

Selectieleidraad

Europese niet-openbare aanbesteding

“Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures
van gebiedsontwikkelingsprojecten”



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 RESULTAAT VAN DE AANBESTEDING	3
1.2 NADERE OPDRACHTEN	4
1.3 OPTIES EN NON-EXCLUSIVITEIT	4
1.4 MARKTCONSULTATIE	4
2. AANBESTEDINGSPROCEDURE	5
2.1 PROCEDURELE VOORWAARDEN VOOR DEZE AANBESTEDING	6
2.2 PLANNING	7
2.3 COMMUNICATIE TIJDENS DE AANBESTEDING	7
2.4 SAMENWERKING MET DERDEN	7
2.5 NOTA VAN INLICHTINGEN	8
2.6 INDIENEN VAN DE AANMELDING	8
2.7 BEOORDELING VAN DE AANMELDING	9
2.7.1 <i>Uitsluitingsgronden</i>	9
2.7.2 <i>Geschiktheidseisen</i>	9
2.8 WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR BESTUUR (BIBOB)	12
2.9 SELECTIEBESLISSING	13
2.10 KLACHTEN EN GESCHILLEN	13
3. OPDRACHTOMSCHRIJVING EN UITVOERINGSVOORWAARDEN	14
3.1 ALGEMENE OMSCHRIJVING OPDRACHT	14
3.1.1 <i>Profiel projectorganisatie van de gemeente</i>	14
3.1.2 <i>Profiel opdrachtnemer:</i>	14
3.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN	15
3.2.1 <i>Algemene Verordening Gegevensbescherming</i>	15
3.2.2 <i>Social Return</i>	15
3.2.3 <i>Ketenaansprakelijkheid en inlenersaansprakelijkheid</i>	15
4. SELECTIEPROCEDURE	17
4.1 BEOORDELING VAN DE AANMELDING OP DE SELECTIECRITERIA	17
4.2 TOEKENNEN VAN DE SCORES	19
5. DOORKIJK INSCHRIJVINGSFASE	20
6. BIJLAGEN	21
7. CHECKLIST VOOR AANMELDING EN VERIFICATIE	21

1. Inleiding

De aanbestedende dienst, de gemeente Bergen op Zoom (hierna: de gemeente), besteedt de opdracht “Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten” aan middels een Europese niet-openbare aanbesteding conform de gewijzigde Aanbestedingswet 2012 (Wet van 1 november 2012, gewijzigd 1 juli 2016).

Bergen op Zoom is een gemeente met ca. 70.000 inwoners en bestaat uit de kernen Halsteren, Heimolen, Kladde, Klutsdorp, Lepelstraat en Bergen op Zoom. De organisatie van de gemeente Bergen op Zoom bestaat drie directies: Ruimte & Economie, Bedrijfsvoering en Sociaal & Veilig, die tezamen bestaan uit 15 afdelingen, waaronder Vastgoed, Grondzaken en Wonen, die opdrachtgever is voor deze aanbesteding.

Het centrale doel van deze aanbesteding is het contracteren van een gespecialiseerd bureau dat de gemeente in de aankomende jaren ondersteunt met strategisch advies en het inhoudelijk begeleiden van tenderprocedures voor de verkoop van grond ten behoeve van de gebiedsontwikkelingen van (primair) de focusprojecten in de gemeente Bergen op Zoom.

Deze selectieleidraad is opgesteld conform het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid, dat op te vragen is via www.bergenopzoom.nl.

Deze aanbesteding vindt plaats door middel van een online tender via het TenderNed platform. Voor vragen over de werking van het platform kunt u contact opnemen met de TenderNed Servicedesk. Het TenderNed platform bevat ook een pagina met instructies voor de diverse functies van het platform.

1.1 Resultaat van de aanbesteding

Het resultaat dat de gemeente door middel van deze aanbesteding wenst te behalen is het aangaan van een raamovereenkomst met een (1) opdrachtnemer.

De gemeente overschrijdt met de kosten voor de diverse projecten en tenders het Europese drempelbedrag en is daarom gehouden dit via een raamovereenkomst aan te besteden of iedere individuele opdracht Europees aan te besteden. Deze laatste optie is niet doelmatig voor de gemeente. Om die reden kiest de gemeente voor het afsluiten van een raamovereenkomst. Binnen de looptijd van deze overeenkomst wil de gemeente flexibel gebruik kunnen maken van de expertise van de opdrachtnemer. Dit houdt in dat nadere opdrachten, alsmede opdrachten die naar aard en inhoud aanpalend zijn aan dan wel van gelijke strekking zijn als de kernactiviteiten binnen de overeenkomst, onder de reikwijdte van deze raamovereenkomst kunnen worden gebracht.

Gelet op de fasering van de diverse projecten bedraagt de maximale looptijd van de overeenkomst zes (6) jaar. Deze looptijd is langer dan 48 maanden zoals beschreven in art. 2.140 in de Aanbestedingswet 2012. De volgende motivering ligt daaraan ten grondslag:

- De opdrachten vallen binnen de regionale Woondeal, waarvan de looptijd is verlengd tot en met 2032. Deze opgave omvat voor Bergen op Zoom de realisatie van circa 2.225 woningen, aangevuld met een gemeentelijke ambitie van circa 7.000 woningen tot 2040.
- De projecten worden gefaseerd uitgevoerd en kennen veelal een doorlooptijd die voorbij 2032 kan reiken. Een langere looptijd van de raamovereenkomst voorkomt tussentijdse her-aanbestedingen en waarborgt de continuïteit en efficiënte uitvoering van lopende projecten.

De aard en schaal van deze opgave rechtvaardigen een langere contractduur.

De raamovereenkomst gaat in op 1 februari 2027 en heeft een looptijd van twee (2) jaar. Partijen zijn bevoegd de raamovereenkomst vier (4) maal met een periode van één (1) jaar onder gelijkblijvende voorwaarden en condities te verlengen. De gemeente is tot geen enkele verlenging verplicht, voorts kan de opdrachtnemer hier geen rechten aan ontleen. Indien de gemeente gebruik wenst te maken van de optie tot verlenging, dient dit uiterlijk drie (3) maanden voor het verstrijken van de lopende periode schriftelijk te worden medegedeeld aan de opdrachtnemer. Indien opdrachtnemer de overeenkomst niet wil verlengen dient dit uiterlijk zes (6) maanden voor het verstrijken van de lopende periode schriftelijk te worden medegedeeld aan de gemeente. Zo kan tijdig een nieuwe opdracht aanbesteed worden.

Geraamde opdrachtwaarde:

De totale geraamde waarde voor de deelprojecten Waterfront, Westersingel en Plein 13 bedraagt €360.000,-. Deze waarde betreft slechts een indicatieve raming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Zoals in paragraaf 1.3 beschreven moet deze raamovereenkomst een breder doel kunnen dienen dan de drie kernprojecten. De maximale totale waarde van de raamovereenkomst bedraagt derhalve €630.000,- exclusief btw over een periode van zes (6) jaar.

Indien binnen deze looptijd de maximale waarde wordt bereikt, eindigt de raamovereenkomst van rechtswege en sorteert deze geen werking meer. In dat geval zal de gemeente, indien gewenst, de opdracht opnieuw aanbesteden conform de geldende aanbestedingswet- en regelgeving.

1.2 Nadere opdrachten

Binnen de raamovereenkomst worden opdrachten verstrekt door middel van nadere opdrachten. Opdrachtgever is niet verplicht tot het verstrekken van nadere opdrachten.

Per project, deelproject of specifieke behoefte formuleert opdrachtgever een uitvraag, waarin de aard van de werkzaamheden, de beoogde resultaten en de gewenste planning worden beschreven. Op basis van deze uitvraag brengt opdrachtnemer een nadere offerte uit.

In de nadere offerte geeft opdrachtnemer een gemotiveerde inschatting van de benodigde inzet, uitgedrukt in het aantal uren per activiteit of product, passend bij de gevraagde werkzaamheden en de beoogde resultaten. Deze ureninschatting vormt samen met de voorgestelde aanpak de basis voor de beoordeling door opdrachtgever.

