



**Gemeente
Haarlem**



Selectieleidraad Concurrentiegerichtete dialoog

Nieuwbouw kavel 4: ITK & Woningen

Datum: 28 april 2025

Versie: 0v5



Inhoud

1	Omschrijving van de opdracht	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Over de Opdrachtgever	3
1.3	Omschrijving en scope van de opdracht	4
1.4	Doelstellingen	5
1.5	Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI)	6
1.6	Plafondbedrag	6
1.7	Vorm van de overeenkomst	7
1.8	Wachtkamerovereenkomst	7
2	De procedure	8
2.1	Procedure	8
2.2	Geheel digitaal	8
2.3	Selectiefase (fase 1)	8
2.4	Dialogfase (fase 2)	9
2.5	Gunningsfase (fase 3)	9
2.6	Planning selectieprocedure	9
2.7	Nota van Inlichtingen	10
2.8	Klachtenloket	11
2.9	De aanmelding	11
2.10	Overige informatie	12
2.11	Eén aanmelding	13
3	Geschiktheid van gegadigden	14
3.1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	14
3.2	Sanctiepakket Rusland	15
3.3	Deelnemen in combinatie of onderaanneming	15
3.4	Beroep op kwalificaties en/of draagkracht van derden	15
3.5	Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht	15
3.6	Bereidstellingsverklaring Bankgarantie	16
3.7	Geschiktheidseis(en): technische- en beroepsbekwaamheid	16
4	Selectiecriteria en selectieprocedure	19
4.1	Selectieprocedure	19
4.2	Selectiecriteria	19
4.3	Selectiebeslissing	21
4.4	Procedure van verificatie en start inschrijffase	21



1 Omschrijving van de opdracht

1.1 Inleiding

Gemeente Haarlem en Stichting Pré Wonen starten in gezamenlijkheid deze niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure aan de hand van een concurrentiegericht dialog. De gezamenlijk Opdrachtgevers zijn voornemens één overeenkomst af te sluiten met betrekking tot het ontwerp en de realisatie van een gecombineerd gebouw. Het gebouw bevat de functie van zowel een nieuwe school voor Internationale Taalklassen (ITK) met hierin geïntegreerd een adviescentrum en eventueel een BSO op de eerste twee bouwlagen en hierboven 64 sociale huurwoningen. Dit gebouw dient ontwikkeld te worden op kavel 4 onder het project genaamd 'BEA Hart van Parkwijk' aan de Pr. Beatrixdreef.

Aanleiding voor deze aanbesteding is de geplande vernieuwing van het Prinses Beatrixplein in Parkwijk. Dit plein speelt een belangrijke sociale en economische rol in de wijk, dankzij de vele winkels en ontmoetingsmogelijkheden. Het gebied wordt gekenmerkt door veel groen, maar ook door oude bebouwing en achterstallig onderhoud van de openbare ruimte. Na 60 jaar wil de gemeente het plein vernieuwen door de bouw van winkels, een wijkcentrum, voorzieningen voor onderwijs en sport en woningbouw mogelijk te maken. Ook wil de Gemeente de bereikbaarheid van het plein verbeteren. In de Omgevingsvisie Haarlem 2045 en het Coalitieakkoord Actie 2022-2026 wordt het nieuwe Beatrixplein (BEA) aangewezen als icoonproject voor de ontwikkeling van de stad.

Eén van die ambities is de tien minutenwijk, gericht op het verminderen van de afhankelijkheid van auto's door essentiële voorzieningen op korte loop-of fietsafstand te plaatsen. Daarnaast is het doel om het hart van de wijk te transformeren naar een levendig centrum van de gemeenschap met een focus op het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het versterken van de leefbaarheid in Haarlem Oost. Daarbij is er speciale aandacht voor duurzame ontwikkeling.

Deze selectieleidraad geeft een beschrijving van de opdracht, de wijze waarop u een aanmelding kunt indienen en de wijze waarop de aanmelding wordt beoordeeld.

In de Bijlagen vindt u:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

- 1. Verklaring geen Russische betrokkenheid
- 2. Verklaring Onderaannemer
- 3. Referentieformulier Kerncompetenties
- 4. Referentieformulier Selectiecriteria

- 5. Het Beeldkwaliteitsplan
- 6. Stedenbouwkundig plan
- 7. Schetsontwerp
- 8. Convenant toekomstbestendige woningbouw
- 9. Beleidsregels SROI



1.2 Over de Opdrachtgever

Voor deze aanbesteding zijn Gemeente Haarlem en Pré Wonen een samenwerking aangegaan. Stichting Pré Wonen en Gemeente Haarlem zijn gedeeld opdrachtgever voor deze aanbesteding. Gemeente Haarlem staat daarbij garant voor de input vanuit Stichting TWijs. Ook zal de organisatie de Zwarte Hond, als supervisor voor esthetiek nauw betrokken zijn bij dit project.

Hieronder staan de betrokken partijen weergegeven.

Gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem is de woord- en penvoerder voor deze aanbesteding. Dit doet zij in nauwe samenwerking met de Stichting Pré Wonen. De gemeente Haarlem zal het bouwheerschap hebben van de school, waarna het gebouw zal worden overgedragen aan Stichting TWijs. De gemeente behoudt het economisch claimrecht op de school.

Stichting Pré Wonen

Stichting Pré Wonen is samen met de gemeente Haarlem Opdrachtgever in deze aanbesteding. De stichting helpt inwoners van de regio IJmond en Zuid Kennemerland aan goede en betaalbare woningen. Stichting Pré Wonen wil de inclusieve samenleving bevorderen door de keuzevrijheid en doorstroming in de totale woningvoorraad te verbeteren. Zij werken hierbij aan het doel de woningnood te verkleinen door op kavel 4, 64 appartementen te realiseren. Stichting Pré Wonen zal hier eigenaar van blijven en partij zijn in de VVE. Zij zullen in de uitvoering van het contract opdrachtgeverschap hebben over de bouw van deze woningen. Ook nemen zij het onderhoud van de woningen op zich.

Stichting TWijs

Na realisatie van de bouw zal het schooldeel worden overgedragen aan en in gebruik genomen worden door Stichting TWijs. De ITK is een school voor leerlingen tussen de 6 en 12 jaar en onlangs in Nederland aangekomen. De ITK fungeert als voorportaal voor de leerlingen om door te kunnen stromen naar regulier onderwijs. De kernwaarden van Stichting TWijs zijn opgenomen in het Programma van Eisen (kavel 4) en bestaan samengevat uit: maatwerk, veiligheid, persoonlijke groei, flexibiliteit, diversiteit en samen doen.

Stichting TWijs heeft een belangrijke rol gespeeld in het voorgaande traject waar het Programma van Eisen (kavel 4) uit voortgekomen is. Zij zullen een zwaarwegend advies hebben binnen de aanbesteding en zij zullen worden geconsulteerd in het verdere ontwerpproces. Ook zullen zij een adviserende rol hebben in de installaties, aangezien zij uiteindelijk het onderhoud voor dit gedeelte van het gebouw op zich zullen nemen. Ten slotte zijn zij de partij die deel zal nemen in de VVE.

