

**Selectie- en gunningsleidraad  
(Vormvrije) Tender**

# **ERAMUSPLEIN B4**



Gemeente Vlaardingen

*in samenwerking met:*



**27 januari 2025**

**Kenmerk: IV-2025.100139**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
1.1 <i>Algemeen</i> .....	4
1.2 <i>Westwijk Vlaardingen</i> .....	4
1.3 <i>Begrippenlijst</i> .....	4
1.4 <i>Didam-arrest</i> .....	6
<b>HOOFDSTUK 2. UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>7</b>
2.1    GEMEENTE VLAARDINGEN.....	7
2.2    BIJLAGEN .....	7
2.3    AANSPRAKELIJKHEID.....	8
<b>HOOFDSTUK 3. OPGAVE IN HOOFLIJNEN .....</b>	<b>9</b>
3.1    HET PROJECT.....	9
3.1.1 <i>Aanleiding</i> .....	9
3.1.2 <i>Locatie en Plangebied</i> .....	9
3.2    OMSCHRIJVING VAN DE OPGAVE .....	9
3.2.1 <i>Doelstelling en ambitie</i> .....	9
3.2.2 <i>Programmatische uitgangspunten</i> .....	10
<b>HOOFDSTUK 4. TENDERPROCEDURE .....</b>	<b>14</b>
4.1    JURIDISCH KADER.....	14
4.2    DE PROCEDURE.....	14
4.3    PLANNING.....	14
4.4    FASE 1 - SELECTIE .....	15
4.4.1 <i>Uitsluitingsgronden</i> .....	15
4.4.2 <i>Geschiktheidseisen</i> .....	16
4.4.3 <i>Selectiecriteria</i> .....	18
4.4.4 <i>Beoordeling selectiefase</i> .....	19
4.5    FASE 2 - GUNNING .....	20
4.5.1 <i>Dialogoordes</i> .....	20
4.5.2 <i>Gunningscriteria</i> .....	21
4.6    CONTRACTBESPREKING .....	27
<b>HOOFDSTUK 5. OVERIGE VOORWAARDEN.....</b>	<b>29</b>
5.1    TAAL.....	29
5.2    TOEPASSELIJK RECHT .....	29
5.3    INSCHRIJVINGSVERGOEDING .....	29
5.4    GEHEIMHOUDING.....	29
5.5    TUSSENTIJDSE BEËINDIGING VAN DE TENDER OF NIET-GUNNEN .....	29
5.6    KLACHTEN AANBESTEDING.....	29
5.7    ALGEMENE VOORWAARDEN .....	30
5.8    GESTANDDOENING .....	30
5.9    BEWIJSSTUKKEN .....	30
5.10    VOLLEDIG, CORRECT EN ZONDER AFWIJKINGEN .....	30
5.11    RECHTSGELDIG ONDERTEKEND .....	31
5.12    ONVOORWAARDELIJK.....	31
5.13    AUTEURSRECHT.....	31
5.14    BIBOB-ADVIES.....	31
<b>HOOFDSTUK 6. FORMULIEREN.....</b>	<b>33</b>
<b>FORMULIER A – LIQUIDITEIT EN SOLVABILITEIT.....</b>	<b>34</b>
<b>FORMULIER B – MODEL REFERENTIEPROJECTEN .....</b>	<b>35</b>

**FORMULIER C – INSCHRIJFFORMULIER..... 36**

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het voorliggend document is de Leidraad voor het selecteren en gunnen van een partij voor het project 'Erasmusplein B4' te Vlaardingen. De Leidraad bevat de uitleg over het project en de tenderprocedure, de eisen en de selectie- en gunningscriteria waar een gegadigde aan dient te voldoen.

Aan de hand van de Leidraad zal de gemeente Vlaardingen selecteren en uitnodigen om een inschrijving in te dienen tijdens de gunningsfase. De opdracht wordt in de gunningsfase gegund aan de inschrijver die de inschrijving met de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit doet.

Het document is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 Algemene beschrijving van de organisatie.

Hoofdstuk 3 Aanleiding, doel en inhoud van de opdracht.

Hoofdstuk 4 De Tenderprocedure inclusief selectiecriteria waarmee gegadigde zijn ervaring kan aantonen en gunningcriteria.

Hoofdstuk 5 De overige voorwaarden waaraan gegadigde moet voldoen.

## 1.2 Westwijk Vlaardingen

Westwijk in de gemeente Vlaardingen zit momenteel in een transformatieperiode, waarin de komende jaren veel nieuwbouw en herstructurering plaatsvindt. Het perceelgebied, dat bekend staat als de B4-ontwikkellocatie, bevindt zich in het middelpunt van Westwijk. De ambitie is om een sociaal-maatschappelijk en eigentijds woonprogramma te realiseren dat de unieke dynamiek van de omgeving versterkt. Voor de ontwikkeling van de Ontwikkellocatie slaan de gemeente Vlaardingen en Stichting Ipse de Bruggen de handen ineen. Ipse de Bruggen biedt passende zorg voor kinderen, jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking en heeft jarenlange ervaring in Vlaardingen. Concreet vertaald is de wens om circa 2.000 vierkante meter kinderdagcentrum en 42 Zorgwoningen van Ipse de Bruggen en minimaal 60 vrije sector woningen toe te voegen aan de woon- en maatschappelijke voorraad van het centrumgebied.

## 1.3 Begrippenlijst

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

Bouwplan Ipse de Bruggen	Het bouwplan van Ipse de Bruggen op de Ontwikkellocatie, bestaande uit de realisatie van een kinderdienstencentrum alsmede 42 Zorgwoningen, waarvan ongeveer 30 woningen voor 'wonen met een groep' en 12 woningen voor 'wonen met trefpunt'.
--------------------------	---

Bouwplan Ontwikkelaar	Het door de Ontwikkelaar te realiseren bouwplan op de Ontwikkellocatie, bestaande uit circa 60 koopappartementen.
Bouwplannen	Het Bouwplan Ipse de Bruggen en Bouwplan Ontwikkelaar tezamen.
Gemeente Vlaardingen	Partij die door middel van onderhavige Tenderprocedure grond wenst uit te geven in koop ten einde de Ontwikkelopgave tot stand te laten brengen.
KDC	Het kinderdienstencentrum.
Koop-aannemings-overeenkomst	De tussen de te contracteren Ontwikkelaar en Ipse de Bruggen te sluiten realisatieovereenkomst c.q. overeenkomst van aanneming van werk voor realisatie van het KDC en de zorgappartementen.
Kooprealisatie overeenkomst	De tussen de te contracteren Ontwikkelaar en gemeente Vlaardingen te sluiten realisatieovereenkomst voor de koop van de kavel en de realisatie van de Bouwplannen.
Leidraad	Selectie- en gunningsleidraad behorende bij de onderhavige Tenderprocedure.
Ontwikkelaar	De als sluitstuk van de Tender te contracteren Ontwikkelaar voor de koop van de kavel en de realisatie van de Bouwplannen.
Ontwikkellocatie	Het perceel grond, plaatselijk bekend locatie B4 Erasmusplein /Spinozastraat in Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie H, nummer 3067, ter grootte van 4.476 m <sup>2</sup> , waarop de Bouwplannen worden gerealiseerd, zoals aangeduid op bijlage 1.
Tender	De selectie, gunning en contractering van een koper / Ontwikkelaar op basis van een openbare aanbestedings- c.q. verkoopprocedure / vormvrije tender, al dan niet op basis van de Aanbestedingswet.
Zorgwoning:	Een huurwoning zoals bedoeld in artikel 13 Wet op de huurtoeslag, met een aanvang huurprijs lager dan de lage aftoppingsgrens, alsmede een woning voor wonen in een groep alsmede een woning voor 'wonen met trefpunt'.

#### **1.4 Didam-arrest**

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam cq. de gemeente Vlaardingen de Ontwikkelaar moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De voorliggende tenderprocedure voldoet aan het Didam-arrest.

## Hoofdstuk 2.           Uitgangspunten

### 2.1   Gemeente Vlaardingen

Middels deze tenderprocedure van het grondgebied Erasmusplein B4 te Vlaardingen verkoopt de gemeente Vlaardingen de grond. De verkoopprocedure wordt georganiseerd en begeleid door de gemeente Vlaardingen, in samenwerking met Ipse de Bruggen. De communicatie, uitwisseling van documenten en dergelijke met betrekking tot de Tenderprocedure vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed.

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de gegadigde en de gemeente Vlaardingen. Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact absoluut noodzakelijk is en niet op andere wijze mogelijk is, hieronder begrepen contact met de samenwerkende en ondersteunende partijen.

Indien de gemeente Vlaardingen van oordeel is dat een gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of getracht heeft vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de gegadigde uitgesloten van deelname.

Uitgangspunt is dat zowel de Zorgwoningen als het KDC worden gekocht door Ipse de Bruggen. In de Koop-aannemingsovereenkomst wordt opgenomen dat Ipse de Bruggen het vastgoed afneemt tegen een vast bedrag. Het is gegarandeerd dat Ipse de bruggen het zorgproduct afneemt.

