

Selectieleidraad Oude Haven 3^e fase

(Europese niet-openbare procedure)



Definitief 15 mei 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Achtergrondinformatie.....	4
3. Procedure en algemene randvoorwaarden	8
3.1 Algemeen.....	8
3.2 Digitaal aanbesteden.....	8
3.3 Contactpersoon aanbesteding	8
3.4 Indienen van vragen / Nota van Inlichtingen.....	8
3.5 Wijze van indienen verzoek tot deelneming.....	9
3.6 Streefdatum selectiebeslissing	9
3.7 Selectiebeslissing en bezwaar	9
3.8 Planning	9
3.9 Inconsistenties of onvolkomenheden.....	10
3.11 Voorbehouden.....	10
4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria.....	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Uitsluitingsgronden	12
4.3 Geschiktheidseisen	12
4.4 Selectiecriteria	15
4.5 Bewijsmiddelen	17
5. Doorkijk naar inschrijvingsfase.....	18
6. Overzicht bijlagen en checklist in te dienen documenten	19

1. Inleiding

De gemeente Huizen doorloopt een *Europese niet-openbare* aanbesteding conform hoofdstuk 2 van de Aanbestedingswet 2012 om een ontwikkelaar te selecteren die voor eigen rekening en risico het plangebied Oude Haven 3^e fase (ook wel kop Oude Haven) gaat herontwikkelen en de gronden in het plangebied van de gemeente afneemt. De aanbesteding bestaat uit twee fases; de selectie- en de inschrijvingsfase.

In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde aanbieder zich als gegadigde aanmelden. De gemeente selecteert op basis van de in deze selectieleidraad vermelde geschiktheidseisen en selectiecriteria de (maximaal) vijf partijen die zij het meest geschikt acht om dit project uit te voeren. Deze vijf partijen worden in de tweede fase van de aanbesteding, de inschrijvingsfase, in de gelegenheid gesteld een inschrijving te doen. Vervolgens zal de gemeente op basis van de inschrijvingsleidraad een keuze maken voor de ontwikkelaar waaraan zij voornemens is de opdracht te gunnen. In hoofdstuk 5 is een doorkijk naar de inschrijvingsfase opgenomen.

Doelstelling

De gemeente beoogt een ontwikkeling van de kop Oude Haven die qua uitstraling past bij de ontwikkeling van de eerste fase Oude Haven. Het gaat daarbij primair om een ontwikkeling in de woningbouwsfeer waarbij flexibiliteit voor eventuele commerciële functies in de plint op voorhand niet wordt uitgesloten.

In dat kader wordt van de geselecteerde ontwikkelaars in de inschrijvingsfase verlangd dat zij hun visie geven op de concrete invulling van het plangebied. Elementen waarop zij hun meerwaarde kunnen laten zien, zijn onder meer de multifunctionele invulling van het programma, de omgang met duurzaamheidsaspecten en een geoptimaliseerde inpassing van de benodigde parkeerplekken.

Leeswijzer

In deze selectiefase wordt van de gegadigden nog geen concrete visie op het project met een bijbehorende grondbieding verwacht. De selectiefase heeft enkel tot doel om aan de hand van de gestelde eisen en selectiecriteria, onder andere op het gebied van financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheden (zoals referentieprojecten), de meest geschikte partijen te selecteren.

In deze selectieleidraad is het gehele selectieproces omschreven. De opbouw van deze selectieleidraad is als volgt:

- | | |
|---|-------------|
| - Achtergrond project | hoofdstuk 2 |
| - Procedure en algemene randvoorwaarden | hoofdstuk 3 |
| - Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria | hoofdstuk 4 |
| - Doorkijk naar inschrijvingsfase | hoofdstuk 5 |
| - Overzicht bijlagen en checklist in te dienen documenten | hoofdstuk 6 |

2. Achtergrondinformatie

In 2014 is in het collegeprogramma 2014-2018 'aan de wind' de ontwikkeling van het gebied Oude Haven 2^e en 3^e fase als speerpunt benoemd. Dit heeft er toe geleid dat de te ontwikkelen grond in april 2015 is gekocht. Het terrein was de afgelopen jaren in gebruik bij bouwhandel RAB groep. Inmiddels hebben er saneringswerkzaamheden plaatsgevonden waarmee de grond de 'klasse industrie' heeft. Het terrein is hierdoor te ontwikkelen naar o.a. woningbouw/ appartementen zoals beoogd met deze Tender met dien verstande dat de resultaten van de bodemonderzoeken alsook de geluidsonderzoeken en de beperkingen die dit met zich mee brengt in acht worden genomen.

In dit hoofdstuk worden de situering van het plangebied, de beoogde invulling van het plangebied en de daarbij geldende randvoorwaarden uiteengezet. In de inschrijvingsfase wordt aan de geselecteerde gegadigden meer gedetailleerde informatie over het project verstrekt. Om de gegadigden een goede indruk te geven van het project, worden in deze selectiefase ter informatie al de volgende documenten verstrekt, die in de inschrijvingsfase leidend zullen zijn:

- Definitieve visie op de Oude Haven (**BIJLAGE A**)
- Projectinformatie (**BIJLAGE B**)
- Bodemonderzoek (**BIJLAGE C**)
- Rapport akoestisch onderzoek (**BIJLAGE D**)

Plangebied

De te ontwikkelen kavel is respectievelijk 5.120 m² groot. Het te ontwikkelen en te beoordelen gebied betreft alleen gronden die in eigendom zijn van de gemeente.



In rood de afbakening van de gemeentegrond/ het plangebied

Ligging gebied

Het te ontwikkelen gebied grenst aan het Nautisch Kwartier Huizen (NKH), de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en overige bedrijven ten zuiden van het plangebied. De bedrijvigheid ten zuiden van het plangebied en ten noorden van Coronel Kartracing is in de definitieve visie Oude Haven ook als woningbouwgebied benoemd. Zie hierna een plaatje van de diverse fases in de oude haven. Daaruit blijkt dat de derde fase grond een groter gebied beslaat dan het plangebied (de gemeentegrond) waarop deze tender uitsluitend betrekking heeft.



Fasering volgens de definitieve visie Oude Haven.

