



# **ONTWIKKELING LOCATIE "DWINGEL 6"**

**AANBESTEDINGSDOCUMENT EUROPESE  
OPENBARE AANBESTEDING**

**NAMENS GEMEENTE KOGGENLAND**

Datum : 17 juli 2024

Ons kenmerk : KGL202309 PRJ-2300174 Ontwikkeling locatie "Dwingel 6"

# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 1.1       | OPDRACHTGEVER.....                                                         | 5         |
| 1.2       | RIJK .....                                                                 | 5         |
| 1.3       | HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE .....                                         | 5         |
| 1.4       | OPDRACHT .....                                                             | 7         |
| 1.5       | SAMENVOEGEN EN SPLITSEN .....                                              | 8         |
| 1.6       | PERCELENVERDELING.....                                                     | 8         |
| 1.7       | LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMST .....                                         | 9         |
| 1.8       | KOSTENVERGOEDING .....                                                     | 9         |
| 1.9       | GESTANDDOENING .....                                                       | 9         |
| 1.10      | VARIANTEN .....                                                            | 9         |
| 1.11      | TAAL.....                                                                  | 9         |
| 1.12      | VERTROUWELIJKHEID.....                                                     | 9         |
| <b>2.</b> | <b>DE PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING .....</b>                   | <b>10</b> |
| 2.1       | PLANNING .....                                                             | 10        |
| 2.2       | COMMUNICATIE .....                                                         | 10        |
| 2.3       | TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN .....                                       | 10        |
| 2.4       | INLICHTINGEN.....                                                          | 11        |
| 2.5       | INDIENEN INSCHRIJVINGEN, SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN .....             | 11        |
| 2.5.1     | INSCHRIJVEN DOOR VERBONDEN PARTIJEN.....                                   | 11        |
| 2.5.2     | ONDERTEKENING DOCUMENTEN .....                                             | 12        |
| 2.5.3     | DIGITAAL INSCHRIJVEN.....                                                  | 12        |
| 2.5.4     | INTREKKING.....                                                            | 12        |
| 2.5.5     | OPENEN KLUIS INSCHRIJVINGEN.....                                           | 12        |
| 2.6       | AANVULLING VAN DE INSCHRIJVING .....                                       | 13        |
| 2.7       | ONGELDIGE INSCHRIJVINGEN .....                                             | 13        |
| 2.8       | VOORBEHOUD GUNNING.....                                                    | 13        |
| 2.9       | BESLUITVORMING OMTRENT DE GUNNINGSBESLISSING EN<br>RECHTSBESCHERMING ..... | 13        |
| 2.10      | DE CONCEPTOVEREENKOMST / ALGEMENE INKOOPVOORWAARDEN.....                   | 14        |
| 2.11      | INSCHRIJVEN ALS COMBINATIE ('SAMENWERKINGSVERBAND').....                   | 15        |
| 2.12      | INSCHRIJVING ALS HOOFDAANNEMER.....                                        | 15        |
| 2.13      | GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN .....                                           | 16        |
| 2.14      | INSTEMMING MET EISEN/VOORWAARDEN VOOR DEZE<br>AANBESTEDINGSPROCEDURE ..... | 16        |
| <b>3.</b> | <b>UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN .....</b>                     | <b>17</b> |
| 3.1       | UITSLUITINGSGRONDEN .....                                                  | 17        |
| 3.2       | GESCHIKTHEIDSEISEN .....                                                   | 17        |
| 3.2.1     | HANDELSREGISTER.....                                                       | 17        |
| 3.2.2     | FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT .....                                | 17        |
| 3.2.3     | TECHNISCHE- EN BEROEPSBEKWAAMHEID .....                                    | 18        |
| 3.3       | BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA VOORNEMEN TOT GUNNEN .....                 | 18        |
| <b>4.</b> | <b>EISEN TEN AANZIEN VAN DE OPDRACHT .....</b>                             | <b>20</b> |
| 4.1       | PROGRAMMA VAN EISEN .....                                                  | 20        |
| <b>5.</b> | <b>BEOORDELING EN GUNNING .....</b>                                        | <b>21</b> |
| 5.1       | GUNNINGSMETHODIEK EN GUNNINGSCRITERIA .....                                | 21        |
| 5.2       | GUNNINGSCRITERIUM PRIJS .....                                              | 21        |
| 5.3       | GUNNINGSCRITERIUM KWALITEIT .....                                          | 22        |

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.2     | SCORE GUNNINGSCRITEIUM KWALITEIT G2 EN G3 .....      | 23        |
| 5.4       | BEOORDELINGSCOMMISSIE .....                          | 24        |
| 5.5       | VERBOD IRREËLE EN MANIPULATIEVE INSCHRIJVINGEN ..... | 25        |
| <b>6.</b> | <b>KLACHTENREGELING .....</b>                        | <b>26</b> |
| <b>7.</b> | <b>BEGRIPPENLIJST .....</b>                          | <b>27</b> |
| <b>8.</b> | <b>OVERZICHT BIJLAGEN .....</b>                      | <b>28</b> |

## **LEESWIJZER**

### Inleiding, hoofdstuk 1

In dit hoofdstuk staat de algemene informatie ten aanzien van de opdrachtgever en de opdracht.

### De procedurele aspecten van de aanbesteding, hoofdstuk 2

In dit hoofdstuk staan de procedurele aspecten zoals de planning, de nota van inlichtingen, de wijze van indeling van de offerte, de offerteopening, de voorbehouden en gunningsbeslissing.

### Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, hoofdstuk 3

Dit hoofdstuk behandelt de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen die op deze aanbesteding van toepassing zijn.

### Eisen ten aanzien van de opdracht, hoofdstuk 4

In dit hoofdstuk worden de inhoudelijke eisen ten aanzien van de opdracht beschreven.

### Gunningscriteria, hoofdstuk 5

In dit hoofdstuk staan de wensen geformuleerd en wordt ingegaan op de beoordeling van de ingediende offertes.

### Klachtenregeling, hoofdstuk 6

Dit hoofdstuk gaat in op de klachtenregeling.

### Bijlagen

In dit hoofdstuk zijn een aantal bijlagen opgenomen, waaronder de door de inschrijver in te vullen verklaringen en tarievenbladen.

# 1. INLEIDING

Dank voor uw interesse in de Europese openbare aanbesteding Ontwikkeling locatie de "Dwingel 6" begeleid door RIJK namens de gemeente Koggenland conform hoofdstuk 2 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

De openbare procedure bestaat uit één fase. Ondernemers worden uitgenodigd om in te schrijven (een offerte uit te brengen) op basis van het onderhavige aanbestedingsdocument en de bijlagen. Dit aanbestedingsdocument beschrijft de bijzondere voorschriften die op de aanbestedingsprocedure van toepassing zijn. Met het indienen van een inschrijving stemt u in met de (inhoud van dit) aanbestedingsdocument en de (inhoud van de) daarbij behorende bijlagen.

