

Aanmeldingsleidraad

Hollewand Midden en Hollewand Noord

Vormvrije verkoop c.q. tender



VERSIE:

DEFINITIEF

DATUM:

30 SEPTEMBER 2024

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Begrippenlijst	4
2.	Uitgangspunten	6
2.1	Initiatiefnemer	6
2.2	Bijlagen	6
2.3	Aansprakelijkheid	6
3.	De Opdracht op hoofdlijnen	7
3.1	De locatie	7
3.2	De ambitie	7
3.3	Het programma	7
3.4	Vigerend bestemmingsplan	7
3.5	Planologische belemmeringen	8
3.6	Financiële uitgangspunten	8
3.7	Overeenkomst	8
4.	Verkoopprocedure	9
4.1	Publicatie en correspondentie	9
4.2	De procedure	9
4.3	Fasen	9
4.3.1	Aanmeldingsfase	9
4.3.2	Inschrijvingsfase	9
4.4	Doorlooptijd en planning aanmeldingsfase	10
4.5	Stellen van vragen	11
4.6	Digitale aanmelding	11
4.6.1	Aanmeldingsdocumenten	11
4.6.2	Bewijsstukken	11
4.6.3	Samenwerkingsverband	11
4.6.4	Beroep op derde(n)	12
4.7	Aanmeldingsvoorwaarden	12
4.7.1	Prijzen en tarieven	12
4.7.2	Rechtsgeldigheid	12
4.7.3	Afwijkingen	12
4.7.4	Onvoorwaardelijkheid	12
4.7.5	Vertrouwelijkheid	12
4.7.6	Instemming	13
4.7.7	Eenmalige aanmelding	13
4.8	Tussentijdse beëindiging van de aanbesteding	13

5.	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Controle	14
5.3	Geschiktheid	14
5.3.1	Uitsluitingsgronden	14
5.3.2	Geschiktheidseisen	15
6.	Aanmeldingscriteria	17
6.1	Aanmeldingscommissie	17
6.2	Aanmeldingscriteria en te behalen punten	17
6.3	Beoordeling aanmelding en beoordelingsmodel	18
6.4	Bezwaar	19
7.	Overige voorwaarden	20
7.1	Taal	20
7.2	Toepasselijk recht	20
7.3	Inschrijvingsvergoeding	20
7.4	Gestanddoeningstermijn	20
7.5	Klachtenmeldpunt	20
7.6	Geschillenregeling	20
7.7	Auteursrecht	20

Bijlagen

Bijlage 1:	Programma van wensen en eisen
Bijlage 2:	Verslag vooroverleg zorgpartijen
Bijlage 3:	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 4:	Stedenbouwkundig plan 'oude ijsbaan e.o.' d.d. 6 oktober 2021
Formulier A:	Verklaring financieel-economische draagkracht
Formulier B:	Format referentieproject

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Op de locatie van de voormalige ijsbaan in Hattem is de ambitie van de gemeente Hattem een woonzorgzone te ontwikkelen, *woonzorgzone Geldersedijk*. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan aangepast. In de woonzorgzone is het de wens om onder meer twee woongebouwen te realiseren, *Hollewand Midden en Hollewand Noord*. Deze gebouwen zullen bestaan uit ca. 24 middeldure huurwoningen en ca. 18 dure koopappartementen met een gedeelde gebouwde parkeervoorziening. De gemeente is op zoek naar een marktpartij die op eigen risico een plan ontwikkelt én realiseert, passend binnen de gestelde kaders voor deze locatie. Het proces om te komen tot een geschikte marktpartij bestaat uit twee fases: een aanmeldingsfase en een inschrijvingsfase. Omdat de gemeente Hattem behoefte heeft om een dialoog te kunnen voeren met de inschrijvende partijen, hanteert de gemeente een vormvrije verkoopprocedure. De Aanbestedingswet 2012 of aanverwante regelgeving is derhalve niet van toepassing op onderhavige Procedure.

Fase 1: Aanmeldingsfase

Het voorliggend document is de Aanmeldingsleidraad voor het selecteren van vijf gegadigden die in de volgende fase een inschrijving mogen doen en in aanmerking komen voor de ontwikkeling van de locatie Hollewand Midden en Hollewand Noord in de gemeente Hattem. De Aanmeldingsleidraad bevat de uitleg over het project en de verkoopprocedure, en de eisen en de aanmeldingscriteria waar een Gegadigde aan dient te voldoen. Voor de selectie vraagt de gemeente geïnteresseerden om door middel van referenties haar technische beroepsbekwaamheid aan te tonen en om een visie op de opgave. Hierbij dient te worden aangegeven op welke wijze de geplande herontwikkeling vorm kan worden gegeven.

Fase 2: Inschrijvingsfase

De Opdracht wordt in de Inschrijvingsfase gegund aan de Inschrijver die de inschrijving met de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit doet. In de Inschrijvingsleidraad geeft de gemeente de ruimte aan marktpartijen om tot creatieve plannen te komen. De uitvraag is bewust ruim geformuleerd, maar daarmee niet vrijblijvend. De plannen dienen te voldoen aan de kaders die zijn gesteld in het stedenbouwkundig plan '*oude ijsbaan e.o. Hattem*'. De uiteindelijk te selecteren partij zal worden gehouden aan de uitvoering van de door haarzelf ingediende plannen voor het gebied.

Concreet krijgt de geselecteerde partij het ontwikkel- en kooprecht van één perceel van 2.788m² met twee bouwvlakken van 732,6m² per vlak en de verplichting tot woonrijpmaken van het resterende deel van het perceel als aansluiting op de openbare ruimte (circa 1.320m²). Deze grond (binnen de perceelsgrenzen) blijft particulier eigendom. De partij waarmee uiteindelijk de grondverkoopovereenkomst wordt gesloten dient een prijs voor de aankoop van de percelen te betalen.

1.2 Begrippenlijst

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

Aanbieding:	De aanbieding die door een Deelnemer in Fase 2 wordt uitgebracht, welke voldoet aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde eisen.
Aanmelding:	De aanmelding die door een Gegadigde in Fase 1 wordt ingediend, welke voldoet aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde eisen.
Aanmeldingsleidraad:	Onderhavig document waarin de informatie is opgenomen die relevant is voor het aanmelden in het kader van deze vormvrije verkoop
Bijlage:	Een bijlage bij de Aanmeldingsleidraad.
Deelnemer:	Een partij die deelneemt aan Fase 2.

