



ONTWIKKELING “CERESPARK”

SELECTIELEIDRAAD EUROPESE NIET- OPENBARE AANBESTEDING NAMENS GEMEENTE HILLEGOM

Datum : 12 februari 2024

Ons kenmerk : HLT HIL 102023 PRJ-2300213 Cerespark

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	OPDRACHTGEVER(S)	5
1.2	RIJK	5
1.3	DOEL SELECTIELEIDRAAD	5
1.4	HUIDIGE SITUATIE	6
1.5	GEWENSTE SITUATIE	6
1.6	OPDRACHT	6
1.7	RANDVOORWAARDEN	7
1.8	SAMENVOEGEN EN SPLITSEN	7
1.9	PERCELENVERDELING	8
1.10	OVEREENKOMST	8
1.11	KOSTENVERGOEDING	8
1.12	TAAL	8
1.13	VERTROUWELIJKHEID	8
2.	PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	PLANNING	9
2.3	COMMUNICATIE	10
2.4	TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN	10
2.5	INLICHTINGEN	11
2.6	INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING , SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN 11	
2.6.1	ONDERTEKENING DOCUMENTEN	11
2.6.2	DIGITAAL AANMELDEN	12
2.6.3	INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING	12
2.6.4	OPENING KLUIS	12
2.7	AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING	12
2.8	ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING	13
2.9	VOORBEHOUD UITNODIGING	13
2.10	BESLUITVORMING OMTRENT DE BESLISSING OVER UITSLUITING/AFWIJZING EN UITNODIGING TOT INSCHRIJVEN	13
2.11	UITNODIGING TOT INSCHRIJVING	13
2.12	AANMELDING ALS COMBINATIE	13
2.13	AANMELDING ALS HOOFDAANNEMER (MET ONDERAANNEMER(-S))	14
2.14	GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN	15
2.15	VOORWAARDEN	15
2.16	SELECTIEBESLISSING	15
2.17	INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE	15
3.	BEOORDELING EN SELECTIE VAN GEGADIGDEN	16
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN	16
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	16
3.2.1	HANDELSREGISTER	17
3.2.2	FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT:	17
3.2.3	TECHNISCHE EN BEROEPSBEKWAAMHEID	17
3.3	BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING	17
4.	BEOORDELING SELECTIEFASE	19
4.1	ALGEMEEN	19
4.2	BEOORDELING COMPLEETHEID AANGELEVERDE STUKKEN	19

4.3	BEOORDELING UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	19
4.4	UITSLAG SELECTIEFASE.....	19
5.	EISEN EN GUNNINGSCRITEIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE	22
5.1	BEOORDELING EN GUNNING	22
5.2	GUNNINGSCRITEIA EN BEOORDELINGSMETHODIEK	22
5.2.1	GUNNINGSCRITEIUM: PRIJS.....	22
5.2.2	GUNNINGSCRITEIUM: KWALITEIT	22
5.3	BEOORDELINGSCOMMISSIE	23
6.	KLACHTENREGELING	23
7.	BIJLAGEN	23
7.1	BEGRIPPENLIJST	23
7.2	BIJLAGE B1: ALGEMENE VERKLARING GEGADIGDE (INCLUSIEF CHECKLIST AANLEVERING STUKKEN BIJ AANMELDING).....	24
7.3	BIJLAGE C: REFERENTIEVERKLARING	24
7.4	BIJLAGE D1: TEKENING MAXIMAAL BOUWVLAK SMURFENBOS.....	24
7.5	BIJLAGE D2: VISIEDOCUMENT HERINRICHTING CERESPAK EN VOSSEPAK, D.D. 29 NOVEMBER 2023	24
7.6	BIJLAGE D3: PROGRAMMA VAN EISEN PAKEN, D.D. 3 NOVEMBER 2023.....	24
7.7	BIJLAGE E1: MODEL KOOPOVEREENKOMST CERESPAK, D.D. 8 FEBRUARI 2024	24
7.8	BIJLAGE E2: MODEL ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST	24
7.9	BIJLAGE E3: REGELING HILLEGOM ANTISPECULATIEBEDING EN ZELFBEWONINGSPLICHT	24
7.10	BIJLAGE F1: QUICKSCAN GELUID CERESPAK, AUGUSTUS 2022	25
7.11	BIJLAGE F2: QUICKSCAN ODWH CERESPAK EN OMGEVING, JULI 2020	25
7.12	BIJLAGE G1: WELSTANDSNOTA, HERZIENING 2016	25
7.13	BIJLAGE G2: OMGEVINGSVISIE HEERLIJK HILLEGOM, ACTUALISATIE VASTGESTELD OP 15 JULI 2021	25
7.14	BIJLAGE G3: PARKEERBELEID 2023, VASTGESTELD OP 14 DECEMBER 2023	25
7.15	BIJLAGE G4: NOTA PARKEERNORMEN 2023, VASTGESTELD OP 14 DECEMBER 2023	25
7.16	BIJLAGE H1: GEANONIMISEERDE BRIEF MET SUGGESTIES OMWONENDEN, D.D. 12 DECEMBER 2023.....	25
7.17	BIJLAGE H2: GETOONDE VOORKEURSMODEL TIJDENS INLOOPAVOND SEPTEMBER 2022	25
7.18	BIJLAGE H3: LIJST MEEGEGEVEN PUNTEN OP INLOOPAVOND SEPTEMBER 2022	25
7.19	BIJLAGE H4: OVERZICHT NIEUWSBRIEVEN OP GEMEENTELIJKE PROJECTPAGINA 25	

LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 - Inleiding

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

Hoofdstuk 2 - Procedurele aspecten van de aanbesteding

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

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

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

Hoofdstuk 4 - Beoordeling selectiefase

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

Hoofdstuk 5 – Eisen en gunningscriteria voor de latere gunningsfase

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

Hoofdstuk 6 - Klachtenregeling

Dit hoofdstuk gaat in op de klachtenregeling.

Hoofdstuk 7 - Bijlagen

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

1. INLEIDING

Dank voor uw interesse in de Europese niet-openbare aanbesteding ontwikkeling Cerespark begeleid door Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland (hierna; "RIJK") namens de gemeente Hillegom conform het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

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

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

1.1 OPDRACHTGEVER(S)

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

1.2 RIJK

In april 2009 is Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland (RIJK) opgericht. De gemeente Hillegom is hierbij aangesloten. RIJK begeleidt deze aanbesteding.

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

1.3 DOEL SELECTIELEIDRAAD

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

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

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

In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze het verzoek tot deelneming als gegadigde dient plaats te vinden. Indien meer dan vijf (5) gegadigden voldoen aan de eisen die gelden bij deze aanbesteding, dan vindt nadere selectie plaats zoals beschreven in paragraaf 4.3.

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

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

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

1.4 HUIDIGE SITUATIE

Huidige situatie

De locatie Smurfenbos is eigendom van de gemeente en heeft op grond van het geldende omgevingsplan de volgende bestemmingen: Maatschappelijk (met aanduiding onderwijs), Water en Groen. Het omgevingsplan wordt niet in opdracht van de gemeente gewijzigd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de wijziging van het omgevingsplan of voor het voeren van een andere procedure (bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) o.g.v. de Omgevingswet om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente spant zich in om haar medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure.

Het voormalige kinderdagverblijf (locatie Smurfenbos) is in november 2023 gesloopt. In opdracht van de gemeente wordt in het eerste kwartaal van 2025 de sloot ter plaatse van het bouwvlak gedempt en verlegd. Het te bebouwen perceel wordt geëgaliseerd opgeleverd vanaf 1 april 2025. De bodem wordt geschikt voor het gebruik als Wonen (zonder tuin) opgeleverd (zie de koopovereenkomst). Bij de koopovereenkomst wordt een (nog uit te voeren) bodemonderzoek gevoegd.

1.5 GEWENSTE SITUATIE

De woningbouwopgave voor de locatie Smurfenbos omvat minimaal 20 appartementen, Deze woningen dienen binnen 18 maanden na de onherroepelijke omgevingsvergunning van de woningen gerealiseerd te zijn.

Belangrijke speerpunt bij de ontwikkeling van deze appartementen zijn:

Ontwerpeis: gebouw, groen en waterstructuren versterken elkaar. De ambitie is het Cerespark en het Vossepark met elkaar te verbinden. Ook de Weerlaan speelt daarin een rol. Het beoogde plangebied ligt in het schakelgebied. Het ontwerp dient ruimte te geven deze verbinding te kunnen ervaren.

1.6 OPDRACHT

Het doel van deze opdracht is om een bijdrage te leveren aan de grote behoefte van woningen in Hillegom. Het Cerespark en omgeving leent zich uitstekend voor het bouwen van een aantal woningen, nadat de voormalige basisschool (locatie Leerwinkel) en het voormalige kinderdagverblijf (locatie Smurfenbos) zijn gesloopt. Belangrijke voorwaarde is wel dat de nieuwe woningen zorgvuldig in de bestaande omgeving ingepast worden en de gebouwen en het omliggende park elkaar stedenbouwkundig versterken.

