



EUROPESE NIET-OPENBARE AANBESTEDING

BIEDPROCEDURE WONINGBOUW HOEK KW TE RODEN

18 januari 2024 | Versie 1.0



SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Noordenveld
Contract:	Biedprocedure hoek KW te Roden
Opsteller:	SecGroep B.V.
Versie:	Definitief 1.0
Datum:	18 januari 2024

Vastgesteld:

Door:	S. Dijkema
Datum:	

SecGroep B.V.

Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Copyright © by SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de opsteller.

1. ALGEMEEN	4
1.1. Inleiding	4
1.2. De aanbestedende dienst	4
1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst	4
1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst	5
1.2.3. Begeleider van de aanbestedingsprocedure	5
1.3. De opdracht	5
1.3.1. Achtergrond opdracht	5
1.3.2. Opdrachtbeschrijving	6
1.3.3. Parkeren	6
1.3.4. Perceelbeschrijving	7
1.3.5. Bestemmingsplan	7
1.3.6. Onderzoeken	7
1.3.7. Rechtsverhouding en overeenkomst	7
1.4. Uitgangspunten en eisen	7
1.4.1. Eisen aan de ontwikkelaar	7
1.4.2. Eisen aan de ontwikkelingsopgave	8
1.4.3. Eisen aan de bieding	8
1.4.4. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten	9
1.5. Documentenoverzicht	9
1.6. Rangorde aanbestedingsdocumenten	9
2. PROCEDURE AANBESTEDING	10
2.1. Type gekozen procedure	10
2.2. Planning	10
2.3. Communicatie en uitwisselen documenten	11
2.4. Nota van Inlichtingen	11
2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband	12
2.5.1. Deelname in combinatie;	12
2.5.2. Beroep op derden	12
2.6. Volledigheid en geldigheid	12
2.7. Storingen	13
2.8. Taal	13
3. EISEN GEGADIGDE	14
3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument	14
3.2. Uitsluitingsgronden	14
3.3. Geschiktheidseisen	15
3.3.1. Financiële en economische draagkracht	15
3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	15
3.3.3. Beroepsbevoegdheid	16
3.4. Sanctiepakket Rusland	16
4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING	17
4.1. Indienen van een verzoek	17
4.2. Resumé: in te dienen stukken	17
4.2.1. Indienen bij aanmelding	17
4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe	17

5. SELECTIE EN UITNODIGING	18
5.1. Beoordelingsprocedure	18
5.2. Besluitvorming omtrent de selectie	18
5.2.1. Mededeling selectiebeslissing	18
5.2.2. Bezwaar tegen selectiebeslissing	18
5.3. Uitnodiging voor de gunningsfase	18
5.4. Afmelding en uitsluiting gunningsfase	18
5.5. Doorkijk naar gunningsfase	19
6. OVERIGE VOORWAARDEN	20
6.1. Akkoordverklaring	20
6.2. Algemene voorwaarden gegadigde	20
6.3. Voorbehoud tot afbreken procedure	20
6.4. Geheimhouding	20
6.5. Belangenverstrengeling en voorkennis	20
6.6. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid	20
6.7. Kostenvergoeding	21
6.8. Wijzigingen	21
6.9. Toepasselijk recht en geschillen	21
6.10. Klachten	21
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN	22
Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	23
Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	25
Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	27
Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	28
Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	29
Bijlage A6: Perceeltekening	30
Bijlage A7: Koop- en realisatieovereenkomst	31
Bijlage A8: Algemene verkoopvoorwaarden	32
Bijlage A9: Reconstructie parkeerplaats Trambaan Roden	33
Bijlage A10: Groenplan doorsteek Hoek KW	34

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

In het centrum van Roden, op de hoek van de Kanaalstraat en de Wilhelminastraat in Roden, ligt een braakliggend perceel. Het perceel, hierna aangeduid als “het perceel”, is eigendom geworden van de gemeente Noordenveld. De gemeente Noordenveld, hierna aangeduid als “de gemeente”, ziet kansen voor woningbouwontwikkeling en kansen voor burgerparticipatie.