Derden:	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Gegadigde zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.
Documenten:	De door Initiatiefnemer ter beschikking gestelde documenten met betrekking tot de Grondpositie en de Procedure.
Fase 1:	de Aanmeldingsfase op basis van visie en minimum bieding.
Fase 2:	de Inschrijvingsfase op basis van planvoorstel en bieding.
Formulier:	Een door Gegadigde in te vullen document.
Gegadigde:	De onderneming die zijn belangstelling voor deze aanbesteding kenbaar maakt middels het sturen van een Aanmelding. De onderneming is een zelfstandige organisatie of een Samenwerkingsverband.
Geselecteerde partij:	De partij die op grond van de aanmeldingscriteria is aangewezen als partij die wordt uitgenodigd deel te nemen aan de Inschrijvingsfase.
Grondpositie:	de locatie gelegen in het ontwikkelgebied woonzorgzone Geldersedijk ook wel bekend als <i>'Holewand Midden en Holewand Noord'</i>
Initiatiefnemer:	De partij die de Grondpositie in de markt zet door middel van de Procedure. In dit geval de gemeente Hattem
Inschrijver:	Gegadigde die aan het eind van de aanmeldingsfase wordt uitgenodigd een aanbidding voor de uitvoering van het werk te doen.
Opdracht:	Het sluiten van de Overeenkomst voor de realisatie van het Werk.
Opdrachtgever:	Gemeente Hattem in zijn hoedanigheid van partij bij de te sluiten Overeenkomst.
Opdrachtnemer:	Een Inschrijver aan wie door de Opdrachtgever in het kader van deze verkoopprocedure, de Opdracht wordt gegund.
Overeenkomst:	De overeenkomst die door Opdrachtgever en Opdrachtnemer wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor uitvoering van het Werk zijn vastgelegd.
Procedure:	De onderhavige vormvrije verkoop c.q. tender teneinde te komen tot het sluiten van de Overeenkomst.
Samenwerkingsverband:	Samenstel van aanmeldende partijen die tezamen worden aangemerkt als Gegadigde.
Selectiecommissie:	Beoordelingscomité dat de Aanmeldingen aan de hand van de aanmeldingscriteria beoordeelt.
SO:	Schetsontwerp
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen dat door de Initiatiefnemer wordt verstrekt.
Voorwaarden:	De voorwaarden voor de Procedure, die in onderhavig document zijn opgenomen.

2. Uitgangspunten

2.1 Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer in deze verkoop is de gemeente Hattem. De verkoopprocedure wordt georganiseerd en begeleid door *RYSE B.V.* De communicatie, uitwisseling van documenten en dergelijke met betrekking tot de verkoopprocedure zal plaatsvinden via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In uitzonderlijke situaties, welke niet via TenderNed kunnen worden behandeld, kan contact worden opgenomen met de contactorganisatie:

Contactorganisatie:	RYSE B.V.
Gevestigd te:	Utrecht
E-mail:	s.bruin@ryse.nl

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de Gegadigde en de Initiatiefnemer c.q. *RYSE B.V.* Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact absoluut noodzakelijk is en niet op andere wijze mogelijk is, hieronder begrepen contact met de samenwerkende en ondersteunende partijen. Indien Initiatiefnemer van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of getracht heeft vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van deelname.

2.2 Bijlagen

De volgende Formulieren en Bijlagen maken deel uit van deze Aanmeldingsleidraad en zijn (separaat) toegevoegd:

- Programma van wensen en eisen
- Verslag vooroverleg zorgpartijen
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- Stedenbouwkundig plan 'oude ijsbaan e.o.' d.d. 6 oktober 2021
- Formulier A: Verklaring financieel-economische draagkracht
- Formulier B: Format referentieproject

2.3 Aansprakelijkheid

De Aanmeldingsleidraad en de daarbij behorende Documenten en Bijlagen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een Gegadigde desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die voor hem relevant zijn voor de Aanmelding en/of Inschrijving, dan maakt de Gegadigde dit voorafgaand aan het indienen van de Aanmelding kenbaar aan Initiatiefnemer. Een dergelijke opmerking dan wel verzoek om verduidelijking dient een Gegadigde zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk één week na ontvangst van het betreffende Document, schriftelijk te melden aan de contactpersoon van Initiatiefnemer in het kader van het stellen van vragen (§ 4.4).

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

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

3. De Opdracht op hoofdlijnen

3.1 De locatie

Ten Noorden van het centrum, op de voormalige ijsbaan, aan de voet van de Geldersedijk, wordt plaats geboden aan twee sociaal-maatschappelijk relevante programma's, te weten een woonzorgzone en een integraal kindcentrum (IKC). De percelen Hollewand Midden en Hollewand Noord maken onderdeel uit van de *woonzorgzone Geldersedijk*. Het doel van de gemeente Hattem met de realisatie van een woonzorgzone is om een prachtig duurzaam gebied te creëren waar wonen, zog en onderwijs samenkomen, met ruimte voor ontspannen ontmoeting in een open groene structuur. In het stedenbouwkundig plan 'oude ijsbaan e.o.' (Bijlage 6) zijn de 10 belangrijkste leidende principes opgenomen voor de woonzorgzone; veiligheid, bereikbaarheid, betaalbaarheid, leefkwaliteit, ontmoeten, zorgbehoefte, levendigheid, wooncomfort, leefruimte en duurzaamheid.

Met de gebouwen aan de Hollewand beoogt de gemeente om in de onmiddellijke nabijheid van bestaande zorginstellingen en zorgvoorzieningen woningen te ontwikkelen waar zorg geboden kan worden. In de omgeving van woonzorgcentrum *Hof van Blom* (aan de Geldersedijk), zijn ook reeds aanleunwoningen en een huisartsenpraktijk gevestigd. De scope beperkt zich tot één plot waar ruimte is voor twee gebouwen, en een gedeelde gebouwde parkeervoorziening. De (semi-)private ruimte om de gebouwen dient aan te sluiten op de openbare ruimte die door de gemeente gerealiseerd wordt.

3.2 De ambitie

Zowel Hollewand Midden als Hollewand Noord dienen te passen bij de gedachte van de woonzorgzone; woningen die zijn voorbereid op het kunnen leveren van zorg aan huis (extramurale zorg). Iedere woning moet aanpasbaar zijn op een eventuele aanwezige/toekomstige zorgvraag van de individuele bewoner. Een belangrijk criterium is de functionele verbinding tussen de gebouwen in de hele zone onderling en tussen de gebruikers. Om deze ambitie te specificeren is per relevant thema een beeld gevormd van de wensen en eisen. Een programma van eisen/wensen is toegevoegd (Bijlage 1). Ook is ter voorbereiding gesproken met bestaande zorgpartijen in de directe omgeving van de woonzorgzone. Een verslag van dit vooroverleg is, uitsluitend ter informatie, toegevoegd aan deze aanmeldingsleidraad als Bijlage 2. Doel van de verkoopprocedure is om een partij te selecteren:

- die een zorggerelateerd concept/plan aanbiedt dat architectonisch/stedenbouwkundig verwantschap toont met de omgeving en waarvan de functie ook op langere termijn is geborgd;
- die een marktconforme prijs betaalt voor de grond;
- waarmee het constructief samenwerken is;
- die na gunning ook daadwerkelijk gaat bouwen.