Het Woonprogramma 2020-2024 vormt hierbij een belangrijk kader. Over de ontwikkeling, realisatie en het beheer van de sociale huurwoningen maakt de gemeente aparte afspraken met Stek, de woningbouwcorporatie. Met Stek worden afspraken

gemaakt voor de ontwikkeling van 1 van de 2 locaties, te weten de locatie Leerwinkel. Die locatie wordt volledig benut voor de bouw van sociale huurwoningen, waardoor in dit project (de 2 locaties) ongeveer 50% van het Woonprogramma bestaat uit sociale huur.

De andere locatie (locatie Smurfenbos) wordt via deze Europese niet-openbare procedure aan een (te selecteren) marktpartij gegund. Gestreefd wordt naar realisatie van minimaal 20 appartementen op de locatie Smurfenbos.

De aan te besteden opdracht betreft het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van een appartementencomplex met minimaal 20 appartementen op de locatie Smurfenbos.

Het woonprogramma

Het Woonprogramma op deze locatie is:

- 50% goedkope koop tot € 255.000 VON (prijspeil 2023), jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier wordt aangegeven vanuit het Rijk, en
- 50% betaalbare koop tot € 355.000, - VON (prijspeil 2023), jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast.

Bijdrage aan kwaliteitsverbetering van de parken

Kwaliteitsverbetering van de omliggende parken en het creëren van één groene verbinding tussen de Ringvaart en het Vossepark is een ander gemeentelijk doel. Dit is een separaat project van de gemeente, maar kan niet volledig los worden gezien van de woningbouwopgave. Beide projecten moeten in proces en uitvoering goed op elkaar worden afgestemd. Het doel van deze opdracht is dat de marktpartij zorgt voor een ontwerp en uitvoering dat kwalitatief en qua planning goed aansluit bij de herinrichting van de parken.

Het openbaar gebied (park en water) wordt door de gemeente ingericht. De marktpartij heeft de taak om het gebouw aan te laten sluiten bij het openbaar gebied en de parkeerplaatsen aan te leggen en te ontsluiten op/naar de openbare weg en eventuele aanpassing aan de openbare weg (in-en afrit) te (laten) realiseren.

1.7 RANDVOORWAARDEN

De volgende randvoorwaarden liggen ten grondslag aan de verdere uitwerking van de opdracht:

- De omgevingsvisie Heerlijk Hillegom, actualisatie vastgesteld door de raad op 15 juli 2021;
- Het parkeerbeleid en de nota parkeernormen, vastgesteld op 14 december 2023;
- Welstandsnota 2016;
- Het Civieltechnisch Programma van Eisen, zijnde de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR, actuele versie wordt gedeeld tijdens de gunningsfase).

1.8 SAMENVOEGEN EN SPLITSEN

Met het in de markt zetten van de appartementen als één opdracht, worden de risico's voor de opdrachtgever en opdrachtnemer beperkt, en wordt de gemeente organisatorisch ontzorgd doordat men slechts één aanspreekpunt heeft voor de gehele uitvoering van het werk. Tevens kan de uniformiteit in het project gewaarborgd worden.

Iedere partij heeft in principe de mogelijkheid om op deze opdracht in te schrijven, doordat combinaties zijn toegestaan.

Er is geen sprake van onnodige samenvoeging.

1.9 PERCELENVERDELING

De aanbesteding wordt niet verdeeld in percelen. Vanwege de onderlinge samenhang van de diverse onderdelen waarbij marktgerichtheid, integraliteit en flexibiliteit belangrijke elementen zijn is opdeling in percelen niet wenselijk.

1.10 OVEREENKOMST

De gemeente zal met de winnende partij een koopovereenkomst sluiten voor de grond en, na uitwerking van het plan, een anterieure overeenkomst voor bouw van de appartementen. Een conceptversie van deze koopovereenkomst en van de standaard anterieure overeenkomst van de gemeente is als bijlage E bij deze aanbesteding gevoegd.

1.11 KOSTENVERGOEDING

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

1.12 TAAL

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

1.13 VERTROUWELIJKHEID

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

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

2. PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING

2.1 ALGEMEEN

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

Ontwikkeling Cerespark

Bovengenoemde Werk zal op grond van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit worden aanbesteed.

