



gemeente
Haarlemmermeer

Aanbesteding woningbouwontwikkeling Hoofddorp Zuidrand - Victoriapark-West

Selectieleidraad

Niet-openbare procedure

Datum: 12 januari 2024

Procedure: Europees niet-openbaar

TenderNed kenmerk: 447349

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE HAARLEMMERMEER	3
1.2	DE ONTWIKKELING	3
1.3	VOORWAARDEN EN TERMIJNEN	5
1.4	RANDVOORWAARDEN VAN DE AANBESTEDENDE DIENST	6
1.4.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	6
1.4.2	<i>Duurzaam inkopen</i>	6
1.4.3	<i>Social Return</i>	7
1.4.4	<i>Integriteit</i>	7
1.4.5	<i>Mededingingswet</i>	8
1.4.6	<i>Klachtenmeldpunt</i>	8
1.4.7	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	8
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	9
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	9
2.2	NIET-OPENBARE PROCEDURE	9
2.3	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE	9
2.4	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	10
2.5	INLICHTINGEN	11
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING	11
2.7	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	11
2.7.1	<i>Geldigheidsduur</i>	11
2.7.2	<i>Ondertekening</i>	12
2.7.3	<i>Blijvend voldoen</i>	12
2.7.4	<i>Correspondentie</i>	12
2.8	SAMENWERKING TUSSEN ONDERNEMINGEN	12
2.8.1	<i>Beroep op middelen van een andere onderneming</i>	12
2.8.2	<i>Combinatie van ondernemingen</i>	13
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	13
3	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	15
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN	15
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	16
3.2.1	<i>Inschrijving handelsregister</i>	16
3.2.2	<i>Verzekering</i>	16
3.2.3	<i>Technische bekwaamheid</i>	16
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	17
5	BIJLAGEN	19

1 INLEIDING

1.1 Gemeente Haarlemmermeer

Sinds de drooglegging van het Haarlemmermeer in 1852 tot de herindeling met Haarlemmerliede en Spaarnwoude van begin 2019 heeft de gemeente Haarlemmermeer (verder te noemen: de gemeente) zich ontwikkeld tot het dynamisch hart van de Randstad. Met meer dan 150.000 inwoners behoort Haarlemmermeer tot de twintig grootste gemeenten van Nederland. Er zijn 31 dorpen en kernen verspreid over een gebied van 20.650 hectare. Kenmerkend voor de gemeente is de dynamiek en diversiteit: grootschaligheid tegenover kleinschaligheid, van stadse proporties tot kleine dorpen met een authentiek dorps karakter, hightech tegenover ambachtelijke teelt. De gemeente verkeert in een constant proces van vernieuwing: door de ontwikkeling van Schiphol en door de aanleg van infrastructuur, bedrijventerreinen en woongebieden, maar ook door de investeringen in groen en recreatie. Als vestigingsplaats voor bedrijven geldt Haarlemmermeer nationaal en internationaal als toplocatie.

Er werken ongeveer 1.000 fte bij de gemeente. Verdeeld over 20 clusters werken zij dagelijks aan de ambitie van de gemeente om één van de beste servicegemeenten van Nederland te worden. Een gemeente waar de klant, bedrijven en instellingen niet alleen centraal staan, maar zich ook daadwerkelijk begrepen en geholpen voelen. Deze ambities zijn samengebracht in een organisatie-inrichting en cultuuromslag, waarbij de vragen van klanten en professionele dienstverleningsprocessen leidend zijn. Samenwerking, samenhang en externe oriëntatie zijn hierbij vanzelfsprekend.

1.2 De ontwikkeling

Victoriapark-West ligt in de Zuidrand van Hoofddorp in een gebied dat volop in ontwikkeling is. De Zuidrand vormt de meest zuidelijk gelegen bebouwingsstrook van Hoofddorp. De gemiddelde breedte van de bebouwingsstrook is 50 meter, de lengte ruim 4 kilometer.

Het is een groene omgeving, tussen de Toolenburgerplas in het noorden en PARK21 in het zuiden. De Toolenburgerplas is een belangrijk recreatiegebied in Hoofddorp; PARK21 is een groot nieuw recreatiegebied van 1000 hectare tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

Victoriapark-West maakt niet alleen deel uit van de Zuidrand, maar is ook onderdeel van De Parken. Dit is de benaming voor de nieuwbouwwijken Tudorpark, Tudor Gardens, Nassaupark, Lincolnpark, Rooseveltpark en Victoriapark die allemaal in Hoofddorp-Zuidoost worden gebouwd.

