de aanbestedende dienst zal vernietigen.

Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie aan deze te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

De door de gegadigde verstrekte informatie wordt door de aanbestedende dienst na beoordeling op vertrouwelijke wijze gearchiveerd. De verstrekte informatie wordt niet retour gezonden aan de gegadigde.

Bij schending van de geheimhoudingsplicht, door de gegadigde en/of door hem of haar ingeschakelde partijen, kan dit voor de aanbestedende dienst reden tot het ongeldig verklaren van het verzoek tot deelname, dan wel uitsluiten van de gegadigde, zonder dat daar een schriftelijke, dan wel mondelinge waarschuwing aan vooraf gaat.

3.1.4 Coördinatie en communicatie tijdens aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure zal digitaal via TenderNed verlopen.

Communicatie tijdens de aanbestedingsprocedure vindt uitsluitend schriftelijk plaats via TenderNed met onderstaande contactpersoon:

Mevr. N. van Oosterhout, inkoopadviseur.

Het is niet toegestaan om werknemers van de aanbestedende dienst, of medewerkers en/of adviseurs te benaderen in het kader van deze aanbesteding. Elke poging om de genoemde personen te benaderen over deze aanbesteding leidt in beginsel tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

De gegadigden stellen tijdens de aanbestedingsprocedure een vaste contactpersoon en een vervanger aan, die beiden de volledige beslissingsbevoegdheid hebben en gemachtigd zijn om namens de gegadigde te kunnen optreden.

3.1.5 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

De aanbestedende dienst heeft de selectieleidraad en overige aanbestedingsdocumenten met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. De gegadigde is verplicht de aanbestedende dienst voorafgaand aan de aanmelding tijdig te waarschuwen dan wel om opheldering te vragen in geval van kennelijke fouten, omissies en tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten, met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

De aanbestedende dienst wordt daarmee in staat gesteld e.e.a. (indien nodig) tijdig te corrigeren. Het tijdig stellen van vragen is een verantwoording van gegadigden.

Indien de gegadigde verzuimt de aanbestedende dienst voorafgaand aan de aanbesteding te waarschuwen over bovengenoemde zaken, vervallen zijn rechten om hiertegen op te komen, althans zij verwerken dat recht. Het bepaalde in deze alinea prevaleert boven de vervalttermijn van tien (10) kalenderdagen na bekendmaking van het voornemen tot selectie.

3.1.6 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze aanbesteding en de overeenkomst die daaruit voortvloeit, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, daaronder begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda.

3.1.7 Rangorde documenten en van toepassing zijnde voorwaarden

Op deze selectieprocedure zijn in volgorde van belangrijkheid van toepassing:

- Het selectiebesluit;
- De Nota('s) van inlichtingen inclusief bijlagen;
- De selectieleidraad Woningbouwontwikkeling Nieuwstraat 109-111 met kenmerk SIW009945 d.d. 13 oktober 2023 inclusief bijlagen;
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten inclusief Addendum van de ABG-organisatie;
- De aanmelding van de geselecteerde gegadigde inclusief bijlagen.

Indien sprake is van strijdigheid tussen bovenstaande documenten, prevaleert het document dat het hoogste in rangorde staat. Alle hierboven genoemde documenten, inclusief bijlagen, maken onderdeel

uit van de aanbestedingsdocumenten.

3.1.8 Gestanddoeningstermijn

De gestanddoeningstermijn bedraagt voor de gunningsfase 50 dagen na de uiterste datum van indiening van de Inschrijving. Gedurende deze periode is de Inschrijving onherroepelijk.

Indien er ten aanzien van de voorgenomen gunning een civielrechtelijk kort geding aanhangig is, zal deze gestanddoeningstermijn automatisch worden verlengd tot en met 30 kalenderdagen na de dag waarop het vonnis in kort geding in eerste instantie is gewezen. De aanbestedende dienst kan te allen tijde een verzoek indienen ter verlenging van de gestanddoeningstermijn.