De gemeente wil het perceel verkopen aan een ontwikkelaar die op het perceel voor diens eigen rekening en risico woningen realiseert. De gemeente ambieert daarbij een mix van grondgebonden woningen en appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Op basis van verschillende uitgangspunten en wensen wil de gemeente drie inschrijvingen selecteren. Een stemming onder bewoners van de gemeente Noordenveld bepaalt de winnende inschrijver aan wie de gemeente het perceel zal gunnen.

Om een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie). De aanbestedingsprocedure is in drie fasen verdeeld. In de eerste fase, de *selectiefase*, worden maximaal vijf (5) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, de *gunningsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de bouwpercelen en een plan van aanpak met ontwerp in te dienen waarin zij een voorstelling geven van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente. De drie hoogst gewaardeerde inschrijver gaan door naar de derde ronde.

In derde ronde vindt een stemming plaats onder inwoners van de gemeente Noordenveld. De inschrijving met het meest aantal stemmen, wordt aangewezen als de winnende inschrijver.

Deze selectieleidraad geeft inzicht in het procedureverloop, een voorschot op de ambities en doelstellingen van de gemeente, een indicatie van de randvoorwaarden die onderdeel worden van de overeenkomst met de winnende inschrijver en een vooruitblik op de gunningsfase.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Noordenveld telt ruim 31.000 inwoners en is gelegen in de kop van de provincie Drenthe, hierbij grenzend aan de provincies Groningen en Friesland. De grootste plaats van de gemeente is Roden met zo'n 15.000 inwoners. Naast Roden kent de gemeente Noordenveld nog 25 andere kernen. De gemeente is op 1 januari 1998 ontstaan door de gemeentelijke herindeling. Noordenveld bestaat uit de voormalige gemeenten Norg, Peize en Roden.

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld.

Bezoekadres:
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

Postadres:
Postbus 109
9300 AC Roden

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep
Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:
mr. T.A. (Tom) Pals
Email: tom.pals@secgroep.nl
Telefoon: 06 303 433 15

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente.

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. ACHTERGROND OPDRACHT

In het centrum van Roden, gelegen op de hoek van de Kanaalstraat en de Wilhelminastraat ('hoek KW'), ligt een braakliggend perceel. De invulling van dit perceel is, mede vanwege de ligging in het centrum van Roden en het beeldbepalende karakter, al jaren onderwerp van discussie. De gemeente heeft onlangs de knoop doorgehakt. De gemeente ambieert een mix van grondgebonden woningen (minimaal 50 procent) en wooneenheden voor één- of tweepersoonshuishoudens. Die laatste categorie woningen kunnen zowel grondgebonden zijn als in de vorm van appartementen.

De opgave die nu voorligt is het realiseren van circa 20 woningen. Die woningen dienen energieneutraal te zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient de ontwikkeling te beantwoorden aan de uitgangspunten van het opgestelde Ruimtelijk Kader "Zo Brinkelt Roden". Daarbij is het idee om de dorps identiteit en het dorps karakter (schaal en maat) van de bebouwing te behouden en te versterken.

Vanwege de prominente plek en het beeldbepalende karakter van de hoek KW wil de gemeente inzetten op bewonersparticipatie. Die participatie komt erop neer dat alle inwoners van de gemeente Noordenveld, nadat een ambtelijke beoordelingscommissie tot een selectie is gekomen van drie hoogst gewaardeerde inschrijvingen, middels een stemming een winnend plan aanwijzen. Met andere woorden: de inwoners van de gemeente Noordenveld hebben een doorslaggevende stem in het aanwijzen van het winnende plan.

