

# Concept Inschrijvingsleidraad Zwemmerslaan te Haarlem

## Europese aanbesteding volgens de Niet-openbare procedure

Gemeente Haarlem



# Concept Inschrijvingsleidraad 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        | Concept                 |

BEECKK Ruimtemakers

[www.beeckk.com](http://www.beeckk.com)

[info@beeckk.com](mailto:info@beeckk.com)

Gemeente Haarlem

Zijlvest 39, Haarlem

[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)

## Inhoudsopgave

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Begripsbepaling .....                                                    | 5  |
| 1. Inleiding .....                                                       | 9  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                     | 9  |
| 1.2 Motivering aanbestedingsprocedure .....                              | 10 |
| 1.3 Doel Inschrijvingsleidraad .....                                     | 10 |
| 1.4 Communicatie en planning .....                                       | 10 |
| 1.5 Bevestiging deelname Inschrijving .....                              | 11 |
| 1.5 Leeswijzer .....                                                     | 11 |
| 1.6 Bijlagen .....                                                       | 11 |
| 2. Inschrijvingsprocedure .....                                          | 12 |
| 2.1 Procedurele voorwaarden .....                                        | 12 |
| 2.2 Compleetheid Inschrijving .....                                      | 13 |
| 2.3 Beoordeling aanmeldingen .....                                       | 13 |
| 2.4 Presentatie beoordelingscommissie .....                              | 14 |
| 2.5 Bibob .....                                                          | 14 |
| 2.6 Aanvullende bewijsstukken .....                                      | 15 |
| 3. Gunningsprocedure .....                                               | 16 |
| 3.1 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure .....                          | 16 |
| 3.2 Startbijeenkomst .....                                               | 16 |
| 3.3 Nota van inlichtingen .....                                          | 16 |
| 3.3.1. Eerste Nota van inlichtingen .....                                | 16 |
| 3.3.2 Tweede Nota van inlichtingen .....                                 | 17 |
| 3.3.3 Nadere inlichtingen in geval van een economisch belang .....       | 17 |
| 3.4 Akkoordverklaring op de concept Koop- en ontwikkelovereenkomst ..... | 17 |
| 3.4.1 Optieovereenkomst .....                                            | 17 |
| 3.4.2 Koop-en Ontwikkelovereenkomst .....                                | 18 |
| 3.4.3 Social Return .....                                                | 18 |
| 3.5 Beoordeling en besluitvorming Inschrijvingen .....                   | 18 |
| 3.5.1. Beoordelings- en besluitvormingsproces .....                      | 18 |
| 3.5.2 Beoordelingscommissie .....                                        | 19 |
| 3.6 Mogelijkheid van afzien van gunning .....                            | 19 |
| 3.7 Communicatie en besluitvorming .....                                 | 19 |
| 3.8 Vertrouwelijkheid .....                                              | 20 |
| 3.9 Vergoeding voor deelname Inschrijvingsfase .....                     | 20 |
| 3.10 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden .....              | 20 |
| 3.11 Blijvend voldoen aan eisen .....                                    | 21 |
| 4. Omschrijving van de Opdracht .....                                    | 22 |
| 4.1 Wijk van de toekomst Zwemmerslaan .....                              | 22 |
| 4.1.1 Ligging in omgeving .....                                          | 22 |
| 4.1.2 Ruimtelijk concept .....                                           | 22 |

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.3 Programma .....                                               | 23 |
| 4.1.4 Randvoorwaarden van de Opdracht .....                         | 24 |
| 4.2 Aard en omvang van de Opdracht .....                            | 26 |
| 4.3 Overeenkomsten.....                                             | 26 |
| 4.3.1 Optieovereenkomst en overige Overeenkomsten .....             | 26 |
| 4.3.2 Social Return.....                                            | 27 |
| 5. Gunningscriteria.....                                            | 28 |
| 5.1 Inleiding .....                                                 | 28 |
| 5.2 Beschrijving Gunningscriteria.....                              | 28 |
| 5.3 Gunningscriterium “kwaliteit” .....                             | 29 |
| 5.3.1 Doelstellingen .....                                          | 29 |
| 5.3.2 Eisen en wensen .....                                         | 29 |
| 5.3.3 Aan te leveren documenten gunningscriterium ‘kwaliteit’ ..... | 32 |
| 5.3.4 Aan te leveren documenten voor toelichting projectteam .....  | 33 |
| 5.4 Gunningscriterium Financieel .....                              | 34 |
| 6. Algemene bepalingen.....                                         | 36 |
| 6.1 Akkoordverklaring Gegadigden.....                               | 36 |
| 6.2 Toepasselijke regelgeving.....                                  | 36 |
| 6.3 Klachten melden en geschillenregeling.....                      | 36 |
| 6.4 Voorbehoud Aanbestedende dienst.....                            | 36 |
| 6.5 Terugtrekken Gegadigden .....                                   | 37 |
| 6.6 Vertrouwelijkheid en Intellectuele eigendomsrechten .....       | 37 |
| 6.7 Communicatie .....                                              | 37 |
| 6.8 Taal .....                                                      | 38 |
| 6.9 Rangorde documenten.....                                        | 38 |
| 6.10 Wijziging Aanbestedingsdocumenten .....                        | 38 |

## 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 ( <a href="http://www.tenderned.nl">www.tenderned.nl</a> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 zal bestaan uit gedeeltelijk uitgeefbaar gebied en gedeeltelijk Openbare Ruimte, afhankelijk van het ontwerp van de Winnende Inschrijver.                                                                                                                                                 |
| Combinant(en)            | Een partij die deel uit maakt van een samenwerking tussen ondernemers of organisaties die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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.                                                                                     |
| 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 grondbod (minimaal €8 miljoen) min de kosten voor de inrichting Openbare Ruimte (maximaal €1,5 miljoen te factureren bij gemeente). De Indiener dient zowel het grondbod als het financieel bod, aan te geven in de indiening. De beoordeling vindt plaats op basis van het grondbod. Het grondbod 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 aanbidding(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 een 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair;</li> <li>2. 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);</li> <li>3. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz.</li> </ol> |

|  |                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Voor zover niet anders bepaald, wordt bedoeld op gronden die onderdeel uitmaken van de (toekomstige) Openbare ruimte. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Inschrijvingsleidraad voor de aanbesteding ten behoeve van de Inschrijvingssfase 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 in eigendom en beheer 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 Inschrijvingsleidraad wordt de tweede fase (c.q. de Inschrijvingssfase) 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 (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 Inschrijvingsleidraad.