Feitelijk vormt het plangebied de overgang van bedrijvigheid naar commerciële en recreatieve functies in het Nautisch Kwartier. Gezien de diverse functies dient rekening te worden gehouden met bevoorrading, laden en lossen, geluid en geur. De realisering van woningen / appartementen alsook bedrijfsmatige functies is op de te ontwikkelen grond mogelijk.

Beoogde invulling

Op de te ontwikkelen grond stond voorheen een bouwhandel. De grond is na beëindiging van de activiteiten gesaneerd en door de gemeente gekocht.

Met de eigenaren ten zuiden van het te ontwikkelen gebied zijn in het verleden gesprekken gevoerd om tot een integrale ontwikkeling te komen. Dit is recent nogmaals geprobeerd. Uiteindelijk is onvoldoende draagvlak hiertoe gebleken.

Uit een taxatierapport dat onderlegger is voor de verkoopprijs, waarbij eveneens een marktverkenning is gedaan naar te realiseren functies, is gebleken dat het aanbevolen is om te kiezen voor een invulling in de woningbouwsfeer. Een eventuele commerciële functie in de plint wordt evenwel niet uitgesloten.

Deze ontwikkeling biedt mogelijkheden om het gebied verder te verlevendigen en kwaliteit toe te voegen.

Randvoorwaarden planuitwerking in inschrijvingsfase

Voor de ontwikkeling is aanvullende projectinformatie ontwikkeld (**BIJLAGE B**). Daarbinnen zijn onder anderestedenbouwkundige kaders opgenomen. Inschrijvers zijn bij de uitwerking van hun plannen gebonden aan de stedenbouwkundige contouren, maar kunnen daarbinnen eigen keuzes maken voor een optimale invulling. Optimalisaties zijn mogelijk.

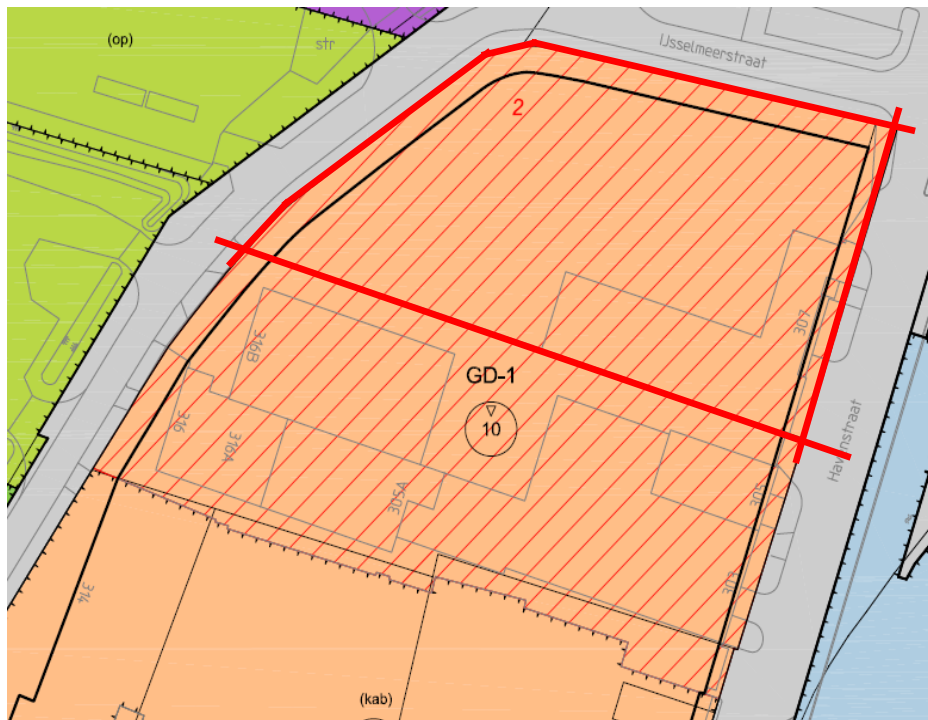
De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn de volgende:

- verschijningsvorm overeenkomstig de reeds gerealiseerde bebouwing in de eerste fase;
- het accent voor de massa en bouwhoogte dient op de hoek Havenstraat/ IJsselmeerstraat te liggen;
- de bouwhoogte van de plint ligt op 4 meter in verband met de gewenste flexibiliteit;
- bij vijf bouwlagen (het accent) wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 16 meter;
- parkeren op eigenterrein op maaiveld dan wel ondergronds

Bestemmingsplanprocedure

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor culturele, sport- en recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie'. Samenhangende en ondergeschikte horeca en kantoren ten behoeve van de hiervoor genoemde culturele, sport- en recreatieve voorzieningen zijn ook mogelijk. De bouwhoogte is 10 meter.

Voor specificatie van de bestemming 'Gemengd - 1' zie artikel 8 van de bestemmingsplanregels Haven en Bedrijventerreinen en artikel 9 van de bestemmingsplanregels Haven en Bedrijventerreinen, 1e partiële herziening (**BIJLAGE B**).



Figuur: Uitsnede plankaart Haven en Bedrijventerreinen (voormalig terrein RAB Groep)

Wijzigingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan is voor het voormalige terrein van de RAB Groep de mogelijkheid opgenomen de gronden met gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 2' onder voorwaarden te wijzigen. Het gaat dan om een wijziging t.b.v. gestapelde woningen met een maximum van 90 stuks (zie gearceerde deel de afbeelding van de uitsnede van de plankaart Haven en Bedrijventerreinen hiervoor). Er mogen geen belemmeringen zijn vanuit milieuhinder. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is het maximaal aantal woningen genoemd. Dit aantal heeft betrekking op het gehele wijzigingsgebied (geheel fase 3 – zie het plaatje dat in de inleiding is opgenomen), dus ook op de zuidelijk gelegen kavel ten noorden van Coronel. De maximale bouwhoogte voor het gehele wijzigingsgebied is 10 meter.

Voor specificatie van de wijzigingsbevoegdheid (wro-zone-wijzigingsgebied-2) zie artikel 8 lid 6 sub 2 van de bestemmingsplanregels Haven en Bedrijventerreinen.

