

Voorselectie document

Project Wherepark
Ontwerp en bouw 164 Standaardwoningen
(eengezinswoningen)

datum

21 september 2015

versie

1.1

status

definitief

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aangenaam Intermaris	4
1.2 Definities	5
1.3 Best Value Procurement (Prestatie–inkoop)	6
1.4 Voorselectie	6
2. Projectomschrijving Wherepark	7
2.1 Het plangebied	7
2.2 Het project	7
2.3 Participatie	7
2.4 Grondexploitatie	7
2.5 Bestemmingsplan & omgevingsvergunning	7
2.6 Omvang	8
2.7 Plafondbedrag woning	8
3. De Opdracht, projectdoelstellingen en randvoorwaarden	9
3.1 Inleiding	9
3.2 De Opdracht	9
3.3 Projectdoelstellingen	9
3.4 Randvoorwaarden	9
4. Selectiecriteria: Minimumeisen	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Beroepsbevoegdheid	10
4.3 Financiële bedrijfsgegevens	10
4.4 Certificaten	10
4.5 Plafondbedragen	10
5. Selectiecriteria: Vragen	11
6. Aanbestedingsprocedure	13
6.1 Procedure	13
6.2 Contactgegevens	13
6.3 Nota van Inlichtingen	13
6.4 Indienen Aanmelding	13
6.5 Indeling Aanmelding	14
6.6 Planning	14

6.7 Voorwaarden voor deelname aan deze prestatie-inkoop procedure.....	15
6.7.1 Tegemoetkoming kosten Aanmelding	15
6.7.2 Vertrouwelijkheid	15
6.7.3 Overeenkomst	15
6.7.4 Voorwaarden	15
6.7.5 Controle van verstrekte informatie.....	15
6.7.6 Intrekking van de aanbesteding	15
6.7.7 Taal	15
6.7.8 Instemming	15
7. Beoordeling Aanmeldingen.....	16
7.1 Beoordeling van de Aanmeldingen.....	16
7.2 Stappenplan beoordeling.....	16

Lijst Bijlagen:

Bijlagen	Informatie voor de Aanmelding
IM1	Tekening van de bestaande situatie
IM2	Stedenbouwkundige visie Wherepark
IM3	Legenda Stedenbouwkundige visie Wherepark
IM5	Doelbeelden (referentie naar uiterlijk woningen)

1. Inleiding

1.1 Aangenaam Intermaris

Wij zijn Intermaris, volkshuisvester. Voor mensen met een lager inkomen zorgen wij dat er voldoende en betaalbare woningen zijn. We zijn actief in West-Friesland en Waterland en verhuren ruim 17.000 VHE's (Verhuurbare Eenheden: galerij- of portiekwoningen, eengezinswoningen, garages en winkelruimtes) in verschillende soorten en prijsklassen.

Onze missie

Intermaris is een volkshuisvester. Wij bieden mensen met een lager inkomen betaalbare woningen en een aangename woonomgeving. Dat is onze taak; nu en in de toekomst.

Onze kernwaarden

- **Bevlogen.** Zo staan we in het leven en in ons werk. Het typeert het enthousiasme waarmee we elke dag aan de slag gaan. We zijn trots op onze organisatie,, onze taak en voor wie ij het doen. Met onze inzet maken wij voor onze huurders het verschil.
- **Betrokken.** We hebben aandacht voor onze huurders, belanghebbenden en voor elkaar. We tonen betrokkenheid in hoe we ons werk doen en zetten graag een stapje extra.. We kennen onze rol en weten wat kan en wat niet kan. Onze inzet en houding blijft onverminderd groot.
- **Helder.** We zijn open en transparant in ons doen en laten. Iedereen mag zien wie we zijn en wat we doen. We zijn open in onze verslaglegging.
- **Duidelijk.** We zijn duidelijk in wat we doen en wat we niet doen. Waar we als corporatie wel en niet van zijn. We varen een vaste koers en we doen beloftes die we waar maken.

Onze doelgroep

Onze focus is het huisvesten van mensen die het zelfstandig niet redden op de woningmarkt. Primair gaat het om mensen met een gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 21.000,- tot maximaal € 34.911,-. Wij bieden deze doelgroep sociale huurwoningen met een maximale huurgrens van € 710,68 (prijspeil 2015). De gemiddelde huur is € 525,-

Ons aanbod aan onze doelgroep

Wij bieden betaalbare huisvesting. En dat gaat verder dan een lage, kale huursom. Wij definiëren betaalbaar wonen als de optelsom van huur én energiekosten. Op beide hebben wij invloed en op beide sturen we actief. Ons uitgangspunt is hierbij, kostenbesparing is in het voordeel van de huurder, de woonlasten dalen. Wij bouwen en onderhouden woningen, voor de huurders van nu en morgen, maar ook voor de tientallen jaren die nog gaan komen.

