

SELECTIELEIDRAAD

Datum	6 oktober 2025
Portefeuilleonderdeel	Ruimtegebruik
Netwerkteam	Fysiek
Betreft	Selectieleidraad Florence Nightingalestraat Gemeente Haarlem
Auteur	Jeroen van Harmelen en Michiel van Kesteren



Inhoudsopgave

01	Begrippenlijst.....	4
02	Inleiding.....	6
02.01	Aanleiding.....	6
02.02	Doel van de aanbestedingsprocedure.....	6
02.03	Doel van de selectieleidraad.....	6
02.04	Communicatie en planning.....	6
02.05	Leeswijzer.....	7
03	De opgave.....	8
03.01.01	Grondwerkzaamheden.....	9
03.02	Projectdoelstellingen.....	9
03.02.01	Fijn en veilig wonen in de wijk.....	9
03.02.02	Groene integratie.....	9
03.02.03	Circulariteit.....	10
03.03	Aandachtspunten.....	10
03.03.01	Bewoners.....	10
03.03.02	Stedelijk gebied/woonwijk.....	10
03.03.03	Netcongestie.....	10
03.03.04	Stikstof.....	10
03.03.05	Integratie in de wijk.....	10
03.03.06	Mobiliteit.....	10
04	Procedure en beoordeling.....	11
04.01	Uitgangspunten aanbestedingsprocedure.....	11
04.01.01	Selectiefase.....	11
04.01.02	Gunningsfase.....	11
04.02	Nota van inlichtingen.....	11
04.03	Beoordelingsprocedure en besluitvorming aanmeldingen.....	11
04.03.01	Besluitvormingsproces:.....	11
04.03.02	Selectiecommissie.....	12
04.04	Communicatie uitslag en bezwaartermijn.....	12
04.04.01	Afzien van deelname gunningsfase.....	12
04.05	Procedurele voorwaarden.....	12
04.06	Verzekeringen.....	13
04.07	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	13
04.08	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden.....	13
04.09	Vergoeding voor deelname.....	14
05	Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria.....	15
05.01	Uitsluitingsgronden.....	15
05.02	Geschiktheidseisen.....	15
05.02.01	Beroepsbevoegdheid.....	15
05.02.02	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.....	15
05.03	Selectiecriteria.....	16

05.03.01	Selectie criterium 1: Aanpasbaarheid in functie of indeling	16
05.03.02	Selectie criterium 2: Verplaatsbaarheid	16
05.03.03	Selectie criterium 3: Duurzaamheid	17
05.03.04	Beoordeling	17
06	Aanmelding	19
06.01	In te dienen stukken	19
06.02	Aanlevering in te dienen stukken	19
07	Doorkijk Gunningsfase.....	20
07.01	Gunningscriteria.....	20
07.01.01	Kwaliteit	20
07.01.02	Prijs.....	20
07.01.03	Weging	20
08	Bijlagen	21

Begrip	Toelichting
Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012 geldt voor alle aanbestedingen en (semi-) publieke instellingen in Nederland. De wet bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen (2014/24/EU) voor aanbesteden. De huidige Aanbestedingswet 2012 is 1 juli 2016 in werking getreden.
Aankondiging	Formele aankondiging van de Opdracht op TenderNed (www.tenderned.nl).
Aanmelding	De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de Gunningsfase van de aanbesteding (verzoek tot deelneming).
Adaptief vermogen	Adaptief vermogen bepaalt de mate van aanpasbaarheid van een gebouw tijdens de levensduur, bijvoorbeeld naar nieuwe indelingen of functies. Eén van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement voor werken uit 2016, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, dat een richtsnoer vormt voor Aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Combinant(en)	Een marktpartij die deel uit maakt van een Samenwerkingsverband tussen ondernemers die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Plot aan de Florence Nightingalestraat	Te ontwikkelen gebied zoals aangeven in de beschrijving en tekening in bijlage 6.
Economisch Meest Voordelige inschrijving (EMVI)	De Economisch Meest Voordelige Inschrijving, die door de Aanbestedende dienst is vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Aan de Inschrijver die naar het oordeel van de Aanbestedende dienst de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding heeft aangeboden, wordt de Opdracht gegund.
Financiële restwaarde	De geschatte waarde van herbruikbare bouwmaterialen, componenten of gebouwdelen aan het einde van een gebruiks- of exploitatiefase, nadat de kosten voor verlies, kwaliteitsreductie, demontage, revisie, transport en opslag in mindering zijn gebracht op de bouwkosten volgens rekenmethode Financiële Restwaarde Flexwoningen van Invest-NL.
Flexwoning / flexwonen	Flexwoningen zijn flexibele woningen die relatief snel kunnen worden geproduceerd en geplaatst. De woningen kunnen bestaan uit prefab elementen (2D) of kunnen complete units zijn (3D). Kenmerkend is het tijdelijke karakter van de woning; voor de gemeente is het vooral van belang dat de Flexwoningen verplaatsbaar zijn. Daarnaast moeten ze ook aanpasbaar en/of demontabel zijn.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Samenwerkingsverband), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de Selectiefase een Aanmelding indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers kan stellen om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.

Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document waarin de procedure en de gunningsmethodiek om te komen tot één winnende Inschrijver
Hergebruikpotentie	Eén van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal. Hergebruikpotentie geeft inzicht in de mate waarin te verwachten is dat producten, onderdelen of materialen aan het einde van hun levensduur hergebruikt kunnen worden.
Het Nieuwe Normaal (HNN)	Het nieuwe normaal is een eenduidige aanpak met haalbare, concrete en ambitieuze prestaties op circulair bouwen.
Inschrijver	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Samenwerkingsverband), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt.
Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbidding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
Losmaakbaarheid	De losmaakbaarheid van een gebouw is de mate waarin de materialen of elementen ervan op alle schaalniveaus uit elkaar te halen zijn, zonder het element zelf of de omgeving te beschadigen. Eén van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal.
Materiaalgebonden CO2-uitstoot	Materiaalgebonden CO2-uitstoot is de mate van opgeslagen Co2 in biobased bouwmaterialen, die daarmee onttrokken is aan de atmosfeer.
Nota van Inlichtingen	De documenten, die door de Aanbestedende dienst opgemaakt worden met nadere inlichtingen die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Aanmelding relevante aanbestedingsstukken. In deze documenten neemt de Aanbestedende dienst eveneens de vragen op, die door de Gegadigden gesteld zijn. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Overeenkomst(en)	Document(en) waarin de voorwaarden, rechten en verplichtingen zijn vastgelegd, aan welke partijen bij die overeenkomst zijn gebonden.
Samenwerkingsverband	Een samenwerking tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen, en welke als Gegadigde wordt aangemerkt.
Selectiecriteria	Criteria, aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst uit de Gegadigden die een Aanmelding hebben ingediend de Gegadigden selecteert.
Selectiefase	De openbare fase waarin marktpartijen worden uitgenodigd worden een Aanmelding in te dienen met als doel geselecteerde te worden voor deelname aan de Gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document waarin de procedure en de selectiemethodiek om te komen tot het selecteren van de Gegadigden.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De verplichte en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming aan een aanbestedingsprocedure, zoals genoemd in de artikelen 2.86 respectievelijk 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Winnende Inschrijver	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de Aanbestedende dienst een overeenkomst sluit conform de UAV.

