

Zaakmap: BOAC1303386

Registratienummer: 1303378

Naam aanbesteding: Herontwikkeling gemeentehuis Beemster

Afdeling: Stadsbeheer, team projecten

Selectieleidraad

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1 Gemeente Beemster | 3 |
| 1.2 Aard en omvang van de opdracht | 4 |
| 1.3 De opdracht | 5 |
| 1.4 Bestemmingsplan | 5 |
| 1.5 Minimale koopprijs | 5 |
| 2. Aanbestedingsprocedure | 6 |
| 2.1 Procedure | 6 |
| 2.2 Planning & data | 6 |
| 2.3 Screening in het kader van de wet BIBOB | 7 |
| 2.4 Rechtsverwerking | 7 |
| 2.5 Inlichtingen | 7 |
| 2.6 Het aanbieden van het verzoek tot deelname | 7 |
| 2.7 De opening van de verzoeken tot deelname | 7 |
| 2.8 Selectieprocedure | 8 |
| 2.9 Klachten | 8 |
| 3. Voorwaarden voor verzoeken tot deelname | 9 |
| 3.1 Algemene voorwaarden voor verzoeken tot deelname | 9 |
| 3.2 Eisen aan een verzoek tot deelname | 9 |
| 3.3 Vormvereisten | 9 |
| 3.4 Voorwaarden voor Combinaties en onderaanneming | 10 |
| 3.5 Overige voorwaarden | 11 |
| 3.6 Communicatie | 11 |
| 4. Selectie van de gegadigden | 12 |
| 4.1 Uitsluitingsgronden | 12 |
| 4.2 Geschiktheidseisen | 12 |
| 4.3 Selectie criterium | 13 |
| 4.3 Beoordeling selectie criterium | 14 |

1. Inleiding

Een groot deel van het gemeentehuis in Middenbeemster staat leeg en vraagt om een nieuwe bestemming. Gemeente Beemster zet daarom vol in op actieve ontwikkeling van het leegstaande deel.

Eerst even terug in de tijd: de (gedeeltelijke) leegstand in het gemeentehuis ontstond door de ambtelijke samenwerking die de gemeenten Beemster en Purmerend met ingang van 1 januari 2014 aangingen. Sinds die tijd werken de meeste ambtenaren vanuit het stadhuis in Purmerend. Slechts een klein aantal is in dienst bij Beemster en werkt vanuit het Beemster gemeentehuis. Het bestuur (college en raad) en deze ambtenaren gebruiken de oostvleugel van dit gebouw. Ook Burgerzaken is nog altijd te vinden in het gebouw. Een groot deel van het gemeentehuis staat echter leeg en wordt niet meer gebruikt. Daarom is besloten het hele gebouw te verkopen en het vrijgekomen deel beschikbaar te stellen voor herontwikkeling.

Het uitgangspunt is om na verkoop het gemeentehuis in twee delen op te splitsen, waarbij de huidige oostvleugel voor een periode van tien jaar terug gehuurd zal worden met een optie voor een verlenging. Na verbouwing is het de bedoeling dat zowel het bestuur als ambtenaren in deze oostvleugel worden ondergebracht en zo worden afgesplitst van de rest van het gebouw. Zo blijft de functie van gemeentehuis behouden, dat daarnaast dient als trouwlocatie.

Het resterende gebouw (westvleugel) dat in het verleden dienst deed als kantoorvleugel kan vervolgens worden herontwikkeld als wooneenheden óf kantoreenheden óf zorgeenheden of een combinatie hiervan.

Gemeente Beemster heeft besloten om via een aanbestedingsprocedure met voorselectie, een geschikte partij te vinden die de herontwikkeling van het gemeentehuis risicodragend op zich neemt. Deze zogenoemde niet-openbare procedure is opgesplitst in twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase wordt er getoetst of gegadigden voldoen aan de door gemeente Beemster gehanteerde minimumeisen en op de ingediende visies. Maximaal 5 partijen gaan vervolgens door naar de gunningsfase. Gemeente Purmerend besteedt namens de gemeente Beemster aan.

In handen heeft u de selectieleidraad. We beschrijven in dit document het project en de selectieprocedure. Dit document bevat daarnaast alle voorwaarden en voorbehouden die van toepassing zijn en we nodigen u van harte uit u aan te melden voor de aanbesteding om te zorgen dat het leegstaande deel van het pand een mooie nieuwe bestemming krijgt.

1.1 Gemeente Beemster

De Beemster heeft als droogmakerij een prominente plaats binnen het Unesco werelderfgoed, met een historisch centrum dat een aantrekkelijk voorzieningenniveau biedt voor bewoners en toeristen. Kernbegrippen zijn cultuurhistorisch erfgoed, kunst en cultuur, horeca en een gevarieerd aanbod aan detailhandel.