3.1.9. Van toepassing zijnde voorwaarden

Op de opdracht respectievelijk de overeenkomst zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten inclusief Addendum van de ABG-organisatie van toepassing. Deze zijn opgenomen in bijlage 6.

Andersluidende voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht het moment waarop deze ter hand zijn/worden gesteld.

Gebruik van standaard briefpapier in de inschrijving waarin een standaardbepaling is opgenomen voor of over toepasselijkheid van algemene voorwaarden, vat opdrachtgever op als een kennelijke vergissing en verifieert dit ook als zodanig bij de aanmelder en/of inschrijver.

Door middel van het doen van respectievelijk een aanmelding of een inschrijving verklaren respectievelijk gegadigden en inschrijvers zich onvoorwaardelijk akkoord met de toepasselijkheid van voornoemde voorwaarden

3.1.10 Overige voorwaarden

De selectiefase vindt plaats onder de volgende condities:

- Van een concern c.q. holding mag voor de opdracht slechts één onderneming, al dan niet in combinatie met een andere onderneming, worden aangemeld;
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om ter nadere verificatie informatie in te winnen bij opdrachtgevers van vergelijkbare opdrachten die door de gegadigde volgens de selectie-eisen worden opgegeven;
- Aan de aanmelding kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.
- De selectie van een gegadigde als uitkomst van de selectiefase is geen opdracht, impliceert het niet en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd;
- Door middel van aanmelding verklaart de gegadigde zich akkoord met de voorwaarden van de aanbesteding en de onderliggende documenten. Elk voorbehoud maakt de aanmelding ongeldig;
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor te allen tijde de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te stoppen of op te schorten, zonder dat daartoe een verplichting ontstaat jegens de gegadigde tot vergoeding van de kosten die zij gemaakt heeft.

3.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Voortvloeiend uit de aanbestedingswet 2012 geldt de wettelijke verplichting om het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: UEA) te hanteren. Het hanteren van andere modellen, of het wijzigen van de opzet van het wettelijk model is niet toegestaan op straffe van uitsluiting.

De aanbestedende dienst plaatst de volgende opmerkingen over het UEA:

- De aanbestedende dienst vertrouwt erop dat de gegadigde het UEA volledig en naar waarheid invult. Het UEA dient rechtsgeldig ondertekend te worden door een vertegenwoordiger van de Inschrijver die vertegenwoordigingsbevoegd is;

- Wanneer gegadigden in combinatie inschrijven, van onderaanneming gebruik maken of een beroep doen op de bekwaamheid van derden, wordt benadrukt dat onderdeel II volledig en juist ingevuld dient te worden;
- Bij onderdeel III A zijn de verplichte uitsluitingsgronden, die van toepassing zijn op deze opdracht, aangevinkt. Dit onderdeel dient beantwoord te worden door de gegadigde;
- Bij onderdeel III B en III C zijn de facultatieve uitsluitingsgronden, die van toepassing zijn op deze opdracht, aangevinkt. Deze onderdelen dienen beantwoord te worden door de gegadigde;
- Door onderdeel IV in te vullen geeft de gegadigde aan of hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Deze geschiktheidseisen heten in het UEA selectiecriteria;
- Door onderdeel V in te vullen geeft de gegadigde aan op welke wijze voldaan wordt aan de selectiecriteria;
- Bij deel VI dient er rechtsgeldig ondertekend te worden.

3.3 Mogelijkheden voor aanmelding

Een gegadigde kan zich op een van de volgende wijzen aanmelden voor deze opdracht:

Zelfstandig

De gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en kan zelfstandig de opdracht uitvoeren.

Aanmelding in combinatie

Een combinatie van partijen dient zich aan te melden als één gegadigde. Bij aanmelding dient door de combinatie aangegeven te worden dat:

- a) de leden van de combinatie zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de volledige en juiste uitvoering van de overeenkomst in al zijn onderdelen, en;
- b) de naam van de combinant die als penvoerder namens de combinatie zal fungeren.