02 INLEIDING

Dit is de Selectieleidraad voor de Nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure voor het tot ontwikkeling brengen van het plot aan de Florence Nightingalestraat gelegen te Haarlem (hierna gemeente).

Het doel van deze aanbesteding is om een partij of een combinatie van partijen te vinden die het plot aan de Florence Nightingalestraat kan ontwikkelen en realiseren. De gemeente beoogt op dit plot Flexwoningen te realiseren van tijdelijke aard. Gegadigden dienen alle benodigde disciplines in hun team te hebben voor het volledige ontwerp en de realisatie van de Flexwoningen. Het bouwrijp maken en het realiseren van de parkeeroplossing en inrichten van het terrein voor deze tijdelijke woningen maken ook onderdeel uit van de opgave.

In de Selectieleidraad worden de eerste fase van de procedure, de planning en de aanmeldingsvereisten beschreven. Voor de tweede fase van deze aanbestedingsprocedure ontvangen de drie (3) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving. Op basis van de Uitnodiging tot Inschrijving mogen de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving indienen en meedingen naar de uiteindelijke gunning van de Opdracht.

02.01 Aanleiding

Op het plot aan de Florence Nightingalestraat wil de gemeente woningen realiseren ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Gezien de tijdelijke aard van de opvang is het van belang dat de woningen ook van tijdelijke aard zijn, ook wel 'Flexwoningen'. Het plot waarop de ontwikkeling plaatsvindt is op eigen terrein van de Gemeente Haarlem, maar het kavel dient tijdelijk gedeeld te worden met Stichting De Liede Ons Tweede Thuis, een plek voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. In het derde kwartaal van 2026 gaat de stichting hier weg en wordt het volledige kavel opnieuw ontwikkeld in een tijdsbestek van 10 jaar.

In dit licht is het van belang dat bij de ontwikkeling en bouw van de woningen wordt ingezet op de financiële restwaarde en het adaptief vermogen van de woningen om daarmee verplaatsing van de woningen en/of aanpassing van de functie in de toekomst te borgen. De gemeente zoekt een partij met voldoende kennis en ervaring met het ontwerpen en realiseren van tijdelijke woningbouw en die de gemeente kan verrassen op circulariteit.

02.02 Doel van de aanbestedingsprocedure

Het uiteindelijke doel van deze aanbestedingsprocedure betreft het contracteren van een partij voor de realisatie van het door de winnende Inschrijver ingediende plan voor het plot aan de Florence Nightingalestraat. De keuze voor de partij die het plot aan de Florence Nightingalestraat mag ontwikkelen en realiseren wordt gemaakt op basis van de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure met doorkijk naar de gunningsfase. De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

Gemeente Haarlem heeft gekozen voor een nationale niet-openbare aanbesteding. Eerst vindt er een selectiefase plaats waarin gegadigden worden getoetst op uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen. Vervolgens selecteert de gemeente maximaal 3 partijen op basis van kerncompetenties en selectiecriteria. Na het doorlopen van de gunningsfase wordt de opdracht gegund op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. In hoofdstuk 7 is de doorkijk naar de gunningsfase nader omschreven. De aankondiging van deze Opdracht is openbaar via www.tenderned.nl. De gunning vindt plaats aan de hand van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving, welke wordt bepaald door de beste prijs-kwaliteit verhouding.

02.03 Doel van de selectieleidraad

Deze Selectieleidraad bevat informatie, die de Gegadigden nodig hebben om hen te informeren over de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Het doel van deze Selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de procedure van de selectie van drie (3) Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten deelnemen aan de Selectiefase, voordat zij een plan mogen indienen (Gunningsfase) voor de locatie. De gunning betreft de uitvoering van de Opdracht. Gegadigden die zich als geïnteresseerde voor de uitvoering van de Opdracht willen aanmelden worden hiertoe in deze fase door de gemeente uitgenodigd. Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde Gegadigden, ten behoeve van het indienen van een Aanmelding.

02.04 Communicatie en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure dient uitsluitend plaats te vinden via TenderNed. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen anders dan via TenderNed. Indien een Gegadigde zich desalniettemin rechtsreeks tot Aanbestedende dienst wendt, kan dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed van de Selectieleidraad is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsprocedure.

Planning selectiefase

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Aankondiging TenderNed (start selectiefase)	Maandag 6 oktober 2025
Deadline indienen vragenronde	Maandag 20 oktober 2025 om 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen selectiefase	Maandag 27 oktober 2025
Deadline indienen aanmelding	Vrijdag 14 november 2025 om 12:00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing	Vrijdag 20 november 2025
Einde bezwaartermijn	Vrijdag 5 december 2025

Planning gunningsfase

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	Maandag 8 december 2025
Deadline indienen vragenronde 1	Maandag 5 januari 2026 om 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen gunningsfase ronde 1	Maandag 12 januari 2026
Dialogoronde	Week 5 (datum en tijdstip n.t.b.)
Deadline indienen vragenronde 2	Vrijdag 30 januari 2026 om 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen gunningsfase ronde 2	Vrijdag 6 februari 2026
Deadline inschrijving gunningsfase	Vrijdag 27 februari 2026 om 12:00 uur
Bekendmaking gunningsbeslissing	Vrijdag 6 maart 2026
Eind bezwaartermijn en bij geen bezwaar definitieve gunning	Vrijdag 27 maart 2026