Op de website van de gemeente Beemster (www.beemster.net) kunt u algemene informatie vinden over de gemeente Beemster.

1.2 Aard en omvang van de opdracht

De opdracht behelst het ontwikkelen en uitvoeren van een nieuwe functie voor het leegstaande deel van het Beemster gemeentehuis (de westvleugel) en de verbouwing van de oostvleugel. De gemeente heeft uitgesproken dat in de vrijgekomen westvleugel woningen, kantoren, een zorgfunctie of een combinatie hiervan kan worden gerealiseerd. Dit is een uitdagende casus en we verwachten door deze aanbesteding zoveel mogelijk creativiteit en ondernemerszin uit de markt te halen, zodat we uiteindelijk de herbestemming van het gebouw krijgen die het beste past bij het dorp Middenbeemster.

Het bestuur (college en raad) en ambtenaren gebruiken de oostvleugel van dit gebouw. Een beperkte faciliteit burgerzaken, bestaande uit twee á drie personen, is op dit moment nog ondergebracht in de westelijke vleugel van het gebouw. Na de gunningsprocedure moet rekening gehouden worden dat met de geselecteerde marktpartij een interne verbouwing plaats zal vinden, waarna ook zij ondergebracht worden in de oostvleugel.

Zoals in de inleiding is vermeld zal de oostvleugel functioneel worden afgesplitst van de rest van het gebouw met tot doel de functie gemeentehuis en trouwlocatie te behouden. Het resterende gebouw (westvleugel) heeft in de huidige situatie ca.970 m² BVO begane grond, 525 m² BVO verdiepingsvloer, 210 m² zolderverdieping en ca. 100 m² dakterras voor herontwikkeling beschikbaar. De door de gemeente terug te huren oostvleugel bestaat uit ca. 425 m² BVO op de begane grond en ca. 360m² BVO verdiepingsvloer. In de gunningsleidraad zullen specifieke eisen opgenomen worden ten aanzien van de verbouwing van de oostvleugel.

Bij de herinrichting bestaat de mogelijkheid om de westvleugel aan beide kanten van entrees te voorzien, maar bij een eenzijdige ontsluiting is er een voorkeur voor ontsluiting aan de oostkant van het gebouw. Daarnaast is er ruimte voor verhoging van het éénlaagse deel van de westvleugel waarbij de bebouwing ten opzichte van de dorps bebouwing niet te massief mag worden. Het gemeentehuis moet bij alle ingrepen in visueel opzicht dominant blijven en de zichtrelatie tussen de bestuursvleugel en de kerk moet open blijven. De private buitenruimte voor de nieuwe bestemming is beperkt doordat de openbare parkachtige buitenruimte binnen het beschermd dorpsgezicht behouden moet blijven. Parkeren wordt in principe op het bestaande parkeerterrein gesitueerd en moet wat betreft de aantallen voldoen aan de bepalingen uit de meest recente CROW richtlijnen met het uitgangspunt weinig stedelijk centrumgebied, waarbij het college overigens bevoegd is hier ontheffing voor te verlenen.

Zoals u leest ligt het programma van de nieuwe functie van de westvleugel van het gebouw niet vast. Hiermee willen we een ontwikkeling faciliteren die vooral door de marktvrage en vanuit de deskundigheid van ontwikkelende en beleggende partijen bepaald wordt, waarbij u rekening houdt met de beeldkwaliteit van dit gebouw.

De mogelijkheden tot het onderbrengen van “woningen, kantoren of zorg” zijn bewust zodanig breed geformuleerd om u de mogelijkheid te bieden de potentie van het gebouw zo goed mogelijk te benaderen.

1.3 De opdracht

Gemeente Beemster zoekt één partij of een combinatie van partijen voor de aankoop en herontwikkeling van het gemeentehuis in de Beemster. Het doel van deze selectieprocedure is om maximaal vijf partijen te selecteren die vervolgens worden uitgenodigd om in de gunningsfase een aanbidding aan de gemeente te doen.

Gegadigden worden in de selectiefase beoordeeld aan de hand van referentieopdrachten van vergelijkbare gerealiseerde projecten en hun visie op de verschillende functies “wonen”, “kantoren” en “zorg”.

Maximaal 5 gegadigden gaan door naar de gunningsfase waarin op basis van een ontwerp en financiële bieding een inschrijving wordt gedaan. Om een evenwichtige keuze te kunnen maken voor de beste inschrijving worden meerdere subgunningscriteria gehanteerd op basis waarvan een ontwikkelaar wordt gekozen, waaronder in ieder geval de criteria:

- ontwerp getoetst op functies als architectonische en functionele kwaliteit;
- financiële bieding gemeentehuis Beemster;
- marktconforme huurprijs voor de door de gemeente terug te huren oostelijke vleugel van het gebouw.