### 2.2   Bijlagen

De volgende bijlagen en formulieren maken deel uit van deze Leidraad en zijn separaat toegevoegd:

#### *Bijgevoegd bij Selectiefase*

- Bijlage 1    Integraal Programma van Eisen B4-locatie Vlaardingen
- Bijlage 2    Managementsamenvatting PVE Ipse de Bruggen
- Bijlage 3    Memo Model Kooprealisatie overeenkomst (gemeente – ontwikkelaar) en Model Koop-aannemingsovereenkomst met afnameverplichting Ipse de Bruggen (ontwikkelaar – Ipse de Bruggen)
- Bijlage 4    Uniform Europees Aanbestedingsdocument

#### *Te verstrekken bij de Gunningsfase*

- Bijlage 5    Briefbuilder Erasmusplein Vlaardingen (PVE Ipse de Bruggen)
- Bijlage 6    Model Kooprealisatie overeenkomst (gemeente – ontwikkelaar)
- Bijlage 7    Model Koop-aannemingsovereenkomst met afnameverplichting Ipse de Bruggen (ontwikkelaar – Ipse de Bruggen)
- Bijlage 8    (Verkennend) bodemonderzoek
- Bijlage 9    BEA (boom effect analyse)

- Bijlage 10 SUV (standaard uitvoeringseisen Vlaardingen)
- Bijlage 11 Onderzoek Wet geluidhinder
- Bijlage 12 Onderzoek geluidemissie kinderdagcentrum
- Bijlage 13 Motivering toepassen hogere waarde

- Formulier A Model liquiditeit en solvabiliteit;
- Formulier B Model referentieprojecten.
- Formulier C Inschrijfformulier.

### **2.3 Aansprakelijkheid**

De Leidraad en daarbij behorende documenten en bijlagen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een gegadigde desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die voor hem relevant zijn voor de aanmelding en/of inschrijving, dan maakt de gegadigde dit voorafgaand aan het indienen van de aanmelding kenbaar aan de gemeente Vlaardingen. Een dergelijke opmerking dan wel verzoek om verduidelijking dient een gegadigde zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk één week na ontvangst van het betreffende document, schriftelijk te melden aan de contactpersoon van de gemeente Vlaardingen in het kader van het stellen van vragen (§ 4.3).

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

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

## Hoofdstuk 3. Opgave in hoofdlijnen

### 3.1 Het Project

#### 3.1.1 Aanleiding

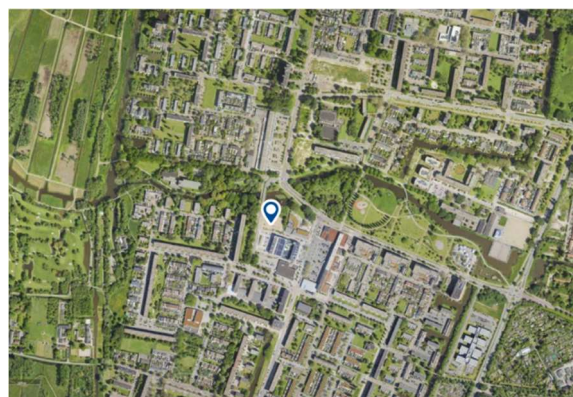
De gemeente Vlaardingen is in samenwerking met Ipse de Bruggen voornemens de Ontwikkellocatie in Vlaardingen tot ontwikkeling te laten brengen en grondopbrengsten te genereren met de gronduitgifte. De Ontwikkellocatie ligt in het centrumgebied van de Westwijk.

#### 3.1.2 Locatie en Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het centrumgebied, een strategische plek in Westwijk, dat fungeert als een cruciale verbinding tussen de Dirk de Derdelaan, de Heemtuin en de Doctor Wiardi Beckmansingel, die leidt naar metrostation Vlaardingen West. De B4-locatie wordt begrensd door de Spinozastraat in het westen, terwijl aan de oostzijde direct het IKC De Wereldwijzer ligt, en het Erasmusplein met parkeergelegenheid aan de zuidzijde.



Figuur 1: plangebied Erasmusplein B4



Figuur 2: Ligging plangebied in Westwijk

### 3.2 Omschrijving van de Opgave

Na uitgifte van de bouwrijpe grond door de gemeente Vlaardingen, behelst de opgave in hoofdzaak de ontwikkeling van de Ontwikkellocatie, het vereiste programma, de aanleg van het openbaar gebied en ontwerp en realisatie van een ondergrondse parkeerbak. Gemeente Vlaardingen wenst één gegadigde te contracteren voor de uitvoering van het project. Het vorenstaande laat echter onverlet de mogelijkheid in te schrijven in een samenwerkingsverband.

#### 3.2.1 Doelstelling en ambitie

De overkoepelende doelen van de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen bestaan uit drie hoofdzaken. Allereerst is het van belang dat de twee overeenkomsten worden gesloten met de Ontwikkelaar, namelijk de Kooprealisatie overeenkomst en Koop-aannemingsovereenkomst. Ten tweede het toevoegen van een multifunctioneel gebouw waarin een diversiteit aan woningen, waaronder Zorgwoningen en een kinderdienstcentrum een plek krijgen. Hiermee wordt antwoord geboden aan zowel gemeentelijke als lokale opgaven. Ten derde heeft de gemeente Vlaardingen de

wens om met deze bijzondere locatie het totaalconcept van harmonie en levendigheid toe te voegen aan Westwijk. De Ontwikkellocatie is de laatste grote ontwikkeling die uitgevoerd moet worden om Centrumplan Westwijk af te ronden.

### **3.2.2 Programmatische uitgangspunten**

De programmatische opgave van Erasmusplein B4 is divers. Naast woningbouwprogramma van 42 Zorgwoningen van Ipse de Bruggen en minimaal 60 vrije sector woningen is de wens om circa 2.000 vierkante meter kinderdagcentrum van Ipse de Bruggen toe te voegen aan de woon- en maatschappelijke voorraad van het centrumgebied. De volledige programmatische uitgangspunten worden benoemd in het Integraal Programma van Eisen (IPVE) (zie bijlage 1).

#### **3.2.2.1 Vrije sector Wonen**

De gemeente Vlaardingen heeft de volgende randvoorwaarden geformuleerd voor haar woonprogramma:

- Aantal vrije sector woningen:
  - Minimaal 60
  - Maximaal afhankelijk van factoren zoals maximale hoogte en parkeren
  - Het gebouw moet nul treden toegankelijk zijn. Het is ook de wens van de gemeente om naast koop- ook huurappartementen in het aanbod op te nemen.
- Gedifferentieerd aanbod vrije sector woningen binnen het bouwblok, denkend aan:
  - Starters
  - Empty nesters
  - Een aantal luxe penthouses voor het verbeteren van de woonbalans binnen het centrumgebied Westwijk

Voor de vrije sector woningen gelden de volgende bandbreedtes:

- Tussen 25% en 35% 50 – 70 m<sup>2</sup> GBO
- Tussen 35% en 50% 70 – 90 m<sup>2</sup> GBO
- Tussen 0 en 20% > 90 m<sup>2</sup> GBO

#### **3.2.2.2 Programma Ipse de Bruggen**

Het programma van Ipse de Bruggen is onderverdeeld in Zorgwoningen en het KDC.

##### **3.2.2.2.1 Zorgwoningen**

Door middel van het realiseren van Zorgwoningen wordt een woonplek gecreëerd waar cliënten van Ipse de Bruggen met verschillende ontwikkelingsniveaus een thuis kunnen vinden. Zowel wonen met een groep (focus op gezamenlijke elementen, begeleiding nabij) wordt voorzien als zelfstandig wonen (focus op eigen ruimtes met begeleiding die cliënten zelf kunnen opzoeken). De cliënten van Ipse de Bruggen krijgen hiermee de mogelijkheid om een wooncarrière te maken binnen hetzelfde pand en door te stromen vanuit het KDC.

Ipse de Bruggen heeft de volgende randvoorwaarden geformuleerd voor haar woonprogramma:

- Aantal woningen:
  - 30 woningen voor 'wonen met een groep'
  - 12 woningen voor 'wonen met trefpunt';
- Voor wonen met een groep vormt het standaard huisvestingsconcept het vertrekpunt;
- In de basis wordt voor zelfstandig wonen uitgegaan van 2-kamer woningen of studio's met opleveringsniveau vergelijkbaar met sociale huur;
- Ook is er een steunpunt voor het ontmoeten van elkaar en begeleiding.

De programmatische uitgangspunten staan opgenomen in de Managementsamenvatting van het Programma van Eisen (bijlage 2).

### **3.2.2.2 Kinderdienstencentrum (KDC)**

Het KDC biedt diagnostiek & behandeling aan kinderen, jongeren en hun gezin van 2-18 jaar waarbij sprake is van of een vermoeden van een (licht) verstandelijke beperking en andere vormen van ontwikkelingsproblematiek. Dit kunnen beperkingen zijn op lichamelijk, cognitief maar ook op psychiatrisch vlak.