Onze woningen

Wij richten ons op de omgeving waar wij woningen hebben, het gebied rondom de steden Hoorn en Purmerend. Beide steden staan voor een vergelijkbare volkshuisvestelijke opgave: (binnen)stedelijke vernieuwing en herstructurering. Tegelijkertijd houden wij oog voor kansen die zich voordoen. Wij houden daarbij rekening met toekomstige ontwikkelingen. Woningen worden tijdens de gehele exploitatieperiode gemiddeld door 10 verschillende huurders bewoond en moeten geschikt zijn voor gebruik door diverse doelgroepen (starters, gezinnen, senioren).

Onze Continuïteit

Om invulling aan onze taak te kunnen blijven geven moeten we financieel gezond zijn. In aanvulling op besparingen op organisatiekosten, besparen we 10% op planmatig-, reparatie-, mutatie- en contractonderhoud. Niet door minder onderhoud, maar door kwaliteitsbewust en slimmer in te kopen en onderhoud efficiënter uit te voeren.

1.2 Definities

Aanmelding:

De door beoogd Aannemer ingediende documenten als antwoord op het Voorselectie document.

Aannemer:

Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen met wie Intermaris de Overeenkomst gaat sluiten zoals beschreven staat in de Offerteaanvraag (tweede fase van de prestatie-inkoopprocedure).

Bijlage:

Aanhangsel bij het Voorselectie document.

EMVI:

Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Methode bij de gunning van aanbestedingen waarbij niet alleen naar de prijs wordt gekeken, maar eveneens waarde wordt gehecht aan kwalitatieve criteria.

Inschrijving:

Een aanbieding van geselecteerde Aannemer op "Offerteaanvraag Project Wherepark" minimaal bestaande uit alle verplicht in te dienen documenten overeenkomstig het gestelde in de Offerteaanvraag.

Minimumeis:

Een eis waaraan de Aannemer moet voldoen om in aanmerking te komen voor de pre contractuele fase. Blijkt uit de Aanmelding dat hier niet aan wordt voldaan, dan wordt de Aanmelding niet verder beoordeeld.

Offerteaanvraag:

Het document dat aan geselecteerde Aannemers wordt gezonden en waarin de Prestatie-inkoop procedure, de geschiktheid en gunningcriteria zijn opgenomen.

Overeenkomst:

De overeenkomst met een Aannemer loopt tot oplevering van het laatste deelgebied/woning.

Opdracht:

Het ontwerpen en realiseren van 164 huurwoningen in twee fasen binnen het plangebied Wherepark in overeenstemming met de Offerteaanvraag en de daarbij behorende Bijlagen.

Plafondbedrag:

Het bedrag / de bedragen die in paragraaf 2.7 zijn genoemd waarvoor de Opdracht moet worden uitgevoerd per fase / als geheel. Dit bedrag mag niet worden overschreden, dat is een Minimumeis.

Prestatie-inkoop:

Best Value Procurement ofwel Prestatie-inkoop: methodiek om de Aannemer te vinden die boven het maaiveld uitsteekt.

Pre-award fase:

De fase na bekendmaking van het gunningsvoornemen (derde fase van de prestatie-inkoopprocedure), waarin gedurende 4 tot 6 weken een gedegen verificatie plaatsvindt van de Inschrijving van de beoogde Aannemer.

Standaardwoning:

Een grondgebonden woning waarvan de bouwkundige en installatietechnische onderdelen door de Aannemer zijn uitontwikkeld en die wordt gebouwd volgens een door de Aannemer gestandaardiseerde bouwwijze.

Total Cost of Ownership:

Het totaal aan realisatie- en onderhoudskosten waarbij een lage frequentie voor het onderhoud nodig is en onderhoud met weinig middelen is te realiseren voor zowel het meerjaren onderhoud als het niet geplande onderhoud.

Voorselectiedocument:

Document waarin Intermaris de eisen stelt, waaraan de beoogd Aannemer moet voldoen om deel te nemen aan de Offerteaanvraag (tweede fase van de prestatie-inkoopprocedure).