## 1.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever voor deze overeenkomst is de gemeente Koggenland, gevestigd aan de Middenhof 2, 1648 JG te De Goorn, hierna te noemen gemeente.

Zie voor meer informatie over de gemeente Koggenland: [www.koggenland.nl](http://www.koggenland.nl)

## 1.2 RIJK

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

Zie voor meer informatie over RIJK: [www.stichtingrijk.nl](http://www.stichtingrijk.nl).

## 1.3 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### Huidige situatie

Het plangebied "Dwingel 6" is eigendom van de gemeente. Op de locatie bevond zich voorheen een basisschool. De basisschool is gesloopt en de palen in de grond zijn in kaart gebracht, zie hiervoor bijlage V.

### Gewenste situatie

#### *HOED en apotheek*

Doordat in 4 dorpen in de gemeente Koggenland de huisartsen deels op zoek zijn naar goede huisvesting en deels naar opvolging waarvoor nog huisvesting moet worden gerealiseerd is het wenselijk om een HOED (huisartsen onder 1 dak) te realiseren. Daar heeft een apotheek zich bijgevoegd, mede omdat op korte afstand ook een gezondheidscentrum zit met 3 huisartspraktijken.

#### *Kinderdagverblijf (KDV)*

Momenteel is Scio met Kinderopvang Pinokkio gehuisvest in 2 (eigen) panden in Avenhorn, die niet meer voldoen aan de huidige eisen. Zij willen daarom graag verhuizen met hun kinderopvang inclusief naschoolse opvang naar een nieuwe locatie die centraal ligt in Avenhorn/De Goorn.

#### *Woningen*

Om te voorzien in de woningbehoefte van betaalbare koopwoningen en huurwoningen voor 1 en 2 persoon huishoudens binnen de gemeente is het van belang om woningen te realiseren in een gedifferentieerd woningaanbod.

De mix aan woningen komen ten goede aan het gestelde beleid wat vastgelegd is in:

- Kadervisie 2020-2024;
- College uitvoeringsprogramma 2022-2026.

Een belangrijk speerpunt bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen en openbare ruimte is het onderwerp duurzaamheid. Er dient, zoals gebruikelijk, gebouwd te worden binnen de regels gesteld in Besluit bouwwerken leefomgeving. Verdere duurzaamheidsmaatregelen komen terug in de gunningscriteria G3.

De te selecteren ontwikkelaar wordt verantwoordelijk voor het ontwikkelen, realiseren, verhuren, verkopen van de geplande woningen en bedrijfsruimte in beide deelplangebieden. De ontwikkelaar mag de te verhuren delen/vastgoed (bedrijfsruimtes) overdragen aan door de ontwikkelaar te selecteren (eind)belegger. De ontwikkelaar kan hierbij ook zelf het beheer en de verhuur ter hand nemen.

Integraal onderdeel bij de uitwerking, is het verzorgen van alle werkzaamheden ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning en alle overige vergunningen die benodigd zijn voor het realiseren van deze ontwikkeling. Ook het mogelijk selecteren van een belegger en daarmee het verzorgen van de (toekomstige) huurovereenkomsten met de HOED, apotheek en KDV en voor de mogelijke beleggershuurwoningen is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

**Ten behoeve van beide deelplannen gelden de volgende voorwaarden:**

- De ondergrens voor de inschrijvingssom (koop prijs van de grond) bij de aanbesteding van beide deelplannen is vastgesteld op € 1.300.000.- excl. btw.
- De afname van de bouwgrond geschiedt in bouwrijpe toestand. Na de bouw draagt de gemeente zorg voor het woonrijp maken van de aangrenzende openbare ruimte (de palen van de voormalige school zitten nog in de grond en zijn in kaart gebracht, zie Bijlage V).
- De aanvraag van de nutsvoorzieningen worden, voor zover mogelijk, verzorgd door de gemeente en overgedragen aan de ontwikkelaar.
- Het ontwerpen en het voor eigen rekening en risico verkopen en verhuren van de diverse woningtypes en de bedrijfsruimte aan de HOED, apotheek en KDV binnen de kaders van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan.
- Drie toekomstige huurders zijn reeds bekend en hebben de intentie om zich te vestigen op deze locatie. Het is een verplichting in deze aanbesteding voor de toekomstige ontwikkelaar de HOED, de Apotheek en het kinderdagverblijf een huurovereenkomst aan te bieden conform de aangeleverde programma's van eisen, zie bijlage I.

**Ten behoeve van de sociale huurwoningen volgende voorwaarden:**

- Het gemeentelijke woningbedrijf geeft via deze aanbesteding opdracht voor de bouw van (minimaal) 4 huurwoningen (appartementen). Het woningbedrijf zal daartoe een koop-ontwikkel-realisatieovereenkomst (Bijlage XII) sluiten met de ontwikkelaar voor de realisatie van de huurwoningen.
- De aanvraag van de nutsvoorzieningen worden, voor zover mogelijk, verzorgd door de gemeente en overgedragen aan de ontwikkelaar.

- Het technisch PvE (bijlage III), functioneel PvE (bijlage IV) en de Woonstandaard 2.0 PMC 7, zijn leidend evenals de opgenomen maximale afname prijzen voor de woningen.
- Het ontwerpen van de woningen dient te geschieden binnen de kaders van het PvE, het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan als inspiratie, zie bijlages III, IV, VI, VII en VIII.

#### **1.4 OPDRACHT**

De gemeente Koggenland is bezig met een herontwikkeling op de voormalige schoollocatie aan de Dwingel 6 in de Goorn, de school is reeds gesloopt. Op deze locatie is het voornemen dat in Q2 van 2025 wordt gestart met de bouw van maximaal 40 woningen en 1400m2 bedrijfsruimte. Hiertoe is nu een bestemmingsplan in procedure.

Er is een zienswijze ingediend op het concept bestemmingsplan door een omwonende. Er zijn in deze zienswijze zorgen geuit over de verkeerssituatie/verkeersdruk op de Dwingel. Er is in de tussentijd met de bezwaarmaker een plan opgesteld voor verkeersmaatregelen aan de Dwingel. De appellant is gehoord in de beeldvormende raadscommissie van 8 april 2024.

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 27 mei 2024.

Naar verwachting wordt het bestemmingsplan, nadat in de periode van zes weken geen bezwaren zijn binnengekomen, medio juli 2024 onherroepelijk.

