

Selectieleidraad Partnerselectieprocedure Locatie D & F De Velst Heemskerk



Eindversie d.d. 6 februari 2025

Inhoud

1.	Inhoud van de Partnerselectieprocedure	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Keuze procedure	4
1.3	Uitvrager	5
1.4	Integriteit	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Definities	6
3.	De Ontwikkelopgave	8
3.1	Achtergrond	8
3.2	Ambities voor De Velst	8
3.3	De Ontwikkelopgave	9
3.3.1	Integraal ontwerp en uitwerking Plan van Aanpak voor het Projectgebied	9
3.3.2	Aanbestedingsplichtige opdrachten	11
3.3.3	Bouwrijp maken	11
3.3.4	Parkeren	12
3.3.5	Woonrijp maken	12
3.3.6	Woningbouwprogramma	12
3.4	Bestemmingsplan	13
3.5	Bodem en archeologie	14
3.6	Overeenkomst	15
4.	Algemene informatie Partnerselectieprocedure	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Beschrijving procedure	15
	Selectiefase	15
	Gunningsfase	15
4.3	Planning	15
4.4	Communicatie	16
4.5	Nota van inlichtingen	16

4.5.1	Algemene inlichtingen	17
4.5.2	Individuele inlichtingen.....	17
4.6	Onjuistheden	17
4.7	Vijfde sanctiepakket EU	17
4.8	Voorwaarden indienen Aanmelding	18
4.9	Voorbehouden van de Gemeente	19
5	De Partnerselectieprocedure.....	19
5.1	Indienen Aanmelding.....	19
5.1.1	Inhoud Aanmelding.....	20
5.1.2	Uiterste tijdstip indienen Aanmelding	20
5.1.3	Storing TenderNed.....	20
5.2	Beroep op bekwaamheid derden	20
5.3	Aanmelding met onderaannemer	20
5.4	Aanmelding als combinatie.....	21
5.5	Uitsluitingsgronden.....	21
5.6	Geschiktheidseisen	21
5.6.1	Economische en financiële draagkracht	22
5.6.3	Technische bekwaamheid; Referentie(s)	22
5.6.4	Kerncompetenties.....	22
5.6.5	Overige knock-out criteria	24
5.6.6	Beroepsbevoegdheid	24
5.7	Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen	24
6.	Beoordeling Aanmeldingen	25
6.1	Opening Aanmeldingen en beoordeling op compleetheid.....	25
6.2	Selectiecommissie	25
6.3	Selectie van 3 Gegadigden.....	25
6.4	Winnende en afgewezen Gegadigden	26
7.	Bijlagen	27

1. Inhoud van de Partnerselectieprocedure

1.1 Inleiding

De gemeente Heemskerk wenst een Partner te contracteren om daarmee de Deelgebieden D en F in De Velst (het Projectgebied) tot herontwikkeling te brengen. De Ontwikkelopgave heeft kort gezegd betrekking op het slopen van het bestaande kindcentrum, het nieuwbouwen van een Kindcentrum en het realiseren van woningbouw in het Projectgebied. Meer informatie hierover kunt u vinden in hoofdstuk 3.

Ten behoeve van deze Ontwikkelopgave is de Gemeente een vormvrije, openbare selectieprocedure voor het Projectgebied gestart (Partnerselectieprocedure).

De Gemeente vindt het voor deze gebiedsontwikkeling belangrijk dat het ontwikkelproces innovatief wordt ingestoken, in die zin dat de winst en algemene kosten zo laag mogelijk worden gehouden. Dit is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Om te monitoren of deze randvoorwaarde wordt nageleefd, is het noodzakelijk dat het ontwerpproces en de businesscase volledig transparant zijn. Meer informatie hierover vindt u in paragraaf 5.6.5.

Deze Selectieleidraad bevat de benodigde informatie met betrekking tot de Partnerselectieprocedure, de geschiktheidscriteria, het gunningscriterium en de procedure die de Gemeente zal volgen om tot een Overeenkomst te komen met de te selecteren Partner aan wie de Ontwikkelopgave gegund wordt.

Deze Partnerselectieprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de definitieve kring van Inschrijvers te bepalen. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op de eerste fase, de selectiefase. De Gemeente beoordeelt de stukken van de Gegadigden op basis van de Selectieleidraad op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Er worden op die wijze 3 Gegadigden geselecteerd die worden toegelaten tot de Gunningfase (zie hoofdstuk 5). Deze 3 Gegadigden zullen de Gunningleidraad ontvangen en worden uitgenodigd deel te nemen aan de Gunningfase. In de Gunningfase wordt van de Inschrijvers gevraagd een Plan van Aanpak in te dienen voor de Ontwikkelopgave.

1.2 Keuze procedure

Partnerselectie is niet aanbestedingsplichtig op grond van de Aanbestedingswet 2012 of de Europese aanbestedingsregels. Dit betekent dat de Gemeente deze procedure, met inachtneming van de algemene beginselen van non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit naar eigen inzicht mag inrichten.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen ('Didam') op grond waarvan de gemeente gehouden is bij het verkopen van een onroerende zaak passende mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden. Deze Partnerselectieprocedure leidt niet in eerste instantie tot verkoop van gronden, maar door het doorlopen van deze Partnerselectieprocedure biedt de Gemeente voorafgaand aan een eventuele grondverkoop deze passende mededingingsruimte. De onderhavige Partnerselectieprocedure vangt aan met een openbare kennisgeving, op grond waarvan alle potentiële gegadigden hun belangstelling kenbaar mogen maken en, indien zij aan de in deze selectieleidraad genoemde eisen voldoen, mee mogen dingen naar de Partnerselectie. De

Partner wordt geselecteerd op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zoals neergelegd in dit selectiedocument en de hierbij behorende bijlagen (zie hoofdstuk 7).

Voor een uiteindelijke grondverkoop als gevolg van deze Partnerselectieprocedure hoeft dan niet opnieuw een selectieprocedure te worden doorlopen, noch hoeft daarvan publicatie plaats te vinden. Aan de vereisten zoals geformuleerd in voormeld Hoge Raad arrest, is door het correct doorlopen van de onderhavige Partnerselectieprocedure dan reeds voldaan.

Tenslotte wordt vermeld dat het ontwerp van het Kindcentrum en de realisatie daarvan, één of meer aanbestedingsplichtige opdrachten bevat. Voor opdrachten waarvoor een aanbestedingsplicht van toepassing is, gelden de Europese en nationale aanbestedingsregels, alsmede het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. De Partner houdt daar in zijn Inschrijving rekening mee en dient deze aanbestedingsprocedure(s) in opdracht van de Gemeente te verzorgen, al dan niet middels volmacht dan wel middels contractoverneming.

1.3 Uitvrager

De Gemeente Heemskerk is in deze Partnerselectieprocedure de uitvragende partij. De Gemeente werkt op dit moment aan het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de Stichting IJmare, die eigenaar is van een groot deel van de gronden in Deelgebied D en tevens eigenaar van kindcentrum De Zevenhoeven. Stichting IJmare zal tevens nauw betrokken worden bij de realisatie van het nieuwe Kindcentrum in Deelgebied D.