Een gedetailleerde beschrijving van deze criteria volgt in de gunningsleidraad dat wordt verstrekt aan de maximaal 5 geselecteerde gegadigden.

1.4 Bestemmingsplan

Gezien het feit dat het gemeentehuis in het huidige bestemmingsplan is opgenomen met de functie “maatschappelijke doeleinden”, moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de gemeente het bestemmingsplan moet wijzigen. De gemeenteraad heeft zich reeds bij besluit d.d.17 mei 2016 bereid verklaard mee te werken aan een bestemmingsplan wijziging voor zover het betreft wonen, zorg of kantoor.

1.5 Minimale koopprijs

Gemeente Beemster heeft voor de financiële bieding een drempelwaarde vastgesteld van € 2.150.000,- kosten koper, prijspeil 2016. Deze drempelwaarde mag bij de bieding (in de gunningsfase) niet worden onderschreden. Een bieding onder de drempelwaarde heeft uitsluiting aan de verdere beoordeling tot gevolg. Bij de beoordeling van de financiële bieding, wordt het geboden bedrag boven de minimale drempelwaarde gewogen.

2. Aanbestedingsprocedure

2.1 Procedure

De aanbesteding geschiedt op basis van de Aanbestedingswet 2012 en ARW 2016.

De aanbestedingsprocedure waarvan de gemeente gebruik maakt is de **Nationale niet openbare procedure**. Het gunningscriterium is Beste Prijs Kwaliteit.

Bij de niet openbare aanbestedingsprocedure gaat aan het indienen van een aanbieding een selectiefase vooraf. Gedurende de selectiefase kunnen alle geïnteresseerden (gegadigden) een verzoek tot deelname aan de aanbesteding indienen. Het door de gegadigden ingediende verzoek tot deelname leidt tot een selectie van 5 partijen, die vervolgens worden uitgenodigd een inschrijving te doen.

2.2 Planning & data

| NR. | PROCESSTAPPEN | DATUM |
|-----|--|----------------------------|
| 1. | Publicatie TenderNed | Donderdag 11 augustus 2016 |
| 2. | Indienen vragen tot uiterlijk 10.00 uur | Dinsdag 6 september 2016 |
| 3. | Publiceren vragen (Nota van inlichtingen) | Woensdag 14 september 2016 |
| 4. | Sluitingstermijn verzoek tot deelname 10.00 uur | Dinsdag 27 september 2016 |
| 5. | Opening verzoek tot deelname en opstellen proces verbaal | Dinsdag 27 september 2016 |
| 6. | Voorlopige selectiebeslissing | Maandag 17 oktober 2016 |
| 7. | Einde <i>standstill</i> periode 20 kalenderdagen | Zondag 6 november 2016 |
| 8. | Verzenden definitieve selectiebeslissing | Maandag 7 november 2016 |
| 9. | Publiceren gunningsleidraad | Donderdag 1 december 2016 |
| 10. | Indienen vragen tot uiterlijk 10.00 uur | Maandag 12 december 2016 |
| 11. | Publiceren vragen (Nota van inlichtingen) | Dinsdag 20 december 2016 |
| 12. | Sluiting inschrijvingstermijn 10.00 uur | Donderdag 12 januari 2017 |
| 13. | Opening inschrijvingen en opstellen proces verbaal | Donderdag 12 januari 2017 |
| 14. | Beoordelen inschrijvingen | Dinsdag 31 januari 2017 |
| 15. | Voorlopig gunningbesluit | Woensdag 1 februari 2017 |
| 16. | Einde <i>standstill</i> periode 20 kalenderdagen | Dinsdag 21 februari 2017 |
| 17. | Gunningbesluit | Woensdag 22 februari 2017 |

Bovenstaande data kunnen nog wijzigen.

2.3 Screening in het kader van de wet BIBOB

Gemeente Beemster kan, als zij daartoe aanleiding ziet, voor of na de inschrijving op de aanbesteding een nader onderzoek instellen naar de integriteit van de gegadigden in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (Wet Bibob). De wet Bibob beoogt te voorkomen dat overheden onder meer door aanbestedingen van overheidsopdrachten onbedoeld mogelijk bepaalde criminele activiteiten faciliteren.

Als er in het kader van de Wet Bibob een onderzoek is gedaan, wordt er alleen gegund als uit dit nader onderzoek geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen.