De ontwikkeling van Victoriapark-West vindt plaats de volgende beleidskaders:

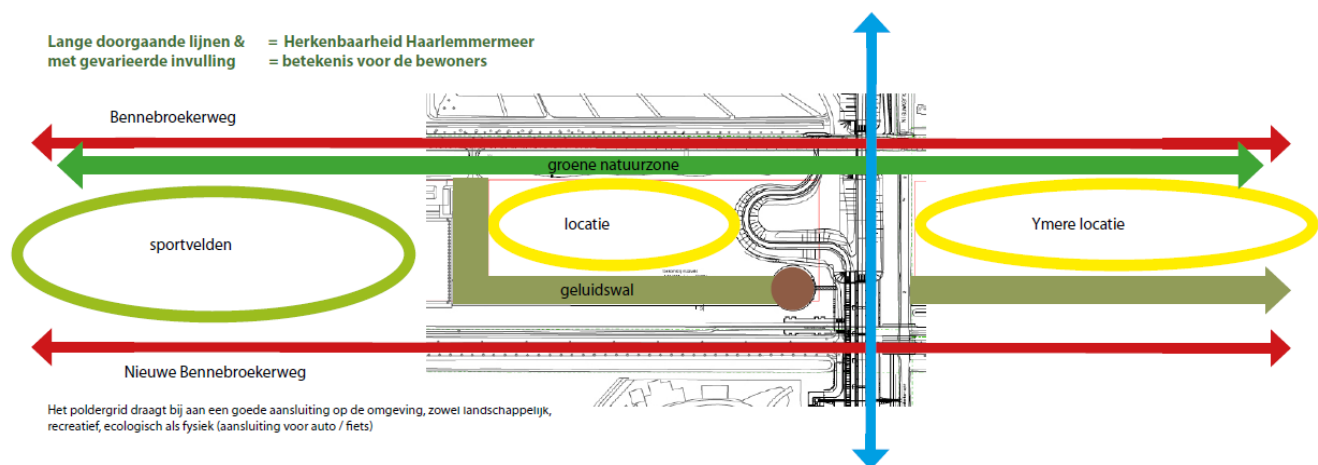
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2023 (LIOR 2023, beschikbaar in Q1-24))
- Bestemmingsplan 'Hoofddorp Zuidrand Arie Cornelishoeve' (2017)
- Paraplu bestemmingsplan parkeren

Naast bovengenoemde beleidskaders zijn via TenderNed de volgende documenten die betrekking hebben op de ontwikkeling beschikbaar:

- Uitgiftetekening 2020-1855 d.d. 8 augustus 2020
- de handleiding Social Return

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is de locatie Victoriapark-West aangeduid als woongebied. In de structuurvisie is opgenomen dat een (groen)stedelijk grondgebonden compact woonmilieu het beste past bij dit gebied, met hoogteaccenten bij knooppunten en langs de vaarten.

Het poldergrid vormt de landschappelijke drager van de locatie in aansluiting met de omgeving en is het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De randen van de locatie Victoriapark-West vallen voor een deel samen met de oorspronkelijke dragers van Haarlemmermeer. De Bennebroekerweg, het historisch lint, aan de noordzijde van de locatie maakt deel uit van de hoofdstructuur van het poldergrid. Langs deze weg wordt een natuurzone/parkstrook gerealiseerd. De Bennebroekerweg blijft hiermee een duidelijk herkenbaar deel van het poldergrid. Aan de zuidzijde bevindt zich de Nieuwe Bennebroekerweg, een nieuwe lijn die met een doorlopende geluidswal eveneens een herkenbare lijn in het landschap is. De invulling van deze lijnen moet over de gehele lengte van de Zuidrand een continu karakter hebben.



Met deze aanbesteding zoekt de gemeente een marktpartij om het gebied Victoriapark-West te ontwikkelen. Door de ontwikkelaar dienen maximaal 180 woningen, alsmede de inrichting van de openbare ruimte gerealiseerd te worden. De grond wordt fiscaal bouwrijp geleverd.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor:

- bouw en woonrijp maken van het uitgeefbare gebied
- tijdige aanvraag van de nutsvoorzieningen en het reserveren van voldoende ruimte in de ondergrond conform uitgangspunten LIOR
- inrichting van de openbare ruimte van het gehele plangebied (binnen de blauwe lijn op het kaartje), zowel boven- als ondergronds

De ontwikkelaar verkoopt eventuele koopappartementen, draagt zorg voor de verhuur en het beheer van de huurappartementen (de sociale huurappartementen in beginsel via Eigen Haard) en richt eventueel een of meerdere VvE's in voor het beheer en onderhoud van gebouwen. De gemeente selecteert in deze aanbesteding de inschrijving met de beste prijs/kwaliteitverhouding. De inschrijvingen worden beoordeeld op de hoogte van het grondbod dat de inschrijver doet en op een aantal kwaliteitscriteria.

Het concept voor de koop/realisatie-overeenkomst wordt in de gunningsfase ter beschikking gesteld.

1.3 Voorwaarden en termijnen

Het gaat in de ontwikkeling om maximaal 180 woningen waarvan minimaal 90% als appartement is gebouwd. Ten minste 50% van de woningen moet gerealiseerd worden in het betaalbare segment, te weten:

- 30% sociale huurwoningen, die in beginsel zullen worden overgenomen door Eigen Haard, en
- 20% betaalbare koopwoningen of huurwoningen voor middenhuur

Voor het overige (maximaal 50%) mogen de woningen in het dure huur- en koopsegment gerealiseerd worden. De voorwaarden waaronder Eigen Haard de sociale huurwoningen zal overnemen worden in de inschrijvingsfase beschikbaar gesteld.

De gemeente stelt de volgende eisen aan het betaalbare segment:

- huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste EUR 1.114 per maand in 2024. (De in de vorige zin bedoelde bovengrens van EUR 1.114 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. Wet op de huurtoeslag, wordt gewijzigd)
- betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs van ten hoogste EUR 390.000 in 2024. De in de vorige zin bedoelde bovengrens wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex
- de gemiddelde prijs van nieuwbouw huurwoningen voor middenhuur bedraagt maximaal 114,75% van de bovengrens voor sociale huur. In 2024 is dat EUR 1.090,41 (114,75% van EUR 879,66)
- de gemeente overweegt het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik geven en nemen van nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden. Nieuwe huurwoningen in het prijssegment midden worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd
- de maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks het percentage dat hiervoor door het Rijk wordt bepaald. Als het Rijk hiervoor geen percentage bepaalt, bedraagt deze huurstijging maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%
- de gemiddelde prijs van nieuwbouw betaalbare koopwoningen bedraagt maximaal 85% van de bovengrens voor de Nationale Hypotheekgarantie. In 2024 is dat EUR 372.300 (85% van EUR 435.000). Voor nieuwe betaalbare koopwoningen gelden een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar
- alle middenhuur en betaalbare koopwoningen hebben een oppervlakte van ten minste 50 m² GBO
- minimaal de helft van de woningen in het middensegment heeft een oppervlakte van tenminste 60 m² GBO
- gelijkvloerse woningen met een GBO groter dan 70m² zijn levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket

Centraal stedenbouwkundig/landschappelijk uitgangspunt voor de locatie Victoriapark-West is het ontwikkelen van een woongebied met een eigen identiteit. Het samenspel van de volgende vier lagen bepaalt de identiteit van de locatie:

- stedenbouwkundige inpassing in de omgeving: lange lijnen van het poldergrid en het historisch lint
- uitzicht (over de geluidswal heen)
- inbedding in de groene omgeving
- architectuur met een eigen karakter, een bij de locatie passende interpretatie van de Victoriaanse stijl

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de locatie Victoriapark-West is een groene omgeving te maken waarin een groot deel van het parkeren in de geluidswal wordt gesitueerd. Elkaar ontmoeten in een gezonde omgeving staat centraal. In het gebied dient bijvoorbeeld een speelplek gerealiseerd te worden voor de leeftijd van 0 tot 5 jaar, tussen 100-500 m².

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden en termijnen:

- voor de kavel dient tenminste EUR 7.700.000, exclusief btw, geboden te worden
- de ontwikkelaar dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden
- uiterlijk 4 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en uiterlijk 12 maanden nadat de koopovereenkomst is getekend dient de juridische levering van de grond plaats te vinden, waarbij de rest van de koopsom betaald wordt
- uiterlijk 3 maanden na de juridische levering van de grond dienen de bouwwerkzaamheden ter plaatse van de kavel te starten

1.4 Randvoorwaarden van de aanbestedende dienst

1.4.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

Gegadigden kunnen informatie verkrijgen over verplichtingen omtrent de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de uitvoering van de overheidsopdracht op de werkzaamheden van toepassing zullen zijn, bij:

- het Ministerie van Financiën, www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin
- het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw
- het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Bij de inschrijving tijdens de gunningsfase dienen inschrijvers te verklaren dat met bovenbedoelde voorschriften in de inschrijving rekening gehouden is.

1.4.2 Duurzaam inkopen

De gemeente wil een op economisch verantwoorde manier werken aan duurzaamheid en de energietransitie. De gemeente hecht waarde aan leveranciers die maatschappelijk betrokken zijn en werk maken van (innovatieve) duurzame oplossingen.

Doelstellingen vanuit het gemeentelijk inkoopbeleid zijn: bijdragen aan de transitie naar circulaire economie, duurzame energie en brandstoffen en bijdragen aan CO₂-reductie. Recent heeft de gemeente zich aangesloten bij het convenant houtbouw (de Greendeal). E.e.a. is te vinden via: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2021/10/Convenant-Green-Deal-Houtbouw.pdf> Dit betekent concreet een inspanningsverplichting voor de partners bij het convenant om vanaf 2025 20% van alle nieuwe woningbouw in hout te laten uitvoeren.

In deze aanbesteding zijn zowel een contractuele eis als een gunningscriterium in relatie tot duurzaamheid opgenomen.

De contractuele eis luidt als volgt. De ontwikkelaar dient:

- a) het gebouw te realiseren conform de eisen voor duurzaamheid van de gemeente. Dat wil zeggen dat, conform GPR-gebouw versie 4.3, de volgende scores minimaal behaald moeten worden: 8.5 voor Energie, 6.5 voor Milieu, 8.0 voor Gezondheid, 7.5 voor Gebruikskwaliteit en 7.0 voor Toekomstwaarde
- b) bij de gemeentelijke toetsing van het Definitief Ontwerp van de woningen een schriftelijke rapportage, opgesteld door een externe expert, uit te brengen waaruit blijkt dat deze minimale score ook daadwerkelijk door hem wordt gerealiseerd. De gemeente zal bij toetsing van het Definitief Ontwerp ook de GPR-score toetsen

Een hogere GPR-score dan de vereiste score en het toepassen van andere maatregelen in het kader van duurzaamheid, zoals het toepassen van hout in de ontwikkeling, worden gewaardeerd in het kader van het gunningscriterium.

1.4.3 Social Return

Social return is het koppelen van sociale doelstellingen aan het besteden van middelen voor allerlei diensten, werken en producten met als doel opleidingsmogelijkheden, werk- of stageplekken te creëren voor personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente wil zo veel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die social return biedt om maatschappelijke impact te genereren op het gebied van arbeidsparticipatie. Social return maakt het immers mogelijk dat investeringen die de gemeente doet naast het 'gewone' rendement ook sociaal rendement opleveren, door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kansen op werk te bieden.

De gemeente heeft voor de invulling van social return bij haar inkoopprocessen gekozen voor de bouwblokkenmethode. Kenmerken van de bouwblokkenmethode zijn de structuur en de maatwerk-invulling in dialoog met de opdrachtnemer. Blokken met een transparante waardebepaling, kunnen op maat worden gestapeld tot de gewenste social return verplichting. De bouwblokkenmethode is niet alleen gericht op het (duurzaam) uitplaatsen van bijstandsgerechtigden, maar ook om social return op creatieve wijze in te vullen in de organisatie van de opdrachtnemer. De prioriteit ligt bij het bieden van werkgelegenheid aan werkzoekenden. De gemeente beoogt een proportionele, realistische, voor de opdrachtnemer en de doelgroepen zinvolle en duurzame invulling.

In deze aanbesteding past de gemeente social return toe als uitvoeringsvoorwaarde. De ontwikkelaar dient zich aan een inspanningswaarde van 2% van de arbeidskosten van de ontwikkeling te conformeren. In de handleiding Social Return (die via TenderNed beschikbaar is) zijn de werkwijze en de mogelijkheden voor het realiseren van Social Return bij de uitvoering van de ontwikkeling beschreven.

