



Selectieleidraad ten behoeve van de
Europese niet-openbare aanbesteding

Grondverkoop en ontwikkeling/bouw
appartementen Hagelaan (locatie C)

Onderdeel van project
Herontwikkeling Hart van Nootdorp

kenmerk	1482579
versie	22 augustus 2024
status	DEFINITIEF v1.0

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Motivering aanbestedingsprocedure	5
1.3	Doel Selectieleidraad	5
1.4	Vertrouwelijkheid	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Gemeente Pijnacker-Nootdorp	7
2.1	Opdrachtgever	7
2.2	Communicatie	7
3	Opdracht	8
3.1	Omschrijving	8
3.2	Duurzaamheid	9
3.3	Programma	9
3.4	Verkoop van de grond	9
3.5	Minimale grondprijs en omvang van de opdracht	9
3.6	Plangebied en uitgeefbaar gebied	9
3.7	Bestemmingsplan Hart van Nootdorp	10
3.8	Overige Kaders	10
3.8.1	Ruimtelijke randvoorwaarden	10
3.8.2	Civiel- en cultuurtechnische voorwaarden	10
3.8.3	Openbare ruimte buiten plangebied	10
3.9	Projectplanning	10
4	Planning en procedure	11
4.1	Uitgangspunten aanbestedingsprocedure	11
4.1.1	Selectiefase (fase 1)	11
4.1.2	Gunningsfase (fase 2): Schetsplan en definitieve bieding	11
4.1.3	Kaders	11
4.2	Planning	12
4.3	Nota van Inlichtingen	12
4.4	Indienen Verzoek tot deelneming	13
4.4.1	TenderNed	13
4.5	Samenwerkingsverband (combinatie)	14
4.6	Onderaanneming / beroep op derden	14
4.7	Zorgvuldigheid	14
4.8	Tijdelijke of definitieve stopzetting	15
4.9	Klachten	15
5	Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen	16
5.1	Uitsluitingsgronden	16
5.1.1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	16

5.2	Geschiktheidseisen	17
5.2.1	Financiële en economische draagkracht	17
5.2.2	Beroeps- en aansprakelijkheidsverzekering	17
5.2.3	Beroepsbevoegdheid	18
5.2.4	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	18
6	Beoordelingsproces	20
6.1	Selectiecommissie	20
6.2	Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid	20
6.3	Stap 2: Toets aan de Uitsluitingsgronden	20
6.4	Stap 3: Toets op de Geschiktheidseisen	20
6.5	Stap 4: Selectie door middel van loting	20
7	Selectie	22
7.1	(Voorgenomen) selectiebeslissing	22
7.2	Bewijsstukken Geschiktheidseisen	22
7.3	Geschillen	22
7.4	Verificatie	23
7.5	Definitieve selectie	23
8	Vooruitblik Gunningsfase (fase 2)	24
8.1	Procedureel	24
8.2	Inschrijvingsleidraad	24
8.3	Dialogogronde	24
8.4	Inschrijving (indicatief)	24
8.5	Gunningscriterium	25
8.6	Gunningscommissie	25

Bijlagen en Formulieren zijn integraal onderdelen van deze Selectieleidraad. Bijlagen zijn een aanvulling ter nadere informatie bij de Opdracht. Formulieren moeten ingediend worden als onderdeel van het Verzoek tot deelneming.

Alle Bijlagen en Formulieren zijn separaat bijgevoegd.

Bijlagen

Procedureel

- I.** Begrippenlijst

Inhoudelijk

- 1.** Uitgifte bouwlocatie Hagelaan (totaal)
- 2.** Ruimtelijke uitgangspunten Hagelaan
- 3.** Leidraad levensloopbestendige woningen
- 4.** Civiele uitgangspunten:
 - A.** Adviesrapport Archeologie Hart van Nootdorp
 - B.** Rapportages ecologisch onderzoek en ontheffing WN
 - C.** Boveninventarisatie updated 24-5-23
 - D.** Inmeting maaiveld
 - E.** Inmeting riolering
 - F.** Regenboog theoretisch palenplan
 - G.** Verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek
 - H.** LIOR-documentatie
 - I.** Bouwvlak en bouwterrein
 - J.** Uitgifte bouwlocatie Hagelaan DNG

Formulieren

Aanbiedingsbrief (*optioneel*)

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

- A.** Aanmeldformulier
- B.** Referentieprojecten
- C.** Checklist
- D.** Volmacht (*optioneel*)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeente Pijnacker-Nootdorp voert als Aanbestedende dienst een Europese niet-openbare procedure uit voor de aanbesteding van **Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan, onderdeel van project Herontwikkeling Hart van Nootdorp**.

Deze Selectieleidraad bevat informatie die geïnteresseerden nodig hebben om zich 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 geïnteresseerden door middel van deze Selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de Aanbestedende dienst zal volgen om tot een Koop- en Ontwikkelovereenkomst te komen met een partij die het perceel grond, tussen de Koningin Julianastraat en Hagelaan in Nootdorp, van de Gemeente koopt.

Wij adviseren u eerst deze Selectieleidraad en bijbehorende Bijlagen te bestuderen.

1.2 Motivering aanbestedingsprocedure

De Gemeente Pijnacker-Nootdorp brengt deze Opdracht, conform de Aanbestedingswet, door middel van een Europese aanbestedingsprocedure op de markt. Er is voor dit type procedure gekozen aangezien er voorwaarden worden gesteld aan de grondverkoop in de vorm van het ontwikkelen en bouwen van woningen, parkeervoorzieningen en de terreininrichting.

Het betreft hier een niet-openbare procedure, ook wel een aanbesteding met voorafgaande selectie genoemd, waarbij gekozen is om deze conform hoofdstuk 3 van het ARW 2016 uit te zetten.

De Europese niet-openbare procedure houdt in dat er een Aankondiging via TenderNed in het EU-publicatieblad geschiedt.

De Aanbestedingsdocumenten zijn uitsluitend via www.TenderNed.nl te downloaden.

Heeft u vragen over het gebruik van TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-8363376 of via servicedesk@TenderNed.nl.

1.3 Doel Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde Gegadigden en bevat informatie, die de Gegadigden nodig hebben om een idee te krijgen van de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Verzoek tot deelneming in te dienen.

Dit document omvat:

- informatie voor geïnteresseerde partijen over de Opdracht;
- een toelichting op de wijze waarop een Verzoek tot deelneming ingediend kan worden;
- een toelichting op de wijze waarop de Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld en geselecteerd.

Naast deze Selectieleidraad worden alle Bijlagen en in te dienen Formulieren op TenderNed gepubliceerd.

Het doel van deze Selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de procedure van de selectie van maximaal vijf Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in de Aanbestedingsdocumenten aan de Gunningsfase deelnemen alvorens een **schetsplan** (zie ook paragraaf 8.4.A.) en een definitief groundbod te mogen indienen voor het plangebied. De gunning betreft de uitvoering van de Opdracht.

Een Gegadigde dient het Verzoek tot deelneming gezamenlijk met de andere gevraagde documenten van fase 1 in. Zie hiervoor de Checklist (**Formulier C**). Onvolledige Verzoeken tot Deelneming zijn ongeldig en worden terzijde geschoven, tenzij dat in een concreet geval disproportioneel is.

1.4 Vertrouwelijkheid

De informatie die in deze Selectieleidraad en in het kader van de aanbesteding wordt verstrekt, blijft volstrekt vertrouwelijk en wordt slechts aan diegenen getoond die daarvan voor het uitbrengen van het Verzoek tot deelneming kennis moeten nemen. De Gemeente Pijnacker-Nootdorp zal informatie uit Verzoeken tot deelneming niet met derden, waaronder (andere) Gegadigden delen. Uitzondering daarop is het motiveren van de selectiebeslissing, de situatie waarin het delen van informatie op grond van wet- en/of regelgeving verplicht is en wanneer de Gemeente Pijnacker-Nootdorp dat op grond van een gerechtelijke uitspraak moet doen.