Aan de noordoostzijde van het perceel, aan de Touwslager 125, is de Op de Helte kerk gevestigd. De kerk heeft het recht bedongen om de bestemming in de toekomstig te wijzigen naar een woonbestemming (naar - gelang behoefte, appartementen of grondgebonden woningen). Naar verwachting zullen in de toekomst woningen op het perceel worden gerealiseerd.

1.3.2. OPDRACHTBESCHRIJVING

Het voorwerp van deze aanbesteding is een koop- en realisatieovereenkomst op basis waarvan het perceel in eigendom worden overgedragen. Aan die overeenkomst is een verplichting verbonden om op het perceel al datgene te realiseren wat in het kader van deze aanbestedingsprocedure wordt gevraagd en door de winnende inschrijver wordt aangeboden.

Bouw- en woonrijp maken is onderdeel van de Koop- en realisatieovereenkomst en is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente zal geen nadere maatregelen treffen noch zullen (aanvullende) publieke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de (bouw)geschiktheid van de kavels, anders dan reeds is onderzocht en in de bijlagen is verwerkt.

De aan te leggen riolering, wegen en verlichting dienen te beantwoorden aan door de gemeente opgelegde voorschriften. Deze voorschriften zijn verwerkt in een Technisch Programma van Eisen dat aan geselecteerde gegadigden in de gunningsfase wordt overhandigd. Het aanleggen van nutsvoorzieningen, evenals de afstemming met nutsbedrijven maken hier onderdeel van uit.

1.3.3. PARKEREN

Een belangrijke randvoorwaarde bij herontwikkeling naar woningbouw is ook dat de bijbehorende parkeerbehoefte volledig moet worden opgelost op eigen terrein binnen de herontwikkeling, waarbij het ook kan gaan om parkeren onder of half onder de te ontwikkelen bouwwerken. Het (woon)parkeren mag, in verband met de belangen van het kernwinkelgebied, dus niet worden afgewenteld op de openbare ruimte. Plannen waarbij het (woon)parkeren wel wordt afgewenteld op de openbare ruimte worden niet meegenomen in de beoordeling.

In de toekomstige situatie is het de bedoeling om het parkeerterrein Trambaan uit te breiden met openbaar parkeren ten behoeve van het centrum, waarbij de oostelijke weg van het parkeerterrein Trambaan verplaatst wordt richting de kerklocatie. Deze aan te passen ontsluiting vanaf Touwslager wordt ook gebruikt voor de ontsluiting van de woningbouwontwikkeling en het bijbehorende parkeren op eigen terrein binnen het plangebied. Daarnaast wordt aan de westzijde van het plangebied een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Via deze één-richtingsweg (vanuit Wilhelminastraat) kan het verkeer de parkeerplaats aan de Trambaan bereiken.

De gemeente heeft met de naastgelegen Protestantse Gemeente Roden-Roderwolde een ruilvereenkomst gesloten waarbij de gemeente een perceel grond verkrijgt aan de zijde van de parkeerplaats Trambaan. Hierdoor kan de parkeerplaats Trambaan heringericht en uitgebreid worden met minimaal 40 extra openbare parkeerplaatsen. Het ontwerp van deze parkeerplaats is te zien in Bijlage A9. De PG Roden-Roderwolde denkt er aan om in de toekomst hun gronden te herontwikkelen richting woningbouw. Deze gronden zijn aangegeven op de kaart in bijlage 2. Of herontwikkeling richting woningbouw aan de orde komt is onder andere afhankelijk van het verloop van het ledenaantal van de PG Roden-Roderwolde in de komende jaren. De gemeenteraad staat positief tegenover woningbouw op deze locatie in de toekomst en heeft een principe-uitspraak gedaan, welke geldig is tot juli 2032.

