

Selectieleidraad:

Woningbouwontwikkeling Argon locatie aan de Hoofdweg te Mijdrecht



**Gemeente
De Ronde Venen**

Datum: 30 april 2024

Gemeente De Ronde Venen

Kim van der Kroft projectmedewerker

Peter Kerklaan projectleider

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Introductie
- 1.2. Het project in vogelvlucht
- 1.3. Verloop van het aanbestedingsproces
- 1.4. Keuze aanbestedingsprocedure
- 1.5. Doel selectieleidraad
- 1.6. Adressen en Planning van de aanbestedingsprocedure
- 1.7. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden
- 1.8. Toepasselijk recht en geschillen

2. BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

- 2.1. De Ontwikkelingslocatie
- 2.2. Uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling

3. UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN EN SELECTIE

- 3.1. Uitsluitingsgronden
- 3.2. Geschiktheidseisen
- 3.3. De selectiecriteria
- 3.4. De selectiecommissie

4. AANMELDING

- 4.1. Procedurele voorwaarden
- 4.2. Compleetheid aanmelding

5. EISEN EN GUNNINGSCRITERIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE

- 5.1. Inleiding
- 5.2. Contract voorwaarden social return
- 5.3. Beoordeling en gunningcriteria
- 5.4. Beoordelingscommissie gunningfase, gunning bezwaar
- 5.5. Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)
- 5.6. Gestanddoeningstermijn
- 5.7. Vergoeding voor deelname gunningsfase

BIJLAGEN SELECTIELEIDRAAD	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
2. Eigen verklaring sanctie pakket Rusland	pdf-bestand
3. Koopovereenkomst grond perceel & de verplichtingen m.b.t het te realiseren werk bouw en woonrijp maken	pdf-bestand
4. Verklaring referentie kerncompetities	pdf-bestand
5. Ruimtelijk kader Argon locatie	pdf-bestand
6. Contracteisen Water & Bodem gebiedsontwikkeling Witteveen + Bos	Pdf bestand
7. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)	Pdf bestand
8. Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water	Pdf bestand
9. Convenant Toekomstbestendige woningbouw	Pdf bestand
10 a en b. Autocad tekening van het te ontwikkelen perceel met kavel Cazas	Pdf & DWG bestand

1 Inleiding

1.1 Introductie

Voor u ligt de selectieleidraad ten behoeve van de niet-openbare aanbesteding voor de gronduitgifte van een perceel grond voor de ontwikkeling van grondgebonden en gestapelde woningbouw, inclusief het bouw- en woonrijp maken van het perceel grond.

1.2. Het Project in vogelvlucht

De gemeente De Ronde Venen geeft de grond uit voor de ontwikkeling en bouw van woningen in de buurt Sportpark Mijdsrecht op een gedeelte van de velden van de voetbalvereniging Argon. Op de locatie worden sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrije sector koopwoningen ontwikkeld. De 34 sociale huurwoningen worden ontwikkeld en gerealiseerd door de woningbouwcoöperatie Cazas. Deze woningen vallen buiten de scope van deze opdracht. De woningen van Cazas maken wel deel uit van het totale plan voor de Argon locatie met ca. 114 woningen. De Gegadigde dient het gehele perceel, dus inclusief het gedeelte waar Cazas de sociale huurwoningen ontwikkelt en realiseert, bouw- en woonrijp te maken volgens de voorwaarden zoals opgenomen in de bijlagen 3, 6, 7 en 8.

1.3. Verloop van het aanbestedingsproces

De aanbesteding verloopt volgens Europese niet-openbare procedure conform hoofdstuk 3 van het ARW 2016.

De niet-openbare procedure bestaat uit twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. In de eerste fase (de selectiefase) kan iedere partij zich aanmelden voor de selectie, waarna selectie plaatsvindt aan de hand van de door de gemeente gestelde uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria. Voor de tweede fase (gunningsfase) worden vijf (5) geselecteerde partijen uitgenodigd om een offerte te doen.