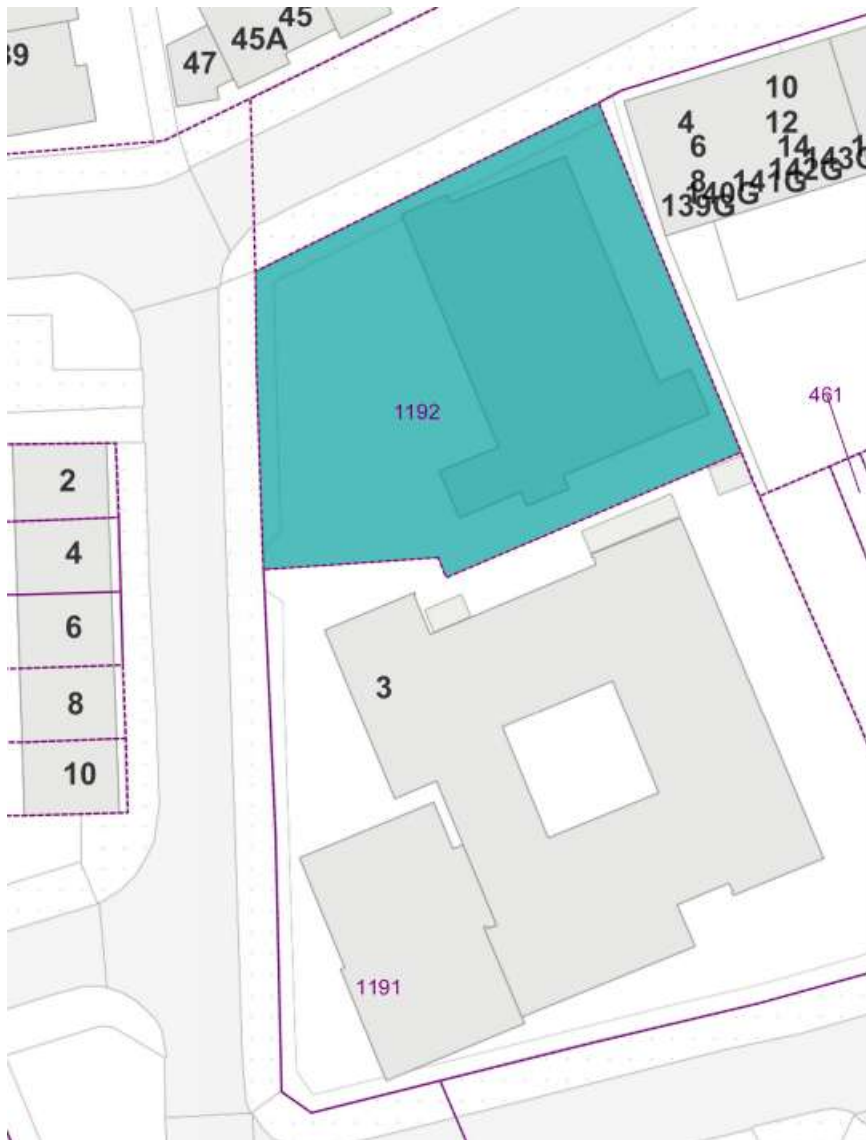
De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over een wijziging wordt u tijdig geïnformeerd. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden gerespecteerd.

02.05 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit acht hoofdstukken en daarnaast nog een aantal bijlagen. Zowel de leidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. Hoofdstuk 3 beschrijft de opgave van project (Opdracht). Hoofdstuk 4 bevat de procedure omtrent de aanbesteding. Hoofdstuk 5 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden, de Geschiktheidseisen en de selectie. Hoofdstuk 6 zet de procedurele voorwaarden en eisen voor de aanmelding uiteen. Hoofdstuk 7 geeft een doorkijk naar de te verwachte gunningscriteria. Bij deze leidraad behoren ook een aantal bijlagen. Deze staan opgesomd in hoofdstuk 8.

03 DE OPGAVE

Het plot aan de Florence Nightingalestraat is een ontwikkellocatie in het zuidoosten van Haarlem in de wijk 'Meerwijk'. Het perceel aan de Florence Nightingalestraat 3 is ongeveer 40 bij 35 meter groot en betreft op dit moment een braakliggend terrein. Het perceel is eigendom van de gemeente Haarlem en maakt deel uit van een groter terrein dat gedeeld wordt met Stichting De Liede Ons Tweede Thuis, een organisatie voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze organisatie blijft naar verwachting nog twee jaar op deze locatie actief. Daarna is het de bedoeling van de gemeente om het gehele kavel, inclusief het nu te ontwikkelen deel, opnieuw te ontwikkelen.



De locatie bevindt zich midden in een bestaande woonwijk met een stedenbouwkundige structuur van strokenbouw (1960–1975) en woonerven (1975–1985). Het perceel heeft een woonbestemming met een maximale bouwhoogte van 6 meter. In het kader van het masterplan IVORIM (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte in Meerwijk) zijn er specifieke randvoorwaarden opgesteld, zoals het behoud van een groene verbinding richting het winkelcentrum Schalkwijk en het oplossen van parkeergelegenheid op eigen terrein.

De gemeente heeft een variantenstudie over de inpasbaarheid van het programma uitgevoerd. In deze studie zijn verschillende woningtypes, zoals hoge flats aan de randen, intieme woonerven in het midden, lage rijtjeswoningen en midrise flats aan hoofdwegen onderzocht. Belangrijke aandachtspunten zijn onder andere de toekomst van Stichting De Liede Ons Tweede Thuis, kabels en leidingen, watercompensatie, aansluiting op IVORIM, parkeermogelijkheden, fietsparkeren en bergingen, behoud van groen en bomen, afvalbeheer, eisen met betrekking tot collectieve voorzieningen voor bewoners, eisen met betrekking tot buitenruimte voor bewoners, hoekoplossingen in combinatie met modulair bouwen, sociale veiligheid en geluid. Op basis van deze variantenstudie geeft de gemeente Haarlem de voorkeur aan variant B met 23 woningen en een collectieve ruimte met entree in de hoek van het gebouw.

variant B



03.01.01 Grondwerkzaamheden

Het terrein dient nog bouwrijp gemaakt te worden. De grondwerkzaamheden hiervoor zijn onderdeel van de opgave.