Voor deze centrumlocatie levert dit de volgende tabel met parkeernormen op:

Functie	Parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	1,8
Koop, huis, 2-1-kap	1,7
Koop, huis, tussen/hoek	1,5
Koop, appartement, duur	1,6
Koop, appartement, midden	1,4
Koop, appartement, goedkoop	1,3
Huur, huis, vrije sector	1,5
Huur, appartement, duur	1,4
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,1

Bovenstaande normen zijn inclusief een aandeel bezoekers van 0,3 pp per woning. Dit aandeel kan niet op een erf/oprit van een separate woning opgelost worden. Dit aandeel moet evenwel in de openbare ruimte binnen het plangebied opgelost worden.

1.3.4. PERCEELBESCHRIJVING

Het perceel waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden telt een oppervlakte van circa 3.430 m². Aan deze indicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Het perceel waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden wordt geleverd in de staat waarin het zich thans bevindt ('as is'). Een indicatieve perceeltekening in PDF-format maakt als **Bijlage A6** deel uit van deze leidraad. Een perceeltekening in DWG-format volgt in de gunningsfase.

1.3.5. BESTEMMINGSPLAN

Op 1 november 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Dit plan is te raadplegen via deze [link](#). Het voldoen aan het bestemmingsplan is een voorwaarde.

1.3.6. ONDERZOEKEN

In het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding zijn verschillende onderzoeken verricht. Deze onderzoeken zijn te raadplegen via deze [link](#).

1.3.7. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en realisatieovereenkomst. De voorwaarden voor de verkoop van de grond, de ontwikkeling van het aangeboden plan en de samenwerking tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver maken van deze overeenkomst deel uit. Een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst maakt als **Bijlage A7** deel uit van deze leidraad. In de Koop- en realisatieovereenkomst worden de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009 van toepassing verklaard. De Algemene verkoopvoorwaarden maken als **Bijlage A8** deel uit van deze leidraad.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan de voorwaarden van deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELAAR

Naast de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (hoofdstuk 3), wenst de gemeente contractuele zekerheden van de ontwikkelaar te krijgen. Hiermee wil de gemeente te stimuleren dat de percelen tijdig worden geleverd en dat de gerealiseerde woningen van een goede bouwkwaliteit zijn. De eisen hieromtrent zijn vermeld in de Koop- en realisatieovereenkomst (paragraaf 1.3.6). Daarin wordt onder meer het volgende vastgelegd:

- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt tien (10) procent van de koopprijs. De waarborgsom wordt teruggestort op het moment dat de woningen overeenkomstig de Koop- en realisatieovereenkomst zijn opgeleverd.

1.4.2. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave. De hierna te noemen eisen betreffen minimeisen waarmee gegadigde rekening moet houden. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

Eisen aan de ontwikkelopgave

- De ontwikkelopgave dient te voldoen aan het bestemmingsplan.
- De ontwikkelingsopgave dient te beantwoorden aan het Technisch Programma van Eisen (wordt gedeeld in de gunningsfase).
- Het minimum aantal te realiseren woningen bedraagt 14. De invulling dient te bestaan uit een mix van grondgebonden woningen (minimaal 50 procent) en wooneenheden voor één- of tweepersoonshuishoudens. Die laatste categorie woningen kunnen zowel grondgebonden zijn als in de vorm van appartementen.
- De ontwikkelopgave dient uiterlijk 1 juli 2027 gereed te zijn.
- Voldoende parkeergelegenheid in overeenstemming met paragraaf 1.3.3.
- De ruimte die als openbare ruimte is bestempeld, dient eigendom te blijven van de gemeente. Echter, als de gehele achterruimte van de woningen kan worden afgesloten en uitsluitend toegankelijk is voor de toekomstige bewoners, verliest deze ruimte haar functie van algemeen nut. In dat geval kan de ruimte in mandelig eigendom overgaan naar de toekomstige bewoners, op voorwaarde dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn die niet verlegd kunnen worden.
- De doorsteek, inclusief de groenstrook moet voor rekening en risico van de ontwikkelaar en conform **Bijlage A10** worden aangelegd. In het Technisch Programma van Eisen wordt dit nader toegelicht. Deze groenstrook dient de functie van groenstrook te behouden en kan niet worden gebruikt voor parkeren of andere doeleinden.
- (Ondergrondse) nutsvoorzieningen dienen toegankelijk te blijven. Zo nodig dient een recht van overpad te worden gevestigd, indien daarmee de toegankelijkheid wordt gewaarborgd.

