

Selectieleidraad Zwemmerslaan te Haarlem

Europese aanbesteding volgens de Niet-openbare procedure

Gemeente Haarlem



Selectieleidraad Zwemmerslaan te Haarlem Europese aanbesteding volgens de Niet-openbare procedure

Gemeente Haarlem

COLOFON	
Opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Project	Zwemmerslaan te Haarlem
Datum	23 februari 2024
Status	Definitief

BEECKK Ruimtemakers

www.beeckk.com

info@beeckk.com



**Gemeente
Haarlem**



Inhoudsopgave

1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Motivering aanbestedingsprocedure	10
1.3 Doel Selectieleidraad	10
1.4 Communicatie en planning	10
1.5 Leeswijzer	11
2. Omschrijving van de Opdracht	13
2.1 Wijk van de toekomst Zwemmerslaan	13
2.1.1 Ligging in omgeving	13
2.1.2 Ruimtelijk concept	13
2.1.3 Programma	14
2.1.5 Randvoorwaarden van de Opdracht	15
2.2 Aard en omvang van de Opdracht	16
2.3 Overeenkomsten	17
2.3.1 Optieovereenkomst en overige Overeenkomsten	17
2.3.2 Social Return	17
3. Procedure	18
3.1 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure	18
Selectiefase	18
Inschrijvingsfase	18
3.2 Opdracht	19
3.3 Nota van inlichtingen	19
3.4 Aanlevering in te dienen stukken	20
TenderNed	20
3.5 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	21
3.6 Beoordeling	22
4. Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen	22
4.1 Uitsluitingsgronden	22
4.1.1 Aanvullende voorwaarden bij de Uitsluitingsgronden	22
4.1.2 Bibob	22
4.1.3 Aanvullende bewijsstukken	23
4.2 Geschiktheidseisen	23
4.2.1 Beroepsbevoegdheid	23
4.2.2 Technische bekwaamheid	23
4.2.1.1 Referentie-eisen	24
4.2.2.2 Aanvullende voorwaarden op de aangeleverde referenties	24
4.2.2.3 Selectie door middel van loting	25
5. Procedure na ontvangst Verzoek tot deelneming	26
5.1 Opening aanmelding en beoordeling op compleetheid	26



Stap 1: Toets op vormvereisten en compleetheid.....	26
Stap 2: Toets aan de Uitsluitingsgronden.....	26
Stap 3: Toets op de Geschiktheidseisen	26
Stap 4: Loting.....	26
5.2 Selectiecommissie	27
5.3 Besluitvorming omtrent de selectie	27
5.4 Communicatie uitslag en bezwaartermijn	27
5.5 Overige procedurele voorwaarden	27
6. Algemene bepalingen.....	29
6.1 Akkoordverklaring Gegadigden.....	29
6.2 Toepasselijke regelgeving.....	29
6.3 Klachten melden en geschillenregeling.....	29
6.4 Voorbehoud Aanbestedende dienst.....	29
6.5 Terugtrekken Gegadigden.....	30
6.6 Vertrouwelijkheid en Intellectuele eigendomsrechten	30
6.7 Communicatie	30
6.8 Taal	31
6.9 Rangorde documenten.....	31
6.10 Wijziging Aanbestedingsdocumenten	31



Begripsbepaling

Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem.
Aanbestedingswet	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van Richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (PbEG L 134) (hierna: Richtlijn nr. 2004/18/EG).
Aanbestedingsdocumenten	Alle documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld en verstrekt in het kader van de onderhavige aanbestedingsprocedure en die gezamenlijk de eisen, wensen, kaders en uitgangspunten vormen voor de uiteindelijk door de Aanbestedende dienst en de Marktpartij te sluiten Overeenkomst(en).
ARW 2016	Aanbestedingsreglement voor werken 2016 zoals gepubliceerd in de Staatscourant 2020, nummer 30657.
Aankondiging	De formele Aankondiging van de Opdracht op TenderNed (www.tenderned.nl).
BPKV	Beste prijs-kwaliteitverhouding als Gunningscriterium waarop in de Inschrijvingsfase geselecteerd wordt.
Bouwrijp maken	Het bouwrijp maken is het geschikt maken van een terrein voor nieuwe bouwwerken met de aanwezigheid van (ingemeten) groen, kabels en leidingen en palen in de bodem.
Bouwvlak	Gebied waar programma gerealiseerd mag worden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan . Het Bouwvlak is onderdeel van het Plangebied en bestaat uit uitgeefbaar gebied en gebouwde parkeervoorzieningen en gedeeltelijk Openbare Ruimte.
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Het stelt toekomstige bewoners van een huis in staat zelf geheel of gedeeltelijk de verschijningsvorm en inrichting van hun huis (mede) te bepalen.
Combinant(en)	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking tussen ondernemers of organisaties die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Exclusiviteitsvergoeding	Bedrag dat Winnende Inschrijver dient te betalen bij ondertekening van de Optieovereenkomst, waarmee Winnende Inschrijver een afnamerecht krijgt voor de koop van de grond. De exclusiviteitsvergoeding bedraagt 10% van de kale koopsom.
Financieel bod	Het financieel bod bestaat uit het groundbod (minimaal €8 miljoen) min de kosten voor de inrichting Openbare Ruimte (maximaal €1,5 miljoen te factureren bij gemeente). De Indiener dient zowel het groundbod als het financieel bod, aan te geven in de indiening. De beoordeling vindt plaats op basis van het groundbod. Het groundbod is gelijk aan de Koopsom, zoals gedefinieerd in de Optie-en Koop-en Ontwikkelovereenkomst.
Gegadigde(n)	De natuurlijke of rechtspersoon die zich bij de conform deze aanbestedingsprocedure aanmeldt met een Verzoek tot deelneming.
Geschiktheidseisen	De Geschiktheidseisen zijn eisen met een uitsluitend karakter en



	worden gebruikt om de geschiktheid van een Inschrijver te beoordelen.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn bij het vaststellen van de meest optimale uitvoering van het gevraagde in relatie tot de economisch meest voordelige.
Gunning	Moment waarop de Aanbestedende Dienst bepaalt welke Marktpartij de Winnende Inschrijver is en zij met deze Marktpartij een overeenkomst aangaat.
Gunningsfase c.q. Inschrijvingsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving indienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
Inschrijvingsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningmethodiek van de verkoop van de gronden, de realisatie van de openbare ruimte (buitenruimte), inclusief de aanleg van groen en de ontwikkelmogelijkheden voor de woningen.
Inschrijver	De Gegadigde die, na geselecteerd te zijn in de Selectiefase, wordt uitgenodigd tot deelname aan de Inschrijvingsfase en verzocht wordt een Inschrijving in te dienen op basis van de voorwaarden vermeld in de Inschrijvingsleidraad.
Inschrijving(en)	De aanbieding(en) van de Inschrijver in de Inschrijvingsfase, die gebaseerd is op de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst zoals beschreven in de Aanbestedingsdocumenten.
Marktpartij	Een partij (natuurlijk of rechtspersoon) die een product of dienst aanbiedt of afneemt op de markt. Dit kunnen commerciële of niet commerciële partijen zijn. Dit kan ook een samenstelling zijn van meerdere marktpartijen waarvan één partij als aanspreekpunt dient voor de gemeente, zie begrip combinant.
Niet-openbare procedure	Een aanbestedingsprocedure in twee rondes: de selectiefase en de inschrijvingsfase.
Nota van inlichtingen	Een document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de Aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de Selectieleidraad. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad.
Openbare ruimte	De in het Plangebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop door Partijen voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening. De door de Ontwikkelaar te realiseren Openbare Ruimte is aangeduid op tekening als onderdeel van de Winnende Inschrijving (bijlage 2). De Openbare Ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente, Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde Voorzieningen van Openbaar Nut te worden verstaan.
Opdracht	De door de Aanbestedende dienst met deze aanbestedingsprocedure in de markt gezette Opdracht, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de Selectieleidraad.
Opdrachtwaarde	De waarde van de door de Aanbestedende dienst met deze aanbestedingsprocedure in de markt gezette opdracht.
Optieovereenkomst	Overeenkomst waarbij de Winnende marktpartij het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode de Koop- en



	Ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de gemeente.
Overeenkomst(en)	De contractuele afspraken tussen de Aanbestedende dienst en de Winnende marktpartij op basis van de Aanbestedingsdocumenten, de Inschrijving en overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.
Plangebied	Totale gebied waarbinnen de Opdracht gerealiseerd wordt, bestaande uit het Bouwvlak en Openbare Ruimte. Zie bijlage 2. Het is kadastraal bekend gemeente Haarlem, bestaat uit delen van de perceelnummers 3112, 4050 en 4195 met een totale oppervlakte van circa 2,5 hectare.
Richtlijn	De Europese Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2004/18/EG).
Selectiecriteria	Aanvullende criteria op de Geschiktheidseisen, aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst geschikte Gegadigden selecteert, die worden uitgenodigd om een Inschrijving te doen.
Selectiefase	De fase waarin de Gegadigde(n) een Verzoek tot deelneming indienen.
Selectieleidraad	Het onderhavige document, waarin de Aanbestedende dienst heeft beschreven wat de Selectiecriteria zijn waarop een Gegadigde het Verzoek tot deelneming dient te baseren.
UEA	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) over de financiële toestand, de bekwaamheid en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure.
Uitgeefbare gronden	Gronden binnen het Bouwvlak, niet zijnde de Openbare ruimte, die vanuit de Gemeente verkocht worden aan de Marktpartij.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen. Het document beschrijft wat de Opdracht inhoudt, waarin de Aanbestedende dienst haar eisen en wensen heeft verwoord en waarop Inschrijver zijn Inschrijving dient te baseren.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in de artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet.
Verzoek tot deelneming	De aanmelding van een Gegadigde met het verzoek om toegelaten te worden tot de Inschrijvingsfase.
Winnende marktpartij (c.q. geselecteerde marktpartij)	De partij aan wie de Opdracht wordt gegund, na Gunningsfase, en waarmee de Aanbestedende dienst de Overeenkomst(en) sluit.
Wooncoöperatie	Een collectieve vorm van wonen. De wooncoöperatie moet aan vier eisen voldoen: Er is een democratisch bestuur, individuele leden kunnen geen geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit de coöperatie halen, een woon-coöperatie heeft geen winstoogmerk, voor middeldure en sociale huurwoningen gelden inkomensgrenzen.
Woonrijp maken	Onder het Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied wordt in deze Selectieleidraad tenminste en voor zover aan de orde verstaan: 1. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair; 2. het eventueel verplaatsen van bomen; 3. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, glasvezel waaronder slechts indien voor het bouwplan noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van



	eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen); 4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz. Voor zover niet anders bepaald, wordt bedoeld op gronden die onderdeel uitmaken van de (toekomstige) Openbare ruimte.
--	---



1. Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de aanbesteding ten behoeve van de Selectiefase van de Europese niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorafgaande selectie) voor de ontwikkeling van de Zwemmerslaan te Haarlem.

Met deze aanbestedingsprocedure is de gemeente Haarlem (hierna: de gemeente of Aanbestedende dienst) voornemens een Marktpartij te selecteren, die de grond koopt en de locatie voor eigen rekening en risico op een integrale manier ontwikkelt. Zowel het vastgoed als de Openbare ruimte op de locatie worden door de Marktpartij gerealiseerd. Het betreft een opgave van 100-160 woningen, met een gemixt programma naar typologieën en prijssegmenten met minimaal 50% in het betaalbaar segment. Dit zijn woningen met een huurprijs in het sociale segment tot € 808,06 en laag middensegment huur tussen € 808,06 - € 1.057,80 en een koopprijs lager dan € 305.176 prijspeil 2023 (zie bijlage 18). Minimaal 25 woningen van het totaal (100 tot 160 woningen) worden uitgevoerd als wooncoöperatie of CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Een wooncoöperatie heeft de voorkeur, CPO is het minimale vereiste. Het totale programma dient voor eigen rekening en risico gerealiseerd te worden en mogelijk verhuurd te worden, al dan niet via een derde partij. Uitgangspunt is dat de Uitgeefbare gronden (zie bijlage 2) binnen het Bouwvlak aan de Winnende marktpartij verkocht worden door de Aanbestedende dienst. De Marktpartij zorgt dat de Openbare (openbaar toegankelijke) ruimte in het Plangebied ontworpen wordt in samenwerking met de toekomstige bewoners. De Openbare Ruimte binnen het Bouwvlak wordt ook door Marktpartij ontwerpen én aangelegd. Uitgangspunt is dat de Openbare (openbaar toegankelijke) ruimte na realisatie in beheer komt bij de gemeente. De Marktpartij kan er echter ook voor kiezen om de openbare ruimte beheer te geven van toekomstige bewoners (bijvoorbeeld een VVE constructie) indien dit de visie voor het te ontwikkelen gebied ondersteunt.

De gemeente stelt een ontwikkelingsaanpak voor die ervan uitgaat dat veel flexibiliteit en creativiteit wordt geboden aan de markt en toekomstige bewoners. Met deze manier van ontwikkelen, bepalen toekomstige bewoners mede de inrichting en het programma binnen de gemeentelijke-, project- en publieke kaders. De ontwikkelingsaanpak geeft marktpartijen de ruimte om met een product op de markt te komen dat aansluit bij de behoefte van de toekomstige bewoners. De Winnende marktpartij moet de locatie voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De gemeente staat op afstand en vervult een faciliterende en toetsende rol.

In deze Selectieleidraad wordt de eerste fase (c.q. de Selectiefase) van de procedure, de planning en aanmeldingsvereisten nader beschreven.

1.1 Aanleiding

Het Plangebied ligt dicht bij het Spaarne, in het zuiden van Haarlem. Voorheen stond er op deze locatie een schoolgebouw van de Spaarne Scholen Gemeenschap. Het nu braakliggende terrein van ongeveer 1,5 hectare, gelegen aan de Zwemmerslaan 2-4 in Schalkwijk, is volledig in eigendom van de gemeente. Aan de noord- en oostzijde wordt het terrein begrensd door de Europaweg en de Zwemmerslaan. Aan de zuidzijde staan woningen. Ten westen liggen sportvelden. Het terrein kent momenteel een rijk en divers bomenbestand van meer dan 100 fraaie, volwassen bomen. Ze zijn een restant van de vroegere tuinen rondom de middelbare school. Op het terrein zijn tijdelijke tiny houses geplaatst. Deze worden verplaatst voordat de gebiedsontwikkeling tot stand komt. Dit is contractueel met de partij die de locatie huurt voor de tiny houses geregeld en is de verantwoordelijkheid van de gemeente met deze partij.

De gemeente Haarlem wil hier een woonwijk van minimaal 100 en maximaal 160 woningen



**Gemeente
Haarlem**



(met een differentiatie aan woontypologieën) realiseren waar ruimte is voor vernieuwende woningbouwideeën. Het bestemmingsplan is hiervoor vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze aanbestedingsprocedure wordt een marktpartij gezocht om deze woonwijk, inclusief de Openbare ruimte te realiseren.

Een nadere omschrijving van deze Opdracht is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze Selectieleidraad.

1.2 Motivering aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese niet-openbare procedure volgens de Aanbestedingswet 2012, alsmede conform hoofdstuk 3 ARW 2016. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

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

1.3 Doel Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad bevat informatie, die de Gegadigden nodig hebben om beeld te krijgen bij de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Verzoek tot deelneming in te dienen.

Daarnaast bevat de Selectieleidraad de benodigde informatie met betrekking tot de aanmelding voor de Selectiefase en worden geïnteresseerde partijen door middel van deze Selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de Aanbestedende dienst zal volgen om tot een Overeenkomst(en) te komen met de Winnende marktpartij, die de uitvoering van de Opdracht op zich zal nemen.

1.4 Communicatie en planning

Communicatie vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Een Verzoek tot deelneming aan deze aanbesteding kan dan ook uitsluitend digitaal worden ingediend. De Gegadigde dient daartoe over E-herkenning te beschikken. Voor zover de Gegadigde daarover nog niet beschikt, is het advies dit zo spoedig mogelijk aan te vragen via TenderNed, anders kan niet worden deelgenomen aan deze aanbestedingsprocedure.

Met het verzenden van de Aankondiging op TenderNed is de aanbestedingsprocedure gestart. Hiervoor volgt een vooraankondiging. Na de vooraankondiging op TenderNed, organiseert de gemeente een netwerkbijeenkomst. Het doel van deze netwerkbijeenkomst is om Marktpartijen met elkaar in contact te brengen. Via de digitale gemeentelijke communicatiekanalen wordt hierover gecommuniceerd. Het is voor een Marktpartij niet verplicht om deel te nemen aan de netwerkbijeenkomst.

In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Selectiefase	
Vooraankondiging TenderNed	Vrijdag 12 februari 2024
Netwerkbijeenkomst	Donderdag 7 maart 2024
Aankondiging TenderNed	23 februari 2024



**Gemeente
Haarlem**



Indienen vragen n.a.v. Selectieleidraad	Uiterlijk vrijdag 22 maart 2024 12:00 uur
Publiceren 'Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase'	Dinsdag 2 april
Indienen Verzoek tot deelneming	Uiterlijk vrijdag 26 april 2024 12:00 uur
Beoordeling aanmeldingen	Tot vrijdag 24 mei 2024
Bekendmaken voornemen tot selectie	Vrijdag 31 mei 2024
Bekendmaken definitieve selectie	Vrijdag 14 juni 2024

Inschrijvingsfase	
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving (aan Gegadigden)	Vrijdag 14 juni 2024
Startbijeenkomst (tijdstip op inschrijving)	Donderdag 2 juli 2024
Indienen vragen n.a.v. Inschrijvingsleidraad	Uiterlijk vrijdag 23 augustus 2024 12:00 uur
Verzenden eerste Nota van inlichtingen	Vrijdag 6 september 2024
Indienen vragen n.a.v. eerste Nota van inlichtingen	Uiterlijk vrijdag 20 september 2024 12:00 uur
Verzenden tweede Nota van inlichtingen	Vrijdag 4 oktober 2024
Indienen Inschrijvingen	Uiterlijk vrijdag 25 oktober 2024 12:00 uur
Beoordelen Inschrijvingen	tot vrijdag 22 november 2024
Presentatie Inschrijvers	week 48 2024
Offerte verificatiefase	week 49 2024
Bekendmaken voornemen tot gunning	Vrijdag 7 februari 2025
Bekendmaken definitieve gunning	week 12 2025
Ondertekenen Optieovereenkomst	+2 maanden

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig en voor onbepaalde tijd te wijzigen. De beschreven planning, alsmede de overige termijnen, die in de Selectieleidraad zijn genoemd, zijn fatale termijnen.

De Aanbestedende dienst heeft het recht om van de genoemde fatale termijnen af te wijken. Over een wijziging wordt de Gegadigde tijdig geïnformeerd. De wettelijk verplichte minimumtermijnen zullen vanzelfsprekend gerespecteerd worden door de Aanbestedende dienst.

1.5 Leeswijzer

De Selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 28 bijlagen. Zowel de Selectieleidraad als de bijlagen worden enkel digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 3 bevat de procedure omtrent de aanbesteding;
- Hoofdstuk 4 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling en de procedure na ontvangst van de Verzoeken tot deelneming.

Bij de selectieleidraad horen de volgende 28 bijlagen:

- Bijlage 1: Checklist

Toelichting op de Opdracht

- Bijlage 2: Kaart Plangebied en Bouwvlak



**Gemeente
Haarlem**



- Bijlage 3: Stedenbouwkundig Programma van Eisen
- Bijlage 4: Tekeningenset bestaande situatie- Funderingspalen, K&L en terreinmeting
- Bijlage 5: Tekening dwarsprofielen
- Bijlage 6: DWG Zwemmerslaan
- Bijlage 7: Concept Optieovereenkomst
- Bijlage 8: Concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst
- Bijlage 9: Bestemmingsplan, inclusief onderzoeken en uitgeefbaar gebied
- Bijlage 10: Technisch Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte
- Bijlage 11: Bodembrief, inclusief bodemonderzoek

Beleidsdocumenten Gemeente Haarlem, van toepassing op deze Opdracht

- Bijlage 12: Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis
- Bijlage 13: Actieprogramma Circulaire Economie 2023 t/m 2025
- Bijlage 14: Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
- Bijlage 15: Circulair Buildings- een meetmethodiek voor losmaakbaarheid
- Bijlage 16: Ontwikkelvisie Molenwijk Noord
- Bijlage 17: Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment (2 november 2022)
- Bijlage 18: Indexering prijsklassen woningbouw categorieën 2023
- Bijlage 19: Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
- Bijlage 20: Omgevingsvisie Haarlem 2045
- Bijlage 21: Protocol Social Return on Investment Arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland en IJmond.

Formulieren voor Verzoek tot Deelneming

- Bijlage 22: Formulier Bibob
- Bijlage 23: Combinatieverklaring
- Bijlage 24: Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- Bijlage 25: Aanmeldingsformulier
- Bijlage 26: Referentiegegevens
- Bijlage 27: Format tevredenheidsverklaring
- Bijlage 28: Social return verklaring



2. Omschrijving van de Opdracht

De gemeente Haarlem heeft de ambitie om tot 2030 10.000 woningen te realiseren in de stad, volgens het coalitieakkoord 2022-2026. Deze woningbouwopgave vindt plaats onder een aantal randvoorwaarden zoals behoud van stedelijke kwaliteit, vergroening, het meegroeien van werkgelegenheid, voldoende voorzieningen, bereikbaarheid en het benutten van kansen op duurzaamheid. Schalkwijk heeft nog volop ruimte en groen om wonen, werken en recreëren een nieuwe stimulans te geven. Bovendien mogen bewoners meedenken over wat er moet gebeuren in de wijken. Voor de Zwemmerslaan is daarom nog geen volledig stedenbouwkundig plan uitgewerkt, maar is een set van ruimtelijke spelregels opgesteld die verwerkt is in het bestemmingsplan Zwemmerslaan. Vervolgens zal in nauwe samenwerking tussen markt, bewoners, toekomstige-bewoners de nieuwe wijk gestalte krijgen. De gemeente vervult hierin een faciliterende en toetsende rol, zoals bepaald in hoofdstuk 1 van deze Selectieleidraad.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de Opdracht voor de herontwikkeling van de Zwemmerslaan. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (bijlage 3), staan de spelregels waaraan de ontwikkeling moet voldoen uitgebreid beschreven.

2.1 Wijk van de toekomst Zwemmerslaan

De gemeente wil zich met de Zwemmerslaan op de kaart zetten als voorloper op het gebied van vernieuwende ideeën in de woningbouw. Dit sluit aan bij de bredere ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, innovatie en burgerparticipatie. De Zwemmerslaan wordt dé wijk van de toekomst. Inzet bij deze ontwikkeling is het faciliteren van marktpartijen en bewoners(collectieven) in het ontwikkelen van innovatieve woonconcepten. De Zwemmerslaan staat voor groene kwaliteit, informele sfeer, gemeenschapszin en duurzaamheid. Dit komt terug in het ruimtelijk concept en in het programma. Bijlage 2 geeft aan wat het plangebied is en welk deel binnen het plangebied het Bouwvlak is.

2.1.1 Ligging in omgeving

Het Plangebied ligt op de overgang van de Groene Zoom naar het stedelijke gebied van Schalkwijk. De Groene Zoom is een brede groenzone rond Schalkwijk en bestaat uit parken, restanten landbouwgrond, zandwinningsplassen resterend uit de tijd van de aanleg van Schalkwijk, sportvoorzieningen, natuurgebieden, volkstuincomplexen en kleinschalige bebouwing langs de Zuid-Schalkwijkerweg. Vanaf de Groene Zoom lopen enkele groene scheggen het stadsdeel in. Een van deze scheggen loopt langs de Europaweg en begint bij het Plangebied. Het Plangebied vormt daarmee een groene entree tot Schalkwijk.

De ontwikkeling van de locatie Zwemmerslaan valt samen met een grotere transformatie van Schalkwijk, dat met ontwikkelingen als *Schalkwijk-midden*, *Molenwijk Noord*, *Stad tussen de bomen* en de vernieuwing van Schalkwijk Centrum sterk in de lift zit. De Waddenbuurt wordt de komende jaren vernieuwd, zoals omschreven in de Ontwikkelvisie Molenwijk Noord (zie bijlage 16). Het Plangebied kan hier een belangrijke rol in spelen; de locatie heeft de potentie uit te groeien tot een bijzonder aangenaam woongebied, midden in een groene omgeving met volop ruimte om elkaar te ontmoeten, te spelen en te verblijven.

2.1.2 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept voor de nieuw te realiseren 'Wijk van de toekomst Zwemmerslaan' gaat uit van een wijk met een grote groene kwaliteit. Het onderscheidt zich duidelijk van het



**Gemeente
Haarlem**



stedelijk gebied aan de oostzijde van de Zwemmerslaan. Het realiseren van groene kwaliteit is mogelijk doordat het plangebied omgeven is door veel groen. Gecombineerd met een autoluw gebied zijn er veel mogelijkheden voor het creëren van een groene wijk. Kenmerkend is een openbare ruimte met een informele sfeer.

Door de opzet van de gebouwen is de groene omgeving voelbaar in de buurt en wordt tegelijkertijd een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Haarlem (zie bijlage 12). De bestaande, volwassen bomen zijn een belangrijke kwaliteit van deze locatie en dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het gebied zal functioneren als schakel tussen Schalkwijk en de Groene Zoom rondom Schalkwijk. Zichtlijnen en wandelroutes versterken het contact van het aangrenzende Molenwijk met de Groene Zoom.

Uitgangspunt is dat de niet uitgeefbare grond in eigendom en beheer blijft bij de gemeente. Hier gelden de inrichtingseisen zoals opgenomen in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte Haarlem, bijlage 18) en het Technisch Programma van Eisen (TPvE, zie bijlage 10). Zowel de HIOR als TPvE wordt op actualiteit gecontroleerd bij aanvang van het ontwerp van de Openbare ruimte. De Omgevingswet schrijft ook voor dat openbare ruimte toegankelijk moet zijn voor mensen met een beperking. De Marktpartij kan er echter ook voor kiezen om de openbare ruimte in eigendom en beheer van toekomstige bewoners (bijvoorbeeld een VVE constructie) te geven als dit aantoonbaar aansluit bij de gehele visie voor het gebied. In beide gevallen dient voor de Openbare ruimte die aan de gemeente wordt opgeleverd, sprake te zijn van robuuste aaneengesloten ruimten. Dat wil zeggen dat de ruimte die aan de gemeente wordt overgedragen beheersbaar moet zijn door de Aanbestedende dienst en niet in kleine onderdelen versnipperd.

De architectuur van de compacte bouwblokken kent een rijkdom aan gevelvariaties, zonder dat dit ten koste gaat van de eenheid. Er is veel aandacht voor ambacht en detail, maar bovenal is er sprake van een rustig, samenhangend architectonisch beeld met een informeel karakter.

In het Plangebied zijn meer dan 400 funderingspalen aanwezig die in de bodem zitten (bijlage 4). De gemeente levert bouwrijpe grond op, met de aanwezigheid van (ingemeten) groen, kabels en leidingen en palen in de bodem. De momenteel aanwezige Tiny Houses worden door de gemeente verwijderd als onderdeel van levering van de bouwrijpe grond.

2.1.3 Programma

De gemeente Haarlem heeft voor de wijk de Zwemmerslaan het volgende woningbouwprogramma op het oog:

- Minimaal 100 en maximaal 160 woningen. Dit gebeurt in een mix van verschillende woontypologieën. Bij voorkeur zijn dit koopwoningen.
- Minimaal 50% van het totale woonprogramma moet betaalbaar zijn. Dit betekent huurprijs tot de sociale huurgrens € 808,06; woningen tussen de € 808,06 - € 1.057,80 (laag middensegment huur) en/of woningen tot een koopprijs van maximaal € 305.176 (prijspeil 2023 (bijlage 18).
- De overige 50% dient eveneens een mix aan prijssegmenten te bevatten (middelduur en duur segment) (bijlage 18).
- Een deel van de woningen (minimaal 25), is onderdeel van een wooncoöperatie of CPO. CPO is het minimale vereiste, extra waardering wordt gegeven indien wordt voldaan aan de wens voor de realisatie van een wooncoöperatie. Deze woningen kunnen zowel koop-als huurwoningen zijn.



**Gemeente
Haarlem**



- De woningen zijn van een goede woonkwaliteit, dat betekent dat de woningen een veilige en gezonde woonplek (voldoende licht, lucht en ruimte) bieden, met comfort (gebruiksgemak) en energetische kwaliteit.
- De woningen dienen te voldoen aan de kaders sociale huur en middensegment, bijlage 17. Voor collectieve woonvormen of woonvormen met gedeelde voorzieningen mag er, in overleg met de gemeente in de planuitwerkingsfase, worden afgeweken van de minimale vierkante meters gbo.

De wooncoöperatie moet aan vier eisen voldoen:

1. Er is een democratisch bestuur.
2. Individuele leden kunnen geen geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit de coöperatie halen.
3. Een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk.
4. Voor middeldure en sociale huurwoningen gelden inkomensgrenzen.

Binnen de woonfunctie zijn ondergeschikte werk- en zorgfuncties en ontmoetingsfuncties gewenst. Deze hebben een oppervlakte van maximaal 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak) aan multifunctioneel programma in het Plangebied. Het doel van deze functies is om de sociale interactie tussen bewoners te stimuleren.

De parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden opgelost. Aanvullend is er ruimte van 15 langspaarkeerplaatsen voor bezoekers, op grondgebied van de gemeente aan de Zwemmerslaan. Deze parkeerplaatsen dienen door Marktpartij gerealiseerd te worden. De eisen ten aanzien van parkeren staan in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (zie bijlage 3).

2.1.5 Randvoorwaarden van de Opdracht

Voor de Zwemmerslaan zijn de aspecten *gemeenschapszin bij bewoning, duurzaamheid en invloed bewoners* bij het planproces belangrijk. Ook worden er randvoorwaarden gesteld aan de *planning en fasering*.

Gemeenschapszin als maatschappelijke waarde

De gemeente wil niet alleen inzetten op aantallen woningen, maar ook op kwaliteit. De gemeente vindt het geluk en de (sociale) welvaart van bewoners belangrijk. Mensen voelen zich thuis in een gebied, en voelen zich onderdeel van een gemeenschap. Mensen zijn fysiek en sociaal gezond, en worden uitgedaagd het maximale uit zichzelf en uit anderen te halen. Mensen voelen eigenaarschap voor de ontwikkeling en verbetering van hun wijk en hun leefomgeving. De manier waarop de woningen en Openbare ruimte is ingericht en beheerd kan hier aan bijdragen. In de Zwemmerslaan helpen burens elkaar. In een wijk van de toekomst creëren zij hun eigen maatschappelijke waarde: voor zichzelf, voor hun medebewoners en -gebruikers en voor hun omgeving.

De gemeente wil op deze locatie graag collectieve woonvormen zoals een wooncoöperatie en/of (CPO)woningen met gedeelde voorzieningen. Hiermee wordt door hun collectiviteit ook een bijdrage geleverd aan andere maatschappelijke opgaven: het faciliteren van gezond en vitaal ouder worden, het tegengaan van eenzaamheid en het faciliteren van een duurzame levensstijl. De woningen zorgen voor een veilige en gezonde woonplek. De woonplek biedt voldoende licht, lucht, ruimte met comfort en van energetische kwaliteit.



**Gemeente
Haarlem**



Integrale duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid liggen hoog voor de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan. De ambities, die aansluiten op de Omgevingsvisie Haarlem 2045 (bijlage 20) (vergroenen & vernatten/energietransitie) dienen voor de Zwemmerslaan op een integrale manier met elkaar verbonden te worden. Zo wordt een prettige en gezonde leefomgeving gecreëerd voor de toekomstige bewoners waar duurzame mobiliteit en een autoluw gebied centraal staan. Door gebouwen flexibel in te richten, behouden zij op lange termijn hun waarde vanwege hun adaptiviteit. Circulaire bouw (bijlage 15) en gebruik van demontabele onderdelen versterkt dit. Met de groene omgeving en beoogde groene wijk bestaat er ook een kans voor een biodiversiteitsimpuls. De waterberging in het gebied levert hier ook een bijdrage aan, naast het bestand maken van gebouwen en buitenruimte voor piekbuien en periodes van droogte. Door de eisen uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (bijlage 3) wordt er een minimale kwaliteit geborgd. Gegadigden worden uitgedaagd om op onderdelen (flexibiliteit, circulariteit, mobiliteit en groen) te excelleren.

Invloed bewoners

Naast de grote behoefte aan kwantiteit in nieuw te realiseren woningen, is het betrekken van toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van belang. Hierdoor ontstaat (meer) eigenaarschap over de woning en woonomgeving en wordt de maatschappelijke waarde in de gebruiksfase uiteindelijk vergroot.

De gemeente Haarlem wenst betrokken bewoners in vooral de ontwikkelfase, waarbij zij zelf maximaal invulling kunnen geven aan hun wijk: dat gebeurt in de Zwemmerslaan onder andere door middel van een wooncoöperatie of CPO. Zowel bij een wooncoöperatie als bij CPO staan toekomstige bewoners zelf aan de lat om de woningen (en buurt) te ontwerpen en invloed uit te oefenen op de ontwikkeling. De gemeente is van mening dat intensief betrokken bewoners gunstig zijn voor het realiseren van toekomstbestendige woningen. In de Zwemmerslaan ontstaan de beste ideeën voor de inrichting van een wijk in samenwerking tussen de realiserende partijen en de toekomstige gebruikers.

Planning en fasering

De vraag naar woningen in Haarlem is groot. Er is een tekort aan verschillende type woningen en prijssegmenten, waaronder woningen in het betaalbare segment (minimaal 50% van deze Opdracht). Snelheid in de realisatie van de opgave is belangrijk voor de gemeente. Na ondertekening van de Optieovereenkomst dient de bouw binnen vier jaar te starten. Start bouw is hier gedefinieerd als het daadwerkelijk starten van de werkzaamheden ten behoeve van het uiteindelijk te bouwen gebouw (zoals heien van palen, etc.). De gemeente levert Bouwrijpe grond. De oplevering van de woningen moet binnen vijf jaar na Gunning plaatsvinden. Voor de oplevering van de wooncoöperatiewoningen en/of CPO wordt dit ook nagestreefd, maar moet de oplevering uiterlijk binnen 7 jaar na Gunning plaatsvinden.

2.2 Aard en omvang van de Opdracht

De Opdracht betreft de integrale gebiedsontwikkeling Zwemmerslaan te Haarlem. De Aanbestedende dienst is voornemens in de Inschrijvingsfase een marktpartij te kiezen, die voor eigen rekening en risico het Plangebied ontwikkelt.

De uiteindelijke opdracht aan de Winnende marktpartij zal op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

- integraal ontwerp van het vastgoed met gevarieerd aanbod;



**Gemeente
Haarlem**



- integraal ontwerp openbare ruimte;
- koop en afname grond;
- Woonrijpmaken, inclusief de realisatie van complete openbare ruimte inclusief groen;
- realisatie, vermarkten en verkoop van het vastgoed.

De Marktpartij dient in de Inschrijvingsfase naast een financieel bod, waarbij ook de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte in de bieding zijn inbegrepen, voorstellen te doen voor invulling van de Gunningscriteria. Een nadere uitwerking en detaillering van de opdracht vindt plaats in de Inschrijvingsfase.

2.3 Overeenkomsten

2.3.1 Optieovereenkomst en overige Overeenkomsten

De Aanbestedende dienst sluit met de Winnende marktpartij binnen twee maanden na definitieve gunning een Optieovereenkomst. De Exclusiviteitsvergoeding dient met ondertekening van de Optieovereenkomst gestort te zijn door de Winnende marktpartij. Deze Optieovereenkomst geeft de Winnende marktpartij een afnamerecht voor de grond binnen een optieperiode van 15 maanden. De Optieovereenkomst bevat geen afnameplicht. De concept Optieovereenkomst is toegevoegd als bijlage 7.

Tijdens de looptijd van de Optieovereenkomst werkt de Winnende marktpartij het plan voor de ontwikkeling verder uit, waarbij toekomstig bewoners actief worden betrokken. Ook doorloopt de Winnende marktpartij de noodzakelijke procedures (onder andere de toetsing door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)) en draagt hij zorg voor de financiering. Wanneer het uitgewerkte plan aan alle voorwaarden voldoet, wordt binnen 15 maanden met optie tot verlening met 3 maanden de definitieve Overeenkomst gesloten:

- Een Koop- en Ontwikkelovereenkomst, waarin onder andere de afspraken zijn vastgelegd over de datum van grondafname, de uitvoering van het bouwplan, et cetera. Zie bijlage 8 voor de concept Koop-en Ontwikkelovereenkomst.

2.3.2 Social Return

Minimaal 5% van de Opdrachtwaarde van de inrichting van de Openbare Ruimte wordt besteed aan Social Return. Hiervoor geldt het 'Protocol Social Return on Investment' Arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland en IJmond (zie bijlage 21).



3. Procedure

3.1 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding van de Opdracht voor de ontwikkeling van de Zwemmerslaan, vindt plaats volgens de Europese niet-openbare aanbesteding zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van het ARW 2016. De procedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Inschrijvingsfase.

Selectiefase

De selectiefase houdt in dat iedere Marktpartij die voldoet aan de gestelde eisen een Verzoek tot deelneming aan de aanbesteding mag indienen, door middel van een aanmelding. De ingediende Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door een selectiecommissie.

De selectiecommissie zal op basis van de criteria in deze Selectieleidraad kiezen voor maximaal Vijf (5) Gegadigden, die zich hebben bewezen op het gebied van:

- ontwerp en realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningbouw;
- ervaring met het realiseren van een wijk voor de toekomst;
- ervaring met participatie met de omgeving en toekomstige bewoners;
- ervaring met CPO/wooncoöperatie;
- en die bereid zijn de locatie voor eigen rekening en risico te ontwikkelen.

Deze criteria staan nader beschreven in hoofdstuk 4 van deze Selectieleidraad.

De selectiecommissie selecteert de (maximaal vijf) Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Inschrijvingsfase. Deze Gegadigden ontvangen een Uitnodiging tot Inschrijving op basis waarvan zij een Inschrijving kunnen indienen in de Inschrijvingsfase en kunnen meedingen naar de gunning van de Opdracht. De Gegadigden die niet worden geselecteerd worden hierover geïnformeerd.

Inschrijvingsfase

Na de selectie zullen de maximaal vijf (5) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, waaronder de Inschrijvingsleidraad en de bijlagen op basis waarvan de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving kunnen indienen. Dit betreft onder meer de randvoorwaarden voor de verkoop van de grond en het ontwerp en de realisatie van de Openbare Ruimte. De concept Overeenkomsten horen als bijlage bij de Inschrijvingsleidraad.

De ingediende Inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie op de onderdelen:

- **Woon concept- Prettig samenleven met elkaar**
 - Gemeenschapszin
 - Wooncoöperatie
 - Doelgroepen en differentiatie
- **Ruimtelijk concept- Wonen in een collectief landschap met een informeel karakter, sterk verbonden met de omgeving.**
 - Sterke identiteit met informele sfeer
 - Collectieve buitenruimte
 - Verbonden met omliggende groengebieden
- **Toekomst concept- Behoud van waarde en kwaliteiten naar de toekomst, door aandacht voor maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen**
 - Flexibiliteit



**Gemeente
Haarlem**



- Circulariteit
- **Financiën**
 - Financieel bod bestaande uit grondbod en kosten woonrijp

Een nadere omschrijving van deze criteria is opgenomen in de Inschrijvingsleidraad.

Gunningcriterium	Subgunningcriterium	Maximaal totaal aantal te behalen punten
------------------	---------------------	--

1. Kwaliteit		80 punten
	1.1 Woonconcept (40)	
	1.2 Ruimtelijk concept (20)	
	1.3 Toekomst concept (20)	

2. Financiën / waarde		20 punten
	2.1 Grondbod	
	2.2 Kosten woonrijp maken	

Binnen het subgunningscriterium 'Woonconcept' is een nadere onderverdeling in de puntentoekenning gehanteerd.

Onderverdeling punten binnen het subgunningscriterium woonconcept	Maximaal aantal te behalen punten
Uitsluitend wooncoöperatie: 25 of meer woningen	25*
Opnemen van Wooncoöperatie: 15 tot 25 woningen	10*
5 of meer CPO woningen aanvullend op vereiste 25 CPO/Wooncoöperatie	5
Differentiatie, doelgroepen, lokaal initiatief/bewoners	10

* Een partij kan punten toegekend krijgen voor regel 1 of 2.

3.2 Opdracht

Gelet op de aard en omvang van de Opdracht alsmede de integrale eindverantwoordelijkheid welke de Winnende marktpartij zal dragen voor de ontwikkeling van de Zwemmerslaan is er door de Aanbestedende dienst voor gekozen het project niet op voorhand in diverse percelen te verdelen. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling conform de Opdracht. Wel is het mogelijk dat de ontwikkeling van de CPO-woningen of Wooncoöperatie een andere planning kent dan de reguliere woningen en het multifunctionele programma.

De Opdracht betreft een werk met de CPV code:

Hoofdcategorie: 45000000-7 Bouwwerkzaamheden

Subcategorie: 70111000-2 Projectontwikkeling voor woningen

45220000-5 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden

3.3 Nota van inlichtingen

Er is ten behoeve van de Selectiefase één vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent



**Gemeente
Haarlem**



de Selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen via de berichten module van TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 22 maart, 12.00 uur.