Woonlasten:

Een optelsom van huur én energiekosten.

1.3 Best Value Procurement (Prestatie-inkoop)

Intermaris heeft ervoor gekozen om zo veel mogelijk gebruik te maken van uw expertise als het gaat om het ontwikkelen en realiseren van huurwoningen. Daarom maakt Intermaris gebruik van de methodiek van Best Value Procurement (of in het Nederlands: "Prestatie-inkoop")¹.

In de Offerteaanvraag (tweede fase van de prestatie-inkoopprocedure) van dit traject wordt Prestatie-inkoop nader toegelicht.

1.4 Voorselectie

Intermaris heeft ervoor gekozen om in dit traject te werken met een voorselectie. Partijen die voldoen aan de Minimumeisen (paragraaf 4) en de selectiecriteria (paragraaf 5) kunnen in aanmerking komen voor de Offerteaanvraag. Intermaris zal in de tweede fase van de prestatie-inkoopprocedure aan maximaal vijf Aannemers de Offerteaanvraag versturen.

¹ Zie voor meer informatie www.prestatieinkoop.com en het boek "Prestatie-inkoop, met Best Value naar succesvolle projecten" van Van de Rijt en Santema.

2. Projectomschrijving Wherepark

2.1 Het plangebied

Het project Wherepark is een sloop/nieuwbouw project in de wijk Wheermolen-West te Purmerend. Het plangebied bestaat uit twee gebieden. Eén gedeelte is een braakliggend stuk grond tussen de Mercuriusweg en de Planetenstraat, genaamd de Driehoek. Het andere gedeelte bestaat uit 150 te slopen eengezinswoningen tussen de Planetenstraat en de Meteorenweg, genaamd het Middengebied. De Driehoek en Middengebied zijn samen het plangebied Wherepark. Zie ook Bijlagen IM1, IM2 en IM3.

2.2 Het project

De huurders van het Middengebied blijven, als zij dat willen, in dezelfde wijk wonen tijdens de sloop en nieuwbouw. Hiervoor biedt de Driehoek een ideale oplossing. Door dit gedeelte als eerste te bebouwen, kunnen deze nieuwe woningen fungeren als een nieuw thuis voor de bewoners van het Middengebied. Er ontstaat hierdoor een verhuisbeweging. De woningen in het Middengebied komen vrij. Deze verouderde woningen kunnen dan gesloopt worden en daarmee start de volgende fase van bouwen.

Het project start dan ook met de bebouwing van de Driehoek. De eerste bewoners moeten eind 2017 verhuizen naar de nieuwe woningen.

Voor de bewoners is een sociaal plan opgesteld waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd. Na afronding en evaluatie van de bouw van de Driehoek, waaruit blijkt dat Aannemer voldoet aan de Inschrijving en overeengekomen afspraken, volgt de opdracht voor realisatie van het Middengebied.

Zie voor meer informatie over Wherepark: www.intermaris.nl/wherepark

2.3 Participatie

Project Wherepark is ontwikkeld in samenspraak met de huidige bewoners van het plangebied. Dit deden we door meedenksessies te organiseren. De resultaten zijn omgevormd naar doelbeelden als Bijlage IM5. Deze doelbeelden dienen als leidraad voor de te bouwen eengezinswoningen.

Ook vond er participatie plaats met de bewoners van de aanpalende koopwoningen aan de Castorstraat 14 t/m 19 en de Polluxstraat 14 t/m 19. Deze bewoners krijgen:

- Twee meter extra achtertuin.
- Een nieuwe schutting aan de achterzijde, vergelijkbaar met de nieuw te realiseren schuttingen van de nieuwbouwwoningen.

Bovenstaande werkzaamheden vallen binnen de Opdracht.

2.4 Grondexploitatie

De grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken) voor de Driehoek en het Middengebied wordt in opdracht van Intermaris uitgevoerd en valt buiten de Opdracht. De beoogd Aannemer dient rekening te houden met intensieve samenwerking met de aannemer voor de infrastructuur.

2.5 Bestemmingsplan & omgevingsvergunning

- Intermaris coördineert de bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat Intermaris de stukken aanlevert en de gemeente deze in procedure neemt.
- Na gunning aan de Aannemer zal deze de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk indienen bij de daarvoor bevoegde instantie.
- De Aannemer coördineert de verdere omgevingsvergunning tot en met de onherroepelijke afgifte.
- Leges(kosten) voortvloeiend uit de omgevingsvergunning zijn kosten voor Intermaris.