De Gegadigde zal geheimhouding in acht nemen in woord en geschrift. De vertrouwelijkheid zal ook worden bewaard, indien het Verzoek tot deelneming c.q. Inschrijving niet tot een gunning of Koop- en Ontwikkelovereenkomst leidt en/of indien Aanbestedende dienst besluit de Aanbestedingsprocedure te staken of op te schorten. Een Gegadigde mag informatie uit de Aanbestedingsprocedure vanzelfsprekend delen met personen en/of entiteiten die betrokken zijn bij het opstellen van een Verzoek tot deelneming.

1.5 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit acht delen:

Hoofdstuk 2	Informatie over gemeente Pijnacker-Nootdorp;
Hoofdstuk 3	Informatie over de Opdracht, verkoop grond, de gebiedsontwikkeling, het te realiseren programma en de projectplanning;
Hoofdstuk 4	Informatie over de planning en de procedure;
Hoofdstuk 5	Informatie over de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen;
Hoofdstuk 6	De gronden waarop de Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld en een beschrijving van het beoordelingsproces;
Hoofdstuk 7	Uitleg over het selectieproces;
Hoofdstuk 8	Vooruitblik naar de Gunningsfase.

2 Gemeente Pijnacker-Nootdorp

2.1 Opdrachtgever

De Aanbestedende dienst is Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Pijnacker-Nootdorp is een gemeente in de provincie Zuid-Holland. De Gemeente telt ruim 58.000 inwoners en maakt deel uit van de stadsregio Haaglanden en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH).

De Gemeente ontstond in 2002 door een fusie tussen de voormalige gemeenten Pijnacker en Nootdorp.

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente is erop gericht om te komen tot een juiste leverancierskeuze door het zo objectief en transparant mogelijk benaderen van ondernemers en het optimaal gebruik maken van de marktwerking. Voor de bepaling en invulling van de geschiktheidseisen en selectiecriteria zijn de Europese beginselen van het aanbestedingsrecht toegepast: transparantie, objectiviteit, non-discriminatie en proportionaliteit.

Adresgegevens:

Bezoekadres:	Oranjeplein 1	2641 EZ Pijnacker
Postadres:	Postbus 1	2640 AA Pijnacker

Meer informatie over de gemeente Pijnacker-Nootdorp is beschikbaar via de website.

2.2 Communicatie

Alle communicatie in het kader van deze aanbesteding verloopt uitsluitend via TenderNed en vindt plaats in de Nederlandse taal. Als TenderNed een storing heeft, moet een Gegadigde daarover eerst contact opnemen met TenderNed.

Uitsluitend in de situatie waarin bij TenderNed een storing bestaat en TenderNed die storing niet (tijdig) kan verhelpen, is het een Gegadigde toegestaan om op een andere manier dan via TenderNed contact op te nemen met de Aanbestedende Dienst. In dat geval kan een Gegadigde contact opnemen met:

- Mevrouw J.E. Sundermeijer (inkoopadviseur), 📞 06 33 35 24 71.

Tot aan het moment van (definitieve) selectie is het niet toegestaan om contact op te nemen met functionarissen die bij deze Aanbestedingsprocedure betrokken zijn of andere medewerkers dan wel collegeleden ter verkrijging van welke informatie dan ook. Elke positieve of negatieve beïnvloeding van (medewerkers of functionarissen van) de Aanbestedende Dienst, op welke manier dan ook, leidt tot onmiddellijke uitsluiting van (verdere) deelname aan deze aanbesteding.

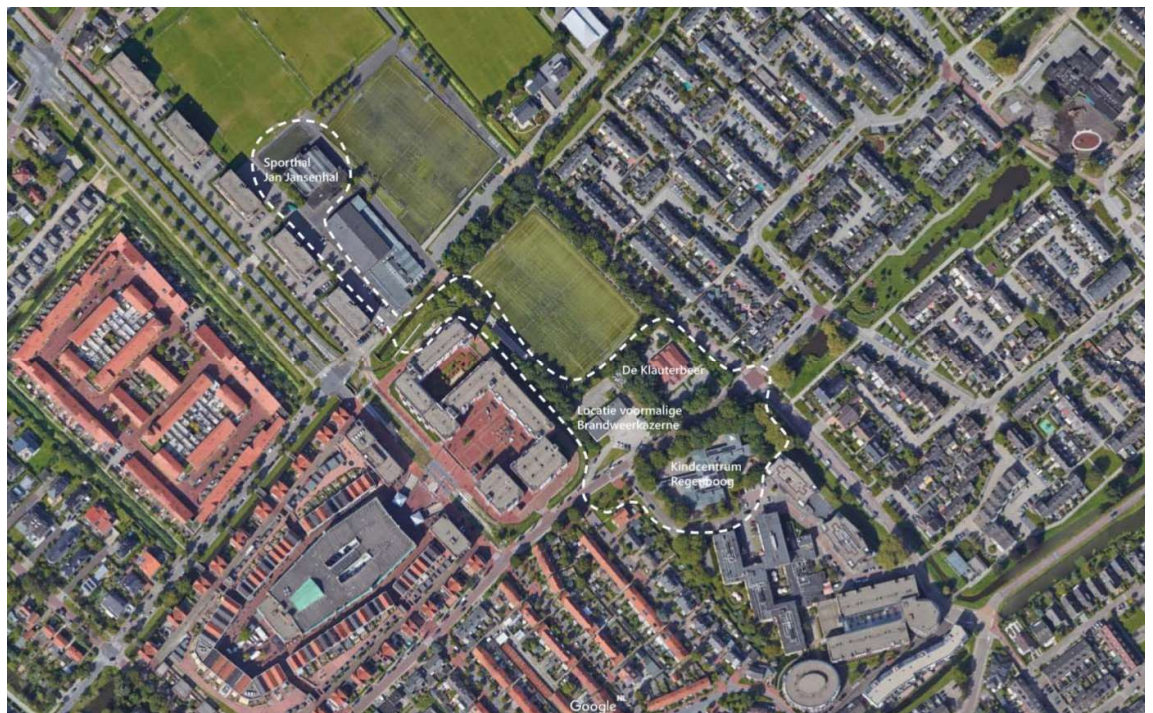
3 Opdracht

3.1 Omschrijving

Deze Selectieleidraad beschrijft de procedure over de ontwikkelcompetitie/grondverkoop van een perceel grond ten behoeve van woningbouw, gelegen tussen de Koningin Julianastraat en de Hagelaan in Nootdorp. Verkopende partij is de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het uitgiftegebied ziet u in [Bijlage 1](#).

Op het perceel is de bestemming "wonen" van toepassing. De Gemeente wil dat op dit perceel minimaal 50 koopappartementen worden gebouwd, die geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Daarnaast moet er ook een ontmoetingsruimte gerealiseerd worden.

De ontwikkeling is onderdeel van het project Hart van Nootdorp, dat naast dit deelgebied ook de bouw van een nieuwe sporthal en een combinatiegebouw van sociale- en middenhuur woningen en een kindcentrum omvat. De bouw van de minimaal 50 koopappartementen aan de Hagelaan kan pas van start gaan nadat het nieuwe kindcentrum in het combinatiegebouw aan de overkant gereed is en nadat de huidige school is gesloopt. Hierdoor vormt de ontwikkeling aan de Hagelaan het sluitstuk van het gehele project Hart van Nootdorp.



Afbeelding 1 Plangebied Hart van Nootdorp. Deze uitvraag heeft betrekking op de locatie waar nu het kindcentrum Regenboog staat. Het kindcentrum komt samen met 63 sociale- en middenhuurappartementen in een combinatiegebouw aan de overkant van de Koningin Julianastraat, de locatie van de Klauterbeek (inmiddels gesloopt) en de voormalige brandweerkazerne.

Graag nodigen wij u uit deel te nemen aan deze ontwikkelcompetitie/grondverkoop om te komen tot een aansprekend plan dat een waardevolle toevoeging kan vormen voor de locatie aan de Hagelaan. Binnen een aantal vastomlijnde kaders is er sprake van relatieve vrijheid om variaties voor te stellen op het gebied van vormgeving. Wij adviseren u eerst deze Selectieleidraad en bijbehorende Bijlagen te bestuderen.

