



Aanbesteding

Ontwikkeling Bouwveld IV en V

Gemeente Lelystad

Selectieleidraad

Niet-openbare procedure

Datum: 19 maart 2025

Procedure: Europees niet-openbaar

TenderNed kenmerk: 511424

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE LELYSTAD	3
1.2	BOUWVELD IV EN V	4
1.3	RANDVOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN DE ONTWIKKELING	4
1.3.1	<i>Verkeer en parkeren</i>	4
1.3.2	<i>Woonprogramma</i>	5
1.3.3	<i>Stedenbouwkundige eisen en wensen</i>	5
1.3.4	<i>Duurzame woningbouw</i>	5
1.3.5	<i>Documenten</i>	5
1.4	VOORWAARDEN EN TERMIJNEN	6
1.5	RANDVOORWAARDEN VAN DE AANBESTEDENDE DIENST	6
1.5.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	6
1.5.2	<i>Integriteit</i>	6
1.5.3	<i>Mededingingswet</i>	7
1.5.4	<i>Klachtenmeldpunt</i>	7
1.5.5	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	7
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	8
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	8
2.2	NIET-OPENBARE PROCEDURE	8
2.3	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE	8
2.4	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	9
2.5	INLICHTINGEN	10
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING	10
2.7	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	10
2.7.1	<i>Geldigheidsduur</i>	11
2.7.2	<i>Ondertekening</i>	11
2.7.3	<i>Blijvend voldoen</i>	11
2.7.4	<i>Correspondentie</i>	11
2.8	SAMENWERKING TUSSEN ONDERNEMINGEN	11
2.8.1	<i>Beroep op middelen van een andere onderneming</i>	11
2.8.2	<i>Combinatie van ondernemingen</i>	12
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	13
3	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	14
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN	14
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	15
3.2.1	<i>Inschrijving handelsregister</i>	15
3.2.2	<i>Verzekering</i>	15
3.2.3	<i>Technische bekwaamheid</i>	15
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	16
5	BIJLAGEN	17
5.1	BIJLAGE 1 - VERKLARING BEROEP OP MIDDELEN ANDERE ONDERNEMING	18
5.2	BIJLAGE 2 - VERKLARING SAMENWERKINGSVERBAND	19

1 INLEIDING

1.1 Gemeente Lelystad

Lelystad is een groeikern in beweging. De aankomende jaren groeit het inwoneraantal fors. De verwachting is dat het aantal inwoners met 25% zal toenemen en doorgroeien naar 100.000 in 2040. Om deze mensen te huisvesten heeft Lelystad in haar omgevingsvisie de ambitie uitgesproken de bouw van tenminste 15.000 woningen mogelijk te maken. Een van de speerpunten uit de omgevingsvisie is het verdichten en verstedelijken van het centrumgebied.

De gemeente werkt aan een levendig stadshart. Een sfeervolle plek waar het prettig wonen, winkelen, werken en uitgaan is. Voor de komende jaren staat de bouw van ruim 400 extra woningen gepland. Met de komst van Parkwijk, het Theaterkwartier en Theaterwonen neemt het aantal woningen in het stadshart de komende jaren flink toe.

Voor het plangebied Theaterkwartier liggen er al vergevorderde plannen. Dit gebied is opgedeeld in zes bouwvelden, waarvan bouwveld III reeds gerealiseerd is. Voor bouwvelden IV, V en VI van het Theaterkwartier is een massastudie opgesteld om te onderzoeken of verdere verdichting op deze locatie tot de mogelijkheden behoort. Deze studie heeft geleid tot een positief besluit waardoor er een nieuw bestemmingsplan (Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier, d.d. 16 juli 2024) voor dit gebied is opgesteld en het bestaande Beeldkwaliteitsplan Theaterkwartier voor deze deelgebieden is vervangen door een nieuw Beeldregieplan Theaterkwartier.