Het project t.b.v. deze uitvraag bestaat uit twee deelplannen, te weten:

- Deelplan A: het ontwikkelen en realiseren van maximaal 12 grondgebonden koopwoningen;
- Deelplan B: het ontwikkelen en realiseren van 1400m2 bedrijfsruimte met een HOED (huisartsen onder één dak, een apotheek en een KDV als toekomstige huurder in combinatie met 28 woningen waarvan (minimaal) 4 sociale huurwoningen voor het gemeentelijk woningbedrijf.

Het betreft hier een ontwikkel- en bouwopgave conform gestelde eisen/voorwaarden.

##### **Deelplan A:**

De opgave omvat globaal het ontwikkelen, realiseren en verkopen van de 12 grondgebonden rug-aan-rug(koop)woningen. De gemeente verkoopt het bouwvlak voor de woningen, die vervolgens ontwikkeld worden binnen het planologisch (BP&BKP) en stedenbouwkundig kader. De ontwikkelaar realiseert en verkoopt de woningen voor eigen rekening en risico.

##### **Deelplan B:**

De opdracht omvat globaal het ontwikkelen en realiseren van 1400m2 bedrijfsruimte dat geschikt is voor een HOED, apotheek en een KDV (met buitenruimte) in combinatie met 28 woningen waarvan (minimaal) 4 sociale huurwoningen ten behoeve van het gemeentelijk woningbedrijf.

De werkzaamheden voor de HOED, apotheek en KDV zijn uitgewerkt in de door partijen opgestelde Programma's van Eisen, zie bijlage I.

Met de HOED, apotheek en het KDV is in oktober 2023 een intentieovereenkomst afgesloten, zie bijlage II.

Ook voor de woningen van het gemeentelijk woningbedrijf is er een technisch- en functioneel programma van eisen, beiden d.d.20-06-2024 opgesteld zie bijlage III en IV en De Woonstandaard 2.0, PMC 7.

De ontwikkelaar mag de te verhuren delen/vastgoed (bedrijfsruimtes) overdragen aan door de ontwikkelaar te selecteren (eind)belegger. De ontwikkelaar kan hierbij ook zelf het beheer en de verhuur ter hand nemen. De sociale huurappartementen worden overgedragen aan het gemeentelijk woningbedrijf Koggenland.

De te verhuren bouwdelen op de begane grond en appartementen vormen straks één VVE.

De (minimaal) 4 sociale huurwoningen van, minimaal 60m<sup>2</sup> gbo dienen gerealiseerd te worden voor een maximale prijs van:

- € 231.000,00 incl. btw (per woning) en inclusief de grond;  
\*de bouwkosten kunnen conform de CBS index november 2023 bijgesteld worden naar het moment van opdrachtverstrekking.

De bouw / eerste paal van deelplan A en deelplan B dient zo spoedig mogelijk gestart worden en de uitwerking van de planning wordt beoordeeld in gunningscriterium G2.

Het bouw- en woonrijp maken van de gronden evenals het inrichten van de openbare ruimte voor beide deelplannen neemt de gemeente voor haar eigen rekening en risico.

Het krediet voor de aanschaf van (minimaal) 4 sociale huurwoningen is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Na de gunning is bekend hoeveel sociale huurwoningen er definitief beschikbaar komen voor het gemeentelijk woningbedrijf waarna hier een krediet voor wordt aangevraagd bij de gemeenteraad.

Het is de wens van de opdrachtgever om meer dan de minimale eis van vier sociale huurwoningen te realiseren. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt in gunningscriterium G1, waarbij inschrijvers worden gestimuleerd om het aantal te realiseren sociale huurwoningen te verhogen en daarmee extra punten te verdienen.

## **1.5 SAMENVOEGEN EN SPLITSEN**

Er is geen sprake van onnodige samenvoeging.

Er is een grote mate van samenhang. De diverse deelplannen zijn onderling onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen tezamen één eenheid. Door de onderlinge samenhang van de te bouwen deelplannen als één opdracht in de markt te zetten worden de risico's voor de opdrachtnemer en opdrachtgever beperkt. Tevens zal de start van de bouwwerkzaamheden van de verschillende deelplannen (ongeveer) gelijktijdig van start gaan en wordt de gemeente organisatorisch ontzorgd doordat men slechts een aanspreekpunt heeft. Tot slot heeft gebiedsontwikkeling via een projectontwikkelaar geen negatieve gevolgen voor de toegang van het MKB, mede omdat het mogelijk is om als combinatie in te schrijven op deze Europese aanbesteding.

## **1.6 PERCELENVERDELING**

De opdracht wordt niet verdeeld in percelen. Vanwege de onderlinge samenhang van de te bouwen woningen en bedrijfsruimte binnen één plangebied. Tevens is het organisatorisch niet wenselijk voor de gemeente om voor deze opdracht verschillende aanspreekpunten te hebben.

### **1.7 LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMST**

De gemeente zal met de winnende inschrijver ten behoeve van de verkoop van de bouwgrond achtereenvolgens een koop-ontwikkel-realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van "Dwingel 6" als nieuwbouwlocatie afsluiten. De concept overeenkomsten zijn bij publicatie nog niet voorhanden, maar worden zo spoedig mogelijk en nog voorafgaand aan de Nota van Inlichtingen aan de documenten in TenderNed toegevoegd. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen wordt er separaat een aannemingsovereenkomst gesloten.

### **1.8 KOSTENVERGOEDING**

Bij het laattijdig afbreken van de aanbestedingsprocedure zal in het specifieke geval worden beoordeeld of eventueel sprake is van een vergoeding van (een deel) van de inschrijfkosten.

### **1.9 GESTANDDOENING**

De inschrijver doet de inschrijving gestand voor een periode van 3 maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen. Het noemen van een kortere gestanddoeningstermijn in de inschrijving maakt de inschrijving ongeldig.

De gemeente kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kunnen geen aanspraken worden ontleend. Indien verlenging door de inschrijver wordt geweigerd, dan wordt de inschrijving ter zijde gelegd en komt de inschrijving niet meer voor gunning in aanmerking.

In het geval een kort geding met betrekking tot de aanbestedingsprocedure aanhangig is gemaakt, eindigt de termijn van gestanddoening 20 kalenderdagen na de uitspraak van de voorzieningenrechter in het betreffende kort geding.

### **1.10 VARIANTEN**

De inschrijver mag geen variant(en) indienen.

### **1.11 TAAL**

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

### **1.12 VERTROUWELIJKHEID**

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

RIJK en de gemeente zullen alle haar in het kader van de aanbesteding door inschrijver verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen en zullen aan een afgewezen inschrijver geen inzage verstrekken (in delen van) de inschrijving van andere inschrijvers, behoudens wanneer een wettelijke verplichting tot openbaarmaking hiertoe bestaat, op bevel van de rechter en behoudens wanneer een inschrijver instemt met openbaarmaking van door inschrijver verstrekte gegevens.