3.2 Duurzaamheid

De Gemeente heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Nieuwbouw ontwikkelingen moeten hieraan bijdragen door tenminste gasloos en energieneutraal te zijn. De voorwaarden voor klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn opgenomen in de ruimtelijke uitgangspunten voor dit project (zie paragraaf 3.8.1 en Bijlage 2).

3.3 Programma

De Gemeente wil dat er op de aangeboden locatie minimaal 50 koopappartementen worden gerealiseerd. De nadruk van het woonprogramma ligt op de doelgroepen kleine huishoudens van starters en ouderen die willen doorstromen. Er moet dan ook een gevarieerd aanbod komen van appartementen die passen bij deze doelgroepen:

- minimaal 30% van de te realiseren woningen is een betaalbare koopwoning (VON-prijs is maximaal €390.000,= VON, prijspeil 1 januari 2024);
- minimaal 30% is een middel dure koopwoning (VON-prijs is maximaal de NHG grens €435.000,=, prijspeil 1 januari 2024);
- maximaal 40% van de te realiseren woningen is een dure koopwoning (vrij te bepalen);
- differentiatie in koopprijzen, zodat zo veel mogelijk doelgroepen worden bereikt en dat niet alle prijzen aan de bovenkant van de hiervoor genoemde grenzen liggen.

Het woonprogramma wordt aangevuld met een ontmoetingsruimte. De uitgangspunten voor de ontmoetingsruimte zijn als volgt:

- kleinschalige, inpandige ontmoetingsruimte;
- gericht op de bewoners van de twee appartementengebouwen, niet als wijkfunctie;
- gewenste doelgroep met name senioren maar eventueel ook voor starters;
- de ontmoetingsruimte komt in eigendom en beheer van de Vereniging van Eigenaren van de appartementencomplexen.

De appartementen moeten deels levensloopbestendig zijn, afgestemd op de doelgroepen. De voorwaarden voor levensloopbestendige woningen zijn te vinden in Bijlage 3.

3.4 Verkoop van de grond

De Opdracht wordt namens de Gemeente verstrekt door het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente. De voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt zijn opgenomen in de Koop- en Ontwikkelovereenkomst met Bijlagen.

De concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst wordt in de Gunningsfase (fase 2) verstrekt.

3.5 Minimale grondprijs en omvang van de opdracht

De Gemeente hanteert een minimale grondprijs. Deze is vastgesteld op € 1.400.000,= te vermeerderen met BTW, prijs vast tot 1 juni 2025 (uitgaande van planning paragraaf 4.2) voor de gehele locatie. Na deze prijs vast periode is indexatie van toepassing, deze voorwaarden worden opgenomen in de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst bij de Inschrijvingsleidraad.

Gegadigde verklaart door het doen van de Aanmelding dat aan de door De Gemeente vastgestelde minimale grondprijs van € 1.400.000,= zal worden voldaan.

Inschrijvingen in fase 2 van deze procedure met een definitieve bieding welke lager ligt dan dit drempelbedrag exclusief BTW worden alsnog uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

3.6 Plangebied en uitgeefbaar gebied

Het plangebied is aangegeven in Bijlage 1. Het plangebied en het uitgeefbaar gebied zijn aan elkaar gelijk. In dit gebied dient de complete opgave zoals beschreven in deze Aanbestedingsdocumenten inclusief bijlagen opgelost te worden, dus de bebouwing, het parkeren, de bergingen, de wandelverbinding, fiets parkeren bewoners en bezoekers enzovoort. Het openbaar gebied,

waarvan in ieder geval de wandelverbinding, wordt na realisatie door de Koper “om niet” aan de Gemeente overgedragen.

3.7 Bestemmingsplan Hart van Nootdorp

Het vigerende bestemmingsplan Hart van Nootdorp is beschikbaar via:
www.omgevingswet.overheid.nl.

Milieueisen (bodem en geluid) en **archeologisch onderzoek** zijn in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

NB In het bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het bouwen van ondergrondse parkeergarages alsmede een afwijkingsbevoegdheid indien aangetoond kan worden dat dergelijke voorzieningen geen onaanvaardbare nadelige gevolgen hebben voor de grondwaterstand in de omgeving. Op dit moment wordt een onderzoek uitgevoerd of half verdiept of verdiept mogelijk is zonder nadelige gevolgen voor de omgeving. De uitkomst van dit onderzoek wordt gedeeld bij de Nota van Inlichtingen.

3.8 Overige Kaders

3.8.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor deze randvoorwaarden verwijzen wij u naar **Bijlage 2**. Hierin staan voorwaarden over massa, hoogte, uitstraling, parkeren en buitenruimte.

3.8.2 Civiel- en cultuurtechnische voorwaarden

Voor deze voorwaarden verwijzen wij u naar **Bijlage 4 inclusief de sub-Bijlagen 4.A t/m 4.J**. Hierin staan onder andere de uitgangspunten voor het bouwrijp opleveren, kabels en leidingen, riolering, de bodem en ecologie.

3.8.3 Openbare ruimte buiten plangebied

Partijen moeten voorafgaand aan de start bouw een vooropname doen. Alle schade aan het openbaar gebied veroorzaakt door c.q. verband houdende met de voorbereiding en de realisatie van het plan komt voor rekening van de Koper/Ontwikkelaar.

3.9 Projectplanning

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Overeenkomst met Koper/Ontwikkelaar	mei 2025
Ontwerpfase door Koper/Ontwikkelaar	juni t/m december 2025
Aanvraag van de Omgevingsvergunning en start van de verkoop	december 2025 t/m mei 2026
Bouwrijp maken van de locatie door de Gemeente	mei 2026 gereed
Start bouw	1 juni 2026

4 Planning en procedure

4.1 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

Om de partij te selecteren die wij het meest geschikt achten om het plangebied, tussen de Koningin Julianastraat en Hagelaan in Nootdorp, tot ontwikkeling te brengen, is er gekozen voor een ontwikkelcompetitie conform hoofdstuk 3 ARW. Er is voor deze vorm van verkoop gekozen om partijen uit te dagen met creatieve invullingen 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 het plangebied weet te realiseren. De in deze Selectieleidraad gestelde kaders en ambities zijn leidend; u dient te handelen in de geest van de door ons geschetste beelden.

De procedure bij deze ontwikkelcompetitie kent twee fases:

4.1.1 Selectiefase (fase 1)

De Selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde op wie geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoet aan de gestelde (Geschiktheids)eisen een Verzoek tot deelneming voor de aanbestedingsprocedure mag indienen. De ingediende Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie. De selectiecommissie selecteert vijf Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Gunningsfase. Als er meer dan vijf Verzoeken tot Deelneming worden ontvangen die niet hoeven worden uitgesloten op basis van de Uitsluitingsgronden en die allemaal voldoen aan alle Geschiktheidseisen, dan selecteert de Aanbestedende Dienst op basis van loting vijf Gegadigden voor de Gunningsfase.

Het vervolgproces (na de Selectiefase) wordt nader beschreven in de Inschrijvingsleidraad, welke wordt verstrekt bij de start van de Gunningsfase (fase 2).

4.1.2 Gunningsfase (fase 2): Schetsplan en definitieve bieding

In de Gunningsfase wordt aan de maximaal vijf geselecteerde Gegadigden gevraagd om hun Verzoek tot deelneming uit te werken in [een schetsplan](#) (voor wat hieronder wordt verstaan verwijzen wij u naar paragraaf 8.4 Inschrijving (indicatief)) en [een plantoelichting](#). Dit schetsplan dient te worden gekoppeld aan [een definitieve financiële bieding voor de grond](#).

De Gunningsfase heeft als doel een Koop- en Ontwikkelovereenkomst te sluiten met de Deelnemer die de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) heeft gedaan op basis van de beste prijs/kwaliteits-verhouding. In de Inschrijvingsleidraad voor de Gunningsfase van deze aanbestedingsprocedure worden de gunningscriteria bekend gemaakt. Zie ook hoofdstuk 8 voor een vooruitblik op deze fase.

