

Selectieleidraad voor de preselectie van een ontwikkelaar voor het Centrumplan Mooi Bergen Winkelkern

Concept d.d. 23 oktober 2012

Publieke Initiatiefnemer:	Gemeente Bergen
Contactpersoon:	De heer Eric van Hout
Referentienummer:	2012.....
Aantal pagina's:	
Datum:	...februari 2013

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document voor derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van de gemeente Bergen.

Inhoud

Begripsbepalingen	4
1. Initiatiefnemer en doel preselectie	6
1.1 <i>De opdracht</i>	6
1.2 <i>Randvoorwaarden</i>	6
1.3 <i>Doelstelling van deze Selectieleidraad</i>	8
1.4 <i>Indicatieve planning, sluitingsdatum en tijd</i>	8
1.5 <i>Rechtsgevolgen indiening Verzoek tot deelneming</i>	8
2 Selectiemethodiek en communicatie	9
2.1	9
2.2 <i>Publicatie Nota van inlichtingen</i>	9
2.3 <i>Communicatie</i>	9
2.4 <i>Aanmelding als Gegadigde</i>	9
2.5 <i>Risico van bezorging</i>	10
2.6 <i>Taal</i>	10
2.7 <i>Inhoud Verzoek tot deelneming</i>	10
2.8 <i>Opening Verzoek tot deelneming</i>	10
2.9 <i>Geselecteerde en afgewezen Gegadigden</i>	10
3 Voorwaarden gesteld aan het Verzoek tot deelneming	12
3.1 <i>Onjuistheden</i>	12
3.2 <i>Voorwaarden</i>	12
3.3 <i>Voorbehouden van de Publieke Initiatiefnemer</i>	13
3.4 <i>Deelname in samenwerking met derden</i>	13
3.5 <i>Deelname als combinatie</i>	14
4 Wijze van beoordeling in de preselectiefase	15
4.1 <i>Algemeen</i>	15
4.2 <i>Beoordeling van de gestelde geschiktheidseisen</i>	15
Bijlagen	20
Bijlage A CHECKLIST OPBOUW INSCHRIJVING.....	20

Bijlagen:

1. *Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern*
2. *Kaart Plangebied*
3. *Informatiepakket*

- A *Checklist opbouw Inschrijving*
- A1 *Akkoordverklaring procedure van selectie*
- A2 *Akkoordverklaring Head of Terms en financiële bandbreedte*

- B *Inschrijfformulier*

- C *Verklaring hoofdelijke aansprakelijkheid combinatie (deelnemers)*

- D *Verklaring derde(n)*

- E *Machtiging rechtsgeldige vertegenwoordiger*

- F *Integriteitsverklaring*

- G *Uitsluitingsgronden*

- H *Eigen Verklaring behorende bij uitsluitingsgrond 1*

- H1 *Geschiktheidscriteria financiële en economische draagkracht*

- H2 *Accountantsverklaring*

- H3 *Verklaring (concern) garantie*

- I *Referenties (tekst)*

- J *Visie ontwikkelingstraject (met punten toekenning)*

Begripsbepalingen

Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Gegadigde

De private partij (of een combinatie van private partijen) die deelneemt aan de preselectie.

Inschrijver

De geselecteerde private partij (of een combinatie van private partijen) die een Inschrijving doet.

Inschrijving

Het door een Inschrijver in te dienen plan inclusief planning en financiële onderbouwing, voorzien van ingevulde beantwoordingsformulieren de in de gunningsfase.

Ontwikkelvisie

Het door de geselecteerde partijen (inschrijvers) in de aanbestedingsfase in te dienen plan, bestaande uit een omschrijving van de visie van de inschrijver op het centrum van Bergen en de functies retail en wonen alsmede uit één document van maximaal 10 pagina's A4 met daarin Schetsen/tekeningen en impressies. Duurzaamheid en kwaliteit maken onderdeel uit van de ontwikkelvisie.

Ontwikkelaar

Inschrijver met wie de ontwikkel- en realisatieovereenkomst (ORO) wordt gesloten die rechtskracht verkrijgt.

Nota van inlichtingen

Eén of meerdere documenten waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Selectieleidraad. De Nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van en is een bindend onderdeel van de selectieprocedure en prevaleert in geval van strijdigheid boven de Selectieleidraad.

Plangebied

Het grondgebied waarop het plan Mooi Bergen Winkelkern zal plaatsvinden, zoals aangegeven op de als bijlage 2 aangehechte kaart, bestaande uit 4 plandelen : Harmonie, Winkelhart fase 1 Winkelhart fase 2 en Signaal. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte in het gebied.