3.3 Het programma

Concreet krijgt de geselecteerde partij het ontwikkel- en kooprecht van één perceel van 2.788m² met twee bouwvlakken van 732,6m² per vlak en de verplichting tot woonrijpmaken van het resterende deel van het perceel als aansluiting op de openbare ruimte (circa 660 m² per perceel). Op Hollewand Midden is ruimte voor ca. 24 middeldure huurappartementen en op Hollewand Noord is ruimte voor ca. 18 dure koopappartementen. Onder middeldure huur verstaat de gemeente: woningen met een kale huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de maximale middenhuurgrens van €1.123,13 per maand excl. btw (per 1 januari 2024).

3.4 Vigerend bestemmingsplan

Er is een herziening van het bestemmingsplan (Kom Hattem 2013) nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan Woonzorgzone Hattem 2021 is in procedure gebracht, maar hiertegen is beroep lopend bij de Raad van State. De zitting voor de bodemprocedure is op 2 oktober 2024. De uitspraak wordt 6 tot 12 weken na die datum verwacht. Mocht de Raad van State het beroep (in z'n geheel of gedeeltelijk) toewijzen, waardoor het bestemmingsplan niet (geheel) onherroepelijk wordt, dan behoudt de gemeente zich het recht voor de inschrijvingsfase (tijdelijk) stop te zetten.

3.5 Planologische belemmeringen

De ruimtelijke beperkingen die voortkomen uit bodemkwaliteit, archeologie, cultuurhistorie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluidshinder, effecten van omliggende bedrijven en dergelijke zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonzorgzone Hattem'. Er zijn ten aanzien van deze aspecten geen bijzonderheden en/of specifieke uitdagingen. De grond in het plangebied is geschikt voor de bestemming waarvoor het verkocht wordt: wonen.

3.6 Financiële uitgangspunten

De partij waarmee uiteindelijk de koop- en ontwikkelingsovereenkomst wordt gesloten dient een prijs voor de aankoop van de percelen te betalen. De gemeente levert bouwrijpe grond aan de kopende partij en hanteert hiervoor een minimale grondprijs van €2.100.000.

3.7 Overeenkomst

Met de gegunde partij, zijnde Opdrachtnemer, wordt een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Een conceptovereenkomst wordt aan de inschrijvingsleidraad gehecht.

4. Verkoopprocedure

4.1 Publicatie en correspondentie

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

4.2 De procedure

De Initiatiefnemer heeft de Procedure openbaar bekend gemaakt via diverse kanalen en heeft belangstellenden daarbij uitgenodigd zich voor de Procedure aan te melden.

Hoewel Initiatiefnemer waarde hecht aan transparantie en objectiviteit is er geen sprake van aanbesteding van een werk, dienst of levering. De Procedure is vormvrij. De Aanbestedingswet 2012 of aanverwante regelgeving is derhalve niet van toepassing op onderhavige Procedure. Initiatiefnemer conformeert zich aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het kader van deze verkoop in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel, en kiest derhalve voor een niet-openbare procedure. Initiatiefnemer meent een procedure in de markt te zetten waarbij kosten en noodzakelijke inzet voor geïnteresseerde partijen proportioneel is.

4.3 Fasen

De procedure kent twee fasen, te weten een aanmeldingsfase en een Inschrijvingsfase.

4.3.1 Aanmeldingsfase

In deze fase worden uit alle partijen die interesse tonen in de opgave vijf (5) Gegadigden geselecteerd, voor zover er voldoende gekwalificeerde Gegadigden zijn. De Gegadigden dienen aan de hand van de Aanmeldingsleidraad hun Aanmelding op te stellen en in te dienen. Indien Gegadigde zich aanmeldt in de vorm van een Samenwerkingsverband dienen de gevraagde gegevens en documenten ten aanzien van ieder lid van het Samenwerkingsverband te worden aangeleverd. Er worden maximaal vijf (5) Gegadigden geselecteerd die:

- 1 voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in dit hoofdstuk;
- 2 voldoen aan de minimumeisen (de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen uit hoofdstuk 5);
- 3 het hoogst hebben gescoord op de aanmeldingscriteria uit hoofdstuk 6.

Gegadigden worden op bovenstaande voorwaarden/eisen/criteria en in bovenstaande volgorde beoordeeld. Indien bij de selectie van Gegadigden meer dan vijf (5) Gegadigden in aanmerking komen voor de inschrijvingsfase, dan zal tussen de laagst eindigende Gegadigden met dezelfde score worden geloot. Als alle Gegadigden dezelfde score hebben, dan wordt geloot met al die Gegadigden. De loting zal worden uitgevoerd door een notaris gevestigd in Nederland.

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

4.3.2 Inschrijvingsfase

Geselecteerde partijen worden toegelaten tot de inschrijvingsfase. Een inschrijvingsleidraad wordt gedeeld bij aanvang van die fase. Op basis van deze leidraad hebben Inschrijvers de mogelijkheid om zich door middel van een plan van aanpak en een schetsontwerp (SO) te onderscheiden ten aanzien van hun plan en proces (kwaliteit). Op hoofdlijnen zullen het plan van aanpak en het SO worden beoordeeld op de volgende criteria (onder voorbehoud van wijzigingen):

- De mate waarin wordt aangetoond hoe de gebouwen (en de ruimte ertussen) geplande en ongeplande ontmoetingen stimuleren (sociaal/maatschappelijk);
- De mate waarin wordt aangetoond hoe de functionele verbinding met omliggende gebouwen (qua programma, doelgroep, fysiek en voorzieningen, beheer/onderhoud) is geborgd (sociaal/maatschappelijk);
- De mate waarin de architectonische kwaliteit/ detaillering is geborgd in het ontwerp (beeldkwaliteit)
- De mate waarin duurzaamheid (energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit) wordt afgestemd op/ gekoppeld aan ontwerpkeuzes en afwegingen ten aanzien van andere thema's.

- De mate waarin een passende (en financieel haalbare) parkeeroplossing wordt geboden (parkeren/mobiliteit)
- De wijze waarop samenwerking met de omgeving en Opdrachtgever wordt georganiseerd.

Naast het plan van aanpak worden de Inschrijvers gevraagd om een prijs op te geven die zij bereid zijn om te betalen voor de grond. Deze prijs dient minimaal gelijk te zijn aan de minimale grondprijs zoals genoemd in paragraaf 3.5. Wanneer Inschrijvers deze prijs bieden worden 0 punten gescoord op het onderdeel prijs. Inschrijvers krijgen de mogelijkheid om meer te bieden dan deze minimale prijs waarmee maximaal 30 punten kunnen worden gescoord op het onderdeel prijs. Het maximale bedrag dat kan worden geboden is €2.300.000.