Beoogde ontwikkeling

De hiervoor genoemde wijzigingsmogelijkheid/ bevoegdheid is niet toereikend voor de beschreven beoogde ontwikkeling (zie belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden hiervoor). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn een herziening van het bestemmingsplan of afwijkingsprocedure de aangewezen instrumenten.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld nadat de winnaar van de aanbesteding zijn plan in voldoende mate heeft uitgewerkt. De gemeente zal zich jegens de ontwikkelaar met het winnende

plan inspannen om de benodigde bestemmingsplanprocedure voortvarend te doorlopen. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad.

In deze aanbestedingsprocedure worden enkel de plannen die zijn geprojecteerd op gronden in eigendom van de gemeente in aanmerking genomen. Eventuele aanpalende ontwikkelingen op gronden van derden worden dus niet in de beoordeling betrokken. De inpassing van het plan in de directe omgeving en de relatie met de omliggende bebouwing kunnen wel positief in de beoordeling worden betrokken.

3. Procedure en algemene randvoorwaarden

3.1 Algemeen

In deze selectiefase kunnen alle geïnteresseerde gegadigden zich aanmelden, op de wijze zoals hierna beschreven. Alle communicatie rondom de aanmelding geschiedt digitaal, met gebruikmaking van de website van TenderNed.

3.2 Digitaal aanbesteden

De selectiefase zal geheel digitaal en online plaatsvinden, met gebruikmaking van de website van TenderNed.

Dit houdt in:

- het downloaden van documenten die verband houden met deze aanbesteding;
- alle communicatie zoals het indienen van vragen voor de Nota van inlichtingen;
- het beantwoorden van alle vragen betreffende de aanbesteding in digitale vorm;
- de Nota van inlichtingen zal via het platform verspreid worden (zie tab: 'vragen over de aanbesteding');
- het uploaden van alle aan u gevraagde digitale documenten;
- alle communicatie vanuit de gemeente vindt u terug binnen het account.

Een uitgebreide instructie met betrekking tot het doen van een digitale aanmelding treft u aan op www.tenderned.nl. De servicedesk van TenderNed is bereikbaar op werkdagen van 08.30 tot 16.30 uur via 0800 - 836 33 76 of via servicedesk@TenderNed.nl.

De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de digitale aanmelding. Bij vragen of onduidelijkheden over de werking van TenderNed kan er contact opgenomen worden met de Servicedesk van TenderNed.

Bezien wordt of de inschrijvingsfase ook geheel digitaal zal plaatsvinden. In de inschrijvingsleidraad zal dit nader worden beschreven (zie hfd 5).

3.3 Contactpersoon aanbesteding

De contactpersoon bij de gemeente voor deze aanbesteding is mevrouw Lenssen-Kersten (m.lenssen@huizen.nl en inkoop@huizen.nl).

3.4 Indienen van vragen / Nota van Inlichtingen

Als gegadigde wordt u in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en / of opmerkingen over de selectieleidraad inclusief bijlagen en / of de beoordelingsprocedure te maken. U kunt uw vragen en / of opmerkingen doorlopend, tot aan de uiterste datum ontvangst vragen 29 mei 2017 (zie planning in TenderNed), via de tab 'vragen over de aanbesteding' op TenderNed stellen. Geef in het onderwerp van de vraag duidelijk (in deze volgorde) document/ paginanummer / paragraaf / onderwerp aan.

Op de in de planning opgenomen datum zal er een Nota van inlichtingen worden gegenereerd waarin alle gestelde vragen en gegeven antwoorden geanonimiseerd zijn opgenomen. Deze Nota van inlichtingen zal via TenderNed beschikbaar worden gesteld en moet worden beschouwd als een integraal onderdeel van de aanbestedingsstukken. Zo nodig kan hierna nog een tweede inlichtingenronde volgen.

Het is niet toegestaan om gedurende de aanbesteding buiten de hiervoor en in par. 3.9 hierna vermelde mogelijkheid contact te zoeken met leden van de aanbestedende dienst ter verkrijging van welke informatie dan ook verband houdende met deze aanbesteding, op straffe van uitsluiting van deelname aan de aanbesteding.

3.5 *Wijze van indienen verzoek tot deelneming*

Verzoeken tot deelneming dienen op de juiste wijze **voor 16 juni 2017 10:00 uur (zie planning in TenderNed)** via TenderNed geüpload te zijn. Bij een verzoek van deelneming moeten ingediend worden:

1. Aanmeldingsformulier (conform format, **BIJLAGE 1**)
2. UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) (inzake uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria) **BIJLAGE 2**
3. Ingevulde referentieformulieren (zie eis 3) inclusief tevredenheidsverklaringen **BIJLAGE 3**
4. Formulier Solvabiliteitscijfers 2015 (zie selectie criterium 1) **BIJLAGE 4**
5. Ingevulde referentieformulieren (zie selectie criterium 2) **BIJLAGE 3**

Na de voorgenoemde datum en tijdstip is het niet meer mogelijk om een verzoek tot deelneming in te dienen. Het risico van niet tijdige indiening is geheel voor gegadigde.

Na sluiting van de termijn voor aanmelding worden de verzoeken tot deelname uit de digitale kluis gedownload en start de beoordelingsprocedure. Van de opening van de aanmeldingen wordt door de gemeente een proces-verbaal van opening opgesteld en gepubliceerd op TenderNed.

Let op!

De gemeente raadt u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van een aanmelding te verifiëren dat uw onderneming inderdaad op juiste wijze is geregistreerd op <http://www.TenderNed.nl> en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie een aanmelding digitaal in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op <http://www.TenderNed.nl>. Dit proces kan meerdere dagen in beslag nemen.

Vanaf 27 juni 2015 is inloggen en registreren met eHerkenning verplicht voor alle gebruikers van Nederlandse ondernemingen.

3.6 *Streefdatum selectiebeslissing*

Gestreefd wordt om uiterlijk 21 juli 2017 de beoordeling van de aanmeldingen af te ronden en gegadigden schriftelijk van de selectiebeslissing in kennis te stellen. De niet geselecteerde gegadigden ontvangen gelijktijdig bericht.

3.7 *Selectiebeslissing en bezwaar*

Vanaf de datum van verzending van de selectiebeslissing (en afwijzingen aan de niet-geselecteerde gegadigden), staat gedurende 20 kalenderdagen een bezwaarmogelijkheid open. Gegadigden die zich niet met de selectiebeslissing kunnen verenigen, dienen binnen genoemde termijn van 20 dagen een dagvaarding in kort geding uit te brengen. In het belang van een snelle en goede voortgang wordt de betreffende gegadigde verzocht de gemeente tijdig op de hoogte te stellen van het starten van een kort geding. Het stellen van vragen naar aanleiding van de selectiebeslissing schort de termijn van 20 dagen niet op.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Gegadigden die niet binnen de bezwaartermijn hun bezwaren kenbaar maken op de hiervoor vermelde wijze, verliezen hun recht om dat alsnog te doen. Het staat de gemeente dan vrij om de aanbestedingsprocedure te vervolgen met de inschrijvingsfase.

3.8 *Planning*

De streefplanning van deze aanbesteding is als volgt (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend):

Datum	Fase 1 - Selectie
15 mei 2017	Publicatie van de aanbesteding
29 mei 2017	Uiterste datum ontvangst vragen
2 juni 2017	Nota van inlichtingen / beantwoording vragen

16 juni 2017	Ontvangst verzoeken tot deelneming, uiterlijk 10 uur
16 juni 2017	Opening verzoek tot deelneming
Week	Beoordeling van de verzoeken tot deelneming
21 juli 2017	Voorlopige selectiebeslissing
10 augustus 2017	Definitief selectieresultaat

	Fase 2 – nader te specificeren
--	---------------------------------------

3.9 Inconsistenties of onvolkomenheden

Deze selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. Gegadigden worden nadrukkelijk uitgenodigd de selectieleidraad goed door te lezen en bij constatering van eventuele inbreuken op wettelijke voorschriften, inconsistenties, onduidelijkheden of andere onvolkomenheden de contactpersoon van de gemeente (zie par. 3.3 hiervoor) hiervan uiterlijk op de uiterste datum voor het stellen van vragen in kennis te stellen, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig in de procedure kan herstellen. Gegadigden die van deze mogelijkheid geen gebruik maken, verliezen hun recht om later in de aanbestedingsprocedure alsnog te klagen over dergelijke inbreuken, inconsistenties, onduidelijkheden of andere onvolkomenheden in de selectiedocumenten inclusief bijlagen. De gemeente zal er in dat geval gerechtvaardigd op vertrouwen dat zij de aanbesteding kan vervolgen en tot ontvangst van de aanmeldingen kan overgaan.

3.10 Randvoorwaarden

In deze selectiefase gelden de navolgende algemene randvoorwaarden.

1. Een gegadigde stemt door het indienen van een verzoek tot deelneming in met alle bepalingen van deze selectieleidraad en alle hierbij behorende stukken.
2. De Nota(s) van Inlichtingen maakt (maken) integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.
3. In geval van tegenstrijdigheden tussen de selectieleidraad inclusief bijlagen en de Nota van Inlichtingen prevaleert het bepaalde in de Nota van Inlichtingen. Ingeval meerdere Nota's van Inlichtingen zijn verschenen, prevaleert in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen het bepaalde in de laatste Nota van Inlichtingen.
4. Gegadigden mogen de gegevens die de gemeente hen in verband met deze aanbesteding ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.
5. Door de gemeente worden geen kosten vergoed inzake het indienen van de verzoeken tot deelneming en andere eventueel door gegadigden te ondernemen activiteiten tijdens de aanbesteding, ongeacht of de verdere procedure al dan niet zal leiden tot het sluiten van een overeenkomst.
6. Correspondentie en ontvangen verzoeken tot deelneming zullen na afloop niet aan gegadigden worden geretourneerd.
7. De modellen/formulieren/bijlagen die in het kader van deze aanbesteding aan de gegadigden worden verstrekt, mogen qua vraagstelling en voorgedrukte inhoud niet worden gewijzigd/aangepast. Deze formulieren kunnen digitaal worden ingevuld.
8. Op deze aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing.
9. Rechtspersonen/ vennootschappen mogen zich slechts eenmaal aanmelden (en in de tweede fase inschrijven), zelfstandig dan wel in combinatie of als onderaannemer/ derde. Indien rechtspersonen/ vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn (moeder-/ dochtervennootschappen, groepsvennootschappen) zich los van elkaar wensen aan te melden, moeten zij in de inschrijvingsfase op eerste verzoek van de gemeente aantonen dat zij ieder hun inschrijving onafhankelijk van de andere inschrijver(s) hebben voorbereid en dat bij de voorbereiding van deze inschrijvingen geen informatie-uitwisseling tussen betrokken partijen heeft plaatsgevonden. Indien betrokken partijen dit niet op overtuigende wijze kunnen aantonen, kan de gemeente alle verbonden/ gelieerde inschrijvers uitsluiten van verdere deelname.

3.11 Voorbehouden

- De gemeente zal onregelmatige en/ of onvolledige verzoeken tot deelneming niet in behandeling nemen, behoudens de mogelijkheid om een gebrek te laten herstellen voor zover het een eenvoudig te herstellen gebrek betreft dat in het licht van de aanbestedingsrechtelijke beginselen herstelbaar is, zulks ter uitsluitende beoordeling van de gemeente.

- De gemeente behoudt zich verder het recht voor:
 - a) verzoeken tot deelneming op juistheid te controleren;
 - b) verzoeken tot deelneming die onjuiste gegevens bevatten uit te sluiten;
- Indien een gegadigde gedurende de aanbestedingsprocedure aangeeft dat hij de voor de aanbesteding relevante bedrijfsactiviteiten staakt, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om het verzoek tot deelneming om die reden terzijde te leggen en niet verder in de beoordeling mee te nemen.
- De gemeente is niet gehouden tot gunning van de opdracht. Zij kan de aanbesteding om haar moverende redenen geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief staken of anderszins beëindigen, zonder schadeplichtig te worden jegens de gegadigden.
- Aan wijzigingen in de planning kan de gegadigde nimmer rechten ontfangen.
- De gemeente behoudt zich het recht voor gegadigden uit te sluiten, indien zij niet aannemelijk kunnen maken dat de mededinging niet wordt vervalst door hun deelneming.

