



gemeente
Haarlemmermeer

Verkoop bedrijvenkavel op De President Hoofddorp

Leidraad voor de verkoopprocedure - selectiefase

6 maart 2025

TenderNed kenmerk: 512904

1	ACHTERGRONDEN VAN DE VERKOOP.....	3
1.1	GEMEENTE HAARLEMMERMEER.....	3
1.2	BEDRIJVENPARK DE PRESIDENT.....	3
1.3	DE KAVEL	3
1.4	VERKOOP BEDRIJVENKAVELS DOOR DE GEMEENTE; AANBESTEDING.....	3
1.5	FORMELE EISEN AAN DE KAVELVERKOOP	4
1.5.1	<i>Integriteit</i>	4
1.5.2	<i>Klachtenmeldpunt</i>	4
1.5.3	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	4
2	HET VERKOOPPROCES.....	5
2.1	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG.....	5
2.2	HET VERKOOPPROCES IN HET KORT	5
2.3	PUBLICATIE EN COMMUNICATIE	6
2.3.1	<i>Publicatie</i>	6
2.3.2	<i>Correspondentie over de procedure</i>	6
2.4	PLANNING	6
2.5	DIALOOGFASE	7
2.6	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	7
2.7	INLICHTINGEN	7
2.8	AANVRAAG TOT DEELNEMING AAN DE PROCEDURE	7
3	BEOORDELING EN GUNNING.....	9
3.1	DE SELECTIE VAN DEELNEMERS AAN DE DIALOOG	9
3.2	HET GUNNINGSCRITERIUM	9
3.3	PRESENTATIES	10
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	11

1 ACHTERGRONDEN VAN DE VERKOOP

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.

1.2 Bedrijvenpark De President

De President is een bedrijvenpark in Hoofddorp met een hoogwaardige en kwalitatieve uitstraling, nabij Schiphol en centraal gelegen in de Randstad. Het is uitstekend bereikbaar, per openbaar vervoer, auto en fiets. Het bestaat uit drie deelgebieden: 1.1, 1.2 en 2.0. Zowel lokale, regionale als internationale bedrijven uit het midden- en hoogwaardige segment wordt de kans geboden om zich op dit park te vestigen. Het bijzondere aan dit bedrijvenpark is de combinatie van moderne architectuur en een praktische, hoogwaardige inrichting van de buitenruimte. Zelfs een kinderdagverblijf ontbreekt niet. Ook is er een zeer actieve parkmanagementvereniging.

1.3 De kavel

Deelgebied President 1.1 wordt door de gemeente ontwikkeld. Het grootste deel van President 1.1 is al in gebruik genomen. Bedrijven als Sky Logistics, Schwalbe Benelux, Master Totaalinrichting, Nelson, Hikvision Europe en Pneutec hebben zich hier gevestigd. Op dit moment resteert nog een drietal uitgeefbare kavels. Het gaat om de kavels 3b en 4e1 (beide bedrijvenkavels) en 4i (kavel waarop ook horeca mogelijk is). Het doel van deze selectieprocedure is het zoeken van een koper voor kavel 4e1.

1.4 Verkoop bedrijvenkavels door de gemeente; aanbesteding

Bij het te koop aanbieden van gronden, zoals deze bedrijvenkavel, is de gemeente gebonden aan de zgn. beginselen van behoorlijk bestuur. Een van deze beginselen betreft het gelijkheidsbeginsel.

Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee, dat als te verwachten is dat voor een dergelijke transactie meerdere gegadigden bestaan, de gemeente aan alle potentiële gegadigden de ruimte moet bieden om mee te dingen. De gemeente moet objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen en bekend maken aan de hand waarvan een kandidaat-koper geselecteerd wordt.

Als de gemeente, zoals hier het geval is, aan een koper van een bedrijvenkavel ook eisen oplegt die niet in publiekrechtelijke voorschriften (bv. het bestemmingsplan) verankerd zijn, is het zelfs verplicht om de grondverkoop openbaar aan te besteden. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze grondverkoop aan te besteden met behulp van een zogenaamde ‘concurrentiegericht dialoge’. Deze procedure maakt het mogelijk om met een aantal geselecteerde partijen het gesprek aan te gaan, waarna het eisen- en wensenpakket van de gemeente definitief gemaakt wordt. Na inschrijving op basis van het definitieve eisen- en wensenpakket wordt besloten aan welke inschrijver de kavel verkocht wordt.