De inschrijving in de volgende fase betreft het maken van een plan (schetsontwerp voor de woningbouw en de openbare ruimte) en het op grond daarvan uitbrengen van een onvoorwaardelijk grondbod voor de te verkopen gronden, het bouwrijp maken en de aan te leggen openbare ruimte. Gunning geschiedt op grond van de economisch meest voordelige inschrijving. De economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV).

De partijen die zich aanmelden voor de selectiefase, worden hierna aangeduid als "Gegadigde". De vijf partijen die geselecteerd worden om deel te nemen aan de gunningsfase worden hierna aangeduid als "geselecteerde Gegadigde". De geselecteerde Gegadigden worden zodra de gunningsfase is gestart aangeduid als "inschrijvers".

1.4. Keuze aanbestedingsprocedure

Gelet op de omvang van de opdracht, het aantal potentiële inschrijvers en de transactiekosten voor de gemeente en de inschrijvers, heeft de gemeente gekozen voor een Europese niet-openbare procedure.

1.5. Doel selectieleidraad

Deze tenderleidraad is bedoeld om de Gegadigde nader inzicht te geven in de:

- a. Locatie en de inhoud van de Opdracht;
- b. De te sluiten koopovereenkomst (bijlage 3);
- c. Wijze waarop de Gegadigde zich dient aan te melden;
- d. Geldende uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
- e. Selectiecriteria en selectieprocedure;
- f. Eisen en gunningscriteria voor de gunningsfase.

De stukken geven de Gegadigde informatie die nodig is om een idee te krijgen van de opdracht om op basis daarvan te besluiten al dan niet een aanmelding in te dienen.

Om te kunnen beoordelen of een partij zich als Gegadigde wenst aan te melden bevat dit document ook een doorkijk naar de gunningsfase en worden geïnteresseerde ondernemingen geïnformeerd over de procedure die de gemeente de Ronde Venen zal volgen om tot een gunning met de winnende inschrijver te komen, die de uitvoering van de Opdracht onvoorwaardelijk op zich zal nemen.

1.6. Adressen en Planning van aanbestedingsprocedure

Digitale aanlevering in te dienen stukken

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de site www.tenderned.nl. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Gegadigde) op TenderNed. Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-8363376) of via servicedesk@TenderNed.nl

Een aanmelding in deze aanbesteding kan dan ook uitsluitend digitaal worden ingediend. De Gegadigde dient daartoe over eHerkenning te beschikken. Voor zover de Gegadigde daarover nog niet beschikt, is het advies dit zo spoedig mogelijk aan te vragen via TenderNed, anders kan niet worden deelgenomen aan deze aanbestedingsprocedure.

De Planning

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de volgende indicatieve planning. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze planning aan te passen. Met uitzondering van de wettelijk vastgestelde termijnen kunnen geen rechten worden ontleend aan de gegeven planning.

Procedurestap selectieleidraad	Datum
Publiceren Selectieleidraad	30 april 2024
Uiterste datum voor indienen vragen over de selectieleidraad	14 mei 2024 (vóór 15.00 uur)
Publicatie Nota van Inlichtingen selectieleidraad met antwoorden op de gestelde vragen	21 mei 2024
Sluitingstermijn en tijdstip indienen verzoeken tot deelneming in TenderNed	25 juni 2024 (vóór 10.00 uur)
Beoordeling van de aanmeldingen door de selectiecommissie	25 juni – 9 juli 2024
Versturen voornemen tot uitnodigen / afwijzen (de selectiebeslissing)	10 juli 2024

Standstill termijn / Bezwaartermijn	7 dagen na bekendmaking selectiebeslissing
Bekendmaking definitieve selectie	17 juli 2024
Procedurestap gunningleidraad	Datum
Uitnodigen tot inschrijving Publiceren Gunningsleidraad	17 juli 2024
Uiterste datum stellen van vragen over de gunningsleidraad	12 augustus 2024 (vóór 10.00 uur)
Publicatie Nota van Inlichtingen met antwoorden op de gestelde vragen	22 augustus 2024
Sluitingstermijn en tijdstip indiening van de inschrijvingen in TenderNed	3 oktober 2024 (vóór 16.00 uur)
Presentatie	8 oktober 2024
Beoordeling van de inschrijvingen door het beoordelingsteam	17 oktober 2024
Gunningsbeslissing en opvragen bewijsmiddelen van de beoogde winnaar	24 oktober 2024
Standstill termijn en uiterlijke datum aanleveren bewijsmiddelen beoogde winnaar	20 dagen na bekendmaking gunningsbeslissing
Definitieve gunning.	14 november 2024