03.02 Projectdoelstellingen

03.02.01 Fijn en veilig wonen in de wijk

De gemeente wil met de ontwikkeling een plek bieden waar Oekraïense vluchtelingen voor een periode van maximaal 10 jaar fijn en veilig kunnen wonen. Ondanks het tijdelijke karakter van de woningen, dienen deze kwalitatief gezien van permanente aard te zijn of enigszins gelijkwaardig daaraan, om doorexplotatie van de woningen in de toekomst te borgen. De woningen moeten voldoen aan het BBL, tenminste PMC 11 of gelijkwaardig en moeten geschikt zijn voor 2 personen met of zonder een relatie. De woningen passen bovendien enerzijds in het straatbeeld van de wijk, zoals beschreven in de omgevingsvisie (bijlage 4). Anderzijds wordt er rekening gehouden met de wijk en haar bewoners om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling bijdraagt aan het prettige leefklimaat van de wijk.

03.02.02 Groene integratie

In de Omgevingsvisie Haarlem 2045 – Toekomstgericht met aandacht voor historie (bijlage 4) is de omgevingsvisie voor de gemeente gedefinieerd. Vanuit deze omgevingsvisie maakt de gemeente strategische keuzes om richting te geven aan de integrale opgaven waar de gemeente voor staat, waaronder het 'vergroenen en vernatten' en het 'bevorderen gezonde leefomgeving'. De gemeente wil daarom dat de ontwikkeling van het plot aan de Florence Nightingale aansluit op deze omgevingsvisie, bijvoorbeeld door de integratie met het 'groen'.

Bovendien is er voor de Meerwijk een plan ontwikkeling – Masterplan IVORIM (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte In Meerwijk) – met als doelstelling om een toekomstbestendige klimaat adaptieve en gezonde leefomgeving te maken voor de bewoners in Meerwijk. De herinrichting van de openbare ruimte dient een langdurige positieve impuls te geven aan de wijk en van meerwaarde te zijn voor de gebruikers en omwonenden. De ontwikkeling van het plot aan de Florence Nightingalestraat dient daarom ook in lijn te zijn met het Masterplan IVORIM.

03.02.03 Circulariteit

De gemeente wil met het project invulling geven aan haar duurzaamheids- en circulariteitsambitie. Op het gebied van circulariteit heeft de gemeente daarvoor drie functionele doelstellingen gedefinieerd die voor dit project de ambities van de gemeente beschrijven. Samengevat zijn dit de onderstaande doelstellingen.

1. Gezien het tijdelijke karakter van de woningen aan de Florence Nightingalestraat zet de Gemeente Haarlem in op **demontabiliteit** en **hergebruikpotentie** van de woningen. Dit wordt gerealiseerd door in te zetten op:
 - a) **Losmaakbaarheid** – om demontage in de toekomst mogelijk te maken;
 - b) **Hergebruikpotentie** – om hergebruik in de toekomst mogelijk te maken;
2. De Gemeente Haarlem wil de optie openhouden om de woningen na 10 jaar tóch te laten staan en een andere bestemming te geven en zet daarom in op **flexibiliteit** in gebruik. Dit wordt gerealiseerd door in te zetten op:
 - a) **Adaptief vermogen** – Om aanpasbaarheid van de woningen te vergroten en daarmee de mogelijkheid tot doorexplotatie in de toekomst te garanderen.
3. De Gemeente Haarlem wil woningen realiseren met een beperkte **milieu-impact**, specifiek op de CO2 uitstoot. Dit wordt gerealiseerd door:
 - a) De **Materiaalgebonden CO2 uitstoot** te beperken

Daarnaast kent het gebied uitdagingen op het gebied van netcongestie. De gemeente wil daarom dat er voor de ontwikkeling op het plot een slim energieconcept wordt gerealiseerd met een zo laag mogelijke energievraag.

03.03 Aandachtspunten

De opgave kent verschillende aandachtspunten op diverse gebieden. Deze aandachtspunten zijn hieronder uiteengezet.

03.03.01 Bewoners

De primaire doelstelling van het nieuwbouwproject is het passend tijdelijk huisvesten van Oekraïense vluchtelingen. De gemeente wil daarom een partij selecteren die de sensitiviteit voor het maatschappelijke karakter van de ontwikkeling begrijpt. Zo vindt de gemeente bijvoorbeeld bescheidenheid in de communicatieve uitingen – via wat voor (digitale) kanalen dan ook – van belang. Zonder toestemming van de gemeente mag er niet worden gecommuniceerd naar de buitenomgeving over het project (conform inkoopvoorwaarden van de gemeente waar ook in paragraaf 04.05 naar wordt verwezen).

03.03.02 Stedelijk gebied/woonwijk

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk waar mensen wonen, werken en leven. De gemeente Haarlem hecht er daarom veel waarde aan dat de bouwactiviteiten minimale overlast veroorzaken voor de huidige bewoners. Dit betekent dat geluidshinder, verkeersbewegingen en andere verstoringen tot een minimum beperkt moeten worden. Daarnaast is het behoud van het bestaande straatbeeld essentieel; de tijdelijke huisvesting moet qua uitstraling en schaal passen binnen de huidige omgeving. Er wordt van de ontwikkelende partij verwacht dat zij zorgvuldig omgaat met de bestaande sociale structuren en de leefbaarheid van de wijk tijdens en na de bouw waarborgt.

03.03.03 Netcongestie

Haarlem kampt met netcongestie, waardoor het elektriciteitsnet op piekmomenten overbelast raakt. Dit vormt een uitdaging voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder de tijdelijke huisvesting. De gemeente zoekt daarom naar slimme oplossingen om het elektriciteitsverbruik te spreiden en de netbelasting te verminderen, bijvoorbeeld door principes van passief bouwen. Het risico op het verkrijgen van de nutsaansluiting ligt bij de gemeente.

03.03.04 Stikstof

Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal moeten worden aangetoond dat de plannen geen effect hebben op omliggende Natura2000 gebieden. Daarom moeten Aerius-berekeningen worden gedaan en worden bijgevoegd bij de aanvraag.