Indien er aangemeld wordt in combinatie, dient dit te worden vermeld in deel II van het UEA. Wanneer er in combinatie wordt aangemeld, is het afzonderlijk inschrijven door één van de combinanten, alleen of in combinatie met anderen, niet toegestaan.

In geval van een combinatie dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- De gevraagde gegevens en bewijsstukken dienen overlegd te worden;
- Let op: Alle partijen dienen afzonderlijk een UEA in te vullen welke ondertekend dient te worden door de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende onderneming;
- Ondernemingen die geacht worden te behoren tot hetzelfde concern en betrokken zijn bij meer dan één inschrijving dienen aan te tonen dat zij onafhankelijk van elkaar hun inschrijving opstellen en dat de inschrijving niet tot stand zal komen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedragingen in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepalingen worden rechtspersonen en vennootschappen die:
 - aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2.24b BW; of
 - aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;
 als één rechtspersoon of vennootschap beschouwd.

Indien men zich niet aan bovenstaande houdt, dan is de aanmelding ongeldig en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Aanmelding met onderaanneming

Gegadigde mogen gebruik maken van onderaanneming. Indien van toepassing dient dit in het UEA ingevuld te worden.

De gegadigde is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor dat deel van de dienstverlening dat in onderaanneming wordt gedaan.

Beroep op bekwaamheid van derden

Indien de gegadigde zich beroept op de technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen dient de inschrijver:

- de aanbestedende dienst aan te tonen dat hij daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de natuurlijke of rechtspersonen;
- de natuurlijke of rechtspersonen ook daadwerkelijk en onherroepelijk in te zetten bij de uitvoering van de opdracht, voor zover het de onderdelen betreft waarop de technische bekwaamheid betrekking heeft. Indien de opdracht aan de inschrijver wordt gegund is hij tot deze inzet verplicht.

Indien de gegadigde zich beroept op bekwaamheid van derden dient de inschrijver dit in te vullen in het UEA en tevens hiervoor op eerste verzoek binnen de gestelde termijn bewijsstukken hiervoor te verstrekken. Let op: De partij waar een beroep op wordt gedaan dient afzonderlijk een UEA in te vullen welke ondertekend is door de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende onderneming.

Als bewijsstuk kan onder meer dienen een ter zake gesloten (onderaannemings-) overeenkomst of een ter zake door de inschrijver en de natuurlijke of rechtspersoon opgestelde, gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, dit ter beoordeling van de aanbestedende dienst.

3.4 Uitsluiting Russische partijen

De Europese Unie heeft op 8 april 2022 sancties ingesteld tegen Rusland. Met dit vijfde sanctiepakket heeft de Europese Unie een verbod ingesteld op het (direct of indirect) gunnen en voortzetten van overheidsopdrachten aan een Russische partij.

Onder Russische partijen wordt verstaan:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen (ook wanneer in Nederland of een ander land dan Rusland gevestigd) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een persoon of rechtspersoon zoals hierboven genoemd;
- personen of rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een (rechts)persoon zoals hierboven genoemd;
- niet-Russische entiteiten, waarbij meer dan 10% van de contractwaarde geleverd wordt door onderaannemers, leveranciers of entiteiten die als Russische entiteit kunnen worden aangemerkt op basis van het bovenstaande.

Indien een inschrijver het vermoeden heeft van deelname aan deze aanbestedingsprocedure door een Russische partij, dan dient zij dit direct aan de aanbestedende dienst kenbaar te maken. De officiële of gepubliceerde EU-regelgeving is bindend als de bovenstaande weergave onvolledig of niet conform regelgeving is.

In verband met mogelijke deelname van Russische partijen verzoekt de aanbestedende dienst u om bijlage 5 volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Het niet of onvolledig invullen van de Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland (hierna: Eigen Verklaring) leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure. Door middel van vorenstaande Eigen Verklaring verklaart inschrijver dat het vorenstaande niet op hem van toepassing is.