2.6 Omvang

Het project bestaat uit 110 eengezinswoningen met een GBO van circa 90 m² én 54 eengezinswoningen met een GBO van circa 105 m².

De verdeling van de woningen is als volgt:

Driehoek:

- 45 eengezinswoningen met een GBO van circa 90 m².
- 20 eengezinswoningen met een GBO van circa 105 m².

Middengebied:

- 65 eengezinswoningen met een GBO van circa 90 m².
- 34 eengezinswoningen met een GBO van circa 105 m².

In het gebied wordt ook een appartementencomplex met 38 appartementen opgeleverd en 44 koopwoningen. Het appartementencomplex en de koopwoningen vallen buiten deze Opdracht. De Aannemer dient er rekening mee te houden dat de bouw van de woningen in het deelgebied "de Driehoek" gelijktijdig plaatsvindt met de bouw van de appartementen. Deze appartementen worden in een periode van circa 18 maanden gebouwd.

2.7 Plafondbedrag woning

Voor de Opdracht gelden de volgende Plafondbedragen:

Driehoek:

Budget: € 6.700.000 excl. BTW

Middengebied:

Budget: € 10.300.000 excl. BTW

Wherepark (totaal):

Budget: € 17.000.000 excl. BTW

Dit Plafondbedrag is voor het realiseren van de Opdracht inclusief:

- de kosten van benodigde adviseurs
- aansluitkosten nutsvoorzieningen

Kosten die buiten deze opdracht vallen zijn:

- grondkosten
- sloopkosten
- legeskosten
- verhuiskosten
- PR-kosten

Bij Inschrijving en uitvoering mogen de drie genoemde Plafondbedragen zowel individueel als gezamenlijk niet overschreden worden, dit is een Minimumeis.

3. De Opdracht, projectdoelstellingen en randvoorwaarden

3.1 Inleiding

De hieronder vermelde informatie is achtergrondinformatie voor de daadwerkelijke Offerteaanvraag. In de Offerteaanvraag zal nogmaals getoetst worden of de Aannemer voldoet aan de gestelde projectdoelstellingen, randvoorwaarden en Minimumeisen. Indien dit niet het geval is dan wordt u uitgesloten van verdere deelname.

3.2 De Opdracht

Voor het project Wherepark 164 Standaardwoningen ontwikkelen en realiseren, volgens uw standaard woningsysteem.

3.3 Projectdoelstellingen

Intermaris heeft zich in haar ondernemingsplan 2015-2018 een aantal doelstellingen opgelegd. Deze doelstellingen moeten leiden tot het behalen van:

- Financiële waarde [realisatie binnen budget, exploitatie binnen budget]
- Vastgoedwaarde [kwaliteit, duurzaamheid (energie)]
- Organisatiewaarde [betaalbaarheid, beschikbaar, leefbaar, dienstverlening en contacten]
- Klantwaarde [strategie, mensen, structuur, middelen]

Het project Wherepark moet bijdragen aan deze doelstellingen. Daarom stellen we de volgende projectdoelstellingen aan de Opdracht:

- Standaardwoningen die goed en deugdelijk zijn ontworpen en gebouwd zodanig dat de Standaardwoningen een levensduur van minimaal 80 jaar hebben (50 jaar basis en na renovatie nog 30 jaar).
- Een zo laag mogelijke Total Cost of Ownership over de levensduur (eerste 50 jaar) van de Standaardwoningen.
- Voor de huurder zo laag mogelijke Woonlasten.
- Wij definiëren betaalbaar wonen als de optelsom van huur én energiekosten (totale Woonlasten). Op beide hebben wij invloed en op beide sturen we actief.
- Woningen worden tijdens de gehele exploitatieperiode gemiddeld door 10 verschillende huurders bewoond en moeten geschikt zijn voor gebruik door diverse doelgroepen (starters, gezinnen, senioren).