## 2.DE PROCEDURELE ASPECTEN VAN DE AANBESTEDING

### 2.1 PLANNING

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

| Planning                                                                                                                                 | Datum                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Datum van publicatie aankondiging opdracht                                                                                               | 17 juli 2024                               |
| Uiterste datum voor 1 <sup>e</sup> ronde indienen vragen opmerkingen over het Aanbestedingsdocument, de overeenkomst en overige bijlagen | 30 juli 2024   12:00                       |
| Eerste Nota van Inlichtingen, met antwoorden op de gestelde vragen                                                                       | 8 augustus 2024                            |
| Uiterste datum voor 2 <sup>e</sup> ronde indienen vragen opmerkingen over het Aanbestedingsdocument, de overeenkomst en overige bijlagen | 28 augustus 2024   12:00                   |
| Uiterste datum verzenden tweede en laatste Nota van Inlichtingen, met antwoorden op de gestelde vragen                                   | 5 september 2024                           |
| Sluitingsdatum en uiterste -tijd indienen inschrijvingen in TenderNed                                                                    | 25 september 2024   12:00                  |
| Beoordeling van inschrijvingen door de gemeente                                                                                          | Week 42                                    |
| Gunningsbeslissing en opvragen bewijsmiddelen van beoogde winnaar                                                                        | 22 oktober 2024                            |
| Uiterlijke datum aanleveren bewijsmiddelen beoogde winnaar                                                                               | 7 dagen na bekendmaking gunningsbeslissing |
| Standstill-termijn                                                                                                                       | 20 kalenderdagen                           |
| Definitieve gunning                                                                                                                      | 12 november 2024                           |
| Ingangsdatum overeenkomst                                                                                                                | z.s.m. aansluitend                         |

### 2.2 COMMUNICATIE

De contactpersoon van deze aanbesteding is Joris Kuttschruitter van RIJK.

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

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

### 2.3 TEGENSTRIJDIGHEDEN OF BEZWAREN

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

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

## **2.4 INLICHTINGEN**

Vragen met betrekking tot het aanbestedingsdocument en bijlagen en eventuele aanvullende documenten kunnen uitsluitend worden ingediend via TenderNed tot uiterlijk de in de tabel van paragraaf 2.1. vermelde datum.

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

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

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

## **2.5 INDIENEN INSCHRIJVINGEN, SLUITINGSDATUM EN VORMVEREISTEN**

De inschrijving kan tot uiterlijk de in de tabel van paragraaf 2.1. vermelde datum ('sluitingstermijn') digitaal worden ingediend via TenderNed. Inschrijvingen die op een andere wijze dan TenderNed zijn ingediend, worden niet geaccepteerd en zijn ongeldig. Inschrijvingen die na de hiervoor vermelde sluitingstermijn zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden geacht niet te zijn gedaan.

### **2.5.1 INSCHRIJVEN DOOR VERBONDEN PARTIJEN**

In beginsel is het bij ondernemingen die tot hetzelfde concern behoren slechts toegestaan door één vennootschap onderneming van dat concern een inschrijving in te dienen. Indien ondernemingen die tot één 'concern' behoren en/of anderszins verbonden ondernemers zijn, een inschrijving willen doen, dienen zij dit tijdig, vóór de eerste Nota van Inlichtingen, aan de aanbestedende dienst kenbaar te maken. Inschrijven is toegestaan, vermits zij op verzoek van de aanbesteder (kunnen) aantonen, dat zij ieder de inschrijving onafhankelijk van elkaar hebben opgesteld en de (vereiste) vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen (Assitur-Arrest). De betrokken ondernemingen dienen aan te tonen dat hun onderlinge relatie het gedrag bij de aanbesteding niet heeft beïnvloed (geen nadelige mededingingsaspecten, geen manipulatieve inschrijvingen e.d.). Ondernemingen kunnen immers een vergaande zelfstandigheid bezitten en van elkaar gescheiden zijn (zgn 'Chinese Walls').

Indien dit niet afdoende kan worden aangetoond door een van de ondernemingen leidt dit tot uitsluiting bij deze aanbesteding van alle tot de betreffende groep en/of concern behorende en/of van alle anderszins verbonden ondernemingen.

(N.B. deze bepaling is niet van toepassing indien het een combinatie/samenwerkingsverband van ondernemingen of een hoofd-onderaannemersrelatie betreft).

### **2.5.2 ONDERTEKENING DOCUMENTEN**

De documenten die bij inschrijving door inschrijver moeten worden aangeleverd, moeten volledig worden ingevuld. Van de bij te voegen bijlagen moet tenminste bijlage B (Algemene Verklaring) worden ondertekend. Vervolgens worden alle documenten, inclusief de ondertekende bijlage B, toegevoegd aan de digitale inschrijving op TenderNed.

### **2.5.3 DIGITAAL INSCHRIJVEN**

Digitaal inschrijven betekent dat alle aan te leveren documenten voor de inschrijving digitaal en online via TenderNed worden ingediend.

#### Storing TenderNed

Een inschrijver kan (technische) problemen ondervinden bij het indienen van de inschrijving op TenderNed. Het is primair de verantwoordelijkheid van de inschrijver de inschrijving tijdig te doen, opdat de inschrijver bij een eventuele storing van TenderNed niet geconfronteerd wordt met de (tijdelijke) storing/ onmogelijkheid van indienen van de inschrijving.

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

Uitsluitend in dit geval mag de contactpersoon worden benaderd via email ([joris.kuttschruitter@stichtingrijk.nl](mailto:joris.kuttschruitter@stichtingrijk.nl)).

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

### **2.5.4 INTREKKING**

Een inschrijver kan - wanneer de inschrijving al eerder is ingediend - tot de hiervoor in paragraaf 2.1 genoemde sluitingstermijn de inschrijving intrekken.

Na de in paragraaf 2.1 genoemde sluitingstermijn is de inschrijving onherroepelijk voor de duur van de gestanddoeningstermijn zie paragraaf 1.9.

### **2.5.5 OPENEN KLUIS INSCHRIJVINGEN**

RIJK opent de kluis op TenderNed aansluitend op het tijdstip van de sluitingstermijn van de inschrijvingen zoals bovenstaand vermeld in paragraaf Planning genoemde datum ('sluitingstermijn').

De opening van de inschrijvingen is niet openbaar.

Er wordt door RIJK een proces-verbaal van inschrijving opgemaakt, waarin de namen van de inschrijvers die een inschrijving hebben ingediend zijn opgenomen. Deze wordt via TenderNed verzonden aan de inschrijvers.