De in de nadere offerte opgenomen uren worden vermenigvuldigd met de uurtarieven zoals door opdrachtnemer ingediend bij inschrijving. Deze uurtarieven zijn gedurende de looptijd van de raamovereenkomst van toepassing op alle nadere opdrachten. Dit behoudens de indexatiemethode zoals opgenomen in de raamovereenkomst.

Opdrachtgever beoordeelt de nadere offerte op passendheid, haalbaarheid en doelmatigheid in relatie tot de uitvraag. Op basis hiervan besluit opdrachtgever tot het al dan niet verstrekken van de nadere opdracht.

1.3 Opties en non-exclusiviteit

De gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om soortgelijke of aanpalende werkzaamheden onder deze overeenkomst aan de winnende inschrijver te gunnen. Dit relateert zich aan bovengenoemde maximale opdrachtwaarde die naar aanleiding van onderhavige aanbestedingsprocedure onder de overeenkomst uitgegeven kan worden.

Voor deze werkzaamheden zullen eveneens nadere offertes opgevraagd worden, en vervolgens als nadere opdrachten bij opdrachtnemer geplaatst worden. Deze nadere offertes zijn zowel inhoudelijk als financieel voor onderhandeling vatbaar en kunnen tussen de gemeenten en opdrachtnemer nader afgestemd worden.

De gemeente is gerechtigd nadere opdrachten bij opdrachtnemer onder te brengen, maar is daartoe niet verplicht. Deze overeenkomst is daarmee nadrukkelijk niet-exclusief.

1.4 Marktconsultatie

Ten behoeve van de voorbereiding van deze aanbesteding heeft een marktconsultatie plaatsgevonden met 3 partijen. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in het bijgevoegde marktconsultatieverslag (**bijlage 3**). De gemeente hecht veel waarde aan een gelijke behandeling van alle betrokken partijen en dat geen informatievoorsprong ontstaat. Met de informatie in deze selectieleidraad en het marktconsultatieverslag wordt level playing field gewaarborgd voor alle (potentiële) inschrijvers in de aanbestedingsprocedure.

2. Aanbestedingsprocedure

De gemeente besteedt deze opdracht aan door middel van een Europese niet-openbare procedure om de volgende redenen:

- De gemeente verwacht op grond van de relevante markt dat veel ondernemers daadwerkelijk een aanbieder zullen doen. Daardoor is een voorafgaande selectieprocedure gewenst om de administratieve lasten voor zowel de gegadigden als de gemeente proportioneel te houden en kiest de gemeente voor een niet-openbare procedure;
- De opdrachten hebben een groot maatschappelijk en economisch belang en dragen bij aan de realisatie van de woningbouwopgave en het vestigingsklimaat van de gemeente. Door middel van een selectiefase kan de gemeente vooraf toetsen op geschiktheid en relevante ervaring, zodat uitsluitend partijen met aantoonbaar passende expertise worden uitgenodigd tot inschrijving.
- Gelet op de grote politiek-bestuurlijke en externe betrokkenheid (onder andere vanuit provincie en Rijk) is het van belang dat de uitvoering plaatsvindt door een zorgvuldig geselecteerde partij. De niet-openbare procedure maakt het mogelijk om vooraf een kwalitatieve selectie te maken, waarmee risico's in de uitvoering worden beperkt en de voortgang van de projecten beter wordt geborgd.

De aanbestedingsprocedure verloopt in twee fases:

1. Selectiefase

In deze fase kan iedere geïnteresseerde aanbieder zich aanmelden als gegadigde, waarna er een selectie plaatsvindt op basis van de vooraf in deze selectieleidraad opgenomen geschiktheidseisen en selectiecriteria. Er zullen maximaal vijf (5) gegadigden worden geselecteerd en uitgenodigd voor het doen van een inschrijving. Het uitgangspunt is dat er in ieder geval vijf (5) gegadigden worden uitgenodigd, als er geen vijf (5) geschikte gegadigden zijn, mogen het er ook minder zijn.

2. Inschrijvingsfase

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Zij ontvangen bij deze uitnodiging de inschrijvingsleidraad, waarin de gunningsprocedure nader wordt uitgewerkt. Gunning geschiedt op basis van de inschrijving.

De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan bepaalde marktpartijen en heeft geen voorkeur voor bestaande of nieuwe marktpartijen. De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de uitgangspunten in dit beschrijvend document inclusief bijbehorende bijlagen.

Percelen

Deze aanbesteding is niet opgedeeld in percelen.

- De opdracht ziet op meerdere samenhangende projecten binnen de woningbouwopgave van de gemeente Bergen op Zoom, voortvloeiend uit de regionale Woondeal West-Brabant. Deze projecten zijn inhoudelijk en bestuurlijk nauw met elkaar verbonden. Een integrale aanpak is nodig om consistentie in advisering en uitvoering te waarborgen. Opdeling in percelen zou deze samenhang doorbreken en het risico op verschillen in aanpak en kwaliteit vergroten.
- Daarnaast zou het werken met meerdere opdrachtnemers leiden tot extra afstemming en coördinatie, met een grotere kans op vertragingen en onduidelijkheden in verantwoordelijkheden. Dit brengt zowel voor de gemeente als voor opdrachtnemers aanvullende organisatorische lasten en risico's met zich mee, die niet in verhouding staan tot de mogelijke voordelen van perceelverdeling.
- De gemeente verwacht dat de opdracht, ook zonder opdeling in percelen, voldoende toegankelijk blijft voor de markt. Partijen kunnen desgewenst samenwerken om aan de gevraagde expertise te voldoen. Het opdelen in percelen leidt daarom niet tot een wezenlijk betere toegang voor het MKB, terwijl dit wel ten koste gaat van de samenhang en beheersbaarheid van de opdracht.

Gelet hierop acht de gemeente het niet doelmatig en niet proportioneel om de opdracht in percelen op te delen.

Beste Prijs-Kwaliteitverhouding

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving, vastgesteld op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding.

Selectieleidraad - Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten

Een globale omschrijving van de opdracht is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze selectieleidraad. In de inschrijvingsfase zal dit in de inschrijvingsleidraad nader worden uitgewerkt in een Programma van Eisen.

2.1 Procedurele voorwaarden voor deze aanbesteding

De gemeente hanteert de onderstaande procedurele voorwaarden voor deelname aan deze aanbesteding:

1. Op deze aanbesteding en de opdracht is het Nederlands recht van toepassing.
2. Het doen van een aanmelding houdt in dat u instemt met de inhoud en alle voorwaarden in de aanbestedingsstukken.
3. U dient de aanmelding geheel in overeenstemming met deze selectieleidraad en bijbehorende documenten aan te leveren.
4. De aanmelding dient door een daartoe rechtsgeldig bevoegd persoon te worden ondertekend.
5. De aanmelding dient voor de gemeente geheel kosteloos te zijn. Er worden geen (on)kosten vergoed.
6. Op de aanmelding en de uitvoering van de opdracht zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden 2021 van de gemeente Bergen op Zoom (**bijlage 1**) van toepassing.
7. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen verschillende aanbestedingsstukken is de volgende rangorde van toepassing:
 - definitieve beantwoording via Vraag & Antwoordmodule TenderNed (Nota van Inlichtingen selectiefase)
 - selectieleidraad incl. bijlagen
 - Algemene Inkoopvoorwaarden 2021 gemeente Bergen op Zoom
 - Verwerkersovereenkomst (volgt in de inschrijvingsfase)
8. Uw algemene verkoopvoorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen en aldus uitgesloten. Het hanteren van genoemde voorwaarden door u zal dan ook worden gezien als een (verboden) voorwaarde bij de aanmelding.
9. De aanmelding dient gesteld te zijn in de Nederlandse taal. Correspondentie, contacten en contractering zullen eveneens in de Nederlandse taal geschieden.
10. De gemeente behoudt zich het recht voor om tot het moment van definitieve gunning de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te stoppen zonder dat de gemeente voor schade, kosten of nakoming kan worden aangesproken. Tevens heeft de gemeente geen verplichting tot gunning.
11. De gemeente heeft geen voorkeur voor een bepaalde leverancier, dienstverlener of aannemer, noch voor bepaalde merken, types, fabricaten, herkomst e.d. Mocht in de aanbestedingsstukken een eis of een wens betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat, een bepaalde herkomst of een bijzondere werkwijze, een merk, een octrooi of een type, een bepaalde oorsprong of een bepaalde productie, waardoor bepaalde ondernemingen of bepaalde producten worden bevoordeeld of geëlimineerd, dan dient hierbij gelezen te worden: 'of gelijkwaardig'.
12. Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden, evt. door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij u als gegadigde. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.
13. De verantwoordelijkheid van tijdige en volledige indiening van de inschrijving berust bij u als gegadigde.
14. De aanbestedingsstukken zijn met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zeven dagen voor sluitingsdatum voor het indienen van de aanmelding kenbaar te maken via de Vraag- & Antwoordmodule in TenderNed. Na het verstrijken van voorgenoemde periode verliest u de mogelijkheid om hier tegen in verweer te komen.
15. Uitsluitend aan inlichtingen via TenderNed kunnen rechten worden ontleend.
16. Elke gegadigde dient blijvend te voldoen aan de in de selectieleidraad genoemde geschiktheidseisen en is verplicht de gemeente tijdig te informeren over wijzigingen in zijn omstandigheden hieromtrent. Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan de in de selectieleidraad genoemde geschiktheidseisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende gegadigde van de aanbestedingsprocedure. De gemeente is in die situatie gerechtigd in overeenstemming met de op de aanbestedingsprocedure van toepassing zijnde regelgeving een andere opeenvolgende geschikte gegadigde tot de aanbestedingsprocedure toe te laten.