Naast de eerdergenoemde gunningsdocumenten, dienen Inschrijvers ook een verklaring in te dienen waaruit blijkt dat zij, naar eigen keuze, of een eenmalige waarborgsom ter waarde van 10% van de koopsom aanbieden, of een verklaring van de bank verstrekken inhoudende de bereidheid van de bank tot het stellen van een bankgarantie van 10% van de koopsom.

Tijdens de inschrijvingsfase zal een dialoogronde georganiseerd worden waarin Inschrijvers de kans krijgen om vragen te stellen ten behoeve van een betere inschrijving. Aan de partijen die een geldige inschrijving hebben gedaan maar aan wie niet wordt gegund wordt een inschrijvingsvergoeding verstrekt van €5.000,-

De Inschrijver die de beste prijs-kwaliteitverhouding aanbiedt (30/70) krijgt de Opdracht gegund.

4.4 Doorlooptijd en planning aanmeldingsfase

In onderstaande tabel is de voorgenomen planning weergegeven. Aan het begin van de gunningsfase wordt een opvolgende planning verstrekt.

Planning aanmeldingsfase		Datum
1.	Publicatie van de Aanmeldingsleidraad	27 september 2024
2.	Deadline voor het stellen van vragen	14 oktober 2024 vóór 12:00
3.	Verstrekken Nota van Inlichtingen 1	21 oktober 2024
4.	Deadline voor het stellen van vragen	11 november 2024 vóór 12:00
5.	Verstrekken Nota van Inlichtingen 2	18 november 2024
6.	Deadline Aanmelding	5 december 2024 vóór 12:00
7.	Beoordelen van Aanmeldingen	6 december t/m 17 december 2024
8.	Besluitvorming Selectiecommissie	18 december 2024
9.	Verzenden uitslag aanmeldingsfase	19 december 2024
10.	Bezwaartermijn	20 december 2024 t/m 2 januari 2025
11.	Definitieve selectie	3 januari 2025
12.	Start gunningsfase	6 januari 2025

Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor bovenstaande tijdsplanning te wijzigen. Bij wijzigen van planning worden Gegadigden/Inschrijvers hier tijdig over geïnformeerd.

4.5 Stellen van vragen

Vanaf de datum van publicatie tot d.d. **11 november 2024** vóór 12:00 uur worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inlichtingen te krijgen. Hiervoor dienen de Gegadigden gebruik te maken van TenderNed.

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

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

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

4.6 Digitale aanmelding

De complete Aanmelding van Gegadigde dient uiterlijk op d.d. **5 december 2024** vóór 12:00 uur op TenderNed te staan.

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

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

4.6.1 Aanmeldingsdocumenten

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

- 1 Een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument zoals beschikbaar gesteld via TenderNed.
- 2 Gegevens betreffende de geschiktheid van Gegadigde
 - Financieel-economische draagkracht conform de omschrijving van *Model liquiditeit en solvabiliteit*;
 - Technische bekwaamheid (kerncompetenties) conform *Format Referentie*.
- 3 Gegevens betreffende de aanmeldingscriteria.

4.6.2 Bewijsstukken

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

- Uittreksel KvK, niet ouder dan zes (6) maanden,
- Geldige Gedragsverklaring Aanbesteden, niet ouder dan twee jaar,
- Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan zes (6) maanden.

4.6.3 Samenwerkingsverband

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

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

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

4.6.4 Beroep op derde(n)

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

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

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

4.7 Aanmeldingsvoorwaarden

4.7.1 Prijzen en tarieven

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

4.7.2 Rechtsgeldigheid

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

4.7.3 Afwijkingen

Voor de Aanmeldingen dient gebruik gemaakt te worden van de Formulieren zoals gevoegd bij de Aanmeldingsleidraad. Met nadruk wordt vermeld, dat afwijkende Aanmeldingen terzijde worden gelegd. U dient dus gebruik te maken van de aangeleverde Formulieren. Bij een Aanmelding dienen geen andere bescheiden dan de gevraagde documenten of gevraagde informatie te worden ingediend. Na ontvangst van de Aanmelding voert de Initiatiefnemer een controle uit op completeheid en juistheid van de Aanmelding. Niet-complete en/of onjuiste Aanmeldingen worden in beginsel terzijde gelegd.

4.7.4 Onvoorwaardelijkheid

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

4.7.5 Vertrouwelijkheid

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

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

4.7.6 Instemming

Door zich voor deze aanbestedingsprocedure aan te melden, verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden en de inhoud van de Aanmeldingsleidraad. Handelen in strijd met de eisen gesteld in de Aanmeldingsleidraad kan leiden tot ongeldigheid van de Aanmelding en tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure.

4.7.7 Eenmalige aanmelding

Een onderneming mag zich slechts eenmaal, al dan niet in Samenwerkingsverband met andere ondernemingen, als Gegadigde aanmelden.

4.8 Tussentijdse beëindiging van de aanbesteding

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

5. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

5.1 Inleiding

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

5.2 Controle

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

5.3 Geschiktheid

Het doel van Fase 1 is de selectie van vijf Gegadigden die als Deelnemer gaan deelnemen aan Fase 2. Aan de hand van onderstaande gegevens wordt de geschiktheid van de Gegadigde vastgesteld. Indien blijkt dat de Gegadigde niet voldoet aan de gevraagde eisen, behoudt Initiatiefnemer zich het recht voor de Aanmelding ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen.

5.3.1 Uitsluitingsgronden

De Initiatiefnemer kan iedere Gegadigde uitsluiten van deelneming aan de Aanmeldingsfase:

- die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels;
- die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de Initiatiefnemer aannemelijk kan maken;
- die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge tenderprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Initiatiefnemer maakt gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument aanbestedingen van de Rijksoverheid. Door het invullen en ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft Gegadigde aan of hij in bovenstaande omstandigheden verkeert.

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

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

5.3.2 Geschiktheidseisen

De Gegadigde dient te voldoen aan een aantal eisen waaruit blijkt dat hij technisch en financieel in staat is de ontwikkeling tot stand te brengen.

5.3.2.1 Financiële en economische draagkracht

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

Bij indiening niet in Samenwerkingsverband

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

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te kunnen leggen met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie jaar. De Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0; de Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 20%;
- voor het aanleveren van deze informatie dient formulier A en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt; overige bewijsmiddelen dienen op verzoek te worden overgelegd;
- de liquiditeitsratio (Quick Ratio) en solvabiliteitsratio worden berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Liquiditeit	
	(debiteuren + liquide middelen)
Liquiditeit =	-----
	kort vreemd vermogen

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

Bij indiening in een Samenwerkingsverband

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

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te leggen met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie jaar;
- Elk van de samenwerkende partijen dient te beschikken over een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0; elk van de samenwerkende partijen dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio van groter dan of gelijk aan 20%;
- voor het aanleveren van deze informatie dient formulier A en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt.
- Gegadigde dient de bewijsstukken eerst over te leggen na daartoe gedaan verzoek van Initiatiefnemer.