Nota van inlichtingen

Alle geïnteresseerde in deze selectiefase hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen dienen digitaal via TenderNed middels de vragenmodule te worden ingediend tot uiterlijk **14 mei 2024, voor 15:00 uur**. Alle gestelde vragen met de bijbehorende antwoorden, evenals aanvullingen of wijzigingen van de aanbestedende dienst, worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen.

Vragen kunnen doorlopend gesteld worden tot de deadline.

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

De Nota('s) van inlichtingen maakt/maken onlosmakelijk onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. De aanbestedende dienst streeft ernaar de Nota van Inlichtingen op uiterlijk 21 mei 2024 via TenderNed te publiceren.

1.7. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

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

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

Indien de Gegadigde verzuimt de aanbestedende dienst voorafgaand aan de aanbesteding te waarschuwen over bovengenoemde zaken, vervallen zijn rechten om hiertegen op te komen. Het bepaalde in deze alinea prevaleert boven de vervaltermijn van zeven (7) kalenderdagen na bekendmaking van het voornemen tot selectie.

1.8. Toepasselijk recht en geschillen

Op deze aanbesteding en de overeenkomst die daaruit voortvloeit, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, daaronder begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Midden Nederland te Utrecht. Een geschil wordt geacht aanhangig te zijn gemaakt door het uitbrengen van een dagvaarding.

2. Beschrijving van de opdracht

2.1. De ontwikkelingslocatie

De te ontwikkelen locatie wordt omgeven door de Hoofdweg en de Oosterlandweg. De betreffende 3 voetbalvelden komen beschikbaar voor woonbebouwing.



2.2. Uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling

De gemeente wil met de woningontwikkeling een passende invulling geven aan de vrijkomende voetbalvelden op de Argon locatie.

Het programma

WONINGBOUWPROGRAMMA ARON LOCATIE			
Woningcategorie	Aantal	Maximale vraagprijs	Marktpartij
Sociale huurwoningen 30%	34		Cazas
Betaalbare koopwoningen 38%*	43	€ 390.000	
Vrije sector koopwoningen 32%	37	Vrij te bepalen	
Totaal	114		
* Prijspeil 1 juli 2024			

De gemeente streeft naar een plan waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit, de inrichting van de openbare ruimte, duurzaamheid en het programma voorop staat. Overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad wordt ten minste 30% van het te ontwikkelen programma sociaal en bestaat 38% van het programma uit betaalbare koop. De betaalbare koopwoningen hebben een maximale V.O.N. prijs van € 390.000,- (prijspeil 1 juli 2024). De woningen in de betaalbare koop dienen wel woonklaar te zijn. Dit betekent dat de woningen voorzien zijn van sanitaire voorzieningen en een keuken. Alle betaalbare koopwoningen hebben een zelfbewoningplicht van minimaal vijf jaar. De woningen in de betaalbare koop mogen de eerste 10 jaar na oplevering niet worden verhuurd.

De Vrij Op Naam prijzen voor de woningen in de vrije sector zijn vrij te bepalen door de opdrachtnemer.