2.4 Rechtsverwerking

Deze selectieleidraad is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden in het document voorkomen. We verwachten een proactieve houding van de gegadigden, hetgeen betekent dat de gegadigden eventuele onduidelijkheden en/of onvolkomenheden in de selectieleidraad zo spoedig mogelijk dienen te melden, in ieder geval uiterlijk op de datum waarop vragen over deze selectieleidraad kunnen worden ingediend, bij gebreke waarvan de rechten daartoe zijn verwerkt. Meldingen van onduidelijkheden en/of onvolkomenheden die nadien worden ingediend zullen als tardief terzijde worden gelegd.

Met de indiening van het verzoek tot deelname worden gegadigden geacht te hebben ingestemd met de gehanteerde eisen, criteria en de gevolgde aanbestedingsprocedure en de genoemde rechtsverwerkingsclausules en voorbehouden.

2.5 Inlichtingen

Als er naar aanleiding van deze selectieleidraad nog vragen zijn, moet de gegadigde deze via TenderNed stellen. Deze vragen dienen zo spoedig mogelijk maar uiterlijk op **6 september voor 10.00 uur** in TenderNed kenbaar gemaakt te zijn. Vragen die na dit tijdstip binnenkomen, worden niet beantwoord.

Beantwoording van deze vragen vindt plaats door een nota van inlichtingen via TenderNed aan alle gegadigden. De vragen en de daarop gegeven antwoorden moeten worden beschouwd als integraal onderdeel van de procedurestukken en worden volgens planning gepubliceerd op TenderNed. Telefonische vragen worden niet beantwoord.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de nota van inlichtingen en eerder verstrekte documenten prevaleert het bepaalde in de nota van inlichtingen.

Als er meer nota's van inlichtingen zijn, prevaleert in geval van tegenstrijdigheden tussen de nota's, het bepaalde in de meest recente nota van inlichtingen.

2.6 Het aanbieden van het verzoek tot deelname

De voorwaarden die gesteld worden aan het aanbieden van het verzoek tot deelname staan beschreven in hoofdstuk 3.

2.7 De opening van de verzoeken tot deelname

De opening van de inschrijvingen vindt plaats in het stadhuis van gemeente Purmerend.

2.8 Selectieprocedure

Nadat de uiterste termijn voor de ontvangst van een verzoek tot deelname is verstreken, worden de gegadigden op de volgende wijze geselecteerd:

1. Eerst wordt vastgesteld of de verzoeken tot deelname zijn ingediend conform de voorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 3.
2. Daarna vindt de selectie van de gegadigden plaats aan de hand van de onderstaande criteria (hoofdstuk 4):
 - Uitsluitingsgronden
 - Geschiktheidseisen
 - Selectiecriteria

De gegadigden worden naar verwachting uiterlijk op maandag 17 oktober 2016 gelijktijdig schriftelijk geïnformeerd over de selectiebeslissing. De mededeling van de selectiebeslissing bevat de relevante redenen voor die beslissing.

2.9 Klachten

Beemster hanteert de "standaard" voor klachtafhandeling voor aanbestedende diensten en ondernemers:

Een ondernemer kan een klacht over deze aanbestedingsprocedure schriftelijk kenbaar maken via klachtenloketaanbestedingen@purmerend.nl. Alleen klachten die naar dit adres worden gezonden worden door de gemeente Beemster in behandeling genomen. Klachten moeten betrekking hebben op een aanbestedingsprocedure die binnen de werking van de Aanbestedingswet 2012 valt. Klachten van algemene aard komen niet in aanmerking voor behandeling via het klachtenloket aanbesteden.

Een klacht moet verder aan de onderstaande voorwaarden voldoen om voor verdere behandeling in aanmerking te komen:

- De klacht bevat de naam en adresgegevens van de klager en aanduiding van de betreffende aanbesteding .
- De klacht wordt zo snel mogelijk na vaststelling door klager kenbaar gemaakt aan de gemeente Beemster.
- Klager is aantoonbaar belanghebbende.
- Klager motiveert helder waarop de klacht betrekking heeft.
- De klacht heeft enkel betrekking op inhoudelijke aspecten van de betreffende aanbesteding.
- Klager geeft een oplossingsrichting aan bij zijn klacht.
- Klager maakte met zijn klacht geen misbruik van de klachtenregeling.

De behandeling van een klacht gebeurt door de gemeente Beemster op passende wijze, rekening houdend met de belangen van de betrokkenen. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking op de lopende aanbestedingsprocedure.

Als een klacht zich naar het oordeel van de gemeente Beemster leent om beantwoord te worden in de Nota van inlichtingen, kiest de gemeente Beemster hiervoor. Wanneer een klacht niet in de Nota van inlichtingen kan worden beantwoord, maakt de gemeente Beemster haar reactie aan de klager kenbaar.