2.2 Planning

Selectiefase	Omschrijving
4 september 2026	Publicatie aankondiging via TenderNed
18 september 2026; 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen selectiefase
25 september 2026	Streefdatum beantwoording vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen selectiefase
7 oktober 2026; 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen aanmelding
28 oktober 2026	Streefdatum verzending selectiebeslissing
29 oktober 2026 t/m 6 november 2026	Standstill-termijn n.a.v. selectiebeslissing (tevens aangemerkt als rechtsverwerkingsperiode)
11 november 2026	Streefdatum verzending uitnodiging tot het doen van een inschrijving en de bijbehorende inschrijvingsleidraad

Door aanmelding conformeert u zich expliciet aan bovenstaande planning en doorlooptijd. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorgenomen planning inschrijvingsfase

Inschrijvingsfase	Omschrijving
11 november 2026	Verzending uitnodiging tot het doen van een inschrijving en de bijbehorende inschrijvingsleidraad
20 november 2026; 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen
27 november 2026	Streefdatum beantwoording vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen
17 december 2026; 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen inschrijving
27 januari 2027	Streefdatum verzending gunningsbeslissing
28 januari 2027 t/m 16 februari 2027	Standstill-termijn (tevens aangemerkt als rechtsverwerkingsperiode)
17 februari 2027	Streefdatum verzending definitieve gunning en overeenkomst
1 maart 2027	Ingangsdatum overeenkomst

Aan deze voorgenomen planning kunnen geen rechten worden ontleend. In de inschrijvingsleidraad is de definitieve planning van de inschrijvingsfase opgenomen.

2.3 Communicatie tijdens de aanbesteding

Alle communicatie over deze aanbesteding verloopt uitsluitend digitaal via het TenderNed platform, hetzij via de Vraag- & Antwoordmodule, hetzij via de Berichtenmodule.

Het is niet toegestaan om op een andere wijze contact te zoeken met medewerkers van de gemeente en/of met eventueel bij deze aanbesteding betrokken externe adviseurs over deze aanbesteding, tenzij anders verwoord in de aanbestedingsstukken.

Het contact met u als gegadigde verloopt via één contactpersoon die uw organisatie vertegenwoordigt in deze aanbestedingsprocedure. De gegevens van deze contactpersoon dient u te vermelden op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: UEA). Deze contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens uw organisatie te kunnen optreden en moet de Nederlandse taal in woord en geschrift voldoende beheersen.

2.4 Samenwerking met derden

Het is mogelijk om samen met andere partijen aan te melden voor deelname aan deze aanbesteding, indien u de opdracht niet (geheel) zelfstandig kunt uitvoeren.

Samenwerking met andere partijen is mogelijk op verschillende manieren, indien dit van toepassing is voor uw aanmelding vermeldt u dit op het UEA:

- U meldt zich met andere ondernemingen aan als **combinatie** (Deel II A 'wijze van deelneming'):
 - elke deelnemer aan de combinatie is hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit deze aanbesteding inclusief uitvoering van de opdracht
 - de penvoerder van de combinatie ondertekent de relevante aanmelddocumenten

Selectieleidraad - Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten

- alle deelnemers in de combinatie leveren een UEA aan in de aanmelding
- U doet een beroep op de **draagkracht van andere entiteiten** (voor financiële/economische draagkracht of technische bekwaamheid of beroepsbevoegdheid: Deel II C)
 - u doet dit beroep om te voldoen aan de selectiecriteria/geschiktheidseisen
 - u vermeldt, indien relevant, op welke specifieke draagkracht u beroep doet
 - zowel u, als de onderneming(en) waarop u een beroep doet, leveren een UEA aan in de aanmelding
- U wilt een gedeelte van de opdracht in **onderaanneming** aan derden geven (Deel II D)
 - u bent als hoofdaannemer hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit deze aanbesteding inclusief uitvoering van de opdracht, ook voor het gedeelte dat de onderaannemer gaat uitvoeren
 - u vermeldt voorzover bekend de onderaannemer(s) op het UEA

Van één concern mogen slechts meerdere ondernemingen zich aanmelden (zelfstandig, in samenwerkingsverband of als onderaannemer) indien zij op verzoek van de gemeente kunnen aantonen dat zij ieder de aanmelding onafhankelijk van de andere gegadigden van hetzelfde concern hebben opgesteld en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Als één van de betreffende gegadigden dit niet kan aantonen, leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende gegadigden.

2.5 Nota van Inlichtingen

De gemeente hanteert de volgende regels met betrekking tot de Nota van Inlichtingen:

- alle vragen met betrekking tot deze aanbesteding dienen te worden gesteld via de Vraag- & Antwoordmodule in TenderNed
- vragen die op een andere wijze worden gesteld, worden niet in behandeling genomen
- aan mondeling gedane uitspraken door of namens de gemeente inzake deze aanbestedingsprocedure kunnen geen rechten worden ontleend
- vragen kunnen doorlopend worden ingediend via TenderNed, de uiterste datum hiervoor is vermeld in de planning
- de gemeente kan vragen tussentijds beantwoorden, de streefdatum voor het beantwoorden van alle vragen is vermeld in de planning
- de antwoorden op de vragen maken integraal onderdeel uit van de selectieleidraad
- ingeval van tegenstrijdigheden tussen antwoorden in de Vraag- & Antwoordmodule en de selectieleidraad, prevaleert hetgeen is bepaald in de antwoorden in de Vraag- & Antwoordmodule
- de gemeente gaat er vanuit dat met betrekking tot de onderdelen waarover geen vragen zijn gesteld, er geen onduidelijkheden zijn

Voor verdere uitleg over het gebruik van de Vraag- & Antwoordmodule wordt verwezen naar het TenderNed platform of neem contact op met de TenderNed Servicedesk.

2.6 Indienen van de aanmelding

Uw aanmelding bestaat uit de volgende onderdelen:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- 4 x Referentieopdracht (o.b.v. format **bijlage 2**) (voor iedere kerncompetentie 1)
- Uitwerking S1 - Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties
- Uitwerking S2 - Toelichting ervaring tenderprocedures voor grondverkoop

De gemeente hanteert de volgende voorschriften en regels met betrekking tot het indienen van uw aanmelding:

- Het UEA en eventuele referentieopdrachten moeten op de aangegeven plaats rechtsgeldig worden ondertekend
- Alle documenten moeten tijdig op de aangegeven plaats in de tender in TenderNed worden geüpload
- Aanmeldingen die worden ingediend op een andere manier dan in de online tender in TenderNed worden niet geaccepteerd

Uw aanmelding moet aan de gestelde eisen voldoen. Indien u niet instemt met en/of voldoet aan de gestelde eisen of de gevraagde bewijslast inzake de gestelde eisen, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure en verdere beoordeling van de aanmelding. Ook indien u instemt met c.q. aangeeft te voldoen aan de gestelde eisen maar uit de toelichting blijkt dat dit niet het geval is, kan dit leiden tot uitsluiting.