Uitgangspunten

- Het Ruimtelijk Kader, (bijlage 5) dat is vastgesteld door de gemeenteraad vormt het uitgangspunt binnen de planontwikkeling.
- het uitgangspunt voor de Ontwikkellocatie voor de woningbouw is het perceel zoals aangegeven op de autocad tekening die is bijgevoegd aan de stukken (bijlage 10 a en 10b). De locatie van Cazas is hierop aangegeven.
- Het parkeren dient opgelost te worden binnen het plangebied op eigen terrein overeenkomstig het Ruimtelijk kader.
- Het is toegestaan om binnen het Ruimtelijk kader af te wijken van de beukmaat van de woningen om de plattegronden en het woonprogramma te optimaliseren.
- Het is toegestaan de blokken zodanig te herpositioneren dat het mogelijk is privé tuinen te maken.
- Het is toegestaan om het aantal woningen te optimaliseren mits wordt voldaan aan de parkeernormering, de bouwhoogten en het additionele programma niet ten koste gaat van de omvang van het openbaar gebied.
- Cazas wonen ontwikkelt en realiseert de sociale huurwoningen voor eigen rekening en risico.

- De gemeente levert de grond “as is” (fiscaal geoptimaliseerd).
- Met de winnende inschrijver wordt een koopovereenkomst gesloten voor de gronduitgifte waarin tevens de bepalingen zijn opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.
- Het gehele terrein wordt door de gegadigde bouwrijp gemaakt. Het perceel van Cazas moet eveneens meegenomen worden in het bouwrijp maken door gegadigde.
- Na het gereed komen van de woningen van de Gegadigde en Cazas wordt het gehele terrein woonrijp gemaakt door Gegadigde inclusief de aansluitingen op het bestaande wegennet.
- Bij het bouw- en woonrijp maken vormen de bijlagen 3, 6, 7 en 8 van de gemeente het uitgangspunt.
- Nadat het Project is gerealiseerd wordt het openbaar gebied na de in het LIOR opgenomen voorwaarden aan de gemeente terug geleverd.
- De gronden worden geleverd nadat er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning.
- Drie weken na gunning wordt een voorschot op de koopsom betaald van 10%.
- Ter zekerheidsstelling voor de gemeente dient de Gegadigde een bankgarantie te verstrekken ter grootte van de kosten bouw- en woonrijp maken.
- De hoogte van de bankgarantie is gelijk aan de geprognosticeerde kosten van het bouw- en woonrijp maken (bij het planvoorstel in de gunningfase moet een overzicht worden overlegd van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken).
- De bankgarantie wordt gesteld een week voor de leveringsdatum van de percelen (het perceel waar Cazas haar woningen realiseert wordt rechtstreeks aan Cazas geleverd).
- De bankgarantie zal naarmate het werk is verricht na rato stand werkzaamheden worden afgebouwd.
- De betaalbare koopwoningen moeten woon-klaar zijn dus inclusief keuken en sanitair.

Planologische procedure

Het vigerende ruimtelijke plan voor de locatie is de beheersverordening Mijdrecht Woongebied Zuid, waarin kort door de bocht het bestaand gebruik en bestaande bouwwerken op de locatie toegestaan zijn. De locatie had in het onderliggende bestemmingsplan Woongebied Mijdrecht Zuid overigens de bestemming Recreatieve Doeleinden. Echter voor de locatie is op 27 november 2023 het bestemmingsplan Dorpskernen vastgesteld, waarin de hoofdbestemming sport heeft. De verwachting is dat dit bestemmingsplan begin april 2024 in werking treedt. Dit betekent dat, om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, een planologische procedure onder de Omgevingswet gevoerd moet worden. Op de gemeente rust de inspanningsverplichting de bestemming van beoogde locatie te wijzigen in de functie wonen, zodat de gewenste woningbouw mogelijk is met inachtneming van het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader Mijdrecht Argonlocatie. De procedure die de gemeente hiervoor wil toepassen wordt tijdens de gunningfase definitief bekend. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit een zogenaamde BOPA (BuitenPlanse Omgevingsplanactiviteit).

3. UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN EN SELECTIE

3.1. Uitsluitingsgronden

Een Gegadigde die zich in een of meer van de genoemde omstandigheden bevindt zoals vermeld in deel III van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan van (verdere) deelname aan deze aanbestedingsprocedure en van opdrachtverlening worden uitgesloten. Dat geldt ook indien een of meerdere deelnemers uit een samenwerkingsverband (combinatie) en/of een andere natuurlijke of rechtspersoon (derde) waarop de Gegadigde een beroep doet zich in een of meer van de genoemde omstandigheden bevindt.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

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

De aanbestedende dienst plaatst de volgende opmerkingen over het UEA:

- De Gegadigde dient het UEA volledig en naar waarheid in te vullen. Het UEA dient rechtsgeldig ondertekend te worden door een of meerdere daartoe bevoegde vertegenwoordigers van de Gegadigde (deze vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit het uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel dat bij aanmelding is ingediend);
- Wanneer Gegadigden zich in combinatie aanmelden, of een beroep doen op de draagkracht of bekwaamheid van derden, wordt benadrukt dat alle combinanten en/of derden waarop een beroep wordt gedaan een UEA dienen in te vullen en in dienen;
- Het onderdeel III A zijn verplichte uitsluitingsgronden, die van toepassing zijn op deze opdracht;
- De onderdelen III B en III C zijn de facultatieve uitsluitingsgronden, die van toepassing zijn op deze opdracht;
- Door onderdeel IV in te vullen geeft de gegadigde aan of hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Deze geschiktheidseisen heten in het UEA selectiecriteria;
- Door onderdeel V in te vullen geeft de gegadigde aan op welke wijze voldaan wordt aan deselectiecriteria;
- Bij deel VI dient er rechtsgeldig ondertekend te worden.

Aanmelding met onderaanneming

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

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

Beroep op bekwaamheid van derden

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

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

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

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

Uitsluiting Russische partijen

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

Onder Russische partijen wordt verstaan:

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

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

In verband met mogelijke deelname van Russische partijen verzoekt de aanbestedende dienst u om bijlage 2 volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Het niet of onvolledig invullen van de Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland (hierna: Eigen Verklaring) leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure. Door middel van vorenstaande Eigen Verklaring verklaart Gegadigde dat het vorenstaande niet op hem van toepassing is.

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

3.2. De geschiktheidseisen

Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient -op straffe van ongeldigheid- te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het beroepsregister dient bij aanmelding te worden ingediend. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Eisen ten aanzien van de technische bekwaamheid

Gegadigde dient te voldoen aan onderstaande minimumeisen ten aanzien van de technische bekwaamheid. Om aan te tonen dat aan de gestelde kerncompetenties wordt voldaan, dient de Gegadigde per competentie maximaal één referentieproject over te leggen bij diens aanmelding. Dit referentieproject mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment van aanmelding, dat wil zeggen dat de oplevering in de afgelopen vijf (5) jaar dient te hebben plaatsgevonden. De referenties dienen afkomstig te zijn van de onderneming die het betreffende onderdeel ook daadwerkelijk zal gaan uitvoeren in het kader van de onderhavige opdracht.

Binnenstedelijk woningbouwproject

De Gegadigde heeft tenminste één (1) project uitgevoerd met woningbouw in een binnenstedelijk gebied met een omvang van minimaal 30 woningen.

Gestapelde woningbouw

De Gegadigde heeft tenminste één (1) project naar tevredenheid van de opdrachtgever uitgevoerd waar een gedeelte van het woningbouwprogramma uit appartementen bestaat.

Geïntegreerd contract

De Gegadigde heeft ten minste één (1) project gerealiseerd waarbij Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp, ontwikkeling en realisatie en verkoop waarbij de Gegadigde voor eigen rekening en risico het betreffende project heeft gerealiseerd.

Gebiedscommunicatie

De gegadigde heeft ten minste één (1) project gerealiseerd waarbij communicatie met de nabije omgeving van groot belang was waarbij de Gegadigde verantwoordelijk was voor de communicatie met de direct belanghebbende / stakeholders. Gegadigde dient op het referentieformulier toe te lichten waarom de communicatie met de omgeving van belang was.