## **2.6 AANVULLING VAN DE INSCHRIJVING**

Een inschrijver kan inschrijving na sluiting van de inschrijftermijn niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. De gemeente gaat bij de beoordeling van de inschrijvingen uit van de (volledigheid en juistheid van de) gegevens zoals die door de inschrijvers zijn verstrekt. Het is de verantwoordelijkheid van de inschrijvers om hetgeen in het aanbestedingsdocument wordt gevraagd zo volledig en duidelijk mogelijk te beantwoorden.

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

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

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

## **2.7 ONGELDIGE INSCHRIJVINGEN**

Een inschrijving die niet voldoet aan hetgeen is gesteld in het aanbestedingsdocument en bijlagen is ongeldig. Eveneens ongeldig is een inschrijving waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden. De gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om zich tot het moment van de ondertekening van de overeenkomst jegens een inschrijver ten gunste waarvan een gunningsbeslissing is genomen alsnog op het standpunt te stellen dat diens inschrijving (bij nadere verificatie) ongeldig is gebleken, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens inschrijver leidt.

## **2.8 VOORBEHOUD GUNNING**

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

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

## **2.9 BESLUITVORMING OMTRENT DE GUNNINGSBESLISSING EN RECHTSBESCHERMING**

RIJK zal alle inschrijvers gelijktijdig (digitaal) informeren over de gunningsbeslissing en de gronden hiervoor.

De gunningsbeslissing houdt geen aanvaarding in van een aanbod van inschrijver, maar dient te worden beschouwd als een voornemen tot gunning. Aan het voornemen tot

gunning kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente kan derhalve terugkomen op de gunningsbeslissing, zonder dat de inschrijver aan wie zij voornemens is te gunnen aanspraak kan maken op enige schadeloosstelling.

De gemeente zal gedurende de in de tabel van paragraaf 2.1 vermelde standstill-termijn (ingande de dag na verzending van het voornemen tot gunning) geen uitvoering geven aan die beslissing en niet tot ondertekening van de overeenkomst en/of tot opdrachtverlening voor de opdracht overgaan, teneinde inschrijvers gedurende die 'standstill-termijn' gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen het voornemen tot gunning.

Een kort geding dient op straffe van verval van rechten binnen de standstill-termijn daadwerkelijk aanhangig te worden gemaakt, hetgeen ondermeer betekent dat de betreffende dagvaarding binnen de standstill-termijn aan de gemeente daadwerkelijk betekend dient te worden/zijn.

Ingeval een kort geding aanhangig wordt gemaakt, verzoeken wij u via TenderNed hiervan mededeling te doen aan de hierboven genoemde contactpersoon van RIJK.

Definitieve gunning vindt plaats door middel van totstandkoming van de overeenkomst, hetgeen geschiedt door ondertekening hiervan. Ondertekening van de overeenkomst vindt slechts plaats indien inschrijver op dat moment nog steeds voldoet aan alle gestelde voorwaarden en eisen.

#### Forumkeuze

Op de aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige aanbesteding dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de gemeente gevestigd is.

## **2.10 DE CONCEPTOVEREENKOMST / ALGEMENE INKOOPVOORWAARDEN**

Indien inschrijver bepaalde verbetervoorstellen heeft of vragen ten aanzien van de inhoud van de conceptovereenkomst en/of de algemene inkoopvoorwaarden, dan dient de inschrijver deze uiterlijk op de in paragraaf 2.1 vermelde datum en tijdstip voor te stellen zodat eventuele aanpassingen van de voorwaarden van de overeenkomst kunnen worden opgenomen in een Nota van Inlichtingen. De overeenkomsten zijn bij publicatie nog niet voorhanden, maar worden zo spoedig mogelijk en nog voorafgaand aan de Nota van Inlichtingen aan de documenten in TenderNed toegevoegd.

Indien de Nota van Inlichtingen leidt tot wijzigingen in de overeenkomst, zullen deze wijzigingen na sluiting van de inschrijvingstermijn worden verwerkt.

Op deze aanbesteding en overeenkomst zijn de UAV 2012 van toepassing. Uitzondering op de toepassing van §49, (Beslechting van geschillen) UAV 2012 is dat geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de gemeente gevestigd is.

Leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de inschrijver zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen voorwaarden maakt de inschrijving ongeldig.

### **2.11 INSCHRIJVEN ALS COMBINATIE ('SAMENWERKINGSVERBAND')**

Inschrijven als combinatie is toegestaan. Bij combinatievorming dient iedere combinant:

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

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

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

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

### **2.12 INSCHRIJVING ALS HOOFDAANNEMER (MET ONDERAANNEMER(-S))**

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

Indien de hoofdaannemer zich voor het voldoen aan de geschiktheidseisen wil beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of de technische bekwaamheid en/of de beroepsbekwaamheid van de onderaannemer moet dit te worden aangegeven in het UEA bij deel II C dat bij de inschrijving dient te worden toegevoegd. Op deze onderaannemer zijn de uitsluitingsgronden, zoals opgenomen in deel III, eveneens van toepassing. Ten aanzien van de geschiktheidseisen van de onderaannemer waarop de hoofdaannemer een beroep doet, alsmede de gestelde uitsluitingsgronden, dient de hoofdaannemer bij inschrijving een door de onderaannemer ingevuld en ondertekend UEA in. Op het voorgaande is het bepaalde in paragraaf 3.3 ten aanzien van bewijsstukken, van toepassing.

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

In geval van hoofd/onderaanneming is de hoofdaannemer de enige contractuele wederpartij van de gemeente en is daarmee onder meer volledig aansprakelijk en verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht, waaronder de werkzaamheden/diensten begrepen die door onderaannemer(s) worden verricht. Indien de inschrijver zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde, zijn beide hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

### **2.13 GEBRUIK MERKNAMEN OF TYPEN**

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

### **2.14 INSTEMMING MET EISEN/VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDINGSPROCEDURE**

Door het uitbrengen van de inschrijving is inschrijver akkoord met de eisen/voorwaarden en wordt door het doen van een inschrijving geacht onvoorwaardelijk te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van dit aanbestedingsdocument en alle andere aanbestedingsstukken en de hierin genoemde voorwaarden en eisen.

Inschrijver dient bij inschrijving een ondertekende bijlage B 'Algemene Verklaring' in. Door het uitbrengen van de inschrijving met een ondertekende bijlage B 'Algemene Verklaring' verklaart inschrijver onvoorwaardelijk ingestemd te hebben met de inhoud van de aanbestedingsstukken, alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen en verklaringen, geen valse gegevens te hebben verstrekt.

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

## 3. UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

### 3.1 UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente zal een inschrijving waarop de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, uitsluiten van verdere beoordeling op de geschiktheids- en overige eisen en de gunningcriteria, tenzij de gemeente dit niet proportioneel acht. De van toepassing zijnde uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument nader te noemen UEA.