Selectieleidraad - Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten

2.7 Beoordeling van de aanmelding

Bij de beoordeling van de aanmeldingen worden de volgende stappen doorlopen:

1. Opening van de aanmeldingen in TenderNed, opening gebeurt niet openbaar
2. Controle van de aanmeldingen op volledigheid en vormvereisten
3. Toetsing van de geschiktheid van de onderneming van gegadigden aan de uitsluitingsgronden en minimumeisen zoals gesteld in de geschiktheidseisen
4. Als na toetsing aan de uitsluitingsgronden en minimumeisen zoals gesteld in de geschiktheidseisen meer dan vijf (5) gegadigden geschikt blijken te zijn, vindt nadere selectie plaats met behulp van de selectiecriteria zoals omschreven in hoofdstuk 4.

2.7.1 Uitsluitingsgronden

De uitsluitingsgronden zijn gronden die reden zijn voor uitsluiting voor verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure. Onderstaande uitsluitingsgronden zijn van toepassing op deze aanbesteding:

- De verplichte uitsluitingsgronden, zoals vermeld onder Deel III A en B van het UEA;
- De facultatieve uitsluitingsgronden die door de gemeente zijn aangevinkt op het UEA onder Deel III C.

Indien er sprake is van een uitsluitingsgrond leidt dit in beginsel tot uitsluiting van de verdere aanbestedingsprocedure. Dit met de volgende kanttekening:

De gemeente stelt u conform artikel 2.87a lid 1 Aanbestedingswet 2012 in de gelegenheid om – indien er sprake is van een uitsluitingsgrond als bedoeld in artikel 2.86, eerste of derde lid, of artikel 2.87 – te bewijzen dat u voldoende maatregelen heeft genomen om uw betrouwbaarheid aan te tonen en u ook voldoan heeft aan het bepaalde in artikel 2.87a lid 2 Aanbestedingswet 2012. U dient daartoe in de daartoe bestemde gedeelten in het UEA te beschrijven welke zogenoemde ‘zelfreinigende maatregelen’ genomen zijn.

De gemeente zal in een dergelijk geval de afweging maken of het bewijs/de maatregelen ter zake de uitsluitingsgrond toereikend is/zijn om u toe te laten tot de aanbestedingsprocedure.

Door het naar waarheid invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het UEA verklaart u dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn op uw onderneming.

Hierna wordt nader beschreven welke bewijsstukken ter verificatie moeten worden ingediend en binnen welke termijn deze aangeleverd moeten worden.

Verificatie van de bewijsstukken

De gegadigden aan wie de gemeente voornemens is een uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase van deze aanbestedingsprocedure te doen, dienen aan te kunnen tonen dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn door onderstaande bewijsstukken uiterlijk binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing aan te leveren:

- a. *Gedragverklaring Aanbesteden (GVA)*
De GVA is op het tijdstip van indiening van de aanmelding niet ouder dan twee (2) jaar. Na aanvraag kan het enkele weken duren voordat u de GVA in bezit heeft, vraagt u deze dan ook tijdig aan bij de Dienst Justis.
- b. *Verklaring Belastingdienst nakoming fiscale verplichtingen*
Deze verklaring is op het tijdstip van indiening van de aanmelding niet ouder dan zes (6) maanden. Met deze verklaring wordt aangetoond dat u aan uw verplichtingen heeft voldaan met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

2.7.2 Geschiktheidseisen

De aanmelding wordt getoetst aan de geschiktheidseisen. Deze geschiktheidseisen zijn minimumeisen. Op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument moet u aangeven of u aan de geschiktheidseisen voldoet.

Financieel economische draagkracht

Gegadigden dienen de financieel economische draagkracht aan te kunnen tonen door onderstaande bewijsstukken binnen de per document aangegeven termijn aan te leveren.

c. *Bewijs van verzekering bedrijfsaansprakelijkheid*

De gegadigde aan wie de gemeente voornemens is de uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase te doen, dient onderstaand bewijsstuk uiterlijk binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing aan te kunnen leveren:

Een bewijs van verzekering tegen *bedrijfsaansprakelijkheid*, waaruit blijkt dat gegadigde:

- Verzekerd is voor minimaal € 2.500.000,00 per gebeurtenis of reeks van samenhangende gebeurtenissen;
- Ingeval van onderaanneming als hoofdaannemer aansprakelijk is voor zijn onderaannemers (uit de polis of verklaring blijkt dat de verzekering ook schaden veroorzaakt door deze derden dekt of dat gegadigde ter dekking een kopie van de polis van deze derden kan overleggen).

Ingeval van aanmelding als combinatie, dient de combinatie in geval van opdrachtverlening verzekerd te zijn en alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk. Opdrachtnemer dient verzekerd te zijn en zich verzekerd te houden gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst conform bovenstaande vereisten.

Technische bekwaamheid

Gegadigden dienen de technische bekwaamheid aan te kunnen tonen door onderstaande bewijsstukken binnen de per document aangegeven termijn aan te leveren.

d. *Kopie van geldig certificaat voor ISO 9001:2015 of gelijkwaardig*

Inschrijver dient te beschikken over een kwaliteitssysteem dat is gecertificeerd conform NEN-ISO 9001:2015, dan wel een aantoonbaar gelijkwaardig kwaliteitssysteem. Het certificaat dient te zijn afgegeven door een daartoe bevoegde en geaccrediteerde certificerende instelling. In Nederland betreft dit een instelling die is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie. Het overleggen van het certificaat maakt onderdeel uit van de inschrijving.

Indien geen ISO 9001:2015-certificaat wordt overgelegd, dient inschrijver de gelijkwaardigheid van het gehanteerde kwaliteitssysteem gemotiveerd en aantoonbaar te onderbouwen.

Indien inschrijver nog niet beschikt over een geldig certificaat, maar zich aantoonbaar in een certificeringstraject bevindt, kan worden volstaan met het overleggen van bewijsstukken waaruit de voortgang van dit traject blijkt. Dit betreft in ieder geval:

- een (toegesneden) index van het kwaliteitshandboek;
- een beschrijving van het kwaliteitssysteem;
- een beleidsverklaring van het management; en
- een met de certificerende instelling overeengekomen planning van de certificering.

Indien inschrijver niet beschikt over een certificaat en zich evenmin in een certificeringstraject bevindt, dient een actueel kwaliteitshandboek te worden overgelegd. Dit kwaliteitshandboek bevat in ieder geval:

- een overzicht van de maatregelen die de organisatie treft om de kwaliteit te waarborgen en te beheersen;
- een beleidsverklaring van het management, waaruit blijkt dat deze maatregelen worden onderschreven en geborgd; en
- een beschrijving waaruit blijkt dat de getroffen maatregelen gelijkwaardig zijn aan de eisen van NEN-ISO 9001:2015.

De gegadigde aan wie de gemeente voornemens is de uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase te doen, dient bovengenoemd bewijsstuk uiterlijk binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing aan te kunnen leveren.

Referentieopdracht(en)

- e. Alle gegadigden dienen reeds bij hun aanmelding de technische bekwaamheid aan te kunnen tonen door onderstaand bewijsstuk bij hun aanmelding in te dienen.

De gegadigde, dan wel één van de combinanten, dient op vakkundige wijze één referentieproject per kerncompetentie te hebben uitgevoerd. Uit de referenties dient de ervaring te blijken in de volgende kerncompetenties:

Kerncompetentie 1: De inschrijver beschikt over aantoonbare ervaring met het strategisch adviseren over en bepalen van ontwikkelstrategieën voor binnenstedelijke gebiedstransformaties naar overwegend woningbouw. Dit wordt aangetoond met **één referentieproject** waaruit blijkt dat:

- Er sprake was van een binnenstedelijke gebiedstransformatie;
- Het programma hoofdzakelijk bestond uit woningbouw met een omvang van minimaal 125 woningen;
- De inschrijver verantwoordelijk was voor, dan wel een wezenlijke bijdrage heeft geleverd aan, het formuleren van de ontwikkelstrategie, waaronder fasering, rolverdeling tussen overheid en markt en strategische uitgangspunten;
- Het project is uitgevoerd in opdracht van of ten behoeve van een gemeente.