Een ontwikkelopgave in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.4.3. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen.

Eisen aan de bieding

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor alle percelen. De grondprijs is vastgesteld op een vast bedrag van **€ 500.000,00** (zegge: *vijfhonderdduizend euro*). Biedingen lager dan dat bedrag worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De genoemde grondprijs is exclusief BTW.
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De Koop- en realisatieovereenkomst dient binnen een termijn van dertien weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het college kan goedkeuring verlenen om deze termijn te verlengen.
- Voor zover de inschrijver bepaalde delen binnen de kavel dat als openbare ruimte kan worden bestempeld wenst terug te leveren, geschiedt dit om niet. De gemeente is niet verplicht om onderdelen van het perceel in eigendom terug te nemen en kan eventueel voorwaarden verbinden aan de teruglevering.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

1.4.4. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in paragraaf 1.4 genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

Modellen:

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen:

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Perceeltekening

Bijlage A7: Koop- en realisatieovereenkomst

Bijlage A8: Algemene verkoopvoorwaarden

1.6. RANGORDE AANBESTEDINGSDOCUMENTEN

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende verkoopstukken geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad.

2. PROCEDURE AANBESTEDING

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De verkoop van percelen is niet aanbestedingsplichtig. Om deze verkoopprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een vrijwillige aanbesteding. Die aanbesteding wordt vormgegeven als een Europese niet-openbare aanbesteding volgens hoofdstuk 2 van de Algemene richtlijn werken 2016 (ARW 2016), met dien verstande dat de drie door een professionele beoordelingscommissie hoogst gewaardeerde inschrijvingen voor een stemmingsronde in aanmerking komen. Op onderdelen wijkt deze aanbestedingsprocedure af van de ARW 2016.

De aanleg en inrichting van de openbare weg in het plangebied is wel een overheidsopdracht voor werken. Gelet op de geraamde waarde van de opdracht en met inachtneming van de Gids Proportionaliteit, acht de gemeente zich vrij deze opdracht enkelvoudig onderhands te gunnen aan de winnende inschrijver. Gemakshalve is de aanleg en inrichting van de openbare weg geïntegreerd in deze aanbesteding.

De gemeente heeft gekozen voor voorselectie. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

De aanbestedingsprocedure omvat derhalve drie fasen: de selectiefase, de gunningsfase en de verkiezingsfase. In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming indienen. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan geschikt bevonden partijen zich hebben ingeschreven, wordt dit aantal teruggebracht naar vijf door middel van een **loting**. De vijf overgebleven gegadigden, gaan door naar de gunningsfase. In deze fase worden de gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijvingen worden beoordeeld en getoetst op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitsverhouding' (Beste PKV). De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

De drie inschrijvingen met de hoogste beoordeling worden vervolgens voorgelegd aan de bewoners van de gemeente Noordenveld, die middels een stemming het winnende plan aanwijzen.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	Week 3 ('24)	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	31-01-2024	10.00 uur
Nota van Inlichting selectiefase	Gemeente	07-02-2024	
Indienen verzoeken tot deelneming	Gegadigden	19-02-2024	10.00 uur
Loting	Gemeente	Week 8 ('24)	
Bekendmaken voornemen tot selectie	Gemeente	Week 8 ('24)	
Definitieve selectie	Gemeente	7 dagen na uitslag selectiefase	
Gunningsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	Week 9 ('24)	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	25-03-2024	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	01-04-2024	
Indienen vragen (2)	Gegadigden	15-04-2024	10.00 uur

Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	22-04-2024	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum	Gegadigden	29-04-2024	10.00 uur
Bekendmaken uitslag gunningsfase	Gemeente	Week 20 ('24)	
Definitieve selectie	Gemeente	7 dagen na uitslag gunningsfase	
Verkiezingsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging verkiezingsfase	Gemeente	Week 22 ('24)	
Presentatie aan bewoners	Gegadigden	Week 25-27 ('24)	
Uiterste datum voor stemming	Bewoners	05-07-2024	
Verwerken van stemmen	Gemeente	Week 28 ('24)	
Uitslag verkiezingsfase en besluitvorming	Gemeente	15-07-2024	

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage A5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 '*Stel vragen en krijg antwoorden*' in **Bijlage A5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat een vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in

staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in (inschrijven in samenwerkingsverband van ondernemers) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van ondernemers (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage A2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage A2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de selectiefase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij inschrijving* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

De gegadigde dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 7 dagen in te dienen:

- Een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde(n).

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of inschrijver hetgeen door inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

2.8. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de inschrijver als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de ondernemer steunt op een derde.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit geldt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden);
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden).

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook nadrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbevoegdheid.

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen. Daarnaast wenst de gemeente samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Omzet	De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 5.000.000 in de bouwsector hebben bereikt.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen boekjaren. De gemeente kan van de gegadigde een accountantsverklaring vragen indien de opgegeven omzet niet op basis van de openbare registers kan worden geverifieerd.
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 1.250.000 per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis.

De gemeente heeft een omzeteis als passend beschouwd, omdat de herontwikkeling van het terrein kapitaalintensief is. Daarbij zijn kapitaalstromen niet afhankelijk van de gemeenten en moeten deze voor het grootste deel voortvloeien uit de verkoop en/of verhuur van woningen en centrumvoorzieningen. Hoewel de gemeente zich ervan bewust is dat een hoge omzet financiële en economische risico's niet uitsluit, beschouwt zij een hoge omzet als een indicatie voor voldoende kapitaalstroom. Om die reden heeft de gemeente besloten wél een omzeteis te stellen.

3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De inschrijver dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Ervaring met de bouw van ten minste 10 woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd inzake de ontwikkeling van minimaal tien woningen en/of appartementen, al dan niet gecombineerd met grondgebonden woningen. Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar.	Projectreferentie volgens Bijlage A4 .

3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

3.4. SANCTIEPAKKET RUSLAND

Het is de gemeente, op basis van het vijfde sanctiepakket van de Europese Unie, niet toegestaan opdrachten te gunnen aan Russische partijen. De gemeente sluit een marktpartij uit indien er sprake is van:

- Personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- Rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- Personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

De rechtspersonen als bedoeld bij de tweede of derde bullet omvatten ook rechtspersonen gevestigd in de EU/EER of in een ander land dan Rusland. Dit geldt ook voor overheidsaanbestedingen waar een Russische partij voor meer dan 10% deelneemt in het contract als onderaannemer of leverancier.

De gemeente sluit een inschrijver niet uit als sprake is van één van de uitzonderingen als aangegeven in dit vijfde sanctiepakket. Het is aan inschrijver om aan te tonen dat deze uitzondering van toepassing is.

4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

4.1. INDIENEN VAN EEN VERZOEK

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het aanmeldingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage A1** deel van uit van de leidraad. Het aanmeldingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage A5** aan deze leidraad is toegevoegd.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ AANMELDING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	Paragraaf 4.1
2.	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 2.5.1
3.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
4.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1
5.	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 3.3.2

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
6.	Schriftelijke verklaring derde	Paragraaf 2.5.2
7.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
8.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
9.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen drie boekjaren	Paragraaf 3.3.1
10.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 3.3.1
11.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3

5. SELECTIE EN UITNODIGING

5.1. BEOORDELINGSPROCEDURE

Wanneer de uiterste termijn voor het indienen van aanmeldingen is verstreken, start de beoordelingsprocedure. Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van de volgende stappen:

- Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf 4.2.1);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Indien meer dan vijf partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats. Voor deze nadere selectie wordt de methode van **loting** toegepast.