5.3.2.2 Technische geschiktheid

Initiatiefnemer heeft in het kader van voorliggende opgave een aantal kerncompetenties geformuleerd. Deze zijn opgenomen in onderstaand overzicht. Gegadigde dient hun technische bekwaamheid aan te tonen door het aanleveren van referenties waaruit blijkt dat Gegadigde voldoet aan deze kerncompetenties. Alleen referentie 4 dient te worden voorzien van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de desbetreffende opdrachtgever. Voor de referentie kan gebruik worden gemaakt van Formulier B, format referentieproject. Voor de onderbouwing is een maximum van twee (2) pagina's A4 inclusief beeldmateriaal toegestaan. Gegadigde geeft de Initiatiefnemer tevens toestemming om indien gewenst contact op te nemen met de opgegeven contactpersoon. Een referentie mag voor meerdere kerncompetenties worden overgelegd, doch een totaal aantal van 4 referenties mag niet worden overschreden. Indien Gegadigde een Samenwerkingsverband is (en is voldaan aan het gestelde in paragraaf 4.6.3), mogen referentieprojecten zowel gezamenlijk als separaat zijn uitgevoerd.

<u>Kerncompetentie 1</u>	Ervaring met het realiseren van woningen in combinatie met zorg of levensloopbestendige woningen . Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure.
<u>Kerncompetentie 2</u>	Ervaring met realisatie van meerdere appartementencomplexen inclusief gebouwde parkeervoorziening . Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure
<u>Kerncompetentie 3</u>	Ervaring met het realiseren van huurwoningen . Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure
<u>Kerncompetentie 4</u>	Ervaring met participatie . Het project dient te zijn opgeleverd in de afgelopen vijf (5) jaar ten opzichte van de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure

5.3.2.3 Kwaliteit en veiligheid

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

Kwaliteitszorgsysteem

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

6. Aanmeldingscriteria

Gegadigden op wie de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en die voldoen aan de geschiktheidseisen, worden op de aanmeldingscriteria beoordeeld.

6.1 Aanmeldingscommissie

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

- Projectmanager;
- Kwaliteitsteam Woonzorgzone, leden:
 - stedenbouwkundig supervisor;
 - rayonarchitect welstand;
 - adviseur zorglandschap;
- Beleidsmedewerker Sociaal domein;
- Beleidsmedewerker Wonen.

Een onafhankelijke voorzitter en secretaris worden geleverd door RYSE B.V. De samenstelling van de Aanmeldingscommissie is onder voorbehoud van omstandigheden, die wijziging noodzakelijk kunnen maken.

6.2 Aanmeldingscriteria en te behalen punten

Er zijn in totaal twee criteria van toepassing:

1. Vergelijkbaarheid referenties met de context van Hattem
2. Visie op de opgave

Voor elk criterium kan een vast aantal punten behaald worden zoals vermeld in tabel 1. Indien naar de mening van de Selectiecommissie niet aan het gevraagde wordt voldaan, worden 0 punten toegekend voor dat (sub)criterium. De score voor de referenties en de visie wegen even zwaar.

Tabel 1. Punten per criteria

Aanmeldingscriteria		Aantal punten	Factor	Totaal
1	Vergelijkbaarheid referenties Opdrachtgever acht het van belang dat Inschrijvers hun ervaring met soortgelijke projecten ook in de context van Hattem kunnen plaatsen. Inschrijvers dienen hiertoe op basis van een referentie aan te tonen in welke mate de kerncompetenties zoals beschreven in §5.3.2.2, in uw voorgedragen referentie tot uitdrukking komen en hoe deze zich verhouden tot de ontwikkeling van de voorliggende locatie in Hattem. Inschrijvers mogen één referentie gebruiken. Dit mag een referentie zijn die ook wordt aangedragen om uw technische geschiktheid aan te tonen. De referentie wordt beoordeeld op: - De mate waarin de kerncompetenties tot uitdrukking komen; - De mate waarin deze wordt geplaatst in de context van Hattem; - De mate waarin Inschrijver reflecteert op zijn eigen rol; - Het detailniveau waarin de referentie wordt beschreven. Inschrijvers worden in het kader van dit aanmeldingscriterium gevraagd om hiervan een onderbouwing te schrijven. Voor de onderbouwing is in totaal	0 / 5 / 10	5	

	een maximum van twee (2) pagina's A4 inclusief beeldmateriaal met lettertype Calibri 9 toegestaan. De indeling is vormvrij.			
2	Visie op de opgave Criterium 2 dient Gegadigde aan te tonen door middel van een visiedocument. Hierbij adviseren wij om gebruik te maken van de informatie over wensen en eisen (Bijlage 1) en de input die is geleverd vanuit de verschillende zorgpartijen uit de omgeving (Bijlage 2). Voor de onderbouwing is een maximum van twee (2) pagina A4 inclusief beeldmateriaal met lettertype Calibri 9 toegestaan. De visie wordt beoordeeld op de wijze (detailniveau/ specifiek/ realistisch/ compleetheid) waarop de volgende onderdelen worden beschreven: • Visie op de opgave; • Hoe wordt een goede aansluiting op de beweegboulevard gewaarborgd? • Hoe ziet u de samenwerking met de gemeente voor zich? • Hoe organiseert u participatie?	0 / 5 / 10	5	
Totaal				100

6.3 Beoordeling aanmelding en beoordelingsmodel

Voor de aanmeldingscriteria (zowel voor de *referentie* als voor de *visie*) kan een vast aantal punten worden behaald. Bij de aanmeldingscriteria geldt dat, indien aan het gevraagde subcriterium wordt voldaan, het aantal punten wordt toegekend conform tabel 1. Indien naar de mening van de Selectiecommissie niet aan het gevraagde wordt voldaan, worden 0 punten toegekend voor dat (sub)criterium. De onderbouwing voor het aantal punten is opgenomen in tabel 2. De score voor de referenties en de visie wegen even zwaar.