Het KDC van circa 2.000 vierkante meter en het ontwerp moet aansluiten bij de visie en het doel van het behandeltraject van Ipse de Bruggen, om zo een bijdrage te leveren in de levens van de kinderen en hun gezinnen. De capaciteit waarvoor het gebouw geschikt moet zijn:

- 10 activiteitengroepen;
- 80 kinderen (2 jaar-18 jaar);
- 45 medewerkers.

De programmatische uitgangspunten staan opgenomen in de de Managementsamenvatting van het Programma van Eisen (bijlage 2).

### **3.2.2.3 Parkeren**

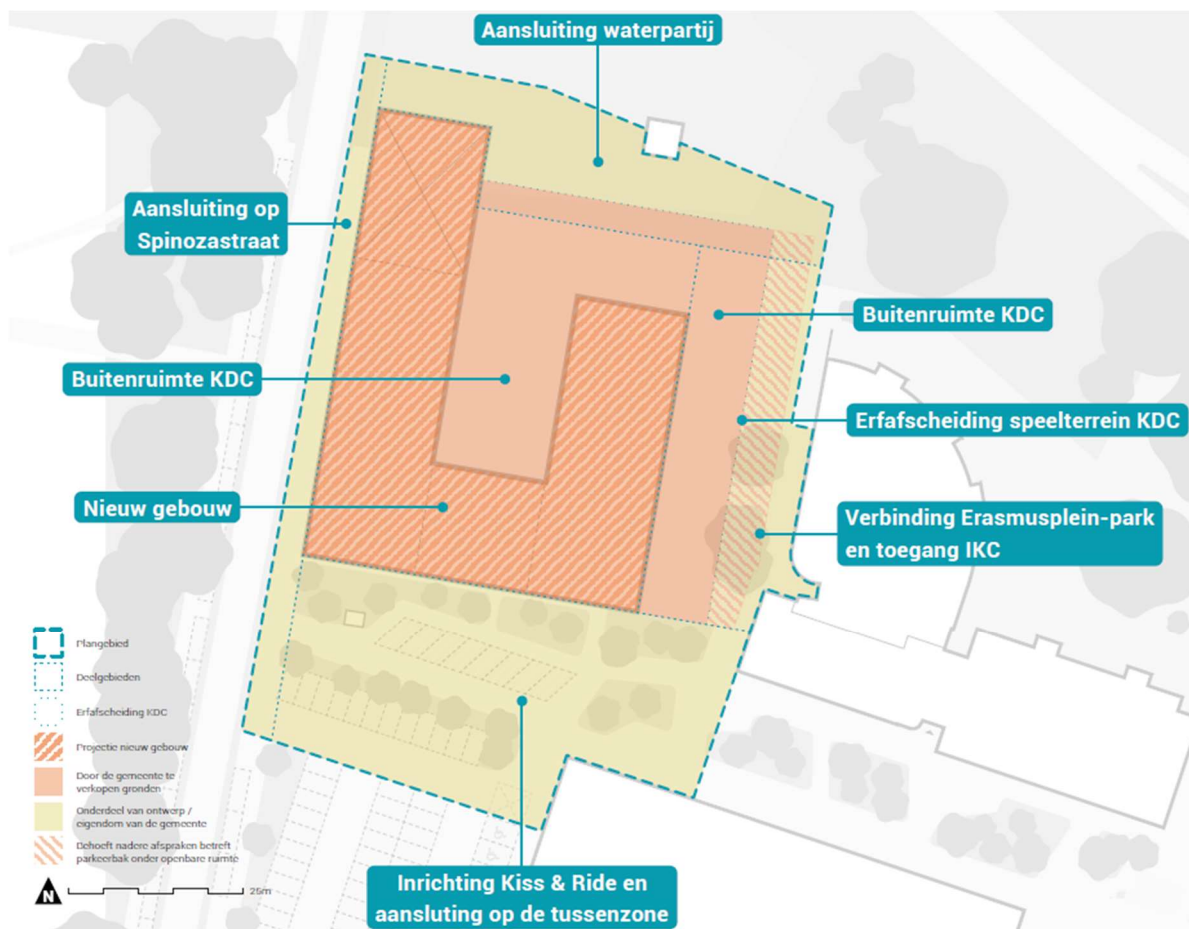
De parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage, waarvan het grootste deel zich bevindt onder de nieuwe bebouwing. Er kan echter ook worden uitgeweken naar het oosten van het gebouw, waardoor een deel van de benodigde parkeerruimte onder de buitenruimte van het KDC wordt gerealiseerd. De beleidsregels Parkeren 2019 met de bijgaande parkeernormeringen dienen voor de parkeerberekeningen als leidraad te worden gehanteerd.

De ondergrondse parkeergarage wordt gebruikt voor het parkeren van de vrije sector woningen. Ipse de Bruggen maakt gebruik van dubbelgebruik in de openbare ruimte op het naastgelegen perceel aan de Spinozastraat.

Ook het fietsparkeren dient integraal in het ontwerp te worden meegenomen en op een kwalitatieve manier te worden opgelost. Daarbij is een goede toegankelijkheid van de berging van belang. De beleidsregel Parkeernormen 2019 geldt voor fietsparkeren.

### 3.2.2.3.1 Kiss & Ride KDC

De Kiss & Ride zone is bedoeld om kinderen bij de KDC af te zetten of op te halen door middel van taxibusjes. Dit gebeurt op twee momenten in de dag, namelijk in de ochtend tussen 08:45 en 09:00 uur en 's middags tussen 14:45 en 15:00 uur. In totaal moeten negen parkeerplekken ten behoeve van taxibusjes worden gerealiseerd op het Erasmusplein nabij de entree van de KDC. Deze plekken voor de taxibusjes zullen als onderdeel van het plein ingericht moeten worden. Een tekening is gemaakt van hoe de Kiss & Ride ingericht dient te worden.



Figuur 3 Overzicht locatie en Kiss & Ride

#### **3.2.2.4 Openbare ruimte en buitenruimte**

De inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied valt binnen de scope van de opdracht. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van de buitenruimte en de openbare ruimte binnen het projectgebied. De openbare ruimte buiten de projectgrenzen wordt door de gemeente Vlaardingen ingericht. De openbare ruimte binnen het plangebied dient te voldoen aan de eisen die gemeente Vlaardingen stelt aan de openbare ruimte en te worden terug geleverd aan de gemeente conform de in de Kooprealisatie overeenkomst opgenomen bepalingen.

De buitenruimte wordt als speelruimte voor het KDC ingericht. Het gebruik van groen, natuurlijke materiaal en het minimaliseren van geluidsoverlast en hekwerk zijn hierbij uitgangspunten. De ruimtelijke uitgangspunten staan opgenomen in het Integraal Programma van Eisen (bijlage 1). Partijen worden uitgedaagd om in de gunningsfase met een kwalitatief onderscheidende planuitwerking te komen.

#### **3.2.2.5 Duurzaamheid**

Een groene en duurzame inrichting wordt beoogd voor Erasmusplein B4. Duurzaamheid is belangrijk voor gemeente Vlaardingen en dient te zijn verweven in alle planonderdelen en keuzes.

Natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, watercompensatie, biodiversiteit en toepassing van hergebruikte materialen in het gebouw en de buitenruimte zijn daarbij focusgebieden. De partijen worden uitgedaagd zoveel mogelijk water binnen het plangebied te compenseren.

#### **3.2.2.6 Geluid**

Gezien de te verwachten geluidniveaus en de kans op mogelijke hinder worden partijen uitgedaagd om te onderzoeken of er maatregelen mogelijk zijn om deze hinder te beperken en voor de nieuwe appartementen een voldoende woon- en leefklimaat te realiseren. Vanuit de gemeente Vlaardingen is een minimale overschrijding acceptabel vanwege de meerwaarde van deze ontwikkeling voor Westwijk en Vlaardingen als geheel.

In het verdere ontwerptraject moeten de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen op woningniveau bepaald worden door de Ontwikkelaar. De afscherming van de buitenruimte ten oosten van de ontwikkeling kan een bijdrage leveren in het verminderen van de geluidshinder voor de naastgelegen school IKC de Wereldwijzer.

## Hoofdstuk 4. Tenderprocedure

### 4.1 Juridisch kader

De tenderprocedure – met uitzondering van de dialoogrondes en de contractbespreking – wordt geheel digitaal gevoerd door middel van TenderNed. Gegadigde conformeert zich aan de werkwijze via TenderNed.

### 4.2 De Procedure

De gemeente Vlaardingen wenst tot gronduitgifte te komen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Om een zo breed mogelijke markt aan te spreken, maar toch proportionele inzet van marktpartijen te kunnen vragen, wordt de grond middels een tenderprocedure in de markt gezet. Vanwege de gronduitgifte en geen aanbestedingsprocedure met betrekking tot een dienstenlevering, is een aanbestedingsprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012 niet vereist.