Om de technische- en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding de referentieformulieren ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan voornoemde eisen wordt voldaan (bijlage 4), inclusief beschrijving en beeldmateriaal van het referentiewerk. De geselecteerde Gegadigden dienen op verzoek van de gemeente de tevredenheidsverklaring van de referenties te verstrekken.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

3.3. De selectiecriteria

Indien meer dan vijf (5) geldige aanmeldingen zijn binnengekomen, zal de gemeente aan de hand van onderstaande criteria de vijf (5) geselecteerde Gegadigden selecteren.

De selectiecommissie beoordeelt de ingediende referentieprojecten, die de Gegadigde heeft ingediend met betrekking tot de hierboven genoemde kerncompetenties aan de hand van de tabel zoals opgenomen in deze paragraaf.

Kerncompetentie een project gerealiseerd met een GPR score hoger dan 7 of met een MPG berekening met een score van 1 of lager

De Gegadigde heeft tenminste één (1) project naar tevredenheid van de opdrachtgever uitgevoerd waarvan het programma bestaat uit nieuwbouwwoningen met een GPR score van 7 of hoger of een MPG score van 1 of lager.

Kerncompetentie bouw- en woonrijp maken

De gegadigde heeft tenminste één (1) project naar tevredenheid van de opdrachtgever uitgevoerd waarbij de Gegadigde een locatie bestaande uit minimaal 30 woningen bouw- en woonrijp heeft gemaakt. Daarbij worden punten toegekend wanneer het bouw- en woonrijp te maken gebied binnenstedelijk is en waarbij het hemelwater niet wordt afgevoerd via het riool maar op locatie wordt opgevangen en in de bodem wordt geïnfiltreerd en afgevoerd.

Kerncompetentie een project gerealiseerd met een 1 GPR score hoger dan 7 of met een MPG score van 1 of lager

Omschrijving GPR score van 7 of hoger:	Score
GPR score $> 7 < 8$	2
GPR score $> 8 < 8,5$	4
GPR score $> 8,5 < 9$	6
GPR score $> 9 < 9,5$	8
GPR score $> 9,5$	10

Wanneer voor projecten met de MPG score is gewerkt in plaats van de GPR score wordt de referentie beoordeeld op de MPG score

Omschrijving MPG score van 1 of lager:	Score
MPG score $< 1 > 0,9$	2
MPG score $< 0,9 > 0,8$	4
MPG score $< 0,8 > 0,7$	6
MPG score $< 0,7 > 0,6$	8
MPG score $< 0,6$	10

Kerncompetentie 2 bouw- en woonrijp maken

Bouw en woonrijp maken	Score
Bouw en woonrijp maken in een niet stedelijke omgeving	5
Bouw- en woonrijp maken in een stedelijke omgeving	10
De Gegadigde heeft bij het bouw en woonrijp maken aanvullende voorzieningen op de woonkavels aangebracht voor de opvang van hemelwater afkomstig van de woningen en bergingen door middel van grindkoffers of vergelijkbare voorzieningen.	5
De Gegadigde heeft naast het opvangen en infiltreren van hemelwater afkomstig van woningen en bergingen bij het bouw en woonrijp maken aanvullende voorzieningen aangebracht in het openbaar gebied voor de opvang en infiltratie in de bodem van het hemelwater.	10

3.4. Selectiecommissie

Voor deze aanbesteding is een selectiecommissie geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en Vastgoed van de gemeente de Ronde Venen.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Portefeuillehouder college
- Teammanager Ruimtelijke ontwikkeling en Vastgoed
- Projectleider
- Projectmedewerker

De selectiecommissie bepaalt de totaalscore overeenkomstig de hierboven opgenomen tabellen.