Deze leidraad bevat de criteria aan de hand waarvan de geschiktheid van de gegadigden wordt bepaald om deel te nemen aan de dialoogronde. Er wordt globaal ingegaan op de gunningscriteria, d.w.z. de criteria waaraan de (na de dialoogronde in te dienen) inschrijvingen van de geselecteerde gegadigden getoetst worden.

Het is wettelijk verplicht om een aanbestedingsprocedure te publiceren op het platform voor overheidsopdrachten ‘TenderNed’. De grondverkoop is vanwege deze formele eisen gepubliceerd op TenderNed, maar is ook breder bekendgemaakt. Zie daarvoor ook par. 2.2.

1.5 Formele eisen aan de kavelverkoop

1.5.1 Integriteit

Bij de aanmelding als gegadigde dient door iedere gegadigde een VOG-rechtspersonen overlegd te worden. De aangeleverde VOG-rechtspersonen kan 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) maakt in elk geval deel uit van het onderzoek.

De resultaten van de toetsing op basis van de Wet Bibob kunnen voor de gemeente aanleiding zijn om de kavel niet aan de betrokken gegadigde te gunnen.

1.5.2 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Hoewel het geen aanbesteding betreft kunnen eventuele klachten over deze kavelverkoop worden ingediend bij het meldpunt Klachtafhandeling Aanbesteden op het emailadres aanbesteden@haarlemmermeer.nl.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, het project waar de klacht betrekking op heeft, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De klager ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.5.3 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

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

2 HET VERKOOPPROCES

2.1 Concurrentiegerichtte dialoog

Als gezegd is in deze aanbestedingsprocedure gekozen voor de nationale concurrentiegerichtte dialoog-procedure overeenkomstig Hoofdstuk 4 ARW2016 (art. 2.28 Aanbestedingswet 2012), d.w.z. dat de aanbesteding in twee rondes plaatsvindt. Eerst worden voor deze grondverkoop geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt met maximaal 3 geschikt bevonden partijen een individuele dialoogronde gehouden.

De dialoog dient ertoe om het eisen- en wensenpakket van de gemeente te verkennen en met de geselecteerde partijen mogelijkheden en onmogelijkheden door te spreken. Na afloop van de dialoog wordt het eisen- en wensenpakket definitief gemaakt en wordt aan de geselecteerde deelnemers om een inschrijving gevraagd. De inschrijvingen worden vervolgens getoetst aan het gunningscriterium.

2.2 Het verkoopproces in het kort

Naast de algemeen geldende regelgeving is voor de kavel een Kavelpaspoort opgesteld, waarin de eisen die aan de bedrijfs- en de bouwactiviteiten op de kavel gesteld zijn, worden geconcretiseerd. De in het kavelpaspoort opgesomde eisen zijn harde randvoorwaarden, waaraan de koper van de kavel moet voldoen.

Het gunningscriterium (zie ook par. 3.2) betreft de extra wensen van de gemeente aan de activiteiten op de kavel. In de inschrijvingen - die na de dialoogronde worden ingediend - dienen de geselecteerde gegadigden te beschrijven en onderbouwen in hoeverre zij aan de in het gunningscriterium weergegeven wensen voldoen.

De kavel wordt aan de winnende inschrijver gegund in de vorm van een reserveringsovereenkomst. Bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst voor een periode van zes maanden voldoet de koper een reserveringsvergoeding van één procent van de koopprijs. Voor verlenging van voornoemde termijn met drie maanden is de koper een extra twee procent van de koopprijs verschuldigd. Na goedkeuring van het voorlopig ontwerp door de stedenbouwkundige en supervisor van de gemeente wordt een koop/realisatieovereenkomst aangegaan. De eerste reserveringsvergoeding van één procent wordt op de koopprijs in mindering gebracht. Een eventuele tweede reserveringsvergoeding van twee procent wordt niet op de koopprijs in mindering gebracht en komt te allen tijde toe aan de gemeente.