03.03.05 Integratie in de wijk

De gemeente Haarlem streeft ernaar dat de ontwikkeling van tijdelijke woningen voor Oekraïense vluchtelingen een positieve bijdrage levert aan de wijk. We zijn ons bewust van de zorgen die sommige bewoners hebben over de komst van een opvanglocatie. Daarom willen we in samenwerking met de buurt ervoor zorgen dat de nieuwe ontwikkeling niet alleen voorziet in de dringende behoefte aan huisvesting, maar ook de leefbaarheid en samenhang in de wijk versterkt.

03.03.06 Mobiliteit

Er is in de wijk geen mogelijkheid om de parkeerbehoefte te realiseren. Dat betekent dat deze op het plot zal moeten worden opgelost.

04 PROCEDURE EN BEOORDELING

04.01 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de Opdracht voor de ontwikkeling van het plot aan de Florence Nightingalestraat aan te besteden door middel van een nationale niet-openbare aanbesteding. Deze procedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Gunningsfase.

04.01.01 Selectiefase

De Selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde, die voldoet aan de gestelde eisen een Aanmelding voor de aanbestedingsprocedure mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie. De selectieprocedure doorlopen door de Aanbestedende dienst leidt tot drie (3) Gegadigden voor de Gunningsfase. De criteria waarop wordt geselecteerd staan beschreven in hoofdstuk 5 van deze Selectieleidraad. De selectiecommissie selecteert de Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Gunningsfase.

04.01.02 Gunningsfase

Na de Selectiefase zullen de geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, inclusief de definitieve Gunningsleidraad en alle bijlagen op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de Opdracht. De ingediende Inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld door de gunningscommissie.

Tijdens de Gunningsfase worden de ingediende Inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. In hoofdstuk 7 zijn de beoogde gunningcriteria toegelicht. Met de Winnende Inschrijver wordt direct een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

04.02 Nota van inlichtingen

Er is ten behoeve van de Selectiefase één (1) vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent de Selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen tot de uiterlijke datum zoals vermeld in paragraaf 02.04 worden geüpload op TenderNed. Gegadigde gebruikt hiervoor het format zoals aangeleverd in bijlage 9 en dient de vragen in via TenderNed. De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de datum vermeld in paragraaf 02.04 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed. Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

04.03 Beoordelingsprocedure en besluitvorming aanmeldingen

04.03.01 Besluitvormingsproces:

Stap 1. Opening aanmelding

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen zoals genoemd in paragraaf 02.04 van deze leidraad zullen de Aanmeldingen digitaal worden geopend door de selectiecommissie. Door de selectiecommissie wordt een proces-verbaal van opening van de Aanmeldingen opgemaakt.

Stap 2. Controle op vormvereisten en compleetheid

De door de Gegadigden ingediende stukken worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

Stap 3. Toets aan de Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de aanmeldingen voldoen aan de algemene aanmeldingsvereisten en aan de Uitsluitingsgronden genoemd in deze Selectieleidraad. De Aanbestedende dienst kan Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

Stap 4. Toets op Geschiktheidseisen

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de Aanmeldingen voldoen aan de Geschiktheidseisen, inclusief kerncompetenties, genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet geldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

Stap 5. Ranking

Indien meer dan drie (3) Gegadigden de eerste vier bovenstaande stappen zijn doorgekomen, wordt op basis van ranking aan de hand van de onder paragraaf 05.03 beschreven selectiecriteria bepaald welke drie (3) Gegadigden zullen worden uitgenodigd voor deelneming aan de Gunningsfase.

Stap 6. Besluitvorming omtrent de selectie

De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in deze paragraaf. De selectiecommissie stelt op basis van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op. Het adviesrapport van de selectiecommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de budgethouder van de Aanbestedende dienst.

Indien later in het proces alsnog mocht blijken dat een partij alsnog moet worden uitgesloten of een partij aangeeft niet te zullen inschrijven, dan staat het de gemeente vrij om al dan niet de volgende gegadigde in rangorde alsnog uit te nodigen voor het indienen van een Inschrijving.

04.03.02 Selectiecommissie

- Procesmanager gemeente Haarlem
- Technisch projectmanager gemeente Haarlem
- Stedenbouwkundige gemeente Haarlem
- Extern adviseur circulariteit gemeente Haarlem (2x)

04.04 Communicatie uitslag en bezwaartermijn

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit. Alle Gegadigden ontvangen een bericht over de selectiebeslissing met een motivatie van de selectie of afwijzing.

04.04.01 Afzien van deelname gunningsfase

De geselecteerde Gegadigden zullen na de selectiebeslissing doorgaan in de gunningsfase. Hiervoor krijgen zij nog overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van deelname aan de Gunningsfase, verzoekt de Aanbestedende dienst dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk kenbaar te maken bij de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde partijen na Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk meedelen niet over te gaan tot Inschrijving, ook indien de geselecteerde Gegadigde dit kenbaar maakt na de genoemde zeven (7) kalenderdagen kan de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking zoals opgenomen in de selectiebeslissing alsnog uit te nodigen.

04.05 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken.
2. De Aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen.
5. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project aan de Florence Nightingalestraat of de Aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure. Indien een Gegadigde contact opneemt, kan dit tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.
6. Aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van het selecteren van Gegadigden;
 - d. af te zien van gunning van de Opdracht.
7. Op deze aanbesteding zijn de inkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing, te vinden op: <https://haarlem.nl/aanbestedingen-en-inkoopvoorwaarden>.

8. De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij de contactpersoon van de gemeente: Michiel van Kesteren op het e-mail adres mvankesteren@haarlem.nl.

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

04.06 Verzekeringen

1. CAR-verzekering: Opdrachtnemer is verplicht om vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een geldige Constructie Allrisk-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten en gedurende de volledige uitvoeringsperiode van het werk in stand te houden.
2. Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering: Opdrachtnemer is verplicht om vóór het sluiten van de Overeenkomst met de gemeente een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van de Overeenkomst tot een verzekerd bedrag van € 2.500.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per verzekeringsjaar.
3. Beroepsaansprakelijkheidsverzekering: Opdrachtnemer is verplicht om vóór het sluiten van de Overeenkomst met de gemeente een geldige beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van de Overeenkomst tot een verzekerd bedrag van € 1.000.000,- per gebeurtenis en € 2.500.000,- per verzekeringsjaar.

04.07 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van aanmelding als Samenwerkingsverband of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Samenwerkingsverband) een Aanmelding indienen.
2. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA via de UAE-tool op TenderNed en in de combinatieverklaring ook via de UAE-tool op TenderNed. Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een Samenwerkingsverband wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
3. Binnen het Samenwerkingsverband dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens het Samenwerkingsverband optreedt als penvoerder, zoals opgegeven in de UAE-tool. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens het Samenwerkingsverband op te treden.
4. De Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de Geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA.
6. De betreffende Combinanten resp. derden dienen op eerste verzoek van Aanbestedende dienst de bewijsmiddelen aan te leveren.
7. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a) aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
 - b) met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c) aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.
8. De Combinanten zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige en juiste uitvoering van het project.
9. Een wijziging in de samenstelling van de Combinatie is alleen toegestaan **na voorafgaande schriftelijke toestemming** van de gemeente en in ieder geval op voorwaarde dat:
 - tenminste één van de oorspronkelijke Combinanten resteert; en
 - de nieuwe Combinatie als geheel voldoet aan de voorwaarden van het project en de geschiktheidseisen; en
 - de andere Gegadigden of Inschrijvers niet worden benadeeld.
10. Terugtrekking van een Combinant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente leidt ertoe dat de Gegadigde of Inschrijver zich als geheel terugtrekt uit de procedure.

04.08 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien Gegadigde meent dat dit document (de Selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel

aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen deze Selectieleidraad te ageren vervalt.

04.09 Vergoeding voor deelname

Voor de door Gegadigden in het kader van de Aanmelding in de Selectiefase gemaakte kosten ontvangen zij geen vergoeding van de Aanbestedende dienst. Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers geen vergoeding van de aanbestedende dienst.

05 UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN EN SELECTIECRITERIA

De Aanmeldingen worden beoordeeld op Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria. De Aanmeldingen dienen te voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen (knock-out). Indien er meer dan drie (3) geselecteerde Gegadigden voldoen aan de gestelde vereisten, gaat de Aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de Selectiecriteria.

05.01 Uitsluitingsgronden

Op deze aanbestedingsprocedure zijn de dwingende Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en de facultatieve Uitsluitingsgronden zoals genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in de UEA-tool op TenderNed van toepassing.

Gegadigden dienen te verklaren dat de Uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn, middels een rechtsgeldig ondertekend UEA via de UEA-tool op TenderNed. Indien een Aanmelding wordt ingediend door een Samenwerkingsverband, dient door iedere Combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA te worden ingediend in TenderNed.

Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de Geschiktheidseisen als omschreven in paragraaf 05.02, dient dit door de Gegadigde aangegeven te worden op het UEA. Aan de drie (3) geselecteerde Gegadigden (en hun evt. Combinanten) kan ter staving van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden door de Aanbestedende dienst worden verzocht de bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen na bekendmaking van de selectiebeslissing. In hoofdstuk 4 is opgenomen welke bewijsmiddelen ter staving verzocht kunnen worden.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

Indien blijkt dat één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen genoemd in dit hoofdstuk van de Selectieleidraad, dan kan de Gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming aan de aanbestedingsprocedure. In het geval van een Samenwerkingsverband leidt uitsluiting van één Combinant derhalve tot uitsluiting van het gehele Samenwerkingsverband.

De geselecteerde Gegadigden zijn verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van het indienen van de Aanmelding tot en met de dag van opdrachtverlening. De Winnende Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop uitvoering van de Opdracht, conform Overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is eveneens van toepassing op een Combinant binnen het Samenwerkingsverband of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

05.02 Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen voor deze selectie zijn onderverdeeld in, (1) beroepsbevoegdheid en (2) Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.

05.02.01 Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van het UEA verklaart een Gegadigde dat hieraan wordt voldaan. Bij aanmelding verstrekt gegadigde een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het handelsregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

Aanvullend dient Gegadigde aan te tonen dat gegadigde over (landschaps) architecten beschikt, welke ook beschikbaar zijn om uitvoering te geven aan onderhavige opdracht, die staan ingeschreven in het Nederlands Architectenregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van die architect(en). Deze verklaring geschiedt middels rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst verstrekt de partij binnen vijf (5) kalenderdagen een Verklaring van inschrijving architectenregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

05.02.02 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetenties. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring op

onderdelen van de Opdracht die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (referentieprojecten) moeten worden aangetoond.

Kerncompetenties

05.02.02.01 Kerncompetentie 1: Flexwoningen in een bestaande woonwijk

Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) Dat gegadigde verantwoordelijk is geweest voor het ontwerp en de realisatie van tenminste 10 Flexwoningen binnen een bestaande woonwijk.

05.02.02.02 Kerncompetentie 2: Circulariteit

De Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) Dat Gegadigde minimaal 10 Flexwoningen heeft ontworpen en gerealiseerd met de intentie dat deze verplaatsbaar zijn in locatie en/of aanpasbaar in functie door adaptief vermogen van de woningen.
- b) Dat Gegadigde voor de betreffende Flexwoningen aantoonbaar maatregelen heeft genomen op het gebied van circulariteit.

Geef in de tekst aan hoe deze intentie en maatregelen tot uiting zijn gekomen in de bouw van de betreffende woningen.

Eisen aan referenties:

1. De referentieprojecten moeten zijn gestart met de bouw in de afgelopen 5 jaar (vanaf de uiterlijke dag van aanmelding);
2. Het is mogelijk met één referentie meerdere kerncompetenties en/of selectiecriteria aan te tonen;
3. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan (één van) de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Dit wil zeggen dat een Gegadigde de werkzaamheden die hij in het verleden heeft uitgevoerd als onderdeel van een samenwerkingsverband, in de selectiefase mag opvoeren als referentie voor zover deze werkzaamheden door hemzelf zijn uitgevoerd en derhalve als kerncompetentie aan hem zijn gekoppeld.

Gegadigde toont de competenties aan door:

1. Formulier referentie(s) (bijlage 8). Per referentie dient er een formulier te worden ingevuld. In het formulier dient te worden aangegeven welke kerncompetenties met de betreffende referentie worden aangetoond.
2. Aanvullend toont de Gegadigde aan hoe er invulling wordt gegeven aan de gevraagde selectiecriteria (zie paragraaf 05.03).

05.03 Selectiecriteria

De selectiecommissie beoordeelt indien er meer dan drie verzoeken tot deelname zijn, die voldoen aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen, de onderstaande selectiecriteria per referentie welke zijn aangedragen bij de kerncompetenties onder 5.2.3. De punten die te vergeven zijn worden bepaald door het aantonen van de aspecten die zijn benoemd binnen het selectie criterium. De beoordeling vindt plaats op basis van de opgegeven referenties inclusief de beantwoording van de beoordelingsaspecten binnen de selectiecriteria. Zie paragraaf 05.03.04 voor de beoordelingssystematiek. Hieronder is weergegeven welke punten te behalen zijn per criterium.

05.03.01 Selectiecriterium 1: Aanpasbaarheid in functie of indeling

Doel van het selectie criterium: De gemeente wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met daadwerkelijk het aanpassen van woningen in functie of indeling, bijvoorbeeld door het samenvoegen van meerdere woningen tot één nieuwe woning.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het aanpassen in functie of indeling van gerealiseerde woningen? Lever één (1) referentie aan en geef een onderbouwing van maximaal 1 A4 incl. afbeeldingen, waarbij u tenminste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- Wat is de mate van aanpasbaarheid van de woningen die u hebt gerealiseerd?
- Zijn woningen daadwerkelijk aangepast en wat zijn uw ervaringen daarmee?
- Hoe hebben de door u genomen maatregelen voor aanpasbaarheid in het ontwerp geholpen bij daadwerkelijke aanpassing van functie of indeling?
- Hoe sluit uw referentieproject aan op de opgave aan de Florence Nightingalestraat?

05.03.02 Selectiecriterium 2: Verplaatsbaarheid

Doel van het selectie criterium: De gemeente wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met het verplaatsen van tijdelijke woningen naar een andere locatie.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het daadwerkelijk verplaatsen van gerealiseerde woningen naar een andere locatie? ?
Lever één (1) referentie aan en geef een onderbouwing van maximaal 1 A4 incl. afbeeldingen, waarbij u tenminste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- Hoeveel woningen zijn daadwerkelijk verplaatst, en in welke mate is dat gebeurd?
- Welke maatregelen heeft u genomen in het ontwerp om de woningen verplaatsbaar te maken, en hoe heeft dat in de praktijk uitgedaakt?
- Hoe sluit uw referentieproject aan op de opgave aan de Florence Nightingalestraat?

05.03.03 Selectiecriteria 3: Duurzaamheid

Doel van het selectiecriteria: De gemeente wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met duurzame en circulaire woningbouw of gebiedsontwikkeling.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het ontwikkelen en realiseren van duurzame en circulaire flexwoningen? Lever één (1) referentie aan en geef een onderbouwing van maximaal 1 A4 incl. afbeeldingen, waarbij u tenminste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- Geef aan welke circulaire maatregelen u heeft genomen bijvoorbeeld op het gebied van losmaakbaarheid en materiaalgebruik en tot welk resultaat dit heeft geleid.
- Geef aan welke maatregelen u heeft genomen om flexwoningen te realiseren met hoge energieprestaties en welke oplossingen u hebt gevonden voor netcongestie?

05.03.04 Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt de referentieprojecten op de bovenstaande aspecten. Er wordt in consensus een punt gegeven volgens onderstaande beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toelichting
Uitmuntend	10	Gegadigde heeft zeer veel ervaring en expertise aangetoond met het gevraagde selectiecriteria. De gemeente is zeer overtuigd van de ervaring van de gegadigde; • De beantwoording van de beoordelingsaspecten is volledig, zeer concreet (meetbaar), roept geen vragen op en heeft zeer goede aansluiting met de voorliggende ontwikkeling • De gemeente is zeer overtuigd dat de gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt en is er van overtuigd dat de gegadigde met zijn ervaringen onderscheidend is.
Goed	8	Gegadigde heeft ervaring en expertise aangetoond met het gevraagde selectiecriteria. De gemeente is overtuigd van de ervaring van de gegadigde; • De beantwoording van de beoordelingsaspecten is concreet, roept nauwelijks vragen op en heeft aansluiting met de voorliggende ontwikkeling • De gemeente is zeer overtuigd dat de gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Voldoende	6	Gegadigde heeft voldoende ervaring en expertise met het gevraagde selectiecriteria. De gemeente is overtuigd van de ervaring van de gegadigde; • De beantwoording van de beoordelingsaspecten is duidelijk, roept slechts beperkt vragen op en heeft grotendeels aansluiting met de voorliggende ontwikkeling • De gemeente is overtuigd dat de gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Matig	2	Gegadigde heeft een matige ervaring met het gevraagde selectiecriteria. De gemeente is slechts deels overtuigd van de ervaring van de gegadigde; • De beantwoording van de beoordelingsaspecten is slechts deels volledig, deels onduidelijk, roept veel vragen op of heeft slechts deels aansluiting met de voorliggende ontwikkeling • De gemeente is slechts deels overtuigd dat de gegadigde over gevraagde ervaringen beschikt.
Onvoldoende	0	Gegadigde heeft onvoldoende ervaring met het gevraagde selectiecriteria. De gemeente is niet overtuigd van de ervaring van de gegadigde; • De beantwoording van de beoordelingsaspecten ontbreekt, is zeer onduidelijk, roept zeer veel vragen op of heeft geen enkele aansluiting met de voorliggende ontwikkeling. • De gemeente is niet overtuigd dat de gegadigde over gevraagde ervaringen beschikt.

Toekennen score

De toegekende punten op de kwalitatieve selectiecriteria worden omgezet naar een score middels een weging. Het punt voor SC 1 heeft een weging van factor 3, het punt voor SC 2 heeft een weging van factor 3 en het punt voor SC 3 heeft een weging van factor 4. In totaal kan er een maximale score van 100 worden behaald op de selectiecriteria.

De formule voor de totale score met weging van de selectiecriteria is:

Formule totale score selectiecriteria: $(\text{punt SC 1} \times 3) + (\text{Punt SC 2} \times 3) + (\text{Punt SC 3} \times 4)$

Consensus wordt bereikt op basis van de volgende stappen:

1. De selectiecommissie beoordeelt eerst afzonderlijk de selectiecriteria door individueel een punt toe te kennen (zie beoordelingskader). Het punt wordt gemotiveerd met argumenten. De individuele punten zijn sec voor het interne proces om te komen tot consensus en worden niet gedeeld.
2. Argumenten en de (grote) verschillen worden plenair besproken.
3. In consensus en gemotiveerd wordt per selectie criterium één punt toegekend.
4. Het punt wordt gemotiveerd met argumenten

06 AANMELDING

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

Een gegadigde die een complete Aanmelding heeft ingediend, op basis van de uitsluitingsgronden niet wordt uitgesloten en voldoet aan alle geschiktheidseisen, wordt beoordeeld op de selectiecriteria.