Als blijkt dat twee of meerdere Gegadigden, ongeacht de plaats van de lijst, dezelfde totaalscore hebben behaald, bepaalt een loting via de notaris de volgorde van plaatsing. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

4. AANMELDING

4.1. Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken;
2. De aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal;
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – in onderaanneming een aanmelding doen;
4. Alle pagina's van de aanmelding en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Gegadigde (bijvoorbeeld de naam van de Gegadigde);
5. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenten zelf te benaderen;
6. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders, bestuurders of (project)medewerkers van de gemeente De Ronde Venen inzake deze aanmelding;
7. De aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om niet tot selectie of tot gunning over te gaan;

4.2. Compleetheid aanmelding

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de aanmelding wordt de aanmelding getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage 1)
2. Eigen Verklaring Sanctiepakket Rusland (bijlage 2).
3. Uittreksel kamer van koophandel
4. Referentiegegevens bijgevoegd als bijlage 4, inclusief:
 - Beschrijving en beeldmateriaal van de referentieopdracht

De volgende stukken dienen op eerste verzoek van de aanbestedende dienst en binnen zeven (7) werkdagen aangeleverd te worden door de geselecteerde Gegadigden:

1. Bewijsmiddelen met betrekking tot de in paragraaf 3.1 vermelde uitsluitingsgronden
2. Ondertekende tevredenheidsverklaring refererend aan het referentie-project geleverd in bijlage 4.

5. EISEN EN GUNNINGSCRITERIA VOOR DE LATERE GUNNINGSFASE

5.1. Inleiding

Na de selectie zullen de geselecteerde Gegadigden de uitnodiging tot inschrijving ontvangen, inclusief de gunningsleidraad en andere relevante documenten op basis waarvan de inschrijvers een inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de Opdracht. De ingediende inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld door de gunningscommissie.

In dit hoofdstuk vindt u ter informatie de eisen en criteria die aan de inschrijving worden gesteld.

Vragen over deze fase dienen pas in de gunningsfase te worden gesteld.

5.2. Contract voorwaarden Social return

De gemeente De Ronde Venen hecht veel waarde aan haar sociaal beleid en heeft dit vastgelegd in een besluit dat is terug te vinden in “uitvoeringsregels Social Return On Investment gemeente De Ronde Venen 2016”. Hierin staat dat bij alle gemeentelijke inkooptrajecten boven de € 200.000,- in de uitvraag moet worden opgenomen dat de opdrachtnemer 5% van de totale opdrachtsom te bestemmen voor arbeidsplaatsen of leerwerkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De invulling moet worden bepaald aan de hand van bouwblokkenmethode zoals deze in het besluit is beschreven. Omdat bij deze aanbesteding een locatie verkocht wordt, geldt voor deze opdracht dat opdrachtnemer 5% van de totale bouwsom dient te bestemmen voor arbeidsplaatsen of leerwerkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Bij de inschrijving dient om deze reden de totale bouwsom op het formulier grondbod te worden ingevuld.

Het werkcentrum De Ronde Venen zal de opdrachtnemer ondersteunen in het leveren van kandidaten en faciliteert in het zo efficiënt mogelijk inzetten van de bouwblokken. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het nakomen van de SROI verplichting die voortvloeit uit het aannemen van de opdracht.

5.3. Beoordeling en gunningscriteria

De inschrijvers dienen bij de indiening van de plannen ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied te voldoen aan de vereiste zoals opgenomen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water en de contracteisen water & bodem gebiedsontwikkeling van het bureau Witteveen+Bos (bijlagen 6, 7 en 8).

Tijdens de gunningsfase worden de ingediende inschrijvingen beoordeeld op basis van de gunningscriteria. Gunning vindt plaats aan de geldige inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding (BPKV) op basis van de volgende criteria (en de volgende weging):

De grondprijs (weging 40 %): Dit betreft een saldobenadering: grondbod minus de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, op basis van een door de aanbestedende dienst voorgeschreven minimum grondbod. De gemeente eist een minimaal grondbod van € 3.500.000,- exclusief BTW of overdrachtsbelasting voor de locatie.

Indien uw inschrijving niet voldoet aan het minimale grondbod van € 3.500.000,- exclusief belastingen, wordt uw inschrijving als ongeldig terzijde gelegd. Het betreft een knock-out criterium. De inschrijvingen boven de minimale grondprijs van € 3.500.000,- krijgen een hogere score.

Stedenbouw en architectuur van het schetsplan (weging 20%): de inschrijvingen worden beoordeeld op de verschillende kwaliteitsaspecten. Het gaat daarbij om de aansluitingen en het architectuurbeeld.

Duurzaamheid (weging 10%): de inschrijvingen worden beoordeeld op duurzaamheidsmaatregelen van de woningen en de openbare ruimte. Wanneer hoger wordt gescoord dan de eis brons zoals opgenomen in het convenant Toekomstbestendige Woningbouw (bijlage 9) worden hier punten aan toegekend.

Inrichting openbare ruimte (weging 10%): de inrichting van de openbare ruimte, parkeeroplossing en interactie met de gebouwde omgeving.

Programma (weging 10%): Welke woninggrootte wordt gerealiseerd voor de betaalbare koop.

Participatie (weging 10%): de inschrijvingen worden beoordeeld op participatie waarbij inschrijver die een goede invulling geeft aan het betrekken van de omgeving op de planontwikkeling de hoogste score behaalt.

5.4. Beoordelingscommissie gunningsfase, gunning, bezwaar

De inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam bestaande uit vijf teamleden.

De stedenbouwkundige
Planeconoom
Verkeerskundige
Duurzaamheidsadviseur
Vertegenwoordiger van Beheer Openbare Ruimte (BOR)

Ieder lid van het beoordelingsteam zal de inschrijvingen eerst individueel per sub criterium beoordelen. Daarna zal het beoordelingsteam in gezamenlijk overleg op basis van consensus tot één definitieve puntentoekenning komen. De grondprijzen zullen pas na de inhoudelijke beoordeling aan het beoordelingsteam bekend gemaakt worden. De inschrijver die het hoogste aantal punten heeft behaald voor alle gunningcriteria gezamenlijk is de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Aan deze inschrijver is de gemeente voornemens de opdracht te gunnen en de koopovereenkomst te sluiten. Bij gelijke score geeft de score behaald op het criterium kwaliteit de doorslag. In geval er dan nog sprake is van een gelijke score vindt loting plaats.

Alle inschrijvers worden gelijktijdig op de hoogte gebracht van de gunningsbeslissing. Indien inschrijvers zich hiermee niet kunnen verenigen, kunnen zij hiertegen binnen een termijn van 20 dagen bezwaar aantekenen door het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank Midden-Nederland. Dit betreft een vervaltermijn.

5.5 Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om een onderzoek te starten naar een inschrijver en/of door inschrijver in te zetten onderaannemers, op grond van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). De inschrijver en/of door inschrijver in te zetten onderaannemers, waarop de aanbestedende dienst Wet Bibob wil toepassen, wordt(en) door de aanbestedende dienst hierover geïnformeerd. Indien er beroep wordt gedaan op de Wet Bibob zal de gestanddoeningstermijn worden verlengd tot

twee weken na bekendwording van het rapport. De uitkomst van het Bibob onderzoek kan aanleiding geven tot uitsluiting van de aanbesteding.

5.6 Gestanddoeningstermijn

De gestanddoeningstermijn bedraagt 50 dagen na de uiterste datum van indiening van de inschrijving. Gedurende deze periode is de inschrijving onherroepelijk. Indien er ten aanzien van de voorgenomen gunning een civielrechtelijk kort geding aanhangig is, zal deze gestanddoeningstermijn automatisch worden verlengd tot en met 30 kalenderdagen na de dag waarop het vonnis in kort geding in eerste instantie is gewezen. De aanbestedende dienst kan te allen tijde een verzoek indienen ter verlenging van de gestanddoeningstermijn.

5.7 Vergoeding voor deelname gunningsfase

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de inschrijving in de gunningsfase, ontvangen de inschrijvers, met uitzondering van de inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund (c.q. de winnende inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 3000,- exclusief btw, mits de inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad en minimaal 60% van het maximaal aantal te behalen punten voor het gunningscriterium kwaliteit heeft behaald. Dat wil zeggen dat de inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies en daarin van een voldoende als beoordeling op het gunningscriterium kwaliteit wordt voorzien om voor de vergoeding in aanmerking te komen.