Dit beeldregieplan omvat de bouwvelden IV, V en VI, gelegen aan de noordzijde van het stadshart van Lelystad. Deze bouwvelden hebben respectievelijk een omvang van circa 7.565 m², 650 m² en 695 m². Het plangebied wordt begrensd door de Agorabaan aan de noordzijde en de Stationsweg aan de westzijde. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de toekomstige fietsstraat die langs parkeergarage De Waag loopt. De oostzijde van het plangebied wordt deels begrensd door de toekomstige stadsstraat waaraan tevens bouwveld III is gelegen. In dit bouwveld zijn de bioscoop, appartementen, grondgebonden woningen en horeca gelegen. Tussen de bouwvelden V en VI en langs de Agorabaan bevindt zich een voormalig kantoorgebouw dat is getransformeerd naar woningen.



Vanuit de bestaande context, rekening houdend met de ontwikkelingen die reeds lopen, dient er een passende stedenbouwkundige invulling te komen. Deze moet recht doen aan:

- meer woningen (appartementen) in dit deel van het Theaterkwartier
- samenhang tonen met en inspelen op de directe omgeving
- bijdragen aan de herkenbaarheid van deze zijde van het stadshart van Lelystad

De ambitie is om het Theaterkwartier te transformeren tot een hoog stedelijk (woon) milieu, met een heldere ruimtelijke structuur waar kwalitatief wonen en passende voorzieningen te vinden zijn.

1.2 Bouwveld IV en V

In deze procedure verkoopt de gemeente bouwveld IV en V aan een ontwikkelaar die, conform algemeen geldende normen en de specifiek voor deze locatie gestelde randvoorwaarden, de locatie ontwikkelt en zorg draagt voor de verkoop van de te realiseren woningen.

De gemeente heeft in eerdergenoemd Beeldregieplan Theaterkwartier d.d. 16 juli 2024 ambities, eisen en wensen opgenomen ten aanzien van de realisatie. Het beeldregieplan is via TenderNed beschikbaar.

Voor de gemeente is van groot belang dat de toegang naar parkeergarage De Waag opnieuw wordt gerealiseerd en in het nieuwe plan wordt geïntegreerd, zonder dat de woonfunctie binnen het gebied daarvan overlast ervaart. De wijze waarop de toegang wordt opgenomen in het plan maakt deel uit van het gunningscriterium. Tijdens de bouwwerkzaamheden op bouwveld IV en V dient parkeergarage De Waag bereikbaar te blijven. In de gunningsfase zal dieper ingegaan worden op tijdelijke mogelijkheden voor parkeren tijdens de bouwfase en de minimale eisen aan de wijze waarop de toegang naar parkeergarage De Waag in de ontwikkeling opgenomen dient te zijn.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van bouwveld IV en V een SPUK-subsidie toegekend gekregen. De SPUK-subsidie heeft betrekking op het aanpassen van de huidige toegang naar parkeergarage De Waag ten behoeve van de woningbouwlocatie. De subsidievoorwaarden brengen met zich mee dat met de woningbouw op de bouwvelden IV en V uiterlijk eind 2027 gestart moet zijn. Ook aan de startdatum van de realisatie van de laatste woning in het gebied en aan de startdatum van de werkzaamheden aan de infrastructurele voorziening waar het in de SPUK-subsidie om gaat, zijn eisen gesteld. Maatregelen ter bevordering van het verkorten van de doorlooptijd van het ontwikkelingsproces maken daarom deel uit van het gunningscriterium.

1.3 Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling

Bouwveld IV en V worden geleverd 'as is'. Het bouwrijp maken van het terrein is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Naast wettelijke normen, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), gelden voor het plangebied onderstaande randvoorwaarden.

1.3.1 Verkeer en parkeren

De ontsluitingsstructuur van het Theaterkwartier dient, in tegenstelling tot de huidige situatie, geschikt gemaakt te worden voor laad- en losverkeer, waarbij rekening dient te worden gehouden met de (te vernieuwen) toegang van parkeergarage De Waag. De toegang van parkeergarage De Waag mag in de eindsituatie geen belemmering vormen voor het laad- en losverkeer. De Waag zal in de toekomst een autoluwe fietsstraat zijn die langs de parkeergarage De Waag aansluit op de Stationsweg en tevens onderdeel is van het hoofdfietsnetwerk.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe bebouwing op bouwveld IV en V dient in de bouwblokken zelf, dat wil zeggen uit het zicht, gerealiseerd te worden.