De Gemeente handelt tijdens deze Partnerselectieprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en). Daarnaast geldt een voorbehoud van het beschikbaar stellen van het voor het Kindcentrum benodigde krediet door de gemeenteraad

1.4 Integriteit

Gegadigden kunnen worden verzocht om de informatie in het ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te ondersteunen met relevante bewijsstukken. Deze ondersteuning is een vereiste om in aanmerking te komen voor gunning. Zowel het UEA als de verstrekte bewijsstukken kunnen de Gemeente aanleiding geven om verder onderzoek te verrichten. Na het sluiten van de Overeenkomst kan dit onderzoek een beoordeling op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) omvatten.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de in deze Selectieleidraad gehanteerde begrippen gedefinieerd. In hoofdstuk 3 is een nadere omschrijving opgenomen van het Projectgebied en de Ontwikkelopgave. Vervolgens is in hoofdstuk 4 alle algemene informatie opgenomen aangaande deze Partnerselectieprocedure. In hoofdstuk 5 is de wijze waarop de Partnerselectieprocedure wordt vormgegeven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de beoordeling van de Aanmeldingen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van alle voor deze Partnerselectieprocedure van belang zijnde bijlagen.

2. Definities

In deze Selectieleidraad worden de volgende definities gebruikt. De gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Aanbesteding	Een aanbestedingsprocedure waarop de Aanbestedingswet 2012 of de Europese aanbestedingsregels van toepassing zijn.
Aanmelding	De door een Gegadigde in te dienen aanmeldingsproducten.
Bestemmingsplan	Het voor het Projectgebied vigerende bestemmingsplan 'De Velst – deel 3'.
Deelgebied	Een deelgebied in het Projectgebied. Het Projectgebied bestaat uit Deelgebied D en Deelgebied F.
Gegadigde	De private partij (of een combinatie van private partijen) die een Aanmelding heeft ingediend.
Gemeente	De gemeente Heemskerk.
Gunningsfase	De tweede fase van deze Partnerselectieprocedure.
Gunningsleidraad	Het document waarmee de Gunningsfase wordt ingeleid en dat wordt verstrekt aan de Inschrijvers.
Haalbaarheidsfase	De fase die start na het ondertekenen van de Overeenkomst en waarin de Gemeente en de Partner de haalbaarheid van de Ontwikkelopgave zullen onderzoeken en al dan niet vaststellen.
Inschrijver	De private partij (of een combinatie van private partijen) die in de Gunningsfase een Inschrijving mag indienen.
Kindcentrum	Het nieuw te bouwen kindcentrum in het Projectgebied, waarin een basisschool en kinderopvang gehuisvest worden.
Nota van Inlichtingen	Eén of meerdere documenten waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen. De Nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van en is een bindend onderdeel van de tenderdocumenten en prevaleert in geval van strijdigheid boven de eerder verstrekte tenderdocumenten.
Ontwikkende partij	Gegadigde met wie de Gemeente de Overeenkomst(en) kan sluiten.
Ontwikkelopgave	De realisatie van het Kindcentrum en woningbouw in het Projectgebied en het ontwerp van de daarbij behorende openbare ruimte. Het huidige schoolgebouw moet daarvoor worden gesloopt.



Overeenkomst	De na gunning te ondertekenen haalbaarheidsovereenkomst.
Projectgebied	Het projectgebied De Velst te Heemskerk, bestaande uit Deelgebied D en Deelgebied F en voorts zoals aangegeven op de als bijlage 4b aangehechte kaart.
Selectieleidraad	De onderhavige selectieleidraad waarin de informatie over deze Partnerselectieprocedure te vinden is.
Partnerselectie-procedure	De door middel van publicatie van deze Selectieleidraad door de Gemeente geëntameerde vormvrije, openbare selectieprocedure, die ten doel heeft een Partner te selecteren voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de Ontwikkelopgave in het Projectgebied.

3. De Ontwikkelopgave

3.1 Achtergrond

Het Projectgebied is gelegen in De Velst in Heemskerk. Het Projectgebied bestaat uit Deelgebied D en Deelgebied F. In Deelgebied D bevindt zich thans het gebouw van kindcentrum De Zevenhoeven. Het gebouw met aanhorigheden is eigendom van Stichting IJmare. Stichting IJmare wenst een nieuw Kindcentrum te doen realiseren in Deelgebied D, ten behoeve waarvan het huidige gebouw zal worden gesloopt. De basisschool zal dan tijdelijk elders worden gehuisvest. Dit is de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Op de vrijkomende gronden in Deelgebied D, alsmede in Deelgebied F, zal woningbouw worden gerealiseerd. Naar verwachting kunnen er in Deelgebied D circa 55 woningen en in Deelgebied F circa 35 woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1. Huidige situatie Projectgebied

3.2 Ambities voor De Velst

De ambitie is om Deelgebied D en Deelgebied F samen te voegen tot één Projectgebied en dit integraal te herontwikkelen. De door de Gemeente op basis van het Bestemmingsplan voorgeschreven segmentering van de woningen geldt voor de Deelgebieden D en F en is over die

locaties uitwisselbaar, zodat er per locatie een logische en goed beheerbare segmentering kan worden gerealiseerd, die voldoet aan het Bestemmingsplan. Gelet daarop en omdat de locaties ieder een beperkte omvang kennen, betreft de ambitie een integrale ontwikkeling van Deelgebieden D en F tezamen. Het slopen van het huidige kindcentrum en de nieuwbouw van het Kindcentrum vormen daarbij een belangrijke schakel. Niettemin is wel een fasering in de ontwikkeling mogelijk, zie daarvoor paragraaf 3.3.1.

3.3 De Ontwikkelopgave

De Ontwikkelopgave bestaat uit het opstellen van een integraal ontwerp en uitwerking van het Plan van Aanpak voor het Projectgebied, het entameren van de Aanbestedingen voor het ontwerpen en realiseren van het Kindcentrum, het bouwrijp maken van het Projectgebied, het ontwerpen van de openbare ruimte en het ontwikkelen en realiseren van circa 90 woningen. Omdat er sprake is van verschillende planonderdelen die op elkaar ingrijpen en er meerdere stakeholders zijn, zoekt de Gemeente hierbij een marktpartij die in een vroeg stadium kan meedenken en meesturen in de Ontwikkelingsopgave. Een partij met visie en relevante kennis, die de Ontwikkelingsopgave durft en doet. De Partner moet ervaring hebben met onder meer woningbouwontwikkelingen, het organiseren van Aanbestedingen en het integraal ontwikkelen en realiseren van een project.

Hierna wordt op elk onderdeel ingegaan.

3.3.1 Integraal ontwerp en uitwerking Plan van Aanpak voor het Projectgebied

Van de Partner wordt na gunning gevraagd een integraal ontwerp op te stellen voor het Projectgebied in de vorm van een inrichtingsschets. In het integraal ontwerp moeten de Deelgebieden D en F zijn ingevuld met hun nieuwe functies, inclusief het openbaar gebied. Het integraal ontwerp dient te voldoen aan het Programma van Eisen (bijlage 3e). De Partner dient, ter uitwerking van de Inschrijving, in woord en beeld en voorzien van een prognose in tijd, inzichtelijk te maken welke stappen er worden doorlopen om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling van het Plangebied.



Afbeelding 2. Deelgebied D

Voor de ontwikkeling van Deelgebied D geldt dat deze pas ter hand kan worden genomen nadat aan een aantal randvoorwaarden is voldaan. Zo dient de samenwerking met Stichting IJmare definitief te zijn vormgegeven, en dient de gemeenteraad van Heemskerk te hebben besloten tot het (tijdig) beschikbaar stellen van het benodigde budget voor het Kindcentrum. Hoewel de Gemeente de Ontwikkelingsopgave nadrukkelijk als een integrale gebiedsontwikkeling ziet, moet er in de uitwerking na gunning wel rekening worden gehouden met fasering in ontwikkeling van de Deelgebieden, waarbij Deelgebied F in geval van fasering, als eerste tot ontwikkeling kan worden gebracht.

Gedurende de Haalbaarheidsfase zullen de Gemeente en de Partner onderzoeken of er op basis van onder meer het integraal ontwerp en het stappenplan, sprake is van een haalbare Ontwikkelingsopgave. In de Overeenkomst wordt beschreven welke rollen en verantwoordelijkheden de Gemeente en de Partner daarbij hebben.

De Ontwikkelingsopgave bevat aanbestedingsplichtige opdrachten, waarvoor (Europese) Aanbestedingen moeten worden georganiseerd. Op basis van de thans geldende drempelbedragen voor (Europese) Aanbestedingen en de te verwachten bouwkosten, wordt aangenomen dat zowel voor het ontwerp van het Kindcentrum als voor de realisatie daarvan, een Europese Aanbesteding moet worden georganiseerd. Van de Partner wordt gevraagd deze Aanbestedingen te organiseren. Met de Partnerselectieprocedure wordt dus nadrukkelijk géén ontwerp- en/of realisatieopdracht van het Kindcentrum verstrekt.

Het bouwrijp maken van de voor woningbouw bedoelde gedeelten van het Projectgebied moet door en voor rekening en risico van de Ontwikkellende partij worden uitgevoerd. Voor wat betreft Deelgebied D geldt dat het huidige kindcentrum moet worden gesloopt. Het slopen van dit gebouw zal aan de Ontwikkellende partij worden opgedragen, indien de kosten daarvan dusdanig beperkt blijven dat de Aanbestedingswet 2012 daarop niet van toepassing is. Of dit mogelijk is zal worden beoordeeld na verdere uitwerking van het bouwplan door de Ontwikkellende partij.

Deelgebied F is vrij van bebouwing.

Eventueel mee verkochte ondergrond van toekomstig openbaar gebied zal na afronding van de sloop weer bouwrijp aan de Gemeente in eigendom moeten worden overgedragen voor € 1,-. Aan welke eisen het aan de Gemeente terug te leveren gedeelte van het Projectgebied moet voldoen is vastgelegd in het Programma van Eisen (Bijlage 3e). Een alternatieve mogelijkheid is dat de ondergrond van het toekomstig openbaar gebied niet wordt meeverkocht. Gedurende de Haalbaarheidsfase zal de optimale grondrouting worden onderzocht en vastgesteld.

Na het doorlopen van de Haalbaarheidsfase bepaalt de Partner bij het uitwerken van het woningbouwplan de verdeling van het verkochte tussen het uitgeefbaar gebied (de bouwpercelen) en het -toekomstig- openbaar gebied. Aan welke eisen de Partner hierbij moet voldoen is opgenomen in het Programma van Eisen (Bijlage 3e). De Gemeente toetst of de uitwerking voldoet aan de eisen.

De Partner werkt zowel het bouwplan voor het uitgeefbaar gebied als voor het toekomstig openbaar gebied verder uit in een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp.

3.3.4 Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in het Projectgebied, met inachtneming van het Bestemmingsplan en aanvullend de vigerende gemeentelijke parkeernormen. In de Ontwikkelopgave is een gebouwde parkeervoorziening voorzien, die zich bevindt in Deelgebied D en Deelgebied F. Deze parkeervoorziening maakt onderdeel uit van de nieuw te bouwen gebouwen. Onderdeel van de Haalbaarheidsfase is het onderzoeken naar de exacte locatie van de parkeervoorziening, het eigenaarschap en de Aanbesteding daarvan. Uitgangspunt is dat de Gemeente de parkeergarage niet in eigendom verwerft.

3.3.5 Woonrijp maken

De Gemeente maakt de openbare ruimte woonrijp op basis van het ontwerp van de Partner. De Gemeente realiseert de parkeervoorziening niet, en is daarvan ook geen opdrachtgever. Indien de kosten voor het woonrijp maken dusdanig beperkt blijven dat de Aanbestedingswet 2012 daarop niet van toepassing is, kan de Gemeente de keuze maken om het woonrijp maken enkelvoudig onderhands op te dragen aan de Partner. Of dit mogelijk is zal worden beoordeeld na verdere uitwerking van het bouwplan door de Partner.

3.3.6 Woningbouwprogramma

De te ontwikkelen woningen betreffen appartementen. Het aantal te realiseren woningen is niet hard gedefinieerd, en zal worden bepaald door het maximale bouwvolume en de andere kaders uit het Bestemmingsplan.

Het woonprogramma is als volgt verdeeld:

Groep 1: 30% sociale huur

Groep 2: 44% middeldure huur/middenhuur dan wel sociale koop waarvan minimaal 8% van de woningen moet in de middeldure huur/middenhuur.

Groep 3: 26% vrij in te vullen.

De verdeling van het woonprogramma moet worden aangehouden over het totaal van de te realiseren woningen in Locatie D en Locatie F samen.

De prijscategorieën van de woningen zijn weergegeven in Tabel 1. Woningtypen en prijs

Tabel 1. Woningtypen en prijs

Woningtype	Jaartal	VON- of huurprijs
Sociale huur	2025	Maximaal € 900,07
Middeldure huur/middenhuur	2025	Tussen € 900,07 – € 1.184,95
Sociale koop	2025	Maximaal €355.000

Het woningbouwprogramma is opgenomen in het Bestemmingsplan. De woonvisie 2025 gemeente Beverwijk en gemeente Heemskerk en de Doelgroepenverordening 2023 zijn van toepassing. Dit houdt onder meer in dat er een instandhoudingsplicht en doelgroep geldt voor de middeldure/middenhuur huurwoningen en sociale huurwoningen. De gemeente moedigt opties voor bepaalde vormen van verkoop, zoals Koopgarantregeling, Duokoop en Koopstart, aan. De woonvisie verloopt in 2025, en de gemeente is bezig met een nieuwe woonvisie die in april/mei vastgesteld gaat worden. Voor zover er een nieuwe Woonvisie en/of Verordening doelgroepen in werking treedt gedurende de Ontwikkelopgave, zal in overleg worden gezien hoe hiermee wordt omgegaan, waarbij rekening gehouden zal worden met de positie van de Ontwikkellende partij en daarnaast het belang van de gemeente, namelijk het realiseren van betaalbare woningen.