Tabel 2. Toelichting

Beoordeling		Punten
Aanmeldings-criterium 1 Vergelijkbaarheid referenties	• Kerncompetenties zijn zeer nadrukkelijk in de context van Hattem geplaatst; • Inschrijver reflecteert uitstekend op eigen rol; • De referentie is zeer gedetailleerd beschreven.	10
	• Kerncompetenties zijn in de context van Hattem geplaatst; • Inschrijver reflecteert op eigen rol; • De referentie is enigszins gedetailleerd beschreven.	5
	• Kerncompetenties zijn niet in de context van Hattem geplaatst; • Inschrijver reflecteert niet/ zeer matig op eigen rol; • De referentie is niet gedetailleerd beschreven.	0
Aanmeldings-criterium 2 Visie op de opgave	• Boven verwachting, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	10
	• Voldoet aan eis, enigszins onderscheidend, voldoende onderbouwd.	5
	• Voldoet niet aan gestelde eisen, matige onderbouwing.	0

De scores voor de rangordecriteria worden per Gegadigde bij elkaar opgeteld en de som geeft de totale score (eindtotaal). De vijf Gegadigden met opeenvolgend de hoogste score(s) worden geselecteerd voor de gunningsfase. Indien meer Gegadigden een gelijke score hebben en in aanmerking komen voor selectie, zal loting bepalen welke Gegadigden worden geselecteerd voor de gunningsfase. Indien na opvragen en controle van de gevraagde bewijslast Gegadigden niet voldoen aan de gestelde eisen, worden deze inschrijvingen terzijde gelegd en wordt de eerst opvolgende Gegadigde gevraagd de bewijslast aan te leveren.

6.4 Bezwaar

Indien een Gegadigde tegen de negatieve selectiebeslissing een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de Initiatiefnemer te betekenen uiterlijk op de zevende dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve selectiebeslissing is medegedeeld.

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

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

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

7. Overige voorwaarden

7.1 Taal

De vragen, Aanmelding en de Inschrijving geschieden in de Nederlandse taal. De voertaal tijdens de aanbesteding en tijdens de uitvoering van de Opdracht is de Nederlandse taal.

7.2 Toepasselijk recht

Het Nederlandse recht is van toepassing op deze aanbesteding en op de daaruit voortvloeiende rechtsbetrekkingen.

7.3 Inschrijvingsvergoeding

Voor Aanmelding en Inschrijving worden in geen geval kosten en/of schaden vergoed, ook niet indien de aanbesteding door de Initiatiefnemer tussentijds wordt beëindigd of aan het einde van de aanbesteding besloten wordt niet of tot gedeeltelijke gunning over te gaan. Aan de partijen die een inschrijving doen in het kader van de gunningsfase en niet winnen wordt wél een vergoeding verstrekt van €5.000 per Inschrijver.

7.4 Gestanddoeningstermijn

Gegadigde die wordt toegelaten tot de Inschrijving, alsdan Inschrijver, dient zijn aanbieding 90 dagen vanaf de datum van Inschrijving gestand te doen. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor deze periode te verlengen met 90 dagen.

7.5 Klachtenmeldpunt

Een aanbestedingsprocedure kan aanleiding geven tot vragen of opmerkingen over de Aanbestedingsstukken of de wijze van aanbesteden. Deze vragen of opmerkingen kunt u stellen op de wijze zoals vermeld in paragraaf 4.5. Indien Gegadigde het niet eens is met de reactie dan kan hij een klacht indienen.

7.6 Geschillenregeling

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

7.7 Auteursrecht

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

Bijlage 1 | Programma van wensen en eisen

Sociaal/ maatschappelijk

Het zwaartepunt van voorliggende opgave is het sociaal/maatschappelijke aspect. Hollewand Midden en Noord moeten een aanvulling worden op de overige voorzieningen in het gebied. De functionele verbinding met de omliggende gebouwen is hierbij belangrijk.

Doelgroep

De doelgroep die wordt beoogd voor Hollewand Midden en Noord zijn senioren in de breedste zin van het woord. Het zijn mensen die samen oud willen worden, elkaar willen ontmoeten en helpen waar nodig. Een zorgvraag is niet per definitie aan de orde of in zicht. De gebouwen zullen functioneel passend moeten zijn voor deze doelgroep. De ruimtes zijn bijvoorbeeld passend voor draaicirkels van tilliften, rolstoelen en andere hulpmiddelen. De toegang tot badkamer en toilet moet toegankelijk zijn met hulpmiddelen die langer thuis wonen mogelijk maken, en er dient voldoende stalling te zijn voor hulpmiddelen zoals een scootmobiel. De maatvoering van de appartementen moet geschikt zijn voor aanpassingen wanneer de zorgbehoefte van een bewoner daar aanleiding voor geeft. Mensen moeten hier dus kunnen blijven wonen als een zorgbehoefte zich aandient, verandert of toeneemt. Relevant is ook het antwoord op de vraag hoe het concept (en de doelgroep) op de lange termijn wordt geborgd.

Functie

De gebouwen zijn geschikt voor extramurale zorg. Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling dat er een hospice of een verzorgingstehuis wordt gerealiseerd met bijvoorbeeld georganiseerde dagopvang. Soortgelijke functies (voor intramurale zorg) zijn elders in het gebied al aanwezig. Collectiviteit voor dagelijkse ontmoeting is wel belangrijk, en moet een plek krijgen in het concept.

Interactie

De functionele verbinding, zowel in als tussen de gebouwen, is een belangrijk aspect (tussen de gebouwen Hollewand Midden en Hollewand Noord, maar ook met de rest van de WZZ, ook hier zijn mogelijkheden voor verbinding met gebouwen, bewoners en buitenruimte). Er moet, aanvullend op de elementen voor ontmoeting die de gemeente realiseert in de openbare ruimte rondom de gebouwen, ruimte zijn voor geplande en ongeplande ontmoetingen (zoals in een gemeenschappelijke tuin/ruimte). Bewoners moeten makkelijk kunnen bewegen tussen de gebouwen. Het is aan de marktpartij om een voorstel te doen hoe de twee gebouwen aan elkaar verbonden kunnen worden (qua programma, doelgroep, fysiek en voorzieningen), ook met betrekking tot de exploitatie (zoals: hoe omgaan met twee VVE's?).

Stedenbouw

De kwalitatieve kaders voor wat betreft stedenbouw zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan, de kwantitatieve kaders in het bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan kan worden gezien als een beleidsvoornemen. Inschrijvers zullen zich daarom moeten conformeren aan de kaders die hierin zijn opgenomen. Een kwaliteitsteam (bestaande uit een stedenbouwkundig supervisor, een rayonarchitect welstand en een adviseur zorglandschap) borgt dat deze kaders worden gehanteerd in de uitwerking van het ontwerp. Qua uitstraling hoeven Hollewand Midden en Noord niet gelijk te zijn aan Hollewand Zuid maar dienen wel in harmonie te zijn. Een risico dat wordt signaleerd is dat mogelijk onvoldoende architectonische kwaliteit/detaillering wordt gerealiseerd vanwege de gestegen bouwkosten.