Er is sprake van een 1e selectieronde op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria en daarnaast conformeren deelnemende partijen zich aan een minimale opbrengst. In de selectiefase worden drie (3) gegadigden geselecteerd voor deelname aan de biedings-/gunningsfase. De biedings-/gunningsfase kent twee (2) dialoogrondes, waarin gegadigden hun propositie kunnen toetsen, risico's kunnen beheersen en nadere inlichtingen kunnen verkrijgen. Gegund wordt aan de gegadigde die de aanbieding met de beste prijs-kwaliteitverhouding doet.

### 4.3 Planning

De onderstaande planning en bijbehorende doorlooptijden zijn indicatief. Er kunnen zich derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Activiteit	Datum/periode
Publicatie Leidraad	27 januari 2025
Uiterlijk moment stellen van vragen	14 februari 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen I	20 februari 2025
Uiterlijk moment indiening selectiestukken	10 maart 2025 om 12.00 uur
Consensusvergadering	17 maart 2025
Verzenden afwijzingen/uitnodigingen gunningsfase	20 maart 2025
Alcateltermijn	7 dagen
Start gunningsfase	31 maart 2025
Dialoogronde 1	15 en 16 april 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen II	6 mei 2025
Dialoogronde 2	26 en 27 mei 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen III	3 juni 2025
Uiterlijk moment indiening gunningsstukken	24 juni 2025 om 12.00 uur

Consensusvergadering	9 juli 2025
Presentaties	14 juli 2025
Bestuurlijke besluiten	9 september 2025
Publicatie voorgenomen gunningsbesluit	10 september 2025
Alcateltermijn	20 dagen
Contractondertekening	1 oktober 2025

*\*Genoemde data in de planning zijn streefdata. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.*

#### **4.4 Fase 1 - Selectie**

Gedurende de selectiefase beoogt de selectiecommissie te komen tot drie (3) gegadigden, op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en beoordeling middels selectiecriteria. De drie (3) geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

##### **4.4.1 Uitsluitingsgronden**

Gegadigde bevestigt middels het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) dat geen van onderstaande uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de aanmelding. Indien één (1) of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Aanmelding, of als de aanmelding niet aan de geschiktheidseisen voldoet, volgt uitsluiting van de desbetreffende gegadigde(n). Indien gegadigde zich als samenwerkingsverband aanmeldt, dient elk van de samenwerkende partijen te voldoen aan de geschiktheidseisen.

##### **Inschrijving handelsregister**

Uittreksel KvK, niet ouder dan zes (6) maanden, bedoeld in artikel 2.87, eerste lid, onderdeel b juncto UEA-formulier Deel II A.

##### **Gedragsverklaring**

Geldige Gedragsverklaring Aanbesteden, niet ouder dan twee jaar, bedoeld in de artikelen 2.86 en 2.87, eerste lid, onderdelen c en d juncto UEA-formulier, Deel III A.

##### **Verklaring belastingdienst**

Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden, bedoeld in artikel 2.86, vierde lid, of artikel 2.87, eerste lid, onderdeel j juncto UEA-formulier, Deel III B.

##### **Gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten**

Gegadigde dient in Deel III, onderdeel C van zijn UEA te verklaren of de uitsluitingsgronden die verband houden met insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten, op hem van toepassing zijn of niet. Indien een uitsluitingsgrond op de Inschrijver van toepassing is, dient deze in het UEA de informatie te verstrekken die in het standaard formulier is opgenomen en de aanvullende vragen daarover uit het UEA te beantwoorden. De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn in het UEA aangekruist en zijn als volgt:

- Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal- of arbeidsrecht
- Faillissement, insolventie of gelijksoortig
- Ernstige beroepsfout
- Vervalsing van de mededinging
- Belangenconflict
- Betrokken bij de voorbereiding
- Valse verklaring

#### 4.4.2 Geschiktheidseisen

Via het stellen van geschiktheidseisen moet blijken of de gegadigde naar het oordeel van de gemeente Vlaardingen geschikt is voor de selectie en eventuele gunning van de opgave. Gegadigde dient te voldoen aan de geschiktheidseisen om deel te kunnen nemen aan de Tenderprocedure en bevestigt dit middels het invullen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).

#### Financiële bekwaamheid

De navolgende geschiktheidseisen met betrekking tot financiële bekwaamheid zijn van toepassing. Indien gegadigde niet aan onderstaande eisen voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de tender. Indien gegadigde zich als samenwerkingsverband aanmeldt, gelden onderstaande eisen voor ieder van de gegadigden in het samenwerkingsverband.

#### Liquiditeit en solvabiliteit

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

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te kunnen leggen met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie (3) jaar onder overlegging van een verklaring van de accountant te dezer zake. De gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0; de gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 15%;
- Voor het aanleveren van deze informatie dient Formulier A en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt; overige bewijsmiddelen dienen op verzoek te worden overgelegd.

De liquiditeitsratio (Quick Ratio) en solvabiliteitsratio worden berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Liquiditeit
$\text{Liquiditeit} = \frac{\text{(debiteuren + liquide middelen)}}{\text{kort vreemd vermogen}}$

Solvabiliteit
---------------

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{totaal eigen vermogen}}{\text{Balanstotaal}} \times 100\%$$

Het is toegestaan om, in plaats van een liquiditeitsratio (Quick Ratio) van 1, financiële bekwaamheid aan te tonen doormiddel van een GraydonCreditsafe internationale score van minimaal A. De rapportage waaruit dit blijkt dient in dat geval te worden aangeleverd als onderdeel van uw aanmelding. Ook rapportages van aan GraydonCreditsafe vergelijkbare partijen, zoals bijvoorbeeld Atradius, worden daarbij geaccepteerd. Rapportages dienen score A (een laag kredietrisico) of beter aan te tonen. Rapportages dienen niet ouder dan 3 maanden te zijn op het moment van aanmelding.

### Technische bekwaamheid en Referenties

Gegadigde dient door middel van drie (3) referentieprojecten aan te tonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van de onderhavige tender te kunnen uitvoeren. Hiervoor is Gegadigde verplicht het model te gebruiken dat is toegevoegd als Formulier B. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- Het referentieproject dient in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding van onderhavige tender te zijn opgeleverd.
- Het is niet toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen. Indien meer dan het maximum aantal referentieprojecten is overgelegd, volgt uitsluiting.
- De beoordelingscommissie behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van de gegadigde contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor onderhavige tender.

De referenties waarmee technische bekwaamheid wordt aangetoond dienen aan de volgende kenmerken te voldoen:

- De referenties dienen uit een gestapelde ontwikkeling van ten minste 50 woningen te bestaan gecombineerd met commerciële of maatschappelijke programma. Het woonprogramma moet minimaal bestaan uit een integrale mix van sociale huur, vrije sector huur en/of koopwoningen;
  - Ontwerpkracht: Gegadigde was verantwoordelijk voor het gehele ontwerpproces inclusief vergunningsverlening;
  - Ontwikkelkracht: Gegadigde heeft de referenties ontwikkeld voor eigen rekening en risico;
  - Realisatiekracht: Gegadigde was verantwoordelijk voor realisatie van de ontwikkeling.

#### 4.4.3 Selectiecriteria

De gegadigde wordt gevraagd een eerste beknopte visie aan te leveren voor het te ontwikkelen gebied. De ambities en uitgangspunten zoals beschreven in het Integraal Programma van Eisen (zie bijlage 1) zijn leidend. Uw visie is tekstueel en mag door middel van referentie(beelden) visueel worden onderbouwd. Er worden geen tekeningen of ontwerpen beoordeeld.

Indien er meer dan drie (3) gegadigden voldoen aan de geschiktheidseisen, selecteert de selectiecommissie op basis van de visie drie (3) gegadigden welke worden uitgenodigd voor de gunningsfase. In de visie laten gegadigden zien hoe ze kijken naar de opgave van Erasmusplein B4:

#### Visie Erasmusplein B4 (maximaal 6 A4)

Gemeente Vlaardingen wenst aan de hand van maximaal zes (6) A4 inzicht te krijgen in de visie van de gegadigde voor de ontwikkeling van Erasmusplein B4.

Uw visie dient antwoord te geven op de volgende drie vragen:

a. Lessons learned uit referentieprojecten

Licht aan de hand van referenties toe welke lessen u in het verleden heeft getrokken uit deze projecten getrokken, en hoe deze lessen u in staat stellen om deze opgave succesvol op te pakken? Wat maakt de door u gekozen referentieprojecten representatief voor de ontwikkeling van Erasmusplein B4.

b. Visie op integraal programma wonen en zorg

Geef een doorkijk op uw visie voor het realiseren van een integraal programma met wonen en zorg. Hoe kijkt u naar deze opgave? Hoe borgt u de integraliteit binnen dit project? Hoe kijkt u in algemene zin naar de ontwikkelpropositie, en op welke wijze pakt u de complexiteit, uitdagingen en risico's van deze ontwikkeling aan?

c. Teamsamenstelling en toegevoegde waarde

Geef een toelichting op de beoogde teamsamenstelling (op partijniveau) en leg uit waarom uw team het beste in staat is om Erasmusplein B4 te ontwikkelen. Uw toelichting dient inzicht te bieden in de ontwerp-, realisatie-, en ontwikkelkracht van het team. Overtuig de selectiecommissie van de specifieke toegevoegde waarde die uw team voor deze opgave biedt.

