

Zwolle

**AANBESTEDINGSLEIDRAAD (DIALOOG- EN INSCHRIJVINGSFASE) VOOR DE
EUROPESE AANBESTEDING MIDDELS CONCURRENTIE GERICHTE DIALOOG
VAN:**

Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen Zwolle

Aanbesteder	:	Gemeente Zwolle
Project	:	Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen Zwolle
Opgesteld	:	G. Verelst en C. Stuij
Gecontroleerd	:	M. Helmich
Vrijgegeven	:	M. Helmich
Kenmerk	:	PPP/20180720/rs /DEFINITIEF

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	5
1.1 Omschrijving van de Opdrachtgever	5
1.2 Algemeen	5
1.3 Doelgroep en doel van de Aanbestedingsleidraad	7
1.4 Leeswijzer	7
1.5 Begrippenlijst	7
1.6 Communicatie.....	7
1.7 Attitude.....	7
2 Informatie over de opdracht.....	9
2.1 Achtergrond en doelstelling van de opdracht.....	9
2.2 Omschrijving van de opdracht.....	9
2.3 Verkoop grond en ter beschikking stellen	12
3 Beschrijving aanbestedingsprocedure	14
3.1 Reglement en procedure.....	14
3.2 Aanbestedingsprocedure in hoofdlijnen	14
3.2.1 Selectiefase (terugblik)	14
3.2.2 Dialoofase.....	15
3.2.3 Inschrijvingsfase	15
3.3 Rol Winkeliersvereniging en Corporaties.....	15
3.4 Contractvorm.....	16
3.5 Rolverdeling vervolgproces	18
3.6 Planning van de Opdracht.....	18
4 Dialoofase	21
4.1 Inlichtingen	21
4.1.1 Algemene inlichtingen	21
4.1.2 Individuele inlichtingen.....	21
4.1.3 Verzoek tot wijziging kaders	21
4.1.4 Dialooggesprekken in dialoofase	22
4.2 Dialoogronde 1	23

4.2.1 Doel ronde 1	23
4.2.2 Algemene informatiebijeenkomst	23
4.2.3 Indienen concept Dialoogproduct ronde 1	23
4.2.4 Dialooggesprek ronde 1	24
4.2.5 Nota van Inlichtingen	24
4.2.6 Indienen definitief Dialoogproduct ronde 1	24
4.2.7 Beoordeling Dialoogproduct ronde 1	25
4.2.8 Afronden dialoogronde 1	27
4.3 Dialoogronde 2	28
4.3.1 Doel ronde 2	28
4.3.2 Dialoogproduct ronde 2	28
4.3.3 Dialooggesprek ronde 2	30
4.3.4 Nota van Inlichtingen	30
4.3.5 Afronden dialoogronde 2	31
5 Inschrijvingsfase en procedure na inschrijving	32
5.1 Indienen inschrijvingsdocumenten	32
5.2 Wijze van indiening Inschrijvingen	32
5.3 Gestanddoening	33
5.4 Beoordeling Inschrijvingen	33
5.5 Opening van de Inschrijvingen	33
5.6 Samenstelling Beoordelings- en Aanbestedingscommissie	34
5.7 Beoordelingsproces Inschrijving	35
5.8 Beoordeling "kwaliteitsdeel" van de Inschrijving	36
5.9 Beoordeling "prijsdeel" van de Inschrijving	42
Vormvereisten	42
5.10 Gunning en contractering	42
Voornemen tot gunning	42
Opschortende termijn	42
Toelichting op beoordeling	42
Definitieve gunning en contractering	43
5.11 Geschillen	43
5.12 Vergoeding aan de Inschrijvers	43
6 Overige bepalingen	44
6.1 Pro-actieve houding Deelnemer en Inschrijver	44
6.2 Klachtenregeling	44
6.3 Varianten van de inschrijver	44
6.4 Ondertekeningsbevoegdheid	45

6.5	Bijlagen en Standaardformulieren.....	45
6.6	Informatieverplichtingen en Kettingbeding.....	45
6.7	Social Return	46
6.8	Past performance	46
6.9	Vertrouwelijkheid	46
6.10	Voorbehoud.....	46
6.11	Rangorderegeling	46
6.12	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	47

1 Inleiding

1.1 Omschrijving van de Opdrachtgever

Dit document is de aanbestedingsleidraad voor het project 'Uitbreiding winkelcentrum Stadshagen Zwolle'. Deze leidraad is bestemd voor de gegadigden die zijn geselecteerd volgens de selectieprocedure met Negometrix tendernummer 94356. Deze leidraad heeft tot doel een Inschrijver te selecteren die de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en een gebouwde parkeervoorziening koopt en voor eigen rekening en risico ontwikkelt en de openbare ruimte en het parkeren op maaiveld realiseert in opdracht van de gemeente Zwolle. Middels de ontwikkeling dient de Inschrijver invulling te geven aan de uitgangspunten zoals weergegeven in deze leidraad en verwoord in het bijbehorend "Programma van Uitgangspunten" (bijlage 5) en criteria in de beoordelingstabel (tabel 5-2).

Aanbesteder is:

<i>Naam:</i>	Gemeente Zwolle
<i>Contactpersoon:</i>	dhr. (Maurice) Huizinga (senior inkoopadviseur)
<i>Adres:</i>	Lübeckplein 2, 8017 JZ
<i>Plaats:</i>	Zwolle

Alle contacten in het kader van deze aanbestedingsprocedure verlopen uitsluitend via bovenstaand contactpersoon c.q. vertegenwoordiger van de Aanbesteder of diens vervanger. Deze contactpersoon is bereikbaar via Negometrix.

Voor de uitvoering van de aanbesteding maakt de gemeente Zwolle gebruik van het Shared Service Centrum ONS.

Achtergrond Zwolle

Gemeente Zwolle, een oude Hanzestad in een landschappelijke en waterrijke omgeving, telt momenteel ± 125.000 inwoners. Gemeente Zwolle heeft als knooppunt een belangrijke positie in het noordoosten van Nederland. Zwolle is zowel op economisch als op maatschappelijk gebied enorm in beweging en ontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, de bouw van de jongste wijk Stadshagen en het Spoorzone project. Voor meer informatie over de gemeente Zwolle kunt u terecht op www.zwolle.nl.

1.2 Algemeen

Deze aanbestedingsleidraad bevat de beschrijving van het vervolg van de aanbestedingsprocedure voor het project 'Uitbreiding winkelcentrum Stadshagen Zwolle'. De Aanbestedingsleidraad fungeert als leidraad voor zowel de Dialoog- als de Inschrijvingsfase. De Aanbesteder wenst de Dialoogfase te gebruiken om de uitvraag en geboden oplossingen door Deelnemers te bespreken. Na het doorlopen van de Dialoogfase ontvangen de Inschrijvers een definitieve versie van de Aanbestedingsleidraad waarop zij hun Inschrijving dienen te baseren.

Het Aanbestedingsdossier bestaat uit de volgende documenten:

Tabel 1-1 Overzicht Aanbestedingsdossier

Nr.	Document	Datum	Steller
0	deze aanbestedingsleidraad (dialoog- en inschrijvingsleidraad)	24 juli 2018	Gemeente Zwolle
1	de aankondiging	8 juni 2018	Gemeente Zwolle
2	de nota's van inlichtingen		Gemeente Zwolle
2a	<i>nota van inlichtingen selectiefase</i>	6 juli 2018	Gemeente Zwolle
2b	<i>nota's van inlichtingen dialoog- en inschrijvingsfase</i>	--	Gemeente Zwolle
3	de proces-verbalen		
3a	<i>proces-verbaal van opening (selectie)</i>	9 juli 2018	Gemeente Zwolle
3b	<i>proces-verbaal van loting</i>	12 juli 2018	Nysingh Advocaten
3c	<i>proces-verbaal van opening (inschrijving)</i>	PM	Gemeente Zwolle
3d	<i>proces-verbaal van aanbesteding</i>	PM	Gemeente Zwolle
4	de situatietekening	18 juli 2018	Gemeente Zwolle
5	het Programma van Uitgangspunten	19 februari 2019	Gemeente Zwolle
6	bestemmingsplan Stadshagen	oktober 1995	Gemeente Zwolle
7	onderzoek omvang en branchering uitbreiding	22 maart 2018	Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
8	verkeerskundige beoordeling uitbreiding	21 juni 2018	Royal HaskoningDHV (RHDHV)
9	Programma van Eisen corporaties		
9a	<i>toelichting op Programma van Eisen corporaties</i>	11 januari 2019	Openbaar Belang en SWZ
9b	<i>functioneel Programma van Eisen corporaties</i>	23 januari 2018	Openbaar Belang en SWZ
10	Algemeen Civieltechnisch Programma van Eisen	18 juli 2018	Gemeente Zwolle
10a	<i>plangebied en aansluiting omgeving</i>	18 juli 2018	Gemeente Zwolle
10b	<i>situatietekening kabels en leidingen</i>	18 juli 2018	Gemeente Zwolle
10c	<i>memo bodem, archeologie en explosieven</i>	4 juli 2018	Omgevingsdienst IJsselland
10d	<i>infiltratievoorziening woongebieden</i>	7 januari 2016	Gemeente Zwolle
10e	<i>infiltratiekratten</i>	16 april 2007	Gemeente Zwolle
10f	<i>kolken, putranden en lijngoten</i>	--	Gemeente Zwolle
10g	<i>ontwerpcriteria waterpasserende verharding</i>	13 november 2017	Gemeente Zwolle
10h	<i>afmetingen ondergrondse containers</i>	--	Vconsyst Engineering bv
10i	<i>lichtberekening, eisen armaturen en garanties</i>	--	Gemeente Zwolle
10j	<i>protocol overname gerealiseerde werken</i>	14 juni 2012	Gemeente Zwolle
10k	<i>protocol parkeernormen</i>	29 september 2016	Gemeente Zwolle
10l	<i>toegankelijkheidseisen (link naar website)</i>	--	Gemeente Zwolle
11	toelichting Social Return	--	Gemeente Zwolle
12	concept ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst	25 juli 2018	Gemeente Zwolle
12a	<i>Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende zaken</i>	3 april 2012	Gemeente Zwolle
13	verslagen klankbordgroepoverleggen en inloopbijeenkomst		
13a	<i>verslag klankbordgroep</i>	22 februari 2018	Gemeente Zwolle
13b	<i>verslag klankbordgroep</i>	15 maart 2018	Gemeente Zwolle
13c	<i>uitkomst overleg klankbordgroep</i>	15 maart 2018	Gemeente Zwolle
13d	<i>verslag klankbordgroep</i>	5 april 2018	Gemeente Zwolle
13e	<i>verslag klankbordgroep</i>	21 juni 2018	Gemeente Zwolle
13f	<i>uitkomst inloopbijeenkomst</i>	17 maart 2018	Gemeente Zwolle
14	leeswijzer en advies Winkeliersvereniging		
14a	<i>leeswijzer bij advies Winkeliersvereniging</i>	29 juni 2018	Gemeente Zwolle
14b	<i>advies Winkeliersvereniging</i>	29 juni 2018	Winkeliersvereniging Stadshagen
15	stukken ten behoeve van de Inschrijving		
15a	<i>checklist overzicht in te dienen documenten</i>	--	Gemeente Zwolle
15b	<i>verklaring bestuurder omtrent rechtmatigheid inschrijving (model K)</i>	--	Gemeente Zwolle
15c	<i>inschrijvingsbiljet</i>	--	Gemeente Zwolle
15d	<i>staat van ontleding van de inschrijvingsprijs (biedingsmodule)</i>	3 december 2018	Gemeente Zwolle
16	verzoek tot wijziging kaders	--	Gemeente Zwolle
17	toelichting Past Performance	12 december 2016	Kennisplatform CROW
18	begrippenlijst	24 juli 2018	Gemeente Zwolle

1.3 Doelgroep en doel van de Aanbestedingsleidraad

Tot de doelgroep van dit document behoren slechts die Deelnemers die, op basis van de voorafgaande selectie, een uitnodiging tot deelname aan de dialoog hebben ontvangen.

Het doel van deze Aanbestedingsleidraad is driedelig, te weten:

1. Deelnemers en Inschrijvers informatie te verstrekken omtrent de opdracht en de aanbestedingsprocedure;
2. Duidelijk te maken op welke wijze de Deelnemer kan deelnemen aan de Dialoog en een Inschrijver zich kan inschrijven en wanneer welke gegevens dienen te worden overgelegd;
3. Inzicht te bieden in de wijze waarop de aanbesteding plaatsvindt, de wijze waarop de dialoogproducten en inschrijvingen beoordeeld worden en de verdere afhandeling tot en met gunning en contractering.

1.4 Leeswijzer

Deze Aanbestedingsleidraad beschrijft de Dialoogfase van de aanbestedingsprocedure. Daarnaast biedt deze leidraad een doorkijk naar de inschrijvingsfase. Voor de inschrijvingsfase wordt de Aanbestedingsleidraad, waar nodig bijgewerkt, en opnieuw uitgegeven. In de Aanbestedingsleidraad worden aanwijzingen verstrekt die door de Deelnemers dienen te worden opgevolgd. De leidraad heeft de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2: informatie over de opdracht;
- Hoofdstuk 3: beschrijving van de aanbestedingsprocedure;
- Hoofdstuk 4: beschrijving van de Dialoogfase;
- Hoofdstuk 5: beschrijving van de Inschrijvingsfase en wijze van beoordeling;
- Hoofdstuk 6: overige bepalingen.

1.5 Begrippenlijst

Bij deze Aanbestedingsleidraad wordt een begrippenlijst gehanteerd, deze is bijgevoegd als bijlage 18 "Begrippenlijst".

1.6 Communicatie

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

De Aanbesteder staat niet toe dat Deelnemers op andere wijze en met andere betrokkenen (waaronder de Winkeliersvereniging Stadshagen en/of betrokken Corporaties) over deze aanbesteding communiceren of vragen stellen dan in paragraaf 3.3 is beschreven. Communicatie op andere wijze en/of met andere medewerkers dan de voorgeschreven contactpersoon komt volledig voor risico van de Deelnemer/Inschrijver en geeft de Aanbesteder het recht om de betrokken Deelnemer/Inschrijver uit te sluiten.

1.7 Attitude

De Aanbesteder is van mening dat deelneming aan de aanbesteding, en, in geval van opdracht, het traject na opdrachtverstrekking voor de Opdracht, gebaseerd dient te zijn op een positieve houding en proactief gedrag, gericht op samenwerking tussen de Aanbesteder, Deelnemer, de publieke partijen en stakeholders.

De Aanbesteder streeft derhalve naar een open en transparante dialoog met de Deelnemers met onderkenning van (gezamenlijke) doelstellingen en de kwaliteitsambitie van de Aanbesteder, waardoor ruimte ontstaat voor het opbouwen van een efficiënte samenwerking, die – met respect voor de contractuele verdeling van verantwoordelijkheden – doorgezet wordt, en in positieve zin verder ontwikkeld wordt na opdrachtverstrekking. Deze samenwerking kenmerkt zich door vanaf het begin te werken met een gedeelde visie op de aanpak van de Opdracht, verdeling en beheersing van risico's en het bewerkstelligen van gerechtvaardigd vertrouwen, door elkaar proactief te wijzen op kansen en risico's en conflicten te vermijden.

Een kenmerk van een proactieve houding van de Deelnemer houdt onder andere in dat de Deelnemer de Aanbesteder wijst op omissies, onduidelijkheden en/of tekortkomingen in de Aanbestedingsleidraad en constructieve voorstellen doet ter optimalisering van de aanbestedingsprocedure en daarbinnen het dialoogproces.

2 Informatie over de opdracht

2.1 Achtergrond en doelstelling van de opdracht

Plaats van uitvoering:

Zwolle, Stadshagen

Type opdracht:

Ontwikkeling, koop en realisatie

Projectnaam:

Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen

Projectdoelstelling:

De gemeente Zwolle is voornemens om een ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst te sluiten met de winnende Inschrijver voor de koop van de gronden ten behoeve van het ontwerp, de ontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van:

- detailhandel en horeca;
- woningbouw (zowel sociale huur als vrije sector);
- maatschappelijke voorziening;
- parkeren (zowel gebouwd als op maaiveld); en
- openbare ruimte.

Met als uitgangspunt een dusdanige uitbreiding van het winkelcentrum passend bij de toekomstige omvang van de wijk en één geheel vormend met het bestaande winkelcentrum.

2.2 Omschrijving van de opdracht

2.2.1 Locatie

De locatie is gelegen in het hart van de wijk Stadshagen tussen het bestaande winkelcentrum en de weg De Duiker (zie bijlage 4 voor een "Situatietekening"). Het bestaande winkelcentrum is opgeleverd in 2004 en omvat 35 winkelunits (circa 11.500 m² bvo) met een sterke focus op de branche 'levensmiddelen' en 335 appartementen, deels in de sociale verhuur. Het winkelcentrum heeft voornamelijk een functie voor de wijk. Deels is er toeloop vanuit andere wijken en dorpen in de omgeving. Aangezien de wijk Stadshagen fors gaat groeien (van 24.000 inwoners nu naar ruim 30.000 inwoners rond 2028) is uitbreiding gewenst (zie hiertoe ook het onderzoek naar de "Omvang en branchering van de uitbreiding", bijlage 7).

2.2.2 Aard en omvang van de opdracht

De Opdracht waar deze aanbesteding betrekking op heeft betreft de uitbreiding van het bestaande Winkelcentrum Stadshagen. De omvang van het uitbreidingsprogramma, c.q. voor alle in paragraaf 2.2.3. delen van het programma, ligt vooraf niet vast. Wel is er een "Programma van Uitgangspunten" (bijlage 5) geformuleerd waarin de onderdelen zijn genoteerd waar de ontwikkeling invulling moet geven.

Deelnemers dienen in te spelen op hetgeen in de omgeving van het plangebied aanwezig is, door bijvoorbeeld aan te sluiten bij de huidige kwaliteiten van de omgeving zoals het nabije water of de aanwezige groenstructuur. Echter wordt bij de beoordeling alleen hetgeen aangeboden binnen de Plangrens zoals omschreven in bijlage 4 beoordeeld.

Ideeën, plannen en/of maatregelen in de omgeving van het plangebied die geen betrekking hebben op het gebied binnen de Plangrens worden dus niet meegenomen in de beoordeling. Tevens dienen de gevraagde uitsluitingsgronden (tabel 5-2) gerealiseerd te worden binnen de Plangrens, tenzij anders is aangegeven.

Bovenstaande heeft geen betrekking op het gevraagde commerciële programma en supermarkten in het bijzonder waar, naast het functioneren van de uitbreiding, ook een visie op het gebied (c.q. huidig winkelcentrum en uitbreiding) gevraagd wordt.

2.2.3 Programma

Het programma voor de uitbreiding ligt niet vast. De gemeente Zwolle wil een ontwikkeling faciliteren gebaseerd op de deskundigheid/creativiteit van ontwikkelende en/of beleggende partijen. Daartoe heeft de gemeente Zwolle uitgangspunten geformuleerd waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden (zie bijlage 5).

De verschillende onderdelen zijn onderwerp van gesprek gedurende de dialoogrondes. Aan de hand van de dialooggesprekken voor de verschillende onderdelen kunnen bandbreedtes voor wat betreft omvang en invulling ontstaan die onderdeel worden van het programma.

De verschillende onderdelen worden hieronder kort toegelicht.

Detailhandel en horeca

Het Winkelcentrum is aan uitbreiding toe. Voor het bepalen van de gewenste omvang van het benodigde winkelprogramma is onderzoek gedaan door bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) (bijlage 7). Dit onderzoek toont aan de een toevoeging van detailhandel en horeca mogelijk is binnen een bandbreedte tussen de 5.150 en 6.650 m² BVO. Dit onderzoek vormt voor de Aanbesteder het referentiekader aan de hand waarvan de door Deelnemers voorgestelde plannen worden getoetst. De uitbreiding dient passend te zijn bij de toekomstige omvang van de wijk waarbij:

- een derde supermarkt wordt gerealiseerd die in marktsegment aanvullend is aan de bestaande supermarkten;
- de horeca gericht is op de dag en avond en toegevoegde waar heeft ten opzichte van het bestaande horecaprogramma.

Wonen

Het woningbouwprogramma dient uit te gaan van een evenwichtige categorieverdeling over de categorieën bereikbaar, middelduur en duur (koop en/of huur) waarbij de woningen toegankelijk voor mindervaliden en levensloopbestendig zijn. 35% van het woningbouwprogramma dient bestemd te zijn voor sociale huurappartementen conform het daarvoor door de Corporaties opgestelde Programma van Eisen (bijlage 9).

De Corporaties betreffen de Zwolse corporaties Openbaar Belang en SWZ die samen met corporatie deltaWonen een woningbouwclaim hebben in de wijk Stadshagen. Ter uitwerking van die woningbouwclaim is het sociale huurprogramma bestemd voor deze twee corporaties. Deze corporaties hebben een Programma van Eisen opgesteld bestaande uit (zie bijlage 9):

- een begeleidend schrijven;
- een toelichting op het Programma van Eisen;
- een functioneel Programma van Eisen.

In paragraaf 3.3 wordt de wijze waarop Deelnemers/Inschrijvers dienen om te gaan met het vereiste sociale woningbouwprogramma nader toegelicht.

Maatschappelijke voorziening

In het programma is er behoefte aan maatschappelijk vastgoed. De wijk Stadshagen is een jonge wijk. Veel jonge gezinnen zijn bij de start van de ontwikkeling van Stadshagen neergestreken in de wijk. Dit is een grote groep in Stadshagen waarvoor slechts beperkt voorzieningen aanwezig zijn. Het hart van de wijk is de uitgelezen plek om ook voor de jeugd van Stadshagen iets te bieden.

Tegelijkertijd zijn 65-plussers de sterkst groeiende leeftijdscategorie in Zwolle de komende jaren. Ook daarvoor moet Stadshagen een wijk zijn die voldoende te bieden heeft.

De Aanbesteder wenst met de ontwikkeling invulling te geven aan de behoefte aan maatschappelijk vastgoed met specifieke aandacht voor ontmoetingsplekken voor jeugd en ouderen. Ook het inspelen op ontmoetingsbehoeften van de grote groep ZZP-ers in Stadshagen is een aandachtspunt.

Parkeren

Onderdeel van de opdracht is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners van de uitbreiding. Gelijk aan het bestaande winkelcentrum dient alle parkeergelegenheid voor bezoekers gratis te zijn en wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor de bezoekers van de uitbreiding. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in (particuliere) parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de uitbreiding. De omvang van het parkeerprogramma wordt bepaald door de omvang van het programma en dient te voldoen aan het Zwols "Protocol Parkeernormen" (bijlage 10k).

Een deel van de parkeervoorzieningen, maximaal 200 plaatsen, kan op maaiveld worden gesitueerd. De te realiseren parkeervoorziening op maaiveld wordt gelijk aan die in het bestaande winkelcentrum beheerd door de gemeente en wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd door de winnende Inschrijver (zie ook paragraaf 2.3). De gebouwde parkeervoorziening (boven of ondergronds) wordt niet door gemeente afgenomen en is een verantwoordelijkheid van de winnende Inschrijver.

De te realiseren (ondergrondse of gebouwde) parkeervoorzieningen dienen bereikbaar te zijn vanaf zowel de Belvédèrelaan/Duiker als de Werkerlaan waarbij de bestaande parkeergarage op de huidige wijze kan blijven functioneren. Dit kan door het koppelen van de bestaande parkeergarage aan een nieuw te realiseren parkeergarage. De eigenaren van de parkeergarage hebben de bereidheid uitgesproken om medewerking te willen verlenen aan het koppelen. Het koppelen van de parkeergarages heeft de voorkeur echter omdat het hier om bereidheid van eigenaren gaat en verdere afspraken vooraf niet kunnen worden vastgelegd is het alternatief, ontsluiten via de noordzijde, niet uitgesloten. Van Deelnemer wordt verwacht dat hij zich primair richt op de koppeling van de parkeergarages, maar rekening houdt, en inzicht geeft in, het alternatief: ontsluiten via de noordzijde.

Ook voor de fietsers dient de uitbreiding te voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de kengetallen van het CROW. De Aanbesteder wenst met de ontwikkeling

voldoende fietsparkeergelegenheid bij de entrees te realiseren zodat een fietsluw centrum ontstaat. Bureau Royal HaskoningDHV (RHDHV) heeft een "verkeerskundige beoordeling uitbreiding" verricht (bijlage 8) welke voor de Aanbesteder als referentiekader dient bij de beoordeling van de Inschrijving.

Openbare ruimte

Met de uitbreiding wordt nieuwe openbare ruimte toegevoegd. De openbare ruimte dient te voldoen aan het "Algemeen Civieltechnisch Programma van Eisen" opgesteld voor dit gebied (bijlage 10) en de gemeentelijke toegankelijkheidseisen (bijlage 10I). De openbare ruimte wordt door de winnende Inschrijver ontworpen en gerealiseerd ("aanneemopdracht") en bestaat uit voor publiek toegankelijk gebied waaronder wegen, pleinen, paden en bezoekersparkeerplaatsen. De gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte op maaiveld wordt, gelijk aan de gronden ten behoeve van parkeren op maaiveld, ter beschikking gesteld.

2.2.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid dient al vanaf de visievorming het leidende principe te zijn. Duurzaamheid voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. De Aanbesteder wenst dat de toepassing van duurzaamheid zichtbaar wordt voor de omgeving waardoor er een stimulerende werking van uit kan gaan. Duurzaamheid bestaat voor deze opdracht uit het klimaatbestending maken van de ontwikkeling en de optimaliseren van de energieprestatie.

2.2.5 Samenwerking

Voor de uitbreiding is het van belang dat direct na de gunning draagvlak wordt gecreëerd door input van winkeliers, bezoekers en bewoners te betrekken in de uitwerking van de plannen. Daarnaast is er een reeds gevormde klankbordgroep die gecontinueerd dient te worden. Deze klankbordgroep bestaat uit een vertegenwoordig van de Winkeliersvereniging, de bewoners verenigd in diverse VVE's en de wijkstichting Stadshagen Totaal. Ook dient een brancheadviescommissie opgericht te worden waarin ideeën en plannen worden afgestemd en adviezen worden afgewogen en wenst de Aanbesteder dat de uitbreiding aansluit bij de bestaande Winkeliersvereniging. Daartoe wordt van Deelnemers verwacht dat zij een plan opstellen voor communicatie en samenwerking wat onderdeel is van de Dialoofase. Met deze verschillende Samenwerkingsverbanden moet de uitbreiding onderdeel worden van het bestaande winkelcentrum.

Gedurende de realisatie van de uitbreiding dient het bestaande winkelcentrum te blijven functioneren en is overlast voor bezoekers, winkeliers en bewoners zoveel mogelijk beperkt.

2.3 Verkoop grond en ter beschikking stellen

Met de verkoop van grond sluit de gemeente aan bij de opzet van het huidige winkelcentrum. Dat wil zeggen: de gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte op maaiveld en parkeren op maaiveld blijven in eigendom van de gemeente. De overige gronden worden verkocht aan de winnende Inschrijver ten behoeve van de ontwikkeling, bestaande uit:

- detailhandel en horeca;
- wonen;

- maatschappelijk vastgoed; en
- gebouwde parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers (voor zowel het Winkelcentrum als bewoners).

De te verkopen gronden worden bepaald aan de hand van de door de winnende Inschrijver gemaakte Inschrijving, waarbij alleen gronden binnen de maximale bebouwingsgrens kunnen worden verkocht (zie bijlage 10a voor het "plangebied" en de maximale bebouwingsgrens).

De gronden ten behoeve van realisatie van de openbare ruimte op maaiveld en de parkeergelegenheid op maaiveld ("de aanneemopdracht") worden ter beschikking gesteld. Alle gronden binnen het "plangebied", zoals omschrijving in bijlage 10a, kunnen ter beschikking worden gesteld ten behoeve van aanneemopdracht. Onder de aanneemopdracht valt onder meer:

- wegen;
- pleinen;
- paden; en
- parkeren op maaiveld (welke gratis is, maximaal 200 parkeerplaatsen).

Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostenverhogend fiscaal regime. Eventueel onder aanpassing van de Overeenkomst mits niet nadelig voor de Gemeente kunnen worden voorgelegd aan de gemeente, ter oordeel van de Gemeente. Waar nodig zal door de winnende Inschrijver en de gemeente overleg plaatsvinden met de fiscale autoriteiten.

3 Beschrijving aanbestedingsprocedure

3.1 Reglement en procedure

De aanbestedingsprocedure wordt gevolgd conform de Europese Concurrentiegerichtte Dialoog (hoofdstuk 4 van het ARW 2016).

Deze aanbestedingsprocedure verloopt volledig elektronisch via Negometrix. De Deelnemer/Inschrijver moet daarbij zijn dialoogproducten en Inschrijving aanleveren via Negometrix.

Het gunningscriterium is de economische meest voordelige inschrijving vastgesteld op basis van Beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (EMVI-BPKV). Het terugbrengen van het aantal Deelnemers van vijf (5) naar drie (3), na Dialoogfase 1, geschiedt op basis van kwaliteitscriteria waarbij prijs geen component is (zie paragraaf 4.2.7).

3.2 Aanbestedingsprocedure in hoofdlijnen

Op deze aanbesteding is van toepassing hoofdstuk 4 'Concurrentiegerichtte dialoog' van het ARW 2016. Er zijn (maximaal) vijf (5) Deelnemers uitgenodigd voor deelname aan de dialoogfase. Na Dialoogfase 1 wordt dit aantal teruggebracht tot drie (3) Deelnemers voor het vervolg van de dialoogfase en de inschrijvingsfase. In de procedure worden de volgende stappen onderscheiden:

- Selectiefase (deze fase is reeds afgerond);
- Dialoogfase;
- Inschrijvingsfase.

Onderstaand zijn bovenstaande stappen (fasen) nader uitgewerkt.

3.2.1 Selectiefase (terugblik)

Op 8 juni 2018 is de aankondiging van de opdracht gepubliceerd op Negometrix (tendernummer 94356) en TenderNed. Daarmee is de aanbestedingsprocedure formeel van start gegaan.

De ingediende aanmeldingen zijn door de selectiecommissie van de Aanbesteder beoordeeld en de loting heeft plaatsgevonden (zie bijlage 3a en 3b voor het "Proces-verbaal van opening selectie" en "loting"). Na beoordeling en loting van de aanmeldingen had plaatsgevonden zijn alle gegadigden gelijktijdig geïnformeerd over de voorgenomen selectiebeslissing. Na de bezwaartermijn volgde de definitieve selectiebeslissing waarmee de selectiefase is afgerond.

Selectiestukken

De selectiestukken, op basis waarvan Gegadigden uiterlijk op 9 juli 2018 een aanmelding hebben ingediend, bestaan uit:

1. Nota van Inlichtingen – selectiefase d.d. 20 juni 2018;
2. de Selectieleidraad Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen, kenmerk: PPP/20180608/rs, d.d.: 8 juni 2018;

De selectiestukken zijn in het kader van de selectiefase digitaal beschikbaar gesteld. Deze selectiestukken zijn reeds in het bezit van alle Deelnemers en worden derhalve niet

opnieuw verstrekt. Indien selectiestukken onderling tegenstrijdig zijn, geldt de rangorde zoals bovenstaand is weergegeven. In geval van strijdigheid tussen de selectie- en het Aanbestedingsdossier (zie paragraaf 1.2), prevaleert het Aanbestedingsdossier.

3.2.2 Dialooffase

In de Dialooffase zal de Aanbesteder met de Deelnemers in dialoog gaan over de door Deelnemers in te dienen dialoogproducten, de Aanbestedingsleidraad en het Aanbestedingsdossier. Op basis van de dialoog wil de Aanbesteder Deelnemers in staat stellen om in de Inschrijvingsfase een Inschrijving in te dienen die zo goed mogelijk aansluit bij de behoefte van de Aanbesteder, zoals omschreven in bijlage 5. De Dialooffase begint met een startbijeenkomst, waarvoor de Deelnemers zijn uitgenodigd. Vervolgens bestaat de dialoog uit twee rondes.

De twee dialoogronden worden in hoofdstuk 4 nader beschreven.

3.2.3 Inschrijvingsfase

Na de Dialooffase volgt de Inschrijvingsfase. In de Inschrijvingsfase worden de resterende Deelnemers uit de Dialooffase uitgenodigd tot het indienen van een Inschrijving. Beoogd wordt aan het einde van de inschrijvingsfase het resultaat van de aanbesteding bekend te maken en het voornemen tot gunning uit te spreken aan één van de Inschrijvers.

De Aanbesteder kan de definitieve beschrijving van de Aanbestedingsleidraad en/of andere documenten van het Aanbestedingsdossier nog wijzigen naar aanleiding van voortschrijdend inzicht tijdens de Dialooffase, al dan niet naar aanleiding van input van één of meerdere deelnemers aan die fase daartoe. Deze wijzigingen zullen worden doorgevoerd in het Aanbestedingsdossier voordat de Inschrijvingsfase start.

De Inschrijvingsfase is nader beschreven in hoofdstuk 5.

3.3 Rol Winkeliersvereniging en Corporaties

Winkeliersvereniging

De winkeliers van het bestaande winkelcentrum Stadshagen hebben zich verenigd in de Winkeliersvereniging Stadshagen. De uitbreiding van het winkelcentrum kan gevolgen hebben voor de wijze waarop de bestaande winkeliers omgaan met hun onderneming. Om die reden is in de voorbereiding van deze aanbesteding gesproken met de Winkelierverseniging en zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop zij betrokken worden gedurende het aanbestedingsproces. De Winkeliersvereniging krijgt de gelegenheid om de presentaties over de dialoogproducten van Deelnemers bij te wonen. De Winkeliersvereniging krijgt tevens de gelegenheid om naast de diverse Nota's van Inlichtingen met een advies en/of reactie te komen. De Aanbesteder zal dit advies/deze reactie:

- bespreken met de Winkeliersvereniging en de reactie voorzien van een toelichting;
- het advies/de reactie beoordelen en daar waar wenselijk en/of relevant (een deel van) het advies/de reactie overnemen in de Nota van Inlichtingen; en
- indien nodig komen tot aanpassing van de criteria en/of in de definitieve Aanbestedingsleidraad.

Conform artikel 1.6 loopt alle communicatie via Aanbesteder en kan rechtstreeks contact tussen Deelnemers/Inschrijvers en Winkeliersvereniging leiden tot uitsluiting.

Corporaties

De Corporaties welke in beeld zijn voor afname van het sociale huurprogramma betreffen de Zwolse corporaties Woningstichting Openbaar Belang (WOB) en Woningstichting SWZ. Zij hebben, samen met Stichting deltaWonen, afspraken met de Gemeente gemaakt over de sociale woningbouwproductie in Stadshagen. Ter uitwerking van die afspraken is 35% van het woningbouwprogramma boven de uitbreiding bestemd voor sociale huurwoningen voor deze Corporaties. De Corporaties hebben een Programma van Eisen opgesteld bestaande uit (zie bijlage 9):

- een toelichting op het Programma van Eisen;
- een functioneel Programma van Eisen.

Gezien de samenwerking met de Corporaties in Stadshagen en de afspraken over sociale huurwoningen boven de uitbreiding van het Winkelcentrum worden zij in het aanbestedingsproces betrokken. De Corporaties worden in de gelegenheid gesteld om de presentaties van de dialoogproducten bij te wonen en naar aanleiding daarvan advies/reactie uit te brengen wat toegevoegd wordt aan de Nota's van Inlichtingen. De Aanbesteder zal dit advies/deze reactie:

- bespreken met de Corporaties en de reactie voorzien van een toelichting;
- het advies/de reactie beoordelen en daar waar wenselijk en/of relevant (een deel van) het advies/de reactie overnemen in de Nota van Inlichtingen; en
- indien nodig komen tot aanpassing van de criteria en/of de definitieve Aanbestedingsleidraad.

Aan de Deelnemers wordt gevraagd invulling te geven aan het sociale huurprogramma conform de uitgangspunten zoals opgesteld door de Corporaties en daarover tot afspraken te komen met de Corporaties (zie bijlage 9). Om Deelnemers hiertoe in de gelegenheid te stellen zal na dialooggesprek ronde 1 (zie paragraaf 4.2) aan de drie (3) resterende Deelnemers ruimte worden aangeboden om over de invulling van het sociale huurprogramma met de Corporaties in gesprek te treden. De Gemeente zal hiertoe na dialooggesprek 1 de contactgegevens beschikbaar stellen. Conform paragraaf 1.6 kan rechtstreeks contact anders dan hierboven beschreven, buiten de aanbestedingsprocedure om, tussen Deelnemers/Inschrijvers en Corporaties leiden tot uitsluiting.

3.4 Contractvorm

Deze Opdracht wordt verstrekt in de vorm van de volgende contractvorm:

ONTWIKKEL-, KOOP- en REALISATIEOVEREENKOMST

Als bijlage 12 is een concept Overeenkomst opgenomen. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst en een besluit heeft genomen over de definitieve gunning van de Inschrijving.

De overeenkomst dient binnen een maand na definitieve gunning van de Inschrijving door de winnende Inschrijver getekend zijn.

Met de ondertekening van het Inschrijvingsbiljet verklaart de Inschrijver zich ook akkoord met de inhoud van de concept Overeenkomst.

Deze Overeenkomst bevat de volgende elementen:

- *De door Gemeente te verkopen grond ten behoeve van "de ontwikkeling":*
De gronden ten behoeve van de door Marktpartij, op basis van een goedgekeurd Definitief Ontwerp, voor rekening en risico te ontwikkelen detailhandel, horeca, woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en het parkeren.
- *Het aan te leggen openbaar gebied (de "aanneemopdracht"):*
Het gebied welke door de winnende Inschrijver, op basis van een goedgekeurd Definitief Ontwerp overeenkomstig het Algemeen Civieltechnisch Programma van Eisen (zie bijlage 10), wordt ontworpen en gerealiseerd en bestemd is voor publiek toegankelijk gebied, waaronder wegen, pleinen, paden en gratis bezoekersparkeren op maaiveld (met een maximum van 200 parkeerplaatsen). De onbebouwde openbare ruimte op maaiveld blijft eigendom van de Gemeente Zwolle.
- *Juridische levering van de gronden:*
De gronden ten behoeve van de "ontwikkeling" worden geleverd uiterlijk drie maanden nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan is. Een ontbindende voorwaarde is geformuleerd voor wanneer geen onherroepelijk bestemmingsplan tot stand komt.
- *De staat van de levering van de grond:*
De grond wordt in feitelijke staat geleverd. De winnende Inschrijver draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de onroerende zaak. De Gemeente draagt zorg voor het verwijderen van de tijdelijke units op de onroerende zaak.
- *Bodemgeschiktheid:*
Op basis van de verzamelde informatie wordt verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik (zie ook bijlage 10c). Het risico op verontreiniging ligt bij Inschrijver.
- *Fiscaliteit:*
Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering, mits niet nadelig voor de Gemeente naar ons oordeel. Waar nodig zal door partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.
- *Realisatie en terugleverrecht:*
Hier is opgenomen dat binnen drie maanden nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan is, gestart is met de bouw. De winnende Inschrijver wordt verplicht de bouw in een, voor deze betreffende bouw, normaal tempo voort te zetten en af te ronden.
- *Zekerheidsstellingen:*
Er wordt een waarborgsom ter hoogte van € 750.000 als zekerheidsstelling voor de afname van de grond en tot nakoming van de verplichting voor de aanleg van het openbaar gebied door de winnende Inschrijver betaald. Dit bedrag wordt binnen vier weken na ondertekening van de Overeenkomst door Gemeente bij de winnende Inschrijver in rekening gebracht. Dit bedrag mag ook in de vorm van een schriftelijke bankgarantie worden gesteld. De bankgarantie geldt tot de winnende Inschrijver aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan.
- *Verhalen van nadeelcompensatiebeding en planschade:*
Het risico op planschade ligt bij de winnende Inschrijver.
- *Afspraken ten aanzien van de sociale huurwoningen:*
De winnende Inschrijver dient in het woningbouwprogramma 35% sociale huurwoningen te realiseren conform het functioneel Programma van Eisen zoals opgesteld door de corporaties Openbaar Belang en SWZ (zie bijlage 9b). Het

precieze programma dient in afstemming met de Corporaties tot stand te komen. Indien het niet lukt om tot sluitende afspraken te komen vanwege onredelijke eisen gesteld door de Corporaties bestaat er de mogelijkheid voor een winnende Inschrijver om het sociale huurprogramma bij een andere partij te beleggen. Een onafhankelijke derde zal beoordelen of de eisen daadwerkelijk onredelijk zijn.

- *Het Ontwikkelproces:*
Het proces en planning en rol van partijen (van Schetsontwerp naar Definitief Ontwerp, bestemmingsplan en Omgevingsvergunning).
- *De Algemene Verkoopvoorwaarden:*
De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Zwolle 2012 zijn van toepassing (zie bijlage 12a).

3.5 Rolverdeling vervolgproces

Na het sluiten van de Overeenkomst werkt de winnende Inschrijver het schetsontwerp uit tot voorlopig ontwerp en definitief ontwerp (en voor de openbare ruimte naar een technisch inrichtingsplan en bestek).

Voor het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De winnende Inschrijver stelt dit bestemmingsplan op volgens het handboek van de Gemeente aan de hand van een goedgekeurd voorlopig ontwerp en voert daartoe de benodigde onderzoeken uit. De Gemeente zal het bestemmingsplan begeleiden en de procedure verzorgen. De kosten hiervoor worden aan de winnende Inschrijver doorberekend. Te zijner tijd zal hiertoe een offerte worden opgesteld. Toepassing van de coördinatieregeling behoort tot de mogelijkheden.

3.6 Planning van de Opdracht

De planning wordt per fase bijgewerkt door de Aanbesteder in een opvolgende versie van de Aanbestedingsleidraad. De planning van de aanbesteding is op hoofdlijnen in tabel 3-1 weergegeven. Een detailplanning treft u in tabel 3-2. De aanbesteder heeft het recht om de planning te wijzigen. De mijlpalen zoals opgenomen zullen worden in de contractdocumenten zijn leidend en bindend.

Tabel 3-1 Planning op hoofdlijnen van de opdracht

Fase	Activiteit	Datum/tijdstip
Dialogofase	In een tweetal dialoogrondes worden samen met de marktpartijen oplossingen nader uitgewerkt op het gebied van innovatie en hoe deze in verhouding staat tot het concept contract.	27 juli 2018 – 8 februari 2019
Inschrijvingsfase	Na afronding van de dialoog verzoekt de Aanbesteder de deelnemers om in te schrijven.	8 februari 2019 – 22 maart 2019
	Beoordeling van de inschrijvingen	22 maart 2019 – 8 mei 2019
	Voorlopige gunning bekend maken	8 mei 2019
	Definitieve gunning bekend maken	29 mei 2019
	Ondertekening contract	1 juli 2019
Realisatiefase	Engineeringsfase	1 juli 2019 – 1 januari 2021
	Bestemmingsplanprocedure	1 juli 2019 – 1 januari 2021
	Uitvoeringsfase	1 januari 2021 – 1 januari 2023

Tabel 3-2 Planning Dialoog- en Inschrijvingsfase

Fase	Activiteit	Toelichting	Termijn		Beslissingsbevoegdheid	
			start	einde		
Start Dialoogfase	Publicatie Aanbestedingsleidraad	De leidraad wordt gepubliceerd op www.negometrix.com .	27 juli 2018	--	--	--
	Startbijeenkomst Dialoogfase	Doel is Deelnemers te informeren over het aanbestedingsdossier, het proces en de opdracht.	30 aug. 2018	--	--	--
Dialoogfase 1 (5 Deelnemers)	Indienen verzoek om inlichtingen	--	--	6 sept. 2018	--	--
	Publicatie (laatste) nota van inlichtingen	--	14 sept. 2018	--	--	--
	Uiterste datum indienen concept dialoogproduct ronde 1 en aandragen agendapunten voor dialooggesprek 1	Het concept dialoogproduct betreft een Visie op de Opgave (zie paragr. 4.2.3 voor de vormvereisten).	--	28 sept. 2018	--	--
	Dialooggesprek 1	De dialooggesprekken zijn verspreid over 2 dagen. Een dialooggesprek duurt 2 uur en bestaat uit een presentatie door Deelnemer over het dialoogproduct (30 minuten) en een inhoudelijk gesprek aan de hand van een vooraf beschikbaar gestelde agenda (90 minuten).	16 okt. 2018	17 okt. 2018	--	--
	Indienen verzoek om inlichtingen	--	--	19 okt. 2018	--	--
	Publicatie (laatste) nota van inlichtingen	--	2 nov. 2018	--	--	--
	Uiterste datum indienen definitief dialoogproduct ronde 1	Het definitieve dialoogproduct betreft een Visie op de Opgave (zie paragr. 4.2.3 voor de vormvereisten).	--	16 nov. 2018	--	--
	Beoordeling dialoogproduct door Aanbesteder	Aan de hand van de beoordelingscriteria zoals verwoord in paragr. 4.2.7 worden de dialoogproducten beoordeeld. De drie als hoogste gerankte Deelnemers worden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoogfase 2.	16 nov. 2018	23 nov. 2018	Beoordelingscommissie Aanbesteder	
	Opschortende termijn	Bezwaartermijn van 7 kalenderdagen.	23 nov. 2018	30 nov. 2018	--	--
	Uiterste datum indienen concept dialoogproduct ronde 2 en aandragen agendapunten voor dialooggesprek 2	Het concept dialoogproduct betreft een Schetsontwerp en Financiële Businesscase (zie paragr. 4.3.2 voor de vormvereisten).	--	4 feb. 2019 11.00 uur	--	--
Dialoogronde 2 (3 Deelnemers)	Dialooggesprek 2	Een dialooggesprek duurt 2 uur en bestaat uit een presentatie door Deelnemer over het dialoogproduct (30 minuten) en een inhoudelijk gesprek aan de hand van een vooraf beschikbaar gestelde agenda (60 minuten over het "kwaliteitsdeel" en 30 minuten over de "financiële businesscase").	11 feb. 2019	12 feb. 2019	--	--
	Indienen verzoek om inlichtingen	--	--	15 feb. 2019	--	--

Fase	Activiteit	Toelichting	Termijn		Beslissingsbevoegdheid	
			start	einde		
	en laatste mogelijkheid tot het indienen van Verzoeken tot wijziging kaders (paragr. 4.1.3)					
	Publicatie (laatste) nota van inlichtingen	--	26 feb. 2019		--	--
Inschrijvingsfase (3 Deelnemers)	Uitnodiging Inschrijvingsfase en publicatie definitieve Aanbestedingsleidraad	--	26 feb. 2019		--	--
	Uiterste datum indienen Inschrijving	De Inschrijving bestaat uit een Schetsontwerp, een Grondbod en overige documenten (zie paragr. 5.2 voor de vormvereisten).		-- 22 maart 2019 10.00 uur	--	
	Openen kwaliteitsdeel van de inschrijvingen	Het proces verbaal van opening van de inschrijvingen wordt conform art. 4.33 e.v. ARW 2016 toegezonden.	22 maart 2019		--	Aanbestedingscommissie Aanbesteder
	Beoordeling inschrijvingen	--	22 maart 2019	11 april 2019		Beoordelingscommissie Aanbesteder
	Presentatiegelegenheid Inschrijvingen	De Inschrijvers krijgen de gelegenheid hun Inschrijvingen ('kwaliteitsdeel') te presenteren	25 maart 2019		--	Beoordelingscommissie Aanbesteder
	Openen prijsdeel van de inschrijvingen	Het proces-verbaal van opening van het prijsdeel wordt conform art. 4.33 e.v. ARW 2016 toegezonden.	12 april 2019		--	Beoordelingscommissie Aanbesteder
	Gunningsbeslissing (voornemen tot gunning)	--	15 mei 2019		--	Collegebesluit gemeente Zwolle
	Opschortende termijn	Bezwaartermijn conform art. 4.38.2 ARW 2016: 20 kalenderdagen.	15 mei 2019	3 juni 2019	--	
	Definitieve gunning / Opdrachtverlening	--	4 juni 2019		--	--
Realisatiefase (1 Deelnemer)	Ondertekening contract	Deze periode wordt gebruikt om te komen tot het definitief maken van de Overeenkomst en tot ondertekening daarvan.		-- 1 juli 2019		Collegebesluit gemeente Zwolle
	Engineeringfase	In deze fase wordt het Schetsontwerp uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp (en voor de buitenruimte tot een Technisch Inrichtingsplan en Bestek).	1 juli 2019	1 jan. 2021	--	
	Bestemmingsplanprocedure	De winnende Inschrijver werkt op basis van een Voorlopig Ontwerp aan een bestemmingsplan en Omgevingsvergunning. De Gemeente verzorgt de procedure (zie paragr. 3.5).	1 juli 2019	1 jan. 2021		Raadsbesluit gemeente Zwolle
	Uitvoeringsfase	Het goedgekeurde ontwerp wordt in één fase gerealiseerd.	1 jan. 2021	1 januari 2023	--	

4 Dialoofase

4.1 Inlichtingen

Gedurende de Dialoofase kunnen de Deelnemers de Aanbesteder in iedere ronde vragen om inlichtingen over de Opdracht en het Aanbestedingsdossier. Verzoeken om inlichtingen kunnen leiden tot door de Aanbesteder te geven Algemene en Individuele inlichtingen (paragraaf 4.1.1 en 4.1.2). Tevens kan verzocht worden om een Verzoek tot wijziging kaders (paragraaf 4.1.3). Ook de dialooggesprekken kunnen aanleiding geven tot het verstrekken van inlichtingen (paragraaf 4.1.4). Daarover in deze paragraaf meer.

4.1.1 Algemene inlichtingen

In beginsel zal de Aanbesteder op verzoeken om inlichtingen reageren door middel van Algemene Inlichtingen. Algemene Inlichtingen zijn voor iedere Deelnemer gelijk luidende en gelijk geldende aanpassingen, uitwerkingen en toelichtingen, dan wel andersoortige informatie over de Opdracht of het Aanbestedingsdossier.

Alle binnengekomen vragen met de bijbehorende antwoorden, alsmede aanvullingen of wijzigingen vanuit de Aanbesteder worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen en gepubliceerd op Negometrix. De Aanbesteder kan in deze Nota van Inlichtingen ook uit eigen beweging nieuwe of nadere informatie opnemen. Deze Nota van Inlichtingen maakt conform art. 4.24.4 ARW 2016 onlosmakelijk onderdeel uit van deze aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende Overeenkomst.

De schriftelijke vragen en eventuele vragen die algemeen worden beschouwd in het kader van individuele inlichtingen (zie tevens paragraaf 4.1.2) zullen ook met antwoord worden geanonimiseerd en/of geabstraheerd en uitgewerkt in de (algemene) Nota van Inlichtingen Dialoofase. De Aanbesteder houdt hierbij rekening met een eventueel bedrijfseconomisch belang.

De verzoeken om inlichtingen dienen uiterlijk op de in paragraaf 3.6 genoemde data en tijdstip te zijn ingediend. De Nota's van inlichtingen Dialoofase worden uiterlijk op de in paragraaf 3.6 genoemde data ter beschikking gesteld via de vraag en antwoordmodule van Negometrix.

4.1.2 Individuele inlichtingen

Iedere Deelnemer kan verzoeken om nadere inlichtingen in geval van een rechtmatig commercieel belang. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend via een bericht in Negometrix. Hierbij dient te zijn aangegeven de vraag individueel te behandelen. Indien de Aanbesteder oordeelt dat er geen sprake is van gerechtvaardigd economisch belang, dan wordt de Deelnemer verzocht zijn verzoek om nadere inlichtingen in geval van een rechtmatig commercieel belang in te trekken zonder dat de gevraagde inlichtingen worden verstrekt dan wel zijn verzoek om nadere inlichtingen opnieuw in te dienen doch dan als een verzoek om nadere algemene inlichtingen.

4.1.3 Verzoek tot wijziging kaders

Indien een door de Deelnemer voorgestelde oplossing uitsluitend mogelijk is door aanpassing van een (contract)eis of aanpassing van de kaders zoals verwoord in de Aanbestedingsleidraad of het Aanbestedingsdossier, dan is er sprake van een "verzoek

tot wijziging kaders". De Deelnemer dient een dergelijk verzoek in te dienen conform het format van bijlage 16. Voor een dergelijk verzoek gelden de volgende specifieke eisen:

- het verzoek dient beargumenteerd te onderbouwen waarom de aanpassing volgens de Deelnemer noodzakelijk is;
- het verzoek dient een voorstel te bevatten hoe de wijziging kan worden opgenomen in de algemene Nota van Inlichtingen inclusief de nieuwe (eis)tekst;
- de aanpassing mag geen vermindering van de gevraagde kwaliteit tot gevolg hebben;
- de deelnemer dient alle gevolgen van de aanpassing van de eis (inclusief die voor andere eisen) in zijn verzoek op te nemen.

Indien de Aanbesteder concludeert dat de voorgestelde oplossingen uitsluitend mogelijk zijn door de voorgestelde aanpassing van de (contract)eis, de Aanbestedingsleidraad of het Aanbestedingsdossier en de Aanbesteder van oordeel is dat een dergelijke aanpassing in zijn belang is, zal de Aanbesteder (zonder uitzondering) de aanpassing opnemen in de Nota van Inlichtingen of in de definitieve Aanbestedingsleidraad. Mocht de voorgestelde oplossing niet acceptabel worden bevonden, maar is het verzoek tot aanpassing reëel, dan zal de Aanbesteder dit verzoek met een eigen oplossingsvoorstel opnemen in de Nota van Inlichtingen.

4.1.4 Dialooggesprekken in dialoofase

In de Dialoofase worden meerdere gesprekken gevoerd met de Deelnemers. Deze gesprekken worden opgenomen met een recorder. Er wordt een terugkoppeling van het gesprek opgemaakt, geen woordelijk verslag. Na afloop van ieder dialooggesprek wordt een proces-verbaal opgemaakt dat door zowel de Aanbesteder als de Deelnemer wordt ondertekend.

In iedere dialoogronde hebben de Deelnemers de gelegenheid om naar aanleiding van de dialooggesprekken vragen te stellen middels de nota van inlichtingen. Indien Deelnemers van mening zijn dat de in de dialooggesprekken verstrekte informatie leidt tot een wijziging of aanvulling van de verstrekte documenten, dan dienen zij hiertoe een vraag in te dienen voor de schriftelijke Nota van Inlichtingen (algemene- of individuele inlichting) of dient zij een verzoek tot wijziging kaders in.

4.2 Dialoogronde 1

Dialoogronde 1 bestaat uit een:

- Algemene informatiebijeenkomst (paragraaf 4.2.2)
- Het indienen van het concept dialoogproduct ronde 1: een Visie op de Opgave (paragraaf 4.2.3)
- Het dialooggesprek (paragraaf 4.2.4)
- Het verstrekken van een Nota van Inlichtingen (paragraaf 4.2.5)
- Het indienen van het definitief dialoogproduct ronde 1 (paragraaf 4.2.6)
- Het beoordelen van het definitief dialoogproduct (paragraaf 4.2.7)
- Het bekend maken van de uitslag en afronden dialoogronde 1 (paragraaf 4.2.8)

In deze paragraaf nadere informatie over de verschillende onderdelen van dialoogronde 1.

4.2.1 Doel ronde 1

Het doel van Dialoogronde 1 is:

- Met een Startbijeenkomst (zie de planning in paragraaf 3.6) de Deelnemers informeren over de procedure en het toelichten van verwachtingen;
- Een dialoog te voeren met de afzonderlijke Deelnemers over de Opdracht, de aanbestedingsdocumenten en de door hen ingediende en nog in te dienen dialoogproducten;
- Het aantal Deelnemers door middel van de beoordeling van het dialoogproduct terug te brengen van vijf (5) naar drie (3) voor het vervolg van de aanbestedingsprocedure. De drie Deelnemers met de hoogste score na beoordeling (zie paragraaf 4.2.7) worden uitgenodigd voor deelname aan de verdere procedure.

4.2.2 Algemene informatiebijeenkomst

De dialoog gaat van start met een algemene gezamenlijke informatiebijeenkomst met een bezoek aan de locatie waarvoor alle geselecteerde gegadigden gezamenlijk zijn uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst geeft de Aanbesteder een korte presentatie van de Opdracht, de hoofdlijnen van het contract, alsmede van de belangrijkste procedurele en formele aspecten van de aanbestedingsprocedure. Tijdens deze algemene informatiebijeenkomst, en alvorens de locatie wordt bezocht, is gelegenheid tot het stellen van vragen naar aanleiding van de gegeven toelichting. De vragen die tijdens de algemene informatiebijeenkomst aan bod komen worden met beantwoording verwerkt in de eerstvolgende Nota van Inlichtingen.

4.2.3 Indienen concept Dialoogproduct ronde 1

Het eerste dialoogproduct dient uiterlijk op het in paragraaf 3.6 onder 'Uiterste datum indienen concept dialoogproduct ronde 1' via Negometrix aan de Aanbesteder beschikbaar te zijn gesteld:

- Dialoogproduct 1: Visie op de Opgave

Vormvereisten:

Dialoogproduct 1 dient te voldoen aan de volgende vormvereisten:

- Maximaal 20 A4 (of 10 A3) (1 A4 (of 0,5 A3) voor de inleiding en het resterende deel te verdelen over de drie criteria: bewezen expertise/aanpak, invulling van de opgave en innovatie (zie paragraaf 4.2.7))
- Niet kleiner dan lettertype Arial met letterhoogte 10 en regelafstand enkel of vergelijkbaar
- Het dialoogproduct gaat in op de onderdelen zoals genoemd in tabel 4-1.
- Naast de maximaal 20 pagina's A4 (of 10 A3) mogen geen bijlagen worden aangeleverd.

4.2.4 Dialooggesprek ronde 1

In Dialoogronde 1 heeft de Aanbesteder één dialooggesprek voorzien van 2 uur per Deelnemer waarvan de eerste 30 minuten presentatie door Deelnemer. Zie voor de planning van het dialooggesprek paragraaf 3.6. De opzet van het dialooggesprek is als volgt:

- a. Elke Deelnemer dient **uiterlijk volgens de planning in tabel 3-2** via de berichtenmodule van Negometrix de agendapunten in te dienen die tenminste het volgende bevatten:
 - De door Deelnemer gewenste agenda-items.
 - Per agenda-item de verwachte behandeltime, een toelichting op het item en specifieke zaken danwel vragen.Aanbesteder zal vervolgens een definitieve agenda bepalen en vooraf beschikbaar stellen.
- b. De bijeenkomst start na een welkom en voorstelronde met een presentatie van maximaal 30 minuten van de Deelnemer aan Aanbesteder en een afvaardiging van de Winkeliersvereniging en Corporaties (zie paragraaf 3.3 voor de rol van deze partijen). Gedurende de presentatie kunnen verhelderende vragen worden gesteld. Het is in deze fase van het gesprek nadrukkelijk niet de bedoeling om een inhoudelijke discussie over het product te voeren. In de presentatie worden de volgende elementen behandeld:
 - De Visie op de Opgave van de Deelnemer.
 - De wijze waarop Deelnemer invulling denkt te geven aan de visie.
- c. Na de presentatie vertrekken de afvaardigingen van de Winkeliersvereniging en van de Corporaties. Het dialooggesprek wordt vervolgd aan de hand van de agenda. Vanuit de Aanbesteder zullen in ieder geval de volgende agendapunten aan bod komen:
 - De Visie op de Opgave van de Deelnemer.
 - De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de visie volgens de thema's:
 - o Bewezen expertise/aanpak
 - o Invulling van de opgave
 - o Innovatie
- d. Afronden van het dialooggesprek op een later moment door het ondertekenen van het proces-verbaal van het gesprek. Een afschrift van het proces-verbaal wordt beschikbaar gesteld.

4.2.5 Nota van Inlichtingen

Tussen het dialooggesprek ronde 1 en het dialooggesprek ronde 2 zal een inlichtingenronde zijn. Zie paragraaf 3.6 voor de termijnen voor deze nota. Onderdeel van de Nota van Inlichtingen betreft een advies/reactie van de Winkeliersvereniging en de Corporaties op het presentatiedeel van het dialooggesprek. Van deze adviezen/reacties wordt door de Aanbesteder kennis genomen en daar waar direct relevant wordt dit verwerkt in de Nota van Inlichtingen.

4.2.6 Indienen definitief Dialoogproduct ronde 1

Het eerste dialoogproduct dient uiterlijk op het in paragraaf 3.6 onder 'Uiterste datum indienen definitief dialoogproduct ronde 1' via Negometrix aan de Aanbesteder beschikbaar te zijn gesteld:

- Dialoogproduct 1: Visie op de Opgave

De vormvereisten voor het definitieve product zijn gelijk aan die van het concept product (zie paragraaf 4.2.3). Ten aanzien van het product:

- Hoofdstuk 0 wordt niet inhoudelijk beoordeeld. Het betreft een inleiding waarin de Deelnemer zich voorstelt (al dan niet als samenwerkingsverband).

- Indien het Dialoogproduct het maximum aantal pagina's overschrijdt, dan zullen alleen **het toegestane aantal pagina's** worden beoordeeld en de meerdere pagina's van het Dialoogproduct niet beoordeeld worden.

4.2.7 Beoordeling Dialoogproduct ronde 1

De beoordelingscriteria

De 'Visie op de Opgave' wordt beoordeeld op basis van elk van de beoordelingscriteria zoals opgenomen in onderstaande tabel. Voor elke beoordelingscriterium wordt minimaal cijfer 0 en maximaal cijfer 5 toegekend op een lineaire schaal in hele punten. Er zijn maximaal 30 punten te behalen waarbij de volgende formule wordt gehanteerd:

$$\text{Totaalscore} = B1 * \text{weegfactor} + B2 * \text{weegfactor} + B3 * \text{weegfactor}$$

De maximale score van 5 is te behalen, wanneer een Deelnemer aantoonst (vrijwel) geheel te voldoen aan de in tabel 4-1 aangegeven kenmerken hiervoor. Indien hier geheel niet of zeer slecht aan wordt voldaan, wordt de minimale score van 0 toegekend. Hoe beter een deelnemer aantoonst aan te sluiten bij de doelstellingen van de Aanbesteder zoals verwoord in de beoordelingsaspecten, hoe hoger de score. Onduidelijke of onvolledige informatieverstrekking kan resulteren in een lagere waardering/score.

Cijfer	Omschrijving
0	Niet voldaan / Zeer slecht
1	Onvoldoende
2	Voldoende
3	Ruim voldoende
4	Goed
5	Uitstekend

Dialoogproducten zullen niet onderling vergeleken worden. Echter wordt het verwachtingspatroon en het totaalbeeld mede bepaald door wat in de Dialoogproducten van de andere Deelnemers is waargenomen.

Tabel 4-1 Beoordelingscriteria dialoogproduct ronde 1

B#	Omschrijving beoordelingscriterium	Beoordelingsaspecten <i>(kenmerken voor het behalen van het maximale aantal van 5 punten per beoordelingscriterium)</i>
B1: Bewezen expertise/aanpak <i>(weegfactor 1)</i>	De Aanbesteder wenst inzicht in: a) De inzet van de expertise van de Marktpartij voor het realiseren van deze complexe en multidisciplinaire opgave en het uitvoerbaar maken van deze opgave. b) De markttechnische aanpak, waarin helder wordt weergegeven wat de Marktpartij gaat inzetten bij een opgave als deze om de markt bij de ontwikkeling te betrekken en zo het risico van de ontwikkeling voor de gemeente Zwolle te verkleinen. c) De risicobeheersing bij de multidisciplinaire en complexe opgave.	Deelnemer maakt inzichtelijk welke expertise wordt ingezet om de opgave uitvoerbaar te maken (inzet projectteam) en overtuigt met zijn opzet. Deelnemer presenteert een overtuigende markttechnische aanpak waaruit blijkt dat risico's beperkt worden en mitigerende maatregelen ingezet worden om het project te doen slagen zoals bijvoorbeeld maatregelen om (initiële) leegstand in het centrum te voorkomen. Deelnemer maakt de belangrijkste risico's inzichtelijk en laat een overtuigende aanpak zien in het beheersen van de risico's.
B2: Invulling van de opgave <i>(weegfactor 3)</i>	De Aanbesteder wenst inzicht in (de ambities zoals verwoord in het Programma van Uitgangspunten, bijlage 5): a) De visie van de Deelnemer op de programmatische opgave voor het gebied ten aanzien van winkelruimte en horeca, wonen, maatschappelijk vastgoed, parkeren en openbare ruimte. b) De visie van de Marktpartij op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten aanzien van verblijfskwaliteit, uitstraling, architectuur en bereikbaarheid. c) De visie van de Marktpartij ten aanzien van duurzaamheid van toepassing op deze opgave. d) De visie van de Marktpartij ten aanzien van de samenwerking met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in het gebied.	De visie van de Deelnemer sluit maximaal aan bij de ambities uit het Programma van Uitgangspunten (bijlage 5) op de onderdelen: - Programmatische opgave - Ruimtelijke kwaliteit - Duurzaamheid - Samenwerking Deelnemer laat zien op welke wijze optimaal invulling wordt gegeven aan de Opdracht met de focus op de samenhang met het bestaande centrum en het creëren van een eenheid in programma en uitstraling.
B3: Innovatie <i>(weegfactor 2)</i>	De Aanbesteder wenst inzicht in: a) Voorstellen ten aanzien van verkeer en parkeren (te denken valt aan dynamische verkeersconcepten). b) Voorstellen op het gebied van duurzaamheid. c) Voorstellen ten aanzien van winkelconcepten waarmee ingespeeld wordt op het toekomstig winkellandschap. d) Voorstellen ten aanzien van flexibiliteit en multifunctionaliteit van de gebouwen nu en in de toekomst. e) Voorstellen ten aanzien van vernieuwende vormen van samenwerking met personen en partijen in het gebied. f) Eigen innovatieve voorstellen voor deze opgave.	De door Deelnemer voorgestelde innovaties dragen in positieve zin bij aan het behalen van de ambities zoals omschreven in het Programma van Uitgangspunten (bijlage 5). Deelnemer maakt aannemelijk dat de voorgestelde innovaties ook daadwerkelijk haalbaar zijn en de beoogde effecten gerealiseerd kunnen worden.

De beoordelingsprocedure

- Stap 1: Beoordeling door Beoordelingscommissie
De 'Visie op de opgave' wordt beoordeeld door de Beoordelingscommissie. De Beoordelingscommissie bestaat uit ter zake inhoudelijke projectmedewerkers van de Aanbesteder, eventueel bijgestaan door externe adviseurs (zie paragraaf 5.6). De Beoordelingscommissie beoordeelt de 'Visie op de opgave' op basis van elk van de beoordelingscriteria zoals opgenomen in tabel 4.1. Iedere 'Visie op de Opgave' wordt beoordeeld op zijn eigen waarde. Dat neemt niet weg dat het Beoordelingscommissie bij de beoordeling rekening kan houden met hetgeen is waargenomen in andere Visies. Dat kan immers mede bepalend zijn voor het verwachtingspatroon van de Beoordelingscommissie.
- Stap 2: Loting (indien van toepassing)
De drie als hoogste gerankte Deelnemers worden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoogfase ronde 2 (zie paragraaf 4.3). Indien de eerste drie plaatsen worden ingenomen door meer dan drie Deelnemers dan zal er een loting plaatsvinden om te bepalen welke van de gelijk scorende Deelnemers naar de tweede dialoogronde gaat. Mocht toch blijken dat een ingelote partij afvalt en dit wordt kenbaar binnen twee weken na de start van de tweede dialoogronde, dan zal de nummer vier in rangorde nog worden uitgenodigd voor de tweede dialoogronde.

4.2.8 Afronden dialoogronde 1

Na afronding van de beoordeling van de Dialoogproducten zullen alle Deelnemers schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de uitkomst van Dialoogronde 1. Gelijktijdig worden de drie (3) Deelnemers met de hoogste score uitgenodigd voor ronde 2 van de dialoog (paragraaf 4.3). Deelnemers die zich niet kunnen verenigen met deze beoordeling kunnen een kort geding starten. Zij dienen dan binnen een termijn van 7 kalenderdagen na dagtekening van het aan hen verzonden bericht een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de voorzieningenrechter van de in paragraaf 5.11 genoemde rechtbank. De genoemde termijn is een vervaltermijn.

4.3 Dialoogronde 2

Dialoogronde 2 bestaat uit een:

- Het indienen van het concept dialoogproduct ronde 2: een Schetsontwerp en Financiële Businesscase (paragraaf 4.3.2)
- Het dialooggesprek (paragraaf 4.3.3)
- Het verstrekken van een Nota van Inlichtingen (paragraaf 4.3.4)
- Het afronden van Dialoogronde 2 (paragraaf 4.3.5)

In deze paragraaf nadere informatie over de verschillende onderdelen van dialoogronde 2.

4.3.1 Doel ronde 2

Het doel van Dialoogronde 2 is om:

- De ingediende dialoogproducten te bespreken met de individuele Deelnemers waarbij de nadruk ligt op de (financiële) haalbaarheid binnen de kaders van deze opdracht en het aansluiten van het schetsontwerp bij de door de Aanbesteder beschreven beoordelingscriteria.

4.3.2 Dialoogproduct ronde 2

De dialoogproducten in ronde 2 vormen een belangrijk middel om een constructief en goed inhoudelijk dialooggesprek te voeren. De producten moeten tijdig, volgens de planning (zie paragraaf 3.6), worden ingediend zodat de Aanbesteder zich gedegen kan voorbereiden op het dialooggesprek.

Tenminste het volgende dialoogproduct dient uiterlijk op het in paragraaf 3.6 onder "Uiterste datum indienen concept dialoogproduct ronde 2" via Negometrix aan de Aanbesteder beschikbaar te zijn gesteld:

- Een Schetsontwerp
- Een Financiële Businesscase

De dialoogproducten dienen tenminste inzicht te bieden in:

Het Schetsontwerp (het "kwaliteitsdeel")

- Een algemene inleiding van Deelnemer over de Opdracht
- Beschrijving van het kwantitatieve deel van de Opdracht bestaande uit:
 - Aantal vierkante meter winkelruimte en horeca, woningen, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte en parkeren;
 - Aantallen woningen en de verdeling over financieringscategorieën en huur en koop;
 - Aantal parkeerplekken en de verdeling op maaiveld en in gebouwde voorziening.
- Het kwalitatieve deel van de Opdracht bestaande uit:
 - Een toelichting van de Deelnemer op zijn voorstellen voor de programmatische ambitie van het Programma van Uitgangspunten (bijlage 5);
 - Een toelichting van de Deelnemer op zijn voorstellen voor de ruimtelijke ambities van het Programma van Uitgangspunten (bijlage 5);
 - Een toelichting van de Deelnemer op zijn voorstellen de duurzaamheidsambitie zoals gesteld in het Programma van Uitgangspunten (bijlage 5);
 - Een toelichting op de wijze van samenwerken zoals gesteld in het Programma van Uitgangspunten met daarbij een concreet plan voor communicatie en samenwerking (bijlage 5).
- Deze kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving mogen maximaal 12 A3/A4 beslaan (niet kleiner dan enkelzijdig, Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar).
- Een integraal schetsontwerp voor de uitbreiding van het Winkelcentrum met daarin:
 - Schetsontwerpen van de detailhandel en horeca;
 - Schetsontwerpen voor de woningbouw (mede op basis van het Programma van

- Eisen van de Corporaties);
- Schetsontwerpen van de maatschappelijke voorzieningen;
- Schetsontwerpen van de gebouwde parkeervoorzieningen; en
- Schetsontwerpen van de openbare ruimte inclusief parkeren op maaiveld.
- Schetsontwerp met een functionele en ruimtelijke ordening op locatieniveau (situatietekening/stedenbouwkundig vlekkenplan), minimaal plattegronden schaal 1:1.000 en 1:500.
- Een schetsontwerp van de bebouwingscapaciteit van de locatie met schetsplattegronden van de bebouwing waarin de functionele relatie tussen de verschillende programmaonderdelen en bouwlagen zichtbaar is.
- Visualisaties van de uitbreiding in de stedenbouwkundige context, welke tenminste inzicht biedt in:
 - Bebouwingsmassa en oriëntatie van de uitbreiding in relatie tot de directe omgeving (minimale straal van 100 meter vanaf de plangrens, zie bijlage 10a);
 - Analyse gebouwvormfactoren;
 - Aansluiting van het open terrein in het plangebied op de omliggende openbare ruimte (minimale straal van 100 meter vanaf de plangrens, zie bijlage 10a);
 - Ontsluiting- en parkeerprincipes;
 - Inrichtingsprincipes van het openbaar gebied.

De Financiële Businesscase (het "prijsdeel")

- Inzicht in de vastgoedexploitatie voor de onderdelen:
 - Detailhandel en horeca;
 - Wonen (uitgesplitst in sociaal huurprogramma en overig, voor het sociale huurprogramma geldt een vaste grondwaarde van € 15.000 per appartement incl. BTW);
 - Maatschappelijke voorziening;
 - Gebouwde parkeervoorziening.
- Info per hierboven genoemd onderdeel en per type ontwikkeling gespecificeerd naar:
 - Scope: vierkante meter BVO en GO of VVO;
 - Commerciële waarde: huur plus BAR of VON;
 - Bouwkosten (aanneemsommen) per vierkante meter BVO en in totaal;
 - Bijkomende kosten, winst en risico;
 - Residuele grondwaarde exclusief BTW;
 - Investerings- en opbrengsten energiedeel die ten laste, danwel ten gunste, komen aan het grondbod.
- De grondexploitatie voor de onderdelen:
 - Investerings- civiele werken, bouwrijp maken en woonrijp maken;
 - Kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering;
 - Overige kosten of opbrengsten.
- De gehanteerde parameters en fasering:
 - Indexen, rente en discontering ter bepaling van een netto contant resultaat per 1 januari 2021, de beoogde afnamedatum.

Bij het indienen van het definitieve grondbod bij de inschrijving, zal gebruik worden gemaakt van een biedingsmodule die door de Inschrijver dient te worden ingevuld. De biedingsmodule zal bestaan uit de volgende onderdelen: samenvatting grondbod, vastgoedexploitatie, grondexploitatie, parameters en fasering en resultaat. Deze biedingsmodule zal voor aanvang van dialoogronde 2 beschikbaar worden gesteld. Doel van de biedingsmodule is: inzicht krijgen in de financiële haalbaarheid van de Opdracht. Alle stukken die in dit kader worden aangeleverd zijn voor rekening en risico van Deelnemer. Er wordt geen oordeel uitgesproken over deze stukken of toets op compleetheid gedaan.

4.3.3 Dialooggesprek ronde 2

In Dialoogronde 2 heeft de Aanbesteder één dialooggesprek voorzien van 2 uur per Deelnemer waarvan de eerste 30 minuten presentatie door Deelnemer, vervolgens 60 minuten over het Schetsontwerp en 30 minuten over de Financiële Businesscase. Bij de gesprekken over de Financiële Businesscase nemen geen beoordelaars van het onderdeel kwaliteit deel.. Deze agendapunten zijn strikt gescheiden. Zie voor de planning van het dialooggesprek paragraaf 3.6. De opzet van het dialooggesprek is als volgt:

- a. Elke Deelnemer dient **uiterlijk volgens de planning in tabel 3-2** via de berichtenmodule van Negometrix de agendapunten in te dienen die tenminste het volgende bevat:
 - De door Deelnemer gewenste agenda-items.
 - Per agenda-item de verwachte behandeltijd, een toelichting op het item en specifieke zaken danwel vragen.Aanbesteder zal vervolgens een definitieve agenda bepalen en vooraf beschikbaar stellen.
 - b. De bijeenkomst start na een welkom en voorstelronde met een presentatie van maximaal 30 minuten van de Deelnemer aan de Aanbesteder en een afvaardiging van de Winkeliersvereniging en Corporaties (zie paragraaf 3.3 voor de rol van deze partijen). Gedurende de presentatie kunnen verhelderende vragen worden gesteld. Het is in deze fase van het gesprek nadrukkelijk niet de bedoeling om een inhoudelijke discussie over het product te voeren. In de presentatie worden de volgende elementen behandeld (tijdens de presentatie mag geen enkele financiële informatie worden gedeeld, deze informatie is enkel voor het daarop volgend gesprek met de Aanbesteder):
 - Het Schetsontwerp van de Deelnemer.
 - c. Na de presentatie vertrekken de afvaardiging van de Winkeliersvereniging en van de Corporaties. Het dialooggesprek wordt vervolgd aan de hand van de ingediende agenda. Vanuit de Aanbesteder zullen in ieder geval de volgende agendapunten aan bod komen:
 - Het Schetsontwerp van de Deelnemer (*met financiële beoordelaars als toehoorders*) waarbij onder meer aandacht is voor het voorgestelde programma en de wijze van inpassing.
 - De haalbaarheid van de Opdracht waarbij onder meer aandacht is voor de haalbaarheid en wenselijkheid van de maatschappelijke voorzieningen en de omgang met de bandbreedtes binnen het programma en het parkeren, nog zonder de financiële businesscase (*met financiële beoordelaars als toehoorders*).
 - De wijze waarop uitwerking is gegeven aan het sociale huurprogramma en het Programma van Eisen van de Corporaties (zie voor de rol van de Corporaties paragraaf 3.3) (*met financiële beoordelaars als toehoorders*).
 - De voorlopige Financiële Businesscase van de Deelnemer (voor dit laatste deel verandert de samenstelling, waarbij de beoordelaars van kwaliteit niet langer onderdeel zijn van de dialoog, e.e.a. conform hetgeen omschreven in paragraaf 5.6).
3. Afronden van het dialooggesprek op een later moment door het ondertekenen van het proces-verbaal van het gesprek. Een afschrift van het proces-verbaal wordt beschikbaar gesteld.

4.3.4 Nota van Inlichtingen

Tussen het Dialooggesprek 2 en het indienen van de Inschrijving zal een inlichtingenronde zijn. Zie paragraaf 3.4 voor de termijnen voor deze nota. Onderdeel van de Nota van Inlichtingen betreft een advies/reactie van de Winkeliersvereniging en de Corporaties op het presentatiedeel van het dialooggesprek. Van deze adviezen/reacties wordt door de Aanbesteder kennis genomen en daar waar direct relevant wordt dit verwerkt in de Nota van Inlichtingen.

4.3.5 Afronden dialoogronde 2

Na dialoogronde 2 wordt door Aanbesteder beoordeeld of de te verwachten inschrijvingen voldoende zekerheid bieden om op basis daarvan een winnende Inschrijver aan te kunnen wijzen wiens Inschrijving optimaal aansluit bij de eisen en criteria van de Aanbesteder. Indien dit het geval is, wordt de Dialoogfase door de Aanbesteder beëindigd. Wanneer dit niet het geval is, kan de dialoog worden uitgebreid met aanvullende dialoogrondes, de Deelnemers worden daar te zijner tijd over geïnformeerd.

Vervolgens stelt de Aanbesteder het Aanbestedingsdossier (zie paragraaf 1.2) en de definitieve Aanbestedingsleidraad vast. De drie Deelnemers worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase. Hiertoe wordt voor de Inschrijvingsfase het Aanbestedingsdossier aan de Inschrijvers verstrekt.

5 Inschrijvingsfase en procedure na inschrijving

5.1 Indienen inschrijvingsdocumenten

De documenten zoals opgenomen in paragraaf 5.2 en bijlage 15 dienen bij Inschrijving uiterlijk op het in paragraaf 3.6 onder "Uiterste datum indienen inschrijving" genoemde via Negometrix beschikbaar te zijn gesteld aan de Aanbesteder. De bij Inschrijving te verstrekken documenten dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.

5.2 Wijze van indiening Inschrijvingen

Een instructie met betrekking tot digitaal inschrijven voor Inschrijvers treft u aan in de vragenlijst "voorwaarden" op Negometrix (zie vraag 1.1.1 in Negometrix (selectiefase)). U dient in geval van een storing bij het indienen van een Inschrijving dit direct kenbaar te maken bij Negometrix en hierover contact op te nemen met Aanbesteder.

LET OP: zorgt u er voor dat u en uw onderneming juist en volledig zijn geregistreerd bij Negometrix.

1. De Inschrijver moet zijn Inschrijving, in Negometrix, uiterlijk op de datum en tijdstip indienen, als genoemd in de aanbestedingsplanning (paragraaf 3.6). Na dit tijdstip ontvangen inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.
2. Indien de Inschrijver een Samenwerkingsverband van ondernemingen is en het betreffende document door alle deelnemers moet worden aangeleverd, dienen de documenten van alle deelnemers binnen Negometrix te worden aangeleverd.
3. De Inschrijving dient te worden gedaan door de vragenlijsten in Negometrix te beantwoorden en daarbij eventueel gevraagde documenten te uploaden.
4. Een andere wijze van indienen van de Inschrijving dan digitaal via Negometrix is niet toegestaan. Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend worden niet in behandeling genomen.
5. Het risico van systeem- en internetstoringen (anders dan storingen op Negometrix) ligt geheel bij de Inschrijver.

Bij Inschrijving dienen de volgende stukken te worden aangeleverd met op alle pagina's de bedrijfsnaam/bedrijfsnamen genoemd:

1. Checklist overzicht in te dienen documenten ingevuld en ondertekend (zie bijlage 15a).
2. Verklaring bestuurder(s) omtrent rechtmatigheid inschrijving (model K volgens artikel 3.34.3 van het ARW 2016, zie bijlage 15b). Deze dient te zijn ondertekend door een daartoe bevoegd vertegenwoordiger van de Inschrijver, zoals blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel. In het geval de Inschrijver een Samenwerkingsverband van ondernemers is, verstrekt de Inschrijver een dergelijke verklaring van een bevoegd vertegenwoordiger van iedere onderneming.
3. Het Inschrijvingsbiljet (zie bijlage 15c). Deze dient te zijn ondertekend door een daartoe bevoegd vertegenwoordiger van de Inschrijver, zoals blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel.
4. Het "kwaliteitsdeel" van de Inschrijving zoals omschreven in paragraaf 4.3.2, met onder andere het Schetsontwerp en toelichtingen over duurzaamheid en samenwerking, dit deel dient separaat van het "prijsdeel" te worden ingediend). In afwijking van hetgeen vermeld is in paragraaf 4.3.2 dient het "kwaliteitsdeel" van de Inschrijving maximaal 40 pagina's A3/A4 te beslaan (incl. voorblad, inhoudsopgave, tussenbladen en bijlagen). Het meerdere zal niet worden betrokken in de beoordeling.

5. De Financiële Businesscase zoals omschreven in paragraaf 4.3.2 volgens de daartoe voor dialoogronde 2 beschikbaar gestelde biedingsmodule (het "prijsdeel" van de Inschrijving, dit deel dient separaat van het "kwaliteitsdeel" te worden ingediend).

5.3 Gestanddoening

In afwijking van artikel 4.32.1 ARW 2016 moet de Inschrijver zijn Inschrijving gestand doen gedurende 120 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijvingen is verstreken. De aanbesteder wijkt hierbij af van de standaard ARW-bepaling van 50 dagen om ervan verzekerd te zijn dat er genoeg tijd beschikbaar is om de aanbesteding zorgvuldig af te handelen.

In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding kan worden aangespannen, dient de Inschrijver voor het geval dat er een kort geding wordt aangespannen de Inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in het kort geding. Ook als dit betekent dat de gestanddoeningstermijn van 120 dagen daardoor wordt verlengd.

5.4 Beoordeling Inschrijvingen

De beoordeling van de Inschrijvingen en de uiteindelijke gunning vindt plaats op grond van het gunningscriterium 'Beste-prijs-kwaliteitverhouding'. Het subgunningcriterium 'prijs' is beschreven in paragraaf 5.9 en het subgunningcriterium 'kwaliteit' is beschreven in paragraaf 5.8 (met tabel 5-2).

Er zal worden gegund aan de Inschrijver die de vanuit het oogpunt van de Aanbesteder de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) heeft gedaan op basis van de volgende criteria:

Prijs	25 punten
Kwaliteit	75 punten

Er kunnen maximaal 100 punten worden gescoord. De totaalscores per aspect/(sub)gunningcriterium worden na de beoordeling opgeteld tot een totaalscore. De Inschrijver die na puntentoekenning de hoogste totaalscore behaalt, komt voor gunning in aanmerking.

Als blijkt dat meerdere Inschrijvers met een gelijke totaalscore eindigen als 'beste Inschrijver', zal de hoogste score op het gunningscriterium 'kwaliteit' de doorslag geven. Indien ook de hoogste score op het gunningscriterium 'kwaliteit' geen doorslag geeft, bepaalt het lot ten gunste van wie van hen de gunningsbeslissing uitvalt. De betreffende Inschrijvers worden tijdig in kennis gesteld, dat een loting zal plaatsvinden en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden.

5.5 Opening van de Inschrijvingen

1. De Inschrijvingen (zowel het "kwaliteitsdeel" als het "prijsdeel") worden geopend op datum als genoemd in de aanbestedingsplanning (zie paragraaf 3.6) door twee leden van de Aanbestedingscommissie. Deze beoordelen of voldaan wordt aan de vormvereisten (zie paragraaf 5.2) en het minimum grondbod (zie paragraaf 5.9).
2. Behalve de leden van de in paragraaf 5.6 genoemde Aanbestedingscommissie mag niemand bij de opening van dit gedeelte van de Inschrijvingen aanwezig zijn.

3. Een proces-verbaal van opening van de Inschrijvingen conform artikel 4.33.2 van het ARW 2016 wordt door de Aanbestedingscommissie opgemaakt en verzonden aan de Inschrijvers.
4. Vervolgens wordt het "kwaliteitsdeel" van de Inschrijving gedeeld met de Beoordelingscommissie voor kwaliteit.
5. Na beoordeling van het "kwaliteitsdeel" wordt het "prijsdeel" daaraan toegevoegd om de winnende Inschrijver te bepalen.
6. Het "prijsdeel" wordt niet eerder verstrekt aan de Beoordelingscommissie voor prijs dan wanneer de beoordeling van het "kwaliteitsdeel" is afgerond.
7. Omwille van een transparante en objectieve aanbestedingsprocedure zal het "prijsdeel" van de Inschrijver niet worden gedeeld met de Beoordelingscommissie voordat de beoordeling van het "kwaliteitsdeel" heeft plaatsgevonden.
8. Inschrijvers ontvangen na de beoordeling een beoordelingsrapportage met motivering van de door Inschrijvers behaalde scores.

5.6 Samenstelling Beoordelings- en Aanbestedingscommissie

Alle tijdig en volledig ontvangen Inschrijvingen zullen worden beoordeeld door de Beoordelingscommissie (BC). Naast de Beoordelingscommissie zal de Aanbestedingscommissie (AC) toezien dat de Beoordelingscommissie het proces van beoordeling volgt conform het gestelde in deze Aanbestedingsleidraad. De Beoordelingscommissie bestaat uit leden van het projectteam en deskundigen op de gebied van de verschillende beoordelingscriteria.

De Beoordelingscommissie (BC) is multidisciplinair samengesteld (expert judgement). De commissie bestaat uit de volgende deskundigen

- Overall projectmanager Stadshagen
- Projectleider
- Adviseur Detailhandel
- Stedenbouwkundige
- Adviseur Vastgoed
- Planeconoom

De Beoordelingscommissie is verantwoordelijk voor de inhoudelijke beoordeling en bespreking van de Dialoogproducten en beoordeling van de Inschrijvingen. De Beoordelingscommissie wordt na de beoordeling van dialoogproduct 1 gesplitst in een commissie voor het Schetsontwerp (het "kwaliteitsdeel") bestaande uit:

- Overall projectmanager Stadshagen
- Projectleider
- Adviseur Detailhandel
- Stedenbouwkundige

En een commissie voor de Financiële Businesscase (het "prijsdeel"):

- Adviseur Vastgoed
- Planeconoom

De informatie verkregen in deze commissies wordt strikt gescheiden gehouden, totdat een beoordeling van het "kwaliteitsdeel" definitief is, zodat tot een zuivere beoordeling van de ingediende producten gekomen kan worden.

Voor de volledige aanbesteding is er een Aanbestedingscommissie. De Aanbestedingscommissie bestaat uit:

- Inkoopadviseur/onafhankelijk adviseur
- Jurist
- Projectondersteuner

De Beoordelingscommissie kan voor de beoordeling advies inwinnen bij de Winkeliersvereniging en de Corporaties en/of andere adviseurs. De Winkeliersvereniging en de Corporaties zijn als belangrijke stakeholders nauw betrokken bij de uitbreiding van het winkelcentrum en worden daarom als stakeholders op verschillende plekken in de aanbesteding geconsulteerd, bijvoorbeeld in de dialooggesprekken (zie paragraaf 3.3 voor de rol). Deze stakeholders mogen Aanbesteder adviseren en hebben daarom indirect invloed op de aanbesteding. Deze stakeholders nemen geen zitting in de Beoordelingscommissie.

5.7 Beoordelingsproces Inschrijving

Het "kwaliteitsdeel"

De beoordeling van de Inschrijving geschiedt volgens het principe van consensus. De beoordeling (op basis van de nadere criteria) door de Beoordelingscommissie voor het "kwaliteitsdeel" vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

1. Opening van het "kwaliteitsdeel" van de Inschrijving.
2. Individuele beoordeling van de kwaliteit door de Beoordelingscommissie op de criteria zoals omschreven in tabel 5-2.
3. Gezamenlijke bespreking van de beoordeling van de kwaliteit door de Beoordelingscommissie en evalueren van de individuele scores.
4. Uitspreken eindoordeel per criterium op basis van consensus. Dit eindoordeel wordt aangeboden aan de Aanbestedingscommissie ter vaststelling van de definitieve scores per nader criterium. De Beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de inkoopadviseur, eventueel bijgestaan door een jurist. De inkoopadviseur en de jurist geven zelf geen inhoudelijk oordeel.
5. De beoordeling wordt afgerond vóór de opening van het "prijsdeel" van de Inschrijving.

Het "prijsdeel" en vaststellen EMVI

Het beoordelen van het gunningscriterium prijs en het uiteindelijk vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) door de Aanbestedingscommissie vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

1. Het invoeren van het "prijsdeel" van de Inschrijving in de in paragraaf 5.9 beschreven formule en het voegen van de door de Inschrijvers behaalde score op "prijs" bij de behaalde score voor "kwaliteit".
2. Het bepalen van de winnende Inschrijver c.q. de Economisch Meest Voordelige Inschrijving op basis van de behaalde score.

3. Het opstellen van een beoordelingsrapportage, waarin de door de Inschrijver behaalde score is gemotiveerd. Deze wordt bij het gunningsbesluit gevoegd (bij zowel de winnende Inschrijver als verliezende Inschrijvers).

5.8 Beoordeling "kwaliteitsdeel" van de Inschrijving

Er kunnen maximaal 75 punten worden behaald op het subgunningscriterium 'kwaliteit'. De beoordelingselementen zijn weergegeven in tabel 5-2. Het "kwaliteitsdeel" wordt door de Beoordelingscommissie beoordeeld op basis van elk van de beoordelingscriteria zoals opgenomen in onderstaande tabel. Voor de beoordelingscriteria zoals weergegeven in tabel 5-2 (met uitzondering van de 'Opgave') zijn de volgende maximale scores te behalen op een lineaire schaal:

- I1 Opgave: 0 punten
- I2 Programma: 17 punten
- I3 Ruimtelijke kwaliteit: 17 punten
- I4 Duurzaamheid: 17 punten
- I5 Samenwerking: 13 punten

De maximale score voor een beoordelingscriterium is te behalen wanneer een Inschrijver aantoont (vrijwel) geheel te voldoen aan de in tabel 5-2 aangegeven beoordelingsaspecten. Het cijfer kan aangevuld worden met 3 extra punten voor de beoordelingscriteria Programma, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaamheid en 2 extra punten voor het beoordelingscriterium Samenwerking voor het invulling geven aan Innovatie (zie verderop in deze paragraaf). Deze punten voor innovatie kunnen aanvullend zijn op elke behaalde score, bijvoorbeeld wanneer Programma met een goed wordt beoordeeld levert dit 12 punten op, wanneer deze Inschrijving ook innovatief is op het onderdeel Programma wordt in totaal $12 + 3 = 15$ punten verdiend voor het onderdeel Programma. Indien hier geheel niet of zeer slecht aan wordt voldaan worden voor dit onderdeel 0 punten toegekend.

Hoe beter een inschrijver aantoont aan te sluiten bij de doelstelling van de Aanbesteder en de beoordelingsaspecten, hoe hoger het cijfer. De gevraagde plannen dienen helder te worden beschreven.

Tabel 5-1 Te behalen punten per onderdeel bij subgunningscriterium Kwaliteit

Omschrijving	I2 <i>Programma</i>	I3 <i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	I4 <i>Duurzaam- heid</i>	I5 <i>Samenwer- king</i>
Niet voldaan	Uitsluiting	uitsluiting	uitsluiting	uitsluiting
Onvoldoende	0 punten	0 punten	0 punten	0 punten
Voldoende	6 punten	6 punten	6 punten	5 punten
Goed	12 punten	12 punten	12 punten	9 punten
Uitstekend	17 punten	17 punten	17 punten	13 punten
Bijdrage door innovatie	+ 3 punten	+ 3 punten	+ 3 punten	+ 2 punten
Maximaal aantal punten per criterium	20 punten	20 punten	20 punten	15 punten

De Beoordelingscommissie zal nagaan of de Inschrijver op de betreffende gunningcriteria alle gevraagde documenten/gegevens heeft aangeleverd. Als dat niet het geval is, kan dit leiden tot een lagere beoordeling.

Bij de beoordeling op de gunningcriteria houdt de Beoordelingscommissie ook rekening met de wijze waarop de Inschrijver de door hem gemaakte keuzes heeft onderbouwd. Het is aan de Inschrijver om de beoordelaars uit te leggen welke keuzes hij heeft gemaakt, en ze ervan te overtuigen dat die keuzes juist zijn. Daarbij kunnen bijvoorbeeld de volgende vragen aan de orde komen:

- Geeft de Inschrijver een duidelijk inzicht in zijn afwegingen?
- Zit er een duidelijke logica/gedachte achter de gemaakte keuzes?
- Toont de Inschrijver zich bewust van eventuele nadelen van zijn keuzes en licht hij toe waarom de voordelen van zijn keuzes tegen die nadelen opwegen?

De beoordelingsaspecten (zie tabel 5-2) die per onderdeel zijn weergegeven betreffen aspecten waaraan de Inschrijver invulling dient te geven bij het opstellen van zijn Inschrijving. Aan de uitsluitingsgronden moet voldaan worden om ontvankelijk te zijn als Inschrijver. Uitsluitingsgronden gelden als een knock-out criterium. Wanneer een Inschrijver niet voldoet aan de gestelde uitsluitingsgronden wordt deze uitgesloten en wordt de Inschrijving niet meegenomen in de verdere beoordeling. De genoemde aspecten zijn steeds in willekeurige volgorde opgenomen.

Innovatie

Er wordt een hogere score toegekend als voor het betreffende onderdeel invulling wordt gegeven door middel van één of meerdere innovaties (3 punten of 2 punten per onderdeel, zie tabel 5-1). Het voor het betreffende onderdeel (I2 tot en met I5) aangeboden innovaties moeten in positieve zin bijdragen aan het behalen van de beoordelingsaspecten, er moet aannemelijk worden gemaakt dat de voorgestelde innovaties ook daadwerkelijk haalbaar zijn en de beoogde effecten kunnen worden gerealiseerd. Het effect en de bijbehorende risico's moeten daarom goed onderbouwd worden. Ook moet onderbouwd worden wat de terugvaloptie is wanneer de innovatie niet haalbaar blijkt.

Overige onderwerpen

De Beoordelingscommissie beoordeelt elk onderdeel op basis van de informatie die de Inschrijver met betrekking tot dat specifieke onderdeel heeft overgelegd. Indien een Inschrijver meent dat voor de beoordeling van een gunningcriterium ook een ander onderdeel van zijn Inschrijving van belang is, dient hij daar expliciet (i.e. met vermelding van paragraaf-/paginanummers) naar te verwijzen.

Inschrijvers dienen in hun Inschrijving concreet en ondubbelzinnig te beschrijven wat zij aanbieden (dus niet "we kunnen..." of "we doen mogelijk...", maar "we zullen..." of "we doen..."). Onduidelijkheden in de Inschrijving kunnen leiden tot een lagere beoordeling op het "kwaliteitsdeel".

Vormvereisten

De vormvereisten voor de Inschrijving op het "kwaliteitsdeel" zijn omschreven in paragraaf 4.3.2.

- a. Het voorgestelde programma en de visie op het totale programma kennen een evenwichtige balans en zijn passend bij de toekomstige omvang van de wijk (*Hier kan je ook een verwijzing naar het DTNP rapport opnemen*). Het voorgestelde programma is daarbij aanvullend op het bestaande.

Tabel 5-2 Beoordelingscriteria “kwaliteitsdeel” Inschrijving

Criterion	Doel/omschrijving criterium	Beoordelingsaspecten <i>kenmerken voor het behalen van het maximale aantal punten per criterium</i>	Uitsluitingsgrond <i>bij geen invulling</i>	Maximaal aantal punten
I1 Opgave	Inleiding waarin ingegaan wordt op de 'Opgave'. Inschrijver maakt inzichtelijk:	- Op welke wijze de uitbreiding van het winkelcentrum wordt vorm gegeven, zodanig dat voorzien wordt in de behoefte van 30.000 inwoners en ondernemers (<i>bijlage 5 – Opgave en bijlage 7</i>) - Hoe één samenhangend geheel met het bestaande centrum ontstaat met oog voor de verschillende belangen, oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambitie en haalbaarheid (<i>bijlage 5 – Opgave</i>)	nee	0 <i>(dit onderdeel wordt niet beoordeeld)</i>
I2 Programma	De wijze waarop invulling gegeven wordt aan het Programma van Uitgangspunten voor de ambitie 'Programma'. Inschrijver maakt inzichtelijk:	- Op welke wijze het voorgestelde programma en de visie op het totale programma een evenwichtige balans kennen en passend zijn bij de toekomstige omvang van de wijk. Het voorgestelde programma is daarbij aanvullend op het bestaande. (<i>bijlage 5 – Programma en bijlage 7</i>) - Hoe een evenwichtige balans tussen detailhandel, horeca en wonen tezamen met maatschappelijke voorzieningen tot stand komt (<i>bijlage 5 – Programma</i>) - Op welke wijze het programma van de uitbreiding inspeelt op trends op het gebied van winkelconcepten, blurring, mobiliteit en demografie en toekomstgericht is (<i>bijlage 5 – Programma</i>) - Hoe ontmoeting gestimuleerd wordt voor bezoekers en bewoners met specifieke aandacht voor ontmoeting onder jeugd en ontmoeting onder ouderen (<i>bijlage 5 – Programma</i>) - Dat er een passend commercieel programma, zijnde detailhandel en horeca, is bij de toekomstige omvang van de wijk binnen de bandbreedte van 5.150 en 6.550 m² BVO (<i>bijlage 5 – Programma – Detailhandel en bijlage 7</i>) - Dat er een derde supermarkt wordt toegevoegd aan het Winkelcentrum (c.q. het huidig winkelcentrum en/of de uitbreiding) dat in marktsegment aanvullend is aan de bestaande supermarkten, waarbij de supermarkten op een logische wijze en aansluitend op de routing zijn verdeeld over het centrum (<i>bijlage 5 – Programma – Detailhandel en bijlage 7</i>) - Op welke wijze horeca, als onderdeel van de bandbreedte voor detailhandel, ingevuld wordt als dag- en avond-horeca met een toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande horecaprogramma (<i>bijlage 5 – Programma – Horeca en bijlage 7</i>) - Hoe horeca is gesitueerd zodanig dat ruimte voor terrassen ontstaat en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte versterkt wordt (<i>bijlage 5 – Programma – Horeca</i>) - Op welke wijze het woningbouwprogramma is verdeeld in evenwichtige categorieën ten aanzien van bereikbaar, middelduur en duur (huur danwel koop) (<i>bijlage 5 – Programma – Wonen</i>) - De woningen zijn toegankelijk voor minder validen en zijn levensloopbestendig (<i>bijlage 5 – Programma – Wonen</i>) - Dat 35% van het woningbouwprogramma is bestemd voor sociale huurappartementen en worden ontworpen en gerealiseerd conform het	nee nee nee nee ja ja nee nee nee ja ja	20 <i>(waarvan 3 voor innovatie)</i>

Criteriaum	Doel/omschrijving criterium	Beoordelingsaspecten <i>kenmerken voor het behalen van het maximale aantal punten per criterium</i>	Uitsluitingsgrond <i>bij geen invulling</i>	Maximaal aantal punten
		functioneel Programma van Eisen van de Corporaties (<i>bijlage 5 – Programma – Wonen en bijlage 9b</i>)		
		14. Op welke wijze een maatschappelijke voorziening gecreëerd wordt waarmee invulling wordt gegeven aan maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van eenzaamheid, langer zelfstandig wonen, groei van het aantal zzp-ers, de groeiende groep jeugd in Stadshagen en bewonersinitiatieven (<i>bijlage 5 – Programma – Maatschappelijke voorziening</i>)	nee	
		15. Op welke wijze in het openbaar gebied ruimte geboden wordt voor ontmoetingsplekken voor jeugdigen en ouderen (<i>bijlage 5 – Programma – Maatschappelijke voorziening</i>)	Nee	
		16. Hoe in de uitbreiding wordt voorzien in voldoende gratis parkeerplaatsen conform het Protocol Parkeernormen waarvan een deel, maximaal 200 parkeerplaatsen, op maaiveld gesitueerd kan zijn (<i>bijlage 5 – Programma – Autoparkeren en bijlage 10k</i>)	Ja	
		17. Op welke wijze de (ondergrondse of bovengrondse) parkeervoorzieningen bereikbaar zijn vanaf zowel Belvédèrelaan/Duiker als Werkerlaan waarbij de bestaande parkeergarage op de huidige wijze kan blijven functioneren (<i>bijlage 5 – Programma – Autoparkeren</i>)	Ja	
		18. Op welke wijze fietsers bij de entrees worden gefaciliteerd met voldoende en comfortabele fietsparkeervoorzieningen conform de kencijfers van het CROW (<i>bijlage 5 – Programma – Fietsparkeren en bijlage 8</i>)	Ja	
		19. Hoe met de uitbreiding een fietsluw centrum ontstaat (<i>bijlage 5 – Programma – Fietsparkeren</i>)	Nee	
		20. Op welke wijze de groei van de markt gefaciliteerd wordt naar een omvang van 800 m ² kramen en 3 standplaatsen (90 m ²) inclusief de benodigde voorzieningen (<i>bijlage 5 – Programma – Markt</i>)	Ja	
		21. De locatie van de markt op het te realiseren plein of op de routing tussen de trekkers mogelijk wordt gemaakt, zodanig dat het winkelgebied versterkt wordt en verkeersonveilige situaties worden voorkomen (<i>bijlage 5 – Programma – Markt</i>)	Nee	
		22. Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel 'Programma' (<i>bijlage 5 – Programma</i>)	Nee	
13 Ruimtelijke kwaliteit	De wijze waarop invulling gegeven wordt aan het Programma van Uitgangspunten voor de ambitie 'Ruimtelijke kwaliteit'. Inschrijver maakt	23. Op welke wijze de uitbreiding een eenheid vormt met het bestaande winkelcentrum, die aansluit op de hoogten van het bestaande winkelcentrum en rekening houdt met de laagbouw in de directe omgeving en de zichtlijnen naar het bestaande winkelcentrum (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit</i>)	nee	20 (waarvan 3 voor innovatie)
		24. Op welke wijze een (aantrekkelijk en levendig) plein gecreëerd wordt (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit</i>)	ja	
		25. Op welke wijze een aantrekkelijke en groene openbare ruimte ontstaat die ook uitnodigt tot activiteit voor bezoekers en bewoners van het winkelcentrum waardoor ontmoeting gestimuleerd wordt (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Verblijfskwaliteit</i>)	nee	

Criteria	Doel/omschrijving criterium	Beoordelingsaspecten <i>kenmerken voor het behalen van het maximale aantal punten per criterium</i>	Uitsluitingsgrond <i>bij geen invulling</i>	Maximaal aantal punten
	inzichtelijk:	26. Hoe met de nieuwbouw eenzijdige oriëntatie wordt gecreëerd, waarbij de verschillende niveaus en functies allen een relatie hebben met de openbare ruimte met een levendige invulling van de begane grond – nu en in de toekomst (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Uitstraling</i>) 27. Op welke wijze het winkelprogramma zich richt op de belangrijkste verblijfsruimten (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Uitstraling</i>) 28. Dat de architectuur van hoog kwaliteitsniveau en zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd is (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Architectuur</i>) 29. Dat een uitnodigend en 'vriendelijk' winkelcentrum gecreëerd wordt met uitnodigende entrees (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Architectuur</i>) 30. Dat de routing van het winkelcentrum wordt opgespannen tussen publiekstrekkingen van winkels, opgangen van parkeergarages en fietsenstallingen en aansluit op de routing van het bestaande winkelcentrum met in het hart een aantrekkelijk, autovrij en fietsluw plein (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Routing</i>) 31. Dat met de uitbreiding een comfortabel winkelcentrum gecreëerd wordt voor bezoekers en (bestaande) bewoners, waarbij harde (val)winden worden voorkomen en geluidsoverlast wordt beperkt (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Comfortabel</i>) 32. Dat de uitbreiding voldoet aan de toegankelijkheidseisen van de gemeente (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Comfortabel en bijlage 10</i>) 33. Dat de uitbreiding voor heel Stadshagen goed bereikbaar is per auto, fiets en te voet waarbij geen doorgaande route voor autoverkeer door het centrum gecreëerd wordt (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Bereikbaarheid en bijlage 8</i>) 34. Dat de expeditie van bestaande winkels en de huidige expeditiestraat kan blijven functioneren (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Gebruiksruimte</i>) 35. Expeditie voor nieuw programma integraal onderdeel is van de ontwerp-opgave en geen overlast creëert voor bezoekers en (bestaande) bewoners van het winkelcentrum (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Gebruiksruimte</i>) 36. Op welke wijze (collectieve) afvalinzameling op zorgvuldige wijze is ingepast (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Gebruiksruimte</i>) 37. Dat heldere zichtlijnen gecreëerd worden, waarbij dode hoeken en blinde gevels worden voorkomen (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Veiligheid</i>) 38. Dat het gebied goed verlicht is en er maatregelen worden genomen om inbraak tegen te gaan (<i>bijlage 5 – Ruimtelijke kwaliteit – Veiligheid</i>) 39. Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel 'Ruimtelijke kwaliteit'	nee Nee Nee Nee Nee Nee Ja Nee Ja Nee Nee Nee Nee Nee	
14	De wijze waarop invulling gegeven	40. Dat duurzaamheid het leidend principe is voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte van de uitbreiding (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid</i>) 41. Dat duurzaamheid zichtbaar wordt gemaakt (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid</i>)	nee nee	20 (waarvan 3 voor

Criteria	Doel/omschrijving criterium	Beoordelingsaspecten <i>kenmerken voor het behalen van het maximale aantal punten per criterium</i>	Uitsluitingsgrond <i>bij geen invulling</i>	Maximaal aantal punten
	wordt aan het Programma van Uitgangspunten voor de ambitie I 'Duurzaamheid'. Inschrijver maakt inzichtelijk:	42. Dat de uitbreiding klimaatbestendig is waarbij hevige regen, droogte, hitte en wind niet tot overlast leiden in het plangebied en in de omgeving (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid – Klimaat</i>) 43. Dat hevige buien (t=100) niet tot overlast leiden en extreme buien (t=250) tot schade (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid – Klimaat</i>) 44. Dat hemelwater binnen de uitbreiding wordt opgevangen en geïnfiltreerd (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid – Klimaat</i>) 45. Dat de uitbreiding een voorbeeldfunctie heeft op het gebied van duurzaamheid met een ambitie voor een volledig energieneutraal en zichtbaar duurzaam gebouw (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid – Energie</i>) 46. Dat de nieuwbouw voldoet aan de BENG-eisen en gasloos is (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid – Energie</i>) 47. Dat de nieuwbouw energiezuinig is voor de gebruikers (huurders van detailhandel/horeca en bewoners) van het winkelcentrum (<i>bijlage 5 – Duurzaamheid – Energie</i>) 48. Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel 'Duurzaamheid'	nee ja Nee Nee Ja Nee Nee	<i>innovatie</i>) 3
I5 Samenwerking	De wijze waarop invulling gegeven wordt aan het Programma van Uitgangspunten voor de ambitie 'Samenwerking'. Inschrijver maakt inzichtelijk:	49. Dat draagvlak wordt gecreëerd voor de uitbreiding door input van winkeliers, bezoekers en bewoners te betrekken in de uitwerking van de plannen (<i>bijlage 5 – Samenwerking</i>) 50. Dat de uitbreiding functioneel onderdeel wordt van het bestaande winkelcentrum en aansluiting zoekt met aanwezige samenwerkingsverbanden, zoals de winkeliersvereniging (<i>bijlage 5 – Samenwerking</i>) 51. Dat een plan voor communicatie en samenwerking met de omgeving is opgesteld waarin is opgenomen: de samenwerking met de klankbordgroep, de communicatie met omwonenden, de wijze van omgang met een brancheadviescommissie, het aanstellen van een omgevingsmanager en de afstemming met de gemeente (<i>bijlage 5 – Samenwerking – Afstemming</i>) 52. Dat de bouwmassa in één fase wordt gerealiseerd met een geplande opening in 2023 (<i>bijlage 5 – Samenwerking – Bouwperiode</i>) 53. Dat gedurende de realisatie van de uitbreiding het bestaande winkelcentrum blijft functioneren en overlast voor bezoekers, winkeliers en bewoners zoveel mogelijk wordt beperkt (<i>bijlage 5 – Samenwerking – Bouwperiode</i>) 54. Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel 'Samenwerking'	nee nee ja ja nee nee	15 (waarvan 2 voor innovatie)
Maximaal aantal te behalen punten				75

5.9 Beoordeling "prijsdeel" van de Inschrijving

Er kunnen maximaal 25 punten worden behaald op het subgunningcriterium 'prijs'. Voor het onderdeel 'prijs' geldt de waarde als ingevuld op het Inschrijvingsbiljet welke gelijk dient te zijn aan de uitkomst van de biedingsmodule.

De Inschrijving met de hoogst aangeboden 'prijs' krijgt de maximale score voor dit subgunningcriterium, te weten 25 punten. De volgende Inschrijvingen behalen met hun lagere 'prijs' lagere scores conform de onderstaande formule:

$$\frac{\text{Inschrijvingsprijs te beoordelen Inschrijver}}{\text{Inschrijvingsprijs hoogste Inschrijver}} \times 25 \text{ punten} = \text{score}$$

Voor het onderdeel 'prijs' geldt een minimum grondbod van € 2.000.000,- (zegge tweemiljoen euro) excl. BTW en kosten koper. Inschrijvingen onder het minimum grondbod worden uitgesloten van verdere deelname.

Vormvereisten

Bij het indienen van de Inschrijving dient gebruik te worden gemaakt van de biedingsmodule die door de Aanbesteder voor aanvang van dialoogronde 2 beschikbaar wordt gesteld. In paragraaf 4.3.2 zijn de vormvereisten voor het "prijsdeel" van de Inschrijving omschreven.

5.10 Gunning en contractering

Voornemen tot gunning

Het college van de Gemeente zal besluiten tot het mededelen van het voornemen tot gunning (gunningsbeslissing) aan alle Inschrijvers conform artikel 4.37 en 4.38 van het ARW 2016. Bij de gunningsbeslissing wordt de door de Beoordelingscommissie opgestelde beoordelingsrapportage gevoegd ter onderbouwing van de door de Inschrijver behaalde score.

Opschortende termijn

Indien een Inschrijver bezwaren heeft tegen die beslissing dient hij binnen de in het ARW 2016 genoemde opschortende termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen die beslissing bij de bevoegde burgerlijke rechter te burger Overijssel.

De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Inschrijver niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Inschrijver in kort geding geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verlopen. De Aanbesteder is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de gunningsbeslissing.

Toelichting op beoordeling

De Aanbesteder biedt de Inschrijvers de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te verkrijgen op de beoordeling van de ingediende stukken. Indien een Inschrijver hiervan gebruik wil maken dan dient de Inschrijver contact op te nemen met de Aanbesteder om in onderling overleg een afspraak te plannen. Voor het geven van een individuele toelichting op de beoordeling is per inschrijver maximaal 1 uur gereserveerd.

Definitieve gunning en contractering

Na de mededeling gunningsbeslissing volgt, bij geen bezwaar, het ondertekende gunningsbesluit met als bijlage de Overeenkomst met bijbehorende contractstukken ter ondertekening. Als startdatum van de Opdracht geldt de verzenddatum van het ondertekende gunningsbesluit.

5.11 Geschillen

Beslechting van geschillen vindt conform ARW 2016 art. 4.41.1 plaats bij de burgerlijke rechter Rechtbank Overijssel.

5.12 Vergoeding aan de Inschrijvers

Inschrijvers die niet voor de opdracht in aanmerking komen, ontvangen elk een vergoeding van € 25.000 (exclusief Omzetbelasting) onder voorwaarde dat er een geldige Inschrijving is ingediend overeenkomstig deze Aanbestedingsleidraad en de contractdocumenten.

De ontwerpvergoeding wordt uitbetaald nadat de Opdracht daadwerkelijk is verleend of als de Gemeente niet tot definitieve gunning overgaat. Hiertoe ontvangen de in aanmerking komende Inschrijvers binnen vier weken nadat de Opdracht is verleend een schriftelijke mededeling van de Aanbesteder.

Ter verkrijging van betaling zendt de Inschrijver, na ontvangst van de mededeling, een factuur aan het adres en met vermelding van de gegevens als opgenomen in die mededeling. Het bedrag van de ontwerpvergoeding mag worden verhoogd met de ter zake verschuldigde omzetbelasting.

6 Overige bepalingen

6.1 Pro-actieve houding Deelnemer en Inschrijver

Deze Aanbestedingsleidraad, het contract, incl. alle bijlagen maar ook de overige aanbestedingsdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden/tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten en/of in deze aanbestedingsprocedure voorkomen.

De Aanbesteder verwacht daarom een pro-actieve houding van de Inschrijvers, hetgeen betekent dat zij eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/ tegenstrijdigheden/ disproportionaliteit in de aanbestedingsdocumenten en/of de aanbestedingsprocedure zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op de termijn indiening schriftelijke vragen ronde nadere inlichtingen (zie paragraaf 3.6 en 4.1) schriftelijk aan de Gemeente Zwolle moeten melden, zodat deze eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/tegenstrijdigheden/ disproportionaliteit nog ongedaan kan/kunnen worden gemaakt. Na de Nota('s) van Inlichtingen wordt verondersteld dat alle documenten helder en eenduidig zijn.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de Inschrijvingen moeten zijn ingediend, kunnen de Inschrijvers geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/tegenstrijdigheden/disproportionaliteit in de aanbestedingsdocumenten, de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of de keuze(s) die de Aanbesteder in dat kader heeft gemaakt. Derhalve verwerken de Inschrijvers hun recht c.q. vervalt het recht van de Inschrijvers om na de aanbesteding/sluitdatum (zie paragraaf 3.6 en 4.1) alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het (aanbestedings-)recht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de aanbestedingsdocumenten, de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of de door de Aanbesteder in dat kader gemaakte keuze(s), en worden de Inschrijvers geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van die documenten, de gevolgde procedure en die keuze(s) te hebben ingestemd. De Aanbesteder is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden/tegenstrijdigheden/disproportionaliteit in de aanbestedingsdocumenten, de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of de door hem in dat kader gemaakte keuze(s).

6.2 Klachtenregeling

Indien u klachten heeft over het verloop van dit specifieke inkooptraject kunt u deze richten aan inkoopklacht@zwolle.nl. Klachten kunnen betrekking hebben op het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht moet schriftelijk worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake deskundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht zet de procedure niet stil.

6.3 Varianten van de inschrijver

Het indienen van varianten door de Inschrijver is niet toegestaan.

6.4 Ondertekeningsbevoegdheid

Iedere ondertekening door de Inschrijver in het kader van deze aanbesteding dient te worden gedaan door een persoon die bevoegd is om de Inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen, tenzij door de Aanbesteder expliciet zwaardere eisen worden gesteld aan de ondertekening van één of meerdere documenten. In dat geval gelden de zwaardere eisen.

Indien er sprake is van een volmacht dient deze in de inschrijving te zijn opgenomen als onderdeel van de inschrijving en geüpload te worden in Negometrix. Daarnaast dient deze volmacht natuurlijk wel ondertekend te zijn door de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de onderneming. In de volmacht dient opgenomen te worden welk mandaat de gevolmachtigde heeft om namens de onderneming op te treden.

De rechtsgeldige vertegenwoordiging dient te blijken uit de uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en/of uit de aldaar gedeponeerde en ingediende statuten.

Daar waar staat geschreven "Kamer van Koophandel" heeft dit betrekking op de Nederlandse situatie. Echter voor inschrijvers uit andere landen geldt uiteraard hetgeen opgenomen is in de Aanbestedingswet.

Een samenwerkingsverband

De ondertekening dient te gebeuren door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van ieder lid van het samenwerkingsverband zoals dit ook bij de Aanmelding heeft plaatsgevonden. Deze samenwerkingsverbanden zijn al gevormd.

6.5 Bijlagen en Standaardformulieren

Bij deze Aanbestedingsleidraad is een aantal bijlagen opgenomen. De bijlagen zijn nodig voor het indienen van de Inschrijving (zie bijlage 15). Inschrijvers dienen de standaardformulieren te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn en op de daartoe bestemde plaatsen gegevens in te vullen, hokjes aan te kruisen en handtekeningen te plaatsen. In de oorspronkelijke teksten zelf mogen géén veranderingen worden aangebracht. Mocht op enig moment blijken dat dit wel is gebeurd dan kan de Inschrijving ter zijde worden gelegd of kan dit grond zijn voor ontbinding van de eventuele overeenkomst.

6.6 Informatieverplichtingen en Kettingbeding

a. Informatieverplichtingen:

1. Opdrachtnemer (dat wil zeggen: de winnende Inschrijver) legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige Opdracht op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.
2. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.
3. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan de opdrachtgever (de Aanbesteder) toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken indien deze dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van de opdracht.

b. Kettingbeding:

1. Opdrachtnemer is verplicht om alle bovenstaande contractverplichtingen (informatieplichten) onverkort op te leggen aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de Opdracht.

2. Opdrachtnemer is verplicht om hierbij tevens te bedingen dat deze partijen vervolgens bovenstaande contractverplichtingen onverkort opnemen in contracten die zij aangaan ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige Opdracht.

De Inschrijver wordt er op gewezen dat de opdrachtgever boetes hanteert indien opdrachtnemer niet aan zijn verplichting tot betaling van de loonvergoeding conform de algemeen verbindend verklaarde CAO nakomt.

6.7 Social Return

De Gemeente Zwolle heeft besloten om in deze aanbesteding Social Return als bijzondere uitvoeringsvoorwaarde op te nemen. De Inschrijver verplicht zich om bij gunning 2% van de gefactureerde opdrachtsom/bouwkosten aan te wenden voor Social Return activiteiten, zie het document "Social Return on Investment" (bijlage 11).

6.8 Past performance

De opdrachtgever beoordeelt de opdrachtnemer tijdens de uitvoering van de opdracht op 'present performance' om de samenwerking en kwaliteit te verbeteren. Het beoordelen gaat gedurende de uitvoeringsperiode over en weer tussen opdrachtgever en opdrachtnemer om uiteindelijk tot een goede 'past performance' van de opdrachtnemer te komen. Na oplevering van de opdracht beoordeelt de opdrachtgever de werkwijze van en samenwerking met de opdrachtnemer door het beantwoorden van de vragen in bijgeleverde vragenlijst, zie het document "Past Performance" (bijlage 17). Deze beoordeling komt in een gesloten database en is alleen ter inzage voor opdrachtgevers (overheidsinstanties), welke gebruik maken van 'past performance'.

Zie voor meer informatie (o.a. de volledige handreiking en handleiding):
<http://www.past-performance.nl>.

6.9 Vertrouwelijkheid

Aanbesteder/Opdrachtgever zal de aanvraag tot deelname vertrouwelijk behandelen. Deze zal uitsluitend worden getoond aan medewerkers die direct bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken en aan (interne of externe) adviseurs van Aanbesteder/Opdrachtgever, tenzij Aanbesteder/Opdrachtgever op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking. Aanbesteder/Opdrachtgever wijst er op dat ter onderbouwing van de gunningsbeslissing wel enige informatie uit de inschrijving bekend zal worden gemaakt.

6.10 Voorbehoud

Aanbesteder behoudt zich het recht voor om de aanbestedingsprocedure stop te zetten, op te schorten of te beëindigen. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op het verkrijgen van de opdracht of vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze aanbestedingsprocedure.

6.11 Rangorderegeling

Ten behoeve van de inschrijving worden de in de Aanbestedingsleidraad genoemde modelverklaringen in bewerkbare vorm ('MS Word'-format) als ook in PDF-format ter beschikking gesteld. Bij afwijking van de in bewerkbare vorm verstrekte documenten met

in de PDF-format verstrekte documenten, hebben deze laatste te gelden. Inschrijver is er voor verantwoordelijk dat de bij inschrijving ingediende verklaringen zijn opgemaakt overeenkomstig de in PDF-format verstrekte model-verklaring(en). Eén en ander doet geen afbreuk aan de hieronder vermelde waarschuwingsplicht van Inschrijver:

1. In geval van tegenstrijdigheden in via Negometrix beantwoorde vragen of opgestelde Nota's van Inlichtingen en deze Aanbestedingsleidraad, gaan de beantwoorde vragen / Nota's van Inlichtingen in rangorde vóór op deze Aanbestedingsleidraad.
2. Indien beantwoorde vragen / Nota's van Inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleren later gegeven antwoorden boven eerder gegeven antwoorden en prevaleert een later opgestelde Nota van Inlichtingen boven een eerder opgestelde Nota van Inlichtingen.
3. In geval van tegenstrijdigheden in verschillende formaten van via Negometrix beantwoorde vragen of opgestelde Nota's van Inlichtingen, gaan de beantwoorde vragen / Nota's van Inlichtingen in *.pdf-formaat in rangorde vóór op andere formaten.
4. In het geval van tegenstrijdigheden in de planning zoals opgenomen in het tabblad 'planning' in Negometrix en de planning in deze Aanbestedingsleidraad (paragraaf 3.6), gaat de planning in Negometrix in rangorde vóór op deze Aanbestedingsleidraad.
5. Niettegenstaande bovenstaande rangorde dienen Inschrijvers de Aanbesteder op de in paragraaf 6.1 voorgeschreven wijze op de hoogte te stellen van tegenstrijdigheden.

6.12 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan de in de selectieleidraad gestelde minimumeisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.