4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

4.1 Inleiding

De gemeente hanteert in deze aanbesteding uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria om de geschiktheid van de geïnteresseerde gegadigden voor uitvoering van de opdracht te beoordelen.

4.2 Uitsluitingsgronden

De gemeente wil alleen met integere bedrijven zaken doen. In dat kader hanteert de gemeente verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden. Gegadigden dienen te verklaren en, op verzoek van de gemeente zonodig aan te tonen, dat geen van de gehanteerde uitsluitingsgronden op hen van toepassing is.

Gegadigden dienen door middel van het invullen van het UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) (**BIJLAGE 2**) als onderdeel van hun aanmelding te verklaren dat de daarin genoemde verplichte uitsluitingsgronden niet op hun onderneming van toepassing zijn. De gemeente hanteert naast de verplichte uitsluitingsgronden de volgende facultatieve uitsluitingsgronden, zoals vermeld in het UEA:

- Betaling van belastingen of sociale premies
- Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal- of arbeidsrecht
- Faillissement
- Ernstige beroepsfout
- Vervalsing van de mededinging
- Belangenconflict
- Betrokken bij de voorbereiding
- Valse verklaring
- Onrechtmatige beïnvloeding.

Bij een aanmelding in combinatie mogen de uitsluitingsgronden op geen van de combinanten van toepassing zijn. Daartoe dient iedere afzonderlijke combinant dit onderdeel van het UEA in te vullen en te ondertekenen. Ingeval een beroep op een derde wordt gedaan ter voldoening aan de geschiktheidseisen (zie par. 4.3 hierna), mogen de uitsluitingsgronden niet op die derde van toepassing zijn. Daartoe dient de derde tevens dit onderdeel van het UEA in te vullen en te ondertekenen.

4.3 Geschiktheidseisen

4.3.1 Inleiding

Naast de hierboven genoemde uitsluitingsgronden worden geschiktheidseisen gesteld aan gegadigden. De geschiktheidseisen zijn minimumeisen, waaraan op straffe van uitsluiting moet worden voldaan. Ingeval meer dan vijf gegadigden voldoen aan de geschiktheidseisen, zal de gemeente vervolgens aan de hand van selectiecriteria (zie par. 4.4 hierna) een nadere selectie maken van de gegadigden die zij het meest geschikt acht voor dit project.

Bij iedere geschiktheidseis en ieder selectie criterium is vermeld welke bewijsmiddelen door de gegadigde moeten worden verstrekt. Tenzij hieronder anders vermeld, hoeven de bewijsmiddelen enkel door de geselecteerde gegadigden te worden ingediend. De bewijsmiddelen moeten dan binnen 7 kalenderdagen na een schriftelijk verzoek van de gemeente worden aangeleverd.

4.3.2 Deelname in samenwerking met andere ondernemingen

Een gegadigde die niet zelfstandig aan de hieronder vermelde geschiktheidseisen kan voldoen, kan zich aanmelden in samenwerking met andere ondernemingen. Deelname in samenwerking met andere ondernemingen kan op twee manieren: in combinatie en met een beroep op een derde. Een gegadigde die zich aanmeldt als combinatie en/of ter voldoening aan de geschiktheidseisen een

beroep doet op (een) derde(n), moet hiervoor de gegevens invullen bij Deel II, uit het UEA. Indien een gegadigde ter voldoening aan de geschiktheidseisen een beroep doet op een combinant of een derde, dient hij deze ook daadwerkelijk in te zetten bij uitvoering van de opdracht en de inschrijving dus ook met deze combinant/ met een beroep op deze derde in te dienen.

Aanmelding en inschrijving in combinatie

In geval van combinatievorming schrijven de samenwerkende partijen gezamenlijk in en is elke deelnemer aan de combinatie hoofdelijk aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen die voortvloeien uit de inschrijving alsmede uit de eventuele uitvoering van de overeenkomst. De gegadigde dient in dat geval in het UEA aan te geven uit welke leden de combinatie bestaat, alsmede welke combinant de leiding van de combinatie heeft en als gemachtigde/ penvoerder jegens de gemeente mag optreden.

Aanmelding en inschrijving met gebruikmaking van een beroep op een derde

De gegadigde kan er ook voor kiezen zich zelfstandig aan te melden en in te schrijven, maar zich ter voldoening aan één of meer geschiktheidseisen te beroepen op een derde, zoals een moederverenootschap of een andere onderneming. Een gegadigde die zich beroept op een derde, moet bij uitvoering van de opdracht daadwerkelijk kunnen beschikken over de middelen van de derde waarop hij zich beroept en (in geval van een beroep op een derde voor de eisen inzake technische en beroepsbekwaamheden) die derde ook feitelijk inzetten bij uitvoering van het betreffende deel van de opdracht. De gemeente verlangt alleen van de geselecteerde gegadigden een schriftelijke verklaring dat zij bij uitvoering van de opdracht daadwerkelijk kunnen beschikken over de middelen van de derde(n) waarop zij een beroep doen. Dit dient u aan te geven in het UEA (Bijlage 2). Hiertoe dient voor iedere derde afzonderlijk gebruik te worden gemaakt van het UEA (Bijlage 2) **zowel** in geval van een beroep op financiële en economische draagkracht als in geval van een beroep op technische/beroepsbekwaamheden van een derde. Indien een beroep wordt gedaan op een derde geldt dat de gegadigde bij opdrachtverlening jegens de gemeente volledig aansprakelijk is voor de uitvoering van de opdracht, dat wil zeggen ook voor de werkzaamheden die hij in onderaanneming door de derde heeft laten verrichten.

4.3.3 Financiële en economische draagkracht

Eis 1: continuïteit onderneming en solvabiliteit

De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de opdracht. Hiertoe dient de gegadigde te verklaren dat hij beschikt over een solvabiliteit van ten minste 20% over de jaren 2013, 2014 en 2015 (waarbij het eigen vermogen wordt uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen) ingeval de gegadigde controleplichtig is, dat de accountantsverklaring betreffende de controle over de jaarrekeningen van 2013, 2014 en 2015 geen paragraaf bevat met een negatieve continuïteitsverwachting.