Door middel van uw visie kan de selectiecommissie een oordeel vormen over:

- Uw marktkennis en ervaring,
- Uw conceptuele kracht,
- De meerwaarde van uw kennis en expertise bij de ontwikkeling van Erasmusplein B4.

De selectiecommissie beoordeelt uw inzending op de mate waarin de antwoorden en suggesties aansluiten bij haar ambities voor de ontwikkeling van Erasmusplein B4

Voor uw visie worden maximaal 100 van de 100 punten toegekend.

#### 4.4.4 Beoordeling selectiefase

Op basis van selectiecriteria worden de gegadigden beoordeeld door de selectiecommissie. Drie (3) geselecteerde gegadigden, hierna genoemde Inschrijvers, worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

De selectiecommissie bestaat uit:

Discipline/afdeling
De gemeente Vlaardingen – Projectleider gebiedsontwikkeling
De gemeente Vlaardingen – Gebiedsmanager
Wissing ruimtelijke denkers – Stedenbouwkundige Supervisor
Ipse de Bruggen – Manager Vastgoed
Ipse de Bruggen – Procesmanager vastgoed

*\*De samenstelling van de selectiecommissie is onder voorbehoud.*

De selectiecommissie kan worden ondersteund door adviseurs en juristen van gemeente Vlaardingen en/of Ipse de Bruggen. De genoemde ondersteunende partijen zullen het proces begeleiden, maar nadrukkelijk géén inhoudelijk oordeel vellen over de Inschrijvingen. Zij hebben dan ook geen stemrecht.

#### Stappenplan

Voor de hiernavolgende beoordeling komen uitsluitend in aanmerking die:

- a. Een inschrijving hebben gedaan overeenkomstig het bepaald in hoofdstuk 4 Tenderprocedure van de selectie- en gunningsleidraad, en;
- b. Hebben aangetoond dat de in paragraaf 4.4.1. gestelde uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn; en;
- c. Hebben aangetoond dat zij voldoen aan de geschiktheidseisen van paragraaf 4.4.2.

De beoordeling van de selectiecriteria bestaat uit de volgende stappen:

1. Beoordeling van de uitwerking van de selectiecriteria door de selectiecommissie, van die aanmeldingen die voldoen aan de minimumeisen. De beoordeling vindt eerst individueel plaats, waarbij beoordelaars vervolgens in consensus tot een gezamenlijk, onderbouwd eindoordeel komen per selectie criterium en per gegadigde;
2. Na het opstellen van het gezamenlijke, onderbouwde eindoordeel over alle selectiecriteria en alle gegadigden wordt de rangorde vastgesteld;
3. De selectiebeslissing wordt via TenderNed bekend gemaakt aan alle gegadigden.

#### Beoordelingstabel

De selectiecommissie hanteert onderstaande tabel ter beoordeling van de mate waarin de gegadigde zich onderscheidt op basis van de drie (3) vragen binnen het selectie criterium Visie Erasmusplein B4.

Beoordeling	Punten
-------------	--------

<b>Uitstekend:</b> Antwoord vertoont exceptionele kwaliteit met een evenwichtige samenhang, is verrassend en zeer onderscheidend. De onderbouwing is uitstekend, met een overtuigende uitwerking van de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen, die zelfs worden overtroffen.	100
<b>Zeer goed:</b> Antwoord levert kwalitatieve meerwaarde en bevat verschillende onderscheidende elementen. De onderbouwing is overtuigend en het overtreft ruimschoots de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen.	80
<b>Goed:</b> Antwoord biedt kwalitatieve meerwaarde, met onderscheidende elementen die goed zijn onderbouwd. Het antwoord is passend voor de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen en voldoet aan alle eisen.	60
<b>Ruim voldoende:</b> Antwoord overtreft de basiseisen en vertoont sterke punten, maar vertoont weinig kwalitatieve meerwaarde. Het is enigszins/beperkt onderscheidend. Het antwoord sluit beperkt aan bij de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen en/of doet weinig overtuigende voorstellen.	40
<b>Voldoende:</b> Antwoord voldoet aan de basiseisen en verwachtingen, maar biedt geen onderscheidend vermogen. Er is nauwelijks onderbouwing en het sluit niet goed aan bij de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen. Voldoet net aan de verwachtingen op basis van de indiening voor de selectiefase.	20
<b>Onvoldoende:</b> Antwoord voldoet niet aan de minimale eisen en vertoont aanzienlijke tekortkomingen. Er is een gebrek aan overtuigende onderbouwing, en het voldoet niet aan de verwachtingen zoals gesteld in het Integraal Programma van Eisen.	0

Elke antwoord op een vraag wordt separaat beoordeeld en leidt tot een score in consensus. Het cijfer voor het selectiecriteria 'Visie Erasmusplein B4' wordt bepaald door een gemiddelde te berekenen van de drie scores.

## 4.5 Fase 2 - Gunning

Drie (3) inschrijvers worden in de gunningsfase gevraagd een onvoorwaardelijke grondbieding, een Plan van Aanpak en Planontwerp uit te werken. Op basis van prijs-kwaliteitverhouding beoordeelt de selectiecommissie welke Inschrijver de ontwikkeling gegund krijgt en de contractvormingsfase in mag.

### 4.5.1 Dialoogrondes

Ten behoeve van de kwaliteit van de inzendingen worden de drie (3) Inschrijvers individueel uitgenodigd voor twee (2) dialoogrondes van ieder maximaal twee (2) uur. Bij iedere dialoogronde is in ieder geval de gunningscommissie van de tweede fase aanwezig, alsmede de onafhankelijke voorzitter. De dialoogrondes worden puur gebruikt ter nadere toelichting of informatie, zodat partijen de opgave beter doorgronden, de uitvraag goed interpreteren en daardoor een beter plan kunnen maken. De informatiedeling is voor alle deelnemende partijen gelijk. Als een partij over nadere informatie vraagt die voor alle deelnemers relevant is én deze informatie ontvangt, wordt deze informatie (anoniem) beschikbaar gesteld voor alle partijen.

Het is aan de inschrijvers om de agenda van de dialoogrondes te bepalen. De agenda, tezamen met de stukken welke inschrijver wenst te bespreken, dienen minimaal zeven dagen voorafgaand de dialoogronde met de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen te worden gedeeld. De dialoogronde

is bedoeld om inschrijvers bij de gunningscommissie te laten klankborden voor wat betreft conceptuele uitwerkingen en denkrichtingen. Inschrijvers worden daarmee in staat gesteld veronderstelde risico's nader te verkennen en over potentiële beheersmaatregelen te spreken. Het gesprek tijdens de dialoogronde is vertrouwelijk en wordt niet gedeeld met andere inschrijvers. Informatie die tijdens dialoogronde wordt gedeeld door de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen en die van algemeen belang is voor alle inschrijvers, zal ook met alle inschrijvers worden gedeeld door middel van een Nota van Inlichtingen na iedere dialoogronde.

Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan de dialooggesprekken; deze zijn louter ter informatie en beeldvorming. De dialooggesprekken worden gebruikt zodat inschrijvers hun plan kunnen ontwikkelen en toetsen. Er wordt geen verslag gemaakt van de dialooggesprekken. Een geluidsopname mag door de gunningscommissie worden gemaakt.

#### **4.5.2 Gunningscriteria**

De Inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitverhouding:

- Prijs (maximum aantal punten) 30 punten
- Kwaliteit (maximum aantal punten) 70 punten
  - Plan van Aanpak 25
  - Ontwerp 45

##### **4.5.2.1 Prijs (maximaal 30 punten)**

Dit criterium bestaat uit het indienen van een realistische koopsom. Inschrijver dient middels het inschrijfformulier (Formulier C) aan te geven voor welke totaalprijs inschrijver de opdracht aanvaardt. Het betreft één marktconforme prijs waarin het KDC niet separaat wordt beoordeeld. Een ingediende totaalprijs waaraan voorwaarden zijn gesteld, leidt tot de kwalificatie "niet geschikt", en daarmee tot uitsluiting van verdere beoordeling en gunning. Formulier C betreft een dwingend format waarvan niet mag worden afgeweken.

##### **4.5.2.2 Kwaliteit (maximaal 70 punten)**

De kwaliteit van inschrijvingen wordt beoordeeld aan de hand van een Plan van Aanpak en Ontwerp, op basis van een volwaardig schetsontwerp en in lijn met de ambities in het Integraal Programma van Eisen (zie bijlage 1). Daarbij dient duidelijk te worden gemaakt op welke wijze de inschrijver zijn visie uit de Selectiefase verder heeft uitgewerkt, en hoe daarbij met ontvangen feedback is omgegaan.