Publieke Initiatiefnemer

De gemeente Bergen.

Selectieleidraad

Onderhavig document, bevattende: een beschrijving van de gevraagde selectiedocumenten, de procedurele voorschriften, de voorwaarden voor deelneming, de geschiktheideisen en de te hanteren beoordelingsmethodiek.

Verzoek tot deelneming

De door Gegadigde in te dienen documenten op basis waarvan de kwalificatie en de preselectie plaatsvindt.

Integriteitsverklaring

Verklaring van gegadigden betreffende hun integriteit, zoals opgenomen in Bijlage F

1. Initiatiefnemer en doel preselectie

1.1 De opdracht

De gemeente Bergen is voornemens een marktpartij te selecteren voor de realisatie van het plan Mooi Bergen Winkelkern. In de bijlagen en met name in het bijgevoegde informatiepakket treft u meer relevante informatie aan over het plan Mooi Bergen Winkelkern. Op de naast gelegen Texaco locatie wordt op dit moment reeds een gebouw gerealiseerd. De realisatie van dat gebouw valt dus buiten de omvang van deze opdracht. De aanleg en inrichting van de openbare ruimte maakt eveneens geen onderdeel uit van de opdracht, omdat de gemeente dat zelf voor haar rekening neemt.

Het plangebied is aangegeven op de als bijlage 2 aangehechte kaart. Het plangebied bestaat uit 4 plandelen (Harmonie, Winkelhart fase 1, Winkelhart fase 2 en Signaal). De gemeente is eigenaar van een deel van de gronden in het plangebied. De opdrachtnemer zal de overige gronden en gebouwen dienen te verwerven van particulieren en ondernemers.

1.2 De procedure

Deze selectieprocedure vindt plaats volgens de Europese niet-openbare procedure conform de bepalingen in het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten ("BAO").

In de selectiefase dienen gegadigden door middel van een Verzoek tot deelneming aan te tonen dat zij voldoen aan de eisen die in deze selectieleidraad zijn gesteld. Een beoordelingsteam zal de aanmeldingen beoordelen aan de hand van de selectiecriteria zoals vermeld in deze selectieleidraad. Op basis van deze beoordeling zal het beoordelingsteam een advies uitbrengen aan het College van Burgemeesters en Wethouders van Bergen over de partijen die worden uitgenodigd voor deelname aan de tweede fase, de inschrijffase.

Nadere informatie over de inschrijffase wordt neergelegd in de gunningleidraad. Na afronding van de selectiefase wordt de gunningleidraad toegestuurd aan de partijen die zijn toegelaten tot de inschrijffase.

De inschrijving zal (naar verwachting) bestaan uit een ontwikkelvisie, een planning, financiële onderbouwing, een aantal schetsen en een antwoord op een aantal specifieke vragen van de gemeente met betrekking tot de waarde van het totale project, de prijs van specifieke onderdelen, de verwerving van gronden en vastgoed van derden, duurzaamheid en samenwerking.

Uit de inschrijvers wordt aan de hand van gunningscriteria een winnaar geselecteerd.

1.2 Randvoorwaarden

De gemeente is zich bewust van het belang van een goede informatieverstrekking. Dat geldt zowel naar de omwonenden en de ondernemers binnen het plangebied als naar de toekomstige ontwikkelaar. De gegadigden moeten zich een goed beeld kunnen vormen van het project om te kunnen beoordelen of zij geïnteresseerd zijn in de uitvoering daarvan. Voor deze beoordeling

wordt in de selectiefase de informatie van het informatiepakket ter beschikking gesteld. In de inschrijffase krijgen de geselecteerde gegadigden meer en uitgebreidere informatie.

De gemeente heeft aan de hand van het beoogde programma en op basis van de begrote kosten een financiële verkenning van het project gemaakt. Uit deze verkenning volgt dat het resultaat van de aanbesteding van het project voor de gemeente een gering positief resultaat kan opleveren. Dat wil overigens geenszins zeggen dat de gemeente niet financieel bijdraagt aan de realisatie van het project :

De gemeente brengt grond “om niet” in (met name bestaande openbare ruimte welke in het project zal worden bebouwd)

De gemeente draagt draagt 50% van het verwervingsrisico (tot een maximum van € 850.000).

De gemeente brengt niet de tot op heden gemaakte plankosten in rekening

De gemeente verstrekt een duurzaamheidspremie van € 350.000,= (als alles klimaatneutraal wordt gerealiseerd).

De gemeente is bereid de reeds verworven en nog te verwerven panden en gronden te stallen zodat er geen extra fiscale druk op het project ontstaat (blijf in de BTW-sfeer).

Van de financiële verkenning is een korte samenvatting bijgevoegd die inzicht geeft in de verwervingskosten, de bouwkosten en de opbrengsten per plandeel. Van de gegadigden wordt gevraagd op hoofdlijnen in te stemmen met de inhoud van de financiële verkenning van het project door het ondertekenen van een verklaring (zie bijlage A2). De publieke initiatiefnemer verwacht van de gegadigden dat zij zich goed verdiepen in de financiële haalbaarheid van het gehele project. Het niet ondertekenen van de als bijlage A2 aangehechte verklaring leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbesteding. De Gemeente wenst hiermee te bereiken dat partijen die niet geloven in de financiële uitgangspunten van het project zich niet inschrijven.

De gemeente heeft een zogenaamde Heads of Terms (“HOT”) opgesteld voor de realisatie van het project (zie bijlage 3). Deze HOT is beschrijving op hoofdlijnen van de nader op te stellen zgn. Ontwikkelings – en realisatie overeenkomst (ORO) die gesloten zal worden tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Het concept van de ORO wordt in de gunningfase aan de geselecteerde gegadigden ter beschikking gesteld. De gemeente behoudt zich het recht voor in de ORO af te wijken van de HOT. De Gegadigden worden eveneens verzocht om in te stemmen met de HOT. Partijen die de HOT niet onderschrijven worden uitgesloten van verdere deelname. (Zie *bijlage A2*, akkoordverklaring projectwaarde op hoofdlijnen en de Heads of Terms (HOT))

De structuurvisie en het beeldkwaliteitsplan zijn leidend voor de verdere invulling van het plan. Voor de totstandkoming van het uiteindelijke (te realiseren) plan zal tussen de ontwikkelaar en de gemeente samen worden gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO). Daarbij is het de taak van de ontwikkelaar om deze documenten aan te leveren. De gemeente toetst de ontwerpen aan de overeengekomen kaders.

De Gemeente Bergen hecht grote waarde aan duurzaamheid. Tijdens de aanbesteding en de realisatie van het project zal daar veel aandacht aan worden besteed.

1.3 Doelstelling van deze Selectieleidraad

Er wordt middels deze Selectieleidraad gezocht naar private partijen die de te bebouwen gronden in het Plangebied willen aankopen en voor hun rekening en risico het plan Mooi Bergen Winkelkern ontwikkelen en realiseren.

--

1.4 Indicatieve planning, sluitingsdatum en tijd

Preselectiefase		
Planning		Activiteiten
Week	Datum	
	8-2-2013	Aankondiging aanbesteding
	18-02-2013	Publicatie en beschikbaarstelling van de Selectieleidraad aan aangemelde partijen
	10-03-2013 te 14:00 uur	Nota van inlichtingen: – uiterste tijdstip voor ontvangst van vragen –
	14-03-2013	beantwoording van de vragen door de Publieke Initiatiefnemer
	05-04-2013 te 14:00 uur	Uiterste tijdstip voor ontvangst Verzoeken tot deelneming
	10-04-2013	Beoordeling door het beoordelingsteam.
	17-04-2013	Schriftelijke berichtgeving aan de niet en wel geselecteerde Gegadigden.

De gemeente behoudt zich het recht voor bovengenoemde data/tijdstippen te wijzigen.

1.5 Rechtsgevolgen indiening Verzoek tot deelneming

Een gegadigde stemt door een Verzoek tot deelneming in te dienen in met het bepaalde in deze selectieleidraad en de daarbij behorende documenten.

2 Selectiemethodiek en communicatie

Deze selectieleidraad wordt uitsluitend elektronisch verstrekt. De selectieleidraad is in zijn geheel in PDF. De bijlagen die door gegadigden ingevuld moeten worden zijn in Word. Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van de selectieleidraad en de bijlagen bij de selectieleidraad, dan is de Selectieleidraad leidend.

2.2 Publicatie Nota van inlichtingen

Gegadigden worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over deze preselectieprocedure. Vragen kunnen uitsluitend per e-mail in Excel tot en met uiterlijk 10 maart 2013 vóór 14.00 uur bij de Publieke Initiatiefnemer via het e-mailadres e.vanhout@bergen-nh.nl worden ingediend. Indien gebruikers van deze Selectieleidraad niet op deze wijze hun vragen inleveren, dan behoeven die vragen niet in behandeling te worden genomen. Hierna kunnen geen vragen meer gesteld worden. De gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor de tijdige ontvangst van de vragen door de gemeente.

De ingediende vragen en de antwoorden worden geanonimiseerd opgenomen in een Nota van inlichtingen. De Nota van inlichtingen vormt een integraal onderdeel van de aanbestedingsdocumenten, mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor de Publieke Initiatiefnemer.

Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van de Nota van inlichtingen en de Selectieleidraad of de bijlagen, dan is de Nota van inlichtingen leidend.

2.3 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze preselectie verloopt schriftelijk, per e-mail via de volgende contactpersoon:

Contactpersoon:	de heer E. van Hout
E-mailadres:	e.vanhout@bergen-nh.nl

Het is niet toegestaan andere medewerk(st)ers van de Publieke Initiatiefnemer tijdens de procedure rechtstreeks te benaderen over deze preselectieprocedure, anders dan verwoord in deze Selectieleidraad.

2.4 Aanmelding als Gegadigde

Een Verzoek tot deelneming dient in tweevoud (1 origineel en waarvan 1 kopie) te worden ingediend in een losbladige, kopieerbare versie en eenmaal digitaal op CD/DVD-ROM of USB stick in Word- of PDF formaat. Het Verzoek tot deelneming (inclusief de te overleggen ingevulde bijlagen en bijbehorende documenten) dient in een gesloten deugdelijke verpakking te worden aangeboden.

Op de verpakking dient duidelijk vermeld te zijn:

Verzoek tot deelneming selectie Mooi Bergen Winkelkern

Niet openen vóór 5 april 2013, 14.00 uur.

Met vermelding van referentienummer:

Naam Gegadigde:

Ieder onderdeel van het Verzoek tot deelneming dient ondertekend te zijn door een rechtsgeldige vertegenwoordiger. Het Verzoek tot deelneming dient uiterlijk op 5 april 2013 te 14:00 uur te zijn ontvangen bij de receptie van de Publieke Initiatiefnemer :

Jan Ligthartstraat 4
Alkmaar.

Een Verzoek tot deelneming kan uitsluitend ingediend worden op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:00 uur. Per e-mail of fax ingediende Verzoeken tot deelneming worden niet geaccepteerd.

Bij ontvangst van het Verzoek tot deelneming wordt een ontvangstbewijs afgegeven met vermelding van datum en tijd. Dit ontvangstbewijs is geen garantiebewijs voor compleetheid van de van gegadigde ontvangen documenten.

2.5 Risico van bezorging

De gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van het Verzoek tot deelneming. Verzoeken tot deelneming die niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen.

2.6 Taal

De voertaal tijdens deze selectieprocedure en tijdens de looptijd van de overeenkomst is Nederlands. Alle documenten van Gegadigden/Inschrijvers dienen in het Nederlands te zijn opgesteld. Een uitzondering wordt gemaakt voor documenten die oorspronkelijk in een andere taal zijn gesteld, bijvoorbeeld een referentieverklaring van buitenlandse opdrachtgevers of overheden, technische omschrijving van materieel, jaarverslag, verzekeringspolis, bankgarantie etc. In voorkomend geval dient een officiële vertaling te worden bijgevoegd, tenzij het gaat om een document in het Engels. Eventuele kosten zijn dan voor rekening van de Gegadigde.

2.7 Inhoud Verzoek tot deelneming

Het Verzoek tot deelneming dient te bestaan uit het ingevulde aanmeldformulier met bijlagen. In bijlage A is een checklist opgenomen van de documenten die bij het Verzoek tot deelneming moeten worden ingediend.

2.8 Opening Verzoek tot deelneming

De opening van de Verzoeken tot deelneming vindt plaats op 5 april 2013 te 14:05. De bijeenkomst is niet openbaar toegankelijk, ook niet voor (vertegenwoordigers van) gegadigden.

2.9 Geselecteerde en afgewezen Gegadigden

Nadat op basis van de uitkomsten van de selectie de gegadigde(n) is/zijn geselecteerd, wordt aan de geselecteerde gegadigde(n) het voornemen tot selectie medegedeeld. De afgewezen gegadigde(n) ontvang(t)(en) tegelijkertijd schriftelijk bericht.

Iedere belanghebbende, die het niet met de uitslag eens is, kan binnen maximaal vijftien dagen na dagtekening van de hiervoor bedoelde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter te Alkmaar. Deze termijn is een vervaltermijn. Na de periode van vijftien dagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal het recht van de gegadigde ter zake zijn vervallen.

3 Voorwaarden gesteld aan het Verzoek tot deelneming

3.1 Onjuistheden

Deze Selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen, dan verwacht de Publieke Initiatiefnemer een proactieve houding van Gegadigde(n), hetgeen betekent dat Gegadigde(n) eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de Selectieleidraad en Nota van inlichtingen zo spoedig mogelijk dient te melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum van het Verzoek tot deelneming nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

De gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontlenen, dat de selectieprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Verzoeken tot deelneming kan worden overgegaan. Gegadigden, die voorafgaand aan de datum van het indienen van het Verzoek tot deelneming niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

3.2 Voorwaarden

- a. Het Verzoek tot deelneming dient te worden ingediend in overeenstemming met de bepalingen in deze Selectieleidraad.
- b. Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt een Gegadigde het gevraagde toe aan het Verzoek tot deelneming.
- c. Het Verzoek tot deelneming moet volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten en een Gegadigde dient alle in de Selectieleidraad vermelde vragen, zowel algemeen als specifiek, via de standaardformulieren te beantwoorden.
- d. Het is een Gegadigde niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.
- e. Ieder onderdeel van het Verzoek tot deelneming dient rechtsgeldig te worden ondertekend (*bijlage B*). De bevoegdheid van de ondertekenaar dient te blijken uit een actueel, correct uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging van Gegadigde, welk uittreksel in ieder geval niet ouder dan zes maanden (gerekend vanaf de datum van indiening van het Verzoek tot deelneming) mag zijn. Indien er sprake is van een machtiging dient *bijlage E* bij deze Selectieleidraad volledig te worden ingevuld en rechtsgeldig te worden ondertekend. De rechtsgeldigheid van de volmacht dient te blijken uit het uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging zoals hiervoor genoemd.
- f. Indien een Gegadigde bepaalde vragen door middel van documenten wenst toe te lichten, dient duidelijk te worden verwezen naar de pagina's van het desbetreffende document. Gegadigde wordt gevraagd de antwoorden compleet, kort en bondig te formuleren, zonder overbodige teksten.
- g. Publiciteit met betrekking tot deze selectieprocedure is niet of alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Publieke Initiatiefnemer.
- h. Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één Gegadigde een Verzoek tot deelneming indienen. In dat geval is het niet toegestaan dat de betreffende bedrijven tevens afzonderlijk een Verzoek tot deelneming indienen, alleen of in combinatie met anderen.

- i. De gemeente behoudt zich het recht voor gegadigden uit te sluiten, indien de gegadigden niet aannemelijk kunnen maken dat de mededinging niet wordt vervalst door hun deelnemingen. Van vervalsing van de mededinging wordt bijvoorbeeld vermoed sprake te zijn bij verschillende gegadigden die onderdeel uitmaken van dezelfde groep in de zin van artikel 2:24b BW. Ook wordt vermoed van vervalsing van de mededinging sprake te zijn bij een organisatie of onderneming die zich zelfstandig of als lid van een combinatie, heeft aangemeld en tevens als onderopdrachtnemer bij een andere gegadigde heeft aangemeld.
- j. Een Gegadigde heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van dit onderdeel van de selectie.
- k. Gegadigde dient ook op het moment van koop en levering van de gronden aan de gestelde criteria in deze Selectieleidraad te voldoen.
- l. Indien een Verzoek tot deelneming onduidelijkheden bevat, kan de Publieke Initiatiefnemer schriftelijk uitleg opvragen bij een Gegadigde. Deze uitleg dient schriftelijk binnen twee werkdagen na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van het Verzoek tot deelneming.
- m. Op deze (pre)selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.
- n. Informatie van /over een Gegadigde wordt niet vermeld aan derden c.q. andere Gegadigden. De Publieke Initiatiefnemer wil graag vertrouwelijk omgaan met de ontvangen gegevens, behoudens het geval waarbij de Publieke Initiatiefnemer op grond van een wettelijke verplichting tot openbaarheid dient over te gaan.
- o. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Alkmaar.

3.3 Voorbehouden van de Publieke Initiatiefnemer

- a. De Publieke Initiatiefnemer behoudt zich – zonder tot enige schadevergoeding te zijn gehouden – het recht voor om deze procedure tussentijds af te breken en tijdelijk of definitief te stoppen.
- b. De gemeente vergoedt geen kosten, schade of gederfde winst terzake het uitbrengen van een Verzoek tot deelneming, ongeacht of de gegadigde al dan niet wordt geselecteerd en ongeacht of de selectieprocedure tot het sluiten van een overeenkomst leidt.

3.4 Deelname in samenwerking met derden

Indien een Gegadigde niet zelfstandig in het gevraagde kan of wil voorzien, is de mogelijkheid aanwezig om een Verzoek tot deelneming in te dienen in samenwerking met een derde partij. De deelname in samenwerking is mogelijk met behulp van een onderaannemer of als combinatie (zie ook hieronder paragraaf 3.5).

Een Gegadigde die een Verzoek tot deelneming indient in samenwerking met derde partijen kan in verband met het moeten voldoen aan de geschiktheideisen inzake financiële/economische en/of technische/beroepsbekwaamheid een beroep doen op de financiële/economische en/of technische/beroepsbekwaamheid van deze derden.

Indien een beroep wordt gedaan op een onderaannemer:

- 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 heeft laten verrichten.

- dient een bewijs te worden overgelegd dat de gegadigde bij de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk kan beschikken over de bekwaamheden/middelen van de derde, bijvoorbeeld door overlegging van een samenwerkingsovereenkomst
- dient bijlage F en G ook van de onderaannemer te worden ingediend bij het Verzoek tot deelneming.

Indien een Gegadigde zich beroept op de technische bekwaamheid van een derde moet de Gegadigde bij zijn Verzoek tot deelneming een ondertekende verklaring voegen, waarin hij aangeeft:

- met betrekking tot welke criteria hij zich op die technische bekwaamheid beroept; en
- de naam en het adres van de derde waarop hij zich beroept.

Gebruik hiervoor *bijlagen C en D*.

3.5 Deelname als combinatie

Het indienen van een Verzoek tot deelneming door een combinatie is toegestaan. In geval van een combinatie dienen alle deelnemers van de combinatie (maximaal drie) de in *bijlage C* opgenomen vragenlijst in te vullen en aan te geven wie als gevolmachtigde van deze combinatie optreedt en wie als gevolmachtigde tevens als penvoerder van de combinatie optreedt (*bijlage B*). Tevens dienen de deelnemers van de combinatie in de vragenlijst aan te geven welk onderdeel/welke onderdelen van het Project door hem zelf zal/zullen worden uitgevoerd. De vragenlijsten dienen tezamen ingediend te worden. Alle vragenlijsten dienen te worden ondertekend door een bevoegde vertegenwoordiger van de desbetreffende deelnemer uit de combinatie. Tevens dient in bijlage E aangegeven te worden wie de penvoerder/vertegenwoordiger is van de combinatie

Gegadigden die in combinatie een Verzoek tot deelneming indienen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de ORO, indien de combinatie de opdracht gegund krijgt.

Indien er sprake is van een Verzoek tot deelneming als combinatie van ondernemingen dienen de deelnemers gezamenlijk aan de gestelde geschiktheidscriteria te voldoen.

4 Wijze van beoordeling in de preselectiefase

4.1 Algemeen

De beoordeling van de Verzoeken tot deelneming vindt plaats door een namens de Publieke Initiatiefnemer ingesteld beoordelingsteam. Dit team is samengesteld uit twee externe deskundigen, de gemeentelijk projectleider en de gemeentelijke controller. Het beoordelingsteam adviseert het College van Burgemeester en Wethouders over de te selecteren partijen.

Het selectietraject kent de volgende beoordelingsfasen:

- A. 'Algemene vereisten'
- B. 'Uitsluitingsgronden'
- C. 'Geschiktheidseisen'
- D. 'Selectiecriteria'

Ad A. De Verzoeken tot deelneming worden allereerst gecontroleerd op 'algemene vereisten'. *Volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden worden ook beschouwd als algemeen vereiste (zie de checklist in bijlage A)*. Indien een Verzoek tot deelneming niet aan de 'algemene vereisten' voldoet zal Gegadigde van verdere deelname aan de selectie worden uitgesloten.

Ad B. Daarna worden de Verzoeken tot deelneming gecontroleerd aan de hand van de 'uitsluitingsgronden'. Voor het indienen van het gevraagde zie *bijlagen F en G*. Indien op een Gegadigde één of meerdere van de in bijlage G opgenomen 'uitsluitingsgronden' van toepassing is/zijn, dan zal Gegadigde van verdere deelname aan de preselectieprocedure worden uitgesloten.

Ad C. Vervolgens vindt de beoordeling plaats van de geschiktheidseisen zoals beschreven in paragraaf 4.2. De geschiktheidseisen zijn minimeisen. Indien niet wordt voldaan aan de in paragraaf 4.2 beschreven geschiktheidseis zal Gegadigde van verdere deelname aan de selectieprocedure worden uitgesloten en wordt het Verzoek tot deelneming terzijde gelegd.

Ad D. Indien meer dan vijf gegadigden een aanmelding hebben ingediend die voldoet aan de 'algemene eisen', 'uitsluitingsgronden' en 'geschiktheidseisen' vindt een beoordeling/weging plaats van op basis van de selectiecriteria zoals omschreven in paragraaf 4.3. De vijf Gegadigden die het grootste aantal punten op de selectiecriteria hebben behaald, worden uitgenodigd om deel te nemen aan het vervolg van deze aanbesteding.

4.2 Beoordeling van de gestelde geschiktheidseisen

a) Economische en financiële draagkracht

Gegadigde dient aan te tonen, dat hij over de laatste drie beschikbare boekjaren een gemiddelde jaaromzet heeft van tenminste 20 miljoen euro (excl. BTW).

Daarnaast dient de gegadigde aan te tonen dat hij op 31 december 2011 een solvabiliteit (totale activa / vreemd vermogen * 100%) had van tenminste 15%.

De gegadigde dient voor het opgeven van de omzet en de solvabiliteitsratio gebruik te maken van het model zoals opgenomen in bijlage [H1]. De opgave dient te worden goedgekeurd en gewaarmerkt door een registeraccountant of een bevoegde Accountant-administratieconsulent (artikel 2:393 lid 1 BW).

Gegadigde dient aan te tonen dat het een stabiele onderneming is en dat de continuïteit van zijn bedrijf niet in gevaar is. Ter bewijs hiervan dient de gegadigde bij zijn Verzoek tot deelneming een accountantsverklaring met een continuïteitsparagraaf (vgl. art. 17 Verordening op de Gedrags- en Beroepsregels voor Accountants- en administratieconsulenten) over te leggen (zie bijlage H1/H2).

Holdingverklaring

Indien door een Gegadigde voor de financiële gegevens gebruik wordt gemaakt van de gegevens uit de geconsolideerde jaarcijfers van de moedermaatschappij dient er een zogenaamde holdingverklaring te worden overgelegd overeenkomstig het model van bijlage [H3]. Deze holdingverklaring dient te worden ondertekend door een persoon die bevoegd is de holding rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Mits voorzien van een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 BW, inzake hoofdelijke aansprakelijkheid van de moeder voor de schulden van de geconsolideerde ondernemingen en een garantie waaruit blijkt dat de moeder van de Gegadigde onvoorwaardelijk garandeert dat alle (financiële) verplichtingen volledig en deugdelijk zullen worden nagekomen, kan de geconsolideerde omzet worden gebruikt om aan te tonen dat aan deze geschiktheids eis wordt voldaan.

b) Technische bekwaamheid

Referenties

Gegadigde dient aan de hand van drie referenties aan te tonen dat deze ervaring heeft met het realiseren van een combinatie van winkels en woningen (met parkeervoorziening) in een binnenstedelijke omgeving.

Elke gegadigde dient één referentie op te geven die voldoet aan de navolgende kenmerken:

- Project nieuwbouw dat bestaat uit een combinatie van woningbouw en utiliteitsbouw in een binnenstedelijke omgeving;
- de referentieopdracht dient in de afgelopen vijf jaar (te rekenen vanaf het moment van aanmelding) te zijn uitgevoerd of op het moment van aanmelding tenminste zes maanden in uitvoering te zijn.

Elke gegadigde dient daarnaast één referentie op te geven die voldoet aan de navolgende kenmerken:

- Project nieuwbouw dat in ieder geval bestaat uit de realisatie van winkels met een volume van meer dan 2.500 m² bvo, en
- Een parkeergarage van meer dan 200 parkeerplaatsen;
- de referentieopdracht dient in de afgelopen vijf jaar (te rekenen vanaf het moment van aanmelding) te zijn uitgevoerd of op het moment van aanmelding tenminste zes maanden in uitvoering te zijn.

Elke gegadigde dient één referentie op te geven die voldoet aan de navolgende kenmerken:

- Project nieuwbouw dat tenminste bestaat uit een combinatie van winkels en parkeren OF woningen en parkeren;
- waarbij de gegadigde als projectontwikkelaar optrad, en
- een van de projectonderdelen een EPC-norm heeft die lager ligt dan het wettelijk minimum (duurzaamheid);
- de referentieopdracht dient in de afgelopen vijf jaar (te rekenen vanaf het moment van aanmelding) te zijn uitgevoerd of op het moment van aanmelding tenminste zes maanden in uitvoering te zijn.

Alle referentieopdrachten dienen naar tevredenheid van de opdrachtgever te zijn uitgevoerd, ten bewijze daarvan dient de inschrijver een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever achter bijlage 10 bij zijn aanmelding te voegen waaruit blijkt dat het werk volgens de regels der kunst is uitgevoerd en tot een goed einde is gebracht. De gemeente mag navraag doen bij betreffende opdrachtgever naar de werkzaamheden.

De gegadigde dient voor het opgeven van de referenties gebruik te maken van het model zoals opgenomen in bijlage I. Ieder referentieproject dient te worden toegelicht en te worden ondersteund met beeldmateriaal, minimaal een pagina A4-formaat en maximaal drie pagina's A4-formaat.

Visie

Gegadigde zal na gunning in overleg met de gemeente de verwerving van gronden en gebouwen opstarten. Vervolgens zal al snel gestart moeten worden met de uitvoering van plandeel Harmonie. Tussen voorjaar 2014 en begin 2015 zullen daartoe plannen verder moeten worden uitgewerkt, zal het bestemmingsplan moeten worden opgesteld en vastgesteld, zullen aanvragen voor omgevingsvergunningen worden ingediend en zullen door de Publieke initiatiefnemer werkzaamheden worden voorbereid ten behoeve van het openbaar gebied. De Publieke Initiatiefnemer acht het van groot belang dat de te nemen beslissingen in goede harmonie en onderling begrip worden genomen en dat daardoor het resultaat van hoge kwaliteit kan worden. Om inzichtelijk te maken op welke wijze de Gegadigde een dergelijk traject zou willen invullen, wordt gevraagd om een visie te geven op samenwerking met een gemeente bij dit soort projecten in maximaal 800 woorden. Voor de Publieke Initiatiefnemer is het van belang dat de communicatie met de ontwikkelaar snel en gestructureerd kan verlopen,

evenals voldoende en tijdige afstemming over de verdere uitwerking van het Project. Voor de visie worden op basis van een beoordeling punten toegekend zoals aangegeven in bijlage J.

4.3 Selectiecriteria : Beoordeling van de antwoorden op de vragen bij referenties en de Visie op samenwerking met een gemeente bij een dergelijk project.

Voor Gegadigden die aan bovenstaande minimumeisen voldoen, vindt vervolgens aan de hand van de in bijlage I gestelde vragen en aan de hand van de visie een beoordeling plaats.

Een Gegadigde dient hiervoor het format van *Bijlage I* te hanteren en zorgvuldig te beantwoorden. Het maximaal aantal te behalen punten per vraag is in bijlage I weergegeven. De visie op samenwerking met een gemeente bij een dergelijk project mag niet meer dan 800 woorden omvatten.

De visie van de Gegadigden wordt beoordeeld volgens de puntentoekening, zoals in *Bijlage J* vermeld.

De 5 partijen met de hoogste score op basis van bijlage I en J zullen worden geselecteerd en zullen het verzoek krijgen om een inschrijving te doen op basis van de aanbestedingsleidraad (wordt later verstrekt) .

Selectiecriteria

De gegadigde dient op basis van de ingediende referentieprojecten de vragen te beantwoorden die zijn neergelegd in bijlage J.

De gemeente beoordeelt de gegeven antwoorden als volgt. **[uitwerken]**.

Bijlagen

Bijlage A

CHECKLIST OPBOUW INSCHRIJVING

Omschrijving van Bijlagen uit deze Selectieleidraad	Plaats in de aanmelding van de Gegadigde
Bijlage A. Akkoordverklaringen -	Tab 1
Bijlage B. Aanmeldformulier	Tab 1
Bijlage C. Verklaring Hoofdelijke aansprakelijkheid Combinatie (deelnemers) (indien van toepassing)	Tab 1
Bijlage D. Verklaring(en) derde(n) (indien van toepassing)	Tab 1
Bijlage E. Machtiging rechtsgeldige vertegenwoordiger (indien van toepassing)	Tab 1
Bijlage F. 'Uitsluitingsgronden' Verstrekken bewijsstuk van inschrijving in het handels- of beroepsregister Uitsluitingsgrond 2	Tab 1
Bijlage G. Eigen verklaring behorende bij 'Uitsluitingsgrond' 1	Tab 1
Bijlage H1. Geschiktheideisen financiële en economische draagkracht	Tab 2
Bijlage H2. Accountantsverklaring	Tab 2
Bijlage H3. Verklaring (concern)garantie	Tab 2
Bijlage I. Referenties (vragen met punten toekenning)	Tab 3
Bijlage J. Visie ontwikkelingstraject (met punten toekenning)	Tab 4