Mobiliteit en parkeren

Parkeren moet (ook voor kort bezoek) op eigen terrein worden opgelost. Er is een politieke wens uitgesproken voor een gebouwde parkeervoorziening onder de toekomstige gebouwen (dit is al vertaald in een ontwerp en het bestemmingsplan). Deze wens wordt gevoed vanuit omwonenden en door een stichting die zich bekommert over de beeldkwaliteit/zichtlijnen naar het water vanaf de dijk. Een grote parkeerplaats past niet in dit beeld. Echter legt een gebouwde parkeervoorziening een grote druk op de businesscase waardoor de financiële haalbaarheid van het project, en dus de grondprijs, onder druk komt te staan. Vanuit financieel oogpunt is een alternatief wenselijk. Echter, een alternatief voor een gebouwde parkeervoorziening met hetzelfde aantal plaatsen bovengronds is ruimtelijk niet mogelijk. Er kan dus hooguit worden overwogen om een lager aantal parkeerplaatsen toe te staan dan dat de parkeernorm

voorschrijft. Als onderbouwd kan worden waarom minder parkeerplekken nodig zijn bij aanvang en tijdens de gehele exploitatie, dan is het denkbaar dat er minder plekken gerealiseerd hoeven te worden. Bijvoorbeeld door het toepassen van deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeeronderzoek, of onderbouwen vanuit de behoeften van de doelgroep. De gemeenteraad zal hier dan mee moeten instemmen. Er zal dan goed inzichtelijk moeten worden gemaakt wat het effect is van deze mutatie op de grondprijs. Mocht de raad akkoord gaan met het toestaan van minder parkeerplaatsen, dan zal dat alleen mogelijk zijn als kan worden aangetoond dat er geen extra parkeerdruk ontstaat in de omliggende straten of elders in het plangebied. De parkeernorm die binnen het plangebied (en dus ondergronds) gerealiseerd moet worden is 1.7. Mits goed onderbouwd kan deze norm worden verlaagd tot minimaal 1.0. Parkeerkosten dienen te zijn verdisconteerd in de V.O.N. prijs van de woningen, dan wel in de kale huurprijs van de huurwoningen.

Civiele techniek en uitvoering

De gemeente levert bouwrijpe grond; de grond wordt vrij van opstal en obstakels opgeleverd met de hoofdaansluiting voor het riool. Er ligt nog een fundering van het clubhuis (ijsbaan) en er staan nog lichtmasten, beide worden verwijderd. De peilhoogte is bekend en wordt gedeeld met de inschrijvers. De openbare ruimte rond de plot wordt ontworpen en gerealiseerd door de gemeente. De Gegunde partij van de plots Hollewand Midden en Hollewand Noord sluiten hierop aan (conform de kaders uit het stedenbouwkundig plan en het wrm-bestek van de gemeente). Ten aanzien van de uitvoering dient de bouwrouting via de Noordkant te lopen. De gemeente wil geen klachten uit de omgeving ontvangen.

Duurzaamheid

ENERGIE

Het lijkt gezien het aantal woningen ten opzichte van het beschikbaar dakoppervlak voor pv-panelen niet realistisch om energiepositieve woningen te verlangen. Bovendien is er geen garantie op teruglevering vanwege netcongestie. De wettelijke vereiste BENG of eventueel ENG lijkt wel realistisch. Er is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke warmtebronnen, echter is deze nog niet gereed om te delen. Wel kan al worden gesteld dat verwarmen middels aquathermie geen haalbare optie is. All-electric of collectieve systemen wel.

CIRCULARITEIT

Ten aanzien van circulariteit dienen de gebouwen te voldoen aan de wettelijke MPG-norm (bouwbesluit). Het opstellen van een materialenpaspoort is een concrete wens. Iets extra's ten aanzien van circulariteit wordt niet persé als toegevoegde waarde gezien. Mocht er ruimte zijn in de businesscase dan hebben investeringen in Sociaalmaatschappelijke aspecten de voorkeur.

NATUURINCLUSIEF

Het treffen van maatregelen ten aanzien van natuur-inclusiviteit is onderdeel van het bouwbesluit. Echter, extra maatregelen op gebouwniveau is laaghangend fruit (ook in financiële zin) dus hier kunnen partijen meerwaarde bieden.

KLIMAATADAPTIE

De ambities ten aanzien van waterberging in de openbare ruimte zijn al hoog. De doelstelling ten aanzien van hemelwaterafvoer is geborgd in het inrichtingsplan openbare ruimte. Op gebouwniveau zien wij kansen om daken en gevels te vergroenen. Bij de keuze voor groen dient rekening te worden gehouden met klimaatverandering zodat het groen dat wordt toegepast ook op de lange termijn overleefd. Ook het hergebruik van hemelwater in het gebouw is een wens.

MOBILITEIT

Op het gebied van duurzame mobiliteit (o.a. deelmobiliteit, laadpalen) heeft de gemeente Hattem geen beleid. De wens is om de parkeerplekken voor te bereiden op elektrisch laden.

Duurzaamheid is een relevant thema maar prevaleert in voorliggende casus niet boven het sociaal/ maatschappelijke aspect van de opgave. De gemeente wil in de aanbiedingen vooral terugzien dat er tijdens de ontwerp- en bouwfase aandacht is voor duurzaamheid (binnen de kaders van de Aerius-berekeningen van het bestemmingsplan) en dat partijen na gunning continue blijven zoeken naar kansen om het plan duurzamer te maken. Een nadrukkelijke wens van de gemeente is dat duurzaamheid bij de keuzes die op andere thema's worden gemaakt altijd wordt meegewogen om koppelkansen te benutten. Zo biedt het realiseren van een gezamenlijke deeltuin ook kansen ten aanzien van extra wateropvang en is schaduw belangrijk op plekken waar (in voorliggende casus vooral oudere) mensen samenkomen.

Bijlage 2 | Verslag vooroverleg zorgpartijen

Datum: 25-9-2023

Aanwezigen

- N.N. (DrieZorg)
- N.N. (Het Baken)
- N.N. (De Luwte)
- N.N. (BeterThuisWonen)
- N.N. (Gemeente Hattem, Sociaal domein)
- N.N. (Gemeente Hattem, Begeleider aanbesteding)

Introductie

Als onderdeel van de ontwikkeling *woonzorgzone Geldersedijk* worden onder andere twee appartementencomplexen gerealiseerd, Hollewand Midden en Hollewand Noord. De gemeente Hattem organiseert een aanbesteding op basis waarvan zij de grond verkoopt aan een marktpartij. Het doel van de aanbesteding is om een partij te selecteren die een zorg gerelateerd concept/ plan aanbiedt dat architectonisch/ stedenbouwkundig verwantschap toont met de omgeving en waarvan de functie ook op langere termijn is geborgd.

Aan u (als bestaande zorgpartij uit de direct omgeving) is gevraagd om uw wensen, zorgen en ideeën te delen die wij zullen toevoegen aan de aanbestedingstukken. Inschrijvende partijen worden beloond voor de mate waarin zij kunnen onderbouwen dat hun concept invulling geeft aan deze kaders. Onderstaand zijn de belangrijkste punten gecategoriseerd.