1.4.4 Integriteit

Aan deelnemende ondernemingen kan gevraagd worden de informatie uit het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) met bewijsstukken te onderbouwen. Deze onderbouwing is een voorwaarde om voor gunning in aanmerking te komen. Het UEA of de aangeleverde bewijsstukken kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om een nader onderzoek uit te voeren. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) zal deel uitmaken van het onderzoek.

In de te sluiten overeenkomst kunnen naar aanleiding van het onderzoek zogenaamde bewakingsmaatregelen worden opgenomen. Voorbeelden van bewakingsmaatregelen zijn:

- verplichte toestemming voor het inschakelen van onderaannemers
- het melden van wijzigingen in de zeggenschap omtrent de opdrachtnemer
- het verstrekken van vrijwaringsverklaringen, garantieverklaringen of verklaringen omtrent de naleving van het mededingingsrecht

Door deel te nemen aan de aanbesteding aanvaarden inschrijvers de mogelijkheid dat dergelijke bewakingsmaatregelen kunnen worden opgenomen en dat zonder deze bewakingsmaatregelen de gemeente geen overeenkomst aan zal gaan.

1.4.5 Mededingingswet

De gemeente maakt gegadigden erop attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers, waarvan wordt vermoed dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een combinatieovereenkomst in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingings-regelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze inschrijvers uit te sluiten van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

1.4.6 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden op het emailadres aanbesteden@haarlemmermeer.nl.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.4.7 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming en een inschrijving verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met deze voorschriften en voorwaarden die voor deze aanbesteding gelden. Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigde dat de aanvraag en de inschrijving compleet, tijdig en op correcte wijze worden opgesteld en ingediend.

Met onjuistheden, gebreken of andere onvolkomenheden in deze procedure of de daarbij behorende stukken die niet uiterlijk tien dagen vóór de uiterste datum van de aanvraag of de inschrijving ter kennis van de gemeente zijn gebracht kan de gemeente voor wat betreft deze aanbesteding geen rekening houden. In het geval onvolkomenheden niet (tijdig) aan de gemeente ter kennis worden gebracht gaat de gemeente ervan uit dat gegadigden ondanks eventuele onvolkomenheden een adequate aanvraag en inschrijving hebben kunnen doen.

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop/realisatieovereenkomst. Leverings-, betalings- en andere algemene voorwaarden van de ontwikkelaar worden in deze overeenkomst uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- de (gewijzigde) Wet van 1 november 2012, de Aanbestedingswet 2012
- Besluit van 11 februari 2013, inhoudende de regeling van enkele onderwerpen van de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingsbesluit)
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW2016)
- Gids Proportionaliteit, januari 2013

2.2 Niet-openbare procedure

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese niet-openbare procedure overeenkomstig hoofdstuk 3 ARW 2016, d.w.z. dat de aanbesteding in twee ronden plaatsvindt. Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt aan maximaal 5 geschikt bevonden partijen een inschrijving gevraagd. In deze selectieleidraad zijn de eisen weergegeven die de gemeente stelt aan bedrijven om voor de ontwikkeling in aanmerking te komen.

2.3 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de gemeente worden gewijzigd.

Selectiefase	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Publicatie aankondiging	12 januari 2024
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	16 februari 2024
Nota van inlichtingen selectiefase	21 februari 2024
Indienen aanvragen tot deelneming	5 maart 2024 om 12:00 uur
Bekendmaken voornemen selectie	7 maart 2024
Gunningsfase	
Uitnodiging tot inschrijving versturen	11 maart 2024
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	3 april 2024
Laatste nota van inlichtingen gunningsfase	8 april 2024
Inschrijving	19 april 2024 om 12:00 uur
Presentaties inschrijvingen	25 april 2024
Voornemen tot gunning	26 april 2024
Gunning definitief	20 mei 2024

Na de gunning van de ontwikkeling gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening koop/realisatieovereenkomst (ontwikkelaar dient 10% van de koopsom als waarborgsom te voldoen)	juni 2024
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	12 maanden na ondertekening overeenkomst
Juridische levering kavel	4 weken na onherroepelijk worden omgevingsvergunning
Start bouw(rijp maken)	3 maanden na juridische levering

2.4 Gunningsfase en gunningscriterium

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. In de gunningsfase wordt hen gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium beste prijs/kwaliteit verhouding. De aangeboden koopsom telt voor 25% mee en de kwaliteitscriteria voor 75%.

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, zullen worden beoordeeld:

- de hoogte van de koopsom voor de kavel, die tenminste EUR 7.700.000 dient te bedragen (25%)
- kwaliteit van het ontwerp (max. 50 punten), onderverdeeld in:
 - stedenbouwkundige inpassing in de omgeving, herkenbaarheid van de lange lijnen van het poldergrid en het historisch lint
 - uitzicht
 - inrichting van de openbare ruimte
 - architectuur met een eigen karakter, een bij de locatie passende interpretatie van de Victoriaanse stijl
- de mate waarin de door de inschrijver aangeboden GPR-score van het gebouw het minimaal vereiste niveau overstijgt alsmede de mate waarin andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid in de ontwikkeling worden toegepast (max. 20 punten)
- de kwaliteit van het voorgenomen omgevingsmanagement en de communicatie (max. 5 punten)

Het gunningscriterium zal in de gunningsfase verder worden uitgewerkt.

De inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 25 april 2024 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.5 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure. Vragen kunnen tot en met 16 februari 2024 via TenderNed worden ingediend. Vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De laatste nota van inlichtingen zal uiterlijk op 21 februari 2024 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 5 maart 2024 om 13:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de verzoeken tot deelneming.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als .pdf-bestanden, te worden ingediend. Documenten dienen te zijn voorzien van een elektronisch gecertificeerde handtekening met beveiligingsniveau IV (PKI-certificaat), dan wel een scan te zijn van een ondertekend origineel document.

Vervolgens worden de aanvragen door een beoordelingsteam getoetst aan de gestelde eisen. De beoordeling van de aanvragen vindt als volgt plaats:

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheid van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- indien meer dan 5 partijen geschikt zijn bevonden zal loting plaatsvinden

Indien meer dan 5 partijen geschikt blijken te zijn na toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zal de kring van gegadigden tot het gewenste aantal worden teruggebracht met behulp van loting. De aan de loting deelnemende partijen worden in de gelegenheid gesteld de loting bij te wonen en zullen tijdig op de hoogte gesteld worden van de datum, het tijdstip en de locatie van de loting.

2.7 Formele eisen aan de aanvraag

Aanvragen die niet voldoen aan de in deze paragraaf weergegeven vormvereisten kunnen worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbesteding.

2.7.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 3.33.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.7.2 Ondertekening

De aanvraag dient te worden ondertekend door een of meer personen die bevoegd zijn de onderneming of combinatie van ondernemingen te vertegenwoordigen en te binden. Die bevoegdheid dient aan de hand van (het) ingediende uittreksel(s) uit het Handelsregister en eventueel bijgevoegde volmachten te kunnen worden vastgesteld.

2.7.3 Blijvend voldoen

Voor gunning van de ontwikkeling komen alleen gegadigden in aanmerking die zowel op het tijdstip van de aanvraag tot deelneming als op de dag van de gunning voldoen aan de eisen die in de aanbestedingsdocumenten zijn vermeld.

2.7.4 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient plaats te vinden via TenderNed. De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet expliciet anders is bepaald, moeten alle in te dienen documenten in het Nederlands zijn opgesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers en andere betrokkenen van de gemeente over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de gemeente in.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van deelneming aan de aanbesteding.

2.8 Samenwerking tussen ondernemingen

2.8.1 Beroep op middelen van een andere onderneming

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van een andere onderneming, bijvoorbeeld een moedermaatschappij. Ongeacht de juridische aard van de met de onderneming bestaande banden, dient de andere onderneming in dat geval te verklaren dat de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over die middelen. De andere onderneming dient voorts voor wat betreft financiële en economische draagkracht te verklaren aansprakelijkheid te aanvaarden voor de uit de ontwikkeling voortvloeiende financiële verplichtingen. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 1.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor zowel de gegadigde als de andere onderneming te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op de andere onderneming een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van de ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Voor zowel de gegadigde als de andere onderneming dienen een bewijs van inschrijving in het Handelsregister en een bewijs van een passende verzekering te worden ingediend. Daarnaast dient ook de andere onderneming te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd. Net als de gegadigde dient ook de andere onderneming - in eerste instantie - het UEA in te dienen.