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

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

2.2 PLANNING

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

Activiteit	Datum
Datum van publicatie selectieleidraad	12 februari 2024
Selectiefase	
Uiterste datum voor indienen van vragen over de selectieleidraad en bijlagen	28 februari 2024 12:00 uur
Nota van Inlichtingen selectiefase, met antwoorden op de gestelde vragen	4 maart 2024
Sluitingsdatum en tijdstip indienen verzoeken tot deelneming in TenderNed	14 maart 2024 12:00 uur
Versturen proces verbaal van aanmelding	14 maart 2024
Beoordelingen aanmeldingen	Week 11
Beoordeling van de aanmeldingen door de selectiecommissie (van de gemeente)	19 maart 2024

Versturen voornemen tot uitnodigen/afwijzen (selectiebeslissing)	25 maart 2024
Standstill termijn	7 kalenderdagen na bekendmaking selectiebeslissing
Gunningsfase	
Uitnodigingen tot inschrijving	2 april 2024
Uiterste datum stellen van vragen over de Gunningsleidraad en bijlagen	9 april 2024 12:00 uur
Nota van Inlichtingen gunningsfase, met antwoorden op de gestelde vragen (publicatie)	16 april 2024
Mogelijkheid voor het stellen van 2 ^e vragen ronde	23 april 2024 12:00 uur
Uiterste datum verzenden tweede Nota van Inlichtingen aan alle inschrijvers (10 dagen voor inschrijving)	30 april 2024
Sluitingsdatum en tijdstip indienen inschrijvingen in TenderNed	23 mei 2024 12:00 uur
Versturen proces verbaal van inschrijving	23 mei 2024
Beoordeling van de inschrijvingen door het beoordelingsteam (van de gemeente)	Week 22
Beoordelingssessie inschrijvers	4 juni 2024
Gunningsbeslissing en opvragen bewijsmiddelen van beoogde winnaar	11 juni 2024
Standstill termijn en uiterlijke datum aanleveren bewijsmiddelen beoogde winnaar	20 kalenderdagen na bekendmaking gunningsbeslissing
Definitieve gunning en niet eerder dan einde 20 kalenderdagen vervaltermijn na datum gunningsbeslissing	2 juli 2024
Ingangsdatum overeenkomst	Z.s.m. aansluitend

2.3 COMMUNICATIE

De contactpersoon van deze aanbesteding is Niels van Kampen van RIJK.

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

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

2.4 TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN

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

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

2.5 INLICHTINGEN

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

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

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

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

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

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

2.6 INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING , SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN

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

2.6.1 ONDERTEKENING DOCUMENTEN

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

2.6.2 DIGITAAL AANMELDEN

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

Storing TenderNed

Een gegadigde kan (technische) problemen ondervinden bij zijn aanmelding.

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

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

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

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

2.6.3 INTREKKING VERZOEK TOT DEELNEMING

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

2.6.4 OPENING KLUIS

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

De opening van de aanmeldingen is niet openbaar.

2.7 AANVULLING VAN HET VERZOEK TOT DEELNEMING

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

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

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

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

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

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

2.8 ONGELDIGE VERZOEKEN TOT DEELNEMING

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

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

2.9 VOORBEHOUD UITNODIGING

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

- de procedure tussentijds om moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen);
- de selectiebeslissing in te trekken en/of te herzien.

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

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

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

2.11 UITNODIGING TOT INSCHRIJVING

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

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

2.12 AANMELDING ALS COMBINATIE

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

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

Bij aanmelding als combinatie geldt dat alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen.

De combinatie geldt als één gegadigde. Na aanmelding kan de combinatie niet meer van combinatieleden wisselen, tenzij de gemeente daarmee instemt.

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

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

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

De uitsluitingsgronden zoals opgenomen in het UEA (deel III) zijn ook van toepassing op de onderaannemer(s). De hoofdaannemer overlegt de bewijsstukken om aan te tonen dat de uitsluitingsgronden niet op de onderaannemer van toepassing zijn conform het bepaalde in paragraaf 3.4.

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

Indien de hoofdaannemer zich voor het voldoen aan de geschiktheidseisen wil beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of de technische bekwaamheid en/of de beroepsbekwaamheid van de onderaannemer moet dit worden aangegeven in het UEA bij deel II sub C dat bij de aanmelding dient te worden toegevoegd. Op deze onderaannemer zijn de uitsluitingsgronden, zoals opgenomen in deel III, eveneens van toepassing. Ten aanzien van de geschiktheidseisen van de onderaannemer waarop de hoofdaannemer een beroep doet, alsmede de gestelde uitsluitingsgronden, dient de hoofdaannemer bij aanmelding een door de onderaannemer ingevuld ondertekend UEA in. Op het voorgaande is het bepaalde in paragraaf 3.4 ten aanzien van bewijsstukken, van toepassing.