3. Voorwaarden voor verzoeken tot deelname

Verzoeken tot deelname die niet aan onderstaande voorwaarden voldoen, zijn ongeldig en worden dientengevolge buiten beschouwing gelaten. Als dit het geval is, worden de gegadigden hierover schriftelijk geïnformeerd onder vermelding van de reden.

3.1 Algemene voorwaarden voor verzoeken tot deelname

De informatie uit deze selectieleidraad moet vertrouwelijk behandeld worden en is uitsluitend bedoeld voor deze aanbesteding. De door gegadigden verstrekte gegevens worden door gemeente Beemster met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en strikt vertrouwelijk behandeld.

Het is niet toegestaan om in het kader van de aanbestedingsprocedure op een andere dan de in deze selectieleidraad aangegeven wijze contact te zoeken met de gemeentelijke organisatie of leden van de verantwoordelijke projectgroep ter verkrijging van welke informatie dan ook.

Gemeente Beemster behoudt zich het recht voor om de omvang van de eventuele opdracht te wijzigen, de opdracht in zijn geheel niet te gunnen dan wel de procedure op te schorten of stop te zetten.

3.2 Eisen aan een verzoek tot deelname

Het verzoek tot deelname moet volledig, zonder voorbehoud en onherroepelijk zijn. De gegadigde moet alle in deze selectieleidraad vermelde vragen beantwoorden, indien van toepassing via de door gemeente Beemster bijgevoegde formulieren. Deze verklaring en formulieren moeten bijgevoegd worden bij het verzoek tot deelname.

Het verzoek tot deelname moet uiterlijk op 27 september 2016 om 10.00 uur via TenderNed ingediend zijn. Het risico van het niet (tijdig) uploaden / niet (tijdig) indienen van het verzoek tot deelname is voor rekening van de inschrijver.

3.3 Vormvereisten

Gegadigden moeten hun verzoek tot deelname digitaal uitbrengen. Ze kunnen in TenderNed alle gevraagde bewijsstukken aanleveren, ondertekenen en in de digitale kluis deponeren. Nadat de termijn voor het verzoek tot deelname is verstreken, krijgt gemeente Beemster toegang tot alle ingediende stukken en bewijzen.

Gemeente Beemster neemt uitsluitend verzoeken tot deelname in behandeling die met volledige inachtneming van onderstaande voorschriften zijn opgemaakt en ingezonden:

- Het verzoek tot deelname is voorzien van een rechtsgeldige handtekening. Hieronder wordt minimaal verstaan een in gescande natte handtekening.
- Per fax, e-mail of per post ingediende verzoeken tot deelname worden niet geaccepteerd.
- Het verzoek tot deelname dient qua samenstelling opgebouwd te zijn uit de onderdelen die zijn opgesomd in de controlelijst.
- De documenten en bijlagen waaruit het verzoek tot deelname is opgebouwd, dienen als *losse bestanden* in een gecomprimeerde map (ZIP) geüpload te worden.
- Aanbiedingen zijn gesteld in het Nederlands. Tijdens het aanbestedingstraject wordt uitsluitend de Nederlandse taal gebruikt in woord en geschrift. Dit geldt ook voor de (contract)uitvoering.

3.4 Voorwaarden voor Combinaties en onderaanneming

Indien de gegadigde niet zelfstandig de opdracht kan of wenst uit te voeren, is de mogelijkheid aanwezig om zich aan te melden in samenwerking met andere ondernemingen.

Dit kan op twee manieren:

1. als combinatie van ondernemingen, of
2. als Hoofdaannemer met Onderaannemers.

Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden: óf als individuele Gegadigde óf als deelnemer in een Combinatie óf als Hoofdaannemer met Onderaannemer(s).

Combinatie

Als een combinatie zich heeft ingeschreven, mag de samenstelling van de combinatie niet meer wijzigen, tenzij de combinatie hiertoe door vennootschappelijke omstandigheden zoals fusies, overnames of faillissement gedwongen wordt en de combinatie ook na wijziging voldoet aan alle door gemeente Beemster gestelde eisen. Na gunning is een wijziging in de samenstelling van de combinatie is alleen toegestaan na voorafgaande toestemming van de gemeente Beemster en in ieder geval op voorwaarde dat tenminste één van de oorspronkelijke combinanten resteert en dat de nu aan te besteden overeenkomst voor het overige volledig ongewijzigd blijft. Deze wijzigingsmogelijkheid is een herzieningsclausule als bedoeld in artikel als bedoeld in artikel 17.3 ARW 2016.

Aangezien het na de selectiefase in beginsel niet meer mogelijk is om een al gevormde combinatie te wijzigen, leidt terugtrekking van een combinant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Beemster er toe dat de gegadigde zich als geheel terugtrekt uit de aanbestedingsprocedure. Na de selectiefase is het niet meer mogelijk om aan een reeds gevormde combinatie een nieuwe combinant toe te voegen zonder toestemming van gemeente Beemster.

De combinanten zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht.

Als een verzoek tot deelname wordt ingezonden door een samenwerkingsverband dient:

- iedere deelnemer van het samenwerkingsverband het Uniform Aanbestedingsdocument te ondertekenen waarbij alle tot dat samenwerkingsverband behorende ondernemingen ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de inschrijving, alsmede voor de eventuele uitvoering van de overkomst, en
- in de verklaring te worden aangegeven wie de overige deelnemer(s) in het samenwerkingsverband is/zijn (1.5), wie de leiding van het samenwerkingsverband heeft en als verantwoordelijk gemachtigde jegens de aanbestedende dienst mag optreden (1.6) en voor welk deel van de geschiktheidseisen ondergetekende aan de gestelde eisen voldoet, dan wel een beroep doet op (een van) de andere deelnemer(s) aan het samenwerkingsverband (8.1).

Hoofdaannemer/onderaannemer (beroep op een derde)

Bij inschrijving als hoofdaannemer met onderaannemers doet de hoofdaannemer een beroep op een derde voor bepaalde geschiktheidseisen.

De hoofdaannemer is bij deze constructie hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de overeenkomst, ook voor de nakoming van de verplichtingen van de door hem ingeschakelde derde.

De derde waarop een beroep wordt gedaan, dient tevens het Uniform Aanbestedingsdocument in te vullen.

3.5 Overige voorwaarden

Het indienen van een verzoek tot deelname in het kader van onderhavige aanbesteding houdt in dat gegadigde onvoorwaardelijk en integraal instemt met de gevolgde aanbestedingsprocedure en de inhoud van deze selectieleidraad en de opgenomen rechtsverwerking clauses en de gemaakte voorbehouden.

- Aan het indienen van het verzoek tot deelname zijn voor gemeente Beemster geen kosten verbonden.
- Correspondentie en een ontvangen verzoek tot deelname worden na afloop niet geretourneerd.
- Gemeente Beemster behoudt zich het recht voor, omwille van de transparantie en de eerlijke mededinging tussen de gegadigden, om aan onderling verbonden ondernemingen, die tegelijk en als concurrenten verzoeken tot deelname, te vragen aan te tonen dat hun afhankelijkheidsverhouding hun verzoek tot deelname niet heeft beïnvloed. Als blijkt dat er tussen hen aantoonbaar een verhouding van afhankelijkheid en aanzienlijke invloed bestaat, worden zij van deelname uitgesloten.

3.6 Communicatie

Alle communicatie verloopt via één contactpersoon en/of een plaatsvervanger. Beiden moeten volledige beslissingsbevoegdheid hebben en gemachtigd zijn namens de gegadigde op te kunnen treden.

De communicatie tot het indienen van de inschrijvingen vindt alleen plaats via TenderNed.

De communicatie over deze aanbesteding vindt plaats via: aanbestedingen@purmerend.nl t.a.v. S. Knijn onder vermelding van Herontwikkeling Gemeentehuis Beemster.

4. Selectie van de gegadigden

Nadat de uiterste termijn voor het indienen van het verzoek tot deelname is verstreken, worden de gegadigden aan de hand van de hieronder genoemde criteria beoordeeld. Als op de gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is of de gegadigde voldoet niet de gestelde minimumeisen, wordt het verzoek tot deelname afgewezen. Gemeente Beemster behoudt zich het recht voor de ingediende referenties, bewijzen en dergelijke te verifiëren.

4.1 Uitsluitingsgronden

Er wordt eerst beoordeeld of op de gegadigde niet een of meer van de in artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Door het ondertekenen van de bijlage Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart u dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op u van toepassing zijn:

- Deel III A van de betreffende verklaring **aangekruiste** uitsluitingsgronden.
- Deel III C van de betreffende verklaring **aangekruiste facultatieve** uitsluitingsgronden.

Gedragsverklaring aanbesteden

Er moet geen bezwaar zijn dat de inschrijver op de aanbesteding inschrijft.

De inschrijver overlegt na voorlopige gunning binnen 5 dagen de gedragsverklaring zoals bedoeld in artikel 1.20 Aanbestedingswet 2012. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan twee jaar.

4.2 Geschiktheidseisen

Gemeente Beemster toetst de geschiktheid van de gegadigden aan de hand van de hieronder genoemde geschiktheidseisen Door het ondertekenen van het Uniform Aanbestedingsdocument verklaart gegadigde te voldoen aan deze eisen. De eisen aan de technische bekwaamheid toont gegadigde aan met referentieprojecten.

1. Beroepsbevoegdheid

De gegadigde is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Bij een verzoek tot deelname van een combinatie, zijn alle combinanten ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

2. Financiële en economische draagkracht

De gegadigde is een stabiele onderneming, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de opdracht, inclusief mogelijke verlengingen. Als de gegadigde controleplichtig is, verklaart deze dat de meest recente accountantscontrole in de jaarrekening geen paragraaf bevat met negatieve continuïteitsverwachtingen. Gemeente Beemster kan in elke fase van de procedure vragen om deze accountantsverklaring en de jaarrekening.

Als gegadigden niet controleplichtig is, verklaart deze door ondertekening van het Uniform Aanbestedingsdocument dat de financiële en economische draagkracht van de onderneming zodanig is dat de continuïteit van de dienstverlening gedurende de looptijd van de opdracht, inclusief mogelijke verlengingen, niet in gevaar komt. Gemeente Beemster kan in elke fase van de procedure vragen om een jaarverslag.

3. Technische bekwaamheid

De gegadigde heeft aantoonbaar ervaring met:

- a) Het ontwerpen en **transformeren** van een bestaand gebouw op het gebied van wooneenheden, kantoreenheden of zorgeneenheden met een minimale omvang van minimaal 500 m², gerealiseerd in de afgelopen 5 jaar.
- b) **Nieuwbouw** inclusief ontwerp op het gebied van wooneenheden, kantoreenheden of zorgeneenheden, met een minimale omvang van minimaal 500 m² gerealiseerd in de afgelopen 5 jaar.

Gegadigde toont voor zowel a. als b. de ervaring aan met een referentieproject en de referentieprojecten moeten in de periode van vijf (5) jaar voorafgaande aan de uiterlijke datum van het verzoek tot deelname (zie paragraaf 2.2), op een vakkundige en conform wet- en regelgeving zijn uitgevoerd en opgeleverd binnen de overeengekomen termijn (verleend uitstel van oplevering daarin begrepen). De referentieprojecten moeten worden toegevoegd aan het verzoek tot deelname, via het format dat is opgenomen in de bijlagen. Opdrachtgever heeft het recht om referenties te controleren.

4.3 Selectie criterium

Een gegadigde die een complete aanmelding heeft ingediend, op basis van de uitsluitingsgronden niet wordt uitgesloten en voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan voor inschrijving worden uitgenodigd. Een dergelijke gegadigde wordt een 'geschikte' gegadigde genoemd. Indien het aantal geschikte gegadigden groter is dan vijf, zal een doorselectie plaatsvinden op basis van het selectie criterium.

Ten behoeve van de beoordeling van het selectie criterium dient de aanmelding te zijn voorzien van twee referentieprojecten. Het is toegestaan om de referentieprojecten die zijn opgevoerd om de technische bekwaamheid te beoordelen (zie paragraaf 4.2 onder 3 van deze leidraad), ook voor de beoordeling van het selectie criterium op te voeren. Het is ook mogelijk om in het kader van de beoordeling van het selectie criterium één of twee andere referentieprojecten op te voeren. Het is in dat laatste geval niet vereist dat deze twee andere projecten ook voldoen aan de eisen genoemd in paragraaf 4.2 onder 3.

Projectvisie

Voorts dient de aanmelding te zijn voorzien van een voorlopige projectvisie, waarin de gegadigde zijn voorlopige visie op het onderhavige project formuleert. In deze voorlopige projectvisie zet de gegadigde vanuit zijn deskundigheid uiteen hoe hij het onderhavige project beoogt vorm te geven en hoe en in welke mate uit de opgegeven referenties blijkt dat de gegadigde in staat is om deze voorlopige visie uit te voeren.

In de voorlopige projectvisie dient gegadigde één van de van toepassing zijnde subvragen te verwerken, deze zijn:

1. Wonen

welke woontypologieën en doelgroepen zijn voorzien, welke onderbouwing hieraan ten grondslag ligt en welke afzetstrategie wordt gebruikt voor deze woningen in relatie tot de huidige woningmarkt.

2. Kantoren

welke doelgroep(en) in uw visie zijn voorzien en welke onderbouwing hieraan ten grondslag ligt met daarbij welke afzetstrategie wordt gebruikt in relatie tot de huidige kantorenmarkt.

3. Zorg

welke woon- / zorg- / dienstverleningsconcepten in uw planvisie zijn opgenomen en met welke partner(s) u denkt het woon/zorgconcept/ dienstverleningsconcept denkt te gaan realiseren met daarbij een aanpak om tot een concrete invulling te komen.

Indien u een combinatie wilt ontwikkelen dient u van ieder toepasselijke functie in te gaan op bovenstaande subvragen. De indeling en het kavelpaspoort van het gemeentehuis treft u in de bijlagen. De voorlopige projectvisie beslaat maximaal 3 pagina's (A4-formaat). De projectvisie is voorlopig, met dien verstande dat gegadigden niet gehouden zijn om in de gunningsfase hun uiteindelijke inschrijving volledig conform deze visie in te dienen.

4.4 Beoordeling selectie criterium

De selectiecommissie zal de ingediende projectvisie in combinatie met de opgegeven referenties beoordelen op de mate van:

- **Creativiteit:** in hoeverre geeft de projectvisie blijk van een creatieve benadering voor de huidige ontwikkelingsopgave en in hoeverre sluiten de referenties daarop aan?
- **Ondernemerschap:** in welke mate laat de projectvisie zien dat de gegadigde beschikt over ondernemerschap waardoor hij in staat is om dit project autonoom vorm te geven en in hoeverre sluiten de referenties daarop aan?
- **Uitvoerbaarheid:** is de projectvisie realistisch en uitvoerbaar?
- **Kennis van de lokale problematiek:** in hoeverre blijkt uit de projectvisie dat de gegadigde op de hoogte is van de specifieke aandachtspunten en kenmerken die spelen in de Middenbeemster?

De projectvisie zal in zijn geheel worden beoordeeld en gewaardeerd met één rapportcijfer tussen 1 en 10, waarbij halve getallen zoals bijvoorbeeld een 5½, mogelijk zijn. Een betere uitwerking leidt tot een hoger cijfer. Het eindresultaat komt tot stand in consensus tussen de verschillende beoordelaars van de selectiecommissie onder begeleiding van een procesbegeleider, die zelf niet beoordeelt. De rapportcijfers hebben de navolgende betekenis:

| Cijfer | Omschrijving |
|--------|-----------------------------------|
| 1 | Zeer slecht |
| 2 | Slecht |
| 3 | Ruim onvoldoende/zeer onvoldoende |
| 4 | Onvoldoende |
| 5 | Net niet voldoende/zwak/matig |
| 6 | Voldoende |
| 7 | Ruim voldoende |
| 8 | Goed |
| 9 | Zeer goed |
| 10 | Uitstekend |

Indien meerdere gegadigden gelijk eindigen wordt er beslist door middel van loting, tenzij de gelijk geëindigde partijen ofwel allemaal bij de beste vijf zijn geëindigd ofwel allemaal buiten de beste vijf zijn geëindigd. Ingeval van loting zullen de desbetreffende gegadigden worden uitgenodigd om desgewenst aanwezig te zijn bij de loting.

Het beoordelingsproces zal begeleidt worden door de Adviseur Inkoop en/of een Projectleider Stadsbeheer van gemeente Purmerend.

De ingediende referenties en voorlopige projectvisie worden beoordeeld door een selectiecommissie, die bestaat uit:

- Vertegenwoordiger van het College, gemeente Beemster
- Projectmanager, gemeente Purmerend
- Vastgoedadviseur, gemeente Purmerend

Als één van de leden van de selectiecommissie niet aanwezig kan zijn, wordt een (zoveel als mogelijk) gelijkwaardige vervanger aangesteld.

De selectiecommissie brengt advies uit aan de stuurgroep, die bestaat uit:

- Vertegenwoordiger van het College (dit betreft een ander persoon als diegene in de selectiecommissie)
- Griffier, gemeente Beemster
- Controller, gemeente Beemster

De stuurgroep accordeert (al dan niet) het advies van de selectiecommissie.

Controlelijst

De gegadigde wordt verzocht onderstaande bijlagen aan het verzoek tot deelname toe te voegen.

Overzicht bijlagen en selectiebescheiden

| BETREFT | OMSCHRIJVING | BIJVOEGEN JA / NEE |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------|
| Bijlage 1 | Verklaring tekenbevoegde | Ja |
| Bijlage 2 | Uniform Aanbestedingsdocument | Ja |
| Bijlage 3 | Referentieopdracht: Transformatie | Ja |
| Bijlage 4 | Referentieopdracht: Nieuwbouw | Ja |
| Bijlage 5 | Voorlopige Projectvisie | Ja |
| Bijlage 6 | Kavelpaspoort | Nee |
| Bijlage 7 | Indeling gemeentehuis | Nee |

Toevoegen na selectie

| BETREFT | OMSCHRIJVING | BIJVOEGEN JA / NEE |
|-----------|-------------------|-----------------------|
| Bijlage 8 | Gedragsverklaring | Ja |