Een ondernemer die in combinatie met (een) andere ondernemer(s) - waaronder tijdelijke samenwerkingsverbanden - deelneemt aan een aanbestedingsprocedure, moet zowel zijn eigen Eigen Verklaring, alsook de afzonderlijke Eigen Verklaring van de combinant indienen. Als er meerdere combinanten zijn, moet voor elke combinant een afzonderlijke Eigen Verklaring te worden ingediend.

3.5 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

3.5.1 Uitsluitingsgronden

De aanbestedende dienst verklaart de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

Uitsluitingsgronden	Omschrijving	Bewijsmiddelen
Deel III A UEA	Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordeling, te weten: - Deelneming aan een criminele organisatie; - Corruptie; - Fraude; - Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten; - Witwassen van geld of financiering van terrorisme; - Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.	Bewijsmiddel indienen bij inschrijving: Door middel van het invullen en indienen van deel III A van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar.
Deel III B UEA	Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies	Bewijsmiddel indienen bij inschrijving: Door middel van het invullen en indienen van deel III B van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgrond niet van toepassing is. Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Verklaring belastingdienst die op het tijdstip van indiening van de inschrijving niet ouder is dan zes (6) maanden.

Deel III C UEA	Gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten, te weten: - Schending verplichtingen o.b.v. milieu- sociaal- of arbeidsrecht; - Faillissement, insolventie of gelijksoortig; - Ernstige beroepsfout; - Vervalsing van de mededinging.	Bewijsmiddel indienen bij inschrijving: Door middel van het invullen en indienen van deel III C van het UEA verklaart inschrijver dat op zijn onderneming de gestelde uitsluitingsgrond niet van toepassing is. Bewijsmiddel indienen na gunningsbeslissing op eerste verzoek Voor Schending verplichtingen o.b.v. milieu- sociaal- of arbeidsrecht; UEA. Faillissement, insolventie of gelijksoortig: Uittreksel van het betreffende beroeps- en/of handelsregister, die op het tijdstip van indienen van de inschrijving niet ouder is dan zes (6) maanden of gelijkwaardig. Ernstige beroepsfout en Vervalsing van de mededinging: Gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar of gelijkwaardig.
----------------	--	---

Aanmeldingen van gegadigde op wie één of meer van de uitsluitingsgronden zoals omschreven in het UEA van toepassing zijn, zijn ongeldig en worden uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. De uitsluitingsgronden zijn van toepassing op iedere deelnemer in een samenwerkingsverband. Indien op één (1) of meerdere van de ondernemingen in een samenwerkingsverband een uitsluitingsgrond van toepassing is, zal het samenwerkingsverband worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

3.5.2. Geschiktheidseisen

De aanbestedende dienst stelt de volgende geschiktheidseisen:

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 1: Ervaring met het realiseren van woningbouw in binnenstedelijk gebied met een omvang van minimaal 7 woningen.	
Omschrijving	Bewijsmiddel
Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het, naar volle tevredenheid van opdrachtgever, realiseren van woningbouw in binnenstedelijk gebied met een omvang van minimaal 7 woningen.	Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding. Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.

Technische en beroepsbekwaamheid kerncompetentie 2: Ervaring renovatie gebouw aanpassen naar BENG eisen.	
Omschrijving	Bewijsmiddel
Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het, naar volle tevredenheid van opdrachtgever, renoveren van gebouwen naar BENG eisen.	Bewijsstuk indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV, het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA en een naar waarheid ingevulde bijlage 2: verklaring kerncompetentie. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van aanmelding. Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Gegadigde dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetentie door het overleggen van een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdracht naar volle tevredenheid ten aanzien van de aspecten tijd, geld en kwaliteit is uitgevoerd.