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

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 29 maart door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

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

Conform ARW 2016 artikel 3.26 kan een Gegadigde gemotiveerd verzoeken om nadere inlichtingen die niet worden opgenomen in de Nota van inlichtingen. De Aanbestedende dienst kan dergelijke inlichtingen verstrekken voor zover het opnemen daarvan, naar het oordeel van de Aanbestedende dienst, in de Nota van inlichtingen schade kan toebrengen aan de rechtmatige economische belangen van de betreffende Inschrijver.

De Aanbestedende dienst mag deze inlichtingen alleen geven indien deze dienen ter verduidelijking van de eisen die de Aanbestedende dienst in de aankondiging en de voor inschrijving relevante aanbestedingsstukken heeft gesteld. Het verstrekken van dergelijke inlichtingen mag niet leiden tot discriminatie van andere gegadigden of potentiële gegadigden.

De Aanbestedende dienst verstrekt dan alleen aan de betreffende Inschrijver een proces-verbaal van de door hem gestelde vertrouwelijke vragen en de daarop gegeven antwoorden.

3.4 Aanlevering in te dienen stukken

De Aankondiging van deze Opdracht heeft via www.tenderned.nl plaatsgevonden.

Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken voor het Verzoek tot deelneming in te dienen middels het uploaden van alle documenten op TenderNed.

TenderNed

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de website www.tenderned.nl. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met E-Herkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden op TenderNed.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-8363376 of via servicedesk@tenderned.nl.

De Aanbestedende dienst raadt de Gegadigde(n) aan om ruim voor de uiterste termijn voor het indienen van het Verzoek tot deelneming te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een digitale Inschrijving in te dienen. Indien dit niet



**Gemeente
Haarlem**



het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

3.5 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van een Verzoek tot deelneming als combinatie of met een beroep op derden gelden de volgende bepalingen:

1. Een Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Verzoek tot deelneming indienen;
2. Indien een Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) moet de Gegadigde dat vermelden in de UEA (bijlage 24, onderdeel 1.5) en in bijlage 24;
3. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als gevolmachtigde. Deze contactpersoon dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en schriftelijk gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden;
4. De combinatie dient ook paragraaf 4.1 van deze Selectieleidraad betreffende de Uitsluitingsgronden in acht te nemen, hetgeen dus betekent dat de Uitsluitingsgronden voor alle Combinanten van toepassing zijn;
5. Het is Gegadigde toegestaan om voor de uitvoering van de Opdracht een beroep te doen op derden (onderaannemers);
6. Een Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen;
7. Indien een Gegadigde zich beroept op de Geschiktheidseisen (c.q. de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid) van andere natuurlijke of rechtspersonen moet de Gegadigde dat vermelden in de UEA (bijlage 24, onderdeel 8);
8. Een Gegadigde verstrekt de Aanbestedende dienst bewijsstukken waaruit blijkt dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de Opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen, alsmede bewijsstukken waaruit blijkt dat de natuurlijke of rechtspersonen daadwerkelijk en onherroepelijk worden ingezet bij de uitvoering van de Opdracht. De Gegadigde verstrekt de Aanbestedende dienst op verzoek tevens een rechtsgeldig door alle partijen ondertekende aanvullende verklaring. Als bewijsstuk kan onder meer dienen een ter zake gesloten (onderaannemings-)overeenkomst of een ter zake door de Gegadigde en de natuurlijke of rechtspersoon opgestelde, gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, zulks ter beoordeling van de Aanbestedende dienst;
9. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts eenmaal - al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Als rechtspersonen en vennootschappen worden beschouwd die,
 - a) aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek
 - b) met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of
 - c) aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.



3.6 Beoordeling

In de navolgende hoofdstukken wordt het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure uitgelegd. Zo worden de voorwaarden aan de inhoud en de procedure na ontvangst van het Verzoek tot deelneming hieronder nader weergegeven.

4. Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

4.1 Uitsluitingsgronden

Gegadigden dienen te verklaren dat op hen niet van toepassing zijn de in artikel 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7 ARW 2016 genoemde uitsluitingsgronden, middels een rechtsgeldig ondertekende UEA. De UEA is als bijlage 24 bij deze Selectieleidraad gevoegd. Met deze UEA verklaren Gegadigden dat de genoemde Uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

In geval van combinatie dient door iedere Combinant een rechtsgeldig ondertekende UEA te worden ingediend.

Aan de maximaal vijf (5) geselecteerde Gegadigden kan worden verzocht de bewijsstukken conform 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen na bekendmaking van het (voorlopige) selectiebesluit aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

4.1.1. Aanvullende voorwaarden bij de Uitsluitingsgronden

- i. De Aanbestedende dienst zal een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden als genoemd in de artikelen 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7 ARW 2016 van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uitsluiten. In het geval van een combinatie leidt uitsluiting van een Combinant tot uitsluiting van de gehele combinatie;
- ii. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen (of op wie een beroep wordt gedaan om te voldoen) aan de eisen genoemd in dit hoofdstuk van de Selectieleidraad, één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon door de Aanbestedende dienst niet worden geaccepteerd en zal de Gegadigde worden uitgesloten van deelneming aan de Opdracht;
- iii. In aanvulling op artikel 3.40.4 ARW 2016 wordt bepaald dat indien zich in de periode tussen de dag van indiening van een Verzoek tot deelneming tot en met de dag van het sluiten van de Overeenkomst(en) een verandering in de situatie van een geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver voordoet die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een Uitsluitingsgrond op de geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver, de Gegadigde c.q. Inschrijver de Aanbestedende dienst op de hoogte dient te stellen van de verandering in de situatie. Voorgaande is eveneens van toepassing op iedere Combinant binnen de combinatie. Aan de geselecteerde Gegadigden zal daartoe worden gevraagd bij Inschrijving een verklaring te overleggen.

4.1.2 Bibob

De Aanbestedende dienst wil voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de Aanbestedende dienst. Daarom voert de gemeente een zogenaamde Bibob-toets uit. Dit is onderdeel van de *Beleidslijn Gemeente Haarlem voor Vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob*.

De Bibob-toets wordt voor het ondertekenen van de Optieovereenkomst (dus niet in de



**Gemeente
Haarlem**



Selectiefase) in het aanbestedingsproces uitgevoerd. De Aanbestedende dienst zal dan een verzoek doen tot indienen van het Bibob formulier (zie bijlage 21). Dit formulier wordt meegestuurd in de Selectiefase, maar wordt niet retour aangeleverd. De Aanbestedende dienst sluit iedere Inschrijver of Combinant uit van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure als uit de Bibob-toets blijkt dat de betreffende partij als niet-integer wordt aangemerkt.

4.1.3 Aanvullende bewijsstukken

Om te bewijzen dat geen sprake is van uitsluitingsgronden dient een Gegadigde bij het Verzoek tot Deelneming (en in geval van een combinatie dienen alle Combinanten) het volgende aan te leveren:

- Het uittreksel uit het handelsregister als bedoeld in artikel 3.13.9 sub a ARW 2016, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.
- De gedragsverklaring aanbesteden, zoals bedoeld in artikel 3.13.6 en artikel 3.13.9 sub b ARW 2016, die op het tijdstip van indienen niet ouder is dan twee jaar.
- De verklaring van de Belastingdienst als bedoeld in artikel 3.13.9 sub c ARW 2016, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob-formulier (bijlage 21), inclusief de vereiste bijlagen. Dit formulier hoeft, na de definitieve gunning, alleen te worden ingediend door de partij die verantwoordelijk is voor de financiering van het project.

4.2 Geschiktheidseisen

4.2.1 Beroepsbevoegdheid

Het Verzoek tot deelneming (en in de Inschrijvingsfase de Inschrijving) dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbepaalde) tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Verzoek tot deelneming heeft getekend. Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. Dit moet blijken uit het uittreksel uit het handelsregister zoals volgt uit artikel 3.13.9 sub a ARW 2016. Voor Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van de UEA verklaart de Gegadigde dat hieraan wordt voldaan.

4.2.2 Economische draagkracht

Om de economische draagkracht van Inschrijver aan te tonen volgens de ARW 2016, weerlegt Inschrijver drie opeenvolgende jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren met een positief saldo. Indien er sprake is van een negatief saldo dient een Inschrijver dit te onderbouwen. De jaarrekening dient vergezeld met een controleverklaring van de register accountant.

4.2.3 Technische bekwaamheid

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetenties. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opdracht, die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond. De referentie-eisen (die gekoppeld zijn aan kerncompetenties) betreffen de minimale eisen waaraan de Gegadigde moet voldoen (knock-out). De kerncompetenties worden beoordeeld op basis van onderstaande door de Gegadigden aan te leveren referenties



**Gemeente
Haarlem**



en dienen ingevuld te worden op basis van het format, dat is opgenomen in bijlage 26:Referentiegegevens

4.2.3.1 Referentie-eisen

Referentie-eis 1: Risicodragende gebiedsontwikkeling, woningbouw

De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar tenminste twee (2) gebiedsontwikkelingsprojecten voor eigen rekening en risico ontworpen én uitgevoerd, waarbij Gegadigde verantwoordelijk was voor het ontwerpen en bouwen van minimaal zestig (60) woningen.

Tenminste één (1) van deze projecten dient compleet afgerond én opgeleverd te zijn.

De overige één (1) referentie mag ook een project betreffen dat nog in uitvoering is en slechts gefaseerd is opgeleverd. Dit mag een project zijn wat uit meerdere fases of een groter aantal woningen bestaat, maar waarbij al wel tenminste zestig (60) woningen zijn opgeleverd.

Referentie-eis 2: Ervaring met (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (PO of CPO) met minimaal vijftien (15) woningen

De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar tenminste een (1) project uitgevoerd waarin ten minste vijftien (15) woningen in (Collectief)Particulier Opdrachtgeverschap (PO of CPO) zijn gerealiseerd en opgeleverd. Het PO of CPO kan de vorm van een wooncoöperatie hebben.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. In de referentie is het geen verplichting dat het PO of CPO in de vorm van een wooncoöperatie is gerealiseerd.

Referentie-eis 3: Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een “wijk van de toekomst”

De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar tenminste één project uitgevoerd waarin vernieuwende, duurzame ideeën in de woningbouw zijn ontwikkeld en gerealiseerd. In dit referentieproject dienen de onderwerpen (a) gemeenschapszin en (b) circulariteit zeer nadrukkelijk aanwezig te zijn. Dit mag één project zijn, of twee aparte projecten.

Op het gebied van (a) gemeenschapszin heeft Gegadigde een project ontwikkeld en gerealiseerd, die sociale interactie tussen bewoners en een gezonde levensstijl stimuleert.

Op het gebied van circulariteit (b) zijn ontwerp oplossingen bedacht die passen bij het gedachtegoed van de circulaire economie.

Deze referentie mag ook een project betreffen dat nog in uitvoering is en slechts gefaseerd is opgeleverd, waarbij al wel tenminste vijftien (15) woningen zijn gerealiseerd en opgeleverd.

4.2.3.2 Aanvullende voorwaarden op de aangeleverde referenties

De Gegadigde toont zijn geschiktheid per referentie-eis aan door het overleggen van het gevraagde aantal referenties, waaruit blijkt dat hij aan de gestelde referentie-eisen voldoet. Met hetzelfde referentieproject mag worden aangetoond dat aan alle drie de referentie-eisen wordt voldaan, deze referentie dient dan wel voor alle eisen apart te worden ingediend. In totaal worden vier of vijf (in geval twee projecten referentie-eis 3) referentie formulieren (dus 1 formulier per gevraagd referentieproject) conform bijlage 26 ingediend.

Een referentie moet een beschrijving en/of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht,



**Gemeente
Haarlem**



totaal maximaal 3 pagina's A4, omvatten, waarmee de Gegadigde kan aantonen dat hij voldoet aan de betreffende referentie-eis. Er moet gebruikt worden gemaakt van lettertype Arial 10, regelafstand 1.0.

Van elk compleet afgerond referentieproject dient de Gegadigde een separate tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de betreffende referentie bij te voegen. Deze tevredenheidsverklaring dient ondertekend te zijn door een beslissingsbevoegd persoon van de opdrachtgever.

Het referentieproject dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een combinatie, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de referentie-eis gekoppeld is aan de (samenwerkende) partij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan partijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van de combinatie die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is ook niet toegestaan dat het referentieproject is uitgevoerd door een onderaannemer.

Het niet kunnen aanleveren van een referentieproject voor een bepaalde referentie-eis leidt tot uitsluiting van de Gegadigde in de selectieprocedure.

4.2.4. Selectie door middel van loting

Indien er meer dan vijf (5), geldige, Verzoeken tot deelneming (c.q. geschikte Gegadigden) zijn ontvangen, gaat de Aanbestedende dienst over tot loting. De loting zal door een notaris worden verricht. Er wordt een ranking gemaakt.

Mocht een van de Gegadigden afzien van deelname vóór de start van de Inschrijvingsfase, dan wordt door middel van de bij de loting opgestelde ranking de eerste Gegadigde van de uitgelote Gegadigden geselecteerd om alsnog deel te nemen aan de Inschrijvingsfase.



5. Procedure na ontvangst Verzoek tot deelneming

5.1 Opening aanmelding en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Verzoeken tot deelneming zoals genoemd in paragraaf 1.4 van deze Selectieleidraad worden de Verzoeken tot deelneming geopend door de selectiecommissie. BEECKK Ruimtemakers is door de Aanbestedende dienst ingeschakeld om het eerlijke verloop van het selectieproces te borgen. BEECKK Ruimtemakers is zelf niet betrokken bij de inhoudelijke beoordeling van de ingediende stukken. Een proces-verbaal van opening van de Verzoeken tot deelneming wordt door BEECKK Ruimtemakers opgemaakt.

Na opening van de Verzoeken tot deelneming worden deze beoordeeld op:

1. Vormvereisten en compleetheid
2. Uitsluitingsgronden
3. Geschiktheidseisen
4. Eventueel loting

Stap 1: Toets op vormvereisten en compleetheid

Het door de Gegadigden ingediende Verzoek tot Deelneming wordt eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens zal conform artikel 3.13.7 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

Stap 2: Toets aan de Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens de Verzoeken tot deelneming die voldoen aan de vormvereisten en compleetheid aan de Uitsluitingsgronden genoemd in deze Selectieleidraad. Hierbij wordt ook de UEA getoetst. De Aanbestedende dienst zal Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding.

Stap 3: Toets op de Geschiktheidseisen

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de Verzoeken tot deelneming voldoen aan de Geschiktheidseisen genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij heeft niet of niet tijdig de gevraagde (bewijs)stukken overgelegd, dan merkt de Aanbestedende dienst dit Verzoek tot Deelneming aan als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

Stap 4: Loting

Indien na afronding van stap 3 er meer dan vijf (5) Gegadigden zijn dan wordt door middel van een lotingsprocedure de keuze van de Gegadigden bepaald, een en ander conform paragraaf 4.2.2.3 van deze Selectieleidraad.



5.2 Selectiecommissie

Voor deze aanbesteding is een selectiecommissie van drie personen geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende adviseurs binnen de Aanbestedende dienst. Deze selectiecommissie bestaat uit:

- Gemeente Haarlem:
 - Projectmanager
 - Technisch-en inkoop adviseur
 - Adviseur wonen

De externe procesbegeleiders van BEECKK Ruimtemakers begeleiden het proces en toetsen de aanmeldingen op vormvereisten, compleetheid en Uitsluitingsgronden (stap 1 en 2). De inhoudelijke beoordeling van de aanmeldingen (stap 3) gebeurt door de selectiecommissie.

Het is de Gegadigden niet toegestaan om in het kader van deze aanbestedingsprocedure, buiten de in de aanbestedingsprocedure voorziene contactmomenten om, contact op te nemen met de leden van de selectiecommissie. Ook voor de leden van de selectiecommissies is het niet toegestaan om met de Gegadigden contact op te nemen over de aanbesteding.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure.

5.3 Besluitvorming omtrent de selectie

De Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in hoofdstuk 5.1 van deze Selectieleidraad. De Aanbestedende dienst neemt een voorlopig selectiebesluit. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivatie van de afwijzing. Aan het voorlopig besluit van selectie kunnen geen rechten worden ontleend.

5.4 Communicatie uitslag en bezwaartermijn

Op grond van artikel 3.23.3 van de ARW 2016 kan een uitgesloten of afgewezen Gegadigde bezwaar maken tegen de uitsluiting of afwijzing door dit binnen zeven (7) dagen na verzending van de mededeling gemotiveerd schriftelijk kenbaar te maken. Dit bezwaar kan worden ingediend via TenderNed en bij het klachtenmeldpunt van de gemeente: klachtaanbesteding@haarlem.nl.

Na selectie van de vijf (5) Gegadigden worden de niet-geselecteerde (afgewezen) Gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op de uitkomst van de loting (conform paragraaf 4.2.2.3.).

De geselecteerde Gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de Inschrijvingsleidraad en overige relevante stukken toegestuurd.

5.5 Overige procedurele voorwaarden

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voor de Opdracht niet tot gunning over te gaan of tijdens de aanbestedingsprocedure de aanbesteding tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In een dergelijk geval is de Aanbestedende dienst niet gehouden tot het aangaan van een overeenkomst en/of tot een vergoeding van kosten of schade aan de Gegadigden/Inschrijvers.



Indien een geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van Inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk kenbaar te maken aan de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde Gegadigden na Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk meedelen niet over te gaan tot Inschrijving zal de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking, conform paragraaf 4.2.2.3, alsnog uit te nodigen.



6. Algemene bepalingen

6.1 Akkoordverklaring Gegadigden

Deze Selectieleidraad is met zorg samengesteld. Mocht een Gegadigde stuiten op een onjuistheid, onvolkomenheid, onduidelijkheid of onrechtmatigheid in de Aanbestedingsdocumenten, dan dient Gegadigde Aanbestedende dienst hierop te wijzen door middel van een verzoek om inlichtingen via TenderNed. Van deze mogelijkheid dient ook gebruik te worden gemaakt als een Gegadigde bezwaren heeft tegen de Opdracht, de procedure, de bepalingen of eisen. Het aan de orde stellen van bezwaren en/of onduidelijkheden achteraf zal (op grond van rechtsverwerking) niet in behandeling worden genomen en terzijde gelegd voor wat betreft die bezwaren en/of onduidelijkheden.

Met het indienen van een Verzoek tot deelneming verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure.

6.2 Toepasselijke regelgeving

Op de Aanbestedingsprocedure, is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Aanbestedingswet;
- Aanbestedingsbesluit;
- ARW 2016.

6.3 Klachten melden en geschillenregeling

Voor deze aanbesteding geldt de hierna genoemde procedure voor het melden van klachten. Indien een belanghebbende het niet eens is met (een onderdeel van) de aanbesteding, dan dient hij zijn klacht gemotiveerd en zo spoedig mogelijk na constatering hiervan schriftelijk kenbaar te maken via TenderNed en bij het klachtenmeldpunt van de gemeente: Klachtaanbesteding@haarlem.nl De klacht wordt vervolgens, onafhankelijk en anoniem behandeld.

Na ontvangst van de klacht ontvangt de klager per e-mail een ontvangstbevestiging. Vervolgens ontvangt klager binnen drie weken een inhoudelijke reactie. In die reactie wordt vermeld of de klacht gegrond, gedeeltelijk gegrond, dan wel ongegrond is. Als de klacht gegrond of gedeeltelijk gegrond is, dan zal de reactie gepaard gaan met uitleg over de daaraan verbonden gevolgen. Als de klacht ongegrond is, dan zal daarvoor de reden(en) worden opgeven.

Indien de klager geen genoegen neemt met de reactie op de klacht, dan wel indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op de klacht, kan de klager zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts zoals bedoeld in artikel 4.27 Aanbestedingswet. De klachtenprocedure staat nader uitgewerkt op de website van de Commissie van Aanbestedingsexperts. Klager dient aan Aanbestedende dienst een afschrift te zenden via TenderNed. Het indienen van de klacht is geen reden om de procedure op te schorten.

6.4 Voorbehoud Aanbestedende dienst

De Aanbestedende dienst houdt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplechtigheid ten opzichte van de Gegadigden of door hen ingeschakelde derden gehouden te zijn, het recht voor om welke reden dan ook:

- de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
- in de aanbestedingsprocedure de planning eenzijdig te wijzigen;
- af te zien van het selecteren van Gegadigden;



**Gemeente
Haarlem**



- af te zien van Gunning van de opdracht.

6.5 Terugtrekken Gegadigden

Gegadigden mogen zich tot aan het indienen van de Inschrijving uit de aanbestedingsprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van de Aanbestedende dienst schadeplichtig te zijn. Als een Gegadigde zich terugtrekt, heeft de Aanbestedende dienst het recht, maar niet de plicht, de eerstvolgende geschikte (maar als gevolg van de Selectie niet uitgenodigde) Gegadigde uit te nodigen om alsnog deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. Gegadigden kunnen zich tegen een dergelijk besluit niet verzetten.

6.6 Vertrouwelijkheid en Intellectuele eigendomsrechten

Gegadigden dienen vertrouwelijk om te gaan met de informatie die wordt verstrekt door Aanbestedende dienst. Door deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure verplicht Gegadigde zich alle informatie die niet algemeen openbaar is geheim te houden. Gegadigde zal deze informatie niet aan derden verstrekken en niet over het project of de aanbesteding publiceren. Dit geldt voor de duur van de aanbesteding en na gunning tot het moment van ondertekenen van de Optieovereenkomst. Ook als de aanbestedingsprocedure niet tot de totstandkoming van de Optieovereenkomst leidt. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van Aanbestedende dienst.

Voor derden die bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken als werknemer of opdrachtnemer van de Gegadigde in het kader van de aanbestedingsprocedure is het toegestaan kennis te nemen van de inhoud van gegevens. Dit vertrouwelijkheidsbeding dient aan de betreffende derde te worden opgelegd.

Aanbestedende dienst zal de volgende gegevens die in het kader van deze aanbestedingsprocedure door Gegadigden worden ingediend vertrouwelijk behandelen: referentiegegevens; Inschrijvingen; vertrouwelijke inlichtingen; en alle overige informatie die naar haar aard vertrouwelijk is. Aanbestedende dienst zal vertrouwelijke informatie niet bekend maken aan andere Gegadigden of derden, tenzij Aanbestedende dienst hiertoe wettelijk of vanwege een rechterlijke uitspraak verplicht is.

Door deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure gaan Intellectuele eigendomsrechten die bij de Gegadigde liggen niet over op de Aanbestedende dienst, tenzij anders overeengekomen.

6.7 Communicatie

Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan buiten de geplande contactmomenten om uitsluitend plaatsvinden via TenderNed. Alle aanbestedingsstukken worden digitaal gepubliceerd, inclusief de Nota van Inlichtingen. Het indienen van inlichtingen, de Verzoeken tot deelneming en Inschrijvingen wordt digitaal afgehandeld via TenderNed.

Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend. Het is de Gegadigde tijdens de aanbestedingsprocedure nadrukkelijk verboden – op welke manier dan ook – inzake de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van of verbonden aan de gemeente op een andere wijze dan in de voorafgaande zin genoemd, dit zal tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden.



Ook na het selectiebesluit is het de Gegadigden verboden om zelf naar buiten te treden over de uitslag. Communicatie door Gegadigden naar buiten mag, tot vier (4) weken na het selectiebesluit, alleen geschieden na voorafgaande goedkeuring door de Aanbestedende dienst.

6.8 Taal

Alle communicatie met betrekking tot deze aanbesteding in zowel woord als geschrift is in het Nederlands. Hetzelfde geldt na selectiebesluit voor de communicatie bij de uitvoering van de Opdracht.

6.9 Rangorde documenten

In de nog uit te brengen Nota van Inlichtingen zullen mogelijk correcties of noodzakelijke aanvullingen op de Selectieleidraad of de andere Aanbestedingsdocumenten opgenomen worden. In geval van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de Selectieleidraad en de Nota van Inlichtingen, gaat de Nota van Inlichtingen voor. Indien er meer Nota's van Inlichtingen zijn, dan geldt, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, hetgeen in de meest recent verstrekte Nota van Inlichtingen is opgenomen.

6.10 Wijziging Aanbestedingsdocumenten

Deze paragraaf is van toepassing op de Inschrijvingsfase. Als een gekozen of voorgenomen oplossing van een Gegadigde alleen kan worden toegepast als daarvoor een wijziging wordt doorgevoerd in de Aanbestedingsdocumenten, dan kan Gegadigde dat kenbaar maken met een verzoek om inlichtingen. Alleen als de Aanbestedende dienst van mening is dat een dergelijke aanpassing in zijn belang is, dan zal de Aanbestedende dienst op dit verzoek ingaan. De Aanbestedende dienst zal in dat geval, indien nodig, over de formulering van de eventuele wijziging in overleg treden met de betreffende Gegadigde. Vervolgens zal de wijziging als algemene inlichting via de Nota van Inlichtingen kenbaar worden gemaakt aan alle Gegadigden.