De door de Gemeente te hanteren grondprijzen voor het uitgeefbaar gebied zijn gebaseerd op vorenbedoeld woningbouwprogramma. De prijzen worden jaarlijks vastgesteld door de Gemeente en gepubliceerd door middel van de grondprijzenbrief. De prijzen voor 2025 worden vastgesteld in februari 2025.

3.4 Bestemmingsplan

Voor het Projectgebied is op 14 december 2023 het bestemmingsplan 'De Velst – deel 3' vastgesteld. Dit Bestemmingsplan is onherroepelijk en overgenomen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Uw Inschrijving moet hieraan voldoen.



Afbeelding 4. Uitsnede bestemmingsplan De Velst – deel 3

3.5 Bodem en archeologie

Voor het Projectgebied zijn onder meer de navolgende (verkennde) onderzoeken verricht:

Vooronderzoek, plangebied De Velst III te Heemskerk, Tauw 11 mei 2021

Verkennd bodemonderzoek, locaties C en D, Tauw 10 mei 2023

Verkennd booronderzoek (IVO-B) De Velst III te Heemskerk, Argo 293, september 2021

Uit deze onderzoeken blijkt dat het Projectgebied geschikt is om te worden herontwikkeld tot woningbouw. Hoewel tijdens het archeologisch onderzoek geen indicaties zijn aangetroffen dat binnen het Projectgebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, blijft de verwachting op archeologische resten vanaf de Late IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen middelhoog. Bij werkzaamheden dieper dan -1,00 m NAP wordt op een aantal plekken vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aangeraden.

Alle onderzoeksrapporten worden via de dataroom op TenderNed ter beschikking gesteld.

3.6 Overeenkomst

Met de partij aan wie de Ontwikkelopgave wordt gegund wordt een Overeenkomst gesloten. De Overeenkomst betreft een haalbaarheidsovereenkomst. Bij een succesvolle prettige samenwerking en een positief resultaat kan de samenwerking na de haalbaarheidsfase worden voortgezet, één en ander met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving op het gebied van onder meer aanbesteding en staatssteun.

4. Algemene informatie Partnerselectieprocedure

4.1 Inleiding

Deze Partnerselectieprocedure is vormvrij. De Aanbestedingswet 2012 is hierop niet van toepassing. In dit hoofdstuk is de algemene informatie betreffende deze Partnerselectieprocedure opgenomen. De Partnerselectieprocedure onderscheidt de volgende fasen:

- Selectiefase
- Gunningsfase

4.2 Beschrijving procedure

Selectiefase

In de selectiefase vindt een beoordeling van de Gegadigden plaats op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen. Het beoordelen van de Gegadigden, waaronder de te hanteren uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, is verder in hoofdstuk 6 van de Selectieleidraad omschreven. Van alle Gegadigden die voldoen aan de geschiktheidseisen en op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is, worden er drie (3) toegelaten tot de Gunningsfase. In hoofdstuk 6 wordt uitgewerkt op basis van welk selectiecriterium de drie Gegadigden worden geselecteerd.

Gunningsfase

De Gegadigden die worden toegelaten tot de Gunningsfase, worden uitgenodigd een Inschrijving in de vorm van een Plan van Aanpak in te dienen. De Ontwikkelopgave wordt gegund op basis van kwalitatieve criteria. Aan de Inschrijvers wordt gevraagd een Inschrijving in te dienen, bestaande uit een Plan van Aanpak. De Inschrijvers worden in de gunningsfase, na indienen van de Inschrijving, uitgenodigd om hun Inschrijving te presenteren op het gemeentehuis. De Gemeente zal vervolgens de Inschrijvingen in samenhang met de presentaties beoordelen. Daarbij zal onder meer worden beoordeeld in hoeverre het Plan van Aanpak in gaat op de samenwerking met Stichting IJmare, het realiseren van een sociaal woningbouwprogramma en de in dat verband eventuele samenwerking met een toegelaten instelling. Als er een samenwerkingsovereenkomst is gesloten met Stichting IJmare, dan wordt deze stichting betrokken in de beoordeling van het Plan van Aanpak en de presentaties. Verder dient het Plan van Aanpak een voorstel te bevatten voor de wijze waarop invulling gegeven wordt aan het aspect participatie en dient er een visie te worden gegeven op het realiseren van een private parkeergarage en het inrichten van de openbare ruimte in het Projectgebied. Aan deze kwalitatieve criteria zullen punten worden toegekend. Eén en ander zal nader worden uitgewerkt in de Gunningsleidraad. De Gemeente zal haar gunningsbesluit schriftelijk aan alle Gegadigden kenbaar maken.

4.3 Planning

Voor deze Partnerselectieprocedure wordt uitgegaan van de volgende stappen en planning:

<i>Selectiefase</i>	
1. Publicatie van de Partnerselectieprocedure	12 februari 2025
2. Uiterlijk indienen vragen eerste Nota van Inlichtingen	11 maart 2025 (12:00 uur)
3. Verzenden eerste Nota van inlichtingen	20 maart 2025
4. Sluitingsdatum indienen Aanmelding	10 april 2025 (12:00 uur)
5. Beoordeling Aanmeldingen	17 april 2025
6. Selectiebesluit en start bezwaartermijn	17 april 2025
7. Einde bezwaartermijn Selectiefase	8 mei 2025
<i>Gunningsfase</i>	
8. Uitnodiging tot Inschrijving	9 mei 2025
9. Uiterlijk indienen vragen tweede Nota van Inlichtingen	23 mei 2025
10. Verzenden tweede Nota van Inlichtingen	30 mei 2025
11. Sluitingsdatum indienen Inschrijving	27 juni 2025
12. Presentaties	30 juni – 4 juli 2025
13. Beoordeling Inschrijvingen	11 juli 2025
14. Gunningsbeslissing en start bezwaartermijn	11 juli 2025
15. Einde bezwaartermijn Gunningsfase	8 augustus 2025
16. Definitieve gunning en sluiten Overeenkomst	16 september 2025

N.B: Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

4.4 Communicatie

De Gemeente maakt voor deze Partnerselectieprocedure gebruik van het aanbestedingsplatform TenderNed (www.TenderNed.nl) Alle tenderdocumenten, berichten en antwoorden op vragen worden hier gepubliceerd. De communicatie gedurende het aanbestedingsproces verloopt geheel via TenderNed, tenzij de Gemeente uitdrukkelijk aangeeft dat op een andere wijze gecommuniceerd kan of dient te worden. Gegadigde dient zijn Aanmelding en berichten aan de Gemeente via TenderNed te versturen.

Het is Gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze Selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers van de Gemeente, adviseurs van de Gemeente en andere (rechts)personen die aan de zijde van de Gemeente bij de (voorbereiding van de) Partnerselectieprocedure betrokken zijn, over de Partnerselectieprocedure en de Ontwikkelopgave te communiceren, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming via de berichtenmodule van TenderNed bij de Gemeente in te dienen. Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de Partnerselectieprocedure.

4.5 Nota van inlichtingen

Gegadigden worden eerst in de gelegenheid gesteld om schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Partnerselectieprocedure en de tenderdocumenten. Vragen met betrekking tot tenderdocumenten kunnen uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum worden ingediend door middel van uw dashboard van de onderhavige Partnerselectieprocedure in TenderNed. Na deze datum kunnen geen vragen meer worden gesteld. De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor de tijdige ontvangst van de vragen door de Gemeente.

De Nota van Inlichtingen vormt een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor de Gemeente. Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van de Nota van Inlichtingen en de Selectieleidraad, of de bijlagen daarbij, dan is de Nota van Inlichtingen leidend.

4.5.1 Algemene inlichtingen

In beginsel zal de Gemeente op vragen reageren door middel van 'algemene inlichtingen'. Algemene inlichtingen zijn voor iedere Gegadigde gelijklopende en gelijklopende aanpassingen, uitwerkingen en toelichtingen, dan wel andersoortige informatie over de Ontwikkelopgave of de tenderdocumenten.

Indien de Gemeente op een vraag van een Gegadigde reageert door middel van algemene inlichtingen, dan zal de Gemeente deze vraag geanonimiseerd weergeven en beantwoorden op een voor alle Gegadigden toegankelijke wijze.

4.5.2 Individuele inlichtingen

Een Gegadigde kan de Gemeente gemotiveerd verzoeken om op bepaalde vragen niet door middel van een algemene inlichting maar door middel van een 'individuele inlichting' te reageren, indien openbaarmaking van de gevraagde informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Gegadigde. De Gemeente beslist op een dergelijk verzoek.

Indien de Gemeente dit verzoek inwilligt zal zij de inlichtingen uitsluitend ter kennis brengen van de betreffende Gegadigde door middel van individuele inlichtingen. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente dit mededelen en geen individuele inlichtingen verstrekken naar aanleiding van dit verzoek alsmede geen algemene inlichtingen verstrekken waarbij bedrijfsvertrouwelijke informatie wordt prijsgegeven.

4.6 Onjuistheden

Deze Selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen, dan verwacht de Gemeente een proactieve houding van Gegadigde(n), hetgeen betekent dat Gegadigde(n) eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de selectieleidraad en Nota van inlichtingen zo spoedig mogelijk dient te melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum van de Aanmelding nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen onttrekken, dat de Partnerselectieprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Aanmeldingen kan worden overgegaan. Gegadigden, die voorafgaand aan de datum van het indienen van de Aanmelding niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

4.7 Vijfde sanctiepakket EU

Op grond van artikel 5 duodecies van Verordening (EU) 2022/576 van de Raad van 8 april 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 833/2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren kan de Gemeente deze opdracht niet gunnen aan:

- a) een Russisch onderdaan of een in Rusland gevestigde natuurlijke persoon, rechtspersoon, entiteit of lichaam;
- b) een rechtspersoon, entiteit of lichaam waarvan de eigendomsrechten voor meer dan 50 % direct of indirect in handen zijn van een entiteit als bedoeld in punt a) van dit lid, of
- c) een natuurlijke persoon of rechtspersoon, entiteit of lichaam handelend namens of op aanwijzing van een entiteit als bedoeld punt a) of b) van dit lid, met inbegrip van onderaannemers,

leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen in de zin van de richtlijnen inzake overheidsopdrachten, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de opdracht vertegenwoordigen.

Gegadigden dienen door het invullen van Bijlage 1c te verklaren dat (i) de Aanmelding niet strijdig is of zal zijn met Verordening 2022/576 en het daarin opgenomen sanctiepakket en (ii) dat de opdracht niet zal worden uitgevoerd in strijd met dat sanctiepakket. Bij het voornemen tot gunning kan de Gemeente aan de Gegadigde wie zij voornemens is de Overeenkomst te gunnen om passende bewijsmiddelen vragen.

4.8 Voorwaarden indienen Aanmelding

- a. De Aanmelding dient te worden ingediend in overeenstemming met de bepalingen in deze Selectieleidraad.
- b. Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt een Gegadigde het gevraagde toe aan de Aanmelding.
- c. De Aanmelding moet volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten.
- d. Om het invullen te vereenvoudigen worden standaardformulieren in Word ter beschikking gesteld. Het is een Gegadigde, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.
- e. Publiciteit met betrekking tot deze selectieprocedure is niet of alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- f. Een Gegadigde kan zelfstandig, of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Aanmelding indienen.
- g. Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één Gegadigde een Aanmelding indienen. In dat geval is het niet toegestaan dat de betreffende bedrijven tevens afzonderlijk een Aanmelding indienen, alleen of in combinatie met anderen.
- h. In geval van Aanmelding als combinatie dienen alle combinanten ieder afzonderlijk een UEA in te dienen en deze rechtsgeldig te ondertekenen.
- i. Na Aanmelding is het niet toegestaan een combinatie te wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal slechts in zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven, zoals bijvoorbeeld een fusie of overname. De Gemeente kan in dat geval nadere voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldaan aan de in deze Selectieleidraad gestelde eisen.
- j. Vanuit één concern mogen meerdere ondernemers een Aanmelding indienen, zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer, mits alle betrokken entiteiten/Gegadigden – op verzoek van de Gemeente – ieder kunnen verklaren dat zij onafhankelijk van elkaar een Aanmelding hebben opgesteld c.q. Aanmelding gaan indienen en de Aanmelding niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepaling worden rechtspersonen en vennootschappen die;
 - o aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - o met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of
 - o aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;als verbonden onderneming behorend tot hetzelfde concern beschouwd.
- k. Indien er minder dan twee partijen aan de gestelde minimumeisen voldoen, dan kan de Gemeente besluiten tot het intrekken van de Partnerselectieprocedure.
- l. Een Gegadigde heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze Partnerselectieprocedure.

- m. Een Gegadigde c.q. Partner dient ook op het moment van het sluiten van de Overeenkomst en de eventuele levering van de gronden aan de gestelde criteria in deze Selectieleidraad te voldoen.
- n. Indien een Aanmelding onduidelijkheden bevat, kan de Gemeente schriftelijk uitleg opvragen bij een Gegadigde. Deze uitleg dient schriftelijk binnen twee werkdagen na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van de Aanmelding.
- o. Op deze Partnerselectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.
- p. Informatie van /over een Gegadigde wordt niet gedeeld met derden c.q. andere Gegadigden. De Gemeente gaat vertrouwelijk om met de ontvangen gegevens, behoudens het geval waarbij de Gemeente op grond van een wettelijke verplichting tot openbaarheid dient over te gaan.
- q. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van Rechtbank Noord-Nederland.
- r. De voertaal tijdens deze selectieprocedure en tijdens de looptijd van de Overeenkomst(en) is Nederlands. Alle documenten van Gegadigden dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.
- s. De opening van de Aanmeldingen vindt plaats op 10 april 2025 om 12:15 uur door middel van het openen van de digitale kluis van TenderNed. De bijeenkomst is niet openbaar toegankelijk, ook niet voor (vertegenwoordigers van) Gegadigden.