##### **Plan van Aanpak (25 punten)**

De gemeente Vlaardingen ontvangt graag een bondig Plan van Aanpak. Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt en duidelijk maakt op welke wijze het ontwikkelplan recht doet aan de ambities van de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen. De gemeente Vlaardingen verwacht een duidelijk aanpak van de wijze waarop het proces en de communicatie met de gemeente Vlaardingen

en Ipse de Bruggen wordt ingericht. Het Plan van Aanpak dient geen algemeen verhaal te zijn, maar een bondig en concrete uitwerking van hoe de inschrijver de opgave tot een succes gaat maken.

Hierbij wordt verwacht dat Inschrijver in ieder geval aandacht besteedt aan de volgende niet-limitatieve lijst:

*Bijzondere aandachtspunten en/of focusgebieden voor de opgave als geheel*

- Hoe gaat u om met het integreren van de woonfuncties met de maatschappelijke functie/KDC?
- Hoe wordt omgegaan met voorverkooppercentage?

*Projectaanpak en -structuur*

- Organisatie van de samenwerking tussen betrokken partijen: hoe ziet u uw rol en wat verwacht u van de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen? Welke project- en overlegstructuur ziet u daarbij? Hoe worden de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen verder op de hoogte gehouden?

*Procesaanpak en -structuur*

- Communicatie gedurende het proces: hoe ziet het proces eruit? Op welke wijze betreft en informeert u de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen?
- Planning & waarborging opleverdatum: wat is uw voorstel voor wat betreft de uitvoeringsplanning en hoe zorgt u ervoor dat dit gehaald wordt?
- Fasering: hoe ziet de fasering van de totale ontwikkeling eruit? De gemeente Vlaardingen waardeert een snelle realisatie van het project.
- Interne kwaliteitsborging: hoe zorgt u ervoor dat de aangeboden kwaliteit geleverd wordt?
- Omgevingsmanagement: hoe informeert en betreft u omwonenden en ondernemers in de nabijheid van het project?

*Aanpak tijdens realisatie*

- BLVC: Hoe zorgt u voor een veilige projectomgeving?
- BLVC: Hoe gaat u om met bouwverkeer en aanvoer in relatie tot de omgeving?

Het Plan van Aanpak omvat maximaal tien (10) pagina's A4 tekst (lettertype: Arial 9 pt.). Dit is een maximaal aantal pagina's inclusief beelden, grafieken tabellen en dergelijke. De gemeente Vlaardingen legt bij overschrijding van het voorgeschreven aantal pagina's het Plan van Aanpak terzijde, waardoor Inschrijver van beoordeling is uitgesloten.

**Ontwerp (45 punten)**

In de eerste fase is de inschrijver gevraagd om zijn visie te geven op basis van het Integraal Programma van Eisen (zie bijlage 1). Inschrijver dient in de tweede fase een planontwerp op basis van

een volwaardig Schetsontwerp voor de Ontwikkellocatie uit te werken. Tevens dient inschrijver aantoonbaar te maken hoe de visie uit de Selectiefase tot zijn recht komt in het uitgewerkte Ontwerp. Beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wordt verricht aan de hand van de ambities uit het Integraal Programma van Eisen (zie bijlage 1).

De gemeente Vlaardingen ontvangt graag een Ontwerp en toelichting in maximaal twintig (20) pagina's A3. Er zijn maximaal 45 punten te verdienen met het Ontwerp. De onderstaande criteria staan expliciet niet in volgorde van importantie. Bij de indiening van het Ontwerp is het van belang dat alle elementen aan bod komen om aanspraak te maken op een maximale score. Bij de beoordeling van de indiening wordt één (1) cijfer voor het totale Ontwerp gegeven. Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de ambities van de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen en overtuigend ruimtelijke en functionele keuzes motiveert; wat gaat u precies doen en waarom?

Daarbij wordt in elk geval verwacht dat u aandacht besteedt aan:

- Ruimtelijke kwaliteit
  - Stedenbouwkundige invulling en (landschappelijke) inrichting van het uitgeefbare gebied
  - Aansluiting op de omgeving
  - Architectuur van het gebouw
  - Parkeren en (deel)mobiliteit
- Woonprogramma
  - Typologieën
  - Woonconcepten
  - Woningaantallen
- Nadere uitwerking visie Selectiefase.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

##### *Stedenbouwkundige invulling en landschappelijke inrichting van het uitgeefbare gebied*

Inschrijver toont met het Ontwerp aan hoe de ontwikkeling op een succesvolle manier in de omgeving is ingepast, waarbij de relatie met het water en park in het bijzonder wordt toegelicht. Hoe is de reeds aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied en de omgeving hierbij benut, geïntegreerd en uitgebouwd. Uit de visie en het ontwerp moet blijken hoe de ontwikkeling aantoonbaar een positieve impact en meerwaarde gaat hebben op de directe omgeving en de ambities als verwoord in het Integraal Programma van Eisen. Inschrijver wordt geacht een plankaart aan te leveren, met daarbij de locatie van groen en water.

Het Ontwerp dient minimaal uit de volgende zaken te bestaan:

- Plankaart met aandacht voor:
  - Ontwerp buitenruimte uitgeefbaar
  - Inrichting zone tussen IKC en Wereldwijzer
  - Overgangen tussen gebouw/uitgeefbaar en openbare ruimte
  - Entrees

- Fietsparkeren bezoekers
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Parkeerbalans
- Bouwhoogtes
- Principedoorsnedes
- Ruimtegebruik kaarten/tabel waaruit oppervlaktes:
  - M<sup>2</sup> uitgeefbaar gebouw
  - M<sup>2</sup> uitgeefbaar buitenruimte
  - Parkeerbak
  - Wegen
  - Paden
  - Groen
  - Water
- Visualisaties (3D beelden/renders)

#### *Architectuur van het gebouw*

Inschrijver laat op overtuigende wijze zien dat de toegepaste architectuur zowel functioneel als esthetisch passend is voor Westwijk en toont de relatie tussen de bebouwing en het openbare gebied. Het Ontwerp laat zien hoe de architectonische kwaliteit van de bebouwing en materiaalkeuze de uitstraling van het concept vormgeven en versterken. Hoe onderscheidt de uitstraling van Erasmusplein B4 zich ten opzichte van de bestaande bouw?

Het Ontwerp dient minimaal uit de volgende zaken te bestaan:

- De voorgestelde materiaalkeuzes en architectuur in de vorm van geveltekeningen (schaal 1:200) en 3D visualisaties;
- De plattegronden en de doorsneden van het KDC en de verschillende woningtypen. Hierin wordt de organisatie van de woningplattegrond zichtbaar gemaakt, met daarbij de functies van de verschillende ruimten binnen de woning, en de relatie van de woning met de buitenruimte en het parkeren (schaal 1:200);
- De plattegronden van in ieder geval de begane grond, met daarin zichtbaar de organisatie van entrees, het KDC, haar relatie met de buitenruimte en het auto- en fietsparkeren

#### *Parkeren en (deel)mobilititeit*

Inschrijver toont middels het Ontwerp aan hoe er oplossingen worden verschaft voor de parkeervoorzieningen op eigen terrein binnen het uitgeefbare gebied.

#### *Woonprogramma*

Inschrijver dient duidelijk naar voren te laten komen wat het voorgestelde programma is. Wat gaat er voor welke doelgroep ontwikkeld worden? Hoe groot worden deze woningen? En bovendien waarom?

Het is de wens van de gemeente Vlaardingen om naast koop- ook huurappartementen in het aanbod op te nemen.

#### *Uitwerking visie Selectiefase*

Inschrijver is in de selectiefase gevraagd een visie voor te leggen voor de planontwikkelingen van Erasmusplein B4. De gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen zien graag terug hoe inschrijver de voorgelegde visie uit de selectiefase meeneemt in de gunningsfase, en tevens hoe inschrijver de ontvangen feedback verwerkt in het Ontwerp.

#### *Duurzaamheid*

Uit het Ontwerp blijken uw ambities op het gebied van duurzaamheid op gebieds- en gebouwniveau. Het Ontwerp moet aan de duurzaamheidsaspecten voldoen. Inschrijver bepaalt zelf hoe hoog de lat wordt gelegd en laat in het Ontwerp expliciet zien hoe daar concreet invulling aan wordt gegeven.

#### **Puntentoekening**

Bij de beoordeling van de indiening wordt één (1) cijfer voor het Plan van Aanpak en één (1) cijfer voor het Ontwerp, waarbij de integraliteit van de elementen voorop staat. Verwacht wordt dat de toelichting helder opbouwt op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de ambities zoals beschreven in het Integraal Programma van Eisen (zie bijlage 1) van de gemeente Vlaardingen en overige stukken én overtuigend de gemaakte ruimtelijke en functionele keuzes motiveert; wat gaat u precies realiseren, waarom gaat u dat doen en hoe gaat u dit precies doen?

