

## **SELECTIELEIDRAAD**

### **Nationale aanbesteding Niet-openbare procedure**

Ontwikkeling Raaks III te Haarlem

*Ontwikkeling van woningen met voorzieningen en realisatie van een  
openbare fietsparkeervoorziening, openbare ruimte en sanering*

Haarlem, 11 november 2016

Auteurs: Akro Consult

Status: Definitief

Kenmerk: **[conform publicatie TenderNed]**

## Inhoudsopgave

<b>Begripsbepaling</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1. Aanleiding	7
1.1. Motivering aanbestedingsprocedure	7
1.2. Doel Selectieleidraad	8
1.3. Communicatie en planning	8
1.4. Leeswijzer	9
<b>2. Opdrachtomschrijving</b>	<b>10</b>
2.1. Locatie Raaks III	10
2.1.1. Doelstelling Raaks III	10
2.1.2. Bestemmingsplan	10
2.1.3. Aandachtspunten	11
2.2. Aard en omvang van de Opdracht	12
2.3. Type Opdracht	12
2.4. Overeenkomst	12
2.4.1. Optieovereenkomst	13
2.4.2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	13
<b>3. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en selectie</b>	<b>14</b>
3.1. Uitsluitingsgronden	14
3.2. Geschiktheidseisen	16
3.2.1. Financiële en economische draagkracht	16
3.2.2. Beroepsbevoegdheid	16
3.2.3. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	16
3.3. Selectie Aanmeldingen door middel van ranking	18
3.3.1. Meerwaarde referentieprojecten boven technische bekwaamheidseisen	18
3.3.2. Selectieproces	18
<b>4. Aanmelding</b>	<b>20</b>
4.1. Procedurele voorwaarden	20
4.2. Compleetheid aanmelding	21
4.2.1. Eisen aan te leveren referenties	21
4.2.2. Aanlevering in te dienen stukken	22
4.2.3. TenderNed	22
<b>5. Procedure en beoordeling</b>	<b>23</b>

5.1.	Uitgangspunten aanbestedingsprocedure	23
5.1.1.	Selectiefase	23
5.1.2.	Gunningsfase	23
5.2.	Nota van inlichtingen	24
5.3.	Beoordeling aanmeldingen	24
5.3.1.	Beoordelings- en besluitvormingsproces	24
5.3.2.	Selectiecommissie	25
5.4.	Communicatie uitslag en bezwaartermijn	26
5.4.1.	Proces omtrent uitslag en bezwaartermijn	26
5.4.2.	Afzien van Inschrijving	26
5.5.	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	27
5.6.	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	27
5.7.	Vergoeding voor deelname	28

## Begripsbepaling

* Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem
* Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012 strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van Richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
* Aankondiging	De formele aankondiging van de Opdracht op TenderNed ( <a href="http://www.tenderned.nl">www.tenderned.nl</a> ).
* Aanmelding	De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de Gunningsfase van de aanbesteding (verzoek tot deelneming).
* ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement voor werken uit 2016, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in artikel 1.22 van de Aanbestedingswet 2012, dat een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten kunnen worden geplaatst.
* Bouwrijp maken bouwkavels	Onder bouwrijp maken bouwkavels wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik,</li> <li>- Grond vrijmaken van kabels en leidingen,</li> <li>- Grond vrijmaken van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren.</li> </ul>
* Bouwrijp maken openbare ruimte	Onder bouwrijp maken openbare ruimte wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik,</li> <li>- Grond vrijmaken van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren.</li> </ul>
* Combinant(en)	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerking tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.

* Combinatie	Een samenwerking tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
* Economisch Meest Voorde- lige inschrijving (EMVI)	Economisch Meest Voordelige Inschrijving, welke in de Gunningsfase wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Aan de naar het oordeel van de Aanbestedende dienst Economische Meest Voorde- lige Inschrijving wordt de Opdracht gegund.
* Financieel bod	Het bod welke middels een saldobenadering en als volgt wordt berekend: grondwaarde(-bod) minus de kosten van het bouw- en woonrijp maken en stichtingskosten voor de openbare fietsparkeervoorziening.
* Gegadigde(n)	Ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinant), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een Aanmelding indient dan wel overweegt in te dienen.
* Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers kan stellen om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
* Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.
* Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de Opdracht.
* Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
* Inschrijver	Ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinant), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
* Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
* Niet-openbare procedure	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle Gegadigden naar aanleiding van een Aankondiging een Aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden mogen inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.27 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 3 ARW 2016.
* Nota van inlichtingen	De documenten, die door de Aanbestedende dienst in de selectiefase opgemaakt worden met nadere inlichtingen die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van

	de voor de Aanmelding relevante aanbestedingsstukken. In deze documenten neemt de Aanbestedende dienst eveneens de vragen op, die door de Gegadigden gesteld zijn. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad en eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.
* Opdracht	Ontwikkeling van Raaks III, inhoudende: de onvoorwaardelijke aankoop van gronden, Bouwrijp maken van bouwkavels, realisatie van commerciële ruimte en woningen (appartementen), (fiets) parkeervoorzieningen en Bouw- en Woonrijp maken van openbare ruimte in Haarlem Centrum.
* Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden opgenomen zijn volgens welke partijen prestaties gaan verrichten.
* Selectiecriteria	Criteria of eisen, aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst uit de Gegadigden die een Aanmelding hebben ingediend de Gegadigden selecteert die een Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen voor de Gunningsfase.
* Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document waarin de procedure en de selectiemethodiek om te komen tot het selecteren van de Gegadigden, die een Uitnodiging tot Inschrijving voor de Gunningsfase ontvangen staat omschreven en (globaal) de Gunningscriteria worden weergegeven. De Selectieleidraad bevat tevens een omschrijving van de documenten die door de Gegadigden moeten worden ingeleverd bij een Aanmelding.
* Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase. Bij dit document is de Gunningsleidraad gevoegd.
* Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming aan een aanbestedingsprocedure, zoals genoemd in de artikelen 2.86 respectievelijk 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
* Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring van Inschrijver waarmee hij verklaart te kunnen voldoen aan de minimaal noodzakelijke voorwaarden voor het kunnen meedingen naar de Opdracht.
* Winnende Inschrijver (c.q. geselecteerde Inschrijver)	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de Aanbestedende dienst optieovereenkomst en aansluitend een

	koop- en ontwikkelovereenkomst sluit voor de uitvoering van de Opdracht.
* Woonrijp maken	(Her)inrichten openbare ruimte volgens de door de Aanbestedende dienst in de Gunningsleidraad gestelde eisen.