1.3.2 Woonprogramma

In het totale plangebied moeten ten minste 160 en mogen maximaal 250 woningen gerealiseerd worden. De woningen worden verdeeld in de volgende prijsklassen:

- tenminste 50% betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot EUR 405.000 (prijspeil 2025), met een minimale GBO van 80m², waarvoor gedurende 5 jaar na oplevering een zelfbewoningsplicht geldt
- voor het overige (maximaal 50%) kunnen dure koopwoningen gerealiseerd worden

Desgewenst mogen ook 50% middenhuur (minimale GBO 60 m², huur tot EUR 1.072 p.m., prijspeil 2025) en 50% dure huurwoningen gerealiseerd worden.

1.3.3 Stedenbouwkundige eisen en wensen

Ambities, eisen en wensen ten aanzien van de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en de (openbare) buitenruimte zijn uitgewerkt in het Beeldregieplan Theaterkwartier. In de gunningsfase wordt bekend gemaakt waar het om eisen gaat waaraan het ontwerp in elk geval moet voldoen, en waar het gaat om wensen, die in het kader van het gunningscriterium zullen worden beoordeeld.

1.3.4 Duurzame woningbouw

De gemeente Lelystad heeft in 2023 in samenwerking met andere overheden het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. In het convenant zijn dertien indicatoren voor duurzame woningbouw opgenomen. Voor deze indicatoren zijn drie ambitieniveaus bepaald: brons, zilver en goud. Als eis geldt dat minimaal brons in deze ontwikkeling moet worden behaald.

In de inschrijvingsfase wordt bekendgemaakt welke wensen ten aanzien van duurzaamheid in het kader van het gunningscriterium zullen worden getoetst. Er kunnen bijvoorbeeld punten gescoord worden voor hogere BENG scores dan minimaal vereist.

Voorts geldt als eis dat de ontwikkelaar de gebouwen uitrust met een verwarmingssysteem dat op termijn op het collectieve warmte/koude-systeem (WKO) voor het gehele stadshart aangesloten kan worden. De ontwikkelaar moet een tijdelijk verwarmingssysteem realiseren voor de periode dat de aansluiting op het collectieve WKO-systeem nog niet mogelijk is. In de inschrijvingsfase wordt bekend gemaakt welke eisen er ten aanzien van het tijdelijke en definitieve WKO-systeem gelden.

1.3.5 Documenten

Via TenderNed zijn de volgende documenten die betrekking hebben op de ontwikkeling beschikbaar:

- Beeldregieplan Theaterkwartier d.d. 16 juli 2024
- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA 2023
- Algemene voorwaarden 2018 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Lelystad (AV 2018)

Het concept voor de koop/realisatie-overeenkomst wordt in de gunningsfase ter beschikking gesteld.

1.4 Voorwaarden en termijnen

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden en termijnen:

- de ontwikkelaar dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden
- uiterlijk 12 maanden na het ondertekenen van de koop/realisatieovereenkomst dient door de ontwikkelaar de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden ingediend
- uiterlijk 8 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dient de juridische levering van de grond plaats te vinden, waarbij de rest van de koopsom betaald wordt

1.5 Randvoorwaarden van de aanbestedende dienst

1.5.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

Gegadigden kunnen informatie verkrijgen over verplichtingen omtrent de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de uitvoering van de overheidsopdracht op de werkzaamheden van toepassing zullen zijn, bij:

- het Ministerie van Financiën, www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin
- het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw
- het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Bij de inschrijving tijdens de gunningsfase dienen inschrijvers te verklaren dat met bovenbedoelde voorschriften in de inschrijving rekening gehouden is.

1.5.2 Integriteit

Aan deelnemende ondernemingen kan gevraagd worden de informatie uit het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) met bewijsstukken te onderbouwen. Deze onderbouwing is een voorwaarde om voor gunning in aanmerking te komen. Het UEA of de aangeleverde bewijsstukken kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om een nader onderzoek uit te voeren. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) zal deel uitmaken van het onderzoek.