Bij de aanmelding kan de gegadigde volstaan met het invullen van het UEA. Van de geselecteerde gegadigden zullen de volgende bewijsmiddelen worden gevraagd: jaarrekeningen over 2013, 2014 en 2015 en, indien van toepassing, accountantsverklaringen over 2013, 2014 en 2015.

Deze eis geldt in geval van aanmelding door een combinatie voor ieder afzonderlijk lid van de combinatie.

In de inschrijvingsfase kan u op verzoek van de gemeente gevraagd worden om de door u aangeleverde solvabiliteitspercentages te laten bevestigen door Graydon.

Eis 2: adequate verzekering

De gegadigde dient te beschikken over een adequate verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid, met een dekking van ten minste € 5.000.000 voor persoon/ en zaakschade en vermogensschade € 1.250.000 per aanspraak. De verzekering dient een looptijd te hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht. In de inschrijvingsfase wordt verwacht dat gegadigde zich, voor zover daarover nog niet beschikt wordt, bereid verklaard een adequate CAR verzekering te sluiten ten behoeve van het project. Daarbij is het van belang dat er geen rubrieken van dekking zijn uitgesloten. Voor beide verzekeringen dient een maximaal eigenrisico voor de verzekerde partij toe te staan van € 10.000,--.

Indien de gegadigde ten tijde van de aanmelding nog niet beschikt over de gevraagde bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, dient hij te verklaren dat, indien de opdracht aan hem wordt gegund, hij op het moment van definitieve gunning een bewijs van een geldige en adequate bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met minimale dekking van € 5.000.000 voor persoon/ en zaakschade en € 1.250.000 voor vermogensschade per aanspraak kan overleggen, die een looptijd zal hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht.

Bij de aanmelding kan de gegadigde volstaan met het invullen van het UEA. Van de geselecteerde gegadigden zullen de volgende bewijsmiddelen worden gevraagd: kopie verzekeringspolis of, indien de gegadigde daarover nog niet beschikt, een ondertekende verklaring waaruit blijkt dat hij op het moment van definitieve gunning een bewijs van een geldige en adequate bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met minimale dekking van € 5.000.000 voor persoon/ en zaakschade en vermogensschade € 1.250.000 per aanspraak kan overleggen, die een looptijd zal hebben tot ten minste het einde van de aanbestede opdracht.

N.B. Holdingverklaring bij beroep op moeder of andere derde

Indien een gegadigde ter voldoening aan de eisen betreffende financiële en economische draagkracht een beroep doet op de gegevens uit de geconsolideerde jaarcijfers van de moedermaatschappij dan wel op de financiële en economische draagkracht van een andere derde, dient naast de hiervoor genoemde bewijsmiddelen een Holdingverklaring te worden overgelegd overeenkomstig het model van **BIJLAGE 5** Deze Verklaring hoeft enkel (op verzoek van de gemeente) te worden overgelegd door de geselecteerde gegadigden en dient te worden ondertekend door een persoon die bevoegd is de moedermaatschappij/ onderneming rechtsgeldig te vertegenwoordigen. De verklaring behelst een garantie waaruit blijkt dat de moedermaatschappij/ onderneming volledig en onvoorwaardelijk garandeert dat alle (financiële) verplichtingen die voor gegadigde in geval van gunning uit de overeenkomst voortvloeien, volledig en deugdelijk zullen worden nagekomen.

4.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid

Eis 1: Kwaliteitsmanagement

De gegadigde dient te beschikken over een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd conform ISO-9001 versie 2008 of een daaraan gelijkwaardig certificaat. Voor deze eis kan geen beroep op een derde worden gedaan. In geval van aanmelding door een combinatie moeten alle combinanten voldoen aan deze eis.

Bij de aanmelding kan de gegadigde volstaan met het invullen van het UEA. Van de geselecteerde gegadigden zal als bewijsmiddel een kopie van het ISO-9001 certificaat of het daaraan gelijkwaardige certificaat worden gevraagd.

Eis 2: VCA

De gegadigde dient te beschikken over een VCA-certificaat (Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers) of een daaraan gelijkwaardig certificaat. Voor deze eis kan slechts een beroep worden gedaan op een derde, voor zover deze derde de bouwactiviteiten van het project uitvoert.

Bij de aanmelding kan de gegadigde volstaan met het invullen van het UEA. Van de geselecteerde gegadigden zal als bewijsmiddel een kopie van het VCA certificaat of het daaraan gelijkwaardige certificaat worden gevraagd.

Eis 3: Referenties

De gegadigde dient te beschikken over de navolgende voor het project relevante kerncompetenties, hetgeen hij dient aan te tonen door overlegging van referenties waaruit die kerncompetenties blijken:

- a. Het ontwikkelen en realiseren van ten minste 40 woningen in de vrije sector;

- b. Het ontwikkelen en realiseren van een duurzaam project, dat wil zeggen waarin ten minste de helft van het project is gerealiseerd met een EPC die uitstijgt boven de ten tijde van uitvoering van het project toepasselijke wettelijke EPC-norm;
- c. Het ontwikkelen en realiseren van een (her)ontwikkeling met een waarde van ten minste € 8.000.000,-.

De gegadigde mag voor iedere kerncompetentie een afzonderlijke referentie indienen. Indien hij beschikt over een referentie waarin meerdere van de onder a t/m c vermelde kerncompetenties worden gecombineerd, mag hij die referentie voor al die kerncompetenties opvoeren. Indien de gegadigde beschikt over één referentie die aan alle onder a t/m c vermelde kerncompetenties voldoet, kan hij ter voldoening aan deze geschiktheidseis dus volstaan met de indiening van één referentie. Uit het referentieformulier (**BIJLAGE 3**) dient te blijken voor welke kerncompetentie(s) iedere referentie wordt opgevoerd. De ingediende referenties mogen niet ouder zijn dan vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van indiening van de aanmelding. Indien een gegadigde zich wenst te beroepen op een referentieproject dat nog in uitvoering is, moet dit referentieproject ten tijde van de aanmelding voor ten minste driekwart zijn uitgevoerd.