4.9 Voorbehouden van de Gemeente

De Gemeente vergoedt geen kosten, schade of gederfde winst ter zake het indienen van een Aanmelding, ongeacht of aan de Gegadigde al dan niet wordt gegund en ongeacht of de Partnerselectieprocedure tot het sluiten van een Overeenkomst leidt.

De Gemeente is niet verplicht om in deze Partnerselectieprocedure een selectie- of gunningsbeslissing te nemen of tot het sluiten van de Overeenkomst met een geselecteerde Gegadigde over te gaan. Daarnaast zal het gunningsbesluit plaatsvinden onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

(Potentiële) Gegadigden doen, vanwege

- i) het niet-nemen van een selectie- en/of gunningsbeslissing,
 - ii) het géén opvolging/vervolg geven aan een eventuele selectie- en/of gunningsbeslissing,
 - iii) het niet sluiten van de Overeenkomst
 - iv) het opschorten en/of uitstellen van en/of verbinden van nadere voorwaarden aan de selectie- en/of gunningsbeslissing, dan wel
 - v) het op enig moment opschorten en/of annuleren van de Partnerselectieprocedure,
- afstand van hun eventuele aanspraak op vergoeding door de Gemeente van schaden en/of kosten, hoe genaamd en op welke grond dan ook, en aanvaarden door hun deelname aan deze Partnerselectieprocedure uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk de hiervóór genoemde en andere voorbehouden van de Gemeente.

5 De Partnerselectieprocedure

Deze Partnerselectieprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectie om de kring van (mogelijke) Inschrijvers te bepalen. De Gemeente wenst door selectie tot een kring van 3 (drie) Gegadigden te komen die in de Gunningsfase een Inschrijving mogen indienen.

5.1 Indienen Aanmelding

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen een Aanmelding Indienen. Door het indienen van een Aanmelding verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met (de opzet van) de in deze Selectieleidraad beschreven Partnerselectieprocedure.

5.1.1 Inhoud Aanmelding

Aanmelden geschiedt door het indienen van een Aanmelding bestaande uit:

- o het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (*bijlage 1a*);
- o Verklaring beschikbaarheid derden (*bijlage 1b*, indien van toepassing);
- o Verklaring Russische betrokkenheid (*bijlage 1c*)
- o Opgave referenties (*bijlage 2*);
- o Uittreksel Handelsregister (of een vergelijkbaar register uit het land van herkomst), op het tijdstip van indienen niet ouder dan zes maanden

5.1.2 Uiterste tijdstip indienen Aanmelding

De Aanmelding dient uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum te zijn ingediend door middel van plaatsing van de vereiste documenten in (de kluis van) TenderNed.

De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van de Aanmelding. Aanmeldingen die niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen.

5.1.3 Storing TenderNed

Het gebruik van TenderNed komt voor rekening en risico van de Gegadigde. Dit betekent tevens dat het niet tijdig, onjuist of onvolledig uploaden van documenten voor rekening en risico van de Gegadigde komt. Indien er sprake is van een storing op TenderNed behoudt de Gemeente zich het recht voor om Gegadigden in de gelegenheid te stellen de documenten op een andere wijze in te dienen. In het uiterste geval kan de Gemeente besluiten de sluitingstermijn te verlengen, voor zover zij nog geen kennis heeft genomen van de inhoud van enige Aanmelding.

Let op: er is enkel en alleen sprake van een storing indien dit als zodanig door TenderNed wordt aangemerkt en dit is vastgelegd op het onderhoud- en storingsoverzicht van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/onderhoud-storings>).

5.2 Beroep op bekwaamheid derden

Een Gegadigde kan om te voldoen aan één of meer geschiktheidseisen een beroep doen op de bekwaamheid van één of meer derde(n). In dat geval dient Gegadigde bij zijn Aanmelding aan te tonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe tekent de betreffende derde de bijgevoegde modelverklaring beschikbaarheid derde (Bijlage 1b), welke verklaring bij de Aanmelding dient te worden gevoegd.

Let op: de verklaring derden moet zowel door Gegadigde als door de derde rechtsgeldig worden ondertekend. De derde moet in dit geval ook een ingevuld en ondertekend UEA in dienen.

De derde(n) op wiens bekwaamheid de Gegadigde een beroep heeft gedaan in het kader van de geschiktheidseisen dient/dienen daadwerkelijk te worden ingezet tijdens de uitvoering van de Ontwikkelopgave. Het vervangen en/of niet langer inzetten van deze derde tijdens de uitvoering van de Ontwikkelopgave is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

5.3 Aanmelding met onderaannemer

Indien een beroep wordt gedaan op een onderaannemer:

- Geldt dat de Gegadigde bij gunning jegens de Gemeente volledig aansprakelijk is voor de uitvoering van de Ontwikkelopgave, dat wil zeggen ook voor de werkzaamheden die hij in onderaanneming heeft laten verrichten.

- Dient een bewijs te worden overgelegd dat de Gegadigde bij de uitvoering van de Ontwikkelopgave daadwerkelijk kan beschikken over de bekwaamheden/middelen van de derde, bijvoorbeeld door overlegging van een samenwerkingsovereenkomst.

5.4 Aanmelding als combinatie

Het indienen van een Aanmelding door een combinatie is toegestaan, zoals ook beschreven in voorwaarde f, g en h van hoofdstuk 4.7. Indien er sprake is van een Aanmelding als combinatie van ondernemingen moet dit in Deel II A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) bij 'Wijze van deelneming' aangegeven worden. Hierbij dienen de Gegadigden gezamenlijk aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen. Ingeval van een combinatie dient een ieder van de combinanten het UEA in te vullen en te ondertekenen (zie voorwaarde h van hoofdstuk 4.7). Zie het UEA voor meer informatie.

Indien sprake is van twee of meer rechtspersonen (een combinatie) die zich gezamenlijk aanmelden, zal één van hen als penvoerder moeten worden aangewezen in het Aanmelding. De penvoerder moet de overige rechtspersonen die zich hebben aangemeld rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen in alle aangelegenheden die deze Partnerselectieprocedure betreffen. Ten bewijze van deze vertegenwoordigingsbevoegdheid van de penvoerder dient bij de Aanmelding een volmacht van de andere combinant(en) aan de penvoerder te worden gevoegd. Gegadigden die in combinatie een Aanmelding indienen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen, indien de combinatie de Ontwikkelopgave gegund krijgt.

5.5 Uitsluitingsgronden

Een Gegadigde zal moeten verklaren en, indien aan de orde, door middel van nadere bewijsmiddelen moeten kunnen onderbouwen dat op alle betrokken partijen aan de zijde van Gegadigde (Gegadigde, combinanten en derden waar een beroep op gedaan wordt) geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Tevens zal Gegadigde moeten verklaren en, indien aan de orde, nadere medewerking dienen te verlenen aan de verificatie dat hij, al dan niet met een beroep op een derde, voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (zie hierna paragraaf 5.6).