2.8.2 Combinatie van ondernemingen

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van verschillende ondernemingen indien een inschrijving wordt gedaan door een samenwerkingsverband van ondernemingen.

Het samenwerkingsverband dient een penvoerder aan te wijzen die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding fungeert. De gezamenlijke gegadigden dienen een verklaring in te dienen, waarin alle betrokkenen hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen in het kader van deze aanbesteding en de eventuele overeenkomst. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 2.

Voorts dient in bedoelde verklaring te worden weergegeven welke partij voor bepaalde werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn en hoe de besluitvorming binnen de combinatie tot stand komt. Zowel na aanmelding als na inschrijving is het niet toegestaan een combinatie aan te gaan of te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal slechts onder zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven (bijvoorbeeld fusies of overnames van leden van een combinatie). De gemeente kan alsdan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze leidraad gestelde eisen.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor alle individuele deelnemers in het samenwerkingsverband te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op die deelnemers een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van alle deelnemende ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Daarnaast dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd en derhalve – in eerste instantie - het daartoe strekkende UEA in te dienen.

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- de gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 5.000, exclusief BTW. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure

- onverminderd het bepaalde in artikel 3.40 ARW 2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit van een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit gegadigden uit van deelneming aan deze aanbesteding:

- a. die zich bevinden in een van de omstandigheden, genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012
- b. die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord geldt, of verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving
- c. jegens wie een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak is gedaan op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt
- e. die niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen
- f. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een aanbestedende dienst van hem waren verlangd of hij heeft die inlichtingen niet verstrekt
- g. die zich schuldig heeft gemaakt, of nog zal maken aan het hebben van contact van welke aard dan ook, direct en/of indirect via bijvoorbeeld derden, met (potentiële) inschrijvers over het aan te besteden werk en de inhoud van de aanvraag, in het bijzonder ook de aan te bieden prijs of de verdeling van werk(en), een en ander behoudens noodzakelijk overleg over het vormen van een combinatie

In geval van een combinatie gelden deze eisen voor iedere deelnemer in de combinatie.

Om te bewijzen dat van bovengenoemde omstandigheden geen sprake is dienen de volgende bewijsstukken op verzoek van de gemeente te worden overlegd:

- voor wat betreft de situaties genoemd onder a., c., d. en f.: een geldige Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) als bedoeld in artikel 30 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens. Meer informatie over de GVA is te vinden op <http://www.justis.nl/Producten/gedragsverklaringaanbesteden/>
- voor wat betreft de situatie genoemd onder b.: een verklaring van de griffier van de rechtbank die op grond van de Faillissementswet bevoegd is tot het uitspreken van de faillietverklaring van de gegadigde
- voor wat betreft de situatie genoemd onder e.: een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen
- voor wat betreft de situatie genoemd onder g.: een ondertekend Model K

Totdat de gemeente een dergelijk verzoek doet, kan de aanvrager volstaan met het overleggen van het UEA ten aanzien van het afwezig zijn van bovengenoemde uitsluitingsgronden, behalve waar het gaat om Model K. Een ondertekend Model K dient tijdens de gunningsfase bij de inschrijving te worden gevoegd.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Inschrijving handelsregister

Gegadigden dienen te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging.

3.2.2 Verzekering

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn voor schade die door of in verband met de uitvoering van de ontwikkeling aan derden veroorzaakt wordt. De gegadigde dient afdoende te zijn verzekerd tegen beroeps- en bedrijfsrisico's en hiervan bewijs te overleggen. De aansprakelijkheidsverzekering dient een minimale dekking van EUR 2.500.000 per gebeurtenis te hebben.

3.2.3 Technische bekwaamheid

3.2.3.1 Kerncompetenties

De gegadigden dienen in staat te zijn de ontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande eisen. Gegadigden dienen:

- als hoofdaannemer een appartementengebouw ontworpen en gerealiseerd te hebben met een BVO van (totaal) minimaal 2.500 m²
- als hoofdaannemer in één ontwikkeling van tenminste 50 woningen een gemengd programma gerealiseerd te hebben waarvan sociale huurwoningen deel uitmaken, welke huurwoningen zijn overgedragen aan een woningcorporatie, althans aan een toegelaten instelling in de zin van Hoofdstuk IV van de Woningwet
- als hoofdaannemer een woonprogramma van tenminste 50 woningen ontwikkeld te hebben waarbij de openbare ruimte is mee-ontwikkeld conform de eisen van de betrokken gemeente
- bij de uitvoering van bouwprojecten aandacht te besteden aan omgevingsmanagement en communicatie en daarvoor tijdens de uitvoering specifiek een verantwoordelijke aan te wijzen

3.2.3.2 BNA-architect

Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden te beschikken over een bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) aangesloten architect of architectenbureau.