De gegadigde dient bij zijn aanmelding per referentie het referentieformulier (**BIJLAGE 3**) in te vullen en van iedere referentie de volgende informatie te verstrekken:

- Naam opdrachtgevende instantie of bedrijf;
- Contactpersoon van de betreffende opdrachtgever;
- Looptijd van de opdracht: begin- en einddatum;
- Aard van de opdracht: duidelijke beschrijving van de uitgevoerde werken/diensten/leveringen;
- Indien de opdracht (deels) door derden is uitgevoerd, dient duidelijk gemaakt te worden welk deel van de opdracht door de gegadigde en welk deel door die derde(n) is uitgevoerd, alsmede de rolverdeling tussen de gegadigde en de derde(n). Dit geldt ook ingeval het referentieproject in combinatie is uitgevoerd. De gegadigde kan zich slechts beroepen op een referentieproject voor zover het zijn eigen aandeel in dat referentieproject betreft.

Iedere referentie moet zijn voorzien van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de betreffende opdrachtgever.

De gemeente behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst en/of toestemming van de gegadigde contact op te nemen met één of meer referenten.

Eis 4: Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel of een vergelijkbaar beroeps- of handelsregister in het land van vestiging van de onderneming en hiertoe bij punt 1.3 van het UEA het nummer van de inschrijving in het betreffende register te vermelden. Na de selectiebeslissing hoeven enkel de geselecteerde gegadigden een kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister in te dienen, dat op het tijdstip van indiening niet ouder dan zes maanden mag zijn. Dit bewijs dient tevens om de ondertekeningsbevoegdheid ten aanzien van het UEA te toetsen. Deze eis geldt in geval van aanmelding door een combinatie voor ieder afzonderlijk lid van de combinatie.

4.4 Selectiecriteria

Indien na de beoordeling aan de hand van de geschiktheidseisen meer dan vijf gegadigden resteren, zal de gemeente aan de hand van de hieronder vermelde selectiecriteria bepalen welke vijf ondernemingen het meest geschikt zijn voor uitvoering van het project en derhalve voor deelname aan de inschrijvingsfase in aanmerking komen.

Selectie criterium 1: mate van solvabiliteit

Gegadigden die over 2015 een solvabiliteit hebben die hoger is dan 20%, kunnen daarmee punten scoren. Voor iedere twee volle procentpunten dat de solvabiliteit hoger is, wordt 1 punt gescoord, met een maximum van 6 punten. Bij een solvabiliteit van 32% of hoger wordt voor dit criterium de

maximale score behaald. Ten behoeve van de puntentoekenning vindt geen afronding van de solvabiliteit naar boven plaats. Er worden alleen hele punten toegekend. In verband met dit selectie criterium moet bij de aanmelding het Formulier Solvabiliteitscijfers 2015 worden ingediend (**BIJLAGE 4**).

Solvabiliteit	Aantal punten
20-21,99	0
22-23,99	1
24-25,99	2
26-27,99	3
28-29,99	4
30-31,99	5
32 of hoger	6

Selectie criterium 2: mate van ervaring met vergelijkbare projecten

Gegadigden die beschikken over meerdere referenties die relevante ervaring met de ontwikkeling en realisatie van vergelijkbare projecten aantonen, kunnen daarmee punten scoren. In totaal mogen drie referenties worden ingediend (inclusief de referentie(s) die al zijn beoordeeld in het kader van de geschiktheidseisen). Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van het formulier in **BIJLAGE 3**.

De referenties worden als volgt gescoord.

Voor ieder element sub a t/m c dat deel uitmaakt van een referentieproject, kunnen punten worden gescoord.

- a. Ontwikkeling en realisatie van ten minste 40 vrije sector woningen;
- b. Ontwikkeling en realisatie van een bijna energieneutraal project (met een EPC voor woningen van maximaal 0,2);
- c. Een herontwikkeling met een waarde van ten minste € 8.000.000,-.

Ieder referentieproject dat één van de sub a t/m c vermelde elementen bevat, scoort één punt. Ieder referentieproject dat twee elementen bevat, scoort twee punten, ieder referentieproject dat drie elementen bevat, scoort vier punten en ieder referentieproject dat alle elementen sub a t/m c bevat, scoort vier punten:

Aantal elementen verenigd in één referentieproject	Aantal punten per referentieproject
1	1
2	2
3	4
	Totaal aantal punten: maximaal 3 x 4 = 12 (indien alle drie ingediende referenties alle elementen sub a t/m c bevatten)

Selectie criterium 3: ISO 14001

Gegadigden die in het bezit zijn van een geldig ISO 14001 certificaat (de internationale norm voor milieumanagement) of een gelijkwaardig certificaat, scoren daarmee 2 punten. Ten tijde van de aanmelding kan worden volstaan met het invullen van het UEA op dit onderdeel. Van de geselecteerde gegadigden zal als bewijsmiddel een kopie van het ISO 14001 certificaat of het daaraan gelijkwaardige certificaat worden gevraagd.

Overzicht selectiecriteria en maximaal te behalen scores

	Selectie criterium	Maximaal aantal punten
1.	Mate van solvabiliteit	6 punten
2.	Mate van ervaring met vergelijkbare projecten	12 punten
3.	ISO 14001 certificaat of gelijkwaardig	2 punten

De vijf gegadigden die op basis van de hiervoor vermelde selectiecriteria de hoogste scores behalen, worden door de gemeente geselecteerd en uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. In geval van gelijke scores zal door middel van loting worden bepaald welke gegadigden doorgaan naar de inschrijvingsfase. Indien een geselecteerde gegadigde om welke reden dan ook afziet van inschrijving, staat het de gemeente vrij om de volgende gegadigde in de rangorde alsnog te selecteren en uit te nodigen voor de inschrijvingsfase.