3.4 Randvoorwaarden

Intermaris stelt de volgende Randvoorwaarden:

- De Standaardwoningen voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving en passen binnen de stedenbouwkundige visie.
 - De Opdracht moet gerealiseerd worden binnen de opgenomen Plafondbedragen (paragraaf 2.7).
 - Bewoners die terugkeren hebben (beperkte) keuze in:
 - Kleur tegels (badkamer, toilet en keuken).
 - Kleur van de keuken, front, greep en aanrechtblad.
- Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
- De Aannemer draagt er zorg voor dat de bewoners een keuze kunnen maken.
 - Intermaris beschikt niet over een showroom.
 - De Aannemer houdt rekening met 100% terugkerende huurders in de Driehoek en 5% terugkerende huurders voor het Middengebied.
- Maximale doorlooptijd werk (de Driehoek) binnen 11 maanden (exclusief vakantiedagen) na onherroepelijke bouwvergunning.
 - Maximale doorlooptijd werk (Middengebied) binnen 15 maanden (exclusief vakantiedagen) na evaluatie bouw Driehoek en opdrachtverstrekking voor het Middengebied.
 - Beperking van schade aan de belendende woningen tijdens voorbereiding, uitvoering en oplevering van de bouw.
 - Weinig tot geen overlast voor de buurtbewoners bij de voorbereiding, uitvoering en oplevering van de bouw.

4. Selectiecriteria: Minimumeisen

4.1 Inleiding

Intermaris stelt de in de volgende paragrafen omschreven Minimumeisen aan de Aanmelding.

4.2 Beroepsbevoegdheid

Als bewijs dat u ingeschreven staat in het nationale handelsregister, ontvangen wij een actueel bewijs van Aanmelding van uw onderneming in het Beroeps- en Handelsregister (KvK).

Dit bewijsstuk dateert van maximaal zes maanden voor de datum van publicatie van deze aanbesteding. Belangrijk: De ondertekenaar van de Aanmelding dient:

- blijktens het uittreksel van het handelsregister tekeningsbevoegd te zijn; of
- schriftelijk gevolmachtigd te zijn door degene die volgens het handelsregister tekeningsbevoegd is.
- Indien de Aannemer onderdeel is van een concern zoals bedoeld in boek 2 BW, dient een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 BW afgegeven te zijn of gedeponeerd te zijn bij de Kamer van Koophandel. Een holding geeft een verklaring af dat indien de inschrijvende dochteronderneming haar verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst om welke reden dan ook niet meer na kan komen na eventuele gunning, deze verplichtingen over worden genomen door het moederbedrijf.

4.3 Financiële bedrijfsgegevens

- Financiële afhankelijkheid van de Aannemer is beperkt: Het Plafondbedrag per gebied (Driehoek of Middengebied) mag niet meer uitmaken dan 30% van de gemiddelde omzet per jaar van de Aannemer over de afgelopen 3 jaar.
- Bereidverklaring afgifte bankgarantie (5% aanneemsom eerste tranche geldt ook voor tweede tranche indien opgedragen).
- Verzekering: CAR en motorrijtuigen (met name op het bouwterrein).

4.4 Certificaten

- U bent in het bezit (van één of meer) van de volgende (of gelijkwaardige) certificaten
 - ISO 9001
 - ISO 14001
 - VCA

4.5 Plafondbedragen

U verklaart dat u bij het accepteren en uitvoeren van de Opdracht, u de Plafondbedragen in geen enkel geval overschrijdt.

5. Selectiecriteria: Vragen

Naast de in paragraaf 4 genoemde Minimumeisen, vraagt Intermaris de Aannemer de volgende vragen te beantwoorden. Na beoordeling worden de scores van de vragen bij elkaar opgeteld en gerangschikt van hoog naar laag. Maximaal vijf beoogde Aannemers die de hoogste score hebben behaald, worden uitgenodigd een Inschrijving in te dienen.

	Vraag	Beoordeling
1.	<p>Kan de Aannemer aantonen dat deze in de afgelopen 3 jaar minimaal twee projecten van gelijke omvang (circa 100 grond gebonden Standaard woningen per project) heeft gebouwd?</p> <p>De Aannemer toont dit aan door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Referentieprojecten van de gebouwde Standaardwoningen inclusief bouwkosten per woning. 	<p>Passend: 5 punten Deels passend: 3 punten Niet passend: 0 punten</p>
2.	<p>Kan de Aannemer voldoen aan de genoemde maximale doorlooptijden van beide gebieden?</p> <p>De Aannemer toont dit aan door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planning en doorlooptijden van gerealiseerde referentieprojecten met Standaardwoningen. 	<p>Voldoet: 5 punten Voldoet deels: 3 punten Voldoet niet: 0 punten</p>
3.	<p>De Aannemer heeft ervaring met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overlast beperkende maatregelen; - Verkeersmaatregelen; - Samenwerking met diverse aannemers en de daarbij behorende disciplines. - Communicatie met bewoners. <p>De Aannemer toont dit aan door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschrijving van de genomen maatregelen in de bijgeleverde referentieprojecten. 	<p>Voldoet: 5 punten Voldoet deels: 3 punten Voldoet niet: 0 punten</p>
4.	<p>Kan de Aannemer het meerjaren onderhoud uitvoeren?</p> <p>De Aannemer toont dit aan door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Referentie projecten m.b.t. meerjaren onderhoud welke reeds door de Aannemer in opdracht is gegeven. - Geef aan wat uw rol hierin is (coördinerend, uitvoerend of combinatie) 	<p>Voldoet: 5 punten Voldoet deels: 3 punten Voldoet niet: 0 punten</p>
5.	<p>In welke mate draagt de Aannemer en diens Standaardwoning bij aan de betaalbaarheid (energiekosten) én continuïteit (besparen onderhoud) van de huurwoning voor onze huurder.</p> <p>De Aannemer toont dit aan door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een bondige beschrijving van de wijze waarop met betaalbaarheid én continuïteit van de huurwoning in ontwerp, uitvoering en onderhoud rekening wordt gehouden 	<p>Hoge mate van bijdrage: 10 punten Gemiddelde bijdrage: 5 punten Weinig tot geen bijdrage: 0 punten</p>

6.	<p>In welke mate heeft de Aannemer innovaties toegepast in het ontwerp, uitvoering en onderhoud van de Standaardwoning, om deze betaalbaar te houden.</p> <p>De Aannemer toont dit aan door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een bondige beschrijving van innovaties van de afgelopen 3 jaar van de wijze waarop ontwerp, uitvoering en onderhoud van de Standaardwoningen worden verbeterd en de effecten hiervan.	<p>Hoge mate van innovatie: 10 punten Gemiddelde mate van innovatie: 5 punten Weinig tot geen innovatie: 0 punten</p>
----	--	---

6. Aanbestedingsprocedure

6.1 Procedure

Intermaris maakt gebruik van een openbare procedure met voorselectie.

Deze prestatie-inkoopprocedure wordt uitgevoerd in drie delen:

1. De voorselectie
2. De offertefase
3. De pre contractuele fase

Ad. 1. In deze voorselectie fase worden de beoogd Aanemers geselecteerd die in de volgende fase worden uitgenodigd een Inschrijving in te dienen. In dit document zijn de eisen vastgelegd waaraan een Aannemer moet voldoen om in aanmerking te komen voor de volgende fase.

Ad 2. In de offertefase geven Aannemers hun visie op en invulling aan de Opdracht. Na de beoordeling van de documenten, houdt Intermaris interviews.

Ad 3. In de pre contractuele fase wordt, bepaald welke Aannemer de Economische Meest Voordelige Inschrijving heeft gedaan. Met die beoogd Aannemer wordt de zogenaamde Pre-award fase doorlopen. In die fase moet de beoogd Aannemer aantonen dat hij die kwaliteit gaat leveren die hij heeft beloofd binnen de aangegeven planning en voor de opgegeven inschrijfprijs.

In de Offerteaanvraag worden Ad 2 en 3 verder toegelicht.

Intermaris maakt gebruik van de systematiek voor het gunnen van opdrachten zoals beschreven in het ARW 2012 en de Aanbestedingswet 2012. Met betrekking tot deze procedure behoudt zij zich alle rechten voor.

6.2 Contactgegevens

De communicatie met betrekking tot deze aanbesteding verloopt via de berichtenfunctie via www.tenderned.nl.

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van Intermaris te benaderen of op een andere manier contact te leggen om informatie te verkrijgen over deze aanbesteding dan hiervoor omschreven. Intermaris heeft het recht Aannemers hierdoor uit te sluiten van deelname.

6.3 Nota van Inlichtingen

De Aannemers kunnen uiterlijk op 28 september voor 12:00 uur de vragen ter verduidelijking van deze openbare procedure met voorselectie stellen. U kunt tot deze datum onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en onvolkomenheden melden. Voor het verloop van de procedure is het van groot belang dat u onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en onvolkomenheden zo snel mogelijk meldt op een moment dat deze verholpen kunnen worden zonder dat dit ingrijpende gevolgen heeft voor de procedure en de termijnen.

Intermaris beantwoordt alle vragen schriftelijk. U kunt via www.tenderned.nl kennis nemen van de nota van inlichtingen van deze openbare procedure met voorselectie. De nota van inlichtingen prevaleert boven dit Voorselectie document.

6.4 Indienen Aanmelding

Uw Aanmelding moet uiterlijk voor de in de planning genoemde datum en tijd (zie paragraaf 6.6) zijn ingediend. Dat wil zeggen dat de stukken tijdig zijn geüpload in de kluis van www.tenderned.nl. Aanmeldingen die te laat zijn, zijn hierdoor uitgesloten voor deelneming en kunnen niet verder in behandeling genomen. Aannemer moet rekening houden met een lange upload tijd. Begin **tijdig** met het uploaden van uw Aanmelding en **vergeet niet op de knop 'indienen' te drukken**.

Het wijzigen of aanvullen van de Aanmelding na de sluitingstermijn is niet mogelijk. Intermaris heeft wel de mogelijkheid om kennelijke vergissingen en omissies door Aannemers te laten herstellen voor zover dat niet tot een gewijzigde Aanmelding leidt.

6.5 Indeling Aanmelding

Om de beoordeling van de Aanmeldingen te vergemakkelijken, vraagt Intermaris de Aannemer om de Aanmelding in te dienen volgens onderstaande matrix. De Aanmelding moet geldig zijn. Dit houdt in dat de Aanmelding en gebruikte formulieren en Bijlagen door een functionaris die bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en binden, rechtsgeldig moeten worden ondertekend (op basis van de inschrijving in het handelsregister en de eventueel verleende machtigingen).

Uw Aanmelding bestaat uit:

Document	Vindplaats	Gebruik maken van bijlage
Uittreksel uit het Handelsregister	Paragraaf 4.2	
Verklaringen	Paragraaf 4.3	Verklaring omzet Bereidverklaring bankgarantie
Certificaten	Paragraaf 4.4	
Verklaring	Paragraaf 4.5	Verklaring Plafondbedrag
Beantwoording vragen	Paragraaf 5	

6.6 Planning

De planning van de tender is in het onderstaande overzicht weergegeven.

Actie	Geplande datum
Publiceren van aankondiging Voorselectie	21-09-2015
Indienen vragen t.b.v. nota van inlichtingen Voorselectie	28-09-2015, 12:00 uur
Publiceren van nota van inlichtingen Voorselectie	01-10-2015
Indienen Aanmeldingen Voorselectie	12-10-2015, 12:00 uur
Beoordelen Aanmeldingen Voorselectie	12-10-2015 t/m 19-10-2015
Publiceren van Offerteaanvraag met Bijlagen (aan geselecteerde)	20-10-2015
Afstemmingsbijeenkomst	05-11-2015
Indienen vragen t.b.v. nota van inlichtingen Offerteaanvraag	13-11-2015, 12:00 uur
Publiceren van nota van inlichtingen Offerteaanvraag	20-11-2015
Indienen inschrijving Offerteaanvraag	14-12-2015, 12:00 uur
Beoordeling inschrijvingen Offerteaanvraag	15-12-2015 t/m 15-01-2016
Interviewfase	25-01-2016 t/m 29-01-2016
Bekendmaking Pre-award fase	05-02-2016
Start Pre-award fase	15-02-2016
Einde Pre-award fase	25-03-2016
Besluitvorming Intermaris	28-03-2016 t/m 08-04-2016
Voornemen tot gunning	13-04-2016
Definitieve gunning	27-04-2016
Indienen omgevingsvergunning	06-05-2016
Einde termijn omgevingsvergunning (start bezwaarprocedure van 6 weken en mogelijke start werkvoorbereiding Aannemer)	29-08-2016
Start uitvoering Driehoek (afhankelijk van bestemmingsplan-procedure en omgevingsvergunning)	Eind 2016

Intermaris is niet gebonden aan de planning en behoudt zich het recht voor data te wijzigen en deze wijzigingen aan de Aannemers kenbaar te maken.

6.7 Voorwaarden voor deelname aan deze prestatie-inkoop procedure

6.7.1 Tegemoetkoming kosten Aanmelding

Kosten die moeten worden gemaakt voor het opstellen van de Aanmelding worden niet door Intermaris vergoed.

6.7.2 Vertrouwelijkheid

De door Intermaris verstrekte documenten in het kader van deze aanbestedingsprocedure dienen als vertrouwelijk te worden behandeld en slechts aan medewerk(st)ers te worden getoond die voor het indienen van de Aanmelding daarvan kennis moeten nemen.

6.7.3 Overeenkomst

Op de uitvoering van de Opdracht zullen exclusief van toepassing zijn de UAV-GC 2010 en een door Aannemers op te stellen overeenkomst.

6.7.4 Voorwaarden

Een Aanmelding waaraan voorwaarden zijn verbonden of die is gedaan onder voorbehoud is ongeldig.

6.7.5 Controle van verstrekte informatie

Alle informatie die door de Aannemer ter beschikking is gesteld wordt door Intermaris op juistheid worden gecontroleerd. Intermaris behoudt zich bovendien het recht voor om alle gegevens die afkomstig zijn van derden op juistheid te controleren door deze derden te benaderen.

6.7.6 Intrekking van de aanbesteding

Intermaris behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure (tussentijds) geheel of gedeeltelijk stop te zetten of eenzijdig in te trekken. Aannemers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade.

Aannemer dient er rekening mee te houden dat: De uitvoering van Wherepark in twee delen wordt gesplitst. De start van de uitvoering is de Driehoek. Indien de Aannemer de Driehoek niet uitvoert zoals overeengekomen, zal de uitvoering van het Middengebied worden opgedragen aan een derde partij. Intermaris is in dat geval geen enkele schadevergoeding verschuldigd aan Aannemer met betrekking tot het niet opdragen van het Middengebied.

6.7.7 Taal

De voertaal van deze aanbesteding is de Nederlandse taal. Alle stukken en communicatie moeten in de Nederlandse taal worden ingediend.

6.7.8 Instemming

De Aannemer gaat door het indienen van een Aanmelding onvoorwaardelijk akkoord met de Voorselectie document en de Nota('s) van Inlichtingen en alle daarin genoemde voorwaarden inzake de onderhavige aanbestedingsprocedure.

7. Beoordeling Aanmeldingen

7.1 Beoordeling van de Aanmeldingen

De beoordelingen worden uitgevoerd door een multidisciplinair team. Deze bestaat uit:

1.	Vastgoedontwikkelaar
2.	Consulent wonen en leefbaarheid
3.	Directievoerder
4.	Adviseur communicatie

- Het team wordt bijgestaan door een Best Value Procurement adviseur, een strategisch inkoopadviseur en een jurist.
- De leden van de beoordelingscommissie zullen onafhankelijk van elkaar punten toekennen. De individuele scores worden vervolgens besproken in de beoordelingscommissie en via consensus definitief vastgesteld. Door de commissie wordt de score kort gemotiveerd. De beoordelingscommissie wordt ondersteund door de strategisch inkoopadviseur en door een externe procesbegeleider. Beide hebben geen stem bij beoordeling.

7.2 Stappenplan beoordeling

De beoordeling van de Aanmeldingen zal plaatsvinden volgens de volgende stappen:

Stap 1 De Aanmelding moet volledig en geldig zijn.

- Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden ook feitelijk en compleet worden ingediend op de voorgeschreven wijze.
- Geldig betekent dat de ingediende stukken, waar gevraagd, door de daarvoor bevoegde persoon rechtsgeldig zijn ondertekend en voldoen aan de eisen die eraan zijn gesteld.
- De Aannemer dient bij een vraag van Intermaris, met als doel een omissie op te heffen, te reageren binnen de door Intermaris aangegeven termijn. Bij het niet reageren van de Aannemer binnen de aangegeven termijn wordt de Aanmelding ongeldig verklaard.
- Ongeldig verklaarde Aanmeldingen worden niet verder beoordeeld.

Stap 2 Minimum eisen

- Beoordeling van de geldige en volledige Aanmeldingen geschiedt aan de hand van de Minimumeisen van hoofdstuk 4.
- Voldoet een Aannemer niet aan één of meerdere van de Minimumeisen, dan wordt de Aannemer uitgesloten.

Stap 3 Beoordeling

- De Aanmelding wordt inhoudelijk beoordeeld op beantwoording van de vragen van hoofdstuk 5.
- Na de beoordeling op volledigheid, geldigheid en Minimumeisen start de inhoudelijke beoordeling van de Aanmelding. De maximaal vijf Aanmeldingen die de hoogste score behalen, ontvangen een uitnodiging om een Inschrijving te doen.

Binnen 5 werkdagen na verzending van de Offerteaanvraag aan de Aannemers kan Intermaris controleren of verifiëren of de Aannemer daadwerkelijk voldoet aan de gestelde Minimumeisen. Indien dit niet (volledig) het geval blijkt te zijn, wordt de Aannemer alsnog uitgesloten en vindt een nieuwe beoordeling plaats.