Kerncompetentie 2: De inschrijver beschikt over aantoonbare ervaring met de inhoudelijke begeleiding van tenderprocedures voor grondverkoop aan marktpartijen ten behoeve van woningbouwontwikkelingen. Dit wordt aangetoond met **één referentieproject** waaruit blijkt dat:

- Er sprake was van een tenderprocedure voor gronduitgifte;
- Het project betrekking had op een woningbouwontwikkeling van minimaal 125 woningen;
- De inschrijver verantwoordelijk was voor de inhoudelijke begeleiding van de gehele procedure, waaronder het opstellen van tenderdocumenten, het beantwoorden van de vragen in de nota's van inlichtingen en het begeleiden van de beoordeling en gunning;
- Er sprake was van een relatief complexe opgave, bijvoorbeeld door meerdere stakeholders of een integrale gebiedsontwikkeling.

Kerncompetentie 3: De inschrijver beschikt over aantoonbare ervaring met het adviseren binnen een bestuurlijke context bij woningbouw- of gebiedsontwikkelingen. Dit wordt aangetoond met **één referentieproject** waaruit blijkt dat:

- De inschrijver heeft geadviseerd aan het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad;
- De werkzaamheden plaatsvonden binnen een gemeente;
- De advisering zag op strategische, procedurele of bestuurlijke vraagstukken rondom woningbouw of gebiedsontwikkeling;

Kerncompetentie 4: De inschrijver beschikt over aantoonbare ervaring met het toetsen en beoordelen van financiële haalbaarheid en grondexploitaties in het kader van gebiedsontwikkelingen. Dit wordt aangetoond met **één referentieproject** waaruit blijkt dat:

- De inschrijver grondexploitaties en/of financiële haalbaarheidsanalyses van derden heeft beoordeeld;
- Kosten- en opbrengstenramingen zijn getoetst in het kader van een woningbouw- of gebiedsontwikkeling;
- De bevindingen zijn vertaald naar een onderbouwd advies, bijvoorbeeld in het kader van een tender- of selectieprocedure.

Per kerncompetentie mag maximaal één (1) referentie worden ingediend, waarin wordt aangetoond dat de gegadigde voldoet aan de gevraagde competentie, tenzij bij de kerncompetentie anders is vermeld;

- Deze referentie(s) voldoe(t)(n) aan de volgende eisen:
 - De referentie bevat de naam van de opdrachtgever;
 - De referentie bevat een duidelijke omschrijving van de uitgevoerde opdracht;
 - De referentie is niet ouder dan drie (3) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding.
- Indien sprake is van één (langlopende) opdracht uitgevoerd bij één opdrachtgever:
De opdracht binnen het tijdvak van drie (3) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding telt mee voor uw referentieopdracht.
- Indien sprake is van soortgelijke losse opdrachten uitgevoerd voor één afnemer:
Soortgelijke losse opdrachten die u in het tijdvak van drie (3) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding heeft uitgevoerd voor één afnemer, al dan niet in het kader van een raamovereenkomst, kunt u optellen en als één referentieopdracht opgeven;

- Een referentie kan betrekking hebben op meerdere competenties. Indien verschillende uitgevraagde kerncompetenties blijken uit één uitgevoerd project, mag dezelfde referentieopdracht meer dan éénmaal worden gebruikt.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst en/of toestemming van gegadigde contact op te nemen met één of meer referenties.

U dient informatie te verstrekken over deze referentieopdracht(en) door in uw aanmelding per referentieopdracht één volledig ingevuld format referentieopdracht (**bijlage 2**) in te dienen voor elke referentie die u daartoe aandraagt.

Beroepsbevoegdheid

Gegadigden dienen de beroepsbevoegdheid aan te kunnen tonen door onderstaand bewijsstuk binnen de aangegeven termijn aan te leveren.

f. *Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel*

Dit uittreksel is op het tijdstip van indiening van de aanmelding niet ouder dan zes (6) maanden. Met dit uittreksel kan de gemeente verifiëren wie de aanmelding rechtsgeldig mag ondertekenen.

De gegadigde aan wie de gemeente voornemens is de uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase te doen, dient bovengenoemd bewijsstuk uiterlijk binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing aan te kunnen leveren.

Binnen 7 kalenderdagen na bekendmaking van de selectiebeslissing, dient de gegadigde aan wie de gemeente voornemens is een uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase te doen, de bewijsstukken te overleggen die in de selectieleidraad vermeld staan, tenzij anders is vermeld. Indien de gevraagde bewijsstukken niet (tijdig) worden ingediend en/of de bewijsstukken niet het gevraagde aantonen, behoudt de gemeente zich het recht voor de aanmelding van gegadigde alsnog terzijde te leggen en deze uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

2.8 Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)

De gemeente wil bij deze overheidsopdracht gebruik kunnen maken van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). De Wet Bibob beoogt te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten faciliteert.

De gemeente behoudt zich daarom zowel gedurende de aanbestedingsprocedure als tijdens de looptijd van de overeenkomst het recht voor om gegadigde te screenen. Bij de screening maakt de gemeente gebruik van de (wettelijke) middelen die haar ter beschikking staan.

Deze middelen bestaan in ieder geval uit:

- het door gegadigde laten indienen van de Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA);
- het door gegadigde laten invullen van een Bibob-vragenformulier;
- het doen van eigen onderzoek in open bronnen (op grond van de Wet Bibob);
- het doen van eigen onderzoek in gesloten bronnen (op grond van de Wet Bibob);
- het vragen van een Bibob-advies aan het Landelijk Bureau Bibob (LBB).

Gegadigden zijn gehouden hun medewerking te verlenen. Indien een gegadigde geen of onvoldoende medewerking verleent aan een screening, is de gemeente gerechtigd de gegadigde uit te sluiten van de aanbestedingsprocedure, dan wel tot wijziging, opschorting of beëindiging van de overeenkomst voor zover de screening plaatsvindt gedurende looptijd van de overeenkomst.

De gemeente stelt gegadigde tijdig op de hoogte indien een Bibob-advies aan het LBB wordt gevraagd. Het advies van het LBB geeft de gemeente ondersteuning bij haar eigen inhoudelijke afweging om:

- een overheidsopdracht wel of niet aan gegadigde te gunnen;
- een overeenkomst inzake een overheidsopdracht te ontbinden; of
- wel of niet toestemming te verlenen tot inschakeling van een (beoogde) onderopdrachtnemer.

Het bovenstaande is eveneens van toepassing op inschrijvers, de combinanten in een combinatie, opdrachtnemers en (beoogde) onderopdrachtnemers.

2.9 Selectiebeslissing

De gemeente stelt alle gegadigden zo spoedig mogelijk en gelijktijdig via TenderNed in kennis van de selectiebeslissing. De gegadigden van wie de aanmelding niet is geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase ontvangen in ditzelfde bericht de motivering en informatie over de ranking.

Iedere belanghebbende die niet met de selectiebeslissing instemt, kan binnen de standstill-termijn (tevens aangemerkt als rechtsverwerkingsperiode) zoals opgenomen in de planning van deze selectiefase een kort geding bij de bevoegde rechter van het arrondissement Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, aanspannen. Na afloop van deze rechtsverwerkingstermijn hebben belanghebbenden het recht hierover te klagen c.q. bezwaar te maken verwerkt.

Ingeval van het aanhangig gemaakt zijn van een kort geding, zal niet worden overgegaan tot het starten van de inschrijvingsfase van de aanbestedingsprocedure, voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang onverwijld de gunning gebiedt.

Indien na het verstrijken van de eerdergenoemde rechtsverwerkingstermijn geen kort geding aanhangig is gemaakt én nadat alle bewijsstukken zijn geverifieerd en akkoord bevonden, kan de inschrijvingsfase van deze aanbestedingsprocedure worden gestart.

2.10 Klachten en geschillen

De gemeente wenst eventuele klachten van gegadigden c.q. inschrijvers in onderling overleg op te lossen en niet onnodig aan de rechter voor te leggen. Indien u een klacht heeft, kunt u zich wenden tot de gemeente via email: klachtenbijaanbesteden@bergenopzoom.nl. De Klachtenregeling gemeente Bergen op Zoom kunt u aanvragen via ditzelfde emailadres.

