



Selectieleidraad (fase 1) ten behoeve van de Europees Niet Openbare Aanbesteding

Werken

Ontwikkelen woningen De Horn - Rustig Water

Gemeente Katwijk

Referentienummer aanbestedende dienst: 38887 / TenderNed nr.: 376965

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
DEFINITIES	5
DEEL: I OMSCHRIJVING OPDRACHT(GEVER)	8
I.1 INHOUD VAN DE OPDRACHT	8
I.2 BESCHRIJVING AANBESTEDENDE DIENST	9
I.3 DE OVEREENKOMSTEN	9
DEEL: II PROCEDURE VAN AANBESTEDING	10
II.1 AANBESTEDINGSPROCEDURE	10
II.2 GEHEIMHOUDING	12
II.3 ELEKTRONISCH MEDIUM: TENDERED	12
II.4 COMMUNICATIE	12
II.5 PLANNING VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE	12
II.6 NOTA VAN INLICHTINGEN	13
II.7 INDIENEN (DOCUMENTEN BIJ) VERZOEK TOT DEELNEMING	13
II.8 STORINGEN	14
II.9 BEOORDELINGSPROCEDURE	15
II.10 BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE	16
II.11 AANSPRAKELIJKHEID AANBESTEDENDE DIENST	17
II.12 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INKOPEN EN SOCIAL RETURN	17
II.13 KLACHTEN AANBESTEDING	17
DEEL: III UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	18
III.1 UITSLUITINGSGRONDEN	18
III.2 VERKLARING GEEN RUSSISCHE BETROKKENHEID	19
III.3 ALGEMENE GESCHIKTHEIDSEISEN	19
III.3.1 INSCHRIJVING HANDELS- EN BEROEPSREGISTER (BEROEPSBEVOEGDHEID)	19
III.3.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT	19
III.3.3 TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID	20
III.4 BEROEP OP EEN ANDER	20
III.4.1 CONCERN/HOLDING/DOCHTERONDERNEMING EN GELIEERDE ONDERNEMINGEN	23
III.5 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT (UEA)	24
DEEL: IV SELECTIECRITERIA EN BEOORDELING	25
IV.1 SELECTIECRITERIUM 1 (S1) REFERENTIES (MAX. 50 PUNTEN)	25
IV.2 SELECTIECRITERIUM 2 (S2) KERNTTEAM (MAX. 20 PUNTEN OP MAX. 3 PAG. A4)	27
IV.3 SELECTIECRITERIUM 3 (S3) MOTIVATIE (MAX. 30 PUNTEN OP MAX. 2 PAG. A4)	27
IV.4 BEOORDELINGSMETHODE	28
IV.5 BEOORDELINGSCOMMISSIE	30
IV.6 TOTAAL BEOORDELING SELECTIECRITERIA	30
IV.7 VERVOLG OFFERTEFASE	30

BIJLAGEN ZIJN SEPARAAT TOEGEVOEGD

BIJLAGE A:	HANDLEIDING TENDERED - pdf
BIJLAGE B:	CONCERNVERKLARING - Word
BIJLAGE C:	STANDAARDFORMAT REFERENTIES – Word
BIJLAGE D:	VERKLARING GEEN RUSSISCHE BETROKKENHEID – Word
BIJLAGE E:	SROI UITVOERINGSVOORWAARDEN - Word
BIJLAGE 01:	OPDRACHTOMSCHRIJVING BEHORENDE BIJ VERKOOP VAN DE HORN RUSTIG WATER TE KATWIJK – pdf
BIJLAGE 02 t/m c	BESTEKTEKENING BOUWRIJP MAKEN - pdf
BIJLAGE 03 a en b:	TEKENING MET DE TE ONTWIKKELEN PERCELEN DE HORN RUSTIG WATER - pdf
BIJLAGE 04:	BLOKKENOVERZICHT EN BOUWNUMMERS DE HORN RUSTIG WATER -pdf
BIJLAGE 05 :	VOORLOPIG ONTWERP OPENBARE RUIMTE DE HORN RUSTIG WATER - pdf
BIJLAGE 06:	RANDVOORWAARDEN BEBOUWING DE HORN RUSTIG WATER - pdf
BIJLAGE 07 a en b:	CIVIELTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN BEBOUWING DE HORN RUSTIG WATER - pdf
BIJLAGE 08 a t/m f:	BODEMGESTELDHEID DE HORN RUSTIG WATER - pdf
BIJLAGE 09	BIEDINGSGARANTIE BANK (VOORBEELD)- pdf
BIJLAGE 10	VERKLARING KOOPCONSTRUCTIE BETAALBARE KOOPWONINGEN EN MINIMAAL PROGRAMMA VAN EISEN - pdf
BIJLAGE 11:	ONTWERP KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST DE HORN RUSTIG WATER GEMEENTE – ONTWIKKELAAR MET BIJLAGEN– pdf
BIJLAGE 12:	ONTWERP TURN KEY OVEREENKOMST DUNAVIE DE HORN RUSTIG WATER – ONTWIKKELAAR MET BIJLAGEN– pdf
BIJLAGE 13:	FOLDER DUURZAAM BOUWEN KATWIJK - pdf
BIJLAGE 14:	FOLDER NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN INRICHTEN IN KATWIJK - pdf
BIJLAGE 15:	BOUWPLAATSINRICHTING RUSTIG WATER - pdf

INLEIDING

De opdrachtgever van de opdracht is de gemeente Katwijk. De opdracht betreft het ontwikkelen van een duurzame, inclusieve en esthetische aantrekkelijk deelgebied Rustig Water in de woonwijk De Horn, gemeente Katwijk. De aanbesteding vindt plaats op basis van de geldende Aanbestedingswet 2012 (hierna: Aw 2012) en hoofdstuk 1 en 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016, het reglement voor het aanbesteden van opdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten (hierna: ARW2016).

De Aanbestedende dienst handelt tijdens de aanbestedingsprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door, of namens eindverantwoordelijke: de burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk. Pas nadat deze instemming is verkregen en de bezwaartermijn is verlopen, kan de opdracht definitief gegund worden.

Deze selectieleidraad bevat informatie die Gegadigden nodig hebben om een beeld te kunnen vormen over de inhoud van de opdracht, om zodoende te kunnen besluiten of zij een verzoek tot deelneming in willen dienen. Daarnaast worden Gegadigden door middel van deze selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de Aanbestedende dienst zal volgen om tot een Koop- en realisatieovereenkomst te komen met een onderneming die de gronden voor de koopwoningen in het deelgebied 'Rustig Water' van de gemeente Katwijk koopt en deze vervolgens voor eigen rekening en risico duurzaam ontwikkelt. Alsmede om te komen tot een turn key bouwovereenkomst voor het bouwen van huurwoningen in het deelgebied Rustig Water conform van Programma van Eisen en binnen de aanneemsom van woningcorporatie Dunavie op gronden van deze corporatie. Deze selectieleidraad is bedoeld voor exclusief gebruik door Gegadigden, voor het indienen van een verzoek tot deelneming. Alle informatie in deze selectieleidraad dient vertrouwelijk behandeld te worden.

De selectieleidraad bestaat uit vier delen:

- Deel I bevat informatie over de opdracht en over de opdrachtgever;
- Deel II bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de aanbestedingsprocedure;
- Deel III bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en de beoordeling daarvan; en
- Deel IV bevat de selectiecriteria en beoordeling.

© Niets uit onderhavig document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Katwijk.

DEFINITIES

In deze selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de volgende definities. Deze definities gelden voor de gehele aanbestedingsprocedure.

Aanbestedende dienst

Gemeente Katwijk, gevestigd aan de Koningin Julianalaan 3, 2224 EW te Katwijk.

Aanbestedingsdocumenten

Alle documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld voor de aanbestedingsprocedure en verstrekt in het kader van deze aanbestedingsprocedure.

Aankondiging

De formele aankondiging, in de zin van artikel 1.1 sub c. van de Aanbestedingswet van de opdracht in het supplement op het publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op TenderNed (www.tenderned.nl).

Aanmelding

De Aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de Dialoofase van de aanbestedingsprocedure.

Bank

Een bank wordt in de Wet op het financieel toezicht (Wft) gedefinieerd als een kredietinstelling als bedoeld in artikel 4 van de Verordening Kapitaalvereisten (de Capital Requirements Regulation, de CRR).

Deelnemer aan offertefase

Een geselecteerde Gegadigde die deelneemt aan fase 3: de Offertefase en die op basis van de voorwaarden vermeld in de selectieleidraad, in fase 3, een rechtsgeldige inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.

Deelnemer aan dialoofase

Een geselecteerde Gegadigde die deelneemt aan fase 2: de Dialoofase. Tijdens het Dialoofase wordt door middel van een dialoogronde de opdracht en gunningscriteria verder verkend.

Gegadigde(n)

Een partij die wenst deel te nemen aan fase 1. De partij is een zelfstandige organisatie of een samenwerkingsverband van zelfstandige ondernemingen.

GPR

GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Inschrijving

De offerte van de Gegadigde die gebaseerd is op de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst zoals beschreven in de aanbestedingsdocumenten.

Koop- en realisatieovereenkomst

De schriftelijke afspraken tussen Aanbestedende dienst (opdrachtgever) en beoogd opdrachtnemer (opdrachtnemer) op basis van de aanbestedingsdocumenten, de inschrijving en overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.

Nota van inlichtingen

Een document dat dient als aanvulling of wijziging op deze selectieleidraad respectievelijk uitnodiging tot inschrijving, waarin in ieder geval de door gegadigden gestelde vragen en de daarop door Aanbestedende dienst gegeven antwoorden zijn opgenomen.

Inschrijfleidraad

Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de opdracht.

Selectieleidraad

Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document, waarin de procedure en de selectiemethodiek om te komen tot het selecteren van de Deelnemer, staat omschreven en (globaal) de Gunningscriteria worden weergegeven. De Selectieleidraad bevat tevens een omschrijving van de documenten die door de Gegadigden moeten worden ingeleverd bij een Aanmelding.

Turn key bouwovereenkomst

De schriftelijke afspraken tussen woningcorporatie Dunavie en de beoogd opdrachtnemer op basis van de aanbestedingsdocumenten, de inschrijving en de overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) zoals bijgevoegd in documenten TenderNed.

Verkoop

De overdracht van eigendom van de te ontwikkelen gronden aan de Winnaar van de aanbesteding voor de koopwoningen. Deze overdracht omvat niet alleen de eigendomsovergang, maar brengt ook een realisatieplicht met zich mee.

Voorlopig ontwerp

Het voorlopig ontwerp verwijst naar een ontwerp waarin de geselecteerde Deelnemers een eerste conceptuele uitwerking van hun ontwikkelingsplannen presenteren. Dit omvat een schematische representatie van de ruimtelijke indeling, ontwerpkeuzes, en functionele aspecten. Het voorlopig ontwerp dient de visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, en het programma & betaalbaarheid van de ontwikkeling te weerspiegelen.

Voorwaarden

Deelnamevoorwaarden “Ontwikkelen woningen De Horn - Rustig Water gemeente Katwijk” zoals beschreven in deze aanbestedingsleidraad.

Werkdagen

Een dag, niet zijnde een zaterdag of een zondag en niet zijnde een algemeen erkende feestdag als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Algemene termijnenwet, noch een in het tweede of krachtens het derde lid van genoemd artikel met een algemeen erkende feestdag gelijkgestelde dag.

Winnaar

De Deelnemer aan wie de Verkoop van de percelen voor de koopwoningen en de bouw van de sociale huurwoningen op basis van zijn Inschrijving in de offertefase gegund wordt.

Verder zijn de definities zoals opgenomen in artikel 1.1 Aw 2012 van toepassing en in artikel 1.1 ARW 2016.

DEEL: I OMSCHRIJVING OPDRACHT(GEVER)

I.1 INHOUD VAN DE OPDRACHT

Deze Selectieleidraad beschrijft de procedure het ontwikkelen van een duurzame, inclusieve en esthetische aantrekkelijk deelgebied Rustig water in woonwijk De Horn in de gemeente Katwijk. Opdrachtgevende partij is de gemeente Katwijk mede namens woningcorporatie Dunavie. In dit document wordt de eerste fase omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een Aanmelding.

De gemeente Katwijk is voornemens om in het deelgebied 'Rustig Water' in woonwijk De Horn te Katwijk woningen te laten ontwikkelen. Het deelgebied Rustig Water wordt omsloten door de bestaande woningen aan de Korte Voorhousterweg, het Kanaalpad Zuid-Oost, de Vlietmeander en de bestaande woningen aan de Collegiantenstraat. Het gebied bestaat op dit moment uit voormalig tuindersgebied en voormalige tuinen en grenst aan particuliere tuinen. De gemeente Katwijk heeft hoge ambities wat betreft de herontwikkeling van dit gebied. De gemeente Katwijk heeft de locatie in eigendom waarbij bij het in eigendom verkrijgen van de grond een bouwclaim is verstrekt en derhalve niet het gehele gebied wordt uitgegeven via deze tenderprocedure.

In totaal zullen er in de nieuwe woonwijk De Horn circa 410 woningen worden gebouwd verdeeld over verschillende fasen.

Dit selectiedocument omschrijft de markttuitvraag voor het deelgebied 'Rustig Water' en betreft:

A: het ontwerpen, verkopen en realiseren van 44 koopwoningen met de onderstaande verdeling:

- 23 woningen in de categorie betaalbare koop (11 rijwoningen en 12 kwadrantwoningen)
- 21 woningen in de categorie vrije sector koop (2 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kap woningen en 15 appartementen)

B: het ontwerpen en realiseren van 22 sociale huurwoningen:

- 14 beneden-bovenwoningen
- 8 kwadrantwoningen

In bijlage 01 wordt de gehele opdracht beschreven ter behoeve van deelgebied Rustig Water te Katwijk.

Graag nodigt de gemeente Katwijk u uit deel te nemen aan deze aanbestedingsprocedure en te komen met een aansprekend en duurzaam plan dat een waardevolle toevoeging kan vormen voor de woonwijk De Horn.

De relevante kaders voor het gebied zijn uitgewerkt in het ontwerp beeldkwaliteitsplan "De Horn – Rustig water" dat geraadpleegd kan worden op www.katwijk.nl en in het Uitwerkingsplan "De Horn – Rustig Water" dat geraadpleegd kan worden via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> (Identificatie NL.IMRO.0537.upKATRustigWater-va01).

U wordt dan ook uitgedaagd te komen met een verrassend ontwerp dat passend is binnen de gestelde kaders.

Op de overeenkomst (met de gemeente) is de UAV 2012 van toepassing zijn, behalve als hier in de aanbestedingsdocumenten van wordt afgeweken.

Wij adviseren u eerst deze selectieleidraad en de bijbehorende bijlagen A t/m D en 01 t/m 15 te bestuderen.

I.2 BESCHRIJVING AANBESTEDENDE DIENST

Katwijk ligt aan de kust, op slechts 5 kilometer ten westen van Leiden, 15 km ten noorden van Den Haag en 25 km van luchthaven Schiphol. Kortom, Katwijk heeft een strategische ligging in de regio.

Het maritieme verleden heeft nog steeds een belangrijke plek in Katwijk. Katwijk ligt direct aan zee en heeft een boulevard die ideaal is voor gezellige wandelingen.

Aan de boulevard staan de oudste vuurtoren van de Nederlandse kust en de kleine witte kerk, die aan een hofje ligt met oude vissershuisjes. De enige kerk in Nederland die pal aan de boulevard staat. Naast het maritieme verleden heeft Katwijk ook een cultureel verleden.

Katwijk trekt het hele jaar door bezoekers. In de zomer komen gezinnen hier vooral om van zon en strand te genieten. Het mooie en schone zandstrand van Katwijk is 5 kilometer lang. Maar ook in de winter is Katwijk een geweldige plek! Om wandelingen te maken, alleen of met de hond op het strand, en lekker uit te waaien. Wie op zoek is naar cultuur en winkelmogelijkheden, kan uitstekend terecht in het nabijgelegen Leiden. Het achterland van Katwijk staat ook bekend om zijn vele bloemenvelden. In het voorjaar bloeien hier duizenden tulpen, hyacinten en narcissen. En niet te vergeten: de beroemde Keukenhof, de grootste bloementuin ter wereld, ligt niet ver van Katwijk.

De aanbesteding wordt begeleid door team inkoop, contactpersoon is mw. E. van Vliet, senior inkoopadviseur, bereikbaar via: inkoop@katwijk.nl.

I.3 DE OVEREENKOMSTEN

Het doel van de contractvorming is om de opdracht zo doelmatig mogelijk vast te leggen en juridisch vorm te geven. De concept koop- en realisatieovereenkomst met de gemeente Katwijk en concept turn key bouwovereenkomst met woningcorporatie Dunavie worden bij publicatie van de Selectieleidraad verstrekt. Deze omvatten de volledige rechtsverhouding tussen de gemeente Katwijk, Dunavie en de Winnende Inschrijver voor de ontwikkeling van het plangebied.

Er is sprake van verschillende overeenkomsten die de Winnende Inschrijver separaat met de gemeente Katwijk en met Dunavie zal aangaan.

De Winnende Inschrijver draagt zo nodig zorg voor de splitsing in appartementsrechten ten behoeve van de meergezinswoningen in de vrije sector.

Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de concept koop- en realisatieovereenkomst en de concept turn key bouwovereenkomst, worden deze overeenkomsten verder aangevuld op basis van de Winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomsten worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de Winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De opdracht zoals beschreven in bijlage 01 wordt namens opdrachtgever verstrekt door het college van burgemeester en wethouders van de Aanbestedende dienst. De Aanbestedende dienst streeft ernaar om de overeenkomst met de winnaar binnen 4 weken na gunning te sluiten.

De concept koop- en realisatieovereenkomst met de gemeente Katwijk en de concept turn key bouwovereenkomst met woningcorporatie Dunavie zijn als bijlagen 11 en 12 bijgevoegd.

DEEL: II PROCEDURE VAN AANBESTEDING

II.1 AANBESTEDINGSPROCEDURE

Om de Gegadigde te selecteren die de gemeente Katwijk het meest geschikt acht om de 66 woningen in het deelgebied Rustig Water tot ontwikkeling te brengen, is gekozen voor een Europees (niet openbare) aanbesteding. Er is voor deze vorm van aanbesteden gekozen om partijen uit te dagen en met passende ontwerpen te komen binnen de gestelde kaders. De nadruk ligt hierbij niet alleen op de financiële kant, maar ook op het selecteren van een Gegadigde die de hoogste kwalitatieve meerwaarde voor Katwijk als geheel weet te realiseren. De in deze selectieleidraad met bijlagen gestelde kaders en ambities zijn leidend.

De aanbesteder volgt voor de aanbesteding een **Europees niet-openbare procedure**.

Deze niet-openbare procedure kent drie fasen.

Fase 1 Selectiefase: Referenties 1. Bestaand stedelijk weefsel, 2. Duurzaam bouwen, 3. Communicatie met de bewoners en de omgeving, 4. Woningbouw typologie en 5. Beperkte bouwtijd en minimale overlast omgeving: In fase 1 worden Gegadigden beoordeeld aan de hand van de ingediende impressie(s) van minimaal één (1) en maximaal vijf (5) referentieopdracht(en) van de afgelopen vijf (5) jaren. Naast de indiening van deze referenties, wordt ook een **omschrijving van het kernteam** en een **motivatiebrief** verwacht. Deze documenten samen bieden een integraal beeld van de Gegadigden hun aanpak en ervaring, waardoor een grondige en weloverwogen beoordeling mogelijk is. Om de (financiële) inspanning in deze fase van de competitie te beperken, vragen wij u expliciet nog geen uitgebreid/uitgewerkt ontwerp in te dienen. Op basis hiervan worden maximaal 4 Gegadigden geselecteerd. Indien de gelijke score op plaats vier is behaald, zal eerst gekeken worden welke Gegadigde de beste score heeft op het onderdeel S3. De Gegadigde die het beste scoort op het onderdeel S3 prevaleert boven de ander en zal in dat geval geselecteerd worden. Indien ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn dan zal via loting door een notaris bepaald worden welke Gegadigde nummer vier en welke nummer vijf wordt. Nummer vijf zal dan niet worden toegelaten tot de offertefase.

Resultaat van fase 1 is de selectie van maximaal vier (4) Gegadigden, of voor zover er voldoende gekwalificeerde Gegadigden zijn. Als blijkt dat een deelnemer, na het nemen van het selectiebesluit, wegvalt, wordt nummer 5 toegelaten tot de selectie. De Gegadigden dienen aan de hand van de voorwaarden uit deze selectieleidraad met bijlagen hun Aanmelding in te dienen. Ondertekening van alle inschrijfdocumenten geschiedt door de vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon/personen conform KvK.

Fase 2 Dialoogfase: Na de selectie zullen de vier (4) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog ontvangen, inclusief de concept Gunningsleidraad en andere relevante documenten op basis waarvan de Gegadigden deel kunnen nemen aan de dialoog.

Tijdens de Dialoog wordt door middel van een dialoogronde de opdracht en gunningscriteria verder verkend. Indien de dialoogronde voorspoedig zijn verlopen heeft de Aanbestedende dienst de benodigde informatie voor het opstellen van het definitieve Inschrijfleidraad, waarna de geselecteerde Gegadigden met een Uitnodiging tot Inschrijving worden uitgenodigd voor de Offertefase.

Fase 3 Offertefase: In de offertefase, wordt aan de maximaal vier (4) geselecteerde partijen gevraagd om hun plan van aanpak & proces, de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en programma & betaalbaarheid uit te werken in een concreet plan met voorlopig ontwerp voor herontwikkeling.

Dit plan voor ontwikkeling dient te worden gekoppeld aan een financiële bieding voor de grond. De definitieve bieding voor de gronden voor de koopwoningen mag niet lager zijn dan de minimale grondprijs ad. **€ 4.517.653,- (exclusief BTW)**.

Indien de gronden gefaseerd worden afgenomen dan moet de financiële bieding worden voorzien van een specificatie per bouwblok.

De kosten voor het bouwen van de sociale huurwoningen mag niet hoger zijn dan de maximale aanneemsom ad. **€ 3.692.976,-- (exclusief BTW)** (geen onderdeel van de gunningscriteria).

Rekenvergoeding: Geselecteerde Deelnemers voor fase 3 welke een concreet plan voor de te realiseren woningen een definitieve bieding hebben ingediend en aan wie uiteindelijk het project niet wordt gegund wordt een vergoeding van € 5.000,-- exclusief BTW ter beschikking gesteld, mits de Deelnemer niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de selectieleidraad. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies om voor de vergoeding in aanmerking te komen.

Tijdens de **offertefase** (fase 3) worden de ingediende inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding', hierna aangeduid als: 'Beste PKV'.

Het gunningscriterium Beste PKV bestaat uit de volgende sub-gunningscriteria en het te behalen aantal punten:

Sub-gunningscriteria fase 3 Offertefase		
SG1	Onderdeel Kwaliteit	Maximaal aantal punten
SG1.1	Ruimtelijke Kwaliteit	35
SG1.2	Plan van Aanpak & Proces	10
SG1.3	Programma en betaalbaarheid	20
SG1.4	Duurzaamheid: uitgewerkte score met GPR-Gebouw	20
Totaal maximaal te behalen punten Kwaliteit		85
SG2	Onderdeel Prijs	Maximaal aantal punten
SG2.1	Grondbod koopwoningen; dit bod mag niet lager zijn dan vastgestelde minimum grondprijs	15
Totaal maximaal te behalen punten BPKV		100

De sub-gunningscriteria kunnen in de uitnodiging tot inschrijving voor de offertefase nog verder worden uitgewerkt en aangescherpt.

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure, tijdens contractering en tijdens de uitvoering van de opdracht is Nederlands. Alle documenten van zowel de Gegadigde als de Aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld, tenzij expliciet anders is vermeld in deze selectieleidraad.

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure (tussentijds) stop te zetten of eenzijdig in te trekken.

II.2 GEHEIMHOUDING

Een Gegadigde zal alle informatie, die door de Aanbestedende dienst wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de Gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, mag de Gegadigde de benodigde informatie aan deze verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan deze paragraaf houden.

De Aanbestedende dienst merkt ontvangen verzoeken tot deelneming en inschrijvingen als vertrouwelijk aan en handelt conform artikel 1.4.4 ARW 2016. .

II.3 ELEKTRONISCH MEDIUM: TENDERED

In deze aanbestedingsprocedure worden ALLE aanbestedingsdocumenten via een elektronisch medium digitaal beschikbaar gesteld. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van TenderNed.nl. Een handleiding over het gebruik van TenderNed is bijgevoegd als bijlage A.

II.4 COMMUNICATIE

Alle communicatie vindt uitsluitend via TenderNed plaats.

Het is tijdens de gehele aanbestedingsprocedure uitdrukkelijk niet toegestaan, behalve als er sprake is van een storing zoals in II.8 op andere wijze contact op te nemen, op straffe van uitsluiting!

II.5 PLANNING VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Fase 1 – Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie en uitnodiging voor indienen van een Aanmelding	Donderdag 13 maart 2025
Mogelijkheid tot het stellen van vragen	Maandag 31 maart 2025 10:00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen (geanonimiseerd)	Woensdag 9 april 2025
Sluitingstermijn voor Aanmelding selectiefase (fase 1)	Dinsdag 29 april 2025 10:00 uur
Beoordeling Aanmeldingen	Tussen 1 en 7 mei 2025
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	Uiterlijk 8 mei 2025
Definitieve selectie (7 dagen bezwaartermijn)	t/m donderdag 15 mei 2025
Fase 2 - Dialoogronde	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot deelneming aan dialoog	Uiterlijk week 22 2025
Dialoogronde	Donderdag 19 2025 vanaf 10:00 uur
Verzending verslag dialoogrondes	Week 25 2025
Fase 3 – Offertefase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	Maandag 7 juli 2025
Mogelijkheid tot het stellen van vragen	Dinsdag 26 augustus 2025
Verzenden van Nota van inlichtingen (geanonimiseerd)	Donderdag 4 september 2025
Indienen Inschrijving (fase 3)	Woensdag 24 september 10:00 uur
Presentaties	Dinsdag 7 oktober 2025 vanaf 10:00 uur

Vervolg Fase 3 – Offertefase	Datum/Tijdstip
Collegebesluit	Week 41/42
Voornemen tot gunning	Woensdag 22 oktober 2025
Sluiting Bezwaartermijn/definitieve gunning (20 dagen bezwaartermijn)	t/m woensdag 12 november 2025
Ondertekenen Koopovereenkomst	Uiterlijk 4 weken na definitieve gunning

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief.

De Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de Aanbestedende dienst.

II.6 NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is voor de selectiefase één vragenronde gepland. Dit betekent dat van Gegadigden een proactieve en zorgvuldige houding verwacht wordt. Vragen kunnen uiterlijk tot **maandag 31 maart 2025, 10:00 uur** via TenderNed worden ingediend, met verwijzing naar het betreffende document en paragraaf, en waar mogelijk met motivering/toelichting. De datum en het tijdstip waarop de vragen op TenderNed worden ingediend, zijn leidend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord, tenzij de Aanbestedende dienst van mening is dat de beantwoording hiervan noodzakelijk is voor Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen worden omstreeks **woensdag 9 april 2025** door de Aanbestedende dienst beantwoord in de nota van inlichtingen, die gepubliceerd wordt op TenderNed. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de Gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren. Deze wijzigingen en aanvullingen gaan voor in rangorde op de bepalingen in deze selectieleidraad.

II.7 INDIENEN (DOCUMENTEN BIJ) VERZOEK TOT DEELNEMING

Uiterlijk **dinsdag 29 april 2025, 10:00 uur** dient uw verzoek tot deelneming, inclusief alle vereiste bijlagen, ingediend te zijn. Het verzoek tot deelneming verloopt via TenderNed.

U moet uw verzoek tot deelneming uploaden in de daarvoor bestemde digitale kluis. Andere of andersoortige verzoeken tot deelnemingen zullen (dan ook) niet in behandeling worden genomen.

Let op: Na de sluitingsdatum/-tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming sluit de kluis. Het is daarna niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen.

Wij raden u aan om al uw bestanden tijdig klaar te zetten voor het online indienen van uw verzoek tot deelneming, zodat bij onvoorziene problemen bij de aanlevering de helpdesk van TenderNed u nog kan ondersteunen om alle informatie op de juiste wijze aan te leveren. Gegadigde blijft verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van het verzoek tot deelneming.

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad, inclusief bijlagen. Gegadigde is verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van de gevraagde documenten, zoals is omschreven in dit document. Ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geldt als ondertekening van het verzoek tot deelneming.

Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van uitsluiting van de selectieprocedure het volgende te bevatten:

Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid	
Wat	Hoe
Begeleidende brief	Voegt u zelf toe met hierop contactpersonen en referentie/kenmerk
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Document TenderNed; downloaden, invullen en rechtsgeldig ondertekend, o.v. persoonsnaam én natte handtekening, toevoegen aan inschrijving
Standaardformat referenties, incl. tevredenheidsverklaring	Bijlage C, invullen (max. 3 pag. per omschrijving referentieproject) en rechtsgeldig ondertekend toevoegen aan inschrijving
Verklaring geen Russische betrokkenheid	Zie deel III.2; Bijlage D rechtsgeldig ondertekend toevoegen aan inschrijving
Uittreksel Handelsregister (KvK)	Zie deel III.2.1, toevoegen aan inschrijving. Op de in te dienen KvK staat de naam van de persoon die rechtsgeldig de inschrijfdocumenten ondertekent
Selectiecriteria: Kernteam en Motivatiebrief	Kernteam op max. 3 pag. A4 Motivatiebrief op max. 2 pag. A4 Beiden enkelzijdig lettertype Arial 10 pts.
Biedingsgarantie	Bankverklaring toevoegen aan inschrijving; zie voorbeeld bijlage 9
Verklaring Betaalbare koop (12 kwadrant- en 11 rijwoningen)	Bijlage 10 rechtsgeldig ondertekend toevoegen aan de inschrijving
Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid, indien gegadigde/inschrijver een beroep doet op een ander (Deel III.3)	
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) van de ander	Document TenderNed, en: Idem als bovenstaand - deel III.3.1 (derde(n)) - deel III.3.2 (concern) - deel III.3.3 (combinatie)
Uittreksel Handelsregister van de derde(n)	Zie deel III.2.1 en deel III.3: Idem als bovenstaand
Concernverklaring	Bijlage B en zie deel III.3: downloaden, invullen en rechtsgeldig ondertekend uploaden

De opening van de digitale kluis vindt op zijn vroegst 30 minuten na het uiterste tijdstip voor het indienen van verzoeken tot deelneming plaats, op voorwaarde dat er geen sprake is van een situatie als beschreven in II.8. De opening vindt NIET in het openbaar plaats. Er worden geen Gegadigden toegelaten bij de opening.

Van de opening van de verzoeken tot deelneming wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Gegadigde dient rekening te houden met hetgeen is opgenomen in de verdere paragrafen over in te dienen bewijsmiddelen en overige na te vragen documenten.

II.8 STORINGEN

Als er sprake is van een aantoonbare storing van TenderNed waardoor het indienen van een tijdig verzoek tot deelneming voor het sluiten van de digitale kluis niet mogelijk is, kan de Aanbestedende dienst besluiten de indieningstermijn te verlengen.

Dit is een eenzijdig recht van de Aanbestedende dienst en nadrukkelijk geen plicht. De Aanbestedende dienst kan geen gebruik maken van dit recht nadat de kluis is geopend, omdat zij dan kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen verzoeken tot deelneming.

De Aanbestedende dienst zal een verzoek tot uitstel enkel in overweging nemen wanneer:

- a) de potentiële Gegadigde aantoont tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, melding van de storing te hebben gemaakt bij TenderNed;
- b) de potentiële Gegadigde de Aanbestedende dienst direct per e-mail via inkoop@katwijk.nl - met als onderwerp 'Storing TenderNed' en verzonden met hoge prioriteit/urgentie - helder en concreet heeft geïnformeerd over de storing;
- c) TenderNed de betreffende storing heeft bevestigd;
- d) de storing nadrukkelijk een storing van TenderNed betreft en geen storing betreft die binnen de ICT-applicaties, netwerk, etc. van de verzoeker ligt.

Indien de Aanbestedende dienst besluit de termijn te verlengen, worden alle (potentiële) Gegadigden geïnformeerd over de verlenging. De (potentiële) Gegadigden die al een verzoek tot deelneming hadden ingediend, krijgen de gelegenheid om hun verzoek tot deelneming binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

II.9 BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordeling van de ingediende verzoeken tot deelneming verloopt als volgt:

Stap 1 vaststellen volledigheid en geldigheid van de verzoeken tot deelneming

Een verzoek tot deelneming moet volledig en geldig zijn.

Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overgelegd op de in deze selectieleidraad voorgeschreven wijze. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om vaste tekst van standaardformulieren te wijzigen.

Geldig betekent dat het Uniform Europees Aanbestedingsdocument rechtsgeldig, door een uit het handelsregister blijkende bevoegd persoon, is ondertekend. De stukken dienen te zijn ondertekend met een "natte handtekening" en als digitale scan te worden ingediend. De Gegadigde moet de originele hardcopy binnen twee dagen aan de Aanbestedende dienst overleggen, indien de Aanbestedende dienst dit verzoekt ter verificatie.

Een onvolledig en/of ongeldig verzoek tot deelneming **wordt uitgesloten van verdere beoordeling**, tenzij de onvolledigheid en/of ongeldigheid door de Aanbestedende dienst als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

Gegadigde dient een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming in te dienen. Dat wil zeggen dat het verzoek tot deelneming geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling. Daarnaast dienen de standaardverklaringen in de bijlagen op de gevraagde manier te worden ingevuld en waar specifiek naar gevraagd wordt, te zijn ondertekend.

Stap 2 beoordelen uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Beoordeling van de geldige en volledige verzoeken tot deelneming gebeurt aan de hand van de uitsluitingsgronden, die niet op de Gegadigde van toepassing mogen zijn, en de geschiktheidseisen, waaraan de Gegadigde dient te voldoen.

Voldoet een Gegadigde wel aan een uitsluitingsgrond en/of niet aan een geschiktheidseis, dan wordt de Gegadigde uitgesloten van de aanbestedingsprocedure en het verzoek tot deelneming terzijde gelegd. Dit is alleen anders indien er naar mening van de aanbesteder sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3.13.11 en/of 3.13.12 ARW2016.

Stap 3 beoordeling op de selectiecriteria

Als naar aanleiding van stap 2 is gebleken dat meer dan vier (4) Gegadigden voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, worden deze verzoeken tot deelneming beoordeeld volgens de methode zoals beschreven in Deel IV.

Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat de verzoeken tot deelneming worden beoordeeld op basis van de ingediende stukken. Indien een verzoek tot deelneming bij stappen 1 t/m 3 enkel op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept, kan Aanbestedende dienst besluiten het verzoek tot deelneming verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de Gegadigde die voor selectie in aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat een Gegadigde niet voldoet, zal deze alsnog terzijde worden gelegd.

Daarnaast kan Aanbestedende dienst besluiten om de Gegadigden vragen te stellen en/of nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

II.10 BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

Alle betrokken Gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk geïnformeerd door de Aanbestedende dienst over het selectiebesluit. De Aanbestedende dienst geeft gemotiveerd aan waarom een Gegadigde niet voor selectie in aanmerking komt.

Een Gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de kennisgeving waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. Indien Gegadigde het niet eens is met de respons, dient zij Aanbestedende dienst binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons te hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank Den Haag door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres van de contactpersoon van de Aanbestedende dienst, op straffe van verval van alle rechten.

Indien in de situaties als bedoeld in bovenstaande tijdig een kort geding procedure aanhangig is gemaakt, kan de Aanbestedende dienst er voor kiezen pas tot definitieve selectie over te gaan na de eventuele uitspraak van de kortgedingrechter in eerste aanleg.

De definitieve besluitvorming dient goedgekeurd te worden door of namens de eindverantwoordelijke.

II.11 AANSPRAKELIJKHEID AANBESTEDENDE DIENST

Deze Selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Gegadigde meent dat dit document en/of een nota van inlichtingen onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, en/of dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst bekend te maken via TenderNed, bij afwezigheid waarvan ieder recht om tegen dit document in rechte op te komen vervalst.

Indien de reactie van de Aanbestedende dienst naar aanleiding van het in de voorgaande alinea gestelde niet leidt tot een aanpassing van dit document, dan wel tot een aanpassing die in de ogen van een Gegadigde niet juist of onvoldoende is, dan dient uiterlijk 24 uur voor de sluitingsdatum voor het indienen van het verzoek tot deelneming een kort geding procedure aanhangig te worden gemaakt bij de bevoegde voorzieningenrechter en dient Aanbestedende dienst hiervan onverwijld in kennis te worden gesteld middels betekening van de dagvaarding op het adres van Aanbestedende dienst, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen de aanbestedingsdocumenten te ageren vervalst.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt, behoudt Aanbestedende dienst zich het recht voor de aanbestedingsprocedure op te schorten dan wel in te trekken.

II.12 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INKOPEN EN SOCIAL RETURN

De gemeente Katwijk heeft het manifest MVI in december 2017 ondertekend en geeft hier invulling aan. De gemeente Katwijk wil met het ondertekenen van het manifest invulling geven aan het verbeteren van het klimaat en de sociale omgeving. Ook wil de gemeente Katwijk via de aanbesteding een concrete bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen op het gebied van klimaat, milieu, grondstoffen en energie. De Aanbestedende dienst onderschrijft daarnaast het belang van Social Return (SRoI), van de daadwerkelijke Gegadigde wordt verwacht hieraan invulling te geven bij de uitvoering van het project. 5% van de opdrachtwaarde ingezet voor SRoI. In fase 3: de inschrijffase wordt bij de gunningscriteria gevraagd om de in te zetten duurzaamheid van het te beschrijven. Beoogde eindwinnaar vult hiervoor bijlage E in en dient deze na het voornemen tot gunning in bij de Aanbestedende dienst.

II.13 KLACHTEN AANBESTEDING

Als een partij een klacht heeft tegen de aanbestedingsprocedure en/of tegen de handelswijze van de Aanbestedende dienst, dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd aan te geven op welke punten/onderdelen van de aanbesteding zij het niet eens is. De klachtenregeling aanbesteden is gepubliceerd en te raadplegen op www.katwijk.nl/inkoop.

Deze klacht kan worden ingediend via inkoop@katwijk.nl met in de onderwerp regel: *'Klacht aanbesteding ontwikkelen woningen in De Horn - Rustig Water' gemeente Katwijk, t.a.v. mw. E. van Vliet.*

Het indienen van een klacht bij de Commissie van Aanbestedingsexperts, schort deze aanbestedingsprocedure niet op.

DEEL: III UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

Deel III bevat de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen waaraan de Gegadigde dient te voldoen om voor selectie in aanmerking te komen. De geschiktheidseisen bestaan uit eisen aan de financiële en economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, en beroepsbevoegdheid.

III.1 UITSLUITINGSGRONDEN

Gegadigde dient in Deel III A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te verklaren dat er geen sprake is van een in de afgelopen vijf (5) jaren onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak jegens gegadigde of persoon die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, in de zin van de artikelen 3.13.1 tot en met 3.13.5 ARW 2016. De Gegadigde dient daarnaast in Deel III B van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te verklaren dat er geen sprake is van een onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de Gegadigde is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de Gegadigde niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

De gegadigde dient ook in Deel III C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te verklaren dat in de afgelopen drie (3) jaren geen sprake is (geweest) van de volgende situaties zoals opgesomd in artikel 3.13.7 ARW 2016. Op deze aanbestedingsprocedure zijn de volgende facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing:

- Schending verplichting o.b.v. milieu-, sociaal- of arbeidsrecht (art. 3.13.7 sub a ARW 2016);
- Faillissement, insolventie of gelijksoortig (art. 3.13.7 sub b ARW 2016);
- Ernstige beroepsfout (art. 3.13.7 sub c ARW 2016);
- Vervalsing van de mededinging (art. 3.13.7 sub d ARW 2016);
- Belangenconflict (art. 3.13.7 sub e ARW 2016);
- Betrokken bij de voorbereiding (art. 3.13.7 sub f ARW 2016);
- Prestaties uit het verleden (art. 3.13.7 sub g ARW 2016);
- Valse verklaring (art. 3.13.7 sub h ARW 2016);
- Onrechtmatige beïnvloeding (art. 3.13.7 sub i ARW 2016).

De Gegadigde dient ook in Deel III B van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te verklaren dat geen sprake is van onderstaande facultatieve uitsluitingsgrond:

- Betaling belasting of sociale premies (art.3.13.7 sub j ARW 2016)

Onder een ernstige beroepsfout (artikel 3.13.7 sub c ARW 2016) wordt mede verstaan: een handeling welke ziet op onrechtmatig gedrag dat invloed heeft op de professionele geloofwaardigheid van de betrokken inschrijver/gegadigde en voor zover dat gedrag wijst op kwaad opzet of bewuste nalatigheid van een zekere ernst. Ter illustratie, aanbesteder acht een gedraging in strijd met de vigerende mededingingsregelgeving als een ernstige fout, zo ook een fout die juridische gevolgen heeft gehad en/of negatieve gevolgen heeft gehad op publieke fondsen (geld).

Ter bewijs van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument moeten de voorlopig geselecteerde Gegadigden bewijsstukken conform 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 aan de Aanbestedende dienst overleggen:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan twee jaar op het moment van indiening van het verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen.
- Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan zes maanden op het moment van indiening van het verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen.
- Eventuele overige bewijsmiddelen. Waar de Aanbestedende dienst deze eist, is dit nadrukkelijk aangegeven.

De geselecteerde Gegadigde moet deze bewijsstukken binnen tien (10) werkdagen na verzoek van de Aanbestedende dienst overleggen. Gegadigde dient dus rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot de bewijsmiddelen.

Wanneer Gegadigde zich bij het indienen van haar verzoek tot deelneming laat begeleiden door een adviseur/adviesbureau en deze adviseur/adviesbureau begeleidt ook concurrerende Gegadigden bestaat de schijn van belangenverstrengeling en/of de schijn van beïnvloeding c.q. afstemming van verzoeken tot deelneming. Gegadigde is verantwoordelijk voor het handelen van door haar ingeschakelde adviseurs als haar eigen handelen. Op eerste verzoek van Aanbestedende dienst dient Gegadigde aan te tonen dat er geen sprake is van belangenverstrengeling en op welke wijze dit met effectieve maatregelen is geborgd. Niet tijdig reageren dan wel naar het oordeel van de Aanbestedende dienst onvoldoende aangetoond leidt tot uitsluiting en ongeldigheid van het verzoek tot deelneming.

III.2 VERKLARING GEEN RUSSISCHE BETROKKENEHEID

In het kader van de beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren wordt van inschrijver verwacht dat deze in de 'verklaring geen Russische betrokkenheid' (Bijlage D) aangeeft dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van de opdracht. Inschrijvers ondertekenen (rechtsgeldig conform KvK) en voegen toe aan de inschrijfdocumenten.

III.3 ALGEMENE GESCHIKTHEIDSEISEN

Door ondertekening van Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de Gegadigde dat zij voldoet aan alle hierna volgende geschiktheidseisen. Waar gevraagd wordt om bewijsmiddelen te overleggen, dient Gegadigde deze binnen 10 werkdagen te overleggen.

III.3.1 INSCHRIJVING HANDELS- EN BEROEPSREGISTER (BEROEPSBEVOEGDHEID)

De Gegadigde dient in het verzoek tot deelneming een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel toe te voegen, niet ouder dan zes maanden op het moment van indienen van het verzoek tot deelneming. Deze is [hier](#) aan te vragen. Uit dit uittreksel moet de tekeningsbevoegdheid blijken met betrekking tot degene die de bijlagen, waaronder het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, heeft getekend.

III.3.2 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

III.3.2.1 BIEDINGSGARANTIE

De Gegadigden die worden toegelaten tot de tweede en derde fase, de dialoog- en de offertefase, dienen voorafgaand aan die fase een zgn. biedingsgarantie (van de Bank). Zie voorbeeld bijlage 09 te overleggen.

III.3.2.2 VERKLARING KOOPCONSTRUCTIE BETAALBARE KOOPWONINGEN

De gegadigden die worden toegelaten tot de tweede en derde fase, de dialoog- en offertefase, dienen voorafgaand aan die fase de verklaring koopconstructie betaalbare koopwoningen rechtsgeldig ondertekend in te dienen (zie bijlage 10).

III.3.2.3 STABILITEIT ONDERNEMING

Ook dient Gegadigde een stabiele onderneming te zijn, die haar continuïteit kan garanderen. Als bewijs moeten de voor de tweede en derde fase geselecteerde Gegadigden een (meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf aan de Aanbestedende dienst overleggen. Deze paragraaf wordt alleen opgenomen door de accountant als deze vreest voor de (economische en financiële) continuïteit van de onderneming van Gegadigde.

NB: indien alleen geconsolideerde omzetcijfers kunnen worden opgegeven, dient het concern, in de zin van deel III.3.3, zich garant te stellen voor de Gegadigde.

III.3.3 TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

III.3.3.1 KERNCOMPETENTIES

De Gegadigde dient bij zijn verzoek tot deelneming een referentie op te geven, die door Gegadigde, of een aan Gegadigde gelieerde onderneming is gerealiseerd, om zijn bekwaamheid aan te tonen met betrekking tot de in hoofdstuk IV.1 genoemde eisen kerncompetenties c.q. eisen binnen selectiecriterium S1.

Als bewijs dient de Gegadigde de genoemde referentie (maximaal vijf (5) referenties), volgens het standaardformat (Bijlage C), toe te voegen aan het verzoek tot deelneming. Uit de referentie dient duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring, te blijken.

Indien Gegadigde meer referenties indient dan is toegestaan, dan worden de extra referenties terzijde gelegd en worden alleen de referenties tot het gevraagde aantal in de beoordeling meegenomen. Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde kerncompetitie met de juiste referentie.

III.4 BEROEP OP EEN ANDER

Inschrijver kan op de volgende manier inschrijven op deze aanbesteding:

- A. Zelfstandig - In dit geval dient Inschrijver verplicht een ingevuld en ondertekend UEA en uittreksel Kamer van Koophandel in te dienen.
- B. Met een beroep op de draagkracht van Derden - In dit geval dient Inschrijver deel II C van het UEA met 'ja' te beantwoorden en verplicht een ingevuld en ondertekend UEA en uittreksel KvK van hoofdaannemer en iedere derde in te dienen.
- C. Met onderaannemers waarop geen beroep wordt gedaan op de draagkracht - In dit geval dient Inschrijver deel II D van het UEA met 'ja' te beantwoorden. Er zijn in dit geval geen verdere acties vereist. Het is verplicht om bij Inschrijving al te vermelden of en met welke onderaannemers wordt samengewerkt.
- D. Als Combinatie - In dit geval dient inschrijver deel II A, 'wijze van deelneming' van het UEA met 'ja' te beantwoorden en verplicht per combinant een separaat ingevuld en ondertekend UEA, en uittreksel van de Kamer van Koophandel in te dienen.

AD B: BEROEP OP DRAAGKRACHT VAN DERDE(N)

Inschrijver kan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep doen op een derde (of derden) wat betreft de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht door Deel II C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen.

- Indien inschrijver een beroep doet op een derde, dient de inschrijver zowel inhoudelijk als contractueel in de inschrijving aan te tonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde. Ook dient deze derde de werkzaamheden waarvoor de bekwaamheid is vereist, daadwerkelijk te verrichten. Als inschrijver zich, voor het voldoen aan een referentie-eis, beroept op de technische bekwaamheid van een derde, mag inschrijver referentieprojecten van deze derde indienen alsof het haar eigen referentieprojecten zijn.
- Op de betreffende derde mag geen van de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing zijn en deze derde dient te voldoen aan de geschiktheidseisen die verband houden met de bekwaamheid waarvoor door inschrijver een beroep op haar wordt gedaan. Deze derde dient zelfstandig een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen, met uitzondering van Deel II D als de derde geen onderaannemer wenst in te zetten. Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de derde ook de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk te verrichten.
- Als bewijs wordt van de beoogd opdrachtnemer verlangd de bijbehorende bewijsstukken van de derde aan de gemeente Katwijk te overleggen. De bewijsstukken in dit kader zijn in elk geval de volgende:
 - Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan 2 jaar op het moment van inschrijving;
 - Verklaring Belastingdienst betaling sociale zekerheidspremies en belastingen, niet ouder dan 6 maanden op het moment van inschrijving.
- Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient door de derde rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij de inschrijving dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend.
- Ook een beroep op de ervaring of financiële draagkracht van een gelieerde onderneming binnen een concern (dochter-, zuster- of moedervennootschap) kwalificeert zich als een beroep op een derde.
- Als er een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, mag deze niet (ook) op eigen titel een inschrijving indienen voor deze aanbestedingsprocedure. Hetzelfde geldt voor de (hoofd)inschrijver; de inschrijver mag zich niet (ook) inschrijven als derde waarbij de inschrijver een beroep op haar draagkracht doet. Indien een situatie zich voordoet waarin een derde waarop een beroep wordt gedaan ook als zelfstandig inschrijver heeft ingeschreven, zal de inschrijving van de derde als zelfstandig inschrijver worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

AD C: ONDERAANNEMERS WAAROP GEEN BEROEP ALS DERDE WORDT GEDAAN

Inschrijvers kunnen voor de uitvoering van de opdracht onderaannemers inzetten.

- Voor onderaannemers waarop geen beroep als derde wordt gedaan en die enkel zullen worden ingezet ten behoeve van de uitvoering van de opdracht (oftewel voor de feitelijke uitvoering van werkzaamheden binnen de opdracht) dient inschrijver in Deel II D van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument op te geven welke onderaannemers het betreft en daarbij te vermelden voor welke onderdelen deze zullen worden ingezet.
- Onderaannemers die niet benoemd zijn bij de inschrijving kunnen in beginsel niet zonder nadrukkelijke toestemming van de gemeente Katwijk worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht.
- Onderaannemers mogen wel als onderaannemer voor verschillende inschrijvers optreden, op voorwaarde dat de geldende mededingingsregelgeving dit niet uitsluit en daardoor de eerlijke mededinging niet wordt belemmerd. Verschillende werkmaatschappijen binnen een concern kunnen, indien door de inschrijver gewenst, dienen als onderaannemer(s) van de hoofdaannemer.

AD D: COMBINATIE

Inschrijvers kunnen ook als combinatie inschrijven.

- Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder dient gedurende de uitvoering van de opdracht over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
- Elke Deelnemer aan de combinatie dient zelfstandig het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en deze rechtsgeldig te ondertekenen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister, die bij de inschrijving dient te worden gevoegd, dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Uniform Europees Aanbestedingsdocument heeft getekend.
- Indien als combinatie ingeschreven wordt, dient in het UEA deel IIA 'Wijze van deelneming' beantwoord te worden met 'ja'.
- De combinatie dient als geheel te voldoen aan de geschiktheidseisen, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld in de aanbestedingsdocumenten.

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als deelnemer van een andere combinatie, zelfstandig of als onderaannemer inschrijven. Indien blijkt dat een deelnemer zich hieraan niet houdt, zal:

- Als een deelnemer ook als derde of onderaannemer (zoals bedoeld onder B en C) heeft ingeschreven, de inschrijving van de combinatie van de aanbesteding worden uitgesloten;
- Als een deelnemer ook zelfstandig een inschrijving heeft ingediend, de zelfstandige inschrijving van de deelnemer van de aanbesteding wordt uitgesloten;
- Als een deelnemer met meerdere combinaties heeft ingeschreven, aan de betreffende combinaties worden verzocht te bepalen welke combinatie(s) worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

Wanneer niet of niet tijdig aan dit verzoek wordt voldaan, zal de gemeente Katwijk dit met behulp van een loting bepalen. De uitkomst van deze (notariële) loting is bindend voor alle belanghebbenden.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. De voorkeur voor een rechtsvorm van de combinatie gaat uit naar een vennootschap onder firma, of gelijkwaardig. Het is voor de uitvoering van de opdracht niet verplicht een entiteit op te richten.

III.4.1 CONCERN/HOLDING/DOCHTERONDERNEMING EN GELIEERDE ONDERNEMINGEN

Met een concern wordt bedoeld een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd middels (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern.

Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van de inschrijver ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over de inschrijver uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de inschrijver. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als de inschrijver (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of er sprake is van detachering van medewerkers tussen inschrijver en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake indien de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van de inschrijver.

- Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen een inschrijving indienen, als zij kunnen aantonen dat zij ieder de inschrijving onafhankelijk van elkaar hebben opgesteld en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door één van de betreffende inschrijvers worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende inschrijvers.
- Inschrijver dient in de inschrijvingsbrief bij zijn inschrijving te verklaren onderdeel uit te maken van het concern, de inschrijving geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld, en inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen. De gemeente Katwijk kan op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele inschrijvingen zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft. Inschrijver is niet verplicht haar inschrijving aan andere maatschappijen in het concern kenbaar te maken, tenzij dit noodzakelijk is tot het doen van een geldige inschrijving.

Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming.

Garantstelling concern

Indien de inschrijver een beroep doet op de draagkracht van het concern om te voldoen aan een geschiktheidseis, geldt hetgeen hieronder is opgenomen en hierboven inzake beroep op derden.

De inschrijver dient de concernverklaring conform Bijlage B bij inschrijving toe te voegen. In de concernverklaring verklaart de moedermaatschappij dat zij zich namens de inschrijver bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien en dat zij zich namens de inschrijver bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de uit de rechtshandelingen van de inschrijver voortvloeiende schulden in het kader van deze opdracht, ook na eventueel faillissement of liquidatie van de inschrijver.

Indien aantoonbaar geen sprake is van een zeggenschapsrelatie binnen het concern en inschrijver geheel zelfstandig en onafhankelijk van de overige/hogere ondernemingen functioneert, dan hoeft de Bijlage niet te worden ingediend. In dit geval moet er wel een artikel 2:403-verklaring worden ingediend als inschrijver een beroep doet op de draagkracht van het concern om aan een geschiktheidseis te voldoen.

III.5 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT (UEA)

Inschrijver (en derde) verklaart door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (zie bijlage op TenderNed) dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en te voldoen aan alle geschiktheidseisen, technische specificaties en uitvoerings- en contractvoorwaarden voor zover omschreven in deze offerteaanvraag en bijlagen en aangevuld en/of toegelicht in de nota('s) van inlichtingen. Het UEA dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een uit het Handelsregister blijkende vertegenwoordigingsbevoegde.

DEEL: IV SELECTIECRITERIA EN BEOORDELING

De verzoeken tot deelneming worden beoordeeld en gerangschikt op basis van selectiecriteria. De volgende selectiecriteria worden gehanteerd met het daarbij te behalen aantal punten:

IV.1 SELECTIECRITERIUM 1 (S1) REFERENTIES (MAX. 50 PUNTEN)

De door de Gegadigden aangeleverde referentieprojecten worden beoordeeld op basis van de onderstaande selectiecriteria. De gegadigden moeten ten minste één en maximaal vijf referenties aanleveren. De beoordelingscommissie (zie paragraaf IV.5) beoordeelt in welke mate de Gegadigde met zijn referentieproject invulling geeft aan de onderstaande wensen. Referentieprojecten die zijn aangeleverd als referentie 1 worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie 1, de referentieprojecten die zijn aangeleverd als referentie 2 worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie 2, etc. De puntenwaardering die wordt gehanteerd door de selectiecommissie staat beschreven onder paragraaf IV.4.

De Gegadigden geven een toelichting waarin zij verwijzen naar één of meerdere van de door hen aangeleverde referentieprojecten (max. 3 pag. per omschrijving referentieproject). Met de toelichting geven Gegadigden aan de hand van de referentieprojecten of het referentie-project aan hoe zij hun expertise, vaardigheid en capaciteit hebben benut bij de realisatie de betreffende projecten of het betreffende project. De Gegadigden dienen middels deze toelichting op de betreffende projecten of het betreffende project aan te tonen dat zij als marktpartij geschikt zijn om een complexe en multidisciplinaire opgave uit te voeren.

Referentieprojecten van de afgelopen vijf (5) jaren (zie bijlage C).

Referentie 1 – Bestaand stedelijk weefsel

Referentie 2 – Duurzaam bouwen

Referentie 3 – Communicatie met de bewoners en de omgeving.

Referentie 4 – Woningbouw typologie

Referentie 5 – Beperkte bouwtijd en minimale overlast omgeving

Eisen

De Gegadigde toont zijn ervaring aan door zijn ervaring op het gebied van de ondergenoemde referentie-eisen te beschrijven:

Referentie 1 – Bestaand stedelijk weefsel

De Gegadigde levert één opgeleverde referentie aan van een ontwikkeling van minimaal 40 woningen in een bestaand stedelijk weefsel, waarbij veel aandacht is besteed aan de aansluiting op de bestaande en de omstaande bebouwing. De Gegadigde had een risicodragende verantwoordelijkheid in de ontwikkeling en was eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie en verhuur/verkoop van vastgoed.

Referentie 2 – Duurzaam bouwen

De Gegadigde levert één opgeleverde referentie aan waarbij het woningbouwproject aantoonbaar duurzaam en natuurinclusief is ontwikkeld. De referentie moet opgeleverd zijn in de periode van drie (3) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van de aanmelding, of er moet tenminste een omgevingsvergunning zijn ingediend. De prestaties van dit project gaan verder dan de vigerende (minimale) eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) op het moment van aanvraag om een omgevingsvergunning.

De Gegadigde heeft in zowel het ontwerp van het vastgoed en de realisatie aandacht geschonken aan duurzaamheidsonderwerpen, zoals energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De referentie is aantoonbaar duurzaam met een duurzaamheidscertificaat (bijv. GPR Gebouw of BREEAM-NL), geaccordeerde GPR-berekening of verklaring van een GPR-Expert dat de met GPR Gebouw getoonde scores op moment van oplevering van de referentie betrouwbaar zijn.

Referentie 3 – Communicatie met de bewoners en de omgeving

De Gegadigde levert één opgeleverde woningbouwreferentie aan waarbij de Gegadigde belast was met het omgevingsmanagement en bewonersparticipatie.

Referentie 4 – Woningbouw typologie

De Gegadigde levert één opgeleverde referentie aan van een ontwikkeling die een mix van gestapelde en grondgebonden woningbouw bevat. De referentie toont aan dat de Gegadigde ervaring heeft met het ontwikkelen van een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen (sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrijesector koopwoningen).

Referentie 5 – Beperkte bouwtijd en minimale overlast omgeving

De Gegadigde levert één opgeleverde woningbouwreferentie aan waarbij de bouwtijd op de locatie en de bijbehorende overlast tot een minimum zijn beperkt. De Gegadigde was eindverantwoordelijke voor de bouwtijd.

Wensen

De gemeente Katwijk heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de Gegadigde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties en wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties. Een Aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

Algemene wensen

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en de rol die de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal en de inhoud van de opgave.

Specifieke wensen

Meerwaarde is aan de orde indien een Gegadigde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

Referentie 1 – Bestaand stedelijk weefsel

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De referentie is gerealiseerd in een bestaande stad of dorp, qua stedelijk weefsel en omvang vergelijkbaar is met (de locatie) Rustig Water;
- De referentie besteedt nadrukkelijk aandacht aan de kwaliteit van het vastgoed en bijhorende buitenruimte.

Referentie 2 – Duurzaam bouwen

De referentie wordt beter beoordeeld indien, de referentie aantoonbaar:

- Positieve invulling aan klimaat, milieu, grondstoffen, energie, natuurinclusiviteit geeft;
- Energieneutraal op vastgoedniveau is;

- Gerealiseerd is met inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of hen de mogelijkheid is geboden om werkervaring op te doen.

Referentie 3 – Communicatie met de bewoners en de omgeving

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- Er een actieve vorm van informatieverstrekking was vanuit de ontwikkelaar;
- Er een eenvoudige, laagdrempelige, mogelijkheid was voor het stellen van vragen vanuit de omgeving (omwonenden, belanghebbenden, etc.) naar de ontwikkelaar.
- Er voorbeelden zijn waarin communicatie vanuit bewoners heeft geleid tot een (snelle) verbetering van het ontwikkel- of realisatieproces c.q. dat er actie is ondernomen naar aanleiding van communicatie vanuit de omgeving.

Referentie 4 – Woningbouw typologie

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De referentie laat een ruime mix van typen sociale en vrij sector woningbouw zien;
- De referentie laat een samenhang in architectuur van de verschillende woningentypen zien.

Referentie 5 – Beperkte bouwtijd en minimale overlast

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- Er aangetoond kan worden dat overlast voor de omgeving ten tijde van de bouwperiode is beperkt tot een minimum;
- Er aangetoond kan worden dat er sprake is van een korte bouwtijd in verhouding tot de te realiseren woningen.

IV.2 SELECTIECRITERIUM 2 (S2) KERNTTEAM (MAX. 20 PUNTEN OP MAX. 3 PAG. A4)

Eisen

Aan het selectie criterium “kernteam” worden de volgende eisen gesteld:

Het kernteam bestaat minimaal uit een projectmanager van de ontwikkelaar en de betrokken architect.

Wensen

Gegadigden worden beter beoordeeld op het selectie criterium “kernteam” indien:

- Het kernteam past bij de opgave en de gedeelde visie.
- Het kernteam is onderling complementair en allesomvattend voor planuitwerking en de realisatie.
- Het aangeboden kernteam past qua werkwijze in een transparante samenwerking met de gemeente Katwijk.
- Het kernteam biedt continuïteit in de bemensing door als de projectmanager wegvalt een gelijkwaardige oplossing te bieden.

IV.3 SELECTIECRITERIUM 3 (S3) MOTIVATIE (MAX. 30 PUNTEN OP MAX. 2 PAG. A4)

Stel de motivatie op en omschrijf minimaal navolgende onderwerpen: De specifieke meerwaarde van inschrijver en waarom deze juist passend is voor de opgave, toegespitst op de opgave en de doelstellingen. Omschrijf op een zodanige wijze, dat dit vertrouwen geeft bij de gemeente Katwijk, hoe de betaalbare koopwoningen op een juiste en duurzame manier worden aangeboden aan de bijhorende doelgroep (zie ook bijlage 10). Benoem de kennis van de plaatselijke woningmarkt en de binding met de locatie.

IV.4 BEOORDELINGSMETHODE

De hiernavolgend genoemde onderdelen wegen mee voor selectie:

Onderdeel	Maximaal aantal punten
S1 Referenties:	50
- Referentie 1:	10
- Referentie 2:	10
- Referentie 3:	10
- Referentie 4:	10
- Referentie 5:	10
S2 Kernteam	20
S3 Motivatie	30
Totaalscore	100

Enkel een bevestigend antwoord is niet voldoende; u dient elk onderdeel te motiveren en dus te voorzien van een degelijke onderbouwing waaruit onomstotelijk is af te leiden dat hetgeen u stelt juist is en kan worden geverifieerd.

De leden van de beoordelingscommissie beoordelen de selectiecriteria afzonderlijk. Per onderdeel wordt door de beoordelaar een score van 0 t/m 10 gegeven. De inschrijvingen zullen absoluut worden beoordeeld. Dit houdt in dat op basis van de opgave van de inschrijver aan ieder individueel antwoord een score wordt toegekend. De beoordelingscommissie zal op basis van consensus een eindoordeel per selectie criterium de uiteindelijke score bepalen.

Hierbij worden de navolgende scores gehanteerd:

0 = niet beantwoord

2 = onvoldoende

4 = matig

6 = voldoende

8 = goed

10 = uitstekend

Schaal	Score	Beschrijving
Uitstekend	10	Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitstekende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Katwijk. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De inschrijving sluit naar het oordeel van het beoordelingsteam volledig aan bij de doelstelling van de gemeente Katwijk en/of de doelstelling van het criterium. De inschrijving roept geen vragen op.

Schaal	Score	Beschrijving
Goed	8	Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Katwijk. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijving sluit naar het oordeel van het beoordelingsteam goed aan bij de doelstelling van de gemeente Katwijk en /of de doelstelling van het criterium. De inschrijving roept nauwelijks vragen op.
Voldoende	6	Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Katwijk deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver beperkt zich echter bij de uitleg waardoor (aantoonbaar) onduidelijkheden kunnen blijven bestaan of sluit naar het oordeel van het beoordelingsteam niet helemaal aan bij de doelstelling van de gemeente Katwijk en/of de doelstelling van het criterium.
Matig	4	Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een matige mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van matige kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Katwijk niet of matig tegemoet. De inschrijving toont enig begrip van de gestelde criteria, maar de beantwoording is vaak oppervlakkig of mist belangrijke details. De inschrijving toont enige aansluiting bij de doelstelling van de gemeente Katwijk en/of de doelstelling van het criterium, maar er zijn duidelijke tekortkomingen. De inschrijving roept meerdere vragen op en laat belangrijke aspecten onbeantwoord of onduidelijk.
Onvoldoende	2	Uit de door de Gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Katwijk niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente Katwijk gevraagde. De inschrijving voldoet niet. Het antwoord is onduidelijk en niet overtuigend.
Niet beantwoord	0	De inschrijver geeft geen antwoord.

De volgende formule wordt gehanteerd om de punten per onderdeel te bepalen:

Toegekende score/10 * maximaal te behalen punten per onderdeel = behaalde aantal punten per onderdeel.

Het behaalde aantal punten wordt per onderdeel afgerond op maximaal twee decimalen. Het totaal aantal punten is de som van de behaalde punten per onderdeel.

IV.5 BEOORDELINGSCOMMISSIE

De samenstelling van de beoordelingscommissie is als volgt:

- Beoordelaar 1: Projectleider
- Beoordelaar 2: Planeconoom
- Beoordelaar 3: Stedenbouwkundige
- Beoordelaar 4: Adviseur m.b.t. Wonen
- Beoordelaar 5: Adviseur m.b.t. Duurzaamheid
- Beoordelaar 6: Externe materiedeskundige

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de betrokken inkoper, die zelf niet mee beoordeelt.

IV.6 TOTAAL BEOORDELING SELECTIECRITERIA

Per Gegadigde worden de punten die behaald zijn op de onderdelen S1 (max. 50 punten), S2 (max. 20 punten) en S3 (max. 30 punten) bij elkaar opgeteld.

De Gegadigden die de meeste punten hebben behaald, komen in aanmerking voor de dialoog- en offertefase en worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Indien blijkt dat Gegadigden een gelijk aantal punten scoren, geldt het volgende: indien de gelijke score op plaats vier is behaald, zal eerst gekeken worden welke Gegadigde de beste score heeft op het onderdeel S3. De Gegadigde die het beste scoort op het onderdeel S3 prevaleert boven de andere Gegadigde en zal in dat geval geselecteerd worden. Indien ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn, zal er via loting door een notaris bepaald worden welke Gegadigde op de vierde plaats komt en welke op de vijfde plaats. De nummer vijf wordt dan niet toegelaten tot de dialoog- en offertefase.

IV.7 VERVOLG OFFERTEFASE

Na selectie worden Gegadigden van de uitslag op de hoogte gesteld. Beoogd geselecteerde Gegadigden dienen, tijdens de stand-still termijn, een zgn. 'biedingsgarantie' (zie bijlage 07) van hun Bank in.

Na definitieve selectie volgt de offertefase (fase 3). Geselecteerde inschrijvers ontvangen hiervoor een uitnodiging via TenderNed.