In de te sluiten overeenkomst kunnen naar aanleiding van het onderzoek zogenaamde bewakingsmaatregelen worden opgenomen. Voorbeelden van bewakingsmaatregelen zijn:

- verplichte toestemming voor het inschakelen van onderaannemers
- het melden van wijzigingen in de zeggenschap omtrent de opdrachtnemer
- het verstrekken van vrijwaringsverklaringen, garantieverklaringen of verklaringen omtrent de naleving van het mededingingsrecht

Door deel te nemen aan de aanbesteding aanvaarden inschrijvers de mogelijkheid dat dergelijke bewakingsmaatregelen kunnen worden opgenomen en dat zonder deze bewakingsmaatregelen de gemeente geen overeenkomst aan zal gaan.

1.5.3 Mededingingswet

De gemeente maakt gegadigden erop attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers, waarvan wordt vermoed dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een combinatieovereenkomst in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingings-regelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze inschrijvers uit te sluiten van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

1.5.4 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden op het emailadres gemeente@lelystad.nl gericht aan: Projectmanagement.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.5.5 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming en een inschrijving verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met deze voorschriften en voorwaarden die voor deze aanbesteding gelden. Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigde dat de aanvraag en de inschrijving compleet, tijdig en op correcte wijze worden opgesteld en ingediend.

Met onjuistheden, gebreken of andere onvolkomenheden in deze procedure of de daarbij behorende stukken die niet uiterlijk tien dagen vóór de uiterste datum van de aanvraag of de inschrijving ter kennis van de gemeente zijn gebracht kan de gemeente voor wat betreft deze aanbesteding geen rekening houden. In het geval onvolkomenheden niet (tijdig) aan de gemeente ter kennis worden gebracht gaat de gemeente ervan uit dat gegadigden ondanks eventuele onvolkomenheden een adequate aanvraag en inschrijving hebben kunnen doen.

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop/realisatieovereenkomst. Leverings-, betalings- en andere algemene voorwaarden van de ontwikkelaar worden in deze overeenkomst uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- de (gewijzigde) wet van 1 november 2012, de Aanbestedingswet 2012
- Besluit van 11 februari 2013, inhoudende de regeling van enkele onderwerpen van de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingsbesluit)
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW2016)
- Gids Proportionaliteit, januari 2013

2.2 Niet-openbare procedure

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese niet-openbare procedure overeenkomstig hoofdstuk 3 ARW2016, d.w.z. dat de aanbesteding in twee ronden plaatsvindt. Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt aan maximaal 5 geschikt bevonden partijen een inschrijving gevraagd. In deze selectieleidraad zijn de eisen weergegeven die de gemeente stelt aan bedrijven om voor de ontwikkeling in aanmerking te komen.

2.3 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de gemeente worden gewijzigd.

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Selectiefase	
Publicatie aankondiging	19 maart 2025
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	7 april 2025
Nota van inlichtingen selectiefase	11 april 2025
Indienen aanvragen tot deelneming	24 april 2025 om 16:00 uur
Bekendmaken voornemen selectie	30 april 2025
Gunningsfase	
Uitnodiging tot inschrijving versturen	2 mei 2025
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	6 juni 2025
Laatste nota van inlichtingen gunningsfase	13 juni 2025
Inschrijving	26 juni 2025 om 13:00 uur
Presentaties inschrijvingen	3 juli 2025
Voornemen tot gunning	8 juli 2025
Gunning definitief	1 augustus 2025

Na de gunning van de ontwikkeling gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening koop/realisatieovereenkomst (ontwikkelaar dient 10% van de koopsom als waarborgsom te voldoen, gemeente voldoet 25% van de opdrachtsom voor het aanpassen van de toegang naar de parkeergarage)	augustus 2025
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	12 maanden na aangaan overeenkomst
Juridische levering grond	8 weken na onherroepelijk worden omgevingsvergunning

2.4 Gunningsfase en gunningscriterium

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. In de gunningsfase wordt hen gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium beste prijs/kwaliteit verhouding. De aangeboden prijs telt voor 25% mee en de kwaliteitscriteria voor 75%.