Geschillen tussen de bij deze aanbesteding betrokkenen, die ontstaan naar aanleiding van deze aanbesteding, dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West Brabant, locatie Breda (Postbus 90110, 4800 RA Breda, telefoon 076-5311311).

In het belang van een snelle en goede voortgang wordt u dringend verzocht om de gemeente tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het tijdig opsturen van een kopie van de concept dagvaarding.

3. Opdrachtomschrijving en uitvoeringsvoorwaarden

In dit hoofdstuk is een globale omschrijving opgenomen met betrekking tot de scope van de opdracht zodat gegadigde een goede indruk krijgt van de aard van deze opdracht. Een volledige opdrachtomschrijving inclusief Programma van Eisen wordt verstrekt in de inschrijvingsfase.

3.1 Algemene omschrijving opdracht

De gemeente beoogt een opdrachtnemer te contracteren die de gemeente gedurende de looptijd van de overeenkomst ondersteunt bij de voorbereiding, uitwerking en realisatie van een aantal strategische woningbouwprojecten. Deze projecten maken onderdeel uit van de gemeentelijke woningbouwopgave in het kader van de regionale Woondeal en omvatten onder meer de locaties Waterfront, Westersingel en Plein 13, inclusief bijbehorende deelprojecten en faseringen. Meer informatie over deze projecten treft u in de PowerPointpresentatie in **bijlage 4**.

De opdracht ziet op het leveren van zowel strategische advisering als praktische ondersteuning gedurende de verschillende fasen van de projecten. De opdrachtnemer fungeert daarbij als inhoudelijk adviseur en procesbegeleider en ondersteunt de gemeente bij het maken van onderbouwde keuzes ten aanzien van ontwikkelstrategieën en tenderprocedures.

De werkzaamheden bestaan onder meer uit:

- Het strategisch adviseren over de inrichting en aanpak van tenderprocedures per deelgebied of plot;
- Het voorbereiden en opstellen van tenderdocumenten voor (gefaseerde) gronduitgifte;
- Het begeleiden van de tendertrajecten, inclusief beoordeling en gunning;
- Het opstellen van contractdocumentatie ten behoeve van samenwerking met marktpartijen, waarbij de gemeente een toetsende rol behoudt bij juridische documenten.
- Het uitvoeren van planeconomische toetsingen en het beoordelen van (door derden opgestelde) financiële haalbaarheidsanalyses en grondexploitaties;
- Optie: het opstellen en indienen van subsidieaanvragen Woningbouwimpuls RVO

De projecten bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling en kennen een gefaseerde uitvoering. De eerste vergunningen en bouwactiviteiten worden vanaf circa 2026–2027 voorzien, waarbij de realisatie van (deel)projecten doorloopt tot circa 2037. De totale opgave omvat circa 1.950 woningen, verdeeld over meerdere locaties en fasen, met elk hun eigen dynamiek, complexiteit en doorlooptijd.

Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat deze kan schakelen tussen strategisch niveau en uitvoering, en in staat is om over de verschillende projecten heen samenhang, continuïteit en kwaliteit in de aanpak te waarborgen.

3.1.1 Profiel projectorganisatie van de gemeente

De gemeente Bergen op Zoom heeft de afgelopen periode geïnvesteerd in het versterken van de organisatie, onder meer door het aantrekken van nieuwe professionals met aanvullende ervaring en een frisse blik van buitenaf. Deze versterken het bestaande team van medewerkers, dat beschikt over uitgebreide kennis van de organisatie en haar opgaven. Deze combinatie van ervaring en vernieuwing draagt bij aan een professionele en samenwerkingsgerichte werkwijze, waarin kennisdeling en onderlinge afstemming centraal staan. Binnen de organisatie wordt gewerkt met korte lijnen en een pragmatische insteek, gericht op het gezamenlijk realiseren van de gestelde ambities. Deze manier van werken komt ook tot uiting in de samenwerking tussen de ambtelijke organisatie, directie en bestuur, waarin openheid, betrokkenheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid leidend zijn.

3.1.2 Profiel opdrachtnemer

De opdrachtnemer is een ervaren adviseur in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, met een sterke focus op transformaties naar woningbouw. De opdrachtnemer beschikt over aantoonbare expertise met het strategisch adviseren en opzetten en begeleiden van tenderprocedures voor grondverkoop én het ontwikkelen en strategisch adviseren over ontwikkelrichtingen, inclusief de integratie van openbare ruimte en innovatieve parkeeroplossingen.

Daarnaast heeft de opdrachtnemer ruime ervaring in het opereren binnen het bestuurlijke speelveld van middelgrote gemeenten, waarbij effectief wordt samengewerkt met ambtelijke organisaties en wordt geadviseerd aan college van B&W en gemeenteraad bij complexe woningbouw- en gebiedsontwikkelingsopgaven.

De opdrachtnemer is tevens bedreven in het toetsen en beoordelen van financiële haalbaarheidsanalyses, vastgoedrekenmodellen en grondexploitaties van marktpartijen. Hij/zij vertaalt deze analyses naar scherp onderbouwde adviezen voor markt- en tenderprocedures, waarin de opdrachtnemer een leidende of substantiële rol vervult.

Van de opdrachtnemer wordt niet verwacht dat deze de werkzaamheden op afstand uitvoert, maar juist dat deze zichtbaar en betrokken aanwezig is binnen de organisatie. Opdrachtgever hecht waarde aan een samenwerking waarbij actief wordt meegedacht en meegewerkt, en waarin ruimte is voor wederzijdse kennisdeling. Daarbij is het van belang dat de ingezette medewerkers goed aansluiten bij het team en zich kunnen verbinden met de werkomgeving en de collega's van de gemeente.

Om die reden is opdrachtgever niet op zoek naar een traditionele adviespartij met een sterk wisselend team, maar naar praktijkgerichte ondersteuning door vaste professionals die zich voor langere tijd aan de opdracht en de organisatie willen verbinden.

Daarnaast acht opdrachtgever het wenselijk dat opdrachtnemer maatschappelijk betrokken is en een deel van haar activiteiten richt op het ondersteunen van maatschappelijke initiatieven. Deze betrokkenheid dient herkenbaar te zijn in de externe profilering van opdrachtnemer.

Indien opdrachtnemer niet over alle gevraagde expertise beschikt, staat het haar vrij om aanvullende kennis via onderaannemers te organiseren. Voorwaarde is wel dat de continuïteit van de dienstverlening gedurende de looptijd van de overeenkomst is geborgd. In dat kader worden samenwerkingsvormen zonder voldoende waarborg voor continuïteit, zoals inzet op uitsluitend zzp-basis, niet passend geacht.

3.2 Uitvoeringsvoorwaarden

De volgende uitvoeringsvoorwaarden zijn van toepassing op deze opdracht. U verklaart zich door aanmelding gehouden aan deze uitvoeringsvoorwaarden.

3.2.1 Algemene Verordening Gegevensbescherming

De verstrekking van informatie betreffende privacygevoelige gegevens moet plaatsvinden conform de regelgeving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die per 25 mei 2018 van toepassing is.

In de inschrijvingsfase wordt een toepasselijk concept verwerkersovereenkomst toegevoegd.

3.2.2 Social Return

Op deze opdracht rust een SROI-verplichting van 2%. In **bijlage 10 en 11** is meer informatie over deze SROI-verplichting opgenomen.

3.2.3 Ketenaansprakelijkheid en inlenersaansprakelijkheid

De wetgeving ten aanzien van zowel ketenaansprakelijkheid als inlenersaansprakelijkheid heeft tot doel te voorkomen dat hoofdaannemers (als inschrijver) en onderaannemers misbruik maken van hun werk bij de afdracht van loonbelasting/premie volksverzekeringen en premies werknemersverzekeringen.