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

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

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

2.14 GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN

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

2.15 VOORWAARDEN

Op deze aanbesteding en overeenkomst is het ARW 2016 van toepassing. Algemene leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de gegadigde zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen algemene voorwaarden maakt de aanmelding ongeldig.

2.16 SELECTIEBESLISSING

Termijnen

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

Het aanhangig maken gebeurt door het tijdig laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het College van de betreffende gemeente, op straffe van niet-ontvankelijkheid (het betreft hier een vervalt termijn; op straffe van verval van recht). Voor een adequate reactie op het aanhangig maken een kort geding, verzoeken wij u per e-mail hiervan een mededeling te doen aan de hierboven genoemde contactpersoon van RIJK zoals in paragraaf 1.2 genoemd.

Forumkeuze

Op de aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige aanbesteding dienen te worden voorgelegd aan de (Voorzieningen-) rechter van de Rechtbank Noord-Holland, e.e.a. op straffe van niet-ontvankelijkheid.

2.17 INSTEMMING MET VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE

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

Gegadigde dient bij aanmelding een ondertekende bijlage B 'Algemene Verklaring' in. Door het aanmelden met een ondertekende bijlage B 'Algemene Verklaring' verklaart gegadigde onvoorwaardelijk ingestemd te hebben met de inhoud van de

aanbestedingsstukken, alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen en verklaringen, geen valse gegevens te hebben verstrekt.

De ondertekening van de algemene verklaring geldt tevens als ondertekening van alle door inschrijver ingediende documenten zoals genoemd in deze algemene verklaring.

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

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

3. BEOORDELING EN SELECTIE VAN GEGADIGDEN

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen beschreven.

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

3.1 UITSLUITINGSGRONDEN

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

3.2 GESCHIKTHEIDSEISEN

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

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

Het UEA dient via de online tool van TenderNed ingevuld te worden (dus niet de PDF versie. De PDF versie is bestemd voor aanmelding van de onderaannemer(s).

Let erop dat deel II van de online UEA volledig wordt ingevuld.

3.2.1 HANDELSREGISTER

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

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

3.2.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT:

Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Gegadigde dient te beschikken over een adequate verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid, met een dekking van ten minste € 5.000.000 voor persoon/ en zaakschade en vermogensschade € 1.250.000 per aanspraak. Deze dient gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst geldig te zijn tot het tijdstip waarop de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen met betrekking tot de opdracht heeft voldaan.

3.2.3 TECHNISCHE EN BEROEPSBEKWAAMHEID

Referenties

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

Gegadigde dient per kerncompetentie een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht over de periode 2018-2023 op te geven. De referentieopdracht moet zijn afgerond, indien dit niet het geval is moet aan de vereiste opdrachtwaarde of volume voor dat deel van de opdracht dat reeds is uitgevoerd, zijn voldaan.

De referenties worden gevraagd op de volgende kerncompetentie:

- Aantoonbare ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een binnenstedelijk nieuwbouwproject van minimaal 10 appartementen. Het betreffende project dient compleet opgeleverd te zijn.

Bijlage C referentieverklaring moet hiertoe volledig ingevuld bij het verzoek tot deelneming ingediend te worden. Bij beoordeling zal de gemeente de referenties controleren en verifiëren.

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

3.3 BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA SELECTIEBESLISSING

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

1. Gedragsverklaring Aanbesteden:

Gelet op de in artikelen 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7, onderdeel c en d, van het ARW 2016, genoemde omstandigheden (zie deel III sub A van de UEA), een

Gedragsverklaring Aanbesteden, dat op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar, te verkrijgen bij de Minister van Veiligheid en Justitie.

2. Verklaring Belastingdienst:

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

3. Bewijs van een verzekering:

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

4 Inschrijving beroeps- of handelsregister:

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

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

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

4. BEOORDELING SELECTIEFASE

4.1 ALGEMEEN

De beoordeling van de aanmeldingen vindt plaats conform de stappen die in de navolgende paragrafen worden beschreven. De beoordeling wordt uitgevoerd door een selectiecommissie. De selectiecommissie zal bestaan uit een aantal materiedeskundigen personen die betrokken zijn bij het project en deelnemen namens de gemeente.

4.2 BEOORDELING COMPLEETHEID AANGELEVERDE STUKKEN

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

4.3 BEOORDELING UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

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

4.4 UITSLAG SELECTIEFASE

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

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

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

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

Indien er meerdere gegadigden gezamenlijk op de vijfde positie eindigen, vindt loting voor de vijfde positie plaats door een beëdigd notaris.