Het Baken	Het baken is gevestigd in het meest Zuidelijke gebouw van de Geldersedijk. Zij hebben 32 studio's waar zij oudere mensen opvangen met psychogeriatrische problematiek met een WLZ indicatie .. Deze doelgroep wordt hier geplaatst wanneer zij al een hoge zorgvraag hebben. Hun sociale kring is of wordt snel kleiner waardoor er veel behoefte is aan sociale ontmoetingen.
Driezorg	Driezorg levert zorgpersoneel voor extramurale zorg. In Zwolle leveren zij ook intramurale zorg. Zij zijn betrokken bij de Hiemstra locatie.
De Luwte	De Luwte zal een appartementencomplex gaan realiseren op het Zuidelijke kavel van de Hollewand. Dit worden 24 eenheden geschikt voor mensen met autisme of een verstandelijke beperking. Hier wordt 24/7 zorg geleverd. Zij werken samen met <i>JP van de Bent</i> die voor hun de zorgverleners levert.
BeterThuisWonen	Is een organisatie die extramurale zorg verleend. Dat doen in Hattem in een kleinschalig woon-zorgcomplex <i>Buitenhof</i> . Zij onderstrepen het belang van lang thuis kunnen blijven wonen

Dagbesteding

Het Baken heeft overwogen om dagbesteding aan te bieden, maar vanwege beperkt aantal aanmeldingen op een locatie van andere zorgaanbieder in Hattem is besloten om hier niet mee verder te gaan. Echter is er wel het geloof dat dit kans van slagen heeft, mits goed georganiseerd. Zij hebben besloten om in te zetten op voorlichting van ouderen. Er is een ruimte beschikbaar die gehuurd kan worden door externe partijen zoals de buurtsportcoach of Stichting Welzijn Hattem die hier activiteiten organiseert. Om deel te nemen aan deze activiteiten is geen indicatie nodig. Het baken verdient hier weinig geld aan maar vindt het vooral

belangrijk dat er een plek is waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten. In de avonden zijn de ruimtes nog wel te boeken maar overdag loopt de agenda inmiddels behoorlijk vol en is een extra ruimte in het gebied dus zeer welkom. Een andere mogelijkheid is om lokalen van het te realiseren IKC te gebruiken in de avonduren.

Ontmoetingen

In Hollewand Zuid zijn geen gemeenschappelijke ruimtes voorzien voor het complex Hollewand Zuid omdat de doelgroep over het algemeen op zichzelf is. Als ze daar behoefte aan hebben kunnen ze elkaar opzoeken in de appartementen. Dat is voor de beoogde doelgroepen van Hollewand Midden en Hollewand Noord anders. De verwachting is dat zij juist veel behoefte hebben aan sociale contacten. De wens van de zorgaanbieders ten aanzien van de woonzorgzone is om bewoners uit de gebouwen te krijgen waardoor ze op straat ook andere mensen tegen komen. Het is in die zin niet wenselijk om alle voorzieningen in één gebouw te plaatsen, een spreiding over het gebied is dat wel

Woningtypen

De zorgpartijen zien een sterke vraag naar zorggeschikte woningen. Hiervoor verwijzen zij naar de bouwdeal zorgsector. Het realiseren van zorgwoningen is volgens hun niet heel anders dan dat het altijd is geweest. Het gaat vooral over voldoende ruimte en over goede toegankelijkheid.

Delen van zorg

De toekomstige bewoners van Hollewand Zuid zullen over het algemeen een ander type zorgvraag hebben dan de beoogde doelgroepen voor Hollewand Midden en Hollewand Noord. Hollewand Zuid richt zich meer op het begeleiden van mensen terwijl er in Hollewand Midden en Hollewand Noord meer vraag zal zijn naar lichamelijke zorg. De betrokken zorgaanbieders in het gebied kunnen het zorgaanbod uitbreiden naar de zorgvraag van de toekomstige bewoners van Hollewand Midden en Hollewand Noord.

Functionele verbinding

Over de verbinding tussen de functies en gebouwen in de woonzorgzone tot stand te brengen geven de zorgpartijen aan dat er wellicht mogelijkheden zijn om iets te doen met werkplekken. Bijvoorbeeld in de horeca. Vanuit arbeidsmatige dagbesteding kan hier een mooie bijdrage aan geleverd worden en zo de verbinding kunnen opzoeken met de oudere doelgroepen.

Community

De zorgpartijen vinden het wenselijk als er op gebiedsniveau een partij zou zijn die actief activiteiten onderneemt om de verbinding te stimuleren. Bijvoorbeeld in de rol van *community manager*.

Bereikbaarheid / mobiliteit

- Tussen de doelgroep 'ouderen' zullen sommigen zijn die zeer slecht ter been zijn. Voor hen is de supermarkt al te ver lopen. Voor deze situatie zouden de zorgpartijen graag een oplossing zien. Bijvoorbeeld door mobiliteit te faciliteren zodat ze toch naar de supermarkt kunnen of juist met hulp van medebewoners.
- De huidige parkeerplaats (= de parkeerplaats bij complex Hof van Blom met o.a. de HAP) is altijd vol door bezoekers en medewerkers.
- De doelgroep van Hollewand Zuid heeft geen auto over het algemeen – zij regelen parkeren in de openbare ruimte

Belangrijke kenmerken van collectieve ruimtes

- Toegankelijk
- Uitnodigend, geen deuren
- Multifunctioneel (leeshoek, biljardtafel, eten, etc.)
- Inclusief
- Voor alle doelgroepen
- Voorbeeld: BUUR (<https://buurnijmegen.nl/over-buur/>)

Formulier A Verklaring Financieel-economische draagkracht

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

De liquiditeits- en solvabiliteitsratio worden berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Liquiditeit	
(debiteuren + liquide middelen)	
Liquiditeit =	-----
	kort vreemd vermogen

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

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

Jaar	Liquiditeitsratio	Solvabiliteitsratio
2021		
2022		
2023		

Bedrijfsnaam:

Ondertekend door:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Formulier B Format referentieproject

Door middel van het invullen van dit formulier geeft de Gegadigde aan te voldoen aan de gestelde minimale technische bekwaamheid, zoals omschreven in de Aanmeldingsleidraad .

Naam project:	
Naam opdrachtgever / eigen ontwikkeling	
Contactpersoon opdrachtgever:	
Adres opdrachtgever:	
Telefoon opdrachtgever:	
Indien ten behoeve van Technische bekwaamheid:	Kerncompetentie 1 Kerncompetentie 2 Kerncompetentie 3 Kerncompetentie 4
Omschrijving Project:	
Aanvangsdatum Project:	
Opleverdatum c.q. datum afronding Project:	
<<<omschrijving>>>	
Tevredenheidsverklaring op briefpapier van en ondertekend door de opdrachtgever	☐ Toegevoegd

Bedrijfsnaam:
 Ondertekend door:
 Plaats:
 Datum:
 Handtekening: