

Selectieleidraad 'NPD Strook
Centrumgebied Overvecht',

d.d. 22 april 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel van de aanbesteding	3
1.2	Planning	3
2	Beschrijving project	4
2.1	Achtergrondinformatie bij de opdracht	4
2.2	Omschrijving van het programma	4
2.3	Duurzame en gezonde verstedelijking	7
3	Uitsluitingsgronden en selectiecriteria	8
3.1	Uitsluitingsgronden	8
3.2	Geschiktheidseisen met betrekking tot technische en beroepsbekwaamheid	8
3.3	Milieu en duurzaamheid	12
3.4	Combinatie	13
4	Beschrijving aanmeldingsprocedure	14
4.1	Informatiebijeenkomst	14
4.2	Informatiefase	14
4.3	Vorbereiding aanmelding	14
4.4	Wijze van indienen van de aanmelding	14
4.5	De aanmelding	15
5	Beschrijving selectieprocedure	16
5.1	Selectieprocedure	16
5.2	Tenslotte	18
5.3	Overige informatie	18
5.4	Eenmaal aanmelden	20
5.5	Overige informatie	20

Documenten die behoren bij deze selectieleidraad, geplaatst zijn in TenderNed en integraal onderdeel uitmaken van deze aanbesteding:

Document	Eigen verklaring
Document	Uitvoeringsverklaring onderaannemer
Document	Opgave referentieprojecten
Document	SPvE

1 Inleiding

1.1 Doel van de aanbesteding

De gemeente Utrecht (hierna: de gemeente) zoekt voor 2 aangrenzende kavels marktpartijen die een plan voor de 'NPD Strook' aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht ontwikkelen, alsmede de realisatie, financiering en eventueel exploitatie voor hun rekening willen nemen. De gemeente organiseert een tender, bestaande uit een openbare voorselectie met hierop volgend een definitieve selectie. Voor deze opdracht is een openbare aanbesteding niet verplicht. De gemeente hecht er evenwel aan om via een openbare aanbesteding alle mogelijk geïnteresseerde partijen in de gelegenheid te stellen hun belangstelling kenbaar te maken

Kavel 1 bestaat uit 2 tot 3 bouwblokken met vooral appartementen. Daarbij is de gemeente benieuwd naar de visies uit de markt met betrekking tot programmering, fasering en afzetbaarheid van deze bouwblokken. Op basis van de ingezonden visies kan de gemeente na de voorselectie besluiten voor deze kavel één partij te gaan selecteren of per bouwblok één. Kavel 2 bestaat uit 1 bouwblok met vooral studenteneenheden en hiervoor zal één partij geselecteerd gaan worden.

Openbare voorselectie

De gemeente vraagt een uitdagende en realiseerbare visie met aandacht voor het milieu en de omgeving. U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen naar deze opdracht door het tijdig via www.TenderNed.nl (verder te noemen TenderNed) indienen van de in TenderNed gevraagde gegevens van uw onderneming.

Vervolg proces

De voorselectie heeft tot doel maximaal vijf (5) inschrijvers te selecteren voor Kavel 1 en maximaal drie (3) inschrijvers te selecteren voor Kavel 2, die elk een voorstel uitwerken voor de definitieve selectie. De documenten voor de definitieve selectie zullen bij aanvang van de definitieve selectie worden verstrekt aan de geselecteerde partijen. De opdracht wordt in de definitieve selectie gegund aan de inschrijver per kavel met de economisch meest voordelige inschrijving. Begin 2017 hoopt de gemeente Utrecht de tender volledig af te ronden en kan de planvorming starten.

1.2 Planning

Processtappen	Data
Publiceren aanbesteding	22 april 2016
Informatiebijeenkomst	17 mei 2016 om 9:00 uur
Uiterste datum voor het stellen van vragen selectiefase	23 mei 2016
Beschikbaar stellen Nota van inlichtingen selectiefase	30 mei 2016
Uiterste datum voor het indienen van aanmeldingen	13 juni 2016, 10.00 uur
Doorlooptijd verificatie en selectie van de aanmeldingen	13 juni tot en met 24 juni 2016
Versturen brieven voorlopige selectie / voorlopige afwijzing	24 juni 2016
Voorlopige planning voor het vervolgtraject	
Definitieve vaststelling van het SPvE	Q4 2016
Versturen offerteaanvraag aan geselecteerde partijen	Eind 2016

Deze planning is indicatief en kan door de gemeente Utrecht worden aangepast.

2 Beschrijving project

2.1 Achtergrondinformatie bij de opdracht

De gemeente heeft verkend hoe de NPD strook (figuur herontwikkeld dient te worden en daartoe een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. In dit SPvE is bepaald onder welke condities woningbouw ontwikkeld kan worden op de locatie van de voormalige Nederlandse Pakketdienst en kantoorgebouw het Spectrum in het Centrumgebied Overvecht. De betreffende gebouwen zijn door de gemeente verworven t.b.v. de eerdere planvorming met Synchron. De gebouwen worden (tijdelijk) verhuurd via Stichting Sophia aan (culturele) ondernemers. Het Centrumgebied zal een geleidelijke organische verbetering gaan krijgen. De herontwikkeling van de NPD-strook is een eerste stap om het Centrumgebied een verbeteringsimpuls te geven. Voor de positie van het winkelcentrum betekent de toevoeging van woningbouw meer levendigheid en meer klanten in de directe omgeving. Doelgroepen voor de nieuwe woningbouwplannen zijn: studenten, starters en senioren.

2.2 Omschrijving van het programma

Kavel 1

Het programma voor deze opdracht is als volgt: (figuur 2):

- Twee of drie woonblokken met in totaal 180 tot 360 woningen
- Elk met 4 tot 6 bouwlagen en incidenteel een 7e bouwlaag (inclusief plint)
- Uitgangspunt is woningen in een mix van types (doelgroepen, grootte en prijsklasse), waarbij de gemeente streeft naar 100 middeldure beleggershuurwoningen.
- In het bouwblok dient voor elke woning een parkeerplaats gerealiseerd te worden.

Onder middeldure beleggershuurwoningen wordt in deze verstaan huurwoningen in de prijsklasse van € 710–900 per maand (prijspeil 2015), waarvoor voor de toekomstige eigenaar een exploitatieverplichting geldt van minimaal 10 jaar en waarvoor een meerwaardebeding van toepassing is bij latere omzetting naar bijvoorbeeld koop.

Kavel 2

- Eén woonblok met hoogbouw met minimaal 550 studenteneenheden
- 12 tot 16 bouwlagen inclusief plint.
- Het eventuele bewonersparkeren vindt geheel buiten het bouwblok plaats, m.u.v. een eventuele voorziening voor een deel-auto.

Onder studenteneenheden wordt in deze verstaan zelfstandige woningen en onzelfstandige 'kamers'. De hier bedoelde zelfstandige woningen worden verhuurd met een 'campuscontract' aan studenten verbonden aan een Utrechtse onderwijsinstelling, met een huurprijs conform het woningwaarderingsstelsel van maximaal € 710 (prijspeil 2015). De hier bedoelde onzelfstandige 'kamers' worden eveneens verhuurd met een 'campuscontract' aan studenten verbonden aan een Utrechtse onderwijsinstelling, met een huurprijs conform het woningwaarderingsstelsel van maximaal € 403 (prijspeil 2015). Voor de studenteneenheden geldt ook voor de toekomstige eigenaar een exploitatieverplichting van minimaal 10 jaar en een meerwaardebeding bij latere omzetting naar bijvoorbeeld koop.

Kavel 1 en 2

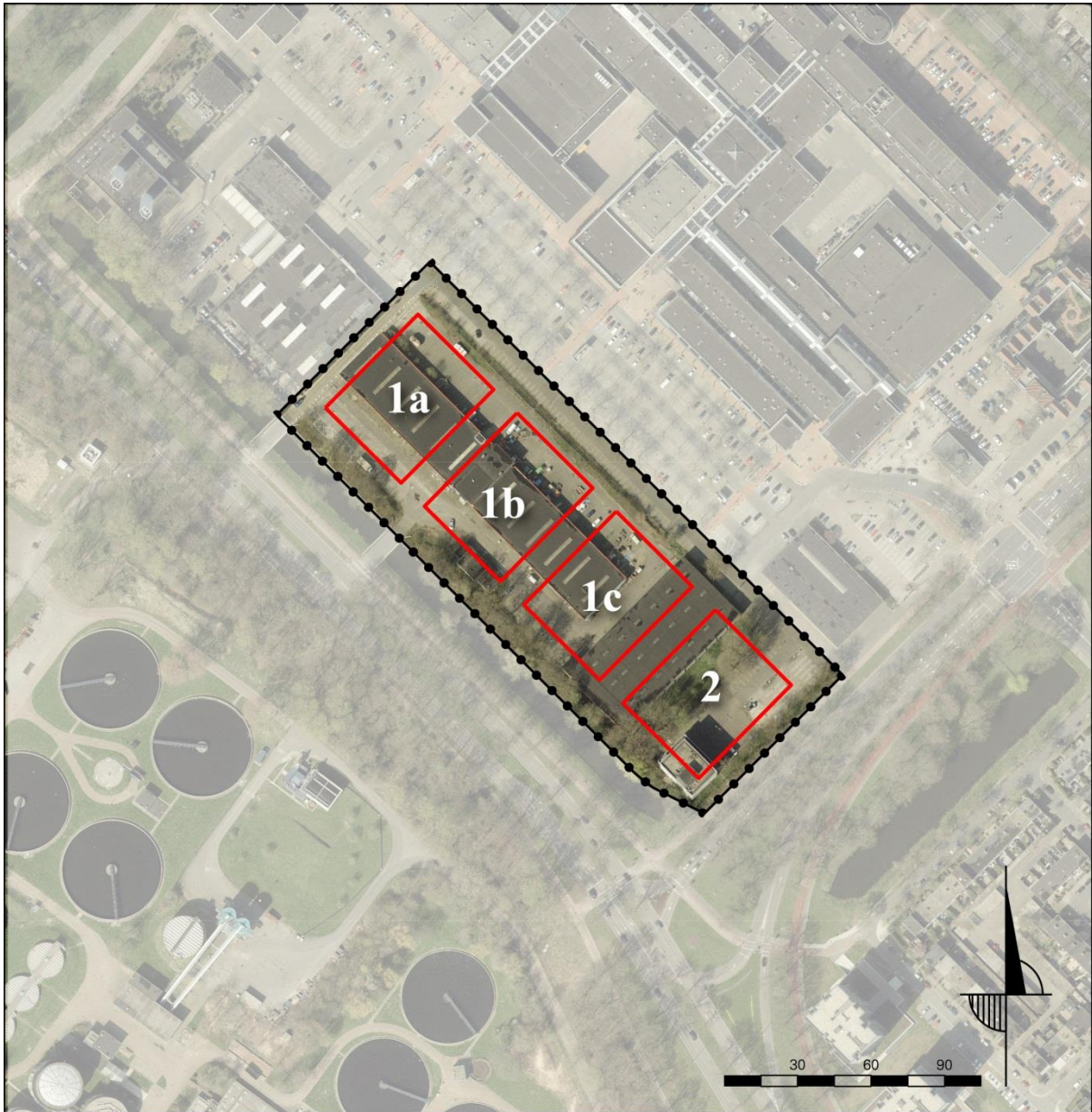
- De plint van alle woonblokken wordt bij voorkeur aan alle zijden gevuld met centrumfuncties ten einde zoveel mogelijk levendigheid te verkrijgen. Ingeval dat niet haalbaar blijkt, dan is wonen in de plint ook een mogelijkheid.

Onder centrumfuncties wordt verstaan dienstverlening, , maatschappelijke voorzieningen, sport, horeca categorie B, C, D1 en D2 (conform horecabeleid) en hotel (conform hotelbeleid) en lichte bedrijvigheid passend in een woonomgeving (categorie A en B1). Bij deze lichte bedrijvigheid is het mogelijk om de producten die daar vervaardigd worden te verkopen, mits het ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (met een maximum van 250 m²). Ook woonwerkfuncties behoren tot de mogelijkheden.

Voor meer informatie over de achtergrond bij het programma wordt verwezen naar het SPvE.



figuur 1 - locatie bouwplot



Figuur 2 – Bovenaanzicht bouwblokken

Minimaal grondbod

De exacte wijze waarop de bouwblokken in de markt worden gezet en het daarbij behorende minimale grondbod wordt in de volgende fase voorgeschreven. Onderstaand treft u een indicatie per kavel.

Indicatief zal het minimale grondbod (prijspeil 2015) per kavel zijn:

Kavel 1: € 4,2 mio uitgaande van een variant met het streefaantal van 100 middeldure beleggerswoningen

Kavel 2: € 3,0 mio uitgaande van een variant met circa 550 studenteneenheden

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit van 330.000 naar 400.000 inwoners in enkele decennia. Er zal niet alleen ruimte moeten zijn voor de functie wonen. De bevolkingsgroei zal samen moeten gaan met een gezonde economische ontwikkeling, waarbij ook werken, voorzieningen, verkeer en recreatie hun plek hebben in de stad. Een duurzame en gezonde verstedelijking is een breed gedragen noodzaak voor de toekomstige schaa sprong van Utrecht: een “healthy urban living”.

Er is behoefte aan gemengd stedelijke gebieden. De NPD-strook is één van deze gebieden die geschikt is voor transformatie naar woningbouw, maar die tevens kan bijdragen om van het winkelcentrum Overvecht echt een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies. Overvecht kan zich daardoor beter positioneren ten opzichte van de andere delen in de stad. Toevoegen van woningen beantwoordt aan de grote woningvraag van starters, senioren en studenten. Daarnaast vergroot woningbouw de levendigheid en het draagvlak van het winkelcentrum en andere centrumfuncties.

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en gezonde stad. Utrecht wil in 2030 energieneutraal zijn, maar liever nog eerder! Bij de plannen voor de NPD-strook is een duurzame- en gezonde verstedelijking vanaf het begin van het planproces uitgangspunt. Voor alle relevante thema's, zoals gezondheid, duurzaamheid, economie, groen, ecologie, bereikbaarheid, toegankelijkheid, energie, water, openbare ruimte en klimaat zijn randvoorwaarden en ambities geformuleerd. Zo is ervoor gekozen om de openbare ruimte rond de nieuwe woonblokken autovrij in te richten, wordt er een ecologische zone langs de oever van de singel gerealiseerd, worden de woonblokken vanuit gezondheidskundig oogpunt zo ver mogelijk van de Brilledreef af geplaatst en wordt ingezet op een forse verbetering van de bereikbaarheid, waardoor het langzaam verkeer zich veiliger en beter kan bewegen door het centrumgebied Overvecht. In de hoofdstukken 3 en 4 van het SPvE zijn deze randvoorwaarden en ambities nader uitgewerkt.

De woonkwaliteit vormt een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw toe te voegen woningen aan het centrumgebied, dit zal bij de selectie van ontwikkelaars zwaar worden meegewogen. Maar door de forse financiële taakstelling die op dit gebied rust en de investeringen die in het centrumgebied gedaan moeten worden zal ook een minimale grondprijs gehaald moeten worden. Extra investeringen van ontwikkelaars in energiebesparende maatregelen worden bij de selectie positief meegewogen in de beoordeling.

3 Uitsluitingsgronden en selectiecriteria

In dit hoofdstuk staan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen waaraan Aanmelders dienen te voldoen.

Ten aanzien van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten bewijsstukken. Bewijsstukken die bij de Aanmelding gevoegd dienen te zijn en bewijsstukken die de Gegadigde op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst dient op te leveren. Middels de Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten verklaart u dat uw onderneming voldoet aan alle in paragraaf 4.1 gestelde uitsluitingsgronden en de in paragraaf 4.2 en 1.3 gestelde geschiktheidseisen en u bewijsstukken op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst binnen 10 werkdagen kunt overleggen.

Als een Gegadigde niet volledig voldoet aan het gestelde in dit hoofdstuk, wordt zijn Aanmelding als onvolledige Aanmelding terzijde gelegd en komt deze niet voor verdere beoordeling in aanmerking.

3.1 Uitsluitingsgronden

3.1.1 Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten

U overlegt in uw Aanmelding een, door de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) ingevulde en ondertekende, Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten.

U geeft hierin bij toelichting (onder 8.1 en 8.2) aan voor welk deel van de opdracht u een beroep doet op derden die u nodig heeft om te voldoen aan de geschiktheidseisen.

Deze Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten is bijgevoegd als Document – Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten.

3.1.2 Bewijs van inschrijving nationale beroeps-/ handelsregister

U beschikt over een bewijs van inschrijving van de onderneming in het nationale beroeps-/ handelsregister. Dit bewijs is niet ouder dan zes maanden vanaf de datum van publicatie van de aankondiging en bevat de actuele gegevens. U vult dit bewijs eventueel aan met documentatie waaruit de rechtsgeldigheid van de handtekening van Gegadigde blijkt (volmacht(en)). Op verzoek overlegt u deze gegevens binnen 10 werkdagen.

3.2 Geschiktheidseisen met betrekking tot technische en beroepsbekwaamheid

3.2.1 Kerncompetenties

In de onderstaande opsomming staan de kerncompetenties waaraan u dient te voldoen middels referentieprojecten.

Kavel 1

- Ervaring met het ontwikkelen en (doen) realiseren van één (1) appartementencomplex met minimaal 50 woningen in de afgelopen 5 jaar;
- Ervaring met het ontwikkelen en (doen) realiseren van een appartementencomplex met een gebouwde parkeervoorziening (ondergronds, half verdiept, op maaiveld) met woningen erboven;

Kavel 2

- Ervaring met het ontwikkelen en (doen) realiseren van één (1) appartementencomplex met minimaal 50 studenteneenheden in de afgelopen 5 jaar;

Kavel 1 en 2

- Ervaring met het ontwikkelen en (doen) realiseren van één (1) appartementencomplex met huurwoningen;
- Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een in de praktijk succesvol functionerende plint als onderdeel van een bouwblok, ingevuld al dan niet met niet-woonfuncties.
- Ervaring met het ontwikkelen en (doen) realiseren van een appartementencomplex waarbij u toekomstige gebruikers in het planproces heeft betrokken.

Op de uiterste datum voor het indienen van de Aanmelding dient u uw visie in op de onderstaande onderdelen. Deze onderdelen bevatten in ieder geval de hieronder beschreven aspecten. Uw in te dienen visie bestaat uit een beschrijving van maximaal twee (2) pagina's A4 per criterium, waar nodig aangevuld met één (1) pagina A4 met enkele schetsmatige tekeningen/ doorsneden en/of referentiebeelden per criterium.

3.2.2 Visie op de opdracht Kavel 1 (2 tot 3 bouwblokken met appartementen, 1A/1B/1C)

U wordt gevraagd een visie op te stellen en in te dienen. Uw ingezonden visie wordt door de gemeente beoordeeld zoals is beschreven onder 5. Bij de beoordeling worden voor Kavel 1 de navolgende 5 criteria gehanteerd.

Criterium 1.1 Versterking en verlevendiging van het Centrumgebied Overvecht.

Wegingsfactor 30/100

In uw aanmelding dient u uw visie in op de bijdrage van het door de gemeente gevraagde bouwprogramma aan de versterking en verlevendiging van het Centrumgebied Overvecht. Het gebied tussen Zamenhofdreef, Brilledreef en Einsteindreef.

U dient in uw visie in te gaan op:

- Invulling van de plinten: aan welke niet-woonfuncties denkt u, hoeveel m² bvo totaal aan 'centrumfuncties', wat is de markttechnische haalbaarheid daarvan, hoe denkt u huurders te vinden en contracteren voor deze ruimten. Indien u deze mogelijkheden niet ziet zien we graag een invullingen met woon/werkwoningen. .
- Invulling van het woonprogramma: hoeveel woningen zijn wenselijk op deze locatie (levendigheid, markttechnisch afzetbaar), voor welke doelgroepen, welke woningtypen in welke prijsklassen, .

Beoordelingsaspect:

Beoordeling van de door u gegeven visie op de opdracht vindt plaats op basis van de onderstaande aspecten. Uw antwoord wordt beoordeeld op:

- De mate waarin u in staat bent om aan te tonen hoe de realisatie van het programma bij kan dragen aan de versterking en verlevendiging van het Centrumgebied Overvecht. Geef daarbij een onderbouwing waaruit blijkt dat uw aanpak succesvol zal zijn en welke factoren bij zullen dragen om de uitstraling van het centrumgebied en de maatschappelijke waarde van de plek te verbeteren.
- De door u beoogde differentiatie aan functies, woondoelgroepen en woningtypen en geef daarbij een onderbouwing. De invulling van het woonprogramma: mogelijke woningtypes, doelgroepen, markttechnische haalbaarheid,

- De mate waarin u denkt de afzetbaarheid van de woningen en de commerciële ruimtes zeker te stellen .
- De invulling van de plinten: mogelijke functies, de maatschappelijke waarde, markttechnische haalbaarheid, mogelijkheden voor woningen in de plinten,

criterium 1.2 Participatie toekomstige bewoners en gebruikers

Wegingsfactor 25/100

In uw aanmelding dient u een visie te geven op de wijze waarop u toekomstige bewoners en gebruikers in de planfase laat participeren.

Beoordeling van de door u gegeven visie op de opdracht vindt plaats op basis van de volgende aspecten:

- De mate waarin u toekomstige gebruikers wil betrekken en ruimte krijgen bij het planproces

criterium 1.3 Inpassing parkeren

Wegingsfactor 10/100

In uw aanmelding dient u uw visie te geven op de wijze waarop de door u beoogde woonkwaliteit en het parkeren van de bewoners binnen de footprint van het bouwblok ingericht kan worden. Gezien de locatie en de reeds beschikbare openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum hecht de gemeente waarde aan de koppeling van woning en (gebouwde) parkeerplaats.

U dient in u visie in te gaan op:

- Welke optimale balans u ziet in de gekozen parkeeroplossing, het aantal woningen en de hoogte van de grondopbrengst.
- De mate waarin u in staat bent een hoge woonkwaliteit te garanderen in relatie tot de parkeeropgave.

Beoordelingsaspect:

Beoordeling van de door u gegeven visie op de opdracht vindt plaats op basis van de onderstaande aspecten. Uw antwoord wordt beoordeeld op: zie bovenstaande punten

- De onderbouwing van de balans tussen het woningaantal en de parkeeroplossing, en economische haalbaarheid
- Woonkwaliteit in relatie tot parkeeroplossing.

criterium 1.4 Fasering van de verschillende eenheden (bouwblokken), woontype en afzetbaarheid

Wegingsfactor 10/100

In uw aanmelding dient u uw visie in op de opdracht met betrekking tot de wijze waarop de fasering van de verschillende bouwblokken het best plaats kan vinden.

U dient in uw visie in te gaan op:

- De omvang van de verschillende bouwblokken (A, B en C): aantal woningen per bouwblok uit oogpunt van afzetbaarheid, techniek, woonkwaliteit en bouwlogistiek.
- De wenselijkheid om al dan niet bouwblokken samen te voegen.
- Het programma/ woningtype per bouwblok.
- Een voorstel voor fasering, rekening houdend met al het bovenstaande.

Beoordelingsaspect:

Beoordeling van de door u gegeven visie op de opdracht vindt plaats op basis van de onderstaande aspecten. Uw antwoord wordt beoordeeld op:

- De mate waarin u in staat bent om aan te tonen hoe de fasering (in tijd) tussen de verschillende eenheden plaats dient te vinden. Geef daarbij een onderbouwing waaruit blijkt dat uw aanpak succesvol zal zijn.
- Fasering van de bouwblokken irt verkoopbaarheid en bouwterrein, wanneer denkt u te kunnen starten?.

criterium 1.5 Duurzaamheid: ambitie, plan van aanpak en economische haalbaarheid

Wegingsfactor 25/100

De gemeente heeft stevige ambities met betrekking tot duurzaamheid zoals ook beschreven in het SPvE. Daarbij gaat het zowel om beperking van de milieubelasting in het algemeen, levensloopbestendigheid voor appartementen als toekomstbestendigheid van de plintoplossingen. In uw aanmelding dient u een visie te geven op uw ambitie met betrekking tot duurzaamheid en levensloopbestendigheid en hoe u deze thema's gedurende de planvorming vorm en inhoud gaat geven. Ook zien we graag toegelicht hoe u denkt om te gaan met door u geambieerde duurzaamheidsmaatregelen die van invloed zijn op de economische haalbaarheid.

Beoordelingsaspecten:

- De getoonde ambitie met betrekking tot duurzaamheid
- De kwaliteit van het voorgestelde proces om de ambitie in te vullen
- De manier waarop u met de kosten van duurzaamheid denkt om te gaan. **De wijze waarop levensloopbestendigheid gaat worden uitgewerkt**

3.2.3 Visie op de opdracht Kavel 2 (1 bouwblok met studenteneenheden)

U wordt gevraagd een visie op te stellen en in te dienen. Uw ingezonden visie wordt door de gemeente beoordeeld zoals is beschreven onder 5. Bij de beoordeling worden voor Kavel 2 de navolgende 3 criteria gehanteerd.

criterium 2.1 Versterking en verlevendiging van het Centrumgebied Overvecht.

Wegingsfactor 40/100

De ontwikkeling van de bouwblokken moet bijdragen aan de versterking en verlevendiging van het Centrumgebied Overvecht. Weloverwogen programmering van functies kan hieraan een bijdrage leveren. Studenten zijn een bijzondere categorie die afhankelijk van hun inpassing door hun aanwezigheid kunnen zorgen voor levendigheid maar ook voor overlast. Daarnaast kennen zij hun eigen behoeften aan voorzieningen. In uw aanmelding dient u een visie te geven op de inpassing van studentenhuysvesting en de mee te ontwikkelen voorzieningen in de plint.

Beoordelingsaspecten:

- Het door u voorgestelde programma aan studenteneenheden
- De kwaliteit van de door u voorgestelde plintinvulling

Criterium 2.2 Studentenhuisvesting op deze locatie in 2020 en verder

Wegingsfactor 30/100

Utrecht is dé studentenstad van Nederland. Dit vraagt nu en in de toekomst passende studentenhuisvesting. Er is nog steeds sprake van schaarste in dit segment. Met het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht heeft de gemeente koers bepaald hoe het aanbod van studentenhuisvesting uit te breiden. Eén van de nieuwbouwlocaties is de NPD-strook in Overvecht. In het SPvE is uitgegaan van een bouwblok voor studenten, vooralsnog met 550 nader te bepalen wooneenheden. Voor het blok met studentenhuisvesting worden marktpartijen uitgenodigd te komen met voorstellen voor toekomstbestendige woningen die in eerste aanleg geschikt zijn voor de huidige generatie studenten. Deze zullen worden verhuurd met een campuscontract. We vernemen graag uw visie op demogelijkheden om behalve eenpersoonseenheden ook woningen met meerdere eenheden te ontwikkelen en aan te bieden. In de voorstellen wordt daarnaast onderbouwd, hoe in de toekomst (kleinere) studentenwoningen kunnen worden samengevoegd tot grotere (sociale) woningen. Daarbij gaan we er van uit, dat partijen optimaal gebruik maken van het geldende beleid en regelgeving. Classificatie als sociale huurwoning is daarbij een nadrukkelijke pré.

Beoordelingsaspecten:

- De onderbouwing van uw visie op studentenhuisvesting op deze locatie
- De kwaliteit van het door u voorgestelde aanbod
- De door u beoogde interactie tussen de mogelijke functies in de plint en de studenten en tussen de studenten en hun omgeving
- Mogelijkheid de woningen als sociale huur te classificeren.

Criterium 2.3 Duurzaamheid: ambitie, plan van aanpak en economische haalbaarheid

Wegingsfactor 30/100

De gemeente heeft ambities geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid zoals ook beschreven in het SPvE. Daarbij gaat het zowel om beperking van de milieubelasting in het algemeen, levensloopbestendigheid voor appartementen als toekomstbestendigheid van de plintoplossingen. In uw aanmelding dient u een visie te geven op uw ambitie met betrekking tot duurzaamheid, hoe u deze ambitie gedurende de planvorming vorm en inhoud gaat geven en hoe u denkt om te gaan met door u geambieerde duurzaamheidsmaatregelen die van invloed zijn op de economische haalbaarheid.

Beoordelingsaspecten:

- De getoonde ambitie met betrekking tot duurzaamheid
- De kwaliteit van het voorgestelde proces om de ambitie in te vullen
- De manier waarop u met de kosten van duurzaamheid denkt om te gaan.

3.3 Milieu en duurzaamheid

U beschikt op de uiterste datum voor het indienen van de inschrijving over een geldig milieumanagementcertificaat conform NEN-EN-ISO 14001:2004 Milieumanagementsysteem of over gelijkwaardige maatregelen op het gebied van milieubeheer. Op verzoek overlegt u deze gegevens binnen 10 werkdagen.

3.4 Combinatie

Indien u als combinatie inschrijft, dien(t)(en) de met uitvoering (van het gedeelte van het werk waar het milieumanagementcertificaat op ziet) belaste combinant(en) aan de minimumvereisten te voldoen. Indien u gebruik maakt van een onderaannemer om te voldoen aan deze eis dan levert u een, door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van u en de onderaannemer ondertekende, uitvoeringsverklaring onderaanneming (Document – Uitvoeringsverklaring) aan. Overige informatie.

4 Beschrijving aanmeldingsprocedure

4.1 Informatiebijeenkomst

In een presentatie zal het projectteam de belangrijkste aandachtspunten van het project nader toelichten. Daarbij is er de gelegenheid voor het stellen van verhelderingsvragen. Geïnteresseerde marktpartijen worden verzocht zich hiervoor aan te melden via de berichtenmodule van TenderNed. Aanmelden kan tot uiterlijk één werkdag voor de informatiebijeenkomst.

4.2 Informatiefase

Als geïnteresseerde partij kunt u vragen stellen en/of opmerkingen maken over de selectieleidraad en/of de selectieprocedure. U kunt uw vragen en/of opmerkingen **doorlopend** via [TenderNed](#) stellen aan de gemeente. De gemeente kan de gestelde vragen doorlopend beantwoorden en geanonimiseerd aan alle geregistreerde geïnteresseerde partijen beschikbaar stellen.

Deze fase van de aanbesteding betreft uitsluitend de selectie op basis van de geschiktheid en visie van de ondernemer. Uw vragen en opmerkingen dienen hierop betrekking te hebben.

Uiterlijk zes dagen vóór de uiterste datum van indienen van de aanmeldingen stelt de gemeente een Nota van Inlichtingen op met daarin alle gestelde vragen en gegeven antwoorden. Deze Nota van Inlichtingen stelt de gemeente ter beschikking via TenderNed en moet u beschouwen als een integraal onderdeel van de aanbestedingsstukken in de selectiefase.

De gemeente garandeert niet dat zij vragen die worden gesteld nadat de Nota van Inlichtingen is opgesteld zal beantwoorden.

Mochten gegeven antwoorden strijdig zijn met elkaar dan prevaleert een antwoord met een hoger nummer boven een antwoord met een lager nummer.

Na deze informatieronde staan de selectiecriteria en de eisen aan de procedure met bijgehorende documenten definitief vast.

4.3 Voorbereiding aanmelding

De invulformulieren die u bij uw aanmelding moet uploaden zijn beschikbaar gesteld via TenderNed. U mag de opmaak en vorm van de (digitale) documenten **niet** aanpassen.

Vragen en antwoorden in de informatiefase kunnen tot gevolg hebben dat een invulformulier wordt gewijzigd. Het versienummer wordt dan aangepast. Let er op dat u, vlak voor u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt.

4.4 Wijze van indienen van de aanmelding

U dient uw aanmelding in door antwoord te geven op de in TenderNed gestelde eisen en selectiecriteria de gevraagde ingevulde documenten te uploaden. Aanmeldingen op een andere wijze, bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd, worden **niet** geaccepteerd.

Indienen van de aanmeldingen

Aanmeldingen dienen op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum via TenderNed te worden geüpload en in de kluis geplaatst te worden. Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen. Het op tijd in de kluis plaatsen van de aanmelding is geheel de verantwoordelijkheid van de aanmelder.

Opening van de aanmeldingen

Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen download de gemeente de aanmeldingen uit de digitale kluis en start de selectieprocedure. Het selectieteam behandelt de aanmeldingen vertrouwelijk.

Nadere informatie over het werken met TenderNed vindt u in een brochure:

http://www.TenderNed.nl/sites/default/files/In%20zes%20stappen%20digitaal%20inschrijven%20op%20Overheidsopdrachten%20via%20TenderNed_0.pdf.

Ook is een uitgebreide handleiding beschikbaar via:

http://www.TenderNed.nl/egids/handleiding/handleiding_ondernemers.

Let op!

De gemeente raadt u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van een aanmelding te verifiëren dat uw onderneming inderdaad juist is geregistreerd in www.TenderNed.nl en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie een inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is dient u zich eerst te registreren als onderneming in www.TenderNed.nl, dit proces kan meerdere dagen duren.

5 Beschrijving selectieprocedure

Zowel het opstellen van de aanbestedingsdocumenten als het selecteren van de aanmeldingen vindt plaats door een selectieteamselectieteam, waarin diverse deskundigheden zijn verenigd. Het is niet toegestaan om in het kader van de procedure contact te zoeken met leden van het electieteamselectieteam om informatie te krijgen (in welke vorm dan ook), op straffe van uitsluiting van deelname aan de aanbesteding. Het inwinnen van informatie kan uitsluitend op de in hoofdstuk 2 besproken wijze.

5.1 Selectieprocedure

De selectieprocedure omvat een aantal fasen.

Fase 1: Toetsen op eisen en selectiecriteria

Aan de hand van het ondertekende document 'Eigen Verklaring', tezamen met het ondertekende document 'uitvoeringsverklaring onderaannemer' (indien gebruik wordt gemaakt van een onderaannemer) **toetst** de gemeente of u voldoet aan de in die verklaring genoemde eisen en selectiecriteria. Bij uw aanmelding overlegt u een ingevuld document 'opgave referentieprojecten' waaruit blijkt dat u de daarin genoemde producten heeft geleverd en/of de genoemde diensten heeft uitgevoerd, beide al dan niet in onderaanneming of in combinatie.

Aan de hand van het ingevulde document 'opgave referentieprojecten' kan de gemeente verifiëren of u voldoet aan de gestelde referentie-eisen

LET OP!

De gemeente kan actief alle opgegeven referenties van alle aanmelders verifiëren bij de door u opgegeven partijen. Hierbij zal worden gecontroleerd of het door u uitgevoerde werk daadwerkelijk door u is / zijn uitgevoerd conform de gestelde referentie-eisen.

Bij verificatie van de referenties zal de gemeente de door u opgegeven referent **per e-mail** vragen om per e-mail te bevestigen dat de betreffende referentie voldoet aan de gestelde referentie-eisen. De gemeente benadert de referent op het door u in het formulier opgave referentieprojecten opgegeven e-mailadres van de referent. Eventueel verkeerd opgegeven (contactgegevens van de) referenten zijn voor uw rekening en risico.

Indien de referent niet binnen 7 werkdagen na versturing van de e-mail aan hem / haar (met daarin het verzoek om te bevestigen dat de betreffende referentie voldoet aan de gestelde referentie-eisen) per e-mail heeft bevestigd dat de betreffende referentie voldoet aan de gestelde referentie-eisen, dan voldoet de betreffende referentie volgens de gemeente niet aan de gestelde referentie-eisen. Hiermee voldoet uw aanmelding niet aan de minimeisen omtrent de vakbekwaamheid en zal uw aanmelding ongeldig worden verklaard.

De gemeente kan in voorkomende gevallen beslissen om de reactietermijn van de referent te verlengen. Dit zal de gemeente dan expliciet mededelen aan de betreffende aanmeldende partij en de reactietermijn met maximaal 7 werkdagen verlengen.

In verband met de voortgang van dit verificatieproces verzoeken wij u de contactpersoon van de door u op te geven referent op de hoogte te stellen dat de gemeente contact kan gaan opnemen binnen twee weken na het indienen van uw aanmelding.

Elke aanmelding die niet voldoet aan de eisen en selectiecriteria, valt af.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de voorlopige selectie de officiële bewijsstukken die behoren bij de eisen en selectiecriteria van de partijen die voorlopig geselecteerd zijn op te vragen.

Fase 2: Kwalitatieve selectie op basis van visie

Indien na fase 1 meer dan 3 aanmeldingen voldoen aan de gestelde eisen en selectiecriteria dan wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de aanmelders Op basis van de overlegde visie.

Aan ieder te beoordelen selectie criterium is door het selectieteamselectieteam een weegfactor toegekend. Deze weegfactor kan per selectie criterium verschillen. Een selectie criterium kan onderverdeeld zijn in subcriteria.

Kwalitatieve selectiecriteria

Aan de hand van de verstrekte antwoorden/gegevens bij elk selectie criterium, beoordeelt het selectieteam de mate waarin c.q. de wijze waarop de aanmeldingen voldoen aan het selectie criterium **ten opzichte van de aanmelding die het best wordt beoordeeld**. Het beoordelingsproces loopt als volgt:

Het selectieteam bepaalt per selectie criterium eerst welke aanmelding ten opzichte van de andere aanmeldingen het beste wordt beoordeeld. Het selectieteam kent deze aanmelding bij dat selectie criterium 100 punten toe.

Het selectieteam kent vervolgens voor dat selectie criterium punten toe aan de overige aanmeldingen, op een schaal variërend van 100 punten tot 0 punten. Het aantal punten voor een overige aanmelding hangt af van de mate waarin de aanmelding minder wordt beoordeeld ten opzichte van de aanmelding die het best is beoordeeld.

Het is mogelijk dat meerdere aanmeldingen op een selectie criterium door het selectieteam met een zelfde score worden beoordeeld.

De door de berekening behaalde punten worden per selectie criterium afgerond op hele getallen. Bijvoorbeeld: 50,2 punten wordt afgerond naar 50 punten.

Het door het selectieteam toebedeelde aantal punten (bij kwalitatieve selectiecriteria) wordt omgerekend in een score. Deze score komt tot stand door het toebedeelde / berekende aantal punten te vermenigvuldigen met de aan het selectie criterium toegekende weegfactor.

Fase 3: Berekening totaalscore:

Door de scores van alle selectiecriteria bij elkaar op te tellen verkrijgt men de totaalscore.

Fase 4: Afronding oordeel

Op grond van alle beschikbare informatie komt het selectieteam tot een totaaloordeel en rangorde van de aanmeldingen. Het selectieteam bepaalt de rangorde van de aanmeldingen op de totaalscore, waarbij geldt dat een hoger puntentotaal beter is dan een lager puntentotaal.

Van aanmeldingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, plaatst het selectieteam de aanmelding waarvan de score op criterium 1.1.het hoogste is, in de rangorde als hoogste van die gelijk geëindigde aanmeldingen. Indien vervolgens de scores op criterium 1.1.van die aanmelders ook weer gelijk zijn, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Fase 5: Bekendmaking resultaat van de selectie

De gemeente nodigt het in TenderNed genoemde aantal aanmeldingen met de hoogste puntentotalen uit tot het doen van een inschrijving. De gemeente stelt de inschrijvingsdocumenten pas beschikbaar na het verstrijken van de bezwaartermijn (zie hierna). Verificatie van de officiële bewijsstukken die behoren bij de eisen en selectiecriteria zal plaatsvinden vóór het beschikbaar stellen van de inschrijvingsdocumenten. Blijkt tijdens deze verificatie dat in de aanmelding onjuiste informatie is verstrekt, dan zal de betreffende aanmeldende partij alsnog afvallen.

Ingeval blijkt dat een aanmelder ongeldig verklaard had moeten worden, maar dit niet gebeurd is, zal in dat geval besloten worden de procedure uit 3.1 opnieuw te doorlopen (met de aanmelders die niet reeds eerder af zijn gevallen in fase 1 en zonder de alsnog ongeldig verklaarde aanmelding).

Fase 6: Bezwaar maken tegen de selectiebeslissing

De aanmeldende partijen die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor het doen van een inschrijving, ontvangen een bericht voorzien van motivatie via TenderNed. Voor deze aanmeldende partijen bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen dit besluit door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op twintig kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de aanmeldende partijen niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

De inschrijvingsdocumenten zullen pas beschikbaar worden gesteld na het verstrijken van deze termijn of na uitspraak van de voorzieningenrechter.

De bovenstaande bezwaartermijn van twintig dagen geldt ook in het geval de gemeente besluit de aanbesteding te staken. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat u via een bericht in TenderNed hierover geïnformeerd bent. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Door aan te melden gaat u akkoord met de in dit document beschreven waarderings- en beoordelingsmethodiek.

5.2 Tenslotte

Zolang er inzake de aanbesteding niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er géén sprake van enige gebondenheid van/met de gemeente. In dat geval is er ook géén enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.

5.3 Overige informatie

5.3.1 Juridische bindingen

Indien u gebruik maakt van de gegevens van een moederorganisatie en/of samenwerkingsverbanden met andere ondernemingen voor wat betreft de technische- en beroepsbekwaamheid en/of financiële en economische draagkracht, dan overlegt u op eerste verzoek een beschrijving over de juridische bindingen met deze onderneming(en) en wat de aard van deze relatie is. Bij de beschrijving voegt u tevens het bewijs van inschrijving in het nationale beroeps-/ handelsregister waaruit deze relatie blijkt, waaronder eventueel moeder-/dochter-/zusterrelaties. Met name is hier de concernrelatie (met percentage van het belang) met eventuele moeder-/dochter-/zusterondernemingen van belang.

5.3.2 Combinaties

Gegadigden kunnen zich in het kader van deze aanbestedingsprocedure aanmelden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee vormen van een Aanmelding:

1. Een Ondernemer kan zich zelfstandig aanmelden voor de opdracht. Deze individuele Gegadigde zal, indien de gemeente Utrecht besluit een overeenkomst met hem aan te gaan, (als enige) contractspartner zijn.
2. Twee of meer Ondernemers kunnen zich gezamenlijk als Combinatie aanmelden voor de opdracht, waarbij alle aan de combinatie deelnemende Combinanten contractspartner van de gemeente Utrecht worden en hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden. Een Combinatie geldt als één Aanmelding. Alle aan een Combinatie deelnemende Combinanten dienen de in deze aanbesteding voor de toetsing van de geschiktheid gevraagde informatie te overleggen en (conform de uitwerking in deze Selectieleidraad) aan de gestelde eisen te voldoen. Zij dienen één partij aan te wijzen als penvoerder.

Voor zowel zelfstandige Gegadigden als Gegadigden bestaande uit een combinatie is het mogelijk dat zij zich, in het kader van en ter voldoening aan de in deze aanbesteding gestelde geschiktheidseisen, beroepen op de kwalificaties van derden (zoals technische- en beroepsbekwaamheid en financiële en economische draagkracht). Indien Gegadigden een dergelijk beroep doen op derden, dienen zij dat expliciet bij de Aanmelding, in de Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten bij toelichting onder 8.1 (Document – Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten), te vermelden.

Voorts neemt Gegadigde bij een beroep op (een) derde(n) als hiervoor bedoeld de verplichting op zich deze derde(n) bij de uitvoering van de opdracht ook daadwerkelijk aantoonbaar beschikbaar te hebben en in te zetten voor die onderdelen waarvoor het beroep op de derde(n) is gedaan (zelfverste). Voor een beroep in het kader van de toetsing van de financiële en economische draagkracht houdt deze verplichting in, dat de desbetreffende derde(n) hoofdelijke aansprakelijkheid voor de nakoming van de overeenkomst aanvaardt door middel van het invullen en ondertekenen van de Uitvoeringsverklaring (*Document – Uitvoeringsverklaring*).

De combinatie dient aan te geven welke partij en contactpersoon het aanspreekpunt is tijdens deze procedure en hoe de taakverdeling binnen de combinatie is geregeld. Alle combinaties dienen zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en complete afhandeling van de door hen aanvaarde opdracht en de hieruit voortvloeiende verplichtingen. Het vormen van combinaties na indienen van de Aanmelding is niet toegestaan.

5.3.3 Onderaanneming

Gegadigde geeft aan of hij voornemens is delen van de gevraagde dienstverlening in onderaanneming te geven.

Bij onderaanneming moet Gegadigde op de Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten (Document – Eigen Verklaring voor Aanbestedingsprocedures van Aanbestedende diensten) onderstaande gegevens verstrekken:

- Een overzicht van het gedeelte van de opdracht dat hij voornemens is in onderaanneming te geven;
- U beschikt over een verklaring dat voor de duur van de uitvoering van de opdracht Gegadigde kan beschikken over de onderaannemer.

Indien Gegadigde een beroep doet op een in te zetten derde(n) dient Gegadigde bij zijn Aanmelding rechtsgeldige verklaringen van de desbetreffende derde(n) te overleggen waaruit blijkt dat deze daadwerkelijk gedurende de loop van de opdracht beschikbaar is/zijn, door het bijvoegen van een ondertekende Uitvoeringsverklaring onderaannemer (Document – Uitvoeringsverklaring).

5.4 Eenmaal aanmelden

Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden voor de selectiefase. Indien een onderneming meerdere malen aanmeldt, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen alle uitgebrachte aanmeldingen van deze onderneming terzijde worden gelegd en worden uitgesloten van selectie.

Ondernemingen die behoren tot dezelfde groep mogen alleen elk een aanmelding doen indien er géén sprake is van onderling gesloten overeenkomsten en géén sprake is van feitelijke gedragingen welke in strijd zijn met het Mededingingsrecht. De gemeente is te allen tijde bevoegd hierover nadere bewijsstukken op te vragen.

Indien ondernemingen die behoren tot dezelfde groep elk een aanmelding doen en deze aanmelding in strijd blijkt te zijn met het Mededingingsrecht en/of er sprake is van onderling gesloten overeenkomsten worden alle uitgebrachte aanmeldingen van alle ondernemingen die behoren tot dezelfde groep, hetzij zelfstandig of als deelnemer in combinatie, terzijde gelegd en uitgesloten van selectie.

5.5 Overige informatie

Deze selectieleidraad en de eventuele documenten uit de inschrijvingsfase zijn geen opdrachtverlening en kunnen ook niet als zodanig worden uitgelegd. De kosten voor de aanmelding en de eventuele inschrijving zijn geheel voor rekening van de aanmelder.

De gemeente wijst u er op dat in de inschrijffase van deze aanbesteding van combinanten een gezamenlijke en hoofdelijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de opdracht zal worden voorgeschreven. Tevens zal de gemeente in de inschrijffase eisen dat het verantwoordelijk management en de met de uitvoering van de opdracht belaste personeelsleden de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate dienen beheersen, voor zover relevant voor de uitvoering van de werkzaamheden en de eventuele contractuele verplichtingen.