Beroepsbevoegdheid	
Omschrijving	Bewijsmiddel
De gegadigde dient conform de regels van de lidstaat waar zij gevestigd is, ingeschreven te staan in een beroeps- en/of handelsregister of gelijkwaardig.	Indienen bij aanmelding: Door middel van het invullen van Deel IV en het indienen van het UEA verklaart de gegadigde dat de gegadigde voldoet aan de gestelde beroepsbevoegdheid. Bewijsmiddel indienen na voorlopig selectiebesluit (selectiefase) op eerste verzoek van aanbestedende dienst: Uittreksel van het betreffende beroeps- en/of handelsregister die op het tijdstip van indiening niet ouder is dan zes (6) maanden. Uit het uittreksel moet ook de tekenbevoegdheid te herleiden zijn.

Voorwaarden aan de referenties:

- De referenties dienen elk afkomstig te zijn van de onderneming die het betreffende onderdeel ook daadwerkelijk zal gaan uitvoeren in het kader van de onderhavige opdracht.
- De gegadigde levert voor de referentie minimaal de in bijlage 2 informatie aan. Indien de gegadigde gebruik maakt van een referentie die in (een andere) combinatie is uitgevoerd, wordt enkel het eigen aandeel in de totstandkoming van de referentie bij de beoordeling betrokken. Gegadigden dienen de eventuele verdeling daarom duidelijk aan te geven.
- Een referentie is geschikt indien deze alle elementen van de kerncompetentie in zich heeft waardoor de gegadigde aantoont relevante ervaring te hebben om de opdracht uit te voeren. Dit relevante referentieproject is de afgelopen vijf (5) jaar opgeleverd, te rekenen ten opzichte van de aanmeldingsdatum.
- Bij het ontbreken van een relevant referentieproject voor de kerncompetentie volgt allereerst een verduidelijkingsvraag. Indien de verduidelijking niet toereikend is een ongeldigverklaring die leidt tot uitsluiting van de verdere procedure.
- De aanbestedende dienst is gerechtigd navraag te doen naar de ingediende informatie. Als uit de controle blijkt dat de referent niet tevreden is kan deze referentie als ongeldig verklaard.
- De combinatie dient gezamenlijk te worden voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen.

3.5.3 Bewijsmiddelen

De aanbestedende dienst vertrouwt erop dat de inschrijver het UEA volledig en naar waarheid invult. De aanbestedende dienst behoudt zich niettemin het recht voor om bij de inschrijver aan wie aanbestedende dienst voornemens is te gunnen, bewijsmiddelen op te vragen ter staving van het UEA. De inschrijver dient de opgevraagde bewijsmiddel(en) binnen zeven (7) dagen na het daartoe gedane verzoek te overleggen aan de aanbestedende dienst.

In voorkomende gevallen dat één of meerdere van de beschreven bewijsstukken niet, niet tijdig of niet volledig kan worden overlegd, kan de inschrijving ongeldig worden verklaard en daarmee worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

Indien na het selectiebesluit zou blijken dat de inschrijver een inhoudelijk onjuiste verklaring zou hebben afgegeven en/of onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven, is de geselecteerde gegadigde aan de aanbestedende dienst onmiddellijk een direct opeisbare boete verschuldigd van € 20.000,-. Daarnaast geldt dat de aanbestedende dienst alsdan de selectiebesluit voor de betreffende geselecteerde gegadigde zal intrekken en de inschrijving van de desbetreffende geselecteerde gegadigde alsnog terzijde zal leggen.

3.6. Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om een onderzoek te starten naar een inschrijver en/of door inschrijver in te zetten onderaannemers, op grond van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob).

De inschrijver en/of door inschrijver in te zetten onderaannemers, waarop de aanbestedende dienst Wet Bibob wil toepassen, wordt(en) door de aanbestedende dienst hierover geïnformeerd. Indien er beroep wordt gedaan op de Wet Bibob zal de gestanddoeningstermijn worden verlengd tot twee weken na bekendwording van het rapport. De uitkomst van het Bibob onderzoek kan aanleiding geven tot uitsluiting van de aanbesteding.