# 1. Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de Nationale Niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorafgaande selectie) voor het tot ontwikkeling te brengen van Raaks III. Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te vinden die de gronden koopt en de ontwikkeling van woningen en voorzieningen op de locatie Raaks III voor eigen rekening en risico realiseert en de fietsparkeervoorziening, het Bouwrijp maken van de bouwkavels en het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte als bouwopdracht realiseert.

In deze Selectieleidraad wordt de eerste fase van de procedure, de planning en aanmeldingsvereisten beschreven. Het uitgangspunt voor de tweede fase van de onderhavige aanbestedingsprocedure is dat vijf (5) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen. Deze Uitnodiging tot Inschrijving bevat de Gunningsleidraad waarin de Aanbestedende dienst, gemeente Haarlem, de inschrijfvereisten, de Gunningscriteria en randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling van Raaks III nader zal uitwerken. Op basis van de Gunningsleidraad mogen de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving indienen en meedingen naar de uiteindelijke gunning van de Opdracht.

## 1.1. Aanleiding

Na een grootschalige ontwikkeling van projectontwikkelaar MAB en de gemeente Haarlem van het Raaksgebied is het grootste deel van het gebied in 2012 opgeleverd. De herontwikkeling van de Raaks bestaat uit drie fasen waarvan er twee geheel zijn afgerond. Vanwege de economische recessie is destijds besloten om de ontwikkeling van fase III uit te stellen totdat de markt weer zou aantrekken. Vanwege het feit dat de markt momenteel weer aantrekt, is de tijd rijp om de laatste fase van het Raaksgebied ook tot ontwikkeling te laten komen.

## 1.1. Motivering aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Nationale Niet-openbare procedure volgens de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

De aankondiging van deze Opdracht via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) heeft op 16 december plaats gevonden. De gunning vindt plaats aan de hand van de als concept bijgevoegde Gunningsleidraad.

De Aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Niet-openbare aanbesteding, omdat de opdracht multidisciplinair en complex is, waarbij partijen meerdere jaren zullen samenwerken. De Aanbestedende dienst wil de administratieve lasten en de tijdsbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de Inschrijvingen dan ook beperkt houden door een maximum aan het aantal Inschrijvingen te stellen.

Zowel het bouw-/woonrijp maken als de realisatie van het vastgoed op de locatie wordt in deze aanbestedingsprocedure meegenomen. De opdrachtwaarde wordt berekend op basis van het aanbestedingsplichtige onderdeel waarvoor de gemeente een nationale Niet-



openbare procedure organiseert conform hoofdstuk 3 ARW 2016 om tot opdrachtverlening aan een marktpartij te komen. Het aanbestedingsplichtige onderdeel van de opdracht betreft het Bouwrijp maken van de bouwkavels, het Bouw- en Woonrijp maken van het openbare gebied en de realisatie van de fietsparkeergarage, dat deel van de Opdracht wordt namelijk aangemerkt als een 'werk' in de zin van de Europese aanbestedingsrichtlijn. De onderhavige aanbestedingsprocedure wordt verder uiteengezet in hoofdstuk 3.

Op basis van de criteria in deze Selectieleidraad zal de Aanbestedende dienst kiezen voor vijf (5) Gegadigden die zich hebben bewezen op het gebied van de realisatie van multifunctionele complexen in een binnenstedelijke context met onder meer kwalitatief hoogwaardige woningbouw, voorzieningen en gebouwde openbare parkeergelegenheid, de satering van binnenstedelijke locaties, omgevingsmanagement en bovendien over voldoende financiële en economische draagkracht beschikken om de opdracht tot een goed einde te brengen.

## 1.2. Doel Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad, evenals de bijgevoegde concept Gunning leidraad, bevat informatie, die de Gegadigden nodig hebben om een idee te krijgen van de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Het doel van deze Selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van vijf (5) Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in de Gunning leidraad een plan mogen indienen voor de locatie. De gunning betreft de Ontwikkeling van Raaks III. Gegadigden die zich als geïnteresseerde voor de Ontwikkeling van Raaks III willen aanmelden worden hiertoe in deze fase uitgenodigd.

Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde Gegadigden, ten behoeve van het indienen van een Aanmelding. Alle informatie in deze Selectieleidraad document dient vertrouwelijk behandeld te worden.

## 1.3. Communicatie en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project Raaks III of de Aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure, dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

Met het verzenden van de Aankondiging op TenderNed van de Selectieleidraad is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsprocedure.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Aankondiging TenderNed	16 december 2016
Indienen vragen	11 januari 2017, 12.00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen aanmeldingsfase	18 januari 2017
Sluitingstermijn voor Aanmelding	27 januari 2017, 12.00 uur
Beoordeling aanmeldingen	30 jan. – 16 dec. 2016
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	17 februari 2017
Definitief selectieresultaat	24 februari 2017

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	24 februari 2017
Indienen vragen	17 maart 2017, 12.00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen Gunningsfase	29 maart 2017
Indienen Inschrijvingen	5 mei 2017, 12.00 uur
Presentatie Gunningsfase	12 mei 2017
Beoordeling Inschrijvingen	8 mei – 2 juni 2017
Bekendmaken voornemen tot gunning	2 juni 2017
Bekendmaken definitieve gunning	23 juni 2017

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over een wijziging wordt u tijdig geïnformeerd. De wettelijk verplichte minimumtermijnen zullen gerespecteerd worden.

#### 1.4. Leeswijzer

De Selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 9 bijlagen. Zowel de Selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 3 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden, de Geschiktheidseisen en de selectie;
- Hoofdstuk 4 zet de procedurele voorwaarden en eisen voor de aanmelding uiteen;
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure omtrent de aanbesteding;

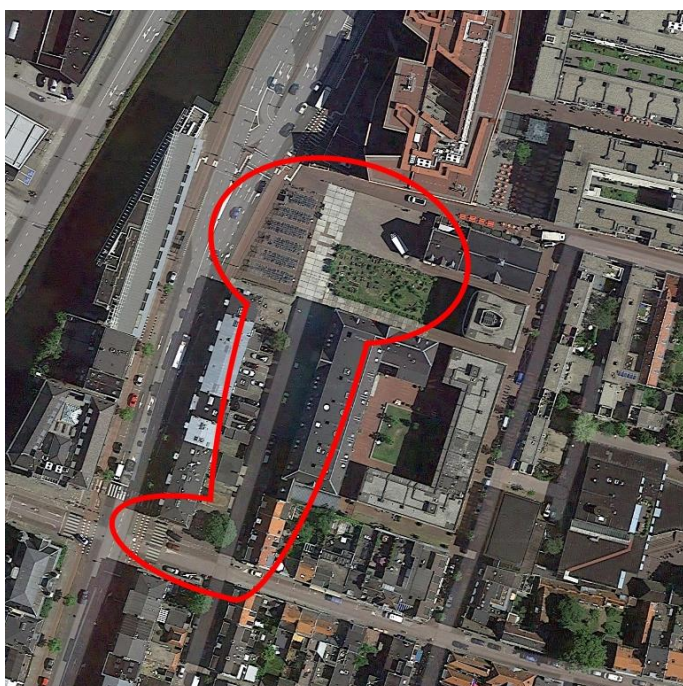
**Bij de Selectieleidraad horen de volgende bijlagen:**

Bijlage 1	Checklist Aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsbiljet
Bijlage 3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 4	Projectreferentieformulier
Bijlage 5	Combinatieverklaring
Bijlage 6	Verklaring beroep op derden (onderaanneming)
Bijlage 7	Algemene Verkoopvoorwaarde van de gemeente Haarlem
Bijlage 8	Kaart van het gebied
Bijlage 9	Concept Gunningsleidraad
Bijlage 10	Brochure integriteitstoets

## 2. Opdrachtomschrijving

### 2.1. Locatie Raaks III

De Raaks aan de Wilhelminastraat/Zijlvest is een nieuw deel in het centrum. Het is een druk en populair gebied dat veel bezoekers trekt. Op de locatie zijn al een parkeergarage, stadskantoor, horeca en een bioscoop gerealiseerd. In fase III fase wordt het laatste deel ontwikkeld. Zie afbeelding 1.



Afbeelding 1. Locatie Raaks III

Als bijlage 8 is een kaart van het plangebied toegevoegd.

#### 2.1.1. Doelstelling Raaks III

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Raaks fase III is vastgelegd in het bestemmingsplan "Oude Stad" en in het kwaliteitsplan van Fase 1-2, deze documenten worden beschikbaar gesteld in fase 2, Gunningsfase, van deze aanbestedingsprocedure. De gemeente ziet graag dat er binnen deze randvoorwaarden op deze locatie woningen (appartementen), voorzieningen en een openbare (deels ondergrondse) fietsenparkeervoorziening voor circa 1.000 fietsen worden gerealiseerd. Het is de intentie van de gemeente om het niet zelf te herontwikkelen maar dat aan partijen uit de markt over te laten. Daarom wordt het Bouwrijp maken van de bouwkvavels en het Bouw- en Woonrijp maken van het openbare gebied ook betrokken in deze aanbesteding

#### 2.1.2. Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad" laat hier twee bouwblokken toe met wonen en andersoortige voorzieningen in de plint. Vanwege het openbare karakter van de (ondergrondse) openbare fietsenstalling is deze fietsenstalling voor 1.000 fietsen planologische

nog niet mogelijk. De Aanbestedende dienst is voornemens om dit planologische mogelijk te maken middels een door de marktpartij voorgestelde planologische procedure.

### *2.1.3. Aandachtspunten*

#### *Fietsparkeervoorziening in relatie tot bestemmingsplan*

De gemeente heeft vanuit kwaliteitsoogpunt de ambitie om zoveel mogelijk fietsen gereguleerd door de gebruikers te laten stallen in de fietsenstallingen en zomin mogelijk fietsen in de openbare ruimte te stallen. De gemeente is voornemens om de (ondergrondse) openbare stalling planologisch mogelijk te maken.

#### *Bodemsanering van de locatie*

Het Raaksgebied betreft een voormalig gasfabrieksterrein. Deze gronden zijn over het algemeen zwaar vervuild. De gronden van Raaks fase I en II zijn in een eerder stadium reeds gesaneerd, maar fase III dient nog gesaneerd te worden. In de aan de Gunningsleidraad bijgevoegde documentatie staan de bij de Aanbestedende dienst bekend zijnde gegevens.

#### *Kabels en leidingen binnen de locatie*

In het gebied liggen een aantal kabels en leidingen die waarschijnlijk verlegd of verwijderd kunnen worden. In de aan de Gunningsleidraad bijgevoegde documentatie staan de bij de Aanbestedende dienst bekend zijnde gegevens.

#### *Verplaatsing gasstation*

In het gebied Raaks III staat een gasstation van Liander. Het gasstation zal verplaatst moeten worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het is de verantwoordelijkheid van de Aanbestedende dienst om dit gasstation te laten verplaatsen. De Aanbestedende dienst is reeds in overleg met Liander en spant zich in om het gasstation voor de levering van de grond verplaatst te hebben.

#### *Centrumlocatie*

De locatie Raaks III bevindt zich in een bestaand bewoond gebied midden in het centrum van Haarlem. Dit zorgt voor een aantal aandachtspunten:

- Er is weinig ruimte is voor de bouwlogistiek en bouwplaatsinrichting;
- Er wordt direct naast monumentale gebouwen (HBS B, Jopenkerk) gebouwd;
- Er wordt direct naast een ondergrondse bioscoop en ondergrondse P-garage gebouwd;
- Er dient rekening te worden gehouden met de bewoners en gebruikers van het omliggende centrum.

#### *Tijdelijke fietsenstalling*

In de toekomstige situatie worden er gebouwde openbare fietsparkeerplaatsen gerealiseerd binnen de Opdracht. De Opdracht wordt gerealiseerd op een locatie die op dit moment gebruikt wordt als openbare fietsparkeervoorziening, het beschikbaar houden van deze fietsparkeerplaatsen is daarom van belang.

#### *Parkeren*

In de Raaksparkeergarage worden voor de functies die in Raaks III worden gerealiseerd abonnementen aangeboden. Het is niet mogelijk om een bewonersvergunning in de openbare ruimte aan te vragen.

## 2.2. Aard en omvang van de Opdracht

De Aanbestedende dienst zoekt een marktpartij die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van Raaks III uitvoert. Door Inschrijvers dient verder rekening gehouden te worden met de hiervoor in 2.1.3 genoemde aandachtspunten. De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Inschrijver zal op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

- Integraal ontwerp van het vastgoed;
- Integraal ontwerp openbare ruimte;
- Onvoorwaardelijke koop en afname grond;
- Bodemsanering;
- Vervangen openbare ruimte inclusief riolering;
- Bouwrijp maken van bouwkavels;
- Bouw- en Woonrijp maken van openbaar gebied;
- Eventuele coördinatie verplaatsing gasstation;
- Coördinatie aanleg/verplaatsing van de kabels en leidingen;
- Realisatie en verkoop vastgoed;
- Realisatie fietsparkeervoorziening.

Een nadere uitwerking en detaillering van de Opdracht vindt plaats in de tweede fase van de onderhavige aanbestedingsprocedure en wordt vastgelegd in de definitieve Gunningsleidraad.

## 2.3. Type Opdracht

Gelet op de aard en omvang van de Opdracht alsmede de eindverantwoordelijkheid welke de Winnende Inschrijver zal dragen voor het ontwerp en uiteindelijke realisatie van Raaks III is er door de Aanbestedende dienst voor gekozen het project niet in diverse percelen te verdelen. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een ontwikkeling conform de Opdracht.

De Opdracht betreft een werk met de CPV-code:

Hoofdcategorie: 45000000-7 Bouwwerkzaamheden

Subcategorie: 45100000-8 Bouwrijp maken van terreinen

70111000-2 Projectontwikkeling voor woningen

70112000-9 Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan  
woningen

45220000-5 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden

## 2.4. Overeenkomst

De Aanbestedende dienst, is voornemens om eerst een optieovereenkomst te sluiten met de Winnende Inschrijver voor de Ontwikkeling van Raaks III. Daaropvolgend wordt er een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten met de Winnende Inschrijver voor de ontwikkeling van Raaks III.

#### *2.4.1. Optieovereenkomst*

De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de optieovereenkomst tussen de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver. De Winnende Inschrijver gaat na de gunning een optieovereenkomst met de Aanbestedende dienst aan, welke het recht geeft binnen de optietermijn van 15 maanden een koop- en ontwikkelovereenkomst betrekking hebbende op Raaks III te aanvaarden. De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen één maand na definitieve gunning een optieovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de optievergoeding, de optietermijn en de relatie met de koop- en ontwikkelovereenkomst.

#### *2.4.2. Koop- en ontwikkelovereenkomst*

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen 15 maanden na het sluiten van de optieovereenkomst een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de datum van uiteindelijke grondafname, het Bouw- en Woonrijp maken openbare ruimte, Bouwrijp maken bouwkvavels, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van de fietsparkeervoorziening.

Een concept van voornoemde overeenkomsten zal in de tweede fase van de onderhavige procedure bij de Gunningsleidraad worden bijgevoegd, waarbij de geselecteerde Gegadigden in het kader van de gunningsprocedure inlichtingen kunnen vragen.

### 3. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en selectie

#### 3.1. Uitsluitingsgronden

Op deze aanbestedingsprocedure zijn de dwingende Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA van toepassing. Samengevat betekent dit dat de Aanbestedende dienst een Gegadigde of Inschrijver uitsluit:

- jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet is uitgesproken, die bij de Aanbestedende dienst bekend is als gevolg van verificatie overeenkomstig de artikelen 2.101, 2.102 en 2.102a dan wel uit anderen hoofde;
- indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs- of leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet 2012 is uitgesproken, waarvan de Aanbestedende dienst kennis heeft;
- indien de Aanbestedende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de Gegadigde of de Inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

Verder zijn de volgende facultatieve Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA op deze aanbestedingsprocedure van toepassing. De Aanbestedende dienst kan een Gegadigde of Inschrijver eveneens uitsluiten van deelname aan de aanbestedingsprocedure op de volgende gronden:

- De Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Gegadigde of Inschrijver een of meer van de in artikel 2.81 lid 2 Aanbestedingswet 2012, genoemde verplichtingen heeft geschonden;
- De Inschrijver of Gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord, of de gegadigde of inschrijver verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- De Aanbestedende dienst kan aannemelijk maken dat de Inschrijver of Gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken;
- De Aanbestedende dienst beschikt over voldoende plausibele aanwijzingen om te concluderen dat de inschrijver of gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;
- Een belangenconflict in de zin van artikel 1.10b Aanbestedingswet 2012 kan niet effectief worden verholpen met andere minder ingrijpende maatregelen;
- Wegens de eerdere betrokkenheid van de Inschrijver of Gegadigde bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure heeft zich een vervalsing van de mededinging als bedoeld in artikel 2.51 Aanbestedingswet 2012 voorgedaan die niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden verholpen;
- De Inschrijver of Gegadigde heeft zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of

- heeft die informatie achtergehouden, dan wel was niet in staat de ondersteunende documenten, bedoeld in de artikelen 2.101 en 2.102 Aanbestedingswet 2012, over te leggen;
- De Inschrijver of Gegadigde heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Aanbestedende dienst onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, of heeft door nalatigheid misleidende informatie verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en gunning;
  - De Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Inschrijver of Gegadigde niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of van sociale zekerheidspremies.

Gegadigden dienen in deze fase te verklaren dat voornoemde Uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn, middels een rechtsgeldig ondertekend UEA. Het UEA is als bijlage 3 bij deze Selectieleidraad gevoegd.

In dien een Aanmelding wordt ingediend door een combinatie dient door iedere Combinant een rechtsgeldig ondertekend UEA te worden ingediend.

Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de Geschiktheidseisen, dient dit door de Gegadigde aangegeven te worden op het UEA.

Aan de vijf (5) geselecteerde Gegadigden kan in de Uitnodiging tot Inschrijving worden verzocht de bewijsstukken conform 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

Indien blijkt dat één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen genoemd in deze paragraaf van de Selectieleidraad, dan kan de Gegadigde worden uitgesloten van deelneming aan de Aanbestedingsprocedure. In het geval van een combinatie leidt uitsluiting van één Combinant derhalve tot uitsluiting van de gehele combinatie.

De geselecteerde Gegadigden zijn verplicht, de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de periode tussen datum van het indienen van de Aanmelding tot en met de dag van opdrachtverlening. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op door de verandering in hun situatie van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten. De Winnende Inschrijver is verplicht, de aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van veranderingen in hun situatie tot en met de datum waarop de uitvoering van de Opdracht, conform de Overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is eveneens



van toepassing op een Combinant binnen de combinatie of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

## 3.2. Geschiktheidseisen

De volgende geschiktheidseisen betreffen minimumeisen. Een Gegadigde die niet voldoet aan één of meer van de navolgende eisen, zal worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

### 3.2.1. *Financiële en economische draagkracht*

#### Optievergoeding

Door de Aanbestedende dienst wordt een optievergoeding opgelegd aan de Winnende Inschrijver. In de optieovereenkomst wordt een optievergoeding opgenomen welke gelijk staat aan 5% van het groundbod. Deze optievergoeding geeft de Winnende Inschrijver het recht binnen de optietermijn van 15 maanden tot afname van de grond te komen. De Winnende inschrijver betaalt de optievergoeding bij ondertekening van de optieovereenkomst. Pas bij afname van de grond betaalt de Winnende Inschrijver het groundbod Gedurende de optietermijn heeft de partij de tijd om de opgave uit te werken en de financiering rond te krijgen.

Middels het indienen van het aanmeldingsformulier verklaart de Gegadigde akkoord te gaan met een dergelijke optievergoeding wanneer de Gegadigde eindigt als Winnende Inschrijver en met hem door de Aanbestedende dienst een optieovereenkomst wordt gesloten.

#### Betaling kosten werken

De kosten voor het Bouwrijp maken van de bouw kavels, het Bouw- en Woonrijp maken van het openbare gebied en de stichtingskosten fietsparkeervervoorziening worden door de Aanbestedende dienst na oplevering betaald aan de Winnende Inschrijver.

Middels het indienen van het aanmeldingsformulier verklaart de Gegadigde akkoord te gaan met een dergelijke betalingsmethode wanneer de Gegadigde eindigt als Winnende Inschrijver en met hem door de Aanbestedende dienst een optieovereenkomst wordt gesloten.

### 3.2.2. *Beroepsbevoegdheid*

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van het UEA verklaart een Gegadigde dat hieraan wordt voldaan. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst verstrekt de Gegadigde binnen vijf (5) kalenderdagen een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het beroepsregister die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

### 3.2.3. *Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid*

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om deze Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen

van de Opdracht die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond.

De referentie-eisen betreffen de minimale eisen waaraan de Gegadigde moet voldoen (knock-out). De referentie-eisen worden beoordeeld op de onderstaande door de Gegadigde aan te leveren referentie-projecten (zie ook bijlage 4). De Gegadigden dienen maximaal één referentie-project per referentie-eis in.

**Referentie-eis 1: risicodragende binnenstedelijke ontwikkeling**

De Gegadigde heeft tenminste één integrale binnenstedelijke ontwikkelingsopdracht voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarbij de Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie, verhuur en verkoop van vastgoed.

**Referentie-eis 2: realiseren woningbouw**

De Gegadigde heeft tenminste één project uitgevoerd waarin meer dan 25 koopappartementen ontwikkeld en gerealiseerd werden.

**Referentie-eis 3: realiseren gebouwde openbare parkeervoorziening**

De Gegadigde heeft tenminste één project uitgevoerd waarvan het programma aan gebouwde openbare parkeervoorzieningen met meer dan zeshonderd (600) parkeergelegenheden voor fietsers of een equivalent aan auto's onderdeel uitmaakte van het totale ontwikkelde en gerealiseerde programma.

**Referentie-eis 4: realiseren voorzieningen**

De Gegadigde heeft tenminste één project uitgevoerd waarvan het programma aan voorzieningen (commercieel dan wel niet commercieel) meer dan 25% uitmaakte van het totale ontwikkelde en gerealiseerde programma.

**Referentie-eis 5: omgevingsmanagement**

De Gegadigde heeft tenminste één (1) ontwikkelingsproject uitgevoerd, waarbij de gegadigde belast was met het omgevingsmanagement. Specifiek wordt hieronder verstaan het in overleg met alle stakeholders (belanghebbenden, waaronder burgers/omwonenden) realiseren van de opdracht en het voeren en coördineren van het overleg met overheidspartijen en nutsbedrijven.

**Referentie-eis 6: binnenstedelijk sanering**

De Gegadigde heeft tenminste één (1) ontwikkelingsproject uitgevoerd, waarbij de gegadigde belast was met de sanering van een locatie met een oppervlakte van meer dan xxx m<sup>2</sup> in een binnenstedelijk omgeving.

**Referentie-eis 7: ontwerp en aanleg openbare ruimte**

De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot het ontwerp en de aanleg van openbare ruimte en de daarbij behorende infrastructuur, zowel bovengronds als ondergronds, waarbij meer dan 500 m<sup>2</sup> elementenverharding en meer dan 50 m<sup>1</sup> verzamelirool werd gerealiseerd. Het betrof openbare ruimte in een binnenstedelijke omgeving waarin de aanleg van hoogwaardige openbare ruimte deel uitmaakte van het totale ontwikkelde en gerealiseerde programma en de openbare ruimte meerwaarde creëerde voor het gerealiseerde project.

### 3.3. Selectie Aanmeldingen door middel van ranking

Indien er meer dan vijf, geldige Aanmeldingen (c.q. geschikte Gegadigden) zijn binnengekomen, gaat de Aanbestedende dienst over tot selectie van aanmeldingen. De selectie door middel van ranking vindt plaats op basis van de integriteit van referentie-eis 1 tot en met 4 en de mate waarin de geleverde referentie-projecten voor referentie-eis 5 en 7, welke voldoen aan de gestelde eisen (zie paragraaf 3.2.3), invulling geven aan de in paragraaf 3.3.1 beschreven meerwaarde. Het selectieproces staat beschreven in paragraaf 3.3.2.

#### 3.3.1. Meerwaarde referentieprojecten boven technische bekwaamheidseisen

Aan een referentie-project dat precies voldoet worden geen punten toegekend. De Gegadigde ontvangt een betere beoordeling naar mate de Gegadigde een referentieproject(en) inlevert welke invulling geeft aan de onderstaande, beschreven meerwaarde per referentie-eis.

#### **Referentie-eis 5: omgevingsmanagement**

Meerwaarde is aan de orde indien Gegadigde in zijn geleverde referentieproject voor referentie-eis 5 daarbij invulling heeft gegeven aan:

- Bouw in de nabijheid van een centrum;
- Het bewust omgaan met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouw;
- Mate van afstemming met de gemeente en de stakeholders.

#### **Referentie-eis 7: openbare ruimte**

Meerwaarde is aan de orde indien Gegadigde in zijn geleverde referentieproject voor referentie-eis 6 daarbij invulling heeft gegeven aan:

- Mate van complexiteit van de inpassing in de bestaande omgeving met betrekking tot bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en communicatie tijdens de realisatie;
- Mate van multidisciplinariteit van de te realiseren onderdelen.

#### 3.3.2. Selectieproces

De selectie vindt, door middel van de zogenaamde selectiecriteria, als volgt plaats:

1. Elk lid van de selectiecommissie afzonderlijk beoordeelt de ingediende referentie-project voor referentie-eis 1 tot en met 4 op integraliteit aan de hand van de onderstaande tabel.

Omschrijving:	Score
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 4 door middel van 4 afzonderlijke referenties	0
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 4 door middel van 3 afzonderlijke referenties	2
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 4 door middel van 2 afzonderlijke referenties	6
Voldoet aan referentie-eisen 1 tot en met 4 door middel van 1 afzonderlijke referentie	10

2. Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de meerwaarde van de ingediende referentieprojecten voor kerncompetentiesreferentie-eis 5 en 7 afzonderlijk aan de hand van de onderstaande tabel en paragraaf 3.3.1.

Omschrijving:	Score
Voldoet matig	0

Voldoet aan de referentie-eis maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig;	
Voldoet voldoende Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2,5
Voldoet goed Geeft meerwaarde als extra aan de referentie-eis, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	5
Voldoet ruimschoots Voldoet ruimschoots aan de referentie-eis, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	7,5
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de referentie-eis uitstekend.	10

3. In een besloten vergadering van de selectiecommissie worden de individuele beoordelingen van de leden plenair besproken en wordt integraal door de selectiecommissie een score voor de integraliteit van referentie-eis 1 tot en met 4 en de score voor referentie-eis 5 en 7 bepaald.
4. De selectiecommissie bepaald de totaalscore met een maximale score van 10 door de score per onderdeel met het percentage te vermenigvuldigen aan de hand van de onderstaande tabel:

Omschrijving:	Percentage
Integraliteit referenties 1 tot en met 4	66%
Referentie-eis 5	17%
Referentie-eis 7	17%

5. Als blijkt dat zich minder dan vijf (5) Gegadigden kwalificeren, dan kan de Aanbestedende dienst de procedure conform artikel 2.99 lid 5 Aanbestedingswet 2012 voortzetten en de Gegadigde(n) uitnodigen die aan de minimumeisen (uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen) voldoen. De Aanbestedende dienst neemt daarbij geen Gegadigde(n) in aanmerking die niet aan de gestelde minimumeisen voldoen.
6. Als blijkt dat twee of meerdere Gegadigden, ongeacht de plaats van de lijst, dezelfde totaalscore hebben behaald, bepaalt een loting de volgorde van plaatsing. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

De selectiecommissie geeft een advies aan het hoofd GOB van de Aanbestedende dienst. Na behandeling van het advies door het hoofd GOB, verstuurt de Aanbestedende dienst zijn selectiebesluit.

## 4. Aanmelding

### 4.1. Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken.
2. De aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. Alle pagina's van de Aanmelding en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Gegadigde (bijvoorbeeld de naam van de Gegadigde).
5. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen.
6. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project Raaks III of de Aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.
7. De Aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
  - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
  - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
  - c. af te zien van het selecteren van Gegadigden
  - d. af te zien van gunning van de Opdracht.
8. De Aanbestedende dienst heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de Aanbestedende dienst, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De Aanbestedende dienst ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitsclausule, alsmede de zogenaamde BIBOB-toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier (bijlage 20) mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze aanbestedingsprocedure. De integriteitsclausule is opgenomen in de Overeenkomsten. Op basis van deze clausule is de Aanbestedende dienst bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de Aanbestedende dienst de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomsten ontbinden. Als bijlage 10 is een brochure over deze integriteitstoets toegevoegd.
9. Een klacht in het kader van deze aanbesteding kan worden ingediend op het e-mailadres [klachtaanbesteding@haarlem.nl](mailto:klachtaanbesteding@haarlem.nl) onder vermelding van de term "klacht" en de benaming van de aanbesteding "Raaks III". Deze klacht dient ook te worden gemeld via TenderNed.

## 4.2. Compleetheid aanmelding

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Inschrijving wordt de aanmelding getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld aanmeldingsbiljet bijgevoegd als bijlage 2
2. Een volledig ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument bijgevoegd als bijlage 3
3. Een volledig ingevuld projectreferentieformulier bijgevoegd als bijlage 4, inclusief:
  - a. Beschrijving en beeldmateriaal van het referentieproject(en)
4. Indien van toepassing, een volledig ingevulde combinatieverklaring bijgevoegd als bijlage 5
5. Indien van toepassing, een volledig ingevulde verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming) bijgevoegd als bijlage 6

De volgende stukken dienen op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst en binnen vijf (5) werkdagen aangeleverd te worden door de Gegadigden:

1. Bewijsmiddelen met betrekking tot de in paragraaf 3.1 vermelde uitsluitingsgronden en in de als bijlage 3 bijgevoegde Uniform Europees Aanbestedingsdocument
2. Uittreksel van het beroepsregister die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft
3. Ondertekende tevredenheidsverklaring refererend aan het referentie-project geleverd in bijlage 4

### 4.2.1. Eisen aan te leveren referenties

De Gegadigde toont zijn geschiktheid per referentie-eis aan door het overleggen van referenties waaruit blijkt dat hij de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor de Opdracht projecten heeft opgeleverd en voltooid, die aantonen dat hij aan de gestelde referentie-eis kan voldoen.

Een referentie moet het volgende omvatten:

- a. Een beschrijving en of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht, maximaal vijf (5) pagina's A4 (beschrijving en beeldmateriaal ieder maximaal vijf (5) A4);
- b. Certificaten, die bewijzen dat het werk naar behoren is uitgevoerd en waarin het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop deze zijn uitgevoerd vermeld wordt, en waarin wordt aangegeven of de werken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.

De referentie dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbestedingsprocedure. Dit wil zeggen dat een Gegadigde de werkzaamheden die hij in het verleden heeft uitgevoerd als onderdeel van een samenwerkingsverband, in de selectiefase mag opvoeren als referentie voor zover deze werkzaamheden door hemzelf zijn uitgevoerd en derhalve als kerncompetentie aan hem zijn gekoppeld. Het

is echter niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan andere marktpartijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van het samenwerkingsverband dat zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbestedingsprocedure.

De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt ingediend voor de diverse kerncompetenties. De Gegadigde dient aan te geven welke referentie voor welke kerncompetentie ingezet wordt en op welke wijze hij deze kerncompetentie zelf uitgevoerd heeft.

Het niet kunnen aanleveren van één of meerdere referenties om te voldoen aan de referentie-eisen is een knock-out criterium en leidt tot uitsluiting in de selectieprocedure.

#### *4.2.2. Aanlevering in te dienen stukken*

De aankondiging van deze Opdracht via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) heeft op 16 december 2016 plaatsgevonden. Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed.

Uw Aanmelding dient uiterlijk 27 januari 2017 om 12.00 te worden ingediend en daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de bedrijfsnaam van de Gegadigde en "Aanmelding nationaal niet-openbare aanbestedingsprocedure Raaks II".

#### *4.2.3. TenderNed*

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de site [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Inschrijver) op TenderNed. In de eGids ([www.tenderned.nl/egids](http://www.tenderned.nl/egids)) is meer algemene informatie te vinden.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-8363376) of via [servicedesk@TenderNed.nl](mailto:servicedesk@TenderNed.nl)

De Aanbestedende dienst raadt de Gegadigde(n) aan om ruim voor de uiterste termijn voor het indienen van de Aanmelding(en) te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een Inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

## 5. Procedure en beoordeling

### 5.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de Opdracht voor de ontwikkeling van Raaks III aan te besteden door middel van een Nationale Niet-openbare aanbestedingsprocedure. De Niet-openbare procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de Gunningsfase.

#### 5.1.1. *Selectiefase*

De selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde, die voldoet aan de gestelde eisen een Aanmelding voor de aanbestedingsprocedure mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie.

De Aanbestedende dienst zal op basis van de criteria in deze Selectieleidraad kiezen voor vijf (5) Gegadigden, die zich hebben bewezen op het gebied van de realisatie van multifunctionele complexen in een binnenstedelijke context met onder meer kwalitatief hoogwaardige woningbouw, voorzieningen en gebouwde openbare parkeergelegenheid, de satering van binnenstedelijke locaties en omgevingsmanagement. Deze criteria staan nader beschreven in hoofdstuk 3 van deze Selectieleidraad.

De selectiecommissie selecteert de Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Gunningsfase.

#### 5.1.2. *Gunningsfase*

Na de selectie zullen de geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, inclusief de definitieve Gunningsleidraad en andere relevante documenten op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de Opdracht. De ingediende Inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld door de gunningscommissie.

Tijdens deze Gunningsfase worden de ingediende inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op Economisch Meest Voordelige inschrijving (EMVI), op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Hieronder een overzicht van de Gunningscriteria waarop de economisch meest voordelige inschrijving en Winnende Inschrijver wordt bepaald:

1. **Kwaliteit (60 punten):** Inschrijvingen worden beoordeeld op de verschillende kwaliteitsaspecten van de ontwikkeling: programma, fietsparkeervoorziening, stedenbouw en architectuur, duurzaamheid en openbare ruimte
2. **Prijs (30 punten):** Inschrijvingen worden beoordeeld op hun Financiële bod.
3. **Proces en risico (10 punten):** Inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van het plan van aanpak, met daarin de planning, een communicatieplan, een uitwerking van de verkoopinspanningen en marktvrage (c.q. marktvisie) en visie op de leefbaarheid voor de omgeving tijdens de ontwikkeling.