Wanneer u een aanmelding indient dan verklaart u zich te houden aan het volgende:

1. U vrijwaart de gemeente voor aanspraken van het UWV of de Belastingdienst in verband met de betaling door u of uw onderaannemers van loonbelasting, premies volksverzekeringen en premies sociale verzekeringen die verschuldigd worden in verband met de diensten. De gemeente is als opdrachtgever te allen tijde bevoegd voornoemde loonbelasting en premies van de aanneemsom in te houden en rechtstreeks aan het UWV en/of de Belastingdienst te voldoen.
2. U zal in het voorkomende geval het daarmee verband houdende gedeelte van facturen van uw onderaannemers uitsluitend storten op geblokkeerde (G-)rekeningen van uw onderaannemers, danwel, indien dit is overeengekomen, direct aan het UWV en/of de Belastingdienst. Tevens ziet u erop toe dat de onderaannemers op dezelfde wijze zullen betalen.

3. De gemeente heeft als opdrachtgever in het voorkomende geval te allen tijde het recht de door u voor de verrichte werkzaamheden verschuldigde loonbelasting, premies volksverzekeringen en premies sociale verzekeringen, waarvoor de gemeente ingevolge de wetgeving inzake ketenaansprakelijkheid of inlenersaansprakelijkheid hoofdelijk aansprakelijk is, aan u te betalen door storting op uw geblokkeerde (G-)rekening.

4. Selectieprocedure

Dit hoofdstuk heeft betrekking op het selecteren van een gegadigde. In totaal zullen maximaal vijf (5) gegadigden worden geselecteerd om deel te nemen aan de inschrijvingsfase van deze aanbestedingsprocedure.

In paragraaf 2.7 is opgenomen hoe de aanmelding eerst wordt getoetst op volledigheid en vervolgens of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Indien er uitsluitingsgronden op gegadigde van toepassing zijn en/of gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen, wordt de aanmelding terzijde gelegd. Dit betekent dat de betreffende gegadigde niet meer in aanmerking komt voor deelname aan de inschrijvingsfase van de aanbesteding.

De geschiktheid van gegadigde om gedurende de contractperiode de opdracht te kunnen uitvoeren, wordt bepaald aan de hand van de minimumeisen ten aanzien van de beroepsbevoegdheid, financieel economische draagkracht en de technische bekwaamheid. De gegadigde dient te voldoen aan de door de gemeente gevraagde geschiktheidseisen en de daarbij behorende dan wel gevraagde verklaringen. Door rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft de gegadigde aan dat hij voldoet aan het gestelde in paragraaf 2.7.

Van de gegadigden met wie de gemeente voornemens is de inschrijvingsfase in te gaan, zal de gemeente de verificatiedocumenten verifiëren als voorwaarde voor het definitief selecteren van de gegadigde. Indien de voorlopig geselecteerde gegadigde hiertoe niet in staat is, zal de aanmelding alsnog terzijde worden gelegd en zal, voor wat betreft de overige aanmeldingen, een herberekening op basis van de vooraf bekendgemaakte selectiecriteria plaatsvinden. Vervolgens zal aan de alsdan te selecteren gegadigde het voornemen tot uitnodiging voor deelname aan de inschrijvingsfase worden uitgebracht, waarna gegadigde de door de gemeente geëiste verificatiedocumenten dient te overleggen.

De gemeente kan de door gegadigde in het kader van deze aanbesteding verstrekte informatie op juistheid en volledigheid (laten) controleren. Het onjuist verstrekken van informatie en/of invullen van de formulieren kan door de gemeente worden aangemerkt als het afleggen van een valse verklaring en kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbesteding.

De hierna beschreven selectieprocedure zal worden doorlopen als er meer dan vijf (5) geschikte gegadigden een aanmelding hebben ingediend. De vijf (5) hoogst scorende gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingsfase. Het uitgangspunt is dat er in ieder geval vijf (5) gegadigden worden uitgenodigd, als er geen vijf (5) geschikte gegadigden zijn, mogen het er ook minder zijn.

4.1 Beoordeling van de aanmelding op de selectiecriteria

Indien meer dan vijf (5) geschikte gegadigden zich hebben aangemeld, worden de verzoeken tot deelneming van de geschikte gegadigden beoordeeld en gerangschikt aan de hand van de onderstaande selectiecriteria. De vijf (5) gegadigden met de hoogste totaalscore worden uitgenodigd tot inschrijving.

De selectiecriteria zien op de mate waarin de gegadigde beschikt over aanvullende relevante ervaring bovenop de reeds gestelde geschiktheidseisen.

Per selectie criterium is het maximaal aantal punten beschreven. In totaal kunnen maximaal **100 punten** worden behaald.

Algemene uitgangspunten bij de beoordeling

1. Alleen referentieprojecten die volledig voldoen aan de betreffende kerncompetentie worden meegenomen in de beoordeling.
2. De referentie die wordt gebruikt om te voldoen aan de minimumeis van kerncompetentie S1 telt niet mee als aanvullende referentie voor de puntentoekenning in S1. Kortom, de referentie die inschrijver indient voor kerncompetentie 1 mag niet nogmaals ingediend worden t.b.v. S1
3. Een aanvullende referentie mag slechts éénmaal worden opgevoerd ten behoeve van de puntentoekenning binnen één selectie criterium. Zo telt een ingediend referentietraject van 1250 woningen niet mee voor zowel projectomvang van 500 woningen of meer én een projectomvang van 1000 woningen of meer: 5 punten. Men kan dan 1x 5 punten scoren per project.
4. Alleen objectief vaststelbare en door gegadigde toegelichte kenmerken worden meegewogen.

5. Indien een gegadigde meer referenties indient dan nodig is voor de maximale score, worden uitsluitend de hoogste scorende referenties beoordeeld.

Selectiecriterium 1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties (max. 50 punten)

Beoordeeld wordt de mate waarin gegadigde beschikt over aanvullende relevante ervaring met het strategisch adviseren over en het bepalen van ontwikkelstrategieën voor binnenstedelijke gebiedstransformaties naar overwegend woningbouw.

S1A. Aantal aanvullende referentieprojecten (max. 30 punten)

Voor aanvullende referentieprojecten die voldoen aan kerncompetentie 1 (zie 2.7.2) worden punten toegekend volgens onderstaande tabel:

Aantal aanvullende referenties	Aantal punten
0	0
1	6
2	12
3	18
4	24
5 of meer	30

Maximaal kunnen voor onderdeel A 30 punten worden behaald.

S1B. Aanvullende kenmerken (max. 20 punten)

Per aanvullende referentie kunnen punten worden toegekend voor de volgende kenmerken, voor zover deze aantoonbaar uit de referentie blijken:

- projectomvang van 500 woningen* of meer: 5 punten
- projectomvang van 1000 woningen* of meer: 5 punten
- sprake van een gefaseerde ontwikkeling bestaande uit minimaal twee ontwikkelfasen: 5 punten
- uitvoering binnen een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij naast woningbouw tevens sprake was van bijvoorbeeld openbare ruimte, mobiliteit of voorzieningen, met een minimale bouwsom van € 1 miljoen voor de werkzaamheden naast de woningbouw: 5 punten

Maximaal kunnen voor onderdeel B 20 punten worden behaald. Dit maximum geldt ongeacht het aantal ingediende referenties of het aantal keren dat een kenmerk voorkomt. Ook indien meerdere referenties aan dezelfde kenmerken voldoen, wordt niet meer dan 20 punten toegekend.

*Er kan op aantal woningen slechts 1 keer een puntentoekenning per referentieproject plaatsvinden, dus maximaal 5 punten. Zie eveneens de toelichting bij 'Algemene uitgangspunten bij de beoordeling'.

Selectiecriterium 2 – Toelichting ervaring tenderprocedures voor grondverkoop (max. 50 punten)

Maximaal 2 A4, enkelzijdig. Het beschreven referentieproject moet voldoen aan kerncompetentie 2 (zie 2.7.2).

Met dit selectiecriterium beoordeelt de aanbestedende dienst of de gegadigde aantoonbaar beschikt over kennis, ervaring en vaardigheden met het begeleiden van tenderprocedures voor gronduitgifte waarbij er sprake was van een complexe opgave, bijvoorbeeld door meerdere stakeholders (zoals ontwikkelaars, ontwikkelende bouwbedrijven, woningcorporaties, vastgoedbeleggers, zorgpartijen, buurtbewoners, huurders, kantoorpanden, natuurorganisaties en/of single-issue-lobbyisten) of een integrale gebiedsontwikkeling.