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

Als een geselecteerde gegadigde zich onverhoopt terugtrekt in de inschrijvingsfase, heeft de gemeente (aanbesteder) het recht, maar niet de plicht, de volgens de ranking in de aanmeldingsfase eerstvolgende geschikte gegadigde (de 'nummer 6') uit te nodigen om

alsnog deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure.

SELECTIECRITERIA		WEGING
S1	Visie Duurzaamheid	1
S2	GPR Gebouw Certificaat van de referentie	1

S1 Visie Duurzaamheid

De gemeente Hillegom heeft heldere ambities voor de herontwikkeling van planlocatie Cerespark te Hillegom. Onderstaande speerpunten zijn leidend bij de uitwerking van deze nieuwbouwontwikkeling:

- Beperken van de energievraag
- Opwekken van duurzame energie
- Zorgdragen voor een gezond binnenklimaat
- Beperken van CO2-uitstoot
- Duurzame materiaalkeuzes

Met de ambitie om de duurzaamheid van Cerespark zo optimaal mogelijk te maken is het wenselijk dat de gegadigde aantoonbaar kennis en ervaring heeft met diverse duurzaamheidsmaatregelen om tot een optimaal resultaat te komen.

Gegadigde dient hiervoor een **visiedocument** in van **maximaal twee A4-pagina's** waarin gemotiveerd wordt op welke wijze de gegadigde toegevoegde waarde levert aan een duurzame ontwikkeling en realisatie van woningen en buitenruimte. In onderstaande tabel staat beschreven hoe de beoordelingscommissie de visiedocumenten beoordeelt:

Puntenschaal	Toelichting
Uitstekend: 10	De beschreven visie en onderbouwing zijn zeer relevant, bijzonder doeltreffend en komen uitstekend overeen met de doelstellingen en visie van de gemeente. De beschreven visie geeft het volste vertrouwen dat de doelstelling van de gemeente Hillegom in de realisatiefase wordt waar gemaakt en toont overduidelijk aan dat de gegadigde zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente.
Goed: 8	De beschreven visie en onderbouwing zijn relevant, doeltreffend en komen goed overeen met de doelstellingen en visie van de gemeente. De beschreven visie geeft vertrouwen dat de doelstelling van de gemeente Hillegom in de realisatiefase wordt waar gemaakt.
Voldoende: 5	De beschreven visie en onderbouwing zijn relevant, doeltreffend en komen voldoende overeen met de doelstellingen en visie van de gemeente. De beschreven visie geeft vertrouwen dat de doelstelling van de gemeente Hillegom in de realisatiefase wordt waar gemaakt.
Onvoldoende: 0	(Delen van de) beschreven visie en onderbouwing zijn onvolledig, irrelevant en niet erg doeltreffend en komen

	onvoldoende overeen met de doelstellingen en visie van de gemeente. De beschreven visie geeft onvoldoende vertrouwen dat de doelstelling van de gemeente Hillegom in de realisatiefase wordt waar gemaakt.
--	--

S2 GPR Gebouw Certificaat van de referentie

De gegadigde dient aan te tonen dat hij succesvol en aantoonbaar duurzaam gebouwd heeft. De duurzaamheid is aantoonbaar door een referentieproject t.b.v. de GPR moet gerealiseerd zijn als opdrachtgever, ontwikkelaar of hoofdaannemer.

Gegadigde moet een GPR score van een opgeleverd referentieproject aanleveren. Dit kan op de volgende manieren (keuze aan gegadigde):

- Door middel van een GPR Gebouw Certificaat, opleverfase
- Door middel van een geaccordeerde GPR Gebouw berekening, opleverfase
- Door middel van een verklaring van een GPR Gebouw Expert versienummer 4.3 of hoger dat de getoonde GPR-scores het referentieproject en de opleverfase betreffen.

De GPR-Expert toont bovendien zijn/haar Expertstatus aan. Elke vorm waarin de ervaring is aangetoond en waaruit op te maken valt dat de gegadigde ervaring heeft met GPR Gebouw volstaat, mits het aan bovenstaande eisen voldoet.

Het referentieproject dient in de periode tussen 2018 en 2023 te zijn opgeleverd en uit minimaal 10 appartementen te bestaan.

Voor de referentie dient aangetoond te worden welke scores(maximaal 1 decimaal) zijn behaald op onderstaande GPR-thema's:

- Energie
- Milieu
- Gezondheid
- Gebruikskwaliteit
- Toekomstwaarde

GPR Gebouw®

Gemeenten en marktpartijen gebruiken GPR Gebouw voor het ontwikkelen en realiseren van duurzame gebouwen. GPR Gebouw is hét hulpmiddel voor nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. Met GPR Gebouw meet de gebruiker de kwaliteit en duurzaamheidprestaties van een gebouw. Dat maakt duurzaam bouwen goed bespreekbaar, zowel in de eigen organisatie als met externe partijen.

Kwaliteitsbeeld

Het kwaliteitsbeeld dat u na de gegevensinvoer in de software van GPR Gebouw te zien krijgt, is overzichtelijk ingedeeld in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. GPR Gebouw geeft voor elk thema een score op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit – of hoe lager de milieubelasting – hoe hoger de score. Energieverbruik, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid en andere plankwaliteiten worden meegenomen in de beoordeling.

GPR Gebouw Certificaat

Met een GPR Gebouw Certificaat laat u zien dat uw gebouw of ontwerp getoetst is op kwaliteit door een GPR Gebouw Expert.

Certificeren met GPR Gebouw is dé manier om officieel aan te tonen hoe duurzaam uw gebouw is. U legt verantwoording af over de behaalde GPR Gebouw resultaten.

Meer informatie over GPR Gebouw is te vinden op www.gprgebouw.nl.

Uitslag selectiefase

De eindscore op de selectiecriteria wordt berekend door de toegekende punten op de Visie duurzaamheid en de gemiddelde GPR score (o.b.v. GPR Gebouw Certificaat van de referentie) bij elkaar op te tellen. De 5 gegadigden die het hoogste scoren op de selectiecriteria worden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

5. EISEN EN GUNNINGSCRITERIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE

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

In dit hoofdstuk vindt u ter informatie de eisen en criteria die aan de inschrijving worden gesteld. Vragen over deze fase dienen pas in de gunningsfase te worden gesteld.

5.1 BEOORDELING EN GUNNING

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

5.2 GUNNINGSCRITERIA EN BEOORDELINGSMETHODIEK

De beoordelingsmethodiek in deze aanbesteding is 'Gewogen factor methode'. Deze methode werkt als volgt: De opgestelde kwaliteitsgunningcriteria zijn voorzien van gewichten. Per inschrijver worden de gewogen scores opgeteld. De inschrijver met de hoogste som van de gewogen scores heeft de inschrijving met de beste kwaliteitverhouding ingediend en is de winnende inschrijver.

5.2.1 GUNNINGSCRITERIUM: PRIJS

Van de inschrijver wordt een bod op de grond verwacht. De inschrijfprijs betreft de geboden koopprijs van de grond. Een (negatieve) inschrijfprijs lager dan € 1,00 excl. btw is ongeldig. Punten kunnen worden verdiend naar mate de inschrijvingsprijs hoger is dan het minimale drempelbedrag.

De inschrijvingsprijs dient u in te vullen op het bijgevoegde inschrijfbiljet. Voor de puntentoekenning van de prijs wordt de volgende formule toegepast:

$$\text{Inschrijfprijs} / \text{hoogste inschrijfprijs} * \text{het maximaal aantal punten voor prijs} = \text{score prijs}$$

5.2.2 GUNNINGSCRITERIUM: KWALITEIT

GUNNINGSCRITERIA	MAXIMAAL AANTAL PUNTEN
Prijs	30
Kwaliteit	70
G1 – Schetsontwerp (40 punten)	
G2 – Proces (10 punten)	
G3 – Duurzaamheid (20 punten)	
Totaal	100

5.3 BEOORDELINGSCOMMISSIE

De inschrijvingen worden op het gunningcriterium kwaliteit beoordeeld door een beoordelingsteam van ter zake kundige beoordelaars namens de gemeente. Ieder lid van het beoordelingsteam zal de inschrijvingen eerst individueel per subcriterium beoordelen. Daarna zal het beoordelingsteam in gezamenlijk overleg op basis van consensus tot één definitieve puntentoekenning komen. De prijzen zullen pas na de inhoudelijke beoordeling aan het beoordelingsteam bekend gemaakt worden.

De inschrijver die het hoogste aantal punten heeft behaald voor alle gunningcriteria gezamenlijk is de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Aan deze inschrijver is de gemeente voornemens de opdracht te gunnen. Bij gelijke score geeft de score behaald op het criterium G-1 Schetsontwerp de doorslag. In geval er dan nog sprake is van een gelijke score vindt loting plaats.

Inschrijvers die niet de economisch meest voordelige inschrijving hebben ingediend, ontvangen een gemotiveerde afwijzing.