### 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 Inschrijvingsleidraad

De Inschrijvingsleidraad bevat informatie over:

- het opstellen van een geldige en complete Inschrijving ten behoeve van de Opdracht voor de Inschrijvers;
- de procedure om te komen tot een besluit tot gunning van de Aanbestedende dienst;
- de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst die bepalen welke Inschrijving op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV) via gunningscriteria wordt beoordeeld en die voldoet aan de gestelde minimum eisen;
- de wijze waarop gegadigden inlichtingen kunnen verkrijgen.

Centraal staan de eisen waaraan de Inschrijving moet voldoen, de gunningsprocedure en de gunningscriteria.

Deze Inschrijvingsleidraad is gericht aan de Inschrijvers ten behoeve van het indienen van een Inschrijving. Alle informatie in deze Inschrijvingsleidraad is openbaar toegankelijk.

### 1.4 Communicatie en planning

Communicatie vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met de leden van het projectteam anders dan via TenderNed.

Met het verzenden van de Uitnodiging tot Inschrijving is de Inschrijvingsfase gestart. In de onderstaande tabel is de planning weergegeven.

| 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 gedeelde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig en voor onbepaalde tijd te wijzigen.

De Aanbestedende dienst heeft het recht om van de genoemde data af te wijken. Over een wijziging wordt u tijdig geïnformeerd. De wettelijk verplichte minimumtermijnen zullen vanzelfsprekend gerespecteerd worden door de Aanbestedende dienst. Zonder aankondiging zijn de beschreven planning, alsmede de overige termijnen, die in de Inschrijvingsleidraad zijn genoemd, fatale termijnen.

### 1.5 Bevestiging deelname Inschrijving

Inschrijvers worden verzocht zo spoedig mogelijk na ontvangst van deze inschrijvingsleidraad, doch uiterlijk binnen 7 dagen, schriftelijk te berichten of zij wel of niet gebruik zullen maken van de uitnodiging tot inschrijving. Wij verzoeken u hiervoor de berichtenmodule in TenderNed te gebruiken. Dit in verband met de mogelijke toepassing van de wachttijdsregeling zoals omschreven in de Selectieleidraad.

### 1.5 Leeswijzer

De Inschrijvingsleidraad bestaat uit 6 hoofdstukken en 26 bijlagen. Zowel de Inschrijvingsleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 1 geeft een inleiding en samenvatting;
- Hoofdstuk 2 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot een volledige inschrijving;
- Hoofdstuk 3 gaat in op de Gunningsprocedure.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de Gunningscriteria;
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de Algemene Bepaling die op deze Aanbesteding van toepassing is.

### 1.6 Bijlagen

Bij de inschrijvingsleidraad horen de volgende 26 bijlagen:

- Bijlage 1: Checklist

### Toelichting op de Opdracht

- Bijlage 2: Kaart Plangebied en Bouwvlak
- 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: Biedingsformule

## **2. Inschrijvingsprocedure**

De Inschrijvingen worden door de Aanbestedende dienst als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van onderstaande procedurele voorwaarden van Inschrijving of indien de Inschrijving niet compleet is, leidt dit tot directe uitsluiting van de Inschrijver van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

### **2.1 Procedurele voorwaarden**

1. Alleen volledig ingevulde Inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling.
2. De Inschrijver moet zijn aanbieding gestand doen gedurende twee maanden dagen na de dag van indiening van de Inschrijving. De Aanbestedende dienst kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan door de Inschrijver geen aanspraak op de Opdracht worden ontleend.
3. De Aanbestede dienst heeft het recht, maar niet de verplichting om Inschrijvers naar verduidelijking van en/of om aanvulling op ontbrekende gegevens te vragen en om de door de Inschrijver verstrekte informatie bij derden te controleren.
4. Met het indienen van de aanmelding verklaart de Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de bepalingen in de concept optieovereenkomst en koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 8).

5. Uiterlijk binnen twee maanden na definitieve gunning aan de Winnende marktpartij zal de Optieovereenkomst worden ondertekend door de gemeente en de Winnende marktpartij. Daarop volgend wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat overdracht van de uitgeefbare grond plaatsvindt na een onherroepelijk omgevingsvergunning. Mochten de gemeente en de Winnende marktpartij niet binnen twee maanden na definitieve gunning tot ondertekening overgaan, behoudt de gemeente zich het recht voor de gunning zonder vergoeding van enigerlei schade in te trekken.
6. Het is de Inschrijvers niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met bestuurlijk en/of ambtelijk betrokken personen bij het project Zwemmerslaan. Vragen en verzoeken om informatie dienen uitsluitend via TenderNed aan de Aanbestedende dienst worden gericht. De Aanbestedende dienst kan een Inschrijver uitsluiten die op een andere wijze vragen en verzoeken om informatie indient met het doel aanvullende informatie te verkrijgen en een voordeel te verkrijgen ten opzichte van andere Inschrijvers.

## 2.2 Compleetheid Inschrijving

De stukken waaruit de Inschrijving moet bestaan zijn in de checklist **bijlage 1** opgenomen. In bijlage 1 wordt per onderdeel aangegeven welke stukken de Inschrijver dient aan te leveren en waarop deze stukken beoordeeld worden. Alle bestanden dienen digitaal aangeleverd te worden via TenderNed.

De inleverdata van de stukken zijn te vinden in paragraaf 1.4 van deze Inschrijvingsleidraad.

De digitale bestanden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de samenvoeging van de mappen en/of bestanden per gunningscriterium, exclusief het Gunningscriterium prijs, dienen te worden aangeleverd in een gecomprimeerde bestand in .ZIP en .RAR;
- alle tekstuele bestanden dienen te worden aangeleverd in PDF;
- ontwerpbestanden dienen te worden aangeleverd in .DWG en .PDF;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10, regelafstand 1.0.

## 2.3 Beoordeling aanmeldingen

Aan de hand van de door de Inschrijvers ingediende stukken, zie 2.2 en **bijlage 1**, worden de Inschrijvingen beoordeeld. De aanmeldingen worden eerst getoetst op compleetheid.

Wanneer een Inschrijving niet compleet is, wordt de betreffende Inschrijving niet beoordeeld en uitgesloten van verdere deelname aan de procedure. Vervolgens worden de Inschrijvingen inhoudelijk beoordeeld.

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende documenten afzonderlijk met een waardering. Hierbij worden door de leden van de beoordelingscommissie individueel de volgende percentages toegekend (0%, 25%, 50%, 75% of 100%). De beoordelingscommissie komt daarna in gezamenlijk overleg in consensus tot één van deze percentages. Deze percentages bepalen vervolgens hoeveel punten een Inschrijving op ieder onderdeel ontvangt. Het aantal punten dat per gunningscriterium te behalen is en op welke subgunningscriteria wordt beoordeeld is terug te vinden in paragraaf 5.2. De punten worden, indien nodig, afgerond op een decimaal achter de komma. Dit geldt ook voor het onderdeel Financien.

Voor het geven van de individuele percentages aan de gunningcriteria gelden de volgende

uitgangspunten:

| Gegeven score | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0%            | Het aanbod heeft <u>geen meerwaarde</u> ten opzichte van de minimum gestelde eisen.                                                                                                                                                                                                |
| 25%           | Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie <u>nauwelijks</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling. |
| 50%           | Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.                   |
| 75%           | Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie <u>veel</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.       |
| 100%          | Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie <u>extra veel</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling. |

## 2.4 Presentatie beoordelingscommissie

Na de schriftelijke beoordeling van de inschrijvingen door de beoordelingscommissie dient iedere Inschrijver een presentatie te geven van maximaal 15 minuten aan de beoordelingscommissie. Inschrijvers krijgen de gelegenheid om de Inschrijving toe te lichten en verduidelijkende vragen van de beoordelingscommissie te beantwoorden. De presentatie dient verzorgd te worden door de beoogd sleutelpersonen (maximaal 5) van het projectteam van de Inschrijver, die uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor de daadwerkelijke voorbereiding en uitvoering van het project. Hij/zij wordt immers de vaste contactpersoon voor de Aanbestedende dienst.

We benadrukken hierbij dat u in uw presentatie niet het Gunningscriterium 'Financiën/ waarde' dient te benoemen. Audiovisuele middelen t.b.v. de presentatie zijn aanwezig. De presentatie dient na afloop op een USB-stick beschikbaar te worden gesteld aan de Aanbestedende dienst.

## 2.5 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 tijdens de contractvorming in het aanbestedingsproces uitgevoerd. De Aanbestedende dienst zal dan een verzoek doen tot indienen van het Bibob formulier (zie

bijlage 22). De Aanbestedende dienst sluit iedere Inschrijver, combinant of lid van het Consortium uit van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure als uit de Bibob-toets blijkt dat de betreffende partij als niet-integer wordt aangemerkt.

## 2.6 Aanvullende bewijsstukken

Van de Winnende Inschrijver wordt in de offerte verificatiefase gevraagd om binnen 7 dagen na het verzoek de volgende documenten als bewijsstuk te overleggen:

- Het uittreksel uit het handelsregister als bedoeld in artikel 3.13.9 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 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 ARW 2016, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.

LET OP: Het aanvragen van een verklaring van de Belastingdienst neemt enige tijd in beslag, idem voor de GVA. Wij adviseren dan ook deze aanvraag, indien nodig, te doen gedurende de aanbestedingsperiode zodat, wanneer de Aanbestedende dienst deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn van zeven dagen kunnen worden aangeleverd.

### 3. Gunningsprocedure

#### 3.1 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

Op 23 februari 2024 is de aankondiging van de aanbestedingsprocedure op TenderNed gepubliceerd. Gegadigden hebben vervolgens de Inschrijvingsleidraad voor deze Opdracht op TenderNed kunnen vinden en een Verzoek tot deelneming voor de aanbesteding kunnen indienen.

Na de selectiefase ontvangen alle vijf (5) geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot Inschrijving met de Inschrijvingsleidraad en alle relevante bijlagen op basis waarvan zij een Inschrijving mogen indienen en mee kunnen dingen naar de gunning van de Opdracht via TenderNed.

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 (via berichtenmodule TenderNed) 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 of de eerstvolgende Gegadigde in de ranking, conform paragraaf 4.2.2.3 onderdeel vanuit de Inschrijvingsleidraad en het proces-verbaal van de loting d.d. **DATUM**, alsnog uit te nodigen om een Inschrijving te doen.

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 Inschrijvers.

#### 3.2 Startbijeenkomst

Op **2 juli 2023** is er een startbijeenkomst, waarbij de Aanbestedende dienst de Inschrijvers een individuele toelichting geeft op de uitgangspunten van de aanbestedingsprocedure en Gunningscriteria. Daarnaast is er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Deze beantwoorde vragen zullen geanonimiseerd toegevoegd worden bij de eerste Nota van inlichtingen (zie ook 3.3.3).

Van elke startbijeenkomst wordt een verslag gemaakt wat toegestuurd wordt bij de eerste Nota van inlichtingen.

#### 3.3 Nota van inlichtingen

##### 3.3.1. Eerste Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Inschrijvingsleidraad en/of de startbijeenkomst kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk **23 augustus, 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 Inschrijvers.

De geanonimiseerde vragen worden uiterlijk op **6 september 2024** door de Aanbestedende dienst beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de eerste Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed. Vragen die gesteld zijn in het kader van en tijdens de startbijeenkomst worden ook beantwoord in de eerste Nota van inlichtingen.

### 3.3.2 Tweede Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van de eerste Nota van Inlichtingen kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk **20 september 2024, 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 Inschrijvers.

De geanonimiseerde vragen worden uiterlijk **4 oktober 2024** door de Aanbestedende dienst beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de tweede Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

### 3.3.3 Nadere inlichtingen in geval van een economisch belang

Conform ARW 2016 artikel 3.26 kan een Inschrijver 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 Akkoordverklaring op de concept Koop- en ontwikkelovereenkomst

Met de Winnende marktpartij wordt uiterlijk binnen twee maanden na definitieve gunning de Optieovereenkomst(en) gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de grondafname, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van het project.

Een concept van de Optieovereenkomst en Koop- en Ontwikkelovereenkomst(en) zijn als bijlage 7 en 8 bijgevoegd.

#### 3.4.1 Optieovereenkomst

De Aanbestedende dienst sluit met de Winnende marktpartij binnen twee maanden na definitieve gunning een Optieovereenkomst. In de Optieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het plan, het exclusief beschikbaar houden van de grond en betalen van een exclusiviteitsvergoeding. De Overeenkomst(en) word(t)(en) ingevuld op basis van de winnende Inschrijving.

De exclusiviteitsvergoeding dient met ondertekening van de Optieovereenkomst gestort te zijn

door opdrachtnemer. Deze Optieovereenkomst geeft de Opdrachtnemer een afnamerecht voor de grond binnen een optieperiode van 15 maanden. De hoogte van de exclusiviteitsvergoeding is afhankelijk van het grondbod en de grondwaarde ontwikkeling gedurende looptijd optieovereenkomst. De Optieovereenkomst betreft geen afnameplicht. De concept Optieovereenkomst is toegevoegd als bijlage (7).

Tijdens de looptijd van de Optieovereenkomst werkt de opdrachtnemer het plan voor de ontwikkeling verder uit tot een voorlopig ontwerp, waarbij toekomstige bewoners actief worden betrokken. Ook worden er afspraken gemaakt over de rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling en wordt de integriteit van opdrachtnemer getoetst. Daarnaast doorloopt de opdrachtnemer de noodzakelijke procedures en draagt hij zorg voor de financiering.

### 3.4.2 Koop-en Ontwikkelovereenkomst

In de Koop-en Ontwikkelovereenkomst zijn onder andere de afspraken vastgelegd over de datum van grondafname en de uitvoering van het bouwplan. Onder de Koop-en Ontwikkelovereenkomst wordt het definitief ontwerp uitgewerkt. Het concept van de koop-en ontwikkelovereenkomst is als bijlage 7 bij de Inschrijvingsleidraad gevoegd en moet binnen 15 maanden (met eventueel de mogelijk tot verlenging van 3 maanden) na ondertekenen optieovereenkomst getekend worden. Het definitief ontwerp moet worden goedgekeurd door de gemeente. Pas daarna kan de aanvraag omgevingsvergunning door de opdrachtnemer worden ingediend. Na een onherroepelijke omgevingsvergunning vindt de juridische en economische levering van de gronden plaats.

### 3.4.3 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' van de Gemeente Haarlem. De opdrachtnemer werkt deze verplichtingen in de optieperiode uit tot een plan van aanpak.

## 3.5 Beoordeling en besluitvorming Inschrijvingen

### 3.5.1. Beoordelings- en besluitvormingsproces

De beoordeling en de gunning vindt plaats volgens onderstaande stappen:

#### **Stap 1: Opening van de Inschrijvingen**

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Inschrijvingen zullen de Inschrijvingen worden geopend door de onafhankelijk adviseurs van BEECKK Ruimtemakers die geen zitting hebben in de beoordelingscommissie. Behalve de onafhankelijk adviseurs mag niemand bij de opening van de Inschrijvingen aanwezig zijn. Er wordt via TenderNed een proces-verbaal van opening van de Inschrijvingen verstuurd naar de Inschrijvers.

#### **Stap 2: Controle van Inschrijvingen op vormvereisten en volledigheid**

De Inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op vormvereisten, waaronder begrepen de tijdige en volledige indiening van de Inschrijving als gesteld in deze Inschrijvingsleidraad. De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

#### **Stap 3: Beoordelen Inschrijvingen en pitch**

Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Inschrijvingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 5.3 en 5.4. Na indiening van de schriftelijke inschrijvingen, en na

beoordeling van de indiening, krijgen Inschrijvers de gelegenheid om het plan toe te lichten in een mondelinge pitch en verduidelijkende vragen van het beoordelingsteam van de gemeente te beantwoorden.

Bij ontvangst van de Inschrijvingen blijft het Gunningscriterium Financiën van de Inschrijvingen gesloten in de digitale kluis. Dit Gunningscriterium blijft gesloten tot de overige Gunningscriteria zijn beoordeeld. Na puntentoekenning op kwaliteit (woon concept, ruimtelijk concept en toekomst concept), worden de Inschrijvingen ook voor Gunningscriterium Financiën geopend en beoordeeld. Hierna kan het totaal aantal punten worden berekend.

De Aanbestedende dienst heeft het voornemen de Opdracht te gunnen aan de hoogst scorende in de beoordeling van de Gunningscriteria. Zo worden de punten voor de twee Gunningscriteria bij elkaar opgeteld en vormen deze de totaalscore. De Inschrijver met de hoogste totaalscore is de Inschrijver aan wie de Aanbestedende dienst voornemens is de Opdracht te gunnen.

#### Stap 4: Loting

Indien na afronding van stap 3 de totaalscore van meerdere Inschrijvers gelijk is, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de onderlinge positie van de Inschrijvers met de gelijke eindscore bepaald, conform artikel 3.39.2 ARW 2016. De loting zal door een notaris worden verricht.

##### 3.5.2 Beoordelingscommissie

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

- Gemeente Haarlem:
  - Procesmanager
  - Technisch adviseur
  - Adviseur Wonen
  - Vakspecialist gemeenschap/wooncollectief
  - Stedenbouwkundige
  - Landschapsarchitect
  - Expert circulair (extern)
  - Planeconoom

De externe procesbegeleiders van BEECKK Ruimtemakers begeleiden het proces en zijn zelf niet betrokken bij de inhoudelijke beoordeling van de ingediende Inschrijvingen.

##### 3.6 Mogelijkheid van afzien van gunning

De Aanbestedende dienst behoudt ten alle tijden het recht om af te zien van gunning van de Opdracht, zonder dat zij in dat geval gehouden is tot betaling van enige (schade)vergoeding.

##### 3.7 Communicatie en besluitvorming

Alle Inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over het voornemen tot gunning. Niet alleen de winnaar ontvangt bericht, maar ook de verliezende partijen ontvangen een gemotiveerd afwijzingsbericht.

Met dit bericht wordt ingegaan op de achtergronden van de gunningsbeslissing, waaronder de kenmerken van de betreffende Inschrijving, te weten de score per (sub)Gunningscriterium inclusief een inhoudelijke onderbouwing hiervan en de naam van de beoogde winnaar met haar

score per (sub)Gunningscriterium.

Het bericht wordt toegezonden via TenderNed. De dagtekening van de brief geldt als datum van voorlopige gunning.

De Inschrijver verliest zijn recht om op te komen tegen het voorlopige gunningsbesluit wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen twintig (20) kalenderdagen na datum van verzending van de brief waarin het voorlopige gunningsbesluit bekend is gemaakt, een kort geding aanhangig heeft gemaakt bij de bevoegde rechter bij de rechtbank Noord-Holland, gevestigd in Haarlem. Als er een kort geding wordt gestart dan schort dat de verdere procedure op totdat de rechter in eerste aanleg een beslissing heeft genomen.

Wanneer er binnen genoemde termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen de voorlopige gunning, worden alle Inschrijvers daarvan op de hoogte gesteld en wordt de procedure opgeschort totdat de rechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

### 3.8 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in de Inschrijvingsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen (met uitzondering van openbare beleidsdocumenten van de gemeente) en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de Inschrijvers slechts aan medewerk(st)ers te worden getoond die van de aanbesteding kennis moeten nemen. Evenmin mag door Inschrijvers op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Aanbestedende dienst zijn of worden verstrekt. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Opdracht niet aan een Inschrijver gegund wordt.

### 3.9 Vergoeding voor deelname Inschrijvingsfase

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Winnende marktpartij, een vergoeding van € 15.000,- exclusief BTW mits aan onderstaande voorwaarde is voldaan:

De Inschrijving is meegenomen in de inhoudelijke beoordeling en voldoet aan een minimum totaalscore van 20 op het gunningscriteria kwaliteit (Woon concept, Ruimtelijk concept en Toekomst Concept).

### 3.10 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Inschrijvingsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Inschrijver meent dat dit document onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Inschrijver hierover een vraag te stellen in de eerste vragenronde, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalft.

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](mailto: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.

### 3.11 Blijvend voldoen aan eisen

Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan de in Selectieleidraad en Inschrijvingsleidraad genoemde geschiktheidscriteria (minimumeisen en selectie-eisen) en uitsluitingsgronden wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende Inschrijver van de aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst is in die situatie gerechtigd in overeenstemming met de op de aanbestedingsprocedure toepasselijke regelgeving een andere opeenvolgende geschikte Gegadigde tot de inschrijvingsfase toe te laten, zonder enige schadelijkheid.

Elke Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst tijdig in kennis te stellen van wijzigingen in zijn omstandigheden die uitsluiting op grond van de gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria tot gevolg kunnen hebben. Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan deze eisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende Inschrijver van de aanbestedingsprocedure.

## 4. 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.

### 4.1 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.

#### 4.1.1 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.

#### 4.1.2 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

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.

#### 4.1.3 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 (prijsspeil 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.
- 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, zie 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 m<sup>2</sup> 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).

#### 4.1.4 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.

### *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 (mede)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 coöperatiewoningen en/of CPO wordt dit ook nagestreefd, maar moet de oplevering uiterlijk binnen 7 jaar na Gunning plaatsvinden. De Aanbestedende Dienst ziet in het plan van aanpak naast een beschrijving van de begeleiding van de wooncoöperatie en/of CPO ook graag een planning. Hieronder volgt een beknopte planning van het gunningsbesluit:

| <b>Wat</b>                                 | <b>Wanneer</b>                                                                                                            |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ondertekenen Optieovereenkomst             | Binnen twee maanden na Gunning                                                                                            |
| Looptijd Optieovereenkomst                 | Binnen vijftien maanden, met mogelijkheid tot drie maanden verlenging (maximaal achttien maanden totaal)                  |
| Ondertekenen Koop-en Ontwikkelovereenkomst | Binnen achttien maanden na ondertekenen Optieovereenkomst (exclusief besluitvorming door het College van Burgemeesters en |

|                                         |                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Wethouders van maximaal twee maanden)                                                                 |
| Looptijd Koop-en Ontwikkelovereenkomst  | Tien maanden, met mogelijkheid tot maximaal drie maanden verlenging (maximaal dertien maanden totaal) |
| Aanvraag omgevingsvergunning            | Binnen twee maanden na vaststelling Definitief Ontwerp door Aanbestedende Dienst                      |
| Juridische levering en betaling koopsom | Na onherroepelijke omgevingsvergunning                                                                |
| Start bouw                              | Binnen 10 maanden na levering                                                                         |
| Oplevering reguliere woningen           | Binnen vijf jaar na Gunning                                                                           |
| Oplevering CPO/Wooncoöperatiewoningen   | Binnen zeven ja na Gunning                                                                            |

#### 4.2 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;
- 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.

#### 4.3 Overeenkomsten

##### 4.3.1 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 (zie 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.

#### 4.3.2 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).

## 5. Gunningscriteria

### 5.1 Inleiding

De gunning vindt plaats op basis van Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BKPV), conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 3.6.1 ARW 2016 aan de hand van een aantal door de Aanbestedende dienst opgestelde eisen en wensen (nadere criteria). Gegadigden kunnen excelleren op deze gunningscriteria, waarbij minimaal voldaan moet worden aan de kaders uit het bestemmingsplan, Stedenbouwkundig Programma van Eisen en minimaal grondbod. De Opdracht zal worden gegund op basis van twee (2) Gunningscriteria:

1. Kwaliteit
2. Financieel

Gunningscriteria zijn inhoudelijke criteria die als doel hebben te komen tot de beoordeling van de Inschrijvingen en de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding te vinden. De door de Inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per criterium een maximum score kan worden behaald. Indien een Inschrijving niet voldoet aan één of meer van de gestelde eisen (zie bijlage 3: Stedenbouwkundig programma van Eisen) dan wordt de Inschrijver uitgesloten en niet verder beoordeeld (zie ook paragraaf 5.4.1), conform het ARW 2016.

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

- Kwaliteit
  - Woon concept
  - Ruimtelijk concept
  - Toekomst concept
- Financieel
  - Financieel bod, bestaande uit grondbod en kosten woonrijp maken

### 5.2 Beschrijving Gunningscriteria

In figuur 1 zijn de verschillende gunningscriteria verder uitgesplitst en is aangegeven hoeveel punten per onderdeel te behalen zijn. Hierna volgt een nadere toelichting op de gunningscriteria.

| Gunningcriterium     | Subgunningcriterium         | Maximaal totaal aantal te behalen punten |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| <b>1. Kwaliteit</b>  |                             | <b>80 punten</b>                         |
|                      | 1.1 Woon concept (40)       |                                          |
|                      | 1.2 Ruimtelijk concept (20) |                                          |
|                      | 1.3 Toekomst concept (20)   |                                          |
| <b>2. Financieel</b> |                             | <b>20 punten</b>                         |
|                      | 2.1 Grondbod                |                                          |
|                      | 2.2 Kosten Woonrijp maken   |                                          |

*Figuur 1: Gunningscriteria en subgunningscriteria*

Binnen het subgunningscriterium 1.1 Woonconcept geldt:

| Onderverdeling punten binnen het subgunningscriterium woonconcept   | Maximaal aantal te behalen punten |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Uitsluitend wooncoöperatie: 25 of meer woningen                     | 25*                               |
| Opnemen van Woon coöperatie: 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.

### 5.3 Gunningscriterium "kwaliteit"

#### 5.3.1 Doelstellingen

De gemeente Haarlem wenst een kwalitatief duurzame wijk te realiseren, geschikt voor de huidige en toekomstige generaties. De Zwemmerslaan wordt dé wijk van de toekomst. Het is een wijk met innovatieve woonconcepten, waarbij gemeenschapszin centraal staat. In de Zwemmerslaan kijken buurtbewoners naar elkaar om, zowel jong als oud.

De gemeente heeft drie doelstellingen voor deze locatie geformuleerd, waarop de Inschrijvingen beoordeeld worden:

- Prettig samenleven met elkaar met mix van woningen (Woon concept)
- Wonen in een collectief landschap met een informeel karakter, sterk verbonden met de omgeving (Ruimtelijk concept)
- Behoud van waarde en kwaliteiten naar de toekomst, door aandacht voor maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen (Toekomst concept)

#### 5.3.2 Eisen en wensen

##### **1.1 Woonconcept- Prettig samenleven met elkaar**

In de wijk van de toekomst is het prettig wonen. Bewoners gaan hier voor langere tijd hun thuis vinden. Hierdoor zijn bewoners bereid om te investeren in langdurige relaties met hun burens en zich in te zetten voor hun woning en directe leefomgeving. Er ontstaat verbinding, sociale samenhang en verantwoordelijkheidsgevoel. Het plan maakt duidelijk hoe op deze aspecten wordt ingezet en een omgeving wordt gerealiseerd waarin dergelijke ontwikkeling ontstaat en blijft bestaan. In de Zwemmerslaan zijn drie onderdelen belangrijk voor het bereiken van deze doelstelling: Gemeenschapszin, wooncoöperatie en doelgroepen en differentiatie.

De Inschrijver wordt uitgedaagd om beproefde woonconcepten te ontwikkelen die gemeenschapszin bevorderen, ruimte bieden aan innovatieve woonvormen zoals een wooncoöperatie en een thuis bieden voor verschillende doelgroepen die met elkaar in verbinding staan in een gedifferentieerd woonprogramma (naar segment en grootte, bijlage 17). 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.

### Gemeenschapszin

Het plan moet zorgdragen voor een buurt met een sterke gemeenschapszin. Bewoners van de Zwemmerslaan zijn betrokken bij hun directe woonomgeving en mensen uit de aangrenzende omgeving zijn welkom bij de Zwemmerslaan. De nieuwe ontwikkeling biedt meerwaarde voor haar omgeving en vergroot de diversiteit van Schalkwijk zonder zelf een geïsoleerde plaats in te nemen. De woonconcepten dragen gemeenschapszin uit.

De sociaal-maatschappelijke betrokkenheid komt deels terug in een (beperkte) mix van functies. Er is naast wonen, ruimte voor woon-werk- en woon-zorgwoningen en gedeelde ruimte(s)/voorzieningen.

Daarnaast moet de wijk ingericht worden om betrokkenheid en collectiviteit te stimuleren: hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan collectieve voorzieningen of collectief beheer van de buitenruimte. Gezamenlijke voorzieningen stimuleren ontmoeting tussen bewoners. De gemeente is van mening dat sociale interactie bijdraagt aan de gezondheid van bewoners. In een gezonde wijk kijken buurtbewoners naar elkaar om. Door middel van collectieve woonconcepten, wordt dit gestimuleerd.

### Wooncoöperatie

Wanneer bewoners intensief betrokken zijn, verwacht de gemeente dat er een wijk ontstaat waar een hoge mate van eigenaarschap en sociale cohesie. Bewoners hebben daarmee niet alleen eigenaarschap voor hun nieuwe woning, maar ook voor de openbare ruimte en de omgeving. De bewoners spelen een (hoofd)rol in de totstandkoming, het onderhoud en de sociale cohesie van de woonbuurt. Dit kan door middel van CPO of een wooncoöperatie gerealiseerd worden. CPO is het minimale vereiste, extra waardering wordt gegeven indien wordt voldaan aan de wens voor de realisatie van een wooncoöperatie. Een wooncoöperatie heeft de voorkeur. Een wooncoöperatie is een belangrijk instrument om gemeenschapszin te bevorderen, vrijheid te geven aan bewoners en betrokkenheid te creëren en te behouden.

Een wooncoöperatie vraagt om een actieve rol van de Winnende Marktpartij om de coöperatie te begeleiden en te ondersteunen richting realisatie. In een vroeg stadium in de planvorming (uiterlijk bij het voorlopig ontwerp) betreft of formeert de Inschrijver mogelijke coöperatie(s) om gezamenlijk tot een plan te komen. De Inschrijver moet in de Inschrijving een plan van aanpak voor begeleiding van de wooncoöperatie en/of CPO tonen. Extra waardering wordt gegeven als dit een lokaal initiatief en/of bewoners betreft.

### Doelgroepen en differentiatie

Het plan biedt een thuis voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. Deze doelgroep leent zich ook goed voor een collectieve woonvorm. Toegankelijkheid en zorgvoorzieningen zijn voor met name de senioren een belangrijk aandachtspunt. Er wordt in deze Aanbesteding gevraagd om een mix van woontypen en woninggroottes in alle prijssegmenten, van kleine éénpersoonswoningen (levensloopbestendig) tot grotere eengezinswoningen. Minimaal 50% van het totale woonprogramma moet betaalbaar zijn. De overige 50% dient een mix aan prijssegmenten te bevatten (middelduur en duur segment), waarbij extra waardering wordt gegeven voor substantieel meer betaalbare woningen (bijlage 17). De voorkeur gaat uit naar woningen in het koopsegment. Uitgangspunt is dat de woningen worden aangeboden of verkocht met een anti-speculatiebeding of een bijzondere koopconstructie zodat de woningen duurzaam betaalbaar blijven. Zowel binnen één gebouw als tussen de gebouwen is differentiatie van woontypen, prijssegmenten en doelgroepen gewenst. Een mix aan doelgroepen op verschillende schaalniveaus wordt gewaardeerd. Om

de interactie tussen de doelgroepen en daarmee de gemeenschapszin te bevorderen, voorziet het plan in handvatten hiervoor.