De Gemeente sluit iedere Gegadigde van (verdere) betrokkenheid bij de Partnerselectieprocedure uit op wie één of meer van de omstandigheden van toepassing zijn, zoals bedoeld in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).

Het bovenstaande geldt eveneens voor een derde op wiens bekwaamheid Gegadigde een beroep doet op wie één of meer van de omstandigheden als bedoeld in UEA van toepassing is.

Om aan te tonen dat de omstandigheden van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument niet van toepassing zijn, dient de Gegadigde het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en te voorzien van handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon. De vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit de bij de Aanmelding te overleggen uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en eventuele volmachten.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7, dient in geval van een combinatie elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband afzonderlijk een UEA-formulier in te dienen. Derden op wiens bekwaamheid de Gegadigde een beroep doet dienen een UEA-formulier in te vullen. UEA-formulieren van deze derden dienen door de derden rechtsgeldig ondertekend te worden en bij het Aanmelding te worden ingediend.

5.6 Geschiktheidseisen

Voor deze Partnerselectieprocedure worden de volgende geschiktheidseisen aan de Gegadigde(n) gesteld. Ten overvloede wordt vermeld dat de Gegadigde in de vorm van een combinatie een

Aanmelding kan indienen. Zie ook paragraaf 4.8. In dat geval geldt dat voor ieder van de hierna te noemen kerncompetenties tenminste één van de partijen van de combinatie over de betreffende kerncompetentie dient te beschikken:

5.6.1 Economische en financiële draagkracht

Er worden geen eisen gesteld aan de economische en financiële draagkracht van Gegadigde. De Gegadigde dient te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis. Daarnaast zal gedurende de realisatie van het project een CAR-verzekering moeten zijn afgesloten.

5.6.3 Technische bekwaamheid; Referentie(s)

Voor het aantonen van diens technische bekwaamheid dient de Gegadigde te kunnen beschikken over hiernavolgende kerncompetenties. Ten bewijze hiervan dienen Gegadigden per kerncompetentie minimaal één referentiewerk in te dienen volgens het modelformulier referentieverklaring (zie Bijlage 2). Op de referentieverklaring dient de Gegadigde aan te geven op welke kerncompetentie(s) de referentieverklaring betrekking heeft.

5.6.4 Kerncompetenties

1. Woningbouw in een stedelijke omgeving

De Gegadigde dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Aanmelding (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico woningbouw is gerealiseerd bestaande uit minimaal 30 woningen in een bestaande stedelijke omgeving. Het referentiewerk mag bestaan uit grondgebonden woningen of appartementen, of een combinatie daarvan. Indien er op basis van het hierna in paragraaf 6.3 bepaalde, een nadere beoordeling van de ingediende referentiewerken noodzakelijk is, worden er meer punten toegekend aan een referentiewerk dat bestaat uit appartementengebouwen, ten opzichte van grondgebonden woningen.

2. Aanbesteding organiseren voor realisatie van vastgoed

De Gegadigde dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Aanmelding (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarbij Gegadigde in opdracht van een aanbestedende dienst een (Europese) aanbesteding heeft doorlopen voor het ontwerp en/of realisatie van vastgoed, waarbij overgegaan is tot gunning en het aanbestedingsresultaat niet door de rechter is vernietigd. Het referentiewerk mag bestaan uit iedere vorm van vastgoed. Indien er op basis van het hierna in paragraaf 6.3 bepaalde, een nadere beoordeling van de ingediende referentiewerken noodzakelijk is worden er meer punten toegekend als het vastgoed waarop de aanbesteding betrekking had, maatschappelijk vastgoed betreft en meer in het bijzonder een schoolgebouw.

3. Gebiedsontwikkeling met een gemeente als partner

De Gegadigde dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Aanmelding (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, bestaande uit een ontwikkeling die in partnerschap met een gemeente is gerealiseerd. Gegadigde heeft in de betreffende ontwikkeling

aantoonbaar met de gemeente samengewerkt, op een wijze die verder gaat dan enkel de begeleiding van het publiekrechtelijke proces en/of gronduitgifte. Het referentiewerk mag bestaan uit iedere vorm en intensiteit van samenwerking tussen de Gegadigde en de gemeente. Indien er op basis van het hierna in paragraaf 6.3 bepaalde, een nadere beoordeling van de ingediende referentiewerken noodzakelijk is worden er meer punten toegekend aan een meer concreet uitgewerkte samenwerkingsstructuur, waarin op meerdere niveaus binnen de gemeente is samengewerkt en/of er in de samenwerking meer gezamenlijke producten zijn opgeleverd.

4. Ontwikkeling van een schoolgebouw

De Gegadigde dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Aanmelding (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk te hebben ontwikkeld, waarvan een schoolgebouw onderdeel uitmaakt. Het gaat hierbij om het ontwikkelproces van het project; het is voor het voldoen aan de kerncompetentie niet noodzakelijk dat het project reeds is gerealiseerd. Indien er op basis van het hierna in paragraaf 6.3 bepaalde, een nadere beoordeling van de ingediende referentiewerken noodzakelijk is, worden er evenwel meer punten toegekend aan een referentiewerk dat daadwerkelijk is gerealiseerd. Daarnaast worden er meer punten toegekend aan een referentiewerk dat bestaat uit een combinatie van een schoolgebouw in een project met andere functies, ten opzichte van een referentiewerk dat bestaat uit enkel een schoolgebouw. Indien deze andere functie(s) bestaat uit woningen, levert dat eveneens extra punten op.

Verder geldt dat:

- De Gegadigde dient aan alle bovenstaande kerncompetenties te voldoen. Ten bewijze hiervan dient de Gegadigde in totaal maximaal 4 referentieprojecten (maximaal 1 per kerncompetentie) te verstrekken. Deze referenties dienen aangeleverd te worden middels het ingevulde referentieformulier (Bijlage 2).
- Indien een referentieproject aan meerdere kerncompetenties voldoet, mag dit referentieproject bij meerdere eisen opgevoerd worden als referentie.
- De referentieprojecten dienen vergezeld te gaan van een toelichting in woord en beeld van maximaal 4 pagina's A4 per referentieproject. Bij referentie dient duidelijk vermeld te worden op welke eis deze betrekking heeft.
- Indien u meer dan 4 referentieprojecten indient in het kader van de geschiktheidseisen, worden alleen de eerste 4 beoordeeld.
- De Gemeente kan de ingediende referenties, bewijzen en antwoorden verifiëren, onder meer door het rechtstreeks benaderen van opdrachtgevers van opgegeven referenties. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte stellen van de opdrachtgevers.
- De Gegadigde kan zich beroepen op referentieprojecten die door hem zelf in onderaanneming zijn uitgevoerd, mits de Gegadigde kan aantonen dat deze werken naar volle tevredenheid van de opdrachtgever zijn uitgevoerd en voor zover de Gegadigde kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd.
- De Gegadigde mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor zover de Gegadigde kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd. Alleen het eigen aandeel in de combinatie telt dan mee.
- De Gegadigde kan zich beroepen op referentieprojecten van de moedermaatschappij dan wel van dochter- of zustervennootschappen. Bij de aanmelding dient dan door middel van een verklaring expliciet verklaard te worden dat de Gegadigde de ervaring van de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen daadwerkelijk zal inzetten en dat de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen de betreffende ervaring op eerste aangeven van de Gegadigde beschikbaar zal stellen (zie Bijlage 1b: verklaring derden).