Voor de af te nemen grond dienen inschrijvers een bedrag van minimaal EUR 6.600.000, exclusief btw, aan te bieden. Naast dit grondbod dienen de inschrijvers separaat een gespecificeerde opgave te doen van de kosten voor het slopen en opnieuw aanbrengen van de toegang naar parkeergarage De Waag. Voor de herontwikkeling van deze ontsluiting kan de inschrijver maximaal een aanneemsom van EUR 2.500.000, exclusief btw, aanbieden. De voorwaarden waaronder de opdracht voor het aanpassen van de toegang naar de parkeergarage wordt verstrekt, worden in de inschrijvingsfase bekend gemaakt.

De hoogte van de netto koopsom (het grondbod minus de kosten voor de herontwikkeling van de toegang) is bepalend voor het aantal te behalen punten op het onderdeel prijs. Het totale door de winnende inschrijver uitgebrachte grondbod dient bij de juridische overdracht van de grond aan de gemeente te worden voldaan. De aanneemsom voor de herontwikkeling van de toegang naar parkeergarage De Waag wordt in twee delen gefactureerd, 25% na opdracht, dat wil zeggen ondertekening van de koop/realisatieovereenkomst, en 75% na oplevering van het werk aan de gemeente.

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, zullen worden beoordeeld:

- prijs: de hoogte van de netto koopsom voor de kavel, die tenminste EUR 4.100.000, exclusief btw, dient te bedragen (25 punten)
- stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit (max. 30 punten)
- de wijze waarop de toegang naar parkeergarage De Waag in het ontwerp is opgenomen (20 punten)
- de mate waarin de inschrijving - naast het voldoen aan de gestelde eisen - maatregelen op het gebied van duurzaamheid bevat (max. 10 punten)
- de maatregelen die de inschrijver voorstelt om zowel het ontwerpproces als het bouwproces te bespoedigen, zodat aan de voorwaarden voor de SPUK-subsidie kan worden voldaan (max. 10 punten)
- de kwaliteit van het omgevingsmanagement en de communicatie, alsmede de voorgenomen werkvoorbereiding, specifiek gericht op het bouwen in een bewoonde omgeving (max. 5 punten)

Het gunningscriterium zal in de inschrijvingsfase verder worden uitgewerkt.

Inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 3 juli 2025 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.5 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure. Vragen kunnen tot en met 7 april 2025 via TenderNed worden ingediend. Vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De nota van inlichtingen voor de selectiefase zal uiterlijk op 11 april 2025 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 24 april 2025 om 16:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als .pdf-bestanden, te worden ingediend. Documenten dienen te zijn voorzien van een elektronisch gecertificeerde handtekening met beveiligingsniveau IV (PKI-certificaat), dan wel een scan te zijn van een ondertekend origineel document.

Vervolgens worden de aanvragen door een beoordelingsteam getoetst aan de gestelde eisen. De beoordeling van de aanvragen vindt als volgt plaats:

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheit van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- indien meer dan 5 partijen geschikt zijn bevonden zal loting plaatsvinden

Indien meer dan 5 partijen geschikt blijken te zijn na toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zal de kring van gegadigden tot het gewenste aantal worden teruggebracht met behulp van loting, verricht door een notaris. De aan de loting deelnemende partijen worden tijdig op de hoogte gesteld van de datum en het tijdstip van de loting.

2.7 Formele eisen aan de aanvraag

Aanvragen die niet voldoen aan de in deze paragraaf weergegeven vormvereisten kunnen worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbesteding.

2.7.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 3.33.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.7.2 Ondertekening

De aanvraag dient te worden ondertekend door een of meer personen die bevoegd zijn de onderneming of combinatie van ondernemingen te vertegenwoordigen en te binden. Die bevoegdheid dient aan de hand van (het) ingediende uittreksel(s) uit het Handelsregister en eventueel bijgevoegde volmachten te kunnen worden vastgesteld.

2.7.3 Blijvend voldoen

Voor gunning van de ontwikkeling komen alleen gegadigden in aanmerking die zowel op het tijdstip van de aanvraag tot deelneming als op de dag van de gunning voldoen aan de eisen die in de aanbestedingsdocumenten zijn vermeld.

2.7.4 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient plaats te vinden via TenderNed. De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet expliciet anders is bepaald, moeten alle in te dienen documenten in het Nederlands zijn opgesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers en andere betrokkenen van de gemeente over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de gemeente in.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van deelneming aan de aanbesteding.