### **1.2 Ruimtelijk concept- Wonen in een collectief landschap met een informeel karakter, sterk verbonden met de omgeving.**

De nieuwe bebouwing wordt op een unieke locatie met veel volwassen bomen en te midden van grote groenzones ontwikkeld. De ontwikkeling speelt optimaal in op deze gegeven groene kwaliteit. Behoedzaam wordt omgegaan met bestaande bomen. Routes en doorzichten verbinden de buurt met de omliggende groengebieden en buurten. Landschap en architectuur vormen een sterk samenhangend geheel. Daarbij is het 'landschap' een collectieve buitenruimte, die bijdraagt aan verbinden en gemeenschapszin. Met een informeel karakter wordt aansluiting gezocht bij de bestaande kwaliteit van de Groene Zoom (de groenzone rondom Schalkwijk).

#### Sterke identiteit met informele sfeer

De wijk krijgt een sterke identiteit met een informele sfeer, die zich onderscheidt van de stadswijken van Schalkwijk. Zowel in de buitenruimte als architectuur wordt gezocht naar rust en samenhang. De nieuwe bebouwing heeft een moderne uitstraling. De bebouwing is simpel, robuust en tijdloos. De architectuur is rustig en terughoudend, als onderdeel van het landschap. Elk gebouw maakt onderdeel uit van één en dezelfde familie. Het plan heeft daarmee een sterke eigen identiteit die in alle lagen van ontwerp is meegenomen. De bebouwingsopzet, architectuur en buitenruimte zorgen voor een informele sfeer.

#### Landschappelijke buitenruimte

Een groot deel van de nieuwe buurt bestaat uit openbaar toegankelijke, groene buitenruimte met een verbindende werking. Gebouwen staan met hun voeten in het landschap en zijn zo opgezet dat de collectieve buitenruimte een verlengstuk voelt van de eigen woning.

De buitenruimte is voor de nieuwe bewoners van de Zwemmerslaan een uitnodigende, aangename en veilige plek om elkaar te ontmoeten, te spelen, trainingen te volgen, feestjes te organiseren, etc.

#### Verbonden met omliggende grondgebieden

De buurt wordt een logische entree tot de Groene Zoom. Zowel voor de nieuwe bewoners als voor omwonenden staat het Plangebied in verbinding met de groene omgeving en aangrenzende buurten. Dit vraagt om doorzichten naar het landschap en een doorwaadbaarheid van het gebied met (publiek toegankelijke) routes.

### **1.3 Toekomst concept- Behoud van waarde en kwaliteiten naar de toekomst, door aandacht voor maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen**

De Zwemmerslaan is een toekomstbestendige wijk. Dat betekent dat de wijk flexibel en aanpasbaar is aan de vraag van de toekomst en dat er aandacht is voor circulariteit.

#### Flexibiliteit

De toekomstige woonbehoefte kan afwijken van die van nu. De plannen die nu gemaakt worden moeten daarop in kunnen spelen. Woonconcepten zijn, waar mogelijk, flexibel en aanpasbaar. De woningen bieden de mogelijkheid aan de bewoner om in eventuele aangepaste vorm voor langere tijd te blijven wonen. Daarbij kan gedacht worden aan uitbreidbaarheid en opdeelbaarheid, maar ook aan functionele uitwisselbaarheid. De flexibiliteit van vastgoed en buitenruimte komt terug in een flexibele indeling en eenvoudige

aanpassing en demontage. Zo is de wijk voorbereid op veranderende behoefte van haar gebruikers als het gaat om bijvoorbeeld wonen, werken, zorg en mobiliteit.

### Circulariteit

Zowel betrokken Marktpartijen, de gemeente als toekomstige bewoners en gebruikers passen de principes van de circulaire economie toe: ze maken gebruik van hernieuwbare energiebronnen, produceren alleen grondstoffen die opnieuw te gebruiken zijn en leveren allemaal een bijdrage aan de circulaire keten. Er wordt circulair gebouwd door materialen her te gebruiken en door bij nieuwbouw rekening te houden met toekomstig hergebruik van materialen. Daartoe krijgen gebouwen een materialenpaspoort. De openbare ruimte wordt ontworpen en gerealiseerd met een geminimaliseerde CO2 footprint. Gedurende het ontwerptraject wordt de Milieukosten indicatoren van het ontwerp beperkt, aan de hand van de Convenant Toekomstige Woningbouw MRA (zie bijlage 14). Brons is hierbij de minimale score, waarbij geëxcelleerd kan worden op zilver en goud.

Bij het gebruik van materialen ligt de nadruk op houtbouw. De gemeente Haarlem heeft zich verbonden aan het convenant Green Deal Houtbouw. Het convenant heeft tot doel om ten minste 20% van de nieuwbouw van woningen in de Metropool Regio Amsterdam in houtbouw uit te voeren. Voorliggende opgave biedt een mooie kans om een grote bijdrage te leveren aan deze doelstelling. Aanvullend vraagt de gemeente Haarlem aandacht voor de losmaakbaarheid van verbindingen bij houtbouw en de verschillende materialen, producten en elementen (respectievelijk TV's van 0,8 en 0,2 conform Circular buildings – Meetmethodiek losmaakbaarheid – Versie 2.0).

### 5.3.3 Aan te leveren documenten gunningscriterium 'kwaliteit'

De volgende documenten moeten door Inschrijver worden ingediend.

#### **1. Integrale visie op doelstellingen en ambities**

Hoe geeft het plan invulling aan de doelstellingen en ambities voor deze locatie, zoals beschreven door de gemeente in onder andere het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en bestemmingsplan? De integrale visie is maximaal 2 A4.

#### **2. Stedenbouwkundig ontwerp op het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp (SO)**

Een stedenbouwkundig ontwerp, inclusief ontwerp van de openbare ruimte, op het uitwerkingsniveau van een Schets Ontwerp (SO) voor het gehele plangebied. Het SO omvat: Een plankaart, maatvast getekend (CAD) op schaal 1:500. Naast deze plankaart worden er ook themakaarten en tabellen gevraagd. Dit geeft een integraal inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten en geeft concreet inzicht in:

- de verdeling tussen bebouwing, buitenruimte (openbaar)
- woonprogramma: grootte en aantallen (footprint, BVO, hoogtes). Woning typologieën en prijssegmenten, aandeel CPO/wooncoöperatie
- percentage grondgebonden groen ten opzichte van totale oppervlakte plangebied;
- ontsluiting en parkeerbalans;
- de inrichting van de openbare ruimte met groen, bestaande en te verplaatsen bomen, verharding
- voorzieningen voor waterberging
- de wijze waarop het plan zich naar de omgeving presenteert;
- positie en maatvoering van bebouwing, kavels, infrastructuur (wegen en paden), parkeren (inclusief parkeerbalans)

Deze kaart wordt vergezeld van:

- Tabel met FSI (Floor Space Index zie bijlage 3), GSI (Ground Space Index, zie bijlage 3), BVO, footprint, gebouwhoogtes
- Tabel met de parkeerbalans
- Tabel en of kaart met waterbergingsopgave
- Tenminste 2 dwarsdoorsneden die over het plangebied als geheel zijn genomen en
- Minimaal twee kaarten die de identiteit van de buurt verbeelden.

Kaart en doorsneden worden tezamen toegelicht in maximaal 2 A4 tekst. Hiermee wordt een indruk gegeven van het ruimtelijk beeld.

### 3. Architectonische Impressie

Voor de woningen verbeeldt de Inschrijver het karakter van de architectuur. Dit bestaat uit:

- maximaal 2 A4 tekst
- Maximaal 4 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen (referentiebeelden en/of impressies).

Bij voorkeur zijn er ook 3D impressies opgenomen. Dit is een wens.

### 4. Plan van aanpak begeleiding wooncoöperatie/CPO

Inschrijver dient aan te tonen wat zijn visie is op de begeleiding van een wooncoöperatie, indien een wooncoöperatie onderdeel uitmaakt van het plan. Indien er geen wooncoöperatie in het plan zit, dient Inschrijver een plan van aanpak voor begeleiding van de CPO woningen toe te voegen. Er moeten immers minimaal 25 CPO-woningen worden gerealiseerd, wanneer er geen wooncoöperatie onderdeel uitmaakt van het plan. Belangrijk is dat uit het plan van aanpak blijkt dat de ambities haalbaar en realistisch zijn in relatie tot de planning. Voor beide gevallen (wooncoöperatie of CPO) geldt een plan van aanpak van maximaal 2 A4. Indien de Inschrijver én CPO-woningen én een wooncoöperatie opneemt in zijn plan, moet dit in één plan van aanpak worden toegelicht.

### 5. Visie op circulair bouwen

Tot slot wordt van Inschrijver een toelichting verwacht op de wijze waarop hij op deze locatie invulling geeft aan het aspect circulair bouwen. Het gaat hierbij niet om een beschouwend betoog maar om een overzicht van de concrete maatregelen die door Inschrijver op deze locatie worden getroffen. Er staan vier thema's centraal binnen het onderwerp circulair bouwen: Milieukosten indicator van het ontwerp, visie materiaalgebruik, losmaakbaarheid verbindingen, houtbouw. De visie op circulariteit is maximaal 3 A4. De bijlagen Convenant Toekomstige Woningbouw MRA (13) en Circular Buildings (14) zijn leidend hierin.

### 6. OPTIONEEL: Visie beheer Openbare Ruimte door toekomstige gebruikers

Indien de Openbare Ruimte niet in zijn geheel in beheer blijft van de Aanbestedende Dienst, moet de Inschrijver aantonen hoe en door wie de ruimte wordt beheerd. De Inschrijver dient dit aan te tonen in een plan van aanpak van maximaal 2 A4.

#### 5.3.4 Aan te leveren documenten voor toelichting projectteam

Inschrijver dient aan te geven met welk projectteam het plan wordt gerealiseerd. Daarvoor moet Inschrijver aantonen op welke wijze zij haar projectteam heeft georganiseerd (max 3 pagina's A4), met welke onderaannemers wordt samengewerkt en wie de sleutelfunctionarissen zijn vanuit het projectteam. Het projectteam moet in ieder geval

bestaan uit:

- **Projectmanager:** De gemeente wil één vast aanspraakpunt vanuit de Gegadigde. De projectmanager is verantwoordelijk voor het proces en het aanspreekpunt voor de gemeente.
- **Architect/stedenbouwer:** De architect/stedenbouwer heeft ervaring met stedenbouwkundig ontwerp en de architectonische uitwerking van bebouwing.
- **Landschapsarchitect:** De landschapsarchitect heeft ervaring met ontwerp van de inrichting openbare ruimte en met het ontwerpen van de verbinding tussen bebouwing en landschap.
- **Overig vrij in te vullen:** Te denken valt aan de projectleider voor aansturing van de wooncoöperatie/zelfbouwprojecten.

Van de bovenstaande sleutelfunctionarissen moet een CV worden ingediend (maximaal 2 A4 per CV). Indien een bovenstaand teamlid tijdens uitvoering van de opdracht wegvalt, dient Inschrijver een gelijkwaardige vervanging te regelen, te beoordelen op basis van CV's met vergelijkbare werkervaring. Inschrijver stelt hiervan de gemeente op de hoogte.

#### 5.4 Gunningscriterium Financieel

De Aanbestedende dienst hanteert als totaalbedrag een financieel bod, bestaande uit een grondbod en een aftrekpost voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het grondbod moet voldoen aan een minimum bedrag van € 8 miljoen (exclusief BTW en overige kosten koper) en de kosten voor de openbare ruimte mogen maximaal € 1,5 miljoen bedragen. Het financiële bod komt daarmee op minimaal € 6,5 miljoen exclusief BTW en exclusief overige kosten koper.

*Financieel bod (minimaal 6,5 miljoen) = Grond bod (minimaal 8 miljoen) – Kosten inrichting openbare ruimte (maximaal 1,5 miljoen)*

Inschrijvingen die lager zijn dan het minimale financieel bod (6,5 miljoen) worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd. Dit geldt ook voor inschrijvingen met een lager grondbod dan 8 miljoen en inschrijvingen met een kostenpost voor de openbare ruimte die hoger is dan 1,5 miljoen.

Het maximaal aantal te behalen punten voor dit gunningscriterium bedraagt 20 punten. De Inschrijver met het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De puntenwaardering is als volgt:

*Punten = 20 x  $\frac{(\text{Financieel bod Inschrijver} - \text{minimum financieel bod})}{(\text{Financieel bod hoogste Inschrijver} - \text{minimum financieel bod})}$*

De Winnende Inschrijver betaalt het grondbod en de kosten voor de openbare ruimte. De post 'Kosten inrichting openbare ruimte' dient na oplevering te worden gefactureerd bij de gemeente, zonder openstaande restpunten.



## 6. Algemene bepalingen

### 6.1 Akkoordverklaring Gegadigden

Deze Inschrijvingsleidraad 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) leiden tot worden niet behandeling 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 Inschrijvingsleidraad 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](mailto: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;
- 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 Inschrijvingsleidraad of de andere Aanbestedingsdocumenten opgenomen worden. In geval van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de Inschrijvingsleidraad 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.