5.6.5 Overige knock-out criteria

De Gemeente beoogt deze gebiedsontwikkeling als een geheel transparant proces vorm te geven, zowel ontwerptechnisch als de businesscase (open boek). De Gegadigde verklaart zich door ondertekening van de conformiteitenlijst (bijlage 1d) bereid tot het geheel transparant maken en houden van het ontwerpproces en de businesscase.

De Gemeente beoogt voor deze gebiedsontwikkeling een businesscase waar sprake is van winst en algemene kosten van maximaal 2% van de verkoopopbrengst van de woningen. De Gegadigde verklaart zich door ondertekening van de conformiteitenlijst bereid tot het vormgeven van de businesscase op dusdanige wijze, dat de winst en algemene kosten worden beperkt tot 2% van de verkoopopbrengst van de woningen.

5.6.6 Beroepsbevoegdheid

De Gegadigde dient ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister conform de voorschriften van het land waar zij is gevestigd (in Nederland is dit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel) of in een vergelijkbaar register in het land waar zij is gevestigd.

Ingeval van aanmelding als combinatie dient ieder van de combinanten afzonderlijk ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de combinant.

Wanneer de Gegadigde een beroep doet op een onderaannemer in het kader van de geschiktheidseisen dient ook deze te beschikken over een Aanmelding in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de onderaannemer. Gegadigde dient bij aanmelding te verklaren dat hij over voorgenoemde Aanmelding(en) beschikt middels het UEA (Bijlage 1a). Tevens dient Gegadigde de voorgenoemde uittreksels te overleggen bij zijn Aanmelding.

5.7 Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen

Na de Partnerselectieprocedure zal van de winnende Gegadigde op de lijst worden gevraagd binnen 7 kalenderdagen de nodige bewijsstukken aan te leveren met betrekking tot de in het UEA genoemde onderdelen. Indien de verlangde bewijzen niet tijdig, volledig of correct zijn ontvangen kan de Gegadigde alsnog van verdere deelneming worden uitgesloten. De Gemeente is in dat geval in de mogelijkheid de winnende Gegadigde uit te sluiten van de Partnerselectieprocedure en de eerst volgende Gegadigde uit de ranking in de gelegenheid stellen om de bewijsstukken in te dienen.

Als bewijsmiddelen gelden de navolgende documenten:

- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar.
- Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 6 maanden.
- Een kopie van het kwaliteitscertificaat, gebaseerd op of gelijkwaardig aan de NEN:EN:9001-2015. Het certificaat dient geldig te zijn op het moment van opvragen.

De Gemeente aanvaardt ook bewijsmiddelen uit het land van herkomst die een gelijkwaardig doel dienen. Indien een verklaring vergelijkbaar met de GVA niet wordt afgegeven door het land van

herkomst, kan worden volstaan met een verklaring onder ede of een plechtige verklaring die ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst wordt afgelegd.

Indien uit de aangeleverde bewijsstukken volgt dat de betreffende Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de Gemeente de eerst volgende op de lijst uitnodigen tot indiening van de bewijsstukken, enzovoort.

6. Beoordeling Aanmeldingen

6.1 Opening Aanmeldingen en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van ontvangst van de Aanmeldingen zoals beschreven in paragraaf 5.1.1 worden de Aanmeldingen geopend door de selectiecommissie. Een Gegadigde dient te voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 5. Na opening van de Aanmeldingen worden deze beoordeeld op:

1. Vormvereisten en compleetheid, zoals beschreven in paragraaf 5.1 t/m 5.4
2. Uitsluitingsgronden, zoals beschreven in paragraaf 5.5
3. Geschiktheidseisen, zoals beschreven in paragraaf 5.6

6.2 Selectiecommissie

De beoordeling van de Aanmeldingen vindt plaats door een namens de Gemeente ingestelde selectiecommissie van 3 terzake kundige personen.

6.3 Selectie van 3 Gegadigden

Indien de Aanmeldingen van drie (3) of minder Gegadigden voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en er op hen geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zullen alle drie (3) of minder Gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunningsfase.

Indien de Aanmeldingen van vier (4) of meer Gegadigden voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en er op hen geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zal de selectie van drie (3) Gegadigden die zullen worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase op basis van een nadere beoordeling van de hiervoor genoemde 5 kerncompetenties plaatsvinden. Aan de hand van de ingediende referentieprojecten zal dan aan de kerncompetenties op de navolgende wijze een score worden toegekend, waarna de drie (3) Gegadigden met de hoogste score worden geselecteerd:

Kerncompetentie	Onvoldoende	Voldoende	Goed	Uitstekend
1. Woningbouw in stedelijke omgeving	0	2	4	6
2. Aanbesteding vastgoed	0	3	5	6
3. Partner van gemeente	0	3	5	6
4. Ontwikkeling schoolgebouw	0	6	8	10

Indien er na het toepassen van deze score twee (2) of meer Gegadigden op de derde plaats eindigen, zal de Gegadigde met een referentieproject dat voldoet aan de meeste kerncompetenties, waaraan tevens de meeste punten zijn toegekend, als derde Gegadigde voor de Gunningsfase worden geselecteerd.

6.4 Winnende en afgewezen Gegadigden

Nadat op basis van de uitkomsten van de selectie de Gegadigde(n) zijn geselecteerd, wordt aan de geselecteerde Gegadigde(n) het voornemen tot selectie medegedeeld. De afgewezen Gegadigde(s) ontvang(t)(en) tegelijkertijd schriftelijk bericht.

Iedere belanghebbende, die het niet met de uitslag eens is, kan binnen maximaal tien dagen na dagtekening van de hiervoor bedoelde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter te Noord Nederland. Deze termijn is een vervaltermijn.

Na de periode van tien dagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal het recht van de Gegadigde ter zake zijn vervallen.

7. Bijlagen

1. Algemeen en uitsluitingsgronden:
 - a. UEA
 - b. Derdenverklaring (indien van toepassing)
 - c. Verklaring Russische betrokkenheid
 - d. Conformiteitenlijst
2. Referentieformulier
3. Technische leidraad:
 - a. Bestemmingsplan (vindplaats: [Regels bestemmingsplan](#))
 - b. Bijlagen bij het Bestemmingsplan (17x) (vindplaats: [Bijlagen bestemmingsplan](#))
 - c. Doelgroepenverordening 2023
 - d. Programma van Eisen
 - e. Resumé Klankborgroep De Velst
4. Kaartmateriaal