3.2.3.3 Certificering

Gegadigden dienen in het bezit te zijn van de onderstaande certificaten:

- een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk. Dit certificaat moet zijn afgegeven door een certificerende instelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie)
- een VCA** - certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband als bedoeld in par. 2.8.2 betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk overeenkomen met de aard van het werk.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

In verband met de in paragraaf 3.1, 3.2.1 en 3.2.2 genoemde eisen:

1. een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging dat de actuele situatie met betrekking tot functies en bevoegdheden binnen het bedrijf van de inschrijver weergeeft. Dit mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding voor deze aanbesteding. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
2. een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
3. het ingevulde UEA. Het UEA dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend

In verband met de in 3.2.3 gestelde eisen aan technische bekwaamheid:

4. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de volgende eisen voldoet:
 - als hoofdaannemer een appartementengebouw ontworpen en gerealiseerd hebben met een BVO van (totaal) minimaal 2.500 m²
 - als hoofdaannemer in één ontwikkeling van tenminste 50 woningen een gemengd programma gerealiseerd hebben waarvan sociale huurwoningen deel uitmaken, welke huurwoningen zijn overgedragen aan een woningcorporatie, althans aan een toegelaten instelling in de zin van Hoofdstuk IV van de Woningwet
 - als hoofdaannemer een woonprogramma van tenminste 50 woningen ontwikkeld hebben waarbij de openbare ruimte is mee-ontwikkeld conform de eisen van de betrokken gemeente

Referentiebeschrijvingen dienen voorzien te zijn van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever en een toelichting waaruit eenduidig blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan
5. een beschrijving van de wijze waarop de inschrijver bij de uitvoering van bouwprojecten aandacht besteedt aan omgevingsmanagement en communicatie en wie daarvoor tijdens de uitvoering specifiek als verantwoordelijk wordt aangewezen (maximaal 1 A4)
6. een opgave van de bij de ontwerpactiviteiten te betrekken BNA-architect(en) of -architectenbureau(s)
7. een kopie van een geldig kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk en is afgegeven door een certificerende instelling die daartoe is erkend (in Nederland: door de Raad voor Accreditatie)
8. een VCA**- certificaat dat betrekking heeft op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het hiervoor bedoelde kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk betrekking hebben op alle onderdelen van het werk.

In verband met mogelijke samenwerking tussen ondernemingen:

9. eventueel een verklaring beroep op middelen andere onderneming
10. eventueel een verklaring samenwerkingsverband

Indien de door de inschrijvers ingediende stukken achteraf onjuistheden of toezeggingen die niet kunnen worden waargemaakt blijken te bevatten, zullen deze door de gemeente worden opgevat als een 'valse verklaring'. Dit zal uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben.

5 BIJLAGEN

Bijlage 1 Verklaring Beroep op middelen andere onderneming

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Victoriapark-West Hoofddorp:

door (naam aanvrager) daadwerkelijk een beroep kan worden gedaan op de kwaliteiten van de hieronder vermelde onderneming. Deze verklaring houdt verband met de volgende geschiktheidseis(-en):

-
-

Voor zover het gaat om een beroep op financiële gegoedheid stelt ondergetekende zich namens die onderneming bij gunning van onderhavige ontwikkeling volledig en onvoorwaardelijk garant voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien.

Namens de onderneming waarop een beroep wordt gedaan:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens aanvrager:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Bijlage 2 - Verklaring Samenwerkingsverband

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Victoriapark-West Hoofddorp, dat:

- hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen die aan de kant van de ontwikkelaar uit de overeenkomst voortvloeien
- aan te wijzen als penvoerder namens het samenwerkingsverband die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding en de uitvoering van de overeenkomst fungeert

De besluitvorming binnen het samenwerkingsverband komt als volgt tot stand:

.....
.....

De werkzaamheden zijn als volgt over de samenwerkende ondernemingen verdeeld:

.....
.....

Namens onderneming 1

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 2

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 3

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 4

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	