6. KLACHTENREGELING

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

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

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

7. BIJLAGEN

7.1 BEGRIPPENLIJST

Aanbestedingsreglement Werken (ARW)	Richtsnoer voor het aanbesteden van werken.
aanbestedingsstukken/document (en)	(Het geheel van) of afzonderlijk bezien: de selectieleidraad, de gunningsleidraad, beide inclusief bijlagen, alsmede nader opgestelde documenten, zoals Nota's van Inlichtingen.
aanmelding	Verzoek tot deelneming.
combinatie	Ondernemers (combinanten) die een gezamenlijke inschrijving doen. Ook te noemen samenwerkingsverband.

derde	De ondernemer op wie inschrijver een beroep doet ten behoeve van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid.
gegadigde	De natuurlijke of rechtspersoon dan wel combinatie die zich in de selectiefase aanmeldt.
hoofdaannemer	De natuurlijke of rechtspersoon die voor de uitvoering van de opdracht één of meerdere onderaannemers wenst in te schakelen.
inschrijver	De natuurlijke of rechtspersoon of combinatie die een inschrijving doet.
inschrijving	Een ondertekende aanbieding van een inschrijver.
Nota van Inlichtingen	Een schriftelijke weergave van (ten aanzien van de selectieleidraad en bijlagen) verstrekte inlichtingen.
onderaannemer	Een ondernemer aan wie de hoofdaannemer (een deel van) de uitvoering van de werkzaamheden, voortvloeiend uit de opdracht, in onderaanneming zal geven.
opdracht	De opdracht zoals beschreven in deze selectieleidraad, inclusief bijlagen.
opdrachtgever	De gemeente of gemeenschappelijke regeling die een overeenkomst aangaat met opdrachtnemer.
opdrachtnemer	De inschrijver aan wie de opdracht is gegund.
percelen	Onderdelen van de opdracht waar een inschrijver afzonderlijk op kan inschrijven.
RIJK	Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland
selectieleidraad	Dit document met bijlagen.

Bij deze selectieleidraad behoren de hiernavolgende bijlagen die separaat zijn toegevoegd:

- 7.2 BIJLAGE B1: ALGEMENE VERKLARING GEGADIGDE (INCLUSIEF CHECKLIST AANLEVERING STUKKEN BIJ AANMELDING)**
- 7.3 BIJLAGE C: REFERENTIEVERKLARING**
- 7.4 BIJLAGE D1: TEKENING MAXIMAAL BOUWVLAK SMURFENBOS**
- 7.5 BIJLAGE D2: VISIEDOCUMENT HERINRICHTING CERES PARK EN VOSSE PARK, D.D. 29 NOVEMBER 2023**
- 7.6 BIJLAGE D3: PROGRAMMA VAN EISEN PARKEN, D.D. 3 NOVEMBER 2023**
- 7.7 BIJLAGE E1: MODEL KOOPVEREENKOMST CERES PARK, D.D. 8 FEBRUARI 2024**
- 7.8 BIJLAGE E2: MODEL ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST**
- 7.9 BIJLAGE E3: REGELING HILLEGOM ANTISPECULATIEBEDING EN ZELFBEWONINGSPLICHT**

- 7.10 BIJLAGE F1: QUICKSCAN GELUID CERESPARK, AUGUSTUS 2022**
- 7.11 BIJLAGE F2: QUICKSCAN ODWH CERESPARK EN OMGEVING, JULI 2020**
- 7.12 BIJLAGE G1: WELSTANDSNOTA, HERZIENING 2016**
- 7.13 BIJLAGE G2: OMGEVINGSVISIE HEERLIJK HILLEGOM, ACTUALISATIE VASTGESTELD OP 15 JULI 2021**
- 7.14 BIJLAGE G3: PARKEERBELEID 2023, VASTGESTELD OP 14 DECEMBER 2023**
- 7.15 BIJLAGE G4: NOTA PARKEERNORMEN 2023, VASTGESTELD OP 14 DECEMBER 2023**
- 7.16 BIJLAGE H1: GEANONIMISEERDE BRIEF MET SUGGESTIES OMWONENDEN, D.D. 12 DECEMBER 2023**
- 7.17 BIJLAGE H2: GETOONDE VOORKEURSMODEL TIJDENS INLOOPAVOND SEPTEMBER 2022**
- 7.18 BIJLAGE H3: LIJST MEEGEGEVEN PUNTEN OP INLOOPAVOND SEPTEMBER 2022**
- 7.19 BIJLAGE H4: OVERZICHT NIEUWSBRIEVEN OP GEMEENTELIJKE PROJECTPAGINA**

(Bijlagen zijn separaat bijgevoegd)