3.7 Verloop van de selectiefase

3.7.1 Nota van inlichtingen

Alle geïnteresseerde in deze selectiefase hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen dienen digitaal via TenderNed middels de vragenmodule te worden ingediend tot uiterlijk **vrijdag 3 november 2023, 10:00 uur.**

Alle gestelde vragen met de bijbehorende antwoorden, evenals aanvullingen of wijzigingen van de aanbestedende dienst, worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen.

Vragen kunnen doorlopend gesteld worden tot de deadline.

Indien mogelijk zullen ontvangen vragen tussentijds (dus eerder) worden beantwoord via TenderNed, een en ander naar oordeel van de aanbestedende dienst.

De Nota('s) van inlichtingen maakt/maken onlosmakelijk onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

De aanbestedende dienst streeft ernaar de Nota van Inlichtingen op uiterlijk **maandag 13 november maart 2023** via TenderNed contract te publiceren.

De Nota's van Inlichtingen inclusief de bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met de aanbesteding en maken onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

Bij de nota van inlichtingen zullen alle bijlagen, die door de gegadigden moeten worden ingevuld en moeten worden ingediend bij de aanmelding, door de aanbestedende dienst in een bewerkbaar bestandsformat worden bijgevoegd.

3.7.2 Indienen aanmelding (verzoek tot deelname)

De indiening van de aanmelding kan uitsluitend digitaal plaatsvinden via de digitale kluis TenderNed tot **donderdag 23 november 2023, 10:00 uur**. Dit is een fatale termijn.

Wij adviseren u om tijdig uw documenten in te dienen en dus niet te wachten tot een half uur voor het sluiten van de digitale kluis. Mocht er een technisch probleem zijn, dan is er nog weinig tijd om hier iets aan te doen. De aanbestedende dienst is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat als gevolg van storingen bij in te schakelen derden.

Gegadigden zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen van hun stukken via TenderNed.

Daarnaast: vergeet niet bij de aanmelding alle gevraagde documenten te uploaden in de TenderNed omgeving! De aanmelding dient alle documenten te bevatten zoals omschreven in paragraaf 3.7.3.

Alle communicatie en de aanmelding verloopt via TenderNed.

De aanbestedende dienst verzoekt u te wachten met uw aanmelding tot ná de publicatie van de nota's van Inlichtingen. De nota's van Inlichtingen kunnen toelichtingen en aanpassingen op deze selectieleidraad bevatten. Het bepaalde in de nota's van Inlichtingen gaat voor het bepaalde in deze selectieleidraad.

De opening van de aanmeldingen geschiedt na sluiting van de kluis en is niet openbaar.

3.7.3 Aanmeldingsvoorwaarden

De aanmelding wordt allereerst getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één of meer van de onderstaande voorwaarden en/of de aanmelding niet compleet is, kan de aanmelding terzijde gelegd en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

De aanmelding dient aan alle onderstaande procedurele voorwaarden te voldoen:

- De aanmelding dient rechtsgeldig ondertekend te zijn;
- De aanmelding dient op de gehele opdracht betrekking te hebben, zoals staat omschreven in de selectieleidraad inclusief alle bijlagen;
- De aanmelding dient tijdig via de digitale kluis in TenderNed te worden geüpload en ingediend;
- Aan de aanmelding zijn geen voorwaarden verbonden;
- De aanmelding dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld;

De aanmelding dient alle onderstaande onderdelen te bevatten (compleetheid):

- Compleet ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA ([bijlage 1](#));

De documenten maken onderdeel uit van de aanmelding (onvolledig of niet ondertekend leidt niet direct tot uitsluiting, bij een kennelijke omissie wordt eerst mogelijkheid tot herstel geboden)

- Kerncompetentie 1: Per referentie een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekend 'modelverklaring referentie per geschiktheidseis' ([bijlage 2](#)).
- Kerncompetentie 2: Per referentie een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekend 'modelverklaring referentie per geschiktheidseis' ([bijlage 2](#)).
- Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland ([bijlage 5](#)).