2.8 Samenwerking tussen ondernemingen

2.8.1 Beroep op middelen van een andere onderneming

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van een andere onderneming, bijvoorbeeld een moedermaatschappij. Ongeacht de juridische aard van de met de onderneming bestaande banden, dient de andere onderneming in dat geval te verklaren dat de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over die middelen. De andere onderneming dient voorts voor wat betreft financiële en economische draagkracht te verklaren aansprakelijkheid te aanvaarden voor de uit de ontwikkeling voortvloeiende financiële verplichtingen. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 1.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor zowel de gegadigde als de andere onderneming te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op de andere onderneming een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van de ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Voor zowel de gegadigde als de andere onderneming dienen een bewijs van inschrijving in het Handelsregister en een bewijs van een passende verzekering te worden ingediend. Daarnaast dient ook de andere onderneming te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd. Net als de gegadigde dient ook de andere onderneming - in eerste instantie - het UEA in te dienen.

2.8.2 Combinatie van ondernemingen

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van verschillende ondernemingen indien een inschrijving wordt gedaan door een samenwerkingsverband van ondernemingen.

Het samenwerkingsverband dient een penvoerder aan te wijzen die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding fungeert. De gezamenlijke gegadigden dienen een verklaring in te dienen, waarin alle betrokkenen hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen in het kader van deze aanbesteding en de eventuele overeenkomst. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 2.

Voorts dient in bedoelde verklaring te worden weergegeven welke partij voor bepaalde werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn en hoe de besluitvorming binnen de combinatie tot stand komt. Zowel na aanmelding als na inschrijving is het niet toegestaan een combinatie aan te gaan of te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal slechts onder zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven (bijvoorbeeld fusies of overnames van leden van een combinatie). De gemeente kan alsdan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze leidraad gestelde eisen.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor alle individuele deelnemers in het samenwerkingsverband te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op die deelnemers een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van alle deelnemende ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Daarnaast dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd en derhalve – in eerste instantie - het daartoe strekkende UEA in te dienen.

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- De gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 15.000. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure
- onverminderd het bepaalde in artikel 3.40 ARW2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit van een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit gegadigden uit van deelneming aan deze aanbesteding:

- a. die zich bevinden in een van de omstandigheden, genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012
- b. die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord geldt, of verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving
- c. jegens wie een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak is gedaan op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt
- e. die niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen
- f. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een aanbestedende dienst van hem waren verlangd of hij heeft die inlichtingen niet verstrekt
- g. die zich schuldig heeft gemaakt, of nog zal maken aan het hebben van contact van welke aard dan ook, direct en/of indirect via bijvoorbeeld derden, met (potentiële) inschrijvers over het aan te besteden werk en de inhoud van de aanvraag, in het bijzonder ook de aan te bieden prijs of de verdeling van werk(en), een en ander behoudens noodzakelijk overleg over het vormen van een combinatie

In geval van een combinatie gelden deze eisen voor iedere deelnemer in de combinatie.

Om te bewijzen dat van bovengenoemde omstandigheden geen sprake is dienen de volgende bewijsstukken op verzoek van de gemeente te worden overlegd:

- voor wat betreft de situaties genoemd onder a., c., d. en f.: een geldige Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) als bedoeld in artikel 30 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens. Meer informatie over de GVA is te vinden op <http://www.justis.nl/Producten/gedragsverklaringaanbesteden/>
- voor wat betreft de situatie genoemd onder b.: een verklaring van de griffier van de rechtbank die op grond van de Faillissementswet bevoegd is tot het uitspreken van de faillietverklaring van de gegadigde
- voor wat betreft de situatie genoemd onder e.: een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen
- voor wat betreft de situatie genoemd onder g.: een ondertekend Model K

Totdat de gemeente een dergelijk verzoek doet, kan de aanvrager volstaan met het overleggen van het UEA ten aanzien van het afwezig zijn van bovengenoemde uitsluitingsgronden, behalve waar het gaat om Model K. Een ondertekend Model K dient tijdens de gunningsfase bij de inschrijving te worden gevoegd.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Inschrijving handelsregister

Gegadigden dienen te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging.