4.5 Bewijsmiddelen

Bij aanmelding kan worden volstaan met indiening van de in par. 3.5 vermelde documenten. De gemeente zal alleen de geselecteerde gegadigden om nadere bewijsstukken vragen ten aanzien van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria. De gevraagde bewijsstukken dienen binnen 7 werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente te worden ingediend. Het gaat om de volgende bewijsstukken:

1. Geldige Gedragsverklaring aanbesteden (GVA)
2. Uittreksel uit het handelsregister van de KvK dat op het moment van indiening niet ouder is dan zes maanden
3. Verklaring van de Belastingdienst inzake betaling belastingen en sociale premies, die op het moment van indiening niet ouder is dan zes maanden
4. Jaarrekeningen over 2013, 2014 en 2015 en, indien van toepassing, accountantsverklaringen over de jaarrekeningen 2013, 2014 en 2015
5. Geldig ISO 9001 certificaat of gelijkwaardig certificaat
6. Geldig VCA certificaat of gelijkwaardig certificaat
7. Geldig ISO 14001 certificaat of gelijkwaardig certificaat (slechts indien de gegadigde daarover beschikt, zie selectie criterium 3)
8. Enkel indien ter voldoening aan de geschiktheidseisen/ selectiecriteria een beroep op een derde wordt gedaan: ingevulde UEA door de derde.

In verband met de doorlooptijd van de aanvraag van bepaalde documenten wordt geadviseerd verklaringen en bewijsstukken (voor zover niet voorradig) tijdig aan te vragen. Eén van deze bewijsstukken is een geldige Gedragsverklaring aanbesteden (GVA). Een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) is een verklaring van de minister van Veiligheid en Justitie dat uit een onderzoek naar de betrokken natuurlijke personen of rechtspersoon geen bezwaren bestaan in verband met inschrijving op overheidsopdrachten, speciale-sectoropdrachten, concessieovereenkomsten voor openbare werken of prijsvragen. Voor de aanvraag ga naar: www.justis.nl/Producten/gva. De GVA is twee jaar geldig.

Het niet tijdig verstrekken van documenten na een daartoe strekkend verzoek kan leiden tot uitsluiting van de procedure.

5. Doorkijk naar inschrijvingsfase

In de inschrijvingsfase zal van de inschrijvers worden verlangd om een schetsplan in te dienen voor de door hen voorgestelde invulling van het plangebied. Dit schetsplan dient te voldoen aan alle randvoorwaarden die zijn gesteld in hoofdstuk 2 (A, B, C en D). Daarnaast wordt van de inschrijvers een tekstuele onderbouwing van het schetsplan gevraagd. Daarin dienen de inschrijvers onder meer aandacht te besteden aan de wijze waarop zij invulling beogen te geven aan het programma, de door hen voorgestelde parkeeroplossing, duurzaamheid en de inpassing van het plan in de directe omgeving. De precieze randvoorwaarden waaraan de inschrijving moet voldoen, worden nader uitgewerkt in de inschrijvingsleidraad.

De inschrijvingen zullen in de inschrijvingsfase worden beoordeeld op prijs en kwaliteit. De gemeente hanteert als gunningscriterium de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Ad prijs

De gemeente hanteert een minimale grondprijs die door de inschrijvers moet worden aangeboden. Inschrijvingen met een grondprijs onder het minimum worden als ongeldig terzijde gelegd. Uitgegaan wordt van een bod van minimaal € 3 miljoen excl. btw cq overdrachtsbelasting. De terreinen worden geleverd in de staat waarin deze zich nu bevinden.

Inschrijvers die een hogere grondprijs bieden dan het hiervoor vermelde minimum, kunnen daarmee punten scoren. De beoordelingsystematiek die de gemeente daarbij hanteert, wordt nader uitgewerkt in de inschrijvingsleidraad. Ten aanzien van het grondbod zal de gemeente een aantal randvoorwaarden hanteren. Ook deze worden in de inschrijvingsfase nader uitgewerkt. De gemeente verlangt in ieder geval (i) dat de kosten voor bouwrijp maken in het grondbod zijn verdisconteerd, (ii) dat de ontwikkelaar de kosten voor de benodigde planologische procedure/ omgevingsvergunningaanvraag en alle daartoe benodigde onderzoeken draagt en (iii) dat de ontwikkelaar voor eigen rekening binnen het plangebied de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het plan realiseert. Het woonrijp maken van het openbaar gebied komt voor rekening van de gemeente.

Ad kwaliteit

De inschrijvingen worden o.a. kwalitatief beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten:

- Parkeeroplossing (hoe meer uit het zicht, al dan niet met gebruikmaking van verdiepte/ ondergrondse oplossingen, hoe beter);
- Duurzaamheid;
- Beoogd programma (een combinatie van wonen en commerciële functies wordt beter gewaardeerd dan alleen woningbouw);
- Inpassing van het plan in c.q. aansluiting van het plan op de bestaande omgeving, relatie met bestaande omliggende bebouwing en verkeersroutes.

De precieze beoordelingsystematiek ten aanzien van de kwaliteitsaspecten en de daarbij in aanmerking te nemen elementen worden nader uitgewerkt in de inschrijvingsleidraad.

Het winnende plan zal uiteindelijk na gunning moeten worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag (tevens verzoek om bestemmingswijziging).

De gemeente zal bij uitvoering van de opdracht onder meer als contractvoorwaarde hanteren dat de ontwikkelaar 2% van de gefactureerde omzet dient aan te wenden voor social return.

6. Overzicht bijlagen en checklist in te dienen documenten

Bijlagen bij Selectieleidraad

- Definitieve visie op de Oude Haven (BIJLAGE A)
- Projectinformatie (BIJLAGE B)
- Bodemonderzoek (BIJLAGE C)
- Rapport akoestisch onderzoek (BIJLAGE D)

- Aanmeldingsformulier (Bijlage 1)
- UEA (Bijlage 2)
- Referentieformulier inclusief tevredenheidsverklaring (Bijlage 3)
- Formulier Solvabiliteitscijfers 2015 (Bijlage 4)
- Holdingverklaring (Bijlage 5)

Checklist in te dienen documenten

Bij aanmelding

1. Aanmeldingsformulier
2. UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument)
3. Ingevulde referentieformulieren inclusief tevredenheidsverklaringen
4. Formulier Solvabiliteitscijfers 2015

Op verzoek van gemeente door geselecteerde gegadigden

5. Holdingverklaring
6. De overige bewijsmiddelen genoemd in par. 4.5