### 3.2 GESCHIKTHEIDSEISEN

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

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

Het UEA dient via de online tool van TenderNed ingevuld te worden (dus niet de PDF versie.) Zie ook de instructie op TenderNed <https://www.tenderned.nl/cms/node/791> Let erop dat deel II van de online UEA volledig wordt ingevuld.

(De pdf versie kan gebruikt worden door organisaties waarmee gezamenlijk een inschrijving wordt gedaan.)

#### 3.2.1 HANDELSREGISTER

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

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

#### 3.2.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

##### Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Inschrijver beschikt over een adequate verzekering of voorziening voor bedrijfsaansprakelijkheid. Deze dient gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst geldig te zijn tot het tijdstip waarop de opdrachtnemer aan al de verplichtingen met betrekking tot de opdracht heeft voldaan.

Met adequaat wordt bedoeld dat de inschrijver in het bezit is van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een minimale dekking van ten minste €5.000.000,- voor persoon/ en zaakschade en vermogensschade €1.250.000,- per aanspraak, dan wel moet inschrijver onvoorwaardelijk bereid zijn bij gunning een dergelijke verzekering af te sluiten.

### **3.2.3 TECHNISCHE- EN BEROEPSBEKWAAMHEID**

#### **Referenties**

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

Inschrijver dient voor de kerncompetentie een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht op te geven over de afgelopen tien jaar voorafgaande aan datum inschrijving, die voldoet aan de gestelde eisen zoals beschreven bij onderstaande kerncompetentie. De referentieopdracht moet zijn afgerond, indien dit niet het geval is moet aan de vereiste opdrachtwaarde of volume voor dat deel van de opdracht dat reeds is uitgevoerd, zijn voldaan.

Bijlage C referentieverklaring moet hiertoe volledig ingevuld bij inschrijving ingediend te worden. Bij beoordeling zal de gemeente de referenties controleren en verifiëren. Indien mogelijk ontvangt de gemeente bij inschrijving van inschrijver, een schriftelijke, door de opdrachtgever van de betreffende referentie ondertekende, uitvoeringsverklaring.

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

De referentie worden gevraagd op de volgende kerncompetentie:

*Aantoonbare ervaring met ontwikkelen en/of realiseren van 15 appartementen voor eigen rekening en risico. Het betreffende project dient compleet opgeleverd te zijn en niet ouder te zijn dan 10 jaar na oplevering.*

### **3.3 BEWIJSSTUKKEN AAN TE LEVEREN NA VOORNEMEN TOT GUNNEN**

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

#### **1 Gedragsverklaring Aanbesteden:**

Gelet op de in artikelen 2.13.1 tot en met 2.13.5 en 2.13.7, onderdeel c en d, van het ARW 2016, een Gedragsverklaring Aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar, te verkrijgen bij de Minister van Veiligheid en Justitie.

U kunt een GVA op twee manieren aanvragen: digitaal of per post. Zie hiervoor: <https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

*Let op: Vraag de gedragsverklaring tijdig aan, de termijn kan 8 weken bedragen*

#### **2 Verklaring Belastingdienst:**

Gelet op de in artikel 2.13.7, onderdeel j van het ARW 2016 genoemde omstandigheden (zie deel III van de UEA) een verklaring van de Belastingdienst (niet ouder dan zes maanden).

### **3 Bewijs van een verzekering:**

Gelet op artikel 2.15.1, sub b van het ARW 2016, financieel-economische draagkracht aantonen door een kopie van een recent polis blad en/of een recent bewijs van betaling van een verzekering tegen beroepsrisico's, en/ of een Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering waaruit blijkt dat de verzekering gedurende de gehele uitvoering van de opdracht van kracht is. Indien op het moment van de gunningsbeslissing nog geen verzekering is afgesloten geldt een verklaring waarin onvoorwaardelijk wordt verklaard dat op het moment van contractondertekening een bewijs van bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering aan de gemeente wordt overhandigd als bewijsstuk.

### **4 Inschrijving beroeps- of handelsregister:**

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

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

## **4.EISEN TEN AANZIEN VAN DE OPDRACHT**

In dit hoofdstuk vindt u de eisen die aan de inschrijving worden gesteld.

### **4.1 PROGRAMMA VAN EISEN**

Aan alle gestelde eisen ten aanzien van de opdracht dient te worden voldaan. Waar gevraagd dient een toelichting verstrekt te worden. Er worden geen scores aan de eisen toegekend. Niet voldoen aan een eis betekent dat de inschrijving terzijde wordt gelegd, dus uitgesloten wordt van de aanbestedingsprocedure.

## 5. BEOORDELING EN GUNNING

De beoordeling van de tijdig ontvangen inschrijvingen verloopt in hoofdlijnen als volgt:

- Valt inschrijver niet onder de door de gemeente gestelde uitsluitingsgronden.
- Voldoet een niet-uitgesloten inschrijver aan de door de gemeente gestelde geschiktheidseisen.
- Voldoet de inschrijving aan de door de gemeente gestelde eisen en normen.
- Hoe voldoet de inschrijving aan de door de gemeente gestelde gunningscriteria.

### 5.1 GUNNINGSMETHODIEK EN GUNNINGSCRITERIA

Gunning vindt plaats aan de inschrijver die niet is uitgesloten en de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit heeft ingediend. De gunning op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding is uitgewerkt in gunningscriteria Prijs (45%) en Kwaliteit (55%). Hieronder volgt een overzicht van de subgunningscriteria zoals die van toepassing zijn.

| GUNNINGSCRITERIA          | MAXIMAAL AANTAL PUNTEN |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Prijs</b>              | <b>45</b>              |
| <b>Kwaliteit</b>          | <b>55</b>              |
| G1 – Sociale huurwoningen | 15                     |
| G2 – Proces               | 25                     |
| G3 – Duurzaamheid         | 15                     |
| Totaal                    | <b>100</b>             |

### 5.2 GUNNINGSCRITERIUM PRIJS

Van de inschrijver wordt een bod op de grond verwacht. De inschrijfprijs betreft de geboden koopprijs van de grond. **Een (negatieve) inschrijfprijs lager dan € 1,300.000,00 excl. btw is ongeldig.** Punten kunnen worden verdiend naar mate de inschrijvingsprijs hoger is dan het minimale drempelbedrag. Inschrijver dient het inschrijfbiljet dat als bijlage D bij de aanbesteding is toegevoegd, volledig in te vullen en rechtsgeldig ondertekend aan de inschrijving toe te voegen.

De inschrijfprijs wordt beoordeeld op basis van de navolgende formule:

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

Er is (aldus) gekozen voor een relatieve beoordeling op prijs.

Indien om wat voor reden dan ook de voorlopig gegunde inschrijver (alsnog) niet voor gunning in aanmerking komt, dan vindt er een nieuwe beoordeling op prijs plaats volgens bovengenoemde formule (maar zonder de inschrijfprijs van de inschrijver die niet voor gunning in aanmerking komt).