De ranking door loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. De notaris draagt zorg voor een rankingslijst waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. Door middel van loting wordt bepaald welke vijf gegadigden naar de gunningsfase mogen. De loting is niet openbaar en gebeurt in besloten kring. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

5.2. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

5.2.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 2.2, geïnformeerd door de gemeente over het selectiebesluit. De gemeente geeft hierbij gemotiveerd toelichting aan de gegadigden waarom zij wel/niet in aanmerking zijn gekomen voor de gunningsfase.

5.2.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) werkdagen, conform artikel 3.23.3 ARW 2016, middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervaltermijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen zeven (7) werkdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

5.3. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante documenten, waaronder een gunningsleidraad, een Technisch Programma van Eisen en een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

5.4. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 5.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

5.5. DOORKIJK NAAR GUNNINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het perceel. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij door middel van een (globale) schets, tekening en/of een artist impression, aangevuld met een schriftelijke toelichting, inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente.

Het gunningcriterium is de economisch meest voordelige inschrijving, gebaseerd op de **hoogste kwaliteitswaarde**. De prijs is gefixeerd en wordt derhalve niet beoordeeld. De kwaliteitswaarde wordt vastgesteld op basis van de onderstaande kwaliteitscriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Kwaliteitscriterium	Weging
Stedenbouwkundige inpassing	30%
Architectuur	30%
Duurzaamheid	20%
Betaalbaarheid	20%

De drie hoogst gewaardeerde inschrijvers komen in aanmerking voor de verkiezingsfase.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen. Op de Koop- en realisatieovereenkomst worden enkele relevante bepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009 van toepassing verklaard.

6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht.

6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de gunningsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.7. KOSTENVERGOEDING

De gemeente betaalt een inschrijfvergoeding aan de twee inschrijvingen die op basis van de gunningsfase niet in aanmerking komen voor een uitnodiging voor de verkiezingsfase. De twee inschrijvingen die **niet** zijn geselecteerd door de ambtelijke beoordelingscommissie krijgen een kostenvergoeding van €2.500 per inschrijving. De inschrijving die vervolgens **niet** wordt gekozen door de inwoners van de gemeente Noordenveld ontvangt een vergoeding van €5.000.

6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en realisatieovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

6.10. KLACHTEN

Klachten met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden gericht aan de begeleider van de aanbestedingsprocedure (paragraaf 1.2.3), via het e-mailadres: tom.pals@secgroep.nl. De begeleider draagt zorg voor een objectieve afhandeling van de klacht. Indien de klacht betrekking heeft op de begeleider van de aanbestedingsprocedure, dan kan een klacht worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: postbus@noordenveld.nl.

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed).....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A6: Perceeltekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A7: Koop- en realisatieovereenkomst	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A8: Algemene verkoopvoorwaarden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A9: Reconstructie parkeerplaats Trambaan Roden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A10: Groenplan doorsteek Hoek KW	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'**1. Gegadigde(n)**

De hierna te noemen gegadigde(n):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de Europese niet-openbare aanbesteding '**Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden**'.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord, dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn, dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld en dat ondergetekende(n) akkoord gaat/gaan met de proceduregang en de in de procedure gestelde voorwaarden.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.

1. Combinanten

De hierna te noemen combinanten:

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 2"

2. Verklaring combinatievormen

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

3. Leidinggevende combinant

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

Naam leidinggevende combinant:	
Contactpersoon:	

4. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

Naam project	...
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde <i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i>	...
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	...
Datum aanvang project	...
Datum oplevering project	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

De perceeltekening is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

Een conceptversie van de Koop- en realisatieovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009 zijn separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

De tekening van de reconstructie parkeerplaats Trambaan Roden is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Hoek KW te Roden'

De tekening van het groenplan doorsteek Hoek KW is separaat toegevoegd op TenderNed