Supervisieteam

Het supervisieteam bestaat uit Jeroen de Willigen (De Zwarte Hond), Willemijn Enders (stedenbouwkundige gemeente Haarlem) en Roald van Splunter (landschapsarchitect gemeente Haarlem). De Zwarte Hond is een ontwerp bureau voor architectuur, stedenbouw en strategie. Zij hebben in het voortraject van de aanbesteding een grote rol gespeeld en Jeroen de Willigen is supervisor van de gebiedsontwikkeling Beatrixplein. De Zwarte Hond heeft het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor Beatrixplein opgesteld. Het schetsontwerp (bijlage 8) voor kavel 4 is opgesteld door bureau Bos. Jeroen de Willigen zal gedurende het aanbestedingstraject als adviseur betrokken worden en later in het proces als supervisor blijven fungeren, onder andere in de selectiefase, dialoogrondes, beoordeling van de inschrijvingen en bij het vaststellen van het VO en DO.



1.3 Omschrijving en scope van de opdracht

Deze opdracht bevat het ontwerp en de bouw van een gecombineerd gebouw, inclusief 64 woningen en een school (ITK) waarbinnen ook een adviescentrum en optioneel een BSO plaats zullen krijgen. Binnen de scope van deze aanbesteding vallen het Integraal, esthetisch en technisch ontwerpen en bouwen van dit gebouw. Opdrachtgever heeft hiertoe een schetsontwerp en een Programma van Eisen vastgesteld. Binnen de aanbesteding beoogt Opdrachtgever om dit schetsontwerp verder te brengen tot een eerste concept voorlopig ontwerp (VO).

Binnen de scope van deze aanbesteding valt:

- Het maken van een VO, DO, TO en UO voor het gebouw, waarbinnen zich het volgende bevindt:
 - De ITK met een intern adviescentrum voor integratie van circa 1.850 m² BVO. Optioneel zal er een BSO binnen de school ingevuld worden door een externe partij (verder te noemen: de school)
 - 32 2-kamer woningen van ca. 50 m² GBO;
 - 32 3-kamerwoningen van ca. 67 m² GBO;
 - Een omsloten binnentuin/speelplein van ter grootte van 200 m²;
 - Fietsparkeergelegenheid binnen (afzonderlijke fietsenkelder t.b.v. bewoners en de inpandige stalling voor werknemers van ITK);
- Aanvragen van de nodige vergunningen;
- De bouw en realisatie van de school met adviescentrum, de woningen en het speelplein.

Buiten de scope van deze aanbesteding valt:

- Beheer en onderhoud;
- Het woonrijp maken van de openbare buitenruimtes (De overige buitenruimte/speelruimte voor de bovenbouw wordt verzorgd in het openbaar terrein op de Prinses Beatrixdreef en valt buiten de scope van deze opdracht);
- Fietsparkeergelegenheid in de buitenruimte;
- Bouwrijp maken van de grond;
- Plaatsen trafo door derden (Liander).

Omgevingsplan

Er is sprake van een onherroepelijk omgevingsplan wat juridisch geldig is.

Schetsontwerp

Opdrachtgever heeft een schetsontwerp ontwikkeld voor het gebouw (Zie Bijlage 8, Schetsontwerp). Dit schetsontwerp is het uitgangspunt voor het ontwerp binnen deze opgave.

Binnen het ontwerpproces wil de opdrachtgever tenminste op een aantal vaste momenten betrokken worden. Hiervoor heeft zij in ieder geval de volgende momenten bepaald:

- Ontwerp-overleggen t/m de aanvraag bouwvergunning;
- Uitvoering overleggen t/m oplevering;
- Steekproefsgewijze controlemomenten door (externe) toezichthouder en mogelijk een kwaliteitsinspecteur.

Specificaties van het gebouw:

In dit gecombineerde gebouw is er een duidelijke scheiding tussen functies. Het gebouw zal bestaan uit 10 bouwlagen. Voor de school wordt voorzien in een ruimte van 1.850 m² BVO verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping op Kavel 4. Deze ruimtebehoefte is verdeeld over de ITK en een adviescentrum en behoort tot de Gemeente Haarlem. Specificaties m.b.t. de grootte van de ruimtes in de school en BSO zijn opgenomen in het integrale Programma van eisen, welke bij de gunningsleidraad gepubliceerd zal worden. Voor de school dient er een omsloten speelplein (binnentuin) te zijn op de begane grond ter grootte van 200 m² (inclusief buitenberging) die binnen het bouwvlak ligt. Het omsloten



plein dient architectonisch onderdeel te zijn van het gebouw en op een passende manier geïntegreerd te worden binnen het ontwerp van de openbare ruimte van de Beatrixdreef.

Er zullen vervolgens vanaf de tweede verdieping 64 woningen gerealiseerd worden in het gebouw welke toebehoren tot Stichting Pré Wonen. Dit betreffen sociale huurwoningen / appartementen. Hieronder zullen 32 woningen bestaan uit circa 50 m² GBO en twee kamers; en 32 woningen van circa 67m² GBO met drie kamers. In het integrale Programma van Eisen, welke bij de gunningsleidraad gepubliceerd zal worden, zijn de algemene ruimtelijke uitgangspunten van Stichting Pré Wonen opgenomen.

Ook zullen er een aantal gedeelde voorzieningen zijn. Denk aan de installaties, fundering, dak en de energiesystemen. Er zijn daarnaast twee gemeenschappelijke ruimtes bepaald: de traforuimte en de WKO ruimte. De entrees van de woningen en de school zijn gescheiden.

1.4 Doelstellingen

De doelstelling van de aanbesteding is om via het aangaan van een geïntegreerde contractvorm (UAV-GC)-Design & Build met één opdrachtnemer/consortium, de ontwikkeling van de school in combinatie met de 64 woningen te realiseren. Deze realisatie dient aan te sluiten op de volgende doelstellingen:

- **Gecombineerde ontwikkeling**

Om tot een succesvolle huisvesting te komen van de gezamenlijke functies van Stichting Pré Wonen en ITK is het essentieel om te zorgen voor een duidelijke demarcatie en integratie van beide functies. Dit dient zowel ruimtelijk als functioneel inzichtelijk te worden. De buitenruimtes, de plattegronden van de school en woningen en het ontwerp van de openbare ruimte moeten dan ook goed op elkaar afgestemd worden. De ontwikkeling dient rekening te houden met de doelstellingen van beide partijen.

- **Zekerheid**

We vragen partijen beproefde technieken toe te passen en spaarzaam te zijn met innovatieve producten. Dit wil niet zeggen dat de opdrachtgever niet open staat voor innovatie. Voor innovatieve toepassingen is nadere besluitvorming binnen Gemeente Haarlem, Stichting TWijs en Stichting Pré Wonen benodigd en deze dienen als optie te worden aangeboden.

- **Onderhoudsarm**

De Opdrachtgever heeft de voorkeur een passief en installatiearm gebouw te realiseren, waarin er een gedeelde WKO wordt gerealiseerd voor de ITK en Pré Wonen. Opdrachtgever streeft daarbij naar een duurzaam gebouw waarin zoveel mogelijk onderhoudsarme en bestendige producten toegepast worden. Het staat de partijen vrij om optimalisaties in de gezamenlijke WKO als optie aan te bieden.

- **Toekomstbestendig**

De ontwikkeling dient rekening te houden met een ontwikkelende omgeving. Het dient zich hiertoe aan te sluiten aan het BEA Ensemble. Daarnaast is het gebouw bijvoorbeeld voorbereid op de richting(en) waarin het onderwijs zich beweegt (leerling 2020, onderwijs 2032, Kindcentra2020).

1.4.1 Stikstof & Netcongestie

Om risico's rondom stikstof en netcongestie in beeld te brengen zijn er van tevoren onderzoeken uitgezet. In het kader van netcongestie is bevestigd dat de woningen en de school zullen worden voorzien van stroom, waar mogelijk zullen de school en woningen vanwege de verschillende gebruiksperiodes op de dag, met elkaar samenwerken. De bouwstroom is nog niet zeker. De borging hiervan ligt bij Opdrachtgever. Voor stikstof is bevestigd dat er geen vergunning aangevraagd dient te worden.



1.5 Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI)

1.5.1 Circulariteit

Gemeente Haarlem heeft zich geconformeerd aan verschillende MVOI-doelstellingen, met het zwaartepunt op circulariteit. De gemeente hanteert een actieprogramma Circulaire Economie met als doelstelling in 2040 een circulaire stad te zijn. Met het Actieprogramma Circulaire Economie zal de gemeente zich richten op het volgende:

- Eigen organisatie circulair maken. In 2030 is de inkoop van de gemeente 100% circulair;
- Circulariteit meenemen in aanbestedingseisen van eigen bouwopgaven in de stad;
- Bedrijven, inwoners en scholen stimuleren om circulaire keuzes te maken op het gebied van voedsel, textiel en consumptiegoederen;
- Circulaire projecten opzetten met de stad en het stimuleren van initiatieven en ondernemers om gezamenlijk te versnellen. Ook in deze aanbesteding zullen bovenstaande doelstellingen opgevolgd worden voor het onderdeel van de school. Circulariteit zal daarom worden meegenomen in de selectiecriteria en de gunningscriteria. Ook worden er vereisten gesteld aan het energieverbruik van de ontwikkeling van het schoolgebouw.

1.5.2 Duurzaamheid

Bij Gemeente Haarlem is duurzaam ontwikkelen de norm. Daarom heeft de gemeente Haarlem het convenant Toekomstbestendig Woningbouw ondertekend. Hierin zijn minimale eisen opgenomen, welke ook worden opgenomen in het PvE welke wordt gedeeld in de gunningsfase. Hierin zullen verschillende niveaus gehanteerd worden afhankelijk van de school en woonfunctie. Daarnaast zijn er in een ander traject voor onderwijshuisvesting in het algemeen aanvullende duurzaamheidseisen en -wensen opgesteld welke worden opgenomen in het PvE.

Stichting Pré wonen eist het behalen van een BENG gebouw met zoveel mogelijk passieve elementen; zo min mogelijk installaties en een eventuele gemeenschappelijke warmte/koude installatie in combinatie met de school.

Verdere eisen en ambities zijn verwerkt in het PvE en het ambitiedocument (Stedenbouwkundig plan, BEA Hart van Parkwijk, 2023). Ook klimaatadaptatie, flora & fauna en wind speelt hierin een rol.

1.5.3 SROI

Inschrijver verplicht zich om bij gunning minimaal 1,5% van de totale waarde van de Opdracht van de school in te zetten ten behoeve van het vergroten van de arbeidsparticipatie van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Dat kan op vele manieren, onder andere: door het bieden van werkplek, door het bieden van een werkervarings- en/of opleidingsplek of het inhuren van/opdracht geven aan SW-bedrijven of sociale firma's. Hiervoor maakt de gemeente gebruik van een 'Bouwblokkenmethode'. Het proces en de regels van de uitvoering van SROI staan beschreven in het document 'Protocol SROI Arbeidsmarktregio Zuid Kennemerland en IJmond'.

1.6 Plafondbedrag

De opdrachtwaarde wordt geschat op circa € 17.800.000. Voor deze aanbesteding worden twee plafondbudgets opgesteld. Onderstaand is een schatting van dit plafondbudget weergegeven:

- Budget voor de school, te weten: € 5.600.000,- exclusief BTW;
- Budget voor de realisatie van de woningen, te weten € 12.200.000 exclusief BTW.

Het budget voor de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw (energiesystemen, installaties, dak-en fundering en de gemeenschappelijke ruimten) is in bovenstaande bedragen inbegrepen met een verdeling van circa 2/3 voor de woningen en 1/3 voor de school. .



U kunt aan bovenstaande aantallen geen rechten ontlennen. Bovenstaande betreft een voorlopige inschatting van de plafondbedragen. De plafondbedragen worden in de gunningsleidraad pas definitief weergegeven. Wanneer uw inschrijving boven het in de gunningsleidraad aangegeven plafondbedrag komt, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

1.7 Vorm van de overeenkomst

Opdrachtgever is voornemens een overeenkomst af te sluiten met één opdrachtnemer of een consortium. Het contracttype is een geïntegreerde contractvorm Design & Build, waarop de algemene voorwaarden vanuit de UAV-gc 2025 van toepassing is. De overeenkomst gaat vermoedelijk in medio november 2025.

1.8 Wachtkamerovereenkomst

Op de te sluiten overeenkomst is een wachtkamerconstructie van toepassing.

Op basis van de beoordeling van de inschrijvingen ontstaat een rangorde van inschrijvers. De winnende inschrijver, eerste in rangorde, krijgt de opdracht(en) gegund. Met de tweede partij in rangorde wordt een wachtkamerovereenkomst gesloten.

Opdrachtgever behoudt, overeenkomstig de wachtkamerovereenkomst, het recht voor om, in geval van voortijdige ontbinding van de overeenkomst met de opdrachtnemer aan wie initieel gegund is én in geval deze opdrachtnemer niet (tijdig) aan een aanvraag van opdrachtgever kan voldoen, de (nadere) opdracht(en) alsnog aan te bieden tegen de condities van deze aanbesteding en te gunnen aan de inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens inschrijving.



2 De procedure

2.1 Procedure

Voor deze opdracht wordt een concurrentiegerichte dialoog gevolgd. Bij de concurrentie gerichte dialoog wordt via een selectiefase terug geselecteerd naar drie partijen. Vervolgens kan de Opdrachtgever in de dialoog samen met deze deelnemers de voorgestelde oplossingen nader uitwerken en uiteindelijk bepalen welke oplossing(en) het best in zijn behoefte kan voorzien. Na de dialoogronde kunnen de geselecteerde partijen hun inschrijving indienen.

2.2 Geheel digitaal

Deze selectieprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- De aanbesteding is geplaatst op de website van TenderNed;
- De selectiedocumenten die bij deze aanbesteding horen alleen digitaal beschikbaar te zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze aanbesteding gebeurt via TenderNed;
- U en andere deelnemers de aanmelding indienen via TenderNed;
- Opdrachtgever de voorgenomen selectiebeslissing communiceert via TenderNed.

Een uitgebreide instructie met betrekking tot het werken met TenderNed vindt u op deze website:

<https://www.tenderned.nl/cms/nl/help>

2.3 Selectiefase (fase 1)

Gegadigden worden uitgenodigd om op basis van de verstrekte informatie in deze Selectieleidraad een Aanmelding in te dienen met inachtneming van de eisen en wensen die in deze Selectieleidraad, inclusief de Bijlagen, zijn geformuleerd.

Er vindt een selectie van Gegadigden plaats op basis van de informatie zoals door Gegadigde ingediend in de Aanmelding. Hierbij wordt beoordeeld op basis van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Via deze criteria wordt de geschiktheid van de Gegadigde vastgesteld voor het uitvoeren van de Opdracht.

Indien er meer dan drie (3) Gegadigden een Aanmelding hebben ingediend waarbij er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoen aan de geschiktheidseisen, zal door Aanbestedende dienst een selectie worden gemaakt van de drie meest geschikte Gegadigden. De selectie geschiedt door beoordeling van een aantal Selectiecriteria. Op basis van deze beoordeling wordt een ranking gemaakt van Gegadigden en worden maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd voor fase 2.

2.3.1 BIBOB

Opdrachtgever kan desgewenst voor de opdracht een Bibob-toets uitvoeren met betrekking tot de rechtspersoon en/of (betrokken) natuurlijke personen/bestuurders van de geselecteerde partijen en van een eventuele Combinant met wie gezamenlijk is ingeschreven. Dit geldt ook voor onderaannemers.

Door aan te melden voor deze aanbesteding gaat gegadigde ermee akkoord dat deze toetsing bij de geselecteerden opgestart kan worden, parallel aan de gunningsfase van deze aanbesteding. Als er bezwaren in de zin van de Wet Bibob tegen een geselecteerde ontwikkelaar, Combinant(en) of onderaannemer(s) geconstateerd worden, heeft Opdrachtgever het recht om de desbetreffende geselecteerde ontwikkelaar uit te sluiten van de gunningsfase.

In het geval dat er een geselecteerde ontwikkelaar uitgesloten wordt, zal de ontwikkelaar op nummer vier van de ranglijst de mogelijkheid krijgen om alsnog een inschrijving in te dienen met dezelfde voorwaarden als aangegeven in paragraaf 4.4 van deze selectieleidraad.



2.4 Dialoofase (fase 2)

De geselecteerde gegadigden ontvangen de gunningsleidraad, op basis waarvan zij hun inschrijving kunnen gaan vormgeven. Vervolgens zullen er dialooggesprekken plaatsvinden tussen de geselecteerde partijen en Opdrachtgever. Na afloop van de gespreksronden kunnen marktpartijen vragen stellen via de Nota van Inlichtingen en kan Opdrachtgever haar vraagstelling aanscherpen en verduidelijken. Op basis hiervan kunnen de geselecteerde gegadigden hun inschrijving afronden en indienen.

2.5 Gunningsfase (fase 3)

De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en de opdracht wordt gegund aan de Inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend. De economisch meest voordelige inschrijving wordt door Aanbestedende dienst vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. In deze Selectieleidraad wordt alvast een doorkijkje gegeven naar de gunningsfase, door een overzicht te geven van de subgunningscriteria. Het overzicht van de subgunningscriteria is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De score op het gunningscriterium kwaliteit zal zwaarder wegen dan de score op het gunningscriterium prijs.

De volgende elementen spelen in de gunningsfase een rol:

- Ontwerp (VO)
- Plan van Aanpak
- Consortium/Ontwerpteam
- Prijs

De volledige procedure voor de gunningsfase wordt beschreven in de Gunningsleidraad. De Gunningsfase zal naar verwachting direct starten na het verlopen van de bezwaartermijn van het Selectiebesluit. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om, indien er eventuele vertraging ontstaat, deze fase later te starten.

2.6 Planning selectieprocedure

De selectiefase kent meerdere vaste momenten en stappen, welke vaak wettelijk bepaald zijn. Hieronder vindt u de procedure schematisch weergegeven. De data hieronder zijn "uiterlijk tot en met" data.

Let op! Indien de planning hieronder afwijkt van hetgeen is weergegeven op TenderNed, prevaleert de planning zoals vermeld op TenderNed.

De planning van selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie op TenderNed	29 april 2025
Meivakantie	Maandag 26 april 2025 – zondag 4 mei 2025
Uiterste datum voor het indienen van vragen	Woensdag 19 mei 2025, 17:00
Publicatie nota van inlichtingen	Maandag 26 mei 2025
Uiterste datum voor aanmelding	Donderdag 12 juni 2025, 12:00
Verzending voorgenomen selectiebeslissing	Donderdag 19 juni 2025
Verificatie	
Einde bezwaartermijn	Maandag 30 juni 2025
Definitieve selectie	Maandag 30 juni 2025



Tabel 1 Planning Selectiefase

De voorlopige planning voor de gunningsfase ziet er als volgt uit:

Activiteit	Nieuwe planning 2
Vrijgave aanbestedingsstukken	Begin juli 2025
Zomervakantie Noord	12 juli 2025 t/m 24 augustus 2025
Uiterste datum voor het indienen van vragen ronde 1	Begin september 2025
Publicatie eerste nota van inlichtingen	Begin september 2025
Dialogogesprek	Midden september 2025
Uiterlijke datum indiening vragen ronde 2	Midden september 2025
Publicatie tweede nota van inlichtingen	Eind september 2025
Uiterste datum indienen inschrijving	Midden oktober 2025
Herfstvakantie	18 t/m 26 oktober 2025
Pitches	Eind oktober 2025
Streefdatum voorlopige gunningsbeslissing	Eind oktober 2025
Verificatiebespreking	N.t.b.
Einde bezwaartermijn	Eind november 2025
Gunning	Eind november 2025

Oplevering van de school en woningen wordt verwacht in de zomer van 2028.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen. In het geval dat wijziging van de planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Deelnemers kunnen geen rechten ontleen aan deze planning.

2.7 Nota van Inlichtingen

U kunt via de vraag- en antwoordmodule op TenderNed doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de aanbestedingsstukken. Dit kan tot de daarvoor aangegeven data (zie hiervoor de planning) op TenderNed. De gestelde vragen kan opdrachtgever doorlopend beantwoorden.

Deze fase van de aanbesteding betreft uitsluitend de selectie van gegadigden op basis hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen dienen hierop betrekking te hebben. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van de opdracht kan opdrachtgever in deze fase nog niet beantwoorden. De documenten in de gunningsfase zullen nadere informatie geven over de inhoud van de opdracht.

De reacties op vragen en opmerkingen worden geanonimiseerd gepubliceerd op TenderNed in zogenaamde Nota('s) van Inlichtingen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd aan alle geïnteresseerden beschikbaar gesteld via TenderNed. De nota's vormen een integraal onderdeel van de aanbestedingsstukken in de selectiefase. Opdrachtgever kan niet garanderen dat de vragen die u stelt nadat de Nota van Inlichtingen is gegenereerd worden beantwoord.

Opdrachtgever kan naar aanleiding van vragen en antwoorden in de informatiefase een invulformulier wijzigen.



Let erop dat u, voordat u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt kan dat er namelijk toe leiden dat uw aanmelding wordt afgewezen.

2.8 Klachtenloket

Alle belanghebbenden kunnen een klacht met betrekking tot deze aanbesteding indienen bij opdrachtgever. De onderstaande werkwijze wordt gehanteerd bij het indienen van Klachten met betrekking tot de Aanbesteding:

1. Ondernemers dienen hun Klachten schriftelijk in op mailadres tender@haarlem.nl , ter attentie van de klachten coördinator, onder vermelding van: 'Aanbesteding kenmerknummer TN-520474;
2. In de Klacht dient het volgende opgenomen te worden:
 - Duidelijke omschrijving van de Klacht;
 - Datum Klacht;
 - Naam Ondernemer;
 - Adres Ondernemer.
3. Het klachtenmeldpunt bevestigt de ontvangst van de Klacht. De Klacht wordt in behandeling genomen en binnen de termijn afgehandeld.

De afhandeling van de Klacht geschiedt door personen die niet direct betrokken zijn (geweest) bij deze Aanbesteding.

Het indienen van Klachten, als ook het indienen van opmerkingen en suggesties, heeft in beginsel geen opschortende werking ten aanzien van de Aanbesteding.

2.9 De aanmelding

Het aanmelden vindt plaats via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend – bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd – accepteert opdrachtgever niet. Hieronder is een checklist opgenomen zodat u kunt controleren of u alle benodigde documenten heeft ingediend.

Gegadigde dient voor het indienen van zijn Aanmelding gebruik te maken van de bij deze Selectieleidraad bijgevoegde bijlagen. De in te dienen documenten van de Aanmelding zijn:

Omschrijving	Type bestand	Te gebruiken formulier	Door wie
UEA	.pdf	UEA zoals gepubliceerd in het aanbestedingsplatform	Gegadigde of Combinanten (i.g.v. combinatie) of alle derden. (i.g.v. beroep op derde om te voldoen aan de geschiktheidseisen)
Verklaring Sanctiepakket Russische partijen	.pdf	Bijlage 1	Gegadigde of de penvoerder (i.g.v. combinatie)
Verklaring onderaannemer	.pdf	Bijlage 2	alle derden. (i.g.v. beroep op derde om te voldoen aan de geschiktheidseisen)
Uittreksel van KvK	.pdf	n.v.t.	Gegadigde of Combinanten (i.g.v. combinatie) en derde (i.g.v. beroep op derde)



Opgave referentieprojecten kerncompetenties	.pdf	Bijlage 3	Gegadigde of de penvoerder (i.g.v. combinatie)
Opgave referentieprojecten selectiecriteria	.pdf	Bijlage 4	Gegadigde of de penvoerder (i.g.v. combinatie)

Op TenderNed vindt u de deadline voor het indienen van de stukken. U dient uw aanmelding vóór de aangegeven deadline via TenderNed te uploaden en in de digitale kluis te plaatsen. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen of te wijzigen. Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt opdrachtgever de aanmeldingen uit de digitale kluis en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

LET OP: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan een Aanvraag tot deelneming. Het indienen van de Aanvraag tot deelneming vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code.

Het is aan te raden om ruim voor de deadline van het indienen van een document te controleren of uw organisatie inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, moet u zich eerst registreren op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

In geval van een aantoonbare storing van het TenderNed, waardoor het indienen van de aanmelding voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk is, kan opdrachtgever na afloop van de uiterste termijn besluiten deze termijn te verlengen. Aanmelder dient hiertoe onverwijld na constatering van de storing van TenderNed een (gemotiveerde) e-mail te zenden aan amber.roodenburg@tenderpeople.nl onder vermelding van 'storing TenderNed aanbesteding 'Nieuwbouw Kavel 4: ITK & Woningen'.

De mogelijkheid van verlenging betreft een eenzijdig recht van opdrachtgever en nadrukkelijk geen plicht. Het staat opdrachtgever niet vrij van dit recht gebruik te maken vanaf het moment waarop de kluis is geopend, aangezien zij dan reeds kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen aanmeldingen. Aanmelder blijft zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig en op juiste wijze indienen van haar aanmelding. Indien opdrachtgever besluit de termijn te verlengen worden alle gegadigden in kennis gesteld van de verlenging. De gegadigden welke reeds een aanmelding (tijdig) hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun aanmelding binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

2.10 Overige informatie

Door uzelf aan te melden conformeert u zich onvoorwaardelijk aan onderstaande eisen:

- Uw aanmelding is in de Nederlandse taal gesteld;
- Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, het aanbestedingstraject tijdelijk geheel of gedeeltelijk, of definitief te stoppen, bijvoorbeeld in geval van:
 - het niet beschikbaar hebben van voldoende financiële middelen;
 - het ontbreken van positieve besluitvorming aangaande voornemen tot gunning of gunning;
 - gewijzigde regelgeving, op nationaal en/of Europees niveau, of zodanig overheidsbeleid dat de inhoud van de opdracht aangepast dient te worden;
 - het naar het oordeel van opdrachtgever ontbreken van een passende aanmeldingen.
- In beginsel komt opdrachtgever u niet tegemoet in de kosten die aan uw aanmelding verbonden zijn. De geselecteerde partijen die een geldige inschrijving doen én die voldoen aan de



minimale kwaliteitsscore, komen in aanmerking voor een tenderkostenvergoeding van €20.000 euro per inschrijver.

- U gaat ermee akkoord dat opdrachtgever zich het recht voorbehoudt om u in een later stadium alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen u heeft verklaard kan uw aanmelding terzijde worden gelegd.
- Opdrachtgever behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie.

2.11 Eén aanmelding

Een deelnemer mag slechts éénmaal aanmelden. Indien u zich meerdere malen aanmeldt, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw aanmeldingen worden uitgesloten van de aanbesteding. Het is niet toegestaan om met meerdere ondernemingen binnen dezelfde holding- of moederbedrijf aan te melden, tenzij de deelnemers en het holding- of moederbedrijf kunnen verklaren dat de deelnemers volledig onafhankelijk van elkaar opereren.



3 Geschiktheid van gegadigden

In dit hoofdstuk zijn de eisen opgenomen die door Aanbestedende dienst aan Gegadigden worden gesteld om te bepalen of een Gegadigde geschikt is om aan de inschrijffase deel te nemen en voor gunning in aanmerking te komen.

3.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Door middel van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna het "UEA"), verklaart de Gegadigde dat op hem de betreffende Uitsluitingsgronden (paragraaf 4.2) niet van toepassing zijn en dat hij aan de gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria voldoet.

De Gegadigde vult het UEA in welke is gepubliceerd op het aanbestedingsplatform. **Het ondertekende UEA dient bij de Aanmelding te zijn ingediend.** De ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient rechtsgeldig te zijn gedaan. De controle hiervan vindt plaats door middel van een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Hieruit moet blijken dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en te binden. **Het uittreksel wordt ook toegevoegd aan de Aanmelding.**

Als u niet aan de geschiktheidseisen en (facultatieve) uitsluitingsgronden kunt voldoen wordt uw aanmelding uitgesloten. Ook als u het UEA niet heeft ingediend legt opdrachtgever uw aanmelding terzijde. De volgende uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het UEA:

- Deelneming aan criminele organisatie;
- Omkoping;
- Fraude;
- Witwassen van geld of financiering van terrorisme;
- Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten;
- Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel;
- Betaling van belastingen;
- Betaling van sociale premies.
- Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal of arbeidsrecht;
- Faillissement, insolventie of gelijksoortig
- Ernstige beroepsfout;
- Vervalsing van de mededinging;
- Belangenconflict;
- Betrokken bij de voorbereiding;
- Prestaties uit het verleden;
- Valse verklaring;
- Onrechtmatige beïnvloeding.

Opdrachtgever vraagt de Gedragsverklaring Aanbesteden en een Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen als bewijsstukken op bij de geselecteerde aanmeldingen. U dient deze binnen 10 dagen na verzoek aan te leveren.

Voor de gedragsverklaring aanbesteden geldt dat deze op het tijdstip van indienen van de aanmelding niet ouder mag zijn dan 2 jaar. Voor het uittreksel van het handelsregister geldt dat deze op het tijdstip van indienen van de aanmelding niet ouder mag zijn dan 6 maanden. Voor de Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen geldt dat deze op het tijdstip van indienen van de aanmelding niet ouder mag zijn dan 6 maanden.

Let op: De Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) en het uittreksel van de Kamer van Koophandel gelden als officieel bewijsstuk, vraag deze tijdig aan!



3.2 Sanctiepakket Rusland

Verordening (EU) 2022/576 verbiedt aanbestedende diensten overheidsopdrachten te gunnen aan partijen waarop het onderstaande van toepassing is:

- Personen met een (Wit-)Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in (Wit-)Rusland;
- Rechtspersonen (gevestigd in (Wit-)Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een (Wit-)Russische partij zoals hierboven genoemd; en
- Personen of rechtspersonen (gevestigd in (Wit-)Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde (Wit-)Russische partij, met inbegrip van onderaannemers, leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de opdracht vertegenwoordigen.

Bewijsmiddel

U dient **bij aanmelding** te verklaren dat bovenstaande niet op u van toepassing is door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van de verklaring in bijlage 1.

3.3 Deelnemen in combinatie of onderaanneming

U kunt als ondernemer zelfstandig aanmelden, maar u kunt ook in combinatie of in onderaanneming aanmelden. **Als u deelneemt in combinatie dienen alle combinanten de gevraagde informatie te overleggen die nodig is ter toetsing van de gestelde geschiktheidseisen.** Er dient één partij aangewezen te worden als penvoerder.

Bewijsmiddel

Indien u als deelnemer een deel van de opdracht uit laat voeren door één of meer onderaannemers vermeldt u hiervan voor welk gedeelte van de opdracht u dat doet in het UEA.

3.4 Beroep op kwalificaties en/of draagkracht van derden

Indien u als combinatie of met een onderaannemer deelneemt of onderdeel uitmaakt van een concern, kunt u een beroep doen op de kwalificaties en/of draagkracht van deze combinant / onderaannemer/ moederorganisatie om te voldoen aan de in deze aanbesteding gestelde geschiktheidseisen. U dient in het UEA dat u bij uw aanmelding voegt aan te geven voor welke geschiktheidseisen u dit doet.

Bewijsmiddel

Op deze combinant/onderaannemer/moederorganisatie mag geen uitsluitingsgrond van toepassing zijn. **Dit toont u aan door een volledig ingevulde UEA door deze combinant/ onderaannemer/ moederorganisatie aan uw inschrijving toe te voegen.** De combinant/ onderaannemer/ moederorganisatie hoeft het UEA niet te ondertekenen. Het rechtsgeldig ondertekenen van de verklaring onderaannemer (Bijlage 2) geldt ook als een ondertekening van het UEA.

Let op! Indien u beroep doet op de kwalificaties en/of draagkracht van een combinant/onderaannemer/moederorganisatie dient u aan te tonen dat u daadwerkelijk over deze middelen kunt beschikken gedurende de uitvoering van de opdracht. Dit betekent dat de combinant/onderaannemer/moederorganisatie op wie u een beroep doet voor de financiële en economische draagkracht hoofdelijk aansprakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst.

3.5 Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht

3.5.1 Stabiele onderneming

Gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn, welke haar continuïteit gedurende de looptijd van de opdracht kan garanderen.



Bewijsmiddel (Op verzoek te overleggen)

Ter bewijs dient Gegadigde bij aanmelding hiervoor het volgende te overleggen:

- Indien Gegadigde controleplichtig is, verklaart Gegadigde in eerste instantie door ondertekening van het UEA dat de meest recente accountantscontrole in de jaarrekening geen paragraaf bevat met negatieve continuïteitsverwachtingen.
- Indien Gegadigde niet controleplichtig is, verklaart Gegadigde door ondertekening van het UEA dat de financiële en economische draagkracht van de onderneming zodanig is dat de continuïteit van de dienstverlening gedurende de looptijd van de Opdracht naar verwachting niet in gevaar komt.
- Gegadigde overlegt na bekendmaking van het voorlopige gunningsbesluit op eerste verzoek een kopie van de meest recente jaarrekening en accountantsverklaring c.q. jaarverslag en/of een beoordelings- of samenstellingsverklaring c.q. verklaring financiële continuïteit

3.6 Bereidstellingsverklaring Bankgarantie

De gegadigde dient in staat te zijn om bij gunning een, vooraf door de Aanbestedende dienst goed te keuren, op eerste schriftelijke verzoek afroepbare bankgarantie ter waarde van 5% van de realisatiesom (build) te stellen ten gunste van Aanbestedende dienst, die loopt tot op de dag van oplevering van het werk.

Bewijsmiddel

Bij inschrijving in de gunningsfase dient door geselecteerde Gegadigden een bereidstellingsverklaring ingediend te worden. Deze bereidstellingsverklaring zal als bijlage bij de Gunningsleidraad worden bijgevoegd. De voorwaarden voor deze bankgarantie zullen in de gunningsleidraad worden opgenomen.

Door het indienen van een Aanmelding, verklaart de Gegadigde bereid te zijn ingeval hij geselecteerd wordt voor het doen van een Inschrijving een bereidstellingsverklaring in te dienen (welke bij Gunningsleidraad wordt verstrekt) en bij eventuele gunning van de opdracht de bankgarantie conform het bij Gunningsleidraad gevoegde model aan te leveren.

3.7 Geschiktheidseis(en): technische- en beroepsbekwaamheid

3.7.1 VCA** certificaat

De Gegadigde beschikt **op het moment van Aanmelding** aantoonbaar over een geldig VCA** certificaat (Veiligheid Checklist Aannemers).

Voor het VCA** certificaat geldt dat Gegadigde ook een gelijkwaardig veiligheidssysteem kan aandragen. Wanneer Gegadigde een gelijkwaardig systeem heeft, dient ze het certificaat van de certificerende instantie te kunnen overleggen, alsmede ook onderbouwd toe te lichten en aan te tonen dat het veiligheidssysteem gelijkwaardig is. In geval van een Combinatie dienen alle Combinanten te voldoen aan bovenstaande geschiktheidseis.

Bewijsmiddel

- Gegadigde verklaart door ondertekening van deel IV van het UEA dat ze voldoet aan de gestelde eis ten aanzien van het VCA** certificaat.
- Na het verzoek dienen de geselecteerde Gegadigde, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, een kopie van het veiligheidssysteem te overleggen.

3.7.2 Kerncompetenties

Opdrachtgevers vinden het belangrijk dat u voldoende ervaring en deskundigheid heeft om de opdracht goed uit te kunnen voeren gedurende de gehele contractperiode. Voor de goede uitvoering van deze



opdracht moet u over een aantal 'kerncompetenties' beschikken. U dient met maximaal één referentie aan te tonen dat u over een kerncompetentie beschikt.

Spelregels referenties:

- U gebruikt voor het opgeven van referentie(s) het 'Referentieformulier (bijlage 3);
- Het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan een, meerdere of alle kerncompetenties.
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de inschrijvingsdatum.
- U mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgegeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mag u alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en kunt u niet volstaan met een verwacht resultaat.
- Indien u een beroep doet op de referentie van een onderaannemer moet uw inschrijving ook een verklaring van de onderaannemer bevatten waaruit blijkt dat u daadwerkelijk een beroep mag doen op de onderaannemer. Daarvoor gebruikt u de 'Verklaring onderaannemer' (Bijlage 2).
- Het staat Opdrachtgevers vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).

U moet de onderstaande kerncompetenties bezitten. Indien u niet voldoet aan de gestelde kerncompetenties wordt uw organisatie uitgesloten van verdere deelname.

Kerncompetentie 1: Ervaring met het bouwkundig en installatietechnisch ontwerpen van een gebouw ten behoeve van een onderwijsfunctie.

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het bouwkundig ontwerpen van een gebouw ten behoeve van een onderwijsfunctie, inclusief installatietechnische inpassing, met een minimale omvang van 1.180m² BVO. Uw referentie betreft een ontwerp van het VO tot en met het TO.

In het referentieproject was u eindverantwoordelijkheid voor het aansturen, coördineren en ontwikkelen van de ontwerpen.

Kerncompetentie 2: Ervaring met het bouwkundig en installatietechnisch bouwen van een gebouw ten behoeve van een onderwijsfunctie.

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met de bouw van een gebouw ten behoeve van een onderwijsfunctie, inclusief installatietechnische inpassing, met een minimale omvang van 1.180m² BVO.

In het referentieproject had u verantwoordelijkheid voor het aansturen, coördineren en ontwikkelen van de bouw van alle deelcomponenten van de school en de (elektrotechnische en werktuigbouwkundige) installaties.

Kerncompetentie 3: Ervaring met het bouwkundig en installatietechnisch ontwerpen van woningen.

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het bouwkundig en installatietechnisch ontwerpen van ten minste 38 twee-en driekamer woningen, verdeeld over ten minste drie bouwlagen en met een minimale woningoppervlakte van 50 m². Uw referentie betreft een ontwerp van een woongebouw van het VO tot en met het TO.

In het referentieproject was u eindverantwoordelijkheid voor het aansturen, coördineren en ontwikkelen van de ontwerpen.



Kerncompetentie 4: Ervaring met het bouwkundig en installatietechnisch bouwen van woningen.

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met de bouw van ten minste 38 twee-en driekamer woningen, verdeeld over ten minste drie bouwlagen en met een minimale woningoppervlakte van 50m², inclusief installatietechnische toepassing.

In het referentieproject had u verantwoordelijkheid voor het aansturen, coördineren en ontwikkelen van de bouw van alle deelcomponenten van de woningen en de (elektrotechnische en werktuigbouwkundige) installaties.

Kerncompetentie 5: Ervaring met het samenwerken binnen een integraal ontwerpteam.

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het samenwerken binnen een integraal ontwerpteam. Er is hierbij een bouwteamopdracht uitgevoerd in samenwerking met minimaal een ontwerper en een aannemer die tenminste vanaf de start van het DO betrokken is geweest. Dit betrof een ontwikkeling van minimaal 4.440m² BVO.



4 Selectiecriteria en selectieprocedure

4.1 Selectieprocedure

Indien er na de check op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan drie gegadigden zijn op wie geen uitsluitingsgrond van toepassing is en die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen zoals genoemd in paragrafen 3.5 Geschiktheidseis(en): financieel en economische draagkracht en 3.6 Geschiktheidseis(en): technische- en beroepsbekwaamheid, wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de gegadigden. De antwoorden/gegevens op een aantal selectiecriteria worden gewaardeerd.

Opdrachtgever heeft de selectiecriteria zo opgesteld dat uw score volgt uit een vooraf vastgestelde puntenschaal. Aan uw aanmelding worden punten toegekend gebaseerd op de eigenschappen waaraan uw referentie voldoet. U vindt te toepasselijke puntenschaal vermeld bij het betreffende selectie criterium.

De gescoorde punten op de kwalitatieve criteria leiden tot het totaal aantal punten van de betreffende gegadigde. De drie gegadigden met hoogste totale score worden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

In het geval dat aanmeldingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het selectie criterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de aanmelding met de hoogste waarde op dat criterium zal als hogere score in de ranking worden beschouwd. Indien de aanmeldingen ook op dat criterium gelijk scoren, zal het criterium met de daaropvolgende meeste punten de doorslag geven. Indien vervolgens ook de score van dit selectie criterium gelijk is, bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Selectiecriteria (SC)		Totaal aantal punten
SC 1	Ervaring met gecombineerde bouw	60
SC 2	Ervaring met biobased en circulair bouwen	40

Tabel 2 Punten per selectie criterium

4.2 Selectiecriteria

4.2.1 Spelregels referenties selectiecriteria

- U gebruikt voor het opgeven van referentie(s) bijlage 4 'Referentieformulier Selectiecriteria';
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum.
- U mag geheel afgeronde opdrachten als referentie opgegeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mag u alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en kunt u niet volstaan met een verwacht resultaat.
- Het staat ons vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).

De drie gegadigden die in ranking op basis van de op de selectiecriteria behaalde score het hoogste eindigen worden uitgenodigd voor de gunningsfase van de niet-openbare aanbestedingsprocedure.

Selectie criterium 1: Ervaring met gecombineerde bouw.

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwerpen en bouwen van een gebouw met gecombineerde functies. Hierbij was sprake van samenwerking met verschillende afnemers waarvan tenminste twee verschillende eindgebruikers.

Onder een gecombineerde bouw wordt verstaan: Een gebouw waarbij tenminste twee verschillende functies (gemeenschappelijk, sociaal, particulier en/of maatschappelijk) worden gecombineerd op één



locatie. De referentie dient minimaal te voldoen aan de volgende kenmerken. Indien de referentie hier niet aan voldoet, ontvang u een score 0 voor dit selectiecriteria:

- Een gecombineerde bouw van minimaal 2.000 m²;
- Een minimum van 2 bouwlagen;
- In het referentieproject had u verantwoordelijkheid voor het aansturen, coördineren en ontwikkelen van het ontwerp en de bouw van alle deelcomponenten van de woningen en de (elektrotechnische en werktuigbouwkundige) installaties.

Beschrijf uw referentieproject, waaruit bovenstaande competentie blijkt. Geef daarnaast aan of uw referentieproject voldoet aan onderstaande kenmerken en toon dit aan met een beschrijving en/of afbeeldingen in het formulier: Referentieformulier Selectiecriteria. Wanneer uw referentieproject voldoet aan de volgende kenmerken, krijgt u het bijbehorende aantal punten:

Kenmerk	Aantal te behalen punten per kenmerk
De combinatie bevatte een basisschool	15
De combinatie bevatte woningen	15
De combinatie bevatte zowel een basisschool als woningen.	10
Er was sprake van een integraal ontwerpteam, waarbij de aannemer tenminste bij de start van het DO betrokken is geweest.	10
Er was sprake van één energiesysteem wat door twee partijen gebruikt wordt.	10
Totaal te behalen punten:	60

Selectiecriteria 2: Ervaring met duurzaam en circulair bouwen.

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het duurzaam en circulair ontwikkelen van een gestapeld gebouw.

Onder een gestapeld gebouw wordt verstaan: Een gebouw met tenminste:

- Een minimum van 2.000 m²;
- Een minimum van drie bouwlagen;
- In het referentieproject had u verantwoordelijkheid voor het aansturen, coördineren en ontwikkelen van het ontwerp en de bouw van alle deelcomponenten van het gebouw en de (elektrotechnische en werktuigbouwkundige) installaties.

Beschrijf uw referentieproject, waaruit bovenstaande competentie blijkt. Geef daarnaast aan of uw referentieproject voldoet aan onderstaande kenmerken en toon dit aan met een beschrijving en/of afbeeldingen in het formulier: Referentieformulier Selectiecriteria. Wanneer uw referentieproject voldoet aan de volgende kenmerken, krijgt u het bijbehorende aantal punten:



Kenmerk	Trap	Aantal te behalen punten per kenmerk en trap
De energiebehoefte van het gebouw bevatte:	(BENG 1) > 60 kWh / m ² / jaar	0
	(BENG 1) ≥ 55 en ≤ 60 kWh / m ² / jaar	5
	(BENG 1) < 55 kWh / m ² / jaar	10
Het gebouw had een aandeel hernieuwbare energie van:	(BENG 3) < 80%	0
	(BENG 3) ≥ 80%	5
	(BENG 3) ≥ 100%	10
Het gebouw bevatte een Milieuprestatie Gebouw (MPG-score) van:	> 0,75	0
	≤ 0,75 en > 0,5	5
	≤ 0,5	10
Het gebouw had een materiaalgebonden CO ² uitstoot van:	> 139 kg CO ² -eq / m ² BVO	0
	≤ 139 kg CO ² -eq / m ² BVO	5
	≤ 83 kg CO ² -eq / m ² BVO	10
Maximaal te behalen punten:		40

4.3 Selectiebeslissing

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de voorgenomen selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe opdrachtgever tot het oordeel is gekomen en welke gegadigden worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de voorgenomen selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter in Noord-Holland. De termijn hiervoor is 10 kalenderdagen na de verzenddatum van de selectiebeslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden geen bezwaar meer kunnen indienen bij de rechter tegen het besluit. De bovenstaande bezwaartermijn geldt ook in het geval dat opdrachtgever de aanbesteding stopzet. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat opdrachtgever u hierover heeft geïnformeerd u via een bericht in TenderNed. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Indien u besluit over te gaan tot het aanhangig maken van een procedure verzoekt opdrachtgever u vriendelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift van de dagvaarding te e-mailen naar amber.roodenburg@tenderpeople.nl. Dit om ervoor te zorgen dat opdrachtgever tijdig op de hoogte is.

4.4 Procedure van verificatie en start inschrijffase

Opdrachtgever maakt de selectie van gegadigden bekend via TenderNed en zal de geselecteerde gegadigden uitnodigen tot het doen van een inschrijving. Na het verstrijken van de bezwaartermijn zal opdrachtgever de inschrijvingsdocumenten beschikbaar stellen.

De officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en selectiecriteria zullen voorafgaand aan het beschikbaar stellen van de inschrijvingsdocumenten worden geverifieerd. Blijkt tijdens deze verificatie dat een geselecteerde gegadigde in zijn aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan zal opdrachtgever hem alsnog uitsluiten van verdere deelneming aan de procedure.



De gegadigden die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor het doen van een inschrijving, komen in volgorde van de rangorde na het totaaloordeel in de wachtkamer te staan. Indien één van de geselecteerde partijen voor de dialoogronde afziet van het doen van een inschrijving, wordt nummer vier uitgenodigd voor het doen van een inschrijving. Indien vervolgens nog een geselecteerde partij afziet van het doen van een inschrijving, wordt nummer vijf uitgenodigd voor het doen van een inschrijving. Deze wachtkamer blijft intact tot 31 kalenderdagen voor het openen van de kluis met inschrijvingen.