Bij het aangaan van de koop/realisatieovereenkomst voldoet de koper een waarborgsom van 10% van de koopsom of stelt de koper een bankgarantie van 10% van de koopsom. Ter gelegenheid van de juridische levering bij de notaris voldoet de koper 100% van de koopsom.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt door de gemeente getoetst of de koper aan alle gestelde eisen en de door hemzelf aangeboden inschrijving op deze aanbestedingsprocedure heeft voldaan. Als dat het geval is ontvangt de koper de waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom retour.

2.3 Publicatie en communicatie

2.3.1 Publicatie

Deze aanbestedingsprocedure met betrekking tot de verkoop van de kavel is op 6 maart 2025 bekend gemaakt op de volgende manieren:

- via TenderNed www.tenderned.nl
- op de website van de gemeente Haarlemmermeer www.haarlemmermeer.nl
- op de website van SADC www.sadc.nl

2.3.2 Correspondentie over de procedure

Alle correspondentie in het kader van deze procedure verloopt via het emailadres: president@haarlemmermeer.nl

Het is niet toegestaan om op andere manieren of met andere betrokkenen van de gemeente over de procedure te communiceren.

2.4 Planning

Voor de procedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen indien noodzakelijk door de gemeente worden gewijzigd.

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Publicatie	6 maart 2025
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	27 maart 2025
Nota van inlichtingen aan aangemelde gegadigden	3 april 2025
Indienen aanvragen tot deelneming	16 april 2025 om 13:00 uur
Bekendmaking geselecteerde gegadigden	25 april 2025
Dialogoronden met geselecteerde gegadigden	week 19 – 2025
Bekendmaking definitief eisen- en wensenpakket, versturen inschrijvingsleidraad	week 21 – 2025
Uiterste datum verzoek om inlichtingen gunningsfase	12 juni 2025
Nota van inlichtingen gunningsfase	19 juni 2025
Indienen inschrijvingen	2 juli 2025 om 13:00 uur
Presentaties door inschrijvers	week 28 - 2025
Bekendmaken voornemen gunning	11 juli 2025
Gunning definitief	1 augustus 2025

Na de gunning van de kavel gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening reserveringsovereenkomst	1 september 2025
Ondertekening koopovereenkomst	1 maart 2026
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Binnen 8 weken na ondertekenen koopovereenkomst
Juridische levering	4 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en binnen 1 jaar na ondertekenen van de koopovereenkomst
Start bouw	3 maanden na juridische levering
Oplevering bouw	18 maanden na start bouw

2.5 Dialoofase

De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoofase. Zoals gezegd wordt met maximaal 3 geschikt bevonden partijen in week 19 - 2025 een individuele dialoogronde gehouden.

De gemeente maakt van iedere dialoog een proces-verbaal op dat ter ondertekening aan de betrokken gegadigde wordt voorgelegd. In het proces-verbaal wordt aangegeven welke onderdelen van de dialoog de gemeente in het definitieve eisen- en wensenpakket opneemt. Het op deze manier tot stand gekomen eisen- en wensenpakket geldt voor alle inschrijvers hetzelfde.

2.6 Gunningsfase en gunningscriterium

Na afloop van de dialoofase wordt de geselecteerde gegadigden 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.

2.7 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure. Vragen kunnen tot en met 27 maart 2025 via het in par. 2.3.2 genoemde emailadres worden ingediend. De nota van inlichtingen zal uiterlijk op 3 april 2025 worden verzonden aan de gegadigden die vragen gesteld hebben.

2.8 Aanvraag tot deelneming aan de procedure

Aanvragen tot deelneming aan de concurrentiegerichtte dialoog dienen uiterlijk op 16 april 2025 om 13:00 uur per email te zijn ontvangen op het in par. 2.3.2 genoemde adres.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als pdf-bestanden, te worden ingediend. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst.

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.

3 BEOORDELING EN GUNNING

3.1 De selectie van deelnemers aan de dialoog

Om voor de kavel in aanmerking te komen dienen gegadigden:

- te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging
- een Verklaring Omtrent het Gedrag Rechtspersonen (VOG RP) in te dienen
- eindgebruiker van de kavel te zijn (de kavel mag niet door tussenpersonen worden aangekocht die voornemens zijn de kavel door te verkopen)
- beleid te hebben vastgesteld op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

Als meer dan 3 geschikte partijen zich melden om voor de dialoogronde in aanmerking te komen dan wordt het totaal aan gegadigden tot 3 teruggebracht met behulp van de selectiecriteria. Voor de selectiecriteria zijn in totaal 100 punten te behalen.

De selectiecriteria luiden als volgt:

- het bedrijf is op dit moment ook al gevestigd in de gemeente Haarlemmermeer (50 punten)
- het bedrijf verricht activiteiten in de economische diversificatiesectoren van de gemeente. De diversificatiesectoren zijn: ICT/Tech, specialistische zakelijke dienstverlening (als bedoeld in sectie M 69 t/m 75 van de SBI-codering), groothandel en consumergoods, life sciences & health, grondstoffen en energie (30 punten)
- het bedrijf is een erkend leerbedrijf waar je als mbo-student stage kunt lopen of kunt solliciteren op een leerbaan. Een leerbedrijf dat erkend is, staat ingeschreven bij Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) (10 punten)
- de betekenis van de activiteiten op het gebied van MVO voor de inwoners van de gemeente Haarlemmermeer. Er wordt in het bijzonder gekeken naar werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (maximaal 10 punten)

Als meerdere partijen een gelijk puntentotaal behalen op de selectiecriteria, zodanig dat niet een aantal van 3 kan worden bepaald, dan wordt tussen de gelijk scorende partijen geloot.

3.2 Het gunningscriterium

Na afloop van de dialoogronde dienen de deelnemers aan de dialoog hun inschrijving in. De formele eisen aan de inschrijving worden na afloop van de dialoogronde bekendgemaakt. Bij de inschrijving moet een architect betrokken worden die in het Architectenregister ingeschreven is.

De gemeente hanteert als criteria voor de beoordeling van de inschrijving, het gunningscriterium 'economisch meest voordelige inschrijving' gebaseerd op de beste prijs/kwaliteit verhouding. Dat betekent dat de gemeente zowel een prijscriterium als een kwaliteitscriterium hanteert.

Het criterium 'prijs' telt voor 25% mee in de beoordeling en het kwaliteitscriterium voor 75%. Er kunnen door inschrijvers maximaal 100 punten behaald worden. Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, zullen worden beoordeeld:

- de hoogte van de aangeboden koopsom voor de kavel, die tenminste EUR 1.705.550, exclusief btw, dient te bedragen bij een FSI = 1. Bij FSI > 1 geldt het aantal te realiseren m² BVO tegen een m² prijs van EUR 350
- de kwaliteitscriteria, te weten:
 - Duurzaamheid
 - de mate waarin de aangeboden GPR-score voor bedrijfsgebouwen de als minimale gestelde eisen overschrijdt
 - klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen (bv. hoger percentage groene gevels & daken)
 - Architectonische uitwerking & stedenbouw
 - de mate waarin het ontwerp aansluit bij de wensen in het beeldkwaliteitplan
 - benutting bebouwingsenvelop (bv. efficiënt ruimtegebruik)
 - Economie en maatschappelijke bijdrage
 - meervoudig ruimtegebruik, of meerdere bedrijven op een kavel

Het puntensysteem wordt uitgewerkt in een inschrijvingsleidraad voor de gunning die na afloop van de dialoogronde aan de deelnemende partijen beschikbaar gesteld wordt.

3.3 Presentaties

De inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden in week 28 – 2025 in de gelegenheid gesteld om de bedrijfsactiviteiten kort toe te lichten en 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.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectiefase van de concurrentiegerichtte dialoog dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

1. een uittreksel uit het Handelsregister van de onderneming van de gegadigde dat niet ouder is dan 6 maanden
2. een Verklaring Omtrent het Gedrag voor rechtspersonen (VOG RP). Dit bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van indiening
3. een beschrijving van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten waaruit blijkt of en in hoeverre de gegadigde aan de eis van het zijn van eindgebruiker van de kavel en eventueel het verrichten van activiteiten in de economische diversificatiesectoren van de gemeente, als bedoeld in par. 3.1, voldoet
4. een beschrijving van het beleid van de onderneming van de gegadigde op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, mede bevattend een toelichting waaruit blijkt of en in hoeverre dit beleid betekenis kan hebben voor de inwoners van de gemeente Haarlemmermeer
5. eventueel een bewijs van inschrijving als erkend leerbedrijf bij het SBB

Indien de door de gegadigden 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 verkoopprocedure tot gevolg hebben.