4.1.3 Kaders

In de Inschrijvingsleidraad voor de Gunningsfase van deze aanbestedingsprocedure wordt aan geselecteerde Deelnemers gevraagd een Schetsplan in te dienen. De Aanbestedende dienst toetst of het Schetsplan van de Deelnemer voldoet aan alle in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen kaders.

<i>Uitgifte bouwlocatie Hagelaan</i>	Voor deze voorwaarden verwijzen wij u naar Bijlage 1 en 4.J.
<i>Ruimtelijke randvoorwaarden</i>	Voor deze randvoorwaarden verwijzen wij u naar Bijlage 2.
<i>Levensloopbestendige woningen</i>	Voor deze voorwaarden verwijzen wij u naar Bijlage 3.
<i>Civiel- en cultuurtechnische voorwaarden</i>	Voor deze voorwaarden verwijzen wij u naar Bijlage 4.
<i>Openbare ruimte binnen plangebied</i>	De volledige terreininrichting binnen het plangebied is overeenkomstig de LIOR (Bijlage 4.H.) voor rekening en risico van de Koper.
<i>Woonprogramma</i>	Voor deze voorwaarden verwijzen wij u naar paragraaf 3.3. van deze Selectieleidraad.

4.2 Planning

In onderstaande tabel is de planning weergegeven.

De termijnen voor het indienen van vragen en voor het indienen van de Inschrijvingen zijn fatale termijnen. Aan de overige vermelde data en aanduidingen kunnen geen rechten worden ontleend. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om gemotiveerd van genoemde data af te wijken. Eventuele wijzigingen in de planning worden tijdig via TenderNed bekend gemaakt.

Planning Selectiefase (fase 1)	Datum (tijd)
Publicatie op TenderNed	Donderdag 22 augustus 2024
Indienen vragen voor de Nota van Inlichtingen	uiterlijk donderdag 12 september 2024 om 14:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	donderdag 19 september 2024
Indienen Verzoek tot deelneming / sluitingsdatum	uiterlijk vrijdag 11 oktober 2024 om 14:00 uur
Opening Verzoek tot deelnemingen	vrijdag 11 oktober 2024 na 14:15 uur
Bekendmaking voornemen tot selectie	vrijdag 18 oktober 2024
Bewijsstukken inleveren	uiterlijk vrijdag 25 oktober 2024
Definitieve selectie	Dinsdag 29 oktober 2024
Planning Gunningsfase (fase 2)	Indicatief
Verzending Inschrijvingsleidraad	week 46 2024 (+/- 11 november)
Indienen vragen voor de Nota van Inlichtingen	week 48 2024 (+/- 29 november)
Nota van Inlichtingen/beantwoording vragen	week 49 2024
Dialoogrondes	Week 50/51 2024
Indienen Inschrijving/sluitingsdatum	week 8 2025 (3 ^e week februari)
Presentaties	week 10 2025
Bekendmaking voornemen tot gunning	week 12 2025
Bewijsstukken inleveren	week 15 2025
Definitieve gunning	week 15 2025 (2 ^e week april)
Ondertekening Koop- en Ontwikkelovereenkomst	uiterlijk 4 weken na definitieve gunning

4.3 Nota van Inlichtingen

Bij deze procedure wordt gebruik gemaakt van een 'dynamische' behandeling van ingediende vragen. Er wordt getracht om vragen en opmerkingen binnen drie werkdagen te behandelen in de Nota van Inlichtingen. De antwoorden worden direct beschikbaar gemaakt via TenderNed. De Nota van Inlichtingen wordt daarmee een resumé van alle gestelde vragen, opmerkingen en verstrekte antwoorden.

Vragen en opmerkingen over de Selectieleidraad kunnen tot uiterlijk **donderdag 12 september 2024 om 14:00 uur** uitsluitend via TenderNed ("Vragen over de aanbesteding") ingediend worden. Na het uiterste moment voor het indienen van vragen en opmerkingen, wordt de vraagmodule op TenderNed gesloten en is het niet meer mogelijk om vragen en opmerkingen in te dienen. De Aanbestedende Dienst streeft ernaar om de laatste binnengekomen vragen en opmerkingen uiterlijk **donderdag 19 september 2024** te hebben behandeld.

Er dient steeds aangegeven te worden op welke passage of paragraaf van welk document de vraag betrekking heeft. De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van de vragen door de Aanbestedende dienst. Indien de Gegadigde niet tijdig, dus voor

het uiterste moment voor het indienen van vragen en opmerkingen voor de Nota van Inlichtingen, bezwaar maakt tegen de door hem gesignaleerde onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, tegenstrijdigheden en dergelijke, dan betekent dit dat hij het recht verwerkt heeft om tegen de geconstateerde gebreken in een later stadium bezwaar, bijvoorbeeld nadat de Selectiebeslissing is verstrekt, te maken.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de gestelde vragen de Selectieleidraad toe te lichten. Eventuele wijzigingen worden in de Nota van Inlichtingen kenbaar gemaakt. Het bepaalde in de Nota van Inlichtingen prevaleert boven het bepaalde in deze Selectieleidraad.

De Aanbestedende dienst zal de vragen en opmerkingen, alsmede haar reactie daarop geanonimiseerd opnemen in de Nota van Inlichtingen die via TenderNed wordt gepubliceerd. Geïnteresseerden krijgen automatisch een bericht dat de Nota van Inlichtingen te downloaden is wanneer zij zich hebben geregistreerd (door te klikken op de groene knop “**Houd mij op de hoogte van deze aanbesteding**”) op www.TenderNed.nl. De Aanbestedende dienst zal de Nota van Inlichtingen niet separaat versturen.

Geïnteresseerden worden aangeraden om met het opstellen van een Verzoek tot deelneming te wachten totdat de laatste vragen en opmerkingen in de Nota van Inlichtingen zijn behandeld.

4.4 Indienen Verzoek tot deelneming

Het Verzoek tot deelneming bestaat uit de volledig ingevulde en ondertekende documenten. Zie de checklist (**Formulier C**) voor de bij de Verzoek tot deelneming in te dienen documenten.

Het is niet toegestaan om de meegeleverde Bijlagen en Formulieren qua lay-out dan wel qua vorm of tekst te wijzigen. Ook is het niet toegestaan deze Bijlagen te vervangen door eigen documenten. Op plaatsen waar staat aangegeven dat bedragen/informatie ingevuld moet worden, zal Gegadigde dit invullen.

Uiterlijk vrijdag 11 oktober 2024 om 14:00 uur dient uw Verzoek tot deelneming, inclusief alle vereiste documenten, door een daartoe bevoegd persoon te zijn ondertekend en geüpload in de digitale kluis van deze aanbesteding op TenderNed.

Indien er gebruik wordt gemaakt van een volmacht, dient het Formulier Volmacht (**Formulier C**) ingevuld en ondertekend te worden door de daartoe bevoegde personen.

Andere of andersoortige ingediende Verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen. De Aanbestedende dienst wijst de Gegadigde erop dat de Verzoek tot deelneming als bindend wordt beschouwd, indien de Aanbestedende dienst de Opdracht aan de betreffende Gegadigde zal gunnen.

4.4.1 TenderNed

Gegadigden wordt nadrukkelijk geadviseerd goede nota te nemen van de handleiding die **TenderNed ter beschikking stelt voor het digitaal inschrijven op overheidsopdrachten, met name voor wat betreft het plaatsen van documenten in de digitale kluis***. Een Verzoek tot deelneming is nog niet ingediend met het enkele uploaden ervan in de digitale kluis. Daarvoor moet het uploaden afgesloten worden met het invoeren van een autorisatiecode die de Gegadigde per sms ontvangt.

Gegadigden wordt geadviseerd tijdig te starten met het uploaden van de documenten. Het is na het sluiten van de kluis niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen, zodat bij onvoorziene problemen of storingen de servicedesk van TenderNed u nog kan ondersteunen om alle informatie op de juiste wijze aan te leveren. Gegadigde blijft wel steeds zelf verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van de Verzoek tot deelneming. Indien een Gegadigde vanwege een storing van TenderNed problemen ondervindt met het systeem dient direct contact opgenomen te worden met de contactpersoon van de Aanbestedende dienst en met TenderNed. Gegadigden worden daarom geadviseerd niet te wachten tot het laatste moment met het uploaden van het Verzoek tot deelneming.