Voor een nadere omschrijving van deze Gunningscriteria verwijzen wij u naar de bijgevoegde concept Gunningsleidraad (bijlage 9).



Met de Winnende Inschrijver wordt een optieovereenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over de optievergoeding, de optietermijn, de relatie met koop- en ontwikkelovereenkomst.

## 5.2. Nota van inlichtingen

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent de selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen via TenderNed tot uiterlijk 11 januari 2017, 12.00 uur.

Het is niet toegestaan vragen te stellen over de inhoud van de Gunningsleidraad die als concept (bijlage 9) is meegestuurd.

De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 18 januari 2017 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

## 5.3. Beoordeling aanmeldingen

### 5.3.1. *Beoordelings- en besluitvormingsproces*

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

#### ***Stap 1: Opening aanmelding en beoordeling op compleetheid***

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de aanmeldingen zoals genoemd in paragraaf 4.2 van deze leidraad zullen de aanmeldingen worden geopend door de selectiecommissie. Behalve de leden van de selectiecommissie mag niemand bij de opening van de aanmeldingen aanwezig zijn. Door de selectiecommissie wordt een proces-verbaal van opening van de aanmeldingen opgemaakt.

#### ***Stap 2: Controle op vormvereisten en compleetheid***

De door de Gegadigden ingediende stukken worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 3.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

### **Stap 3: Toets aan de Uitsluitingsgronden**

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de aanmeldingen voldoen aan de algemene aanmeldingsvereisten aan de Uitsluitingsgronden genoemd in deze Selectieleidraad. Hierbij wordt ook het UEA getoetst. De Aanbestedende dienst kan Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet en het ARW 2016.

### **Stap 4: Toets op de Geschiktheidseisen**

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de Aanmeldingen voldoen aan de Geschiktheidseisen genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

### **Stap 5: Ranking**

Indien meer dan vijf (5) Gegadigden de eerste drie bovenstaande stappen zijn doorgekoemen, wordt op basis van ranking bepaald welke vijf (5) Gegadigden zullen worden uitgenodigd voor Inschrijving, een en ander conform paragraaf 3.3 van deze Selectieleidraad.

### **Stap 6: Loting**

Indien na afronding van stap 4 de eindscore van twee of meerdere Gegadigden gelijk is én waarbij dit van invloed is op het bepalen van de positie van de vijfde, of eventueel tegelijkertijd ook de vierde, de derde, de tweede of de eerste Gegadigde(n), dan wordt door middel van een lotingsprocedure de ontbrekende Gegadigde(n) geselecteerd, een en ander conform paragraaf 3.3 van deze Selectieleidraad.

### **Stap 7: Besluitvorming omtrent de selectie**

De selectiecommissie stelt op basis van de toetsing en de ranking een unaniem en integraal rapport op. Het adviesrapport van de selectiecommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan het hoofd GOB van de Aanbestedende dienst.

#### **5.3.2. Selectiecommissie**

Voor deze aanbesteding is een selectiecommissie geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende afdelingen binnen de Aanbestedende dienst en een externe adviseur. De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectleider gemeente Haarlem
- Adviseur aanbestedingen gemeente Haarlem
- Stedenbouwkundige gemeente Haarlem
- Technisch adviseur openbare ruimte gemeente Haarlem
- Planoloog gemeente Haarlem
- Medewerker afdeling milieu gemeente Haarlem
- Extern adviseur aanbestedingen Akro Consult

## 5.4. Communicatie uitslag en bezwaartermijn

### 5.4.1. *Proces omtrent uitslag en bezwaartermijn*

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

#### **Stap 1: Voorlopig selectiebesluit**

De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in paragraaf 5.3.1 van deze Selectieleidraad. Pas na vaststelling door het hoofd GOB neemt de Aanbestedende dienst een voorlopig selectiebesluit. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte geteld van dit besluit. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivatie voor hun afwijzing.

#### **Stap 2: Bezwaartermijn**

De Gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na datum van verzending van de brief waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 3.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn.

In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de Aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, door het betekenen van een dagvaarding aan de Aanbestedende dienst.

#### **Stap 3: Definitief selectiebesluit**

Na selectie van de vijf (5) Gegadigden worden de niet-geselecteerde (afgewezen) Gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op het behaalde aantal punten door Gegadigde of de uitkomst van de loting (indien van toepassing).

### 5.4.2. *Afzien van Inschrijving*

De geselecteerde Gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de Gunningsleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van Inschrijving, verzoekt de Aanbestedende dienst dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk kenbaar te maken bij de Aanbestedende dienst.

In geval één of meer geselecteerde Gegadigden na Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk meedelen niet over te gaan tot Inschrijving, ook indien de geselecteerde Gegadigden dit kenbaar maakt na de genoemde zeven (7) kalenderdagen, kan de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de Gunningsfase.

## 5.5. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Aanmelding indienen;
2. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 3) en in bijlage 4 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld;
3. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in de combinatieverklaring (bijlage 4). Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden;
4. De Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers
5. Indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de Geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage 3). Verder dient de Gegadigde bijlage 5 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de Aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de Opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

## 5.6. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien Gegadigde meent dat dit document (c.q. de Selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen

schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

## 5.7. Vergoeding voor deelname

Voor de door Gegadigden in het kader van de Aanmelding in de Selectiefase gemaakte kosten ontvangen zij geen vergoeding van de Aanbestedende dienst.

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund (c.q. de Winnende Inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 7.500,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies om voor de vergoeding in aanmerking te komen.