#### *Evaluatie gunningsfase*

Op basis van de uitwerking en concretisering van de visie met bijbehorende ingediende stukken, Grondbieding, Plan van Aanpak en Ontwerp, selecteert de gunningscommissie een winnende partij.

#### **Gunningscommissie**

De leden van de gunningscommissie doen eerst hun individuele beoordeling, waarna een gezamenlijke beoordeling bepaald wordt in een consensusoverleg. De consensusvergadering wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter.

De gunningscommissie bestaat uit:

<b>Discipline/afdeling</b>
De gemeente Vlaardingen – Projectleider gebiedsontwikkeling
De gemeente Vlaardingen – Gebiedsmanager
Wissing ruimtelijke denkers – Stedenbouwkundige Supervisor
Ipse de Bruggen – Manager Vastgoed
Ipse de Bruggen – Procesmanager vastgoed

\*De samenstelling van de gunningscommissie is onder voorbehoud.

De gunningscommissie kan worden ondersteund door adviseurs en juristen van gemeente Vlaardingen en/of Ipse de Bruggen. De genoemde ondersteunende partijen zullen het proces

begeleiden, maar nadrukkelijk géén inhoudelijk oordeel vellen over de inschrijvingen. Zij hebben dan ook geen stemrecht.

### **Stappenplan**

Voor de hiernavolgende beoordeling komen uitsluitend in aanmerking die:

Een inschrijving hebben gedaan overeenkomstig het bepaald in hoofdstuk 4 Tenderprocedure van de selectie- en gunningsleidraad.

De beoordeling van de gunningscriteria bestaat uit de volgende stappen:

1. Beoordeling van de uitwerking van de gunningscriteria door de gunningscommissie, van die inschrijvingen die voldoen aan de minimumeisen. De beoordeling vindt eerst individueel plaats, waarbij beoordelaars vervolgens in consensus tot een gezamenlijk, onderbouwd eindoordeel komen per gunningscriterium en per inschrijver;
2. Na het opstellen van het gezamenlijke, onderbouwde eindoordeel over alle gunningscriteria en alle inschrijvingen wordt de rangorde vastgesteld;
3. De gunningsbeslissing wordt via TenderNed bekend gemaakt aan alle inschrijvers.

### **Beoordelingstabellen**

Naargelang de prijs-kwaliteitverhouding worden er maximaal 30 punten voor het aspect prijs toegekend en maximaal 70 punten voor het aspect kwaliteit.

#### *Prijs*

Voor het indienen van een bieding geldt een minimum bod van € 2.100.000,00. Biedingen onder dat minimumbedrag maken de inschrijving ongeldig. Een bieding gelijk aan het minimale bod is geldig maar scoort 0 punten op het aspect prijs. Voor elke € 50.000,00 hoger dan het minimale bod scoort een bieding 1 punt, met een maximum van 30 punten.

#### *Kwaliteit*

De kwaliteit van het Plan van Aanpak en het Ontwerp wordt integraal beoordeeld. Een maximum van 70 punten wordt toegekend voor kwaliteit. Het Plan van Aanpak en het Ontwerp worden beide kwalitatief beoordeeld op de genoemde onderdelen zoals beschreven in §4.5.2.2. Naargelang de wegingsfactor is er een maximaal aantal te behalen punten gekoppeld. Inschrijver wordt nadrukkelijk beoordeeld op de toegevoegde waarde die wordt gecreëerd. Een plan(onderdeel) dat louter aan de verwachtingen voldoet wordt als voldoende beoordeeld (20 punten). Plan(onderdelen) die een onvoldoende scoren worden uitgesloten van deze procedure.

Het Plan van Aanpak en het Ontwerp wordt als volgt beoordeeld:

<i>Beoordeling</i>	<i>Punten</i>
--------------------	---------------

<b>Uitstekend:</b> Prestatie vertoont exceptionele kwaliteit met een evenwichtige samenhang, is verrassend en zeer onderscheidend. De onderbouwing is uitstekend, met een overtuigende uitwerking van de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen, die zelfs worden overtroffen.	100
<b>Zeer goed:</b> Prestatie levert kwalitatieve meerwaarde en bevat verschillende onderscheidende elementen. De onderbouwing is overtuigend en het overtreft ruimschoots de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen.	80
<b>Goed:</b> Prestatie biedt kwalitatieve meerwaarde, met onderscheidende elementen die goed zijn onderbouwd. Het heeft een passende uitwerking van de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen en voldoet aan alle eisen.	60
<b>Ruim voldoende:</b> Prestatie overtreft de basiseisen en vertoont sterke punten, maar vertoont weinig kwalitatieve meerwaarde. Het is enigszins/beperkt onderscheidend, beperkt onderbouwd en sluit beperkt aan bij de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen. Doet weinig overtuigende voorstellen.	40
<b>Voldoende:</b> Prestatie voldoet aan de basiseisen en verwachtingen, maar biedt geen onderscheidend vermogen. Er is nauwelijks onderbouwing en het sluit niet goed aan bij de gestelde ambities in het Integraal Programma van Eisen. Voldoet net aan de verwachtingen op basis van de indiening voor de gunningsfase.	20
<b>Onvoldoende:</b> Prestatie voldoet niet aan de minimale eisen en vertoont aanzienlijke tekortkomingen. Er is een gebrek aan overtuigende onderbouwing, en het voldoet niet aan de verwachtingen zoals gesteld in het Integraal Programma van Eisen.	0

#### 4.5.2.3 Presentaties

Alle inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om een toelichting te geven op hun inschrijving in een presentatie van maximaal 60 minuten, waarna de gunningscommissie 30 minuten de gelegenheid krijgt tot het stellen van vragen. De presentaties zijn onderdeel van het beoordelingsproces.

Inschrijvers zijn vrij om te bepalen op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de presentatie. De gemeente Vlaardingen stelt daaraan geen eisen. De presentatie heeft een toelichtend karakter. Inschrijvers krijgen geen cijfer voor de presentatie. Wel is het mogelijk om het aantal behaalde punten voor kwaliteit te verbeteren. Eventuele inlichtingen door of namens de gemeente Vlaardingen voor, tijdens of na de presentaties hebben geen enkele rechtskracht. De gunningscommissie ontvangt graag een digitale versie van uw presentatie ten behoeve van de nabespreking.

## 4.6 Contractbespreking

Op grond van de gunning worden contractbesprekingen gevoerd met de gegunde partij op basis van de als bijlage gevoegde concepten voor de Kooprealisatieovereenkomst en de Koop-aannemingsovereenkomst (zie Dataroom). De overeenkomsten zijn onlosmakelijk verbonden: de Kooprealisatieovereenkomst, zijnde basisovereenkomst voor ontwikkeling en realisatie van het gehele Project, zal ontbonden zijn als gegunde partij en Ipse de Bruggen geen overeenstemming bereiken over de Koop- aannemingsovereenkomst.

De gegunde partij krijgt de ingevulde concepten, mogelijk aangepast naar aanleiding van de vragenronde, toegestuurd, die vervolgens wordt ingevuld. Het resultaat van de contractbesprekingen is een definitieve Kooprealisatie overeenkomst en een definitieve Koop-aannemingsovereenkomst.

In de Kooprealisatie overeenkomst en de Koop-aannemingsovereenkomst wordt de inschrijving verwerkt; in de Kooprealisatie overeenkomst en Koop-aannemingsovereenkomst worden geen nieuwe elementen opgenomen. Indien naar de mening van inschrijver specifieke en voor hem belangrijke onderdelen ontbreken aan de concept Kooprealisatie overeenkomst of Koop-aannemingsovereenkomst, dient hij deze in het kader van de vragenronde aan de gemeente Vlaardingen kenbaar te maken.

Indien de gemeente Vlaardingen geen overeenstemming met de primair gegunde partij bereikt, behoudt zij zich het recht voor met de als tweede respectievelijk volgende geplaatste partij in overleg te treden.

## **Hoofdstuk 5. Overige voorwaarden**

### **5.1 Taal**

De vragen, aanmelding en de inschrijving geschieden in de Nederlandse taal. De voertaal tijdens de gehele tenderprocedure is de Nederlandse taal.

### **5.2 Toepasselijk recht**

Het Nederlandse recht is van toepassing op deze (vormvrije) Tender en op de daaruit voortvloeiende rechtsbetrekkingen.

### **5.3 Inschrijvingsvergoeding**

Voor aanmelding en inschrijving worden geen kosten en/of schaden vergoed. Voor inschrijving wordt een deelnamevergoeding van € 25.000 geboden indien niet tot gunning aan inschrijver wordt overgegaan.

### **5.4 Geheimhouding**

Een inschrijver zal alle informatie, welke door de gemeente Vlaardingen wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de inschrijver een onderaannemer wenst in te zetten, is de inschrijver gerechtigd de benodigde informatie aan deze te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden. De door de gemeente Vlaardingen ontvangen inschrijvingen worden ook als vertrouwelijk behandeld.

### **5.5 Tussentijdse beëindiging van de tender of niet-gunnen**

De gemeente Vlaardingen is niet verplicht de tender voort te zetten en kan de tender te allen tijde tussentijds beëindigen of besluiten aan het einde van de tender tot gedeeltelijke gunning over te gaan of niet tot gunning over te gaan.