Alle gevraagde documenten dienen naar waarheid opgesteld en compleet ingevuld te zijn, en dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. De bevoegdheid dient te herleiden te zijn uit de kopie van het uittreksel uit het beroepen- of handelsregister of een mandaatverklaring.

3.7.4 Blijvend voldoen aan de eisen

Indien op enig moment gedurende deze aanbestedingsprocedure blijkt dat gegadigde niet langer voldoet aan de in de selectiefase gestelde eisen en uitsluitingsgronden, kan de aanbestedende dienst de gegadigde uitsluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. De gegadigde dient de aanbestedende dienst op pro-actieve wijze te informeren indien hij niet langer kan voldoen aan de in de selectiefase gestelde eisen.

4 Selectieprocedure

4.1 Selectie

De aanbestedende dienst is voornemens vijf (5) geschikte gegadigden die voldoen aan de voorwaarden voor deelneming en de geschiktheidseisen uit te nodigen voor de gunningsfase.

Indien meer dan vijf (5) geschikte gegadigden zich hebben aangemeld, vindt een volledige ranking van de geschikte gegadigden plaats. Deze ranking wordt door middel van loting door een notaris opgesteld. De nummers 1 t/m 5 van deze ranking worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

Wanneer het aantal geschikte gegadigden lager is dan vijf kan de procedure worden voortgezet door de minder geschikte gegadigden uit te nodigen.

4.2 Selectiebeslissing

Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van de uitkomst van de loting.

4.3 Wachtlijst

Na selectie van de vijf (5) geschikte gegadigden worden de niet-geselecteerde gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst.

4.4 Uitnodiging

De geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor deelname aan de gunningsfase, waarna zij uiterlijk binnen zeven (7) dagen schriftelijk dienen aan te geven of zij gebruik willen maken van de mogelijkheid tot inschrijving. In geval één of meer geselecteerde partijen na uitnodiging tot inschrijven schriftelijk mededeelt niet over te gaan tot inschrijving kan de aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende partij(en) op de wachtlijst alsnog uit te nodigen tot inschrijving. Hierbij wordt de ranking van de notaris gehanteerd.

4.5 Voorgenomen selectiebesluit

Op basis van de in dit hoofdstuk omschreven selectieprocedure neemt de aanbestedende dienst een voorlopig selectiebesluit. Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit.

Afgewezen gegadigden hebben vervolgens zeven (7) kalenderdagen de tijd om bezwaar te maken tegen het voorgenomen selectiebesluit. Gegadigden die niet worden toegelaten tot de gunningsfase, het voorgenomen selectiebesluit betwisten en daartegen in rechte wensen op te komen, dienen op straffe van verval van rechten binnen een fatale termijn van zeven (7) kalenderdagen na verzending van het voorgenomen selectiebesluit, door middel van het betekenen van een dagvaarding, een kortgedingprocedure aanhangig te maken bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant te Breda. Dit geldt eveneens voor alle overige voorkomende geschillen tussen de aanbestedende dienst en de gegadigden. In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het opsturen van de kopie dagvaarding.

Indien geen bezwaar gemaakt wordt, wordt het voorgenomen selectiebesluit na het verstrijken van de termijn definitief. Indien binnen de termijn gegrond bezwaar gemaakt wordt, kan de aanbestedende dienst haar voorgenomen selectiebesluit herzien.

Bijlage 1: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 2: Verklaring referentie kerncompetentie

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 3: Bestemmingsplan

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 4: Klachtenregeling aanbesteden ABG-organisatie

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 5: Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 6: Algemene Inkoopvoorwaarden leveringen en diensten ABG-organisatie

Deze is als separate bijlage toegevoegd.

Bijlage 7: Welstandsnota Gilze en Rijen

Deze is als separate bijlage toegevoegd.