Daarna wordt ook de totaalscore opnieuw vastgesteld, waarbij de scores op kwaliteit ongewijzigd blijven, aangezien de kwaliteit niet relatief is beoordeeld.

De nieuw vastgestelde totaalscore bepaalt welke inschrijver alsdan voor gunning in aanmerking komt.

### 5.3 GUNNINGSCRITERIUM KWALITEIT

De kwaliteit van uw dienstverlening wordt beoordeeld aan de hand van drie subgunningscriteria.

| G1 – Sociale huurwoningen  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doelstelling opdrachtgever | <p>In de opdracht is een minimale eis opgenomen van 4 sociale huurwoningen, elk met een minimaal oppervlak van 60m<sup>2</sup> gbo, die gerealiseerd moeten worden voor een maximale stichtingsprijs van € 231.000,00 incl. btw en inclusief grond per woning.</p> <p>De gemeente wil graag meer dan 4 sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad en beloont inschrijvers die meer dan de minimale eis realiseren middels de volgende staffel:</p> <p>4 sociale huurwoningen (minimaal): <b>0 punten</b><br/>6 sociale huurwoningen: <b>5 punten</b><br/>8 sociale huurwoningen: <b>10 punten</b><br/>10 sociale huurwoningen: <b>15 punten</b></p> <p>Deze staffel is bedoeld om inschrijver te stimuleren extra sociale huurwoningen te realiseren binnen de gestelde prijsgrens. De inschrijver met de meeste punten op basis van deze staffel krijgt een hogere gunningsscore, wat een positieve invloed heeft op de uiteindelijke toewijzing van de opdracht.</p> |
| Minimale eis               | Voor de invulling van G1 vult Inschrijver bijlage E in.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maximaal te behalen punten | 15 punten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| G2 – Proces                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doelstelling opdrachtgever | <p>Een beknopte beschrijving van de processtappen van de ontwerpfase, de verkoopfase en de realisatiefase. In de uitwerking is een planning op hoofdlijnen opgenomen, waaruit valt af te lezen in welk tempo de inschrijver van plan is om de omschreven processen te doorlopen.</p> <p>De bouw / eerste paal van deelplan A en deelplan B dient zo spoedig mogelijk gestart worden.</p> |
| Minimale eis               | <p>De beantwoording is maximaal 2x A4 in lettertype Arial met minimale lettergrootte 10 en 1x pagina A3-formaat voor de planning.</p> <p>Indien dit aantal wordt overschreden worden de extra pagina's terzijde gelegd en niet beoordeeld.</p>                                                                                                                                           |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aandachtspunten            | <p>De inschrijver gaat <b>minimaal</b> in op de volgende onderdelen:</p> <p>1. <u>Planning en mijlpalen</u>;<br/>onderbouwing en borging van de planning.<br/>voorbereidingstijd, vergunningsprocedure en doorlooptijd van het bouwproces.</p> <p>2. <u>Samenwerking</u>;<br/>samenwerking en communicatie met diverse (Huisartsen, Apothekers, KDV, Gemeente en Gemeentelijk woningbedrijf) stakeholders.</p> <p>3. <u>Exploitatie</u>;<br/>Op welke wijze de exploitatie van de HOED, apotheek en KDV wordt vormgegeven inclusief de verkoop van de grondgebonden woningen.</p> |
| Maximaal te behalen punten | 25 punten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| G3 – Duurzaamheid          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doelstelling opdrachtgever | De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling en uitvoering van het project conform beeldkwaliteitsplan, waarbij energie efficiëntie, circulariteit en klimaatadaptatie bij dragen aan de duurzaamheidsambitie.                                                                                                                                                                                            |
| Minimale eis               | <p>De beantwoording is maximaal 2x A4 in lettertype Arial met minimale lettergrootte 10.</p> <p>Indien dit aantal wordt overschreden worden de extra pagina's terzijde gelegd en niet beoordeeld.</p>                                                                                                                                                                                                           |
| Aandachtspunten            | <p>De inschrijver gaat <b>minimaal</b> in op de volgende onderdelen:</p> <p>1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken van de energievraag</li> <li>• Opwekken van duurzame energie</li> <li>• Zorgdragen voor een gezond binnenklimaat</li> <li>• Beperken van CO2-uitstoot</li> </ul> <p>2. welke kansen en maatregelen inschrijver ziet om het project zo duurzaam mogelijk te realiseren;</p> |
| Maximaal te behalen punten | 15 punten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 5.3.2 SCORE GUNNINGSCRITERIUM KWALITEIT G2 EN G3

De scores voor de subgunningscriteria G2 en G3 worden beoordeeld aan de hand van een kwalitatieve scoretabel.

| Waardering         | Toelichting op waardering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | % van het maximaal aantal punten |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Uitstekend         | Naar het oordeel van de beoordelaar heeft de inschrijver een uitstekend antwoord gegeven. Alle of de meeste van de elementen en aspecten van de kwaliteitsvraag zijn inhoudelijk uitstekend beantwoord. Het antwoord geeft meer inzicht dan gevraagd en/of is uitstekend onderbouwd. De wijze van invulling is overtuigend en/of bevat creatieve/innovatieve elementen.                                            | 100                              |
| Goed               | Naar het oordeel van de beoordelaar heeft de inschrijver een goed antwoord gegeven. Alle of de meeste van de elementen en aspecten van de kwaliteitsvraag zijn inhoudelijk goed beantwoord. Het antwoord past bij de vraag. De beschrijving is concreet, realistisch en werkwijze wordt ruim voldoende tot goed onderbouwd.                                                                                        | 80                               |
| Matig              | Naar het oordeel van de beoordelaar heeft de inschrijver een matig antwoord gegeven. Alle of de meeste van de elementen en aspecten van de kwaliteitsvraag zijn inhoudelijk matig beantwoord. Beschreven werkwijze is realistisch maar is matig concreet, en/ of is matig onderbouwd. En/of er ontbreekt tenminste één belangrijk onderdeel in het antwoord.                                                       | 50                               |
| Minimaal of slecht | Naar het oordeel van de beoordelaar heeft de inschrijver geen, een slecht of een minimaal antwoord gegeven. Alle of de meeste van de elementen en aspecten van de kwaliteitsvraag zijn inhoudelijk niet, slecht of minimaal beantwoord. Geen beschrijving en/of is niet concreet en/of niet realistisch en/of niet onderbouwd. Beantwoording geeft geen/nauwelijks of gebrekkig inzicht in de wijze van invulling. | 0                                |

#### 5.4 BEOORDELINGSCOMMISSIE

De inschrijvingen worden op het gunningcriterium kwaliteit beoordeeld door een beoordelingsteam bestaande uit minimaal drie (3) ter zake kundige beoordelaars namens de gemeente. Ieder lid van het beoordelingsteam zal de inschrijvingen eerst individueel per subcriterium beoordelen. Daarna zal het beoordelingsteam in gezamenlijk overleg op basis van consensus tot één definitieve puntentoekenning komen. De prijzen zullen pas na de inhoudelijke beoordeling aan het beoordelingsteam bekend gemaakt worden.