### **5.6 Klachten aanbesteding**

Indien een partij een klacht heeft tegen de tenderprocedure dan wel tegen de handelswijze van de gemeente Vlaardingen, dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke punten/onderdelen van de Tender zij het niet eens is. Deze klacht kan worden ingediend via [inkoop@vlaardingen.nl](mailto:inkoop@vlaardingen.nl), met in de onderwerpregel: 'Tender Erasmusplein B4'.

Inschrijvers aan wie niet wordt gegund, kunnen gedurende de opschortende termijn bezwaar aantekenen tegen het besluit ter zake gunning. Deze inschrijver dient hiertoe binnen een termijn van zeven (7) dagen na verzending van de mededeling ter zake gunning, door betekening van een dagvaarding, een kort geding aanhangig te maken tegen het besluit ter zake gunning. De aangewezen rechter is de rechter in het arrondissement Rotterdam, regio Vlaardingen. Indien meerdere inschrijvers aan wie niet wordt gegund een kort geding aanhangig wensen te maken, dienen

zij, op straffe van verval van rechten – gebruik te maken van de mogelijkheid tot voeging of tussenkomst.

De gemeente Vlaardingen stelt de inschrijver aan wie zij voornemens is te gunnen op de hoogte van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt. De partij met betrekking tot wie het voornemen tot gunning bestaat, dient vervolgens te interveniëren in de kortgedingprocedure, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot gunning. Het is de geselecteerde inschrijver derhalve niet toegestaan eerst de uitkomst van het vorige kort geding af te wachten om vervolgens alsnog een kort geding te entameren. In het licht van vorenstaande gehoudenheid dienen eisende partijen zich te realiseren dat de gemeente Vlaardingen de inleidende dagvaarding (inclusief eventuele producties) aan interveniërende partijen ter hand zal stellen.

### **5.7 Algemene voorwaarden**

De gemeente Vlaardingen wijst algemene voorwaarden van inschrijver nadrukkelijk van de hand. De Inschrijver gaat ermee akkoord dat de normaal door zijn onderneming te hanteren voorwaarden niet van toepassing zijn.

### **5.8 Gestanddoening**

Inschrijvingen dienen voor de duur van 90 kalenderdagen, te rekenen vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen, gestand te worden gedaan.

Een inschrijver die een inschrijving heeft ingediend, kan zich niet meer terugtrekken. De inschrijving is onherroepelijk voor de duur van de gestanddoeningstermijn.

Mocht tegen onderhavige tender een kort geding worden aangespannen, zal de gestanddoeningstermijn van de inschrijvingen automatisch worden verlengd tot veertien kalenderdagen na de uitspraak van de bevoegde voorzieningenrechter. In overige gevallen behoudt de gemeente Vlaardingen haar het recht voor de Inschrijvers te verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen.

### **5.9 Bewijsstukken**

De inschrijver dient bewijsstukken over te leggen na daartoe gedaan verzoek van de gemeente Vlaardingen. De gevraagde bewijsstukken dienen binnen zes (6) kalenderdagen na dagtekening van het schriftelijk gedane verzoek van de gemeente Vlaardingen te zijn ontvangen.

### **5.10 Volledig, correct en zonder afwijkingen**

De Inschrijving dient te voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in de Leidraad en daarbij behorende Formulieren. Dit betekent onder meer:

- Dat bij het ontbreken van één van de formulieren de Inschrijving als niet-volledig wordt aangemerkt;

- Dat bij het indienen van de Inschrijving de voorgeschreven modellen/formulieren, zoals opgenomen in de bijlagen, dienen te worden gehanteerd. Indien het model/formulier niet volledig dan wel niet juist is gehanteerd, wordt dit door de gemeente Vlaardingen als een afwijking aangemerkt;
- Dat bij een Inschrijving geen andere bescheiden dan de gevraagde formulieren en/of gevraagde informatie door inschrijver mogen worden ingediend.

### **5.11 Rechtsgeldig ondertekend**

De Inschrijving en alle daarbij behorende formulieren dienen rechtsgeldig te zijn ondertekend door de functionaris die bevoegd is de Inschrijver te vertegenwoordigen.

### **5.12 Onvoorwaardelijk**

Inschrijver verklaart zich door middel van het indienen van de inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden en de inhoud van de Leidraad en de daarbij behorende bijlagen/formulieren. De toepasselijkheid van (algemene) voorwaarden van de Inschrijver wordt uitdrukkelijk uitgesloten door de gemeente Vlaardingen. Indien de Inschrijving desondanks één of meerdere voorwaarden of voorbehouden bevat, leidt dit tot uitsluiting van de onderhavige tenderprocedure.

### **5.13 Auteursrecht**

Buiten hetgeen voor het uitbrengen van de aanbidding noodzakelijk is, mag niets uit de Leidraad vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, microfilm of andere wijzen zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van gemeente Vlaardingen. De Leidraad en de daarbij behorende bijlagen zijn opgesteld door de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen. Derhalve is tevens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Vlaardingen en Ipse de Bruggen vereist.

### **5.14 Bibob-advies**

De gemeente Vlaardingen wenst bij de tenderprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). De Wet Bibob beoogt onder meer te voorkomen dat door aanbesteding van overheidsopdrachten als bedoeld in de Wet Bibob, de overheid onbedoeld mogelijk bepaalde criminele activiteiten faciliteert. De gemeente Vlaardingen kan aan het Bureau Bibob inzake deze overheidsopdracht(en), die zie(t)(n) op een bij Besluit Bibob aangewezen sector, om advies vragen:

- voordat een beslissing wordt genomen inzake de gunning van een dergelijke overheidsopdracht; en
- in het geval de aanbesteder bij de overeenkomst heeft bedongen dat de overeenkomst ontbonden wordt, indien - kort gezegd - een Bibob-advies daartoe aanleiding geeft; en

- ten aanzien van een onderaannemer, uitsluitend met het oog op diens acceptatie als zodanig, indien de gemeente Vlaardingen als voorwaarde heeft gesteld dat onderaannemer(s) niet zonder toestemming van de aanbestedende dienst wordt (worden) gecontracteerd en in het kader van die voorwaarde zich het recht heeft voorbehouden aan Bureau Bibob advies te vragen.

Het advies dat Bureau Bibob op basis van de uitkomst van haar onderzoek zal uitbrengen geeft de gemeente Vlaardingen een ondersteuning bij de eigen inhoudelijke afweging om een inschrijver van deelname aan de aanbesteding uit te sluiten, de opdracht wel of niet aan een betrokkene te gunnen, of wel of niet toestemming te verlenen dat een bepaalde onderaannemer kan worden ingeschakeld.

## **Hoofdstuk 6.      Formulieren**

## Formulier A – Liquiditeit en Solvabiliteit

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

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

Liquiditeit	
Liquiditeit =	$\frac{\text{(debiteuren + liquide middelen)}}{\text{kort vreemd vermogen}}$

Solvabiliteit	
Solvabiliteit =	$\frac{\text{totaal eigen vermogen}}{\text{balanstotaal}} \times 100\%$

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

	2023	2022	2021
Debiteuren	€	€	€
Liquide middelen	€	€	€
Kort vreemd vermogen	€	€	€
Totaal eigen vermogen	€	€	€
Balanstotaal	€	€	€

Verklaring accountant

## Formulier B – Model Referentieprojecten

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

REFERENTIEPROJECT	
PROJECTINFORMATIE	
<i>Naam project</i>	
<i>Plaats</i>	
<i>Omvang project (financieel)</i>	
<i>Beschrijving werkzaamheden/ontwikkelpoces</i>	
<i>Beschrijving project (aantal woningen, programma en functies, proces, oppervlakte)</i>	
<i>Datum start uitvoering</i>	
<i>Datum oplevering</i>	
ALGEMEEN	
<i>Uitgevoerd door</i>	Gegadigde / Samenwerkende partij / Onderaannemer
<i>Naam uitvoerende partij</i>	
<i>Naam contactpersoon</i>	
<i>Telefoonnummer contactpersoon</i>	

Bedrijfsnaam:

Ondertekend door:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

## Formulier C – Inschrijfformulier

Betreft: Tender Erasmusplein B4

Datum:

De ondergetekende, hierna te noemen Inschrijver:

Bedrijfsnaam:

Gevestigd te:

Naam contactpersoon:

Rechtsgeldig vertegenwoordig door:

Verklaart zich door ondertekening van dit inschrijfformulier bereid en in staat tot de koop van het Verkochte, conform onderstaande documenten:

- Leidraad Erasmusplein B4
- De Nota(s) van Inlichtingen

Te kopen voor een bieding van € excl. BTW :

Groot: €

Zegge:

De inschrijver heeft bij de inschrijving een financiële onderbouwing overgelegd, sluitend op het inschrijfbedrag.

Getekend op te:

De heer/mevrouw:

Handtekening: