



Gemeente Aalsmeer

**Selectieleidraad aanbesteding planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen –
Ophelialaan / Jac. P. Thijsselaan Aalsmeer [D25-175660]**



Gevelbeeld binnenzijde. (Voorstel nieuwe dakkapellen)

28 mei 2025

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	ACHTERGROND	4
1.2	KEUZE PROCEDURE	4
1.3	UITGANGSPUNTEN BIJ UITGIFTE	4
1.4	UITVOERENDE AFDELING	5
1.5	INTEGRITEIT	5
1.6	LEESWIJZER	5
2.	DEFINITIES.....	6
3.	HET PROJECTGEBIED	8
3.1	ACHTERGROND	8
3.2	AMBITIES VOOR DE HOEKSTEEN	8
3.3	DE ONTWIKKELOPGAVE	9
3.4	BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN.....	11
3.5	WET LUCHTVAART / LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT	11
3.6	CULTUREEL ERFGOED.....	12
3.7	ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING	12
3.8	BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	12
3.9	DUURZAAM BOUWEN.....	13
3.10	MINIMUM GRONDPRIJS	13
3.11	OVEREENKOMST.....	13
4.	ALGEMENE INFORMATIE AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	14
4.1	INLEIDING	14
4.2	BESCHRIJVING PROCEDURE.....	14
	4.2.1 <i>Selectiefase</i>	14
	4.2.2 <i>Gunningsfase</i>	14
4.3	PLANNING.....	14
4.4	COMMUNICATIE	15
4.5	NOTA VAN INLICHTINGEN	15
	4.5.1 <i>Algemene inlichtingen</i>	16
	4.5.2 <i>Individuele inlichtingen</i>	16
4.6	ONJUISTHEDEN	16
4.7	VIJFDE SANCTIEPAKKET EU	16
4.8	VOORWAARDEN INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING	17
4.9	VOORBEHOUDEN VAN DE GEMEENTE	18
4.10	KLACHTENPROCEDURE.....	18
5	DE AANBESTEDINGSPROCEDURE	19
5.1	INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING.....	19
	5.1.1 <i>Inhoud Verzoek tot Deelneming</i>	19
	5.1.2 <i>Uiterste tijdstip indienen Verzoek tot Deelneming</i>	19
	5.1.3 <i>Storing TenderNed</i>	19
5.2	BEROEP OP BEKWAAMHEID DERDEN	19
5.3	DEELNAME MET ONDERAANNEMER.....	20
5.4	DEELNAME ALS COMBINATIE	20
5.5	UITSLUITINGSGRONDEN	20
5.6	GESCHIKTHEIDSEISEN	21
	5.6.1 <i>Economische en financiële draagkracht</i>	21
	5.6.2 <i>Technische bekwaamheid; Referentie(s)</i>	21
	5.6.3 <i>Kerncompetenties</i>	21
	5.6.4 <i>Beroepsbevoegdheid</i>	22



5.7	OP VERZOEK IN TE DIENEN BEWIJSMIDDELEN.....	22
6.	BEORDELING VERZOEKEN TOT DEELNEMING	24
6.1	OPENING VERZOEKEN TOT DEELNEMING EN BEORDELING OP COMPLEETHEID.....	24
6.2	SELECTIECOMMISSIE.....	24
6.3	SELECTIE VAN 5 GEGADIGDEN.....	24
6.4	GESELECTEERDE EN AFGeweZEN GEGADIGDEN.....	24
7.	BIJLAGEN.....	25

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Aalsmeer wenst een Ontwikkelende Partij te contracteren voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van minimaal 20 tot (maximaal) 22 woningen in het Projectgebied De Hoeksteen. Bij het realiseren van deze doelstelling verdienen vier punten de bijzondere aandacht:

1. de geluidsbelasting door vliegtuiggeluid op deze locatie en de maatregelen die daardoor moeten worden getroffen in het ontwerp van de woningen;
2. de toezegging aan de omgeving dat de te realiseren parkeervoorziening openbaar toegankelijk wordt;
3. het verzoek van de gemeenteraad om 6 goedkope koopwoningen uit het woningbouwprogramma om te zetten in 6 sociale huurwoningen.
4. De maatregelen die voortvloeien uit de ontheffing Wet Natuurbescherming.

Meer informatie hierover kunt u vinden in hoofdstuk 3 en het Programma van Eisen (bijlage 4).

Ten behoeve van deze Ontwikkelopgave is de Gemeente een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012 (AW 2012) gestart.

Deze Selectieleidraad bevat de benodigde informatie om een beeld te vormen van de eisen en randvoorwaarden die worden gesteld aan de ontwikkeling. Daarnaast bevat de Selectieleidraad informatie met betrekking tot de aanbestedingsprocedure en over de procedure die de Gemeente zal volgen om tot een Overeenkomst te komen met de te selecteren Inschijver aan wie de Ontwikkelopgave gegund wordt.

Deze aanbestedingsprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de definitieve kring van Inschrijvers te bepalen. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op de eerste fase, de selectiefase. De Gemeente beoordeelt de stukken van de Gegadigden op basis van de Selectieleidraad op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Er worden op die wijze 5 Gegadigden geselecteerd die worden toegelaten tot de Gunningsfase (zie hoofdstuk 5).

Deze 5 Gegadigden zullen de Gunningsleidraad ontvangen en worden uitgenodigd deel te nemen aan de Gunningsfase. In de Gunningsfase wordt bepaald aan welke Inschrijver de Ontwikkelopgave wordt gegund. De gegunde partij kan vervolgens – indien de procedure voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning succesvol wordt doorlopen – de te bebouwen gronden in het Projectgebied aankopen en voor eigen rekening en risico het gebied te ontwikkelen.

1.2 Keuze procedure

Er is gekozen voor deze aanbestedingsprocedure omdat in de huidige markt verwacht wordt dat er genoeg partijen geïnteresseerd zijn in de Ontwikkelopgave. Tevens bevat de Ontwikkelopgave de uitvoering van werken en werkzaamheden die aan de Gemeente moeten worden opgeleverd, waardoor er geen sprake is van een zuivere gronduitgifte. Om administratieve kosten en lasten te besparen voor het aantal gegadigden is gekozen voor de Europese niet-openbare procedure. Middels deze procedure worden de vijf meeste geschikte Gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving te doen door een grondbod uit te brengen op basis waarvan gunning zal plaatsvinden.

1.3 Uitgangspunten bij uitgifte

De Ontwikkelopgave ziet op het alleenrecht om in het Projectgebied voor eigen rekening en risico 22 woningen te ontwikkelen, met inachtneming van hetgeen hieromtrent is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (tijdelijk Omgevingsplan – bijlage 1), het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2), de concept Overeenkomst (bijlage 3) en het Programma van Eisen De Hoeksteen (bijlage 4).

1.4 Uitvoerende afdeling

De afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente begeleidt de aanbestedingsprocedure van de gronduitgifte De Hoeksteen te Aalsmeer.

De Gemeente handelt tijdens deze aanbestedingsprocedure onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

1.5 Integriteit

Gegadigden kunnen worden verzocht om de informatie in het ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te ondersteunen met relevante bewijsstukken. Deze ondersteuning is een vereiste om in aanmerking te komen voor gunning. Zowel het UEA als de verstrekte bewijsstukken kunnen de Gemeente aanleiding geven om verder onderzoek te verrichten. Na het sluiten van de Overeenkomst kan dit onderzoek een beoordeling op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) omvatten.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de in deze Selectieleidraad gehanteerde begrippen gedefinieerd. In hoofdstuk 3 is een nadere omschrijving opgenomen van het Projectgebied en de Ontwikkelopgave. Vervolgens is in hoofdstuk 4 alle algemene informatie opgenomen aangaande deze aanbestedingsprocedure. In hoofdstuk 5 is de wijze waarop de selectieprocedure wordt vormgegeven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de beoordeling van de Verzoeken tot Deelneming in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van alle voor (de selectiefase van) deze aanbestedingsprocedure van belang zijnde bijlagen.

2. Definities

In deze Selectieleidraad worden de volgende definities gebruikt. De gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Gegadigde(n)	De private partij (of een combinatie van private partijen) die een Verzoek tot Deelneming heeft ingediend conform de in de Selectieleidraad opgenomen procedure.
Gemeente	De gemeente Aalsmeer.
Gunningsleidraad	De leidraad met kenmerk [D25-175656] waarin de beschrijving van de gevraagde gunningsdocumenten, de procedurele voorschriften, de eisen, de wensen en de te hanteren beoordelingsmethodiek met betrekking tot de gunningsfase van deze aanbestedingsprocedure is opgenomen.
Inschrijver	De private partij (of een combinatie van private partijen) die in de Gunningsfase een Inschrijving mag indienen.
Inschrijving	De door een Inschrijver voor deze aanbestedingsprocedure in te dienen aanbidding.
Nota van Inlichtingen	Eén of meerdere documenten waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen. De Nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van en is een bindend onderdeel van de tenderdocumenten en prevaleert in geval van strijdigheid boven de eerder verstrekte tenderdocumenten.
Ontwikkelaar Partij	Inschrijver met wie de Gemeente de Overeenkomst(en) kan sluiten.
Ontwikkelopgave	Het alleenrecht om binnen het Projectgebied voor eigen rekening en risico maximaal 22 en minimaal 20 woningen te ontwikkelen, met inachtneming van hetgeen hieromtrent is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (tijdelijk Omgevingsplan - bijlage 1), het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2), de concept Overeenkomst (bijlage 3), het Programma van Eisen (bijlage 4) en de Inschrijving van de winnende Inschrijver.
Overeenkomst	De na gunning te ondertekenen samenwerkingsovereenkomst, waarvan de koopovereenkomst deel uitmaakt, waarvan het concept als bijlage aan de Gunningsleidraad wordt gehecht en waarvan het concept als bijlage 3 bij de Selectieleidraad is opgenomen.
Projectgebied	Het projectgebied De Hoeksteen, gelegen aan de Ophelialaan 230, inclusief 230a en 228a en de Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer, beide gelegen in de wijk Stommeer in Aalsmeer en voorts zoals aangegeven als gebied in het Programma van Eisen (bijlage 4).
Selectieleidraad	De onderhavige selectieleidraad met kenmerk [D25-175660] waarin de informatie over de selectiefase van deze aanbestedingsprocedure te vinden is.



Gemeente Aalsmeer

**Verzoek tot
Deelneming**

De door een partij in te dienen documenten conform deze Selectieleidraad, waarmee een partij zich aanmeldt voor deelname aan deze aanbestedingsprocedure

3. Het Projectgebied

3.1 Achtergrond

Het Projectgebied is gelegen in de wijk Stommeer in Aalsmeer. In dit gebied bevindt zich thans het voormalige schoolgebouw van basisschool De Hoeksteen, die is opgegaan in het nieuwe integrale kindcentrum Triade in de wijk Hornmeer. De gebouwen en terreinen zijn daarmee vrijgekomen en zijn eigendom van de Gemeente. De gebouwen zijn tijdelijk anti-kraak verhuurd als atelierruimte. Daarnaast heeft de Gemeente ook de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in eigendom. Deze woning wordt momenteel ook tijdelijk anti-kraak verhuurd.



Afbeelding 1. Huidige situatie Projectgebied

3.2 Ambities voor De Hoeksteen

De ambitie is om het Projectgebied integraal te herontwikkelen naar woningbouw. Het Projectgebied maakt deel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)'. Bij de herontwikkeling dient het hoofdgebouw van de voormalige school te worden getransformeerd tot woningen. Passend bij de structuur van het hoofdgebouw van de school en met aandacht voor de historisch waardevolle kenmerken worden in de vrijgekomen ruimte maximaal 8 nieuwe woningen gecreëerd. De aangebouwde gebouwen uit 1978, 1995 en 2001 en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 dienen te worden gesloopt. Op het daarbij vrijkomende terrein is ruimte voor 14 grondgebonden woningen en toekomstig openbaar gebied. In het Projectgebied is ruimte voor in totaal (maximaal) 22 nieuwe woningen. In onderstaand figuur is de bouwvelop opgenomen met de kaders waarbinnen het bouwplan ontwikkeld moet worden.

Bouwenvelop - De Hoeksteen



Afbeelding. Bouwenvelop

3.3 De Ontwikkelopgave

De Ontwikkelopgave bestaat uit het slopen van de huidige bebouwing (inclusief asbestsanering), voor zover deze niet wordt getransformeerd, het (deels) bouwrijp maken van het Projectgebied en het ontwikkelen en realiseren van minimaal 20 tot maximaal 22 woningen. Hierna wordt op elk onderdeel ingegaan.

Slopen, asbestsanering en bouw- en woonrijp maken

De sloop, inclusief een asbestsanering, en het bouwrijp maken van het verkochte gedeelte van de locatie moet door en voor rekening en risico van de Ontwikkelende Partij worden uitgevoerd. Eventueel mee verkochte ondergrond van toekomstig openbaar gebied zal na afronding van de sloop weer bouwrijp aan de Gemeente in eigendom moeten worden overgedragen voor € 1,-. Tevens dienen enkele werkzaamheden te worden uitgevoerd op grond in eigendom van de Gemeente. Aan welke eisen deze werkzaamheden en het aan de Gemeente terug te leveren gedeelte van het Projectgebied moeten voldoen is vastgelegd in bijlage 4 (Programma van Eisen De Hoeksteen).

Het slopen van bebouwing op en bouwrijp maken van toekomstig openbaar gebied is te beschouwen als een aanbestedingsplichtige opdracht, namelijk overheidsopdracht voor werken. Ook om die reden valt de Ontwikkelopgave onder de reikwijdte van de Aanbestedingswet 2012. De prijs voor deze werkzaamheden is verdisconteerd in de (minimum) grondprijs. Er wordt door de Gemeente geen aanneemsom betaald voor deze werkzaamheden.

Na de gunning bepaalt de Ontwikkelende Partij bij het uitwerken van zijn bouwplan in overleg met de Gemeente de verdeling van het verkochte tussen het uitgeefbaar gebied (de bouwpercelen) en het -toekomstig- openbaar gebied. Aan welke eisen de Ontwikkelende Partij hierbij moet voldoen is opgenomen in het Programma van Eisen De Hoeksteen (Bijlage 4). De Gemeente toetst of de uitwerking voldoet aan de eisen.

De Ontwikkelende Partij werkt alleen het bouwplan voor het uitgeefbaar gebied verder uit in een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. De verdere uitwerking van het inrichtingsplan van het toekomstig openbaar gebied en de aanleg ervan wordt door en in opdracht van de Gemeente uitgevoerd. Hierbij is de bedoeling dat bij het bepalen van de grenzen van het verkochte, de delen die nu onbebouwd zijn en in de toekomst ook, buiten het verkochte worden gehouden.

De Gemeente maakt de openbare ruimte woonrijp. De Ontwikkelende Partij hoeft in zijn grondbod geen rekening te houden met de kosten voor woonrijp maken, die worden gemaakt door de Gemeente.

Woningbouwprogramma

De te ontwikkelen woningen betreffen grotendeels grondgebonden woningen, waarvan 8 grondgebonden en/of gestapeld in het te transformeren hoofdgebouw van de voormalige school. De prijs categorieën van de woningen betreffen sociale huur en/of goedkope koop (7 woningen) middeldure koop (9 woningen) en dure koop (6 woningen). De VON-prijsgrenzen worden door de Gemeente bepaald en luiden als volgt, prijspeil 2025:

Woningtype	Maximale VON- of huurprijs
Sociale huur	€ 900,07
Goedkope koop	€ 238.000,- VON
Middeldure koop laag	> € 238.000,- - < € 344.000,- VON
Middeldure koop hoog	> € 344.000,- - < € 432.000,- VON
Dure koop	> € 432.000,- VON

De in de tabel genoemde prijzen betreffen de VON-prijzen van de betreffende categorie conform de Woonagenda 2020, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2025. Deze prijzen worden jaarlijks door de Gemeente vastgesteld.

De Gemeente hecht grote waarde aan het creëren van een divers woongebied, waarin passende woningen in diverse categorieën beschikbaar zijn. In dit kader dient de Ontwikkelende Partij zes sociale huurwoningen op te nemen in hun bouwplan. De 6 sociale huurwoningen worden integraal meegenomen in de uitwerking van het ontwerp van het bouwplan en ontworpen in de oorspronkelijke categorie van de 7 goedkope koopwoningen (< €238.000 VON). De 6 woningen moeten als geheel solitair zijn te verkopen en te exploiteren als sociale huurwoning (geen onderdeel zijn van een splitsing in appartementsrechten/vereniging van eigenaren). De Ontwikkelende Partij realiseert deze woningen en moet hiervoor een toegelaten instelling vinden als koper om de woningen te kunnen verhuren als sociale huurwoning. Bij voorkeur aan de toegelaten instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, zijnde Woningstichting Eigen Haard.

De Ontwikkelende Partij zal zich in dat geval tot het uiterste inspannen om met Woningstichting Eigen Haard overeenstemming te bereiken over de afname van deze woningen. Zie verder ook paragraaf 4.1 van bijlage 4 (Programma van Eisen De Hoeksteen) en de Overeenkomst. Indien de Ontwikkelende Partij zich aantoonbaar voldoende heeft ingespannen om overeenstemming te bereiken over de verkoop van deze woningen aan een toegelaten instelling en daarover geen overeenkomst tot stand is gekomen, zal de Gemeente toestemming geven om de betreffende woningen alsnog te koop aan te bieden als goedkope koopwoning.

Voor alle woningen geldt dat de Woonvisie 2024 - 2030 en de Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019 van toepassing zijn. Dit houdt onder meer in dat er een zelfbewoningsplicht en antispesulatiebeding met afroombepaling ten gunste van de Gemeente van toepassing is voor de goedkope en middeldure koopwoningen en er een instandhoudingsplicht en doelgroep geldt voor de (eventuele) sociale huurwoningen en de goedkope en middeldure koopwoningen. Eén en ander is uitgewerkt in het concept Overeenkomst (bijlage 3).

De goedkope, en middeldure koopwoningen van het project De Hoeksteen worden, bij voldoende belangstelling, in eerste instantie toegewezen aan Aalsmeeders met een passend inkomen. Met een aanpassing van de huidige Huisvestingsverordening kan dit doel gerealiseerd worden. Naar verwachting zal dit eind 2025 gebeuren, ruim voordat de woningen van de Hoeksteen in de

verkoop zullen gaan. Daarnaast is het de intentie om in de nieuwe huisvestingsverordening de voorrangregeling voor kopers met lokale binding op te nemen.

Voor de inkomenscategorieën van de verschillende doelgroepen sluit de gemeente Aalsmeer zich aan bij de grenzen die het Rijk stelt. Voor de middeninkomens gaat het om de definitie die voorkomt in de Uitvoeringswet huurprijzen (middeldure huur wet). Dit gaat om € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024). De jaarlijkse indexering van deze middeninkomens komt ook uit de Uitvoeringswet huurprijzen. De sociale en middeldure koopwoningen van het project De Hoeksteen dienen, bij voldoende belangstelling, in eerste instantie te worden toegewezen aan Aalsmeeders met een passend inkomen. Deze intentie is al aangekondigd in de [Woonvisie 2024-2030](#). Met een aanpassing van de huidige Huisvestingsverordening kan dit doel gerealiseerd worden, doordat voor dergelijke woningen kan worden bepaald dat een huisvestingsvergunning nodig is. Naar verwachting wordt de raad van de gemeente eind 2025 voorgesteld tot het wijzigen van de vigerende Huisvestingsverordening. Dat is ruim voordat de woningen in de verkoop zullen gaan. Daarnaast is het de intentie om in de nieuwe huisvestingsverordening de voorrangregeling voor kopers met lokale binding op te nemen.

De Ontwikkelende Partij dient kennis te nemen van de huisvestingsverordening en moet borgen dat eraan wordt gehandeld bij het toewijzen van de woningen aan de verschillende doelgroepen.

Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016. Er moeten 30 parkeerplaatsen worden gemaakt op het achterterrein van het Projectgebied. De woning(en) op de te creëren kavel aan de Jac. P. Thijselaan krijgen minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Daarnaast worden er 5 parkeerplaatsen opgelost in de bestaande openbare ruimte. De parkeerplaatsen op het achterterrein worden openbaar en zijn ook voor derden toegankelijk en niet alleen voor de bewoners van de nieuwe woningen.

Daarnaast dient de Ontwikkelende Partij te voorzien in voldoende bergruimte voor fietsparkeren. Zie hiervoor de bouwvelop (pagina 9 onderhavige leidraad). De fietsenberging is ten behoeve van de te realiseren woningen en dient ook eigendom te zijn van de betreffende woningeigenaren. Zie verder ook hoofdstuk 11 van het Programma van Eisen De Hoeksteen en de conceptovereenkomst (bijlage 3).

3.4 Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan

Voor het Projectgebied is op 16 november 2023 het bestemmingsplan 'Ophelialaan – Jac. P. Thijselaan' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en overgenomen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Tevens is op 16 november 2023 het Beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen vastgesteld. Het uit te werken bouwplan dient hieraan te voldoen.

3.5 Wet Luchtvaart / Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) is een algemene maatregel van bestuur en bevat de ruimtelijke regels op rijksniveau rondom de luchthaven Schiphol. In het LIB worden beperkingen gesteld aan het gebruik van gronden en gebouwen, vanwege vliegveiligheid, externe veiligheid en geluid, in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Omdat de Ontwikkelopgave met minder dan 25 woningen een kleinschalig bouwplan betreft, zijn er in beginsel geen beperkingen vanuit het LIB van toepassing. Niettemin is het wenselijk dat de woningen voor wat betreft de bebouwingsrichting met de rug naar het geluid toe (zijnde de bestaande LIB-4 zone) worden gesitueerd. In de definitieve verkaveling en het ontwerp moet rekening gehouden worden met geluidsadaptief bouwen. De kant richting de Jac. P. Thijselaan is bij voorkeur gesloten. Daarnaast is het wenselijk dat er luwten worden gecreëerd door het laten verspringen van de woningen. Tenslotte dienen kopers en huurders van de woningen te worden geïnformeerd over de locatiespecifieke geluidsbelasting (LIB-4). Daartoe dienen tevens de nodige bepalingen in de koop- en huurovereenkomsten te worden opgenomen. Zie verder ook hoofdstuk 12 van het Programma van Eisen De Hoeksteen.

3.6 Cultureel erfgoed

Het dorpsgezicht Stommeer: 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan' is te karakteriseren als een lommerrijke, ruim opgezette, groene woonbuurt met bescheiden, traditionele huizen. De basisschool De Hoeksteen en de bijbehorende woningen waren reeds gebouwd toen de (toenmalige) landarbeiderswoningen werden ontworpen en gebouwd. Deze woningen hebben cultuurhistorische waarde vanwege de historische achtergrond van de Landarbeiderswet. Deze Landarbeidersplaatsjes zijn een bijzondere vertaling van deze wet. Ook is het schoolgebouw een onderdeel van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, omdat het gebouw aan de straatzijde met de erfafscheiding en het naastgelegen huis aan de Ophelialaan 228 ruimtelijk, historisch en architectonisch gezien een geheel vormen met de rest van het dorpsgezicht.

In de huidige bebouwing bevindt zich een aantal elementen met cultuurhistorische waarde, die moeten worden behouden en/of worden teruggebracht in de nieuwbouw. Het betreft onder meer de historische gevelsteen boven de voordeur van de woning Jac. P. Thijsselaan 2, de tegeltableaus van de voormalige schoolgangen, de voorgevelindeling en het pannendak van het voormalige schoolgebouw en de gemetselde erfafscheiding aan de voorzijde. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3 van het Programma van Eisen De Hoeksteen.

In de gunningsfase is een schouw opgenomen waarbij in bijzijn van de Gemeente een bezoek kan worden gebracht aan het Projectgebied en het mogelijk is een opname te doen van het terrein en de daar aanwezige gebouwen.

3.7 Ontheffing Wet Natuurbescherming

Binnen het Projectgebied is een foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aangetoond. Ook is er een verblijfplaats voor vleermuizen aangetoond. Daarnaast is in een boom binnen het Projectgebied een nestplaats van een ransuil aanwezig. Deze nestboom moet worden beschermd en behouden blijven.

Vanuit deze ontheffing behorende bij het bestemmingsplan is een aantal eisen opgelegd die moeten worden nageleefd en uitgevoerd binnen het Projectgebied. De groenbestemming voor het beoogde foerageergebied is in het bestemmingsplan vanaf de waterlijn ongeveer 5 meter. Er moet echter conform de ontheffing een grasstrook van 8 meter plus een beplantingsstrook voor een haag met leibomen worden aangelegd en dat is meer dan 5 meter. Dat betekent dat een deel van deze strook met gras en beplanting binnen het bestemmingsplanvlak met de functie Wonen is gelegen en daar capaciteit van in beslag neemt.

De ontheffing is geldig tot en met 31 december 2026, de gemeente kan een verlenging aanvragen. Dit dient 5 maanden voor het verlopen van de ontheffing te gebeuren. De gemeente laat conform het gestelde in de ontheffing een ecologisch werkprotocol opstellen voor de werkzaamheden en stelt betrokken partijen op de hoogte.

Voor de nestboom waar de ransuil is geen ontheffing verleend maar gelden beschermende maatregelen. Deze maatregelen zijn voor een deel opgenomen in de bouwenvelop (hoofdstuk 5 van het PvE) en worden ook vertaald in het ecologische werkprotocol. Met betrekking tot de Ontheffing Wet Natuurbescherming wordt voor de volledigheid verwezen naar bijlage 14 behorend bij het PvE.

3.8 Bodem- en asbestonderzoek

Voor het Projectgebied zijn de navolgende (verkennde) onderzoeken verricht:
Asbestinventarisatie (Ingenieursbureau Broomans BV d.d. 25 februari 2022)
Verkennd (water)bodemonderzoek (HB-adviesbureau d.d. 22 juni 2022)

Uit deze onderzoeken blijkt dat het Projectgebied geschikt is om te worden herontwikkeld tot woningbouw. Ter hoogte van het schoolplein wordt de bodemkwaliteit aangeduid met 'klasse industrie'.

In de voormalige school zijn asbesthoudende materialen aangetroffen, deels ook in de vorm van stof op nog aanwezige inboedel. Deze materialen dienen met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving door de Ontwikkelende Partij te worden verwijderd. Verdere informatie is te vinden in voormelde rapporten, die zijn aangehecht aan het Programma van Eisen De Hoeksteen.



In de voormalige woning Jac. P. Thijsselaan 2 is een asbestleiding aanwezig van het toilet naar het riool. Bij de sloop van de woning dient de Ontwikkelende Partij mitigerende maatregelen te treffen om dit asbest veilig te verwijderen.

De aanwezigheid van meer asbest dan uit de geleverde onderzoeken blijkt, is voor rekening en risico van de Ontwikkelende Partij.

3.9 Duurzaam bouwen

Aalsmeer zet in op duurzaamheid in brede zin: duurzame energie, circulaire economie én een kansrijke samenleving. Aalsmeer streeft er naar in 2050 vrij te zijn van fossiele brandstoffen. Aan de Ontwikkelopgave zullen voor wat betreft duurzaam bouwen geen eisen worden gesteld die verder gaan dan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel gaat de Gemeente graag met de Ontwikkelende Partij in gesprek teneinde te onderzoeken in hoeverre verduurzaming van het voormalige schoolgebouw, zoveel mogelijk richting BENG, mogelijk is.

3.10 Minimum grondprijs

De minimum grondprijs (koopsom) die door Ontwikkelende Partij moet worden betaald voor de gronden gelegen in het Projectgebied bedraagt € 1.400.000 exclusief overdrachtsbelasting (waardepeildatum 9 februari 2025) en is kosten koper. Daarbij is sprake van indexatie conform CPI (alle huishoudens, 2015 = 100) vanaf de datum van het gunningsbesluit tot aan de datum van juridische levering en betaling van de koopsom. De vermelding van deze financiële voorwaarden dient er in deze fase toe partijen te informeren over de kaders waarbinnen het vervolg van deze aanbesteding zich zal afspelen. De Gemeente wenst hiermee te bereiken dat partijen die niet geloven in de financiële uitgangspunten zich niet aanmelden. De koopsom wordt bepaald door het grondbod van de winnende Inschrijver, waarbij het grondbod niet onder de minimum grondprijs mag zakken. Inschrijvingen die worden ingediend onder de minimum grondprijs worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd.

3.11 Overeenkomst

Met de partij aan wie de Ontwikkelopgave wordt gegund wordt een Overeenkomst conform het aangehechte concept gesloten (bijlage 3). De Ontwikkelende Partij mag een plan ontwikkelen dat aan de in deze Selectieleidraad en de Gunningsleidraad gestelde eisen voldoet. Levering van het verkochte vindt plaats nadat de Overeenkomst is gesloten en de omgevingsvergunning voor de Ontwikkelopgave onherroepelijk is.

De ondergrond van eventueel binnen het Projectgebied aan te leggen openbaar gebied blijft gedeeltelijk in eigendom van de Gemeente en wordt gedeeltelijk na het bouwrijp maken door de Ontwikkelende Partij aan de Gemeente terug geleverd. Het woonrijp maken van het openbaar gebied geschiedt door de Gemeente.

4. Algemene informatie aanbestedingsprocedure

4.1 Inleiding

Deze aanbestedingsprocedure vindt plaats volgens de Europese niet-openbare procedure conform de Aanbestedingswet 2012. In dit hoofdstuk is de algemene informatie betreffende deze aanbestedingsprocedure opgenomen. De niet-openbare procedure onderscheidt in de procedure de volgende fasen:

- Selectiefase
- Gunningsfase

4.2 Beschrijving procedure

4.2.1 Selectiefase

In de selectiefase vindt een beoordeling van de Verzoeken tot Deelneming van de Gegadigden plaats op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen met als doel vijf (5) Gegadigden te selecteren die zullen deelnemen aan de inschrijvingsfase. Indien op grond van de beoordeling van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen meer dan vijf (5) Gegadigden geschikt worden bevonden, zal door de Gemeente onder de geschikt bevonden Gegadigden een rangorde worden aangebracht op basis van een loting, met als oogmerk om de vijf (5) Gegadigden die worden geloot uit te nodigen tot inschrijving. Het beoordelen van de Verzoeken tot Deelneming, waaronder de te hanteren uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, is verder in hoofdstuk 6 van de Selectieleidraad omschreven.

4.2.2 Gunningsfase

Na de selectiefase worden (maximaal) vijf (5) Gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving in te dienen. De Ontwikkelopgave wordt gegund op basis van het gunningscriterium 'economisch meest voordelige inschrijving', waarbij het hoogste grondbod als economisch meest voordelige inschrijving wordt beschouwd. De eisen aan de kwaliteit zijn opgenomen in bijlage 4 (Programma van Eisen De Hoeksteen). De te betalen koopprijs voor de grond is in deze aanbesteding vastgesteld op minimaal het in paragraaf 3.9 genoemde bedrag. Bij vaststelling van dit minimumbedrag is rekening gehouden met de door de Ontwikkelende Partij te maken kosten voor de voor eigen rekening en risico uit te voeren sloop en bouwrijpmaak werkzaamheden. De gunning geschiedt op basis van het hoogste grondbod.

De gunningscriteria die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn opgenomen in de Gunningsleidraad. De Gemeente zal naar aanleiding van de inschrijvingsfase haar gunningsbesluit schriftelijk aan alle maximaal vijf (5) Inschrijvers kenbaar maken. Inschrijvers krijgen conform het in de Gunningsleidraad gestelde de mogelijkheid bezwaar te maken tegen dit gunningsbesluit

4.3 Planning

Voor deze aanbestedingsprocedure wordt uitgegaan van de volgende stappen en planning:

<i>Selectiefase</i>	
1. Publicatie van de aanbestedingsprocedure	<i>28 mei 2025</i>
2. Uiterlijk indienen vragen eerste Nota van Inlichtingen	<i>27 juni 2025</i>
3. Verzenden eerste Nota van inlichtingen	<i>25 juli 2025</i>
4. Sluitingsdatum indienen Verzoek tot Deelneming	<i>5 september 2025 12:00 uur</i>
5. Selectiebesluit	<i>26 september 2025</i>
6. Einde bezwaartermijn Selectiefase	<i>10 oktober 2025</i>
<i>Inschrijvings- en Gunningsfase</i>	
7. Uitnodiging tot Inschrijving	<i>13 oktober 2025</i>



8. Schouw	27 oktober 2025
9. Uiterlijk indienen vragen tweede Nota van Inlichtingen	7 november 2025
10. Verzenden tweede Nota van Inlichtingen	28 november 2025
11. Sluitingsdatum indienen Inschrijving	19 december 2025 12:00 uur
12. Voorlopige gunningsbeslissing	6 maart 2026
13. Einde bezwaartermijn	3 april 2026
14. Definitieve gunning en sluiten Overeenkomst	10 april 2026

N.B: Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

4.4 Communicatie

De Gemeente maakt voor deze aanbestedingsprocedure gebruik van het aanbestedingsplatform TenderNed (www.TenderNed.nl). Alle tenderdocumenten, berichten en antwoorden op vragen worden hier gepubliceerd. De communicatie gedurende het aanbestedingsproces verloopt geheel via TenderNed, tenzij de Gemeente uitdrukkelijk aangeeft dat op een andere wijze gecommuniceerd kan of dient te worden. Gegadigde dient zijn Verzoek tot Deelneming en berichten aan de Gemeente via TenderNed te versturen.

Het is Gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze Selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers van de Gemeente, adviseurs van de Gemeente en andere (rechts)personen die aan de zijde van de Gemeente bij de (voorbereiding van de) aanbestedingsprocedure betrokken zijn, over de aanbestedingsprocedure en de Ontwikkelopgave te communiceren, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming via de berichtenmodule van TenderNed bij de Gemeente in te dienen. Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure.

4.5 Nota van inlichtingen

Gegadigden worden eerst in de gelegenheid gesteld om schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de aanbestedingsprocedure en de tenderdocumenten. Vragen met betrekking tot tenderdocumenten kunnen uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum worden ingediend door middel van uw dashboard van de onderhavige aanbestedingsprocedure in TenderNed. Na deze datum kunnen geen vragen meer worden gesteld.

U dient bij het stellen van vragen gebruik te maken van de in TenderNed beschikbare "Vragen-module". Vragen die niet op deze wijze worden ingediend, worden in beginsel niet in behandeling genomen.

De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor de tijdige ontvangst van de vragen door de Gemeente.

De Nota van Inlichtingen vormt een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor de Gemeente. Indien er discrepantie bestaat tussen de inhoud van de Nota van Inlichtingen en de Selectieleidraad, of de bijlagen daarbij, dan is de Nota van Inlichtingen leidend. Ook in de Gunningfase zal er gelegenheid worden geboden tot het stellen van vragen en zal er, voor zover er vragen zijn gesteld, een Nota van Inlichtingen worden verstrekt.

4.5.1 Algemene inlichtingen

In beginsel zal de Gemeente op vragen reageren door middel van 'algemene inlichtingen'. Algemene inlichtingen zijn voor iedere Gegadigde gelijklopende en gelijkwaardige aanpassingen, uitwerkingen en toelichtingen, dan wel andersoortige informatie over de Ontwikkelopgave of de tenderdocumenten.

Indien de Gemeente op een vraag van een Gegadigde reageert door middel van algemene inlichtingen, dan zal de Gemeente deze vraag geanonimiseerd weergeven en beantwoorden op een voor alle Gegadigden toegankelijke wijze.

4.5.2 Individuele inlichtingen

Een Gegadigde kan de Gemeente gemotiveerd verzoeken om op bepaalde vragen niet door middel van een algemene inlichting maar door middel van een 'individuele inlichting' te reageren, indien openbaarmaking van de gevraagde informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Gegadigde. De Gemeente beslist op een dergelijk verzoek.

Indien de Gemeente dit verzoek inwilligt zal zij de inlichtingen uitsluitend ter kennis brengen van de betreffende Gegadigde door middel van individuele inlichtingen. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente dit mededelen en geen individuele inlichtingen verstrekken naar aanleiding van dit verzoek alsmede geen algemene inlichtingen verstrekken waarbij bedrijfsvertrouwelijke informatie wordt prijsgegeven.

4.6 Onjuistheden

Deze Selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen, dan verwacht de Gemeente een proactieve houding van Gegadigde(n), hetgeen betekent dat Gegadigde(n) eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de selectieleidraad en Nota van inlichtingen zo spoedig mogelijk dient te melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum van het Verzoek tot Deelneming nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontlenen, dat de aanbestedingsprocedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Verzoeken tot Deelneming kan worden overgegaan. Gegadigden, die voorafgaand aan de datum van het indienen van de Verzoek tot Deelneming niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

4.7 Vijfde sanctiepakket EU

Op grond van artikel 5 duodecies van Verordening (EU) 2022/576 van de Raad van 8 april 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 833/2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren kan de Gemeente deze opdracht niet gunnen aan:

- a) een Russisch onderdaan of een in Rusland gevestigde natuurlijke persoon, rechtspersoon, entiteit of lichaam;
- b) een rechtspersoon, entiteit of lichaam waarvan de eigendomsrechten voor meer dan 50 % direct of indirect in handen zijn van een entiteit als bedoeld in punt a) van dit lid, of
- c) een natuurlijke persoon of rechtspersoon, entiteit of lichaam handelend namens of op aanwijzing van een entiteit als bedoeld punt a) of b) van dit lid, met inbegrip van onderaannemers, leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen in de zin van de richtlijnen inzake overheidsopdrachten, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de opdracht vertegenwoordigen.

Gegadigden dienen door het invullen van bijlage D (Conformiteitenlijst) te verklaren dat (i) de Verzoek tot Deelneming niet strijdig is of zal zijn met Verordening 2022/576 en het daarin opgenomen sanctiepakket en (ii) dat de opdracht niet zal worden uitgevoerd in strijd met dat sanctiepakket. Bij het voornemen tot gunning kan de Gemeente aan de Gegadigde wie zij voornemens is de Overeenkomst te gunnen om passende bewijsmiddelen vragen.

4.8 Voorwaarden indienen Verzoek tot Deelneming

- a. Het Verzoek tot Deelneming dient te worden ingediend in overeenstemming met de bepalingen in deze Selectieleidraad.
- b. Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt een Gegadigde het gevraagde toe aan het Verzoek tot Deelneming.
- c. Het Verzoek tot Deelneming moet volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten.
- d. Het is een Gegadigde niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.
- e. Publiciteit met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure is niet of alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- f. Een Gegadigde kan zelfstandig, of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Verzoek tot Deelneming indienen.
- g. Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één Gegadigde een Verzoek tot Deelneming indienen. In dat geval is het niet toegestaan dat de betreffende bedrijven tevens afzonderlijk een Verzoek tot Deelneming indienen, alleen of in combinatie met anderen.
- h. In geval van een Verzoek tot Deelneming als combinatie dienen alle combinanten ieder afzonderlijk een UEA in te dienen en deze rechtsgeldig te ondertekenen.
- i. Na het Verzoek tot Deelneming is het niet toegestaan een combinatie te wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal slechts in zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven, zoals bijvoorbeeld een fusie of overname. De Gemeente kan in dat geval nadere voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze Selectieleidraad gestelde eisen.
- j. Vanuit één concern mogen meerdere ondernemers een Verzoek tot Deelneming indienen, zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer, mits alle betrokken entiteiten/Gegadigden – op verzoek van de Gemeente – ieder kunnen verklaren dat zij onafhankelijk van elkaar een Verzoek tot Deelneming hebben opgesteld c.q. Inschrijving gaan indienen en het Verzoek tot Deelneming niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepaling worden rechtspersonen en vennootschappen die;
 - o aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - o met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of
 - o aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;als verbonden onderneming behorend tot hetzelfde concern beschouwd.
- k. Indien er minder dan drie partijen aan de gestelde minimumeisen voldoen, dan kan de Gemeente besluiten tot het intrekken van de aanbestedingsprocedure.
- l. Een Gegadigde heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze aanbestedingsprocedure.
- m. Een Gegadigde c.q. Ontwikkelende Partij dient ook op het moment van het sluiten van de Overeenkomst(en) en levering van de gronden aan de gestelde criteria in deze Selectieleidraad te voldoen.
- n. Indien een Verzoek tot Deelneming onduidelijkheden bevat, kan de Gemeente schriftelijk uitleg opvragen bij een Gegadigde. Deze uitleg dient schriftelijk binnen twee werkdagen na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van het Verzoek tot Deelneming.
- o. Op deze aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing.
- p. Informatie van /over een Gegadigde wordt niet gedeeld met derden c.q. andere Gegadigden. De Gemeente gaat vertrouwelijk om met de ontvangen gegevens, behoudens het geval waarbij de Gemeente op grond van een wettelijke verplichting tot openbaarheid dient over te gaan.
- q. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
- r. De voertaal tijdens deze aanbestedingsprocedure en tijdens de looptijd van de Overeenkomst(en) is Nederlands. Alle documenten van Gegadigden dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.
- s. Het Verzoek tot Deelneming dient uiterlijk 5 september 12:00 uur te zijn ingediend.



- t. De opening van de Verzoeken tot Deelneming vindt plaats op 5 september 2025 om 12:15 uur door middel van het openen van de digitale kluis van TenderNed. De bijeenkomst is niet openbaar toegankelijk, ook niet voor (vertegenwoordigers van) Gegadigden.

4.9 Voorbehouden van de Gemeente

De Gemeente vergoedt geen kosten, schade of gederfde winst ter zake het indienen van een Verzoek tot Deelneming, ongeacht of aan de Gegadigde al dan niet wordt gegund en ongeacht of de aanbestedingsprocedure tot het sluiten van een Overeenkomst leidt.

De Gemeente is niet verplicht om in deze aanbestedingsprocedure een selectie- of gunningsbeslissing te nemen of tot het sluiten van de Overeenkomst met een geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver over te gaan. Daarnaast zal het gunningsbesluit plaatsvinden onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de Overeenkomst(en).

(Potentiële) Gegadigden en Inschrijvers doen, vanwege

- i) het niet-nemen van een selectie- en/of gunningsbeslissing,
 - ii) het géén opvolging/vervolg geven aan een eventuele selectie- en/of gunningsbeslissing,
 - iii) het niet sluiten van de Overeenkomst
 - iv) het opschorten en/of uitstellen van en/of verbinden van nadere voorwaarden aan de selectie- en/of gunningsbeslissing, dan wel
 - v) het op enig moment opschorten en/of annuleren van de aanbestedingsprocedure,
- afstand van hun eventuele aanspraak op vergoeding door de Gemeente van schaden en/of kosten, hoe genaamd en op welke grond dan ook, en aanvaarden door hun deelname aan deze aanbestedingsprocedure uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk de hiervóór genoemde en andere voorbehouden van de Gemeente.

4.10 Klachtenprocedure

Klachten over deze aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend via e-mail:

KlachtenAanbesteden@amstelveen.nl. Voor een uitgebreide klachtenregeling wordt verwezen naar bijlage 5. Klachten kunnen betrekking hebben op niet naleving van regelgeving of inbreuk op algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een klacht moet schriftelijk worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij onderhavige aanbestedingsprocedure. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld, de klager wordt daarover geïnformeerd.

Naast de klachtenprocedure bij de Gemeente bestaat de mogelijkheid om een klacht voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. De Commissie is een onafhankelijk orgaan dat kan bemiddelen en adviseren over een klacht. Het advies van de Commissie is niet bindend, en heeft ook geen opschortende werking in de aanbestedingsprocedure. Het indienen van een klacht staat niet gelijk aan het aanhangig maken van een kort gedingprocedure, en schort de termijn zoals bedoeld in artikel 2.127 Aanbestedingswet niet op. Voor meer informatie: zie www.commissievanaanbestedingsexperts.nl. Via deze site kan ook het digitale klachtenformulier worden ingevuld en verzonden.

5 De aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectie om de kring van (mogelijke) Inschrijvers te bepalen. De Gemeente wenst door selectie tot een kring van 5 (vijf) Gegadigden te komen die in de Gunningsfase een Inschrijving mogen indienen.

5.1 Indienen Verzoek tot Deelneming

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen een Verzoek tot Deelneming indienen. Door het indienen van het Verzoek tot Deelneming verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met (de opzet van) de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure.

5.1.1 Inhoud Verzoek tot Deelneming

Aanmelden geschiedt door het indienen van een Verzoek tot Deelneming bestaande uit:

- o het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (*bijlage A*);
- o Verklaring beschikbaarheid derden (*bijlage C*, indien van toepassing);
- o Conformiteitenlijst (*bijlage D*)
- o Opgave referenties (*bijlage B*);
- o Uittreksel Handelsregister (of een vergelijkbaar register uit het land van herkomst), op het tijdstip van indienen niet ouder dan zes maanden

5.1.2 Uiterste tijdstip indienen Verzoek tot Deelneming

Het Verzoek tot Deelneming dient uiterlijk vóór het in paragraaf 4.3 vermelde tijdstip van de aldaar vermelde datum te zijn ingediend door middel van plaatsing van de vereiste documenten in (de kluis van) TenderNed.

De Gegadigde draagt de verantwoordelijkheid voor een correcte en tijdige ontvangst van het Verzoek tot Deelneming. Verzoeken tot Deelneming die niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen.

5.1.3 Storing TenderNed

Het gebruik van TenderNed komt voor rekening en risico van de Gegadigde. Dit betekent tevens dat het niet tijdig, onjuist of onvolledig uploaden van documenten voor rekening en risico van de Gegadigde komt. Indien er sprake is van een storing op TenderNed behoudt de Gemeente zich het recht voor om Gegadigden in de gelegenheid te stellen de documenten in te dienen op de wijze zoals omschreven in artikel 2.109a van de Aanbestedingswet. In het uiterste geval kan de Gemeente besluiten de sluitingstermijn te verlengen een en ander in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.109 van de Aanbestedingswet.

Let op: er is enkel en alleen sprake van een storing indien dit als zodanig door TenderNed wordt aangemerkt en dit is vastgelegd op het onderhoud- en storingsoverzicht van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/onderhoud-storingsen>).

5.2 Beroep op bekwaamheid derden

Een Gegadigde kan om te voldoen aan één of meer geschiktheidseisen een beroep doen op de bekwaamheid van één of meer derde(n). In dat geval dient Gegadigde bij zijn Verzoek tot Deelneming aan te tonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe tekent de betreffende derde de bijgevoegde modelverklaring beschikbaarheid derde (*bijlage C*), welke verklaring bij het Verzoek tot Deelneming dient te worden gevoegd.

Let op: de verklaring derden moet zowel door Gegadigde als door de derde rechtsgeldig worden ondertekend. De derde moet in dit geval ook een ingevuld en ondertekend UEA in dienen.

De derde(n) op wiens bekwaamheid de Gegadigde een beroep heeft gedaan in het kader van de geschiktheidseisen dient/dienen daadwerkelijk te worden ingezet tijdens de uitvoering van de Ontwikkelopgave. Het vervangen en/of niet langer inzetten van deze derde tijdens de uitvoering

van de Ontwikkelopgave is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

5.3 Deelname met onderaannemer

Indien een beroep wordt gedaan op een onderaannemer:

- Geldt dat de Gegadigde bij gunning jegens de Gemeente volledig aansprakelijk is voor de uitvoering van de Ontwikkelopgave, dat wil zeggen ook voor de werkzaamheden die hij in onderaanneming heeft laten verrichten.
- Dient een bewijs te worden overgelegd dat de Gegadigde bij de uitvoering van de Ontwikkelopgave daadwerkelijk kan beschikken over de bekwaamheden/middelen van de derde, bijvoorbeeld door overlegging van een samenwerkingsovereenkomst.

5.4 Deelname als combinatie

Het indienen van een Verzoek tot Deelneming door een combinatie is toegestaan, zoals ook beschreven in voorwaarde f, g en h van hoofdstuk 4.7. Indien er sprake is van een Verzoek tot Deelneming als combinatie van ondernemingen moet dit in Deel II A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) bij 'Wijze van deelneming' aangegeven worden. Hierbij dienen de Gegadigden gezamenlijk aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen. Ingeval van een combinatie dient een ieder van de combinanten het UEA in te vullen en te ondertekenen (zie voorwaarde h van hoofdstuk 4.7). Zie het UEA voor meer informatie.

Indien sprake is van twee of meer rechtspersonen (een combinatie) die zich gezamenlijk aanmelden, zal één van hen als penvoerder moeten worden aangewezen in het Verzoek tot Deelneming. De penvoerder moet de overige rechtspersonen die zich hebben aangemeld rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen in alle aangelegenheden die deze aanbestedingsprocedure betreffen. Ten bewijze van deze vertegenwoordigingsbevoegdheid van de penvoerder dient bij de Verzoek tot Deelneming een volmacht van de andere combinant(en) aan de penvoerder te worden gevoegd.

Gegadigden die in combinatie een Verzoek tot Deelneming indienen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen, indien de combinatie de Ontwikkelopgave gegund krijgt.

5.5 Uitsluitingsgronden

Een Gegadigde zal moeten verklaren en, indien aan de orde, door middel van nadere bewijsmiddelen moeten kunnen onderbouwen dat op alle betrokken partijen aan de zijde van Gegadigde (Gegadigde, combinanten en derden waar een beroep op gedaan wordt) geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Tevens zal Gegadigde moeten verklaren en, indien aan de orde, nadere medewerking dienen te verlenen aan de verificatie dat hij, al dan niet met een beroep op een derde, voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (zie hierna paragraaf 5.6).

De Gemeente sluit iedere Gegadigde van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uit op wie één of meer van de omstandigheden van toepassing zijn, zoals bedoeld in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012. De Gemeente kan iedere Gegadigde op wie één van de omstandigheden als bedoeld in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012, van toepassing is, van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uitsluiten.

Het bovenstaande geldt eveneens voor een derde op wiens bekwaamheid Gegadigde een beroep doet op wie één of meer van de omstandigheden als bedoeld in artikel 2.86 en/of 2.87 Aanbestedingswet 2012 van toepassing is.

Om aan te tonen dat de omstandigheden van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument niet van toepassing zijn, dient de Gegadigde het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument volledig in te vullen en te voorzien van handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon. De vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit de bij de Verzoek tot Deelneming te

overleggen uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en eventuele volmachten.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7, dient in geval van een combinatie elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband afzonderlijk een UEA-formulier in te dienen. Derden op wiens bekwaamheid de Gegadigde een beroep doet dienen een UEA-formulier in te vullen. UEA-formulieren van deze derden dienen door de derden rechtsgeldig ondertekend te worden en bij het Verzoek tot Deelneming te worden ingediend.

5.6 Geschiktheidseisen

Voor deze aanbestedingsprocedure worden de volgende geschiktheidseisen aan de Gegadigde(n) gesteld:

5.6.1 Economische en financiële draagkracht

Er worden geen eisen gesteld aan de economische en financiële draagkracht van Gegadigde. De Gegadigde dient te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis. Daarnaast zal gedurende de realisatie van het project een CAR-verzekering moeten zijn afgesloten. De Gemeente kan van deze verzekeringen aanvullende bewijsstukken opvragen.

5.6.2 Technische bekwaamheid; Referentie(s)

Voor het aantonen van diens technische bekwaamheid dient de Gegadigde te kunnen beschikken over hiernavolgende kerncompetenties. Ten bewijze hiervan dienen Gegadigden per kerncompetentie minimaal één referentiewerk in te dienen volgens het modelformulier referentieverklaring (zie bijlage B). Op de referentieverklaring dient de Gegadigde aan te geven op welke ervaringseis(en) de referentieverklaring betrekking heeft.

5.6.3 Kerncompetenties

1. Woningbouw in een stedelijke omgeving

De Gegadigde dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Verzoek tot Deelneming (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarbij voor eigen rekening en risico woningbouw is gerealiseerd bestaande uit minimaal 13 woningen in een bestaande stedelijke omgeving.

2. Transformatie van bestaande bouw met cultuurhistorische elementen

De Gegadigde dient in de afgelopen vijf jaren – gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de Verzoek tot Deelneming (zie paragraaf 5.1) – ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, bestaande uit een project waarbij een bestaand gebouw is getransformeerd tot minimaal 3 woningen, waarbij sprake is van behoud, bescherming en/of terugbrengen van cultuurhistorische elementen in het bouwplan.

Verder geldt dat:

- De Gegadigde dient aan alle bovenstaande kerncompetenties te voldoen. Ten bewijze hiervan dient de Gegadigde in totaal maximaal 2 referentieprojecten (maximaal 1 per kerncompetentie) te verstrekken. Deze referenties dienen aangeleverd te worden middels het ingevulde referentieformulier (bijlage B).
- Indien een referentieproject aan meerdere kerncompetenties voldoet, mag dit referentieproject bij meerdere eisen opgevoerd worden als referentie.
- De referentieprojecten dienen vergezeld te gaan van een toelichting in woord en beeld van maximaal 6 pagina's A4 per referentieproject. Bij referentie dient duidelijk vermeld te worden op welke eis deze betrekking heeft.
- In geval een referentie in combinatie is uitgevoerd dient specifiek aangegeven te worden



welke werkzaamheden door de Gegadigde zijn uitgevoerd én dienen daarbij de werkzaamheden waartoe de referentie dient specifiek benoemd te worden.

- Indien u meer dan 2 referentieprojecten indient in het kader van de geschiktheidseisen, worden alleen de eerste 2 beoordeeld.
- De Gemeente kan de ingediende referenties, bewijzen en antwoorden verifiëren, onder meer door het rechtstreeks benaderen van opdrachtgevers van opgegeven referenties. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte stellen van de opdrachtgevers.
- De Gegadigde kan zich beroepen op referentieprojecten die door hem zelf in onderaanneming zijn uitgevoerd, mits de Gegadigde kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd.
- De Gegadigde mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor zover de Gegadigde kan aantonen dat hij het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd. Alleen het eigen aandeel in de combinatie telt dan mee.
- De Gegadigde kan zich beroepen op referentieprojecten van de moedermaatschappij dan wel van dochter- of zustervennootschappen. Bij het Verzoek tot Deelneming dient dan door middel van een verklaring expliciet verklaard te worden dat de Gegadigde de ervaring van de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen daadwerkelijk zal inzetten en dat de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen de betreffende ervaring op eerste aangeven van de Gegadigde beschikbaar zal stellen (zie bijlage B: verklaring beschikbaarheid derden).

5.6.4 Beroepsbevoegdheid

De Gegadigde dient ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister conform de voorschriften van het land waar zij is gevestigd (in Nederland is dit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel) of in een vergelijkbaar register in het land waar zij is gevestigd.

Ingeval van Verzoek tot Deelneming als combinatie dient ieder van de combinanten afzonderlijk ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de combinant.

Wanneer de Gegadigde een beroep doet op een onderaannemer in het kader van de geschiktheidseisen dient ook deze te beschikken over een Verzoek tot Deelneming in het beroeps- of handelsregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de onderaannemer. Gegadigde dient bij Verzoek tot Deelneming te verklaren dat hij over voorgenoemde Verzoek tot Deelneming(en) beschikt middels het UEA (bijlage A). Tevens dient Gegadigde de voorgenoemde uittreksels te overleggen bij zijn Verzoek tot Deelneming.

5.7 Op verzoek in te dienen bewijsmiddelen

Na de selectiefase zal van de vijf Gegadigden die worden toegelaten tot de gunningsfase worden gevraagd binnen 7 kalenderdagen de nodige bewijsstukken aan te leveren met betrekking tot de in het UEA genoemde onderdelen. Indien de verlangde bewijzen niet tijdig, volledig of correct zijn ontvangen kan de Gegadigde alsnog van verdere deelneming worden uitgesloten. De Gemeente is in dat geval in de mogelijkheid de winnende Gegadigde uit te sluiten van de aanbestedingsprocedure en de eerstvolgende Gegadigde uit de ranking in de gelegenheid stellen om de bewijsstukken in te dienen.

Conform artikel 2.89 Aanbestedingswet gelden de volgende bewijsstukken:

- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 2 jaar.
- Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan 6 maanden.
- Een kopie van het kwaliteitscertificaat, gebaseerd op of gelijkwaardig aan de NEN:EN:9001-2015. Het certificaat dient geldig te zijn op het moment van opvragen.

De Gemeente aanvaardt ook bewijsmiddelen uit het land van herkomst die een gelijkwaardig doel dienen. Indien een verklaring vergelijkbaar met de GVA niet wordt afgegeven door het land van



Gemeente Aalsmeer

herkomst, kan worden volstaan met een verklaring onder ede of een plechtige verklaring die ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst wordt afgelegd.

Indien uit de aangeleverde bewijsstukken volgt dat de betreffende Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de Gemeente de eerstvolgende op de lijst uitnodigen tot indiening van de bewijsstukken, enzovoort.

6. Beoordeling Verzoeken tot Deelneming

6.1 Opening Verzoeken tot Deelneming en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van ontvangst van de Verzoeken tot Deelneming zoals beschreven in paragraaf 5.1.1 worden de Verzoeken tot Deelneming geopend door de selectiecommissie. Een Gegadigde dient te voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 5. Na opening van de Verzoeken tot Deelneming worden deze beoordeeld op:

1. Vormvereisten en compleetheid, zoals beschreven in paragraaf 5.1 t/m 5.4
2. Uitsluitingsgronden, zoals beschreven in paragraaf 5.5
3. Geschiktheidseisen, zoals beschreven in paragraaf 5.6

6.2 Selectiecommissie

De beoordeling van de Verzoeken tot Deelneming vindt plaats door een namens de Gemeente ingestelde selectiecommissie van 3 terzake kundige personen.

6.3 Selectie van 5 Gegadigden

Indien de Verzoeken tot Deelneming van vijf (5) of minder Gegadigden voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en er op hen geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zullen alle vijf (5) Gegadigden worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase.

Indien de Verzoeken tot Deelneming van zes (6) of meer Gegadigden voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en er op hen geen uitsluitingsgrond van toepassing is, zal de selectie van vijf (5) Gegadigden die zullen worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase op basis van loting plaatsvinden. Bij de loting worden alle Verzoeken tot Deelneming die voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en waarop geen uitsluitingsgrond van toepassing is, betrokken. De loting vindt plaats door een door de Gemeente aan te wijzen notaris. De eerste vijf Gegadigden op de lotinglijst ontvangen een uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase. Indien een of meerdere Gegadigden aangeven niet te willen deelnemen aan de gunningsfase, wordt steeds de eerst volgende op de lotinglijst uitgenodigd tot deelname.

6.4 Geselecteerde en afgewezen Gegadigden

Nadat op basis van de uitkomsten van de selectie de Gegadigde(n) zijn geselecteerd, wordt aan de geselecteerde Gegadigde(n) het voornemen tot selectie medegedeeld. De afgewezen Gegadigde(s) ontvang(t)(en) tegelijkertijd schriftelijk bericht.

Iedere belanghebbende, die het niet met de uitslag eens is, kan binnen maximaal tien dagen na dagtekening van de hiervoor bedoelde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze termijn is een vervaltermijn. Na de periode van tien dagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal het recht van de Gegadigde ter zake zijn vervallen.



1. Bijlagen

1. Bestemmingsplan (tijdelijk Omgevingsplan) te raadplegen op:
[Omgevingsloket Regels op de kaart](#)
 2. Beeldkwaliteitsplan
 3. Concept Overeenkomst
 4. Programma van Eisen
 5. Klachtenregeling Aanbesteden Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer
-
- A. UEA
 - B. Referentieformulier
 - C. Verklaring beschikbaarheid derden (indien van toepassing)
 - D. Conformiteitenlijst