3.2.2 Verzekering

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn voor schade die door of in verband met de uitvoering van de ontwikkeling aan derden veroorzaakt wordt. De gegadigde dient afdoende te zijn verzekerd tegen beroeps- en bedrijfsrisico's en hiervan bewijs te overleggen. De aansprakelijkheidsverzekering dient een minimale dekking van maximaal EUR 2.500.000 per gebeurtenis te hebben.

3.2.3 Technische bekwaamheid

3.2.3.1 Kerncompetenties

De gegadigden dienen in staat te zijn de ontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande eisen. Gegadigden dienen:

- als hoofdaannemer binnen één plangebied appartementen in verschillende prijssegmenten ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 50 woningen
- ervaring te hebben met het ontwerpen van woningen in appartementencomplexen waarbij met het handhaven van bestaande bouwwerken en/of infrastructurele werken rekening gehouden moest worden

3.2.3.2 Architectenregister

Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden te beschikken over een in het Architectenregister ingeschreven architect.

3.2.3.3 Certificering

Gegadigden dienen in het bezit te zijn van de onderstaande certificaten:

- een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk. Dit certificaat moet zijn afgegeven door een certificerende instelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie)
- een VCA**- certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband als bedoeld in par. 2.8.2 betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk overeenkomen met de aard van het werk.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

In verband met de in paragraaf 3.1, 3.2.1 en 3.2.2 genoemde eisen:

1. een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging dat de actuele situatie met betrekking tot functies en bevoegdheden binnen het bedrijf van de inschrijver weergeeft. Dit mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding voor deze aanbesteding. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
2. een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
3. het ingevulde UEA. Het UEA dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend

In verband met de in 3.2.3.1 en 3.2.3.2 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

4. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de eis: 'als hoofdaannemer binnen één plangebied appartementen in verschillende prijssegmenten ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 50 woningen' en 'ervaring te hebben met het ontwerpen van woningen in appartementencomplexen waarbij met het handhaven van bestaande bouwwerken en/of infrastructurele werken rekening gehouden moest worden', voldoet. De referentieprojecten dienen na 1 januari 2019 te zijn opgeleverd en afgerond. Ingediende referentieprojecten dienen voorzien te zijn van een toelichting waaruit eenduidig blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan
5. een opgave van de bij het ontwerp te betrekken, in het Architectenregister ingeschreven, architect

In verband met de in 3.2.3.3 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

6. een kopie van een geldig kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk en is afgegeven door een certificerende instelling die daartoe is erkend (in Nederland: door de Raad voor Accreditatie)
7. een VCA**- certificaat dat betrekking heeft op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk betrekking hebben op alle onderdelen van het werk.

In verband met mogelijke samenwerking tussen ondernemingen:

8. eventueel een verklaring beroep op middelen andere onderneming
9. eventueel een verklaring samenwerkingsverband

Indien de door de inschrijvers ingediende stukken achteraf onjuistheden of toezeggingen die niet kunnen worden waargemaakt blijken te bevatten, zullen deze door de gemeente worden opgevat als een 'valse verklaring'. Dit zal uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben.

5 BIJLAGEN

5.1 Bijlage 1 - Verklaring Beroep op middelen andere onderneming

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Ontwikkeling Bouwveld IV en V, dat:

door (naam aanvrager) daadwerkelijk een beroep kan worden gedaan op de kwaliteiten van de hieronder vermelde onderneming. Deze verklaring houdt verband met de volgende geschiktheidseis(-en):

-
-

Namens de onderneming waarop een beroep wordt gedaan:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens aanvrager:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

5.2 Bijlage 2 - Verklaring Samenwerkingsverband

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Ontwikkeling Bouwveld IV en V:

- hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen die aan de kant van de ontwikkelaar uit de overeenkomst voortvloeien
- aan te wijzen als penvoerder namens het samenwerkingsverband die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding en de uitvoering van de overeenkomst fungeert

De besluitvorming binnen het samenwerkingsverband komt als volgt tot stand:

.....
.....

De werkzaamheden zijn als volgt over de samenwerkende ondernemingen verdeeld:

.....
.....

Namens onderneming 1

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 2

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 3

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 4

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	