De Aanbestedende dienst behoudt zich de mogelijkheid voor om bij storingen de kluis gesloten te houden en de inschrijvingstermijn met medewerking van TenderNed te verlengen. Deelnemers hebben de mogelijkheid om de Verzoek tot deelneming in te trekken tot de sluitingsdatum (zie planning). Indien zich

* <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>;
<https://www.tenderned.nl/cms/gebruiksvoorwaarden> .

een storing van TenderNed voordoet die door TenderNed als zodanig ook wordt erkend, kan de Aanbestedende Dienst besluiten te handelen conform de artikelen 2.109 en 2.109a Aw.

De opening van de digitale kluis zal niet eerder plaatsvinden dan na afloop van de vijftien minuten na het uiterste tijdstip voor ontvangst van de Verzoek tot deelnemingen en er geen sprake is van een storing. Eén en ander geschiedt niet in het openbaar. Er worden derhalve geen Gegadigden toegelaten bij de opening. De digitale kluis wordt door twee personen namens de Aanbestedende dienst geopend.

4.5 Samenwerkingsverband (combinatie)

Een Samenwerkingsverband (combinatie) van twee of meer partijen kan gezamenlijk een Verzoek tot deelneming doen. Een Samenwerkingsverband (combinatie) geldt als één Gegadigde. Met het indienen van een Verzoek tot deelneming verklaren de combinantleden dat alle deelnemers in het Samenwerkingsverband (combinatie) gezamenlijk en ieder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de aanbestedingsprocedure, alsmede uit de eventuele uitvoering van de Koop- en Ontwikkelovereenkomst.

Er dient door Gegadigde in deel II A van het UEA aangegeven te worden dat er als Combinatie wordt ingeschreven, met welke partij(en) er wordt ingeschreven en wat de rolverdeling is binnen de Combinatie. **Bij een Verzoek tot deelneming als combinatie dienen alle combinantleden ieder afzonderlijk een UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.** In het Verzoek tot deelneming moet worden vermeld wie de penvoerder van de Combinatie is. De Aanbestedende Dienst zal uitsluitend met de penvoerder communiceren.

Indien een Verzoek tot deelneming wordt ingediend door een Combinatie dient door iedere Combinant een rechtsgeldig ondertekend UEA te worden ingediend. Tevens wordt van iedere afzonderlijke Combinant overlegging van de bewijsmiddelen verlangd.

4.6 Onderaanneming / beroep op derden

Voor zowel individuele ondernemers als Samenwerkingsverbanden (combinaties) is het mogelijk dat zij zich in het kader van de gestelde Geschiktheidseisen beroepen op kwalificaties van Derden, zoals onderaannemers. Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van **een derde (onderaannemer)** om te voldoen aan de Geschiktheidseisen, dient dit expliciet door de Gegadigde aangegeven te worden in **deel IIC van het UEA**. Indien een Gegadigde een beroep doet op een Derde om te voldoen aan de geschiktheidseisen inzake de Financiële en economische draagkracht, moet de Gegadigde een verklaring van de Derde overleggen waaruit blijkt dat de Derde hoofdelijk aansprakelijk is voor de uitvoering van de volledige Opdracht. Indien de Gegadigde een beroep doet op een Derde om te voldoen aan de Geschiktheidseisen inzake de technische en beroepsbekwaamheid, dan dient bij het Verzoek tot deelneming een verklaring van de Derde te worden gevoegd waaruit blijkt dat de Derde diens relevante middelen ter beschikking stelt aan de Gegadigde en moet de Derde daadwerkelijk bij de uitvoering van de Opdracht worden betrokken. De door de Derde te verrichten werkzaamheden moeten betrekking hebben op de eisen waarvoor een beroep wordt gedaan op de middelen/ ervaring van de Derde. Die werkzaamheden moeten in de uiteindelijke Inschrijving worden beschreven. Bij gebreke daarvan is de Inschrijving ongeldig.

Derden waarop de Deelnemer een beroep doet, dienen eveneens een UEA in te vullen en rechtsgeldig te laten ondertekenen. Een Derde moet enkel de onderdelen IIA, IIB, IIIA, IIIB en IIIC van het Formulier UEA in te vullen, alsook het Formulier UEA rechtsgeldig ondertekenen.

Een samenwerking in de vorm van hoofd- en onderaanneming kan een Verzoek tot deelneming indienen als één (1) Gegadigde. De hoofdaannemer blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. De hoofdaannemer is voor de gehele uitvoering van de Opdracht, inclusief hetgeen door de Onderaannemer wordt verricht, aansprakelijk.

4.7 Zorgvuldigheid

Deze Selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien Gegadigde meent dat dit document of een Nota van Inlichtingen onduidelijkheden 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, dus voor het uiterste moment waarop vragen en opmerkingen voor de Nota van Inlichtingen moeten zijn ingediend (paragraaf 4.3). indien

Gegadigden dit nalaten, dan verwerken zij hun recht om dat op een later moment na het sluiten van de termijn voor het indienen van vragen en opmerkingen, bijvoorbeeld in het kader van een kort geding, alsnog te doen.

4.8 Tijdelijke of definitieve stopzetting

Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde, totdat de Opdracht definitief is gegund, het recht voor om de aanbestedingsprocedure (tussentijds) geheel of gedeeltelijk stop te zetten, ééenzijdig in te trekken of op te schorten. De Aanbestedende Dienst is niet verplicht de Opdracht daadwerkelijk te gunnen.

4.9 Klachten

De aanbestedingsprocedure of dit document kan aanleiding geven tot het indienen van een klacht. Als u klachten heeft over deze offertevraag of de procedure kunt u zich wenden tot de gemeente Pijnacker-Nootdorp. In eerste instantie wordt u verzocht uw vragen te stellen in de daarvoor bestemde vragenronde zoals aangegeven in paragraaf 4.3 .

Klachten moeten betrekking hebben op aspecten van deze concrete aanbesteding die binnen de werking van de aanbestedingswet 2012 valt. Klachten kunnen niet gaan over het (algemene) Inkoopbeleid van de aanbestedende dienst.

Klachten in het kader van onderhavige aanbesteding kunnen uitsluitend digitaal worden ingediend bij het [Klachten Meldpunt aanbesteden \(KMA\)](#).

Alle voorwaarden met betrekking tot het indienen van een klacht en een korte beschrijving van de klachtenprocedure zijn te vinden op [deze pagina van website van gemeente Pijnacker-Nootdorp](#).

De afhandeling van de klacht geschiedt door personen die niet direct betrokken zijn geweest bij de aanbesteding waar de klacht betrekking op heeft.

5 Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

5.1 Uitsluitingsgronden

5.1.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Op deze aanbestedingsprocedure zijn de dwingende Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) van toepassing.

Verder zijn de facultatieve Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA op deze aanbestedingsprocedure van toepassing.

Gegadigden dienen in deze fase te verklaren dat vernoemde Uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn, middels een rechtsgeldig ondertekend UEA dat als **Formulier** bij deze Selectieleidraad is bijgevoegd. Indien op een Gegadigde één of meerdere Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, dan wordt de Gegadigde in beginsel uitgesloten. De Gegadigde heeft de mogelijkheid om in het UEA toe te lichten of zij zelfreinigende maatregelen heeft genomen waaruit haar betrouwbaarheid blijkt en/of waarom uitsluiting in het onderliggende geval niet proportioneel is (artikel 2.87a en 2.88 Aw/ artikel 3.13.11 en 3.13.12 ARW). Op basis van die toelichting zal Aanbestedende Dienst besluiten of wordt afgezien van uitsluiting. Bij gebreke van een toelichting waarom de Gegadigde betrouwbaar is en/of uitsluiting disproportioneel is, wordt de Gegadigde uitgesloten.