De inschrijver die het hoogste aantal punten heeft behaald voor alle gunningcriteria gezamenlijk is de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Aan deze

inschrijver is gemeente voornemens de opdracht te gunnen. Bij gelijke score geeft de score behaald op het criterium *Prijs* de doorslag. In geval er dan nog sprake is van een gelijke score vindt loting plaats.

Inschrijvers die niet de economisch meest voordelige inschrijving hebben ingediend, ontvangen een gemotiveerde afwijzing. Tarieven worden niet bekend gemaakt behalve het aantal toegekende punten op het onderdeel prijs van de winnende inschrijver.

## **5.5 VERBOD IRREËLE EN MANIPULATIEVE INSCHRIJVINGEN**

De aangeboden prijzen zijn reëel en transparant.

Dit houdt in:

- Inschrijver mag niet met symbolische prijzen voor de diverse onderdelen inschrijven.
- De opgegeven prijzen moeten vanuit kostenperspectief te verantwoorden zijn.

## 6. KLACHTENREGELING

RIJK biedt de mogelijkheid een klacht over deze aanbesteding digitaal in te dienen via mailadres: [klachten@stichtingrijk.nl](mailto:klachten@stichtingrijk.nl)

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

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

## 7. BEGRIPPENLIJST

|                                            |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>aanbestedingsstukken</b>                | Dit aanbestedingsdocument, inclusief bijlagen, alsmede nader opgestelde documenten, zoals nota's van inlichtingen.                                     |
| <b>Aanbestedingsreglement Werken (ARW)</b> | Verplicht richtsnoer voor het aanbesteden van werken.                                                                                                  |
| <b>combinatie</b>                          | Ondernemers (combinanten) die een gezamenlijke inschrijving doen. Ook te noemen samenwerkingsverband.                                                  |
| <b>derde</b>                               | De ondernemer op wie inschrijver een beroep doet ten behoeve van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid.                |
| <b>hoofdaannemer</b>                       | De natuurlijke of rechtspersoon die voor de uitvoering van de opdracht één of meerdere onderaannemers wenst in te schakelen.                           |
| <b>inschrijver</b>                         | De natuurlijke of rechtspersoon of combinatie die een inschrijving doet.                                                                               |
| <b>inschrijving</b>                        | Een ondertekende aanbieding van een inschrijver.                                                                                                       |
| <b>onderaannemer:</b>                      | Een ondernemer aan wie de hoofdaannemer (een deel van) de uitvoering van de werkzaamheden, voortvloeiend uit de opdracht, in onderaanneming zal geven. |
| <b>opdracht:</b>                           | De opdracht zoals beschreven in dit aanbestedingsdocument, inclusief bijlagen.                                                                         |
| <b>opdrachtgever:</b>                      | De gemeente of gemeenschappelijke regeling die een overeenkomst aangaat met opdrachtnemer.                                                             |
| <b>opdrachtnemer:</b>                      | De inschrijver aan wie de opdracht is gegund.                                                                                                          |
| <b>percelen:</b>                           | Onderdelen van de opdracht waar een inschrijver afzonderlijk op kan inschrijven.                                                                       |
| <b>RIJK:</b>                               | Stichting Regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland                                                                                                |

## 8. OVERZICHT BIJLAGEN

| Nummer | Bijlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I      | <p>Programma's van eisen huisartsen, apotheek en kinderdagverblijf</p> <p>Bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijlage I Aandachtspunten Vestiging Gezondheidscentrum in plint</li> <li>• Bijlage I BMK-Informatiue-bouwbesluit-kinderopvang-Rijksoverheid-2013</li> <li>• Bijlage I PVE - Pinokkio Dwingel Avenhorn_oktober 23</li> <li>• Bijlage I PvE DE HOED De Goorn</li> <li>• Bijlage I Ruimtelijk PVE KDV Pinokkio Dwingel dd 26 oktober 2023 tbv aanbesteding Met oude SP</li> </ul> |
| II     | <p>Intentieovereenkomsten huisartsen, apotheek en kinderdagverblijf</p> <p>Bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijlage II Getekende Intentieovereenkomst Gemeente Koggenland - Apotheek WF locatie Dwingel dd 11 sept 23</li> <li>• Bijlage II Getekende Intentieovereenkomst Gemeente Koggenland - HWF lokatie Dwingel dd 11 sept 23</li> <li>• Bijlage II Getekende Intentieovereenkomst Gemeente Koggenland - Stichting Kinderdagopvang WF locatie Dwingel dd 21 sept 2023</li> </ul>     |
| III    | Technisch programma van eisen gemeentelijk woningbedrijf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| IV     | Functioneel programma van eisen gemeentelijk woningbedrijf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| V      | Palenplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| VI     | <p>Bestemmingsplan</p> <p>Bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijlage VI - BP Dwingel</li> <li>• Bijlage VI-1 Dwingel_BP Regels</li> <li>• Bijlage VI-1 Dwingel_BP Toelichting</li> <li>• Bijlage VI-2 - Zienswijze belanghebbende anonym</li> <li>• Bijlage VI-3 - Inspraakreactie GGD</li> <li>• Bijlage VI-3 zienswijze Pro rail plan Ooms</li> <li>• Bijlage VI-4 Nota beantwoording zienswijze</li> <li>• Bijlage VI-5 Nota van (ambtshalve) wijzigingen</li> </ul>                     |
| VII    | Stedenbouwkundigplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VIII   | Beeldkwaliteitsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| IX     | Aanvullend bodemonderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| X      | Klick melding maart 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| XI     | Opleverrapport sloop v/d Bel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| XII  | Concept Koop- woningontwikkelings- en realisatie overeenkomst project Dwingel – volgt z.s.m. |
| XIII | Concept aannemingsovereenkomst sociale huurwoningen – volgt z.s.m                            |
| B    | Algemene verklaring                                                                          |
| C    | Referentieverklaring                                                                         |
| D    | Inschrijfbiljet                                                                              |
| E    | Inschrijfformulier G1                                                                        |
| XIV  | Inschrijfformulier loting koopwoningen                                                       |
| XV   | Reglement loting koopwoningen                                                                |
| XVI  | Voorwaarden loting koopwoningen                                                              |
|      | De Woonstandaard 2.0                                                                         |