De gemeente wenst van gegadigde inzicht (van de betreffende referentieopdracht) te krijgen in de wijze waarop gegadigde het tenderproces voor gronduitgifte heeft georganiseerd, inclusief een reflectie van zijn rol, de activiteiten en de afstemming met meerdere stakeholders. De gemeente zal hierbij project specifieke meerwaarde die aansluit op de projecten die genoemd zijn in hoofdstuk 3, hoger waarderen.

Beoordeling S2

De gemeente beoordeelt:

Selectieleidraad - Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten

- De mate waarin de uitwerking aansluit op de activiteiten zoals beschreven in **kerncompetentie 2**.
- De mate waarin de gegadigde concreet beschrijft wat zijn rol en bijdrage is geweest (dus niet slechts een projectbeschrijving).
- Hoe helder, concreet en aantoonbaar activiteiten van gegadigde in de tenderprocedure beschreven zijn.
- De kwaliteit van de samenwerking met stakeholders, gemeente en eventueel bestuurders.

Scoringsmodel S2

Score	Omschrijving
Uitstekend 50 punten	Zeer concreet, project specifiek, aantoonbare tenderervaring met gronduitgifte, duidelijke rolverdeling, overtuigende aanpak samenwerking.
Goed 35 punten	Duidelijke aanpak, goed voorbeeld, maar minder project specifiek of beperkt uitgewerkt.
Voldoende 20 punten	Overwegend algemeen, mist diepgang, samenwerking niet volledig onderbouwd.
Onvoldoende 0 punten	Te algemeen, onvolledig, onvoldoende ervaring of geen duidelijke aanpak.

De gemeente heeft het recht om de referentie(s) opgegeven in de uitwerking van de selectiecriteria in de verificatiefase (gedurende de stand-still termijn selectiefase) te toetsen op juistheid en correctheid.

In het geval dat een referentie niet aansluit bij de aangeleverde beschrijving, heeft de gemeente het recht de gegeven score aan te passen en de totaalscores en daaruit voortvloeiende ranking opnieuw vast te stellen. Vervolgens zal een herziene selectiebeslissing worden medegedeeld, waarbij opnieuw een rechtsverwerkingsperiode zal worden gehanteerd.

Spelregels uitwerking selectiecriteria:

Op uw uitwerkingen zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing:

1. De score voor het betreffende selectie criterium zal worden toegekend op basis van uw uitwerking.
2. Voor de uitwerking maakt u gebruik van lettertype Arial 10 pt. regelafstand enkel.
3. U levert de uitwerking per selectie criterium in PDF-formaat aan.
4. U moet zich houden aan het bij het selectie criterium vermelde maximaal toegestane aantal pagina's. Dit aantal pagina's is exclusief voorblad, inhoudsopgave etc. De eerste tot en met de laatste pagina met informatie, die nog binnen de gestelde norm valt, wordt beoordeeld. Alle extra pagina's en/of bijlagen (met uitzondering van toegestane bijlagen) zullen niet worden beoordeeld. Extra informatie aanbieden door middel van hyperlinks naar online informatie is niet toegestaan.
5. Indien bijlagen zijn toegestaan, wordt per selectie criterium de inhoud van de toegestane bijlage(n) exact omschreven. Tekst in een bijlage als aanvulling op het toegestane maximale aantal pagina's is niet toegestaan en zal niet worden beoordeeld.
6. Wanneer elementen die in de uitwerking moeten worden opgenomen ontbreken en/of onjuiste informatie is opgenomen en/of er tegenstrijdigheden worden geconstateerd, kan dit leiden tot vermindering van score.

4.2 Toekennen van de scores

Bij de beoordeling van de selectiecriteria en het vervolgens toekennen van de scores worden de volgende stappen doorlopen:

1. De beoordelaars uit het beoordelingsteam bepalen individueel hun waardering per selectie criterium, op basis van de mate waarin de uitwerking aansluit bij het gevraagde, waarbij gebruik wordt gemaakt van de scoremethodieken, zoals opgenomen bij S1 en S2.
2. Vervolgens vindt een plenaire beoordelingsvergadering plaats waarin de individuele waarderingen worden besproken en in consensus de definitieve waardering per selectie criterium per gegadigde wordt vastgesteld. Dit oordeel is de basis voor het verdere verloop van de selectieprocedure.

3. Met behulp van het bij het selectiecriterium weergegeven waarderingsmodel wordt vervolgens per selectiecriterium per gegadigde de behaalde score bepaald.
4. Per gegadigde worden de definitieve scores van S1 en S2 (uit stap 3) bij elkaar opgeteld, wat leidt tot de totale score die de gegadigde heeft behaald.
5. Vervolgens worden de vijf (5) gegadigden met de hoogste totaalscore uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingsfase en een inschrijving te doen.

Indien meerdere gegadigden op de vijfde (5^e) plaats eindigen met dezelfde totaalscore, zal met deze gegadigden worden overgegaan tot een loting.

Indien er vijf (5) of minder gegadigden zijn, worden alle gegadigden die voldoen aan de geschiktheidseisen uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingsfase en een inschrijving te doen.

5. Doorkijk inschrijvingsfase

In de volgende fase van deze aanbestedingsprocedure wordt van de geselecteerde gegadigden verwacht dat zij een inschrijving doen op basis van de gestelde minimumeisen en de gunningcriteria. De opdracht wordt gegund aan de inschrijving met de economisch meest voordelige inschrijving, vastgesteld op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding.

De gunningcriteria hebben naar verwachting betrekking op de volgende onderwerpen:

Prijs	Tarieven
Kwaliteit	Gunningscriteria
1)	Integrale werkwijze (Plan van Aanpak)
	a. Ontwikkel- en financiële strategie
	b. Projectteam
	c. Communicatie
	d. Risicobeheersing
2)	Presentatie

6. Bijlagen

Bij deze selectieleidraad behoren de volgende bijlagen, die separaat worden verstrekt. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van de selectieleidraad.

Bijlage 1	Algemene inkoopvoorwaarden 2021 gemeente Bergen op Zoom
Bijlage 2	Format referentieopdracht
Bijlage 3	Verslag marktconsultatie
Bijlage 4.	Powerpoint presentatie projecten t.b.v. marktconsultatie en aanbesteding
Bijlage 5.	Integraal Programma van Eisen Plein 13
Bijlage 6.	Masterplan Plein 13
Bijlage 7.	Herijkt IPvE Waterfront
Bijlage 8.	Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel
Bijlage 9.	Kaart gemeentelijk grondbezit Westersingel
Bijlage 10.	Social Return on Investment

7. Checklist voor aanmelding en verificatie

Met deze checklist heeft u inzicht in welke documenten u moet indienen bij uw aanmelding en welke verificatiedocumenten u beschikbaar moet hebben, in het geval aan u het voornemen met uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase wordt uitgebracht en u wordt gevraagd bewijsstukken ter verificatie aan te leveren.

De door de gemeente verstrekte bijlagen moeten volledig en op de voorgeschreven manier worden ingevuld. Teksten in deze bijlagen mogen niet worden gewijzigd. Indien u naar eigen inzicht een bijlage wijzigt, kan dit een reden zijn tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

Documenten bij aanmelding (in te leveren door alle gegadigden)

- ☐ Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- ☐ 4 x Referentieopdracht (o.b.v. format bijlage 4) (Verificatiedocument e)
- ☐ Uitwerking S1 - Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties
- ☐ Uitwerking S2 - Toelichting ervaring tenderprocedures voor grondverkoop

Documenten bij voornemen tot uitnodiging voor deelname inschrijvingsfase (alleen verificatie beoogde inschrijvers inschrijvingsfase)

- ☐ Verificatiedocument a: gedragsverklaring aanbesteden
- ☐ Verificatiedocument b: verklaring Belastingdienst nakoming fiscale verplichtingen
- ☐ Verificatiedocument c: bewijs van verzekering bedrijfsaansprakelijkheid
- ☐ Verificatiedocument d: kopie van geldig certificaat voor ISO 9001:2015 of gelijkwaardig
- ☐ Verificatiedocument f: uittreksel uit het Handelsregister