Aan de vijf geselecteerde Gegadigden zal ter staving van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de Selectieleidraad worden verzocht de bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 binnen vijf werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen. Geselecteerde Gegadigden moeten de bewijsmiddelen opgesomd in **Formulier C** (Checklist) verstrekken.

Gegadigde dient rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot genoemde bewijsmiddelen. Het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) kan tot maximaal zestien weken duren. Het tijdig verkrijgen van de bewijsstukken is een risico dat voor rekening van Gegadigden blijft. Bij het niet tijdig aanleveren van de bewijsstukken zal de Aanbestedende dienst overgaan tot het alsnog uitsluiten van de desbetreffende Gegadigde, tenzij dit niet proportioneel wordt geacht. Voor de GVA geldt dat als een Gegadigde kan aantonen dat hij tijdig, dus uiterlijk een week na publicatie van de aankondiging van deze Aanbestedingsprocedure, heeft aangevraagd, het toelaatbaar is dat de GVA alsnog later wordt aangeleverd indien de aangevraagde GVA nog niet verkregen is op het moment dat die uiterlijk moet zijn verstrekt. De GVA moet evenwel, op straffe van ongeldigheid, uiterlijk een week voordat de Gunningsfase start door de Aanbestedende Dienst zijn ontvangen.

Indien blijkt dat één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen genoemd in deze paragraaf van de Selectieleidraad (een zogenaamde **Derde**), dan krijgt de Gegadigde de mogelijkheid om de Derde op wiens financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid, middelen en ervaring zij een beroep doet te vervangen. De betreffende Gegadigde moet daarvoor binnen zeven kalenderdagen na een schriftelijk verzoek van de Aanbestedende Dienst daartoe een voorstel voor een nieuwe Derde indienen. De vervangende Derde moet voldoen aan dezelfde eisen als de oorspronkelijke Derde. Daartoe moet de Aanbestedende Dienst binnen die termijn een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA van een vervangende Derde ontvangen. Indien dat niet (tijdig) gebeurt, dan wel als de vervangende Derde niet aan dezelfde eisen als de oorspronkelijke Derde voldoet, dan wordt de Gegadigde alsnog uitgesloten.

In het geval van een **Combinatie** leidt uitsluiting van één Combinant tot uitsluiting van de gehele Combinatie.

De geselecteerde Gegadigden zijn verplicht, de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van het indienen van het Verzoek tot deelneming tot en met de dag van opdrachtverlening. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn door de verandering in hun situatie van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

De Deelnemer aan wie de Opdracht in de Gunningsfase wordt gegund is verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop uitvoering van de Opdracht, conform Koop- en Ontwikkelovereenkomst, is afgerond. Het voorgaande is eveneens van toepassing op een Combinant binnen de Combinatie of derde(n), waarmee een Verzoek tot deelneming is ingediend.

5.2 Geschiktheidseisen

De volgende geschiktheidseisen betreffen minimumeisen. Een Gegadigde die niet voldoet aan één of meer van de navolgende eisen, zal worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

5.2.1 Financiële en economische draagkracht

1. Bankgarantie of waarborgsom

De Gegadigde verklaart met het doen van een Verzoek tot deelneming bereid te zijn een bankgarantie of waarborgsom te overleggen wanneer de Gegadigde eindigt als winnende Deelnemer en met hem door de Aanbestedende dienst een Koop- en Ontwikkelovereenkomst wordt gesloten.

De winnende Deelnemer dient conform de te sluiten Koop- en Ontwikkelovereenkomst een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling of erkende financiële instelling te overleggen van ten minste 10% van de Koopsom inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting. In plaats van de bankgarantie is Gegadigde ook gerechtigd een waarborgsom van gelijke omvang als de genoemde bankgarantie te storten op de derdengeldenrekening van een door de Aanbestedende Dienst te kiezen notaris. De bankgarantie dan wel de waarborgsom moet uiterlijk veertien kalenderdagen na ondertekening van de Koop- en Ontwikkelovereenkomst zijn ontvangen door de Aanbestedende Dienst respectievelijk de notaris.

De Gegadigden die worden toegelaten tot de Gunningsfase dienen voorafgaand aan de start van die fase een biedingsgarantie (van een Nederlandse Bankinstelling) te overleggen.

5.2.2 Beroeps- en aansprakelijkheidsverzekering

Voor de Aanbestedende dienst is het van belang dat Gegadigde voldoende is verzekerd tegen beroepsrisico's.

Gegadigde verklaart door het ondertekenen van het UEA dat hij, bij een verzoek daartoe van de Aanbestedende dienst, binnen vijf werkdagen een kopie van een geldige beroepsaansprakelijkheid- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering overlegt, waaruit een minimale dekking blijkt van ten minste € 2.500.000,= per gebeurtenis.

Indien Gegadigde nog niet beschikt over deze verzekeringen, dan dient Gegadigde een schriftelijke verklaring te overleggen waarin Gegadigde aangeeft in geval van gunning een dergelijke verzekering uiterlijk veertien kalenderdagen voor de start van de uitvoering van de Opdracht af te sluiten.

De Opdrachtnemer moet gedurende de uitvoering van de Opdracht verzekerd blijven conform deze eis.

5.2.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van het UEA verklaart Gegadigde dat hieraan wordt voldaan.

Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst verstrekt de Gegadigde na uiterlijk vijf werkdagen een bewijs van Inschrijving c.q. uittreksel uit het beroepsregister die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van het Verzoek tot deelneming aantoont. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden vanaf de uiterste datum voor het indienen van Verzoek tot deelneming.

5.2.4 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om deze Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opdracht die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond.

De referentie-eisen betreffen de minimale eisen waaraan de Gegadigde moet voldoen (knock-out). De referentie-eisen worden beoordeeld op de onderstaande door de Gegadigde aan te leveren referentieprojecten en dienen ingevuld te worden op basis van **Formulier B**.

De Gegadigden dienen **maximaal één** projectreferentie per referentie-eis c.q. kerncompetentie in. Een projectreferentie mag gebruikt worden voor meerdere referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Nog steeds moet per referentie-eis c.q. kerncompetentie een afzonderlijk **Formulier B** worden ingediend.

Elke projectreferentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de datum van indiening van het Verzoek tot deelneming. Uit de referentie dient duidelijk en ondubbelzinnig de gevraagde ervaring te blijken. Gegadigden worden erop gewezen dat het primair aan hen is om door **Formulier B** aan te tonen dat zij voldoen aan de referentie-eisen/ kerncompetenties.

Gegadigden moeten op straffe van ongeldigheid voldoen aan alle afzonderlijke referentie-eisen/ kerncompetenties.

Referentie(-eis)/kerncompetentie 1: Realisatie van een gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico

Gegadigde heeft minimaal één gebiedsontwikkelingsopdracht voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarbij Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie, verkoop van woningen en de inrichting van het terrein. Dit houdt in dat de ontwikkelaar succesvol een gebiedsontwikkeling heeft geleid vanaf tender tot aan de uiteindelijke realisatie, waarbij ze financieel geïnvesteerd hebben in het project en het risico gedragen hebben. De ontwikkelaar was verantwoordelijk voor het volledige proces en laat met deze referentie zien de nodige expertise te hebben met gebiedsontwikkeling.

Referentie(-eis)/kerncompetentie 2: Realisatie van een appartementengebouw

Gegadigde heeft ervaring met het succesvol ontwikkelen en bouwen van een appartementengebouw. Dit omvat het hele proces van planning en ontwerp tot aan de oplevering van het gebouw. Deze referentie bevestigt dat de ontwikkelaar bekend is met de specifieke uitdagingen en vereisten van appartementengebouwen.

Referentie(-eis)/kerncompetentie 3: Ontwikkeling/bouwen in bebouwde omgeving

Gegadigde heeft ervaring met een gebiedsontwikkelingsopdracht in een vergelijkbare omgeving, dus binnen bebouwd gebied. Gegadigde is vertrouwd met de uitdagingen en beperkingen die gepaard gaan met bouwen in stedelijke omgevingen.

Referentie(-eis)/kerncompetentie 4: Stakeholder management

Ervaring met stakeholder management in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij participatie en afstemming met omwonenden, belanghebbenden en stakeholders een integraal onderdeel waren van de opgave. Deze referentie benadrukt de vaardigheid van de ontwikkelaar om effectief te communiceren en samen te werken met diverse belanghebbenden en om te gaan met verschillende belangen.

6 Beoordelingsproces

Deze beoordeling verloopt volgens een vast stramien. De verschillende stappen worden in dit hoofdstuk verder toegelicht.

6.1 Selectiecommissie

Ten behoeve van deze aanbestedingsprocedure is een selectiecommissie samengesteld, welke bestaat uit:

- projectmanager van Aanbestedende dienst;
- planeconoom van Aanbestedende dienst;
- projectleider van Aanbestedende dienst;
- juridisch medewerker van Aanbestedende dienst;

Bijgestaan door een inkoop-adviseur.

6.2 Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid

Bij beoordeling van de Verzoeken tot deelneming wordt eerst getoetst of de Gegadigde een volledige en geldige Verzoek tot deelneming heeft ingediend.

Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overlegd op de in deze Selectieleidraad voorgeschreven wijze. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 3.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting, tenzij dit in een concreet geval disproportioneel is.

Geldig betekent dat, daar waar gevraagd, de stukken rechtsgeldig en door een uit het handelsregister blijken vertegenwoordigingsbevoegde functionaris zijn ondertekend.

Een Verzoek tot deelneming onder voorwaarden c.q. voorbehouden zal ook terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling.

Daarnaast dienen de standaard-verklaringen in de Formulieren op de gevraagde manier te worden ingevuld en ondertekend. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan vaste tekst van standaard Formulieren te wijzigen.

6.3 Stap 2: Toets aan de Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of een of meerdere van de Uitsluitingsgronden genoemd in deze Selectieleidraad en het UEA van toepassing zijn op een Gegadigde. De Aanbestedende dienst kan Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016. Zie ook paragraaf 5.1.

6.4 Stap 3: Toets op de Geschiktheidseisen

De Gegadigde waarvan het Verzoek tot deelneming geldig is bevonden op grond van de hiervoor beschreven stappen, wordt beoordeeld op de Geschiktheidseisen (paragraaf 5.2). De Geschiktheidseisen zien op de vereiste financiële en economische draagkracht, technische bekwaamheid en beroeps-bevoegdheid waaraan de Gegadigde dient te voldoen om in aanmerking te komen voor selectie. Gegadigden moeten aan alle Geschiktheidseisen voldoen om voor selectie in aanmerking te komen. Indien een Gegadigde niet aan alle Geschiktheidseisen voldoet, is het Verzoek tot deelneming ongeldig en wordt het terzijde gelegd.

6.5 Stap 4: Selectie door middel van loting

De Aanbestedende dienst is voornemens vijf geschikte Gegadigden uit te nodigen voor de Gunningsfase (Schetsplan en definitieve grondbieding).

Als vijf of minder Gegadigden een Verzoek tot deelneming indienen dat niet uitgesloten hoeft te worden op basis van de Uitsluitingsgronden en die voldoen aan alle Geschiktheidseisen, dan worden enkel die Gegadigden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Indien meer dan vijf Gegadigden een volledig en geldig Verzoek tot deelneming hebben ingediend, niet uitgesloten worden op basis van de Uitsluitingsgronden en voldoen aan de Geschiktheidseisen, wordt op basis van loting bepaald welke vijf Gegadigden zullen worden uitgenodigd voor deelneming aan de Gunningsfase. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.

7 Selectie

7.1 (Voorgenomen) selectiebeslissing

Na formeel akkoord van de interne Opdrachtgever stelt de Aanbestedende dienst de Gegadigden via TenderNed op de hoogte van de selectiebeslissing. Gegadigden die niet in aanmerking komen voor selectie krijgen ook een motivering. De datum van dagtekening van de selectiebeslissing geldt als datum van voorgenomen selectie.

7.2 Bewijsstukken Geschiktheidseisen

Op verzoek van de Aanbestedende dienst levert de Gegadigde die de Aanbestedende dienst op grond van de selectiebeslissing beoogt uit te nodigen voor de Gunningsfase – en indien sprake is van een Samenwerkingsverband, ieder lid daarvan, en indien sprake is van een beroep op (een) Derde(n), iedere Derde waarop de Gegadigde een beroep doet – binnen vijf werkdagen gerekend vanaf de datum van de selectiebeslissing, de bewijsstukken ter zake de voldoening aan de Geschiktheidseisen en de bewijsstukken ter zake de niet-toepasselijkheid van de Uitsluitingsgronden. De door de geselecteerde Gegadigden aan te leveren bewijsstukken staan opgesomd in de Checklist ([Formulier C](#)).

Gegadigde dient rekening te houden met eventuele aanvraagtermijnen met betrekking tot voornoemde bewijsmiddelen. Bij het niet, niet tijdig en/ of niet volledig aanleveren van de bewijsstukken kan de Aanbestedende dienst overgaan tot het alsnog uitsluiten van de desbetreffende Gegadigde, mits dat niet disproportioneel is. Indien uit de bewijsstukken blijkt dat in het UEA een foutieve opgave is gedaan en toch een of meer Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, dan wel de Gegadigde toch niet voldoet aan een of meerdere Geschiktheidseisen, dan wordt de Gegadigde alsnog uitgesloten c.q. ongeldig verklaard. Mochten een of meerdere Gegadigden alsnog worden uitgesloten c.q. diens Verzoek tot deelneming ongeldig worden verklaard, dan wordt/ worden de in rangorde opvolgende Gegadigden alsnog geselecteerd totdat opnieuw vijf niet-uitgesloten en geschikte Gegadigden kunnen worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

7.3 Geschillen

Door iedere Gegadigde kan nadere informatie/ een toelichting op de beoordeling van zijn Verzoek tot deelneming worden ingewonnen bij de Aanbestedende dienst.

Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing dient zij – op straffe van niet-ontvankelijkheid/ rechtsverwerking - binnen zeven kalenderdagen na de datum waarop de mededeling van de selectiebeslissing is verzonden, een kortgeding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank Den Haag te Den Haag. Het kortgeding is aanhangig vanaf de dag waarop de dagvaarding rechtsgeldig aan de Aanbesteder is betekend (artikel 125 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). De termijn van zeven kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op vorenbedoelde wijze een kortgeding aanhangig is gemaakt, vervalt elk recht van de Gegadigde om enige (rechts)vordering tegen de Aanbesteder in te stellen. Een Gegadigde die een kort geding aanhangig wenst te maken, wordt verzocht tijdig veranderingen op te vragen bij de Aanbestedende Dienst. Een verzoek om een toelichting schorst deze termijn niet, tenzij dat door de Aanbestedende Dienst uitdrukkelijk schriftelijk wordt bevestigd.

Gegadigden worden er uitdrukkelijk op gewezen dat bezwaren betreffende de selectiefase en de selectiebeslissing alleen middels een kort geding aanhangig kunnen worden gemaakt tot het verloop van de bezwaartermijn van zeven kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing. Na verloop van die termijn is dat niet meer mogelijk en verwerken Gegadigden alle rechten daartoe. Dat betekent dat een Gegadigde bijvoorbeeld niet pas na de voorlopige gunning van de opdracht bezwaren betreffende de selectie in een kort geding aanhangig kan maken.

Gegadigden die belang hebben bij de uitkomst van het kort geding, worden opgeroepen om in het kort geding te interveniëren opdat alle relevante argumenten ineens kunnen worden behandeld. Een Gegadigde die belang heeft bij de uitkomst kan niet nadat vonnis is gewezen alsnog een eigen kort geding aanhangig maken, indien het vonnis leidde tot een wijziging in de rangorde.

Indien tijdig en rechtsgeldig een kort geding aanhangig is gemaakt, schorst de Aanbestedende Dienst de Aanbestedingsprocedure totdat in eerste aanleg vonnis is gewezen. Het vonnis in eerste aanleg is basis voor het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure.

7.4 Verificatie

Nadat de beoordeling heeft plaatsgevonden, kunnen de Gegadigden ter verificatie van het Verzoek tot deelneming worden uitgenodigd worden voor een gesprek. Vooraf wordt aangegeven welke documenten Gegadigde mee moet nemen. Blijkt tijdens het gesprek dan wel na ontvangst van de bewijsmiddelen en verklaringen dat onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan of dat de partij niet voldoet aan de gestelde eisen, dan zal de betrokken Gegadigde alsnog afvallen en wordt de procedure voortgezet met de Gegadigde die in de rangorde als volgende geëindigd is. Deze partij zal worden uitgenodigd voor een verificatiegesprek. Als het verificatiegesprek naar tevredenheid is afgerond, komt deze Aanmelder voor selectie in aanmerking en wordt vervolgens een selectievoorstel opgemaakt.

Er wordt met klem op gewezen dat Verzoeken tot deelnemingen, die (al dan niet na verificatie) onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen die niet (kunnen) worden waargemaakt, uitgesloten worden van de procedure. Gegadigden dienen het Verzoek tot deelnemingen dan ook zeer zorgvuldig en naar waarheid in te vullen.

7.5 Definitieve selectie

De Aanbestedende dienst zal de selectie definitief maken, indien een termijn van zeven kalenderdagen is verstreken zonder dat een kort geding aanhangig is gemaakt.

Indien tijdig een kort geding tegen het voornemen tot selectie respectievelijk afwijzing aanhangig is gemaakt, zal de Aanbestedende dienst niet eerder tot definitieve selectie overgaan totdat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

Voor het geval de definitieve selectie in een eventueel hoger beroep en/ of een bodemprocedure wordt vernietigd, opengebroken dan wel anderszins wordt aangetast, leidt dit nimmer tot enige aansprakelijkheid (bijvoorbeeld inzake gemaakte kosten of gederfde winst) aan de zijde van de Aanbestedende dienst.

De selectie is definitief wanneer aan de Aanbestedende Dienst aan de betreffende Gegadigden de uitnodiging tot het doen van een Inschrijving heeft gestuurd. De uitnodiging tot het doen van een Inschrijving is tevens de start van de Gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure.

8 Vooruitblik Gunningsfase (fase 2)

In dit hoofdstuk wordt een vooruitblik gegeven op de gang van zaken na de Selectiefase. Beschrijvingen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen gedurende de periode tot verstrekking van de definitieve Inschrijvingsleidraad.

8.1 Procedureel

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van deze fase:

- Nota van inlichtingen;
- Dialoogronde;
- Indienen Inschrijving;
- Presentatie Inschrijving.

8.2 Inschrijvingsleidraad

Na de Selectiefase nodigt de Aanbestedende dienst uitsluitend de geselecteerde Gegadigden uit om een Inschrijving te doen. Voordat Gegadigden hun Inschrijving moeten indienen, vindt een dialoogronde plaats waarin Gegadigde met de Aanbestedende dienst van gedachten kan wisselen.

8.3 Dialoogronde

De Gunningsfase kent de mogelijkheid van een individuele dialoogronde per geselecteerde Gegadigde in besloten setting. Deelnemers worden ieder afzonderlijk uitgenodigd om de voortgang van de uitgewerkte planvorming te tonen en vragen en dilemma's voor te leggen aan en te bespreken met de Gemeente.

De dialoogronde is ook bedoeld om vast te stellen of er op basis van de op dat moment aanwezige informatie voldoende vertrouwen is in hoeverre het eindresultaat gaat voldoen aan de verwachtingen. De dialogen worden gevoerd op alle aspecten van de uitvraag. Dat wil zeggen, op zowel technische en inhoudelijke aspecten.

De Aanbestedende dienst deelt de in de dialoog voorgestelde oplossingen en andere in de dialoog verstrekte vertrouwelijke informatie niet met de andere Deelnemers zonder instemming van de desbetreffende Deelnemer.

8.4 Inschrijving (indicatief)

A. *Kwalitatieve Inschrijving bestaande uit o.a.:*

1. Schetsplan:

Om de kwaliteit van de Inschrijving te kunnen beoordelen wordt gevraagd een Schetsplan aan te leveren welke inzicht geeft in de verkaveling, het architectonisch eindbeeld en de bouwkwaliteit en materialisatie. U wordt tevens gevraagd inzicht te geven in de wijze waarop de ontwikkeling in relatie staat tot de openbare ruimte. Het dient een Schetsplan op hoofdlijnen te zijn, niet cruciale elementen en details mogen worden weggelaten. Tekeningen (in ieder geval verkaveling, gevelaanzicht, massabeelden) moeten zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. Wij vragen u uitdrukkelijk om géén maquettes aan te leveren, deze worden niet meegenomen in de beoordeling. De volgende onderdelen komen in ieder geval in de plantoelichting aan bod:

2. Plantoelichting:

1. Programma en openbare ruimte, met daarin o.a.:

- het aantal woningen;
- v.o.n. prijs en oppervlaktes van de woningen;
- wijze waarop concreet wordt bijgedragen aan de realisatie van woningen voor gewenste doelgroepen;
- waar de centrale ontmoetingsruimte in het plan zit en op welke wijze deze wordt vormgegeven;
- welke duurzaamheidsmaatregelen in het plan verwerkt zijn;
- de wijze waarop aan de parkeernorm wordt voldaan;

- de wijze waarop het terrein ingericht wordt.
- 2. Projectaanpak, proces en structuur, met daarin o.a.:
 - te betrekken team/personen;
 - continuïteit van sleutelposities;
 - de door u verwachte rolname van de Gemeente;
 - visie op de planning;
 - risico's en beheersmaatregelen;
 - de wijze waarop de omgeving wordt betrokken in het vervolgproces t/m het definitief ontwerp en op welke onderdelen van het plan de omgeving nog invloed heeft;
 - de wijze waarop overlast en schade aan de omgeving wordt voorkomen, met daarin aandacht voor o.a.:
 - i. communicatie met omgeving tijdens de bouw (zoals lawaai, geluid, trillingen en stofoverlast);
 - ii. het voorkomen van schade aan bestaande openbare inrichtingen, groen en omliggende percelen;
 - iii. aandacht voor ecologische factoren (in relatie tot een verkregen ontheffing Wet Natuurbescherming).

3. Presentatie:

Inschrijver wordt in de gelegenheid gesteld zijn Inschrijving te presenteren ter toelichting van de Inschrijving.

B. Financiële Inschrijving bestaande uit:

1. Definitieve grondbieding

Inschrijver dient een definitief grondbod in waarin alle eisen zoals vermeld in de Aanbestedingsdocumenten, en zoals aangepast in de Nota('s) van Inlichtingen, en alle wensen zoals door Inschrijver aangeboden, verwerkt zijn. De minimale grondprijs is € **1.400.000,-** exclusief BTW en kosten koper prijs vast tot 1 maart 2025 (uitgaande van planning paragraaf 4.2).

Op de grondbieding wordt een relatieve beoordeling toegepast. Het verschil in de grondbieding van de Inschrijver ten opzichte van de minimale grondprijs wordt relatief beoordeeld volgens de volgende formule:

$$\text{score} = \left(\frac{\text{grondbieding -/- drempel grondprijs}}{\text{hoogste grondbieding -/- drempel grondprijs}} \right) \times \text{maximaal aantal punten}$$

8.5 Gunningscriterium

De Gemeente gunt de Opdracht op grond van de naar het oordeel van de gunningscommissie economisch meest voordelige Inschrijving op basis van het gunningscriterium Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (BPKV). De exacte onderverdeling van de gunningscriteria evenals de bijbehorende wegingsfactoren worden vermeld in de Inschrijvingsleidraad.

8.6 Gunningscommissie

De gunningscommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de Aanbestedende dienst en wordt procedureel ondersteund door een inkoop-adviseur. De gunningscommissie beoordeelt de Inschrijvingen. Commissieleden kunnen zich laten vervangen door medewerkers van de Aanbestedende dienst met gelijkwaardige kennis en ervaring.