06.01 In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Aanmelding wordt de Aanmelding getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:

Document	Voorwaarden	Format
UEA formulier	Zie hoofdstuk 5	UEA-tool op TenderNed
Referenties t.b.v. kerncompetenties	Zie paragraaf 05.02	PDF
Referenties met onderbouwing t.b.v. selectiecriteria	Zie paragraaf 05.03	PDF
Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.	Zie paragraaf 05.02	PDF
Indien van toepassing: een volledig ingevulde Combinatieverklaring	Zie paragraaf 04.07	PDF

In te dienen stukken binnen 5 kalenderdagen na verzoek opdrachtgever

Document	Voorwaarden	Format
Gedragsverklaring aanbesteden	Op het tijdstip van indienen Aanmelding, niet ouder dan zes (6) maanden	PDF
Verklaring Belastingdienst	Op het tijdstip van indienen Aanmelding, niet ouder twee (2) jaar	PDF

06.02 Aanlevering in te dienen stukken

Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed. In paragraaf 02.04 staat wanneer de Aanmelding uiterlijk moet worden ingediend.

07 DOORKIJK GUNNINGSFASE

De geselecteerde partijen worden op basis van de gunningscriteria prijs en kwaliteit beoordeeld. Inschrijvers worden gevraagd om hun totale aanneemsom (inschrijf) in te dienen en een plan van aanpak op de kwaliteitsonderdelen ontwerp, duurzaamheid en projectbeheersing.

07.01 Gunningscriteria

De kwaliteit van de inschrijving wordt beoordeeld op vijf subgunningscriteria. Hieronder is uiteengezet op welke subgunningscriteria er wordt beoordeeld en welke onderdelen hierin van belang zijn. In de Gunningsleidraad worden de definitieve subgunningscriteria en de aanvullende beoordelingsmethodiek gedeeld. Onderstaand betreft een doorkijk van de gunningscriteria en kunnen nog wijzigen door voortschrijdend inzicht:

07.01.01 Kwaliteit

De gemeente Haarlem wil met dit project concreet invulling geven aan haar duurzaamheids- en circulariteitsambities. De tijdelijke aard van het project – een exploitatieduur van 10 jaar – vraagt om een toekomstgerichte aanpak, waarbij adaptief vermogen en het waardebehoud centraal staan. Inschrijvers worden gevraagd het volgende te beantwoorden:

Schetsontwerp

Schetsontwerp met daarin de ruimtelijk kwaliteiten, het programma, de beeldkwaliteit, plattegronden, maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit en het afwerkingsniveau van het interieur en exterieur.

Adaptief vermogen

De woningen moeten aanpasbaar zijn in functie en geschikt voor overdracht of herplaatsing na de exploitatieperiode. In het plan wordt gevraagd om inzicht te geven in ontwerpprincipes die dit mogelijk maken en te beschrijven op welke wijze de woningen kunnen worden verplaatst, uitgebreid en heringedeeld.

Financiële restwaarde

Inschrijvers worden gevraagd een restwaarde garantie af te geven na een periode van 10 jaar voor het gehele programma zoals aangeboden in het schetsontwerp. De restwaarde garantie wordt contractueel vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente Haarlem zodat de Flexwoningen na 10 jaar weer worden teruggenomen door de Opdrachtnemer. Inschrijvers zijn geheel vrij om de hoogte van de restwaarde garantie zelf te bepalen maar dienen wel een onderbouwing aan te leveren middels een berekening van de financiële restwaarde in de tool Revalto (berekening volgens de Circulaire Restwaarde Methodiek van Invest-NL) en een circulariteitsberekening in BCI gebouw. Deze tools worden aangeboden door de gemeente Haarlem.

Energie

Gemeente Haarlem streeft naar energieneutraal vastgoed. Vanuit deze ambitie streeft ernaar dat de Flexwoningen voldoen aan de ENG-eisen (Energie Neutrale Gebouwen). Inschrijvers worden gevraagd aan te geven of de Flexwoningen voldoen aan de ENG-eisen en daarmee energieneutraal zijn en om te onderbouwen hoe dit wordt bereikt.

Projectbeheersing

Gemeente Haarlem wil inzicht krijgen in de manier waarop Inschrijvers het project beheersen en de projectdoelstellingen gaan behalen. Inschrijvers worden gevraagd een beknopt en concreet plan van aanpak projectbeheersing aan te leveren dat ingaat op onderdelen zoals bemensing, communicatie, bouwmethode, planning en voorkomen hinder.

07.01.02 Prijs

De gemeente Haarlem vraagt Inschrijvers om hun totale aanneemsom (inschrijfsom) voor de gehele opdracht (incl. engineering, werkvoorbereiding, bouwrijp maken, grondwerkzaamheden, realisatie van uw programma en terreininrichting) in te dienen en te onderbouwen met een open begroting.

07.01.03 Weging

Aan de kwalitatieve subgunningscriteria wordt een financiële waarde toegekend die in mindering wordt gebracht op de inschrijfsom voor het bepalen van de laagste fictieve inschrijfsom (gunnen op waarde). Onderstaand de maximale fictieve korting per subgunningscriterium. De definitieve weging en maximale fictieve korting kan nog wijzigen door voortschrijdend inzicht.

(Sub)gunningscriteria	Maximale fictieve korting
Kwaliteit	
SGC 1.1 Schetsontwerp	€ 750.000,-
SGC 1.2 Adaptief vermogen	€ 500.000,-
SGC 1.3 Restwaarde	Afgegeven restwaarde garantie na 10 jaar
SGC 1.4 Energie	€ 250.000,-
SGC 1.5 Projectbeheersing	€ 250.000,-

08 BIJLAGEN

De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van deze selectieleidraad:

#	Document
1	Inkoopvoorwaarden diensten gemeente Haarlem _def
2	Richtlijn duurzaam bouwen 2022 versie augustus
3	Uitleg klimaatbestendig ontwerpen voor ontwikkelingen 20200928
4	Omgevingsvisie Haarlem 2045
5	IND-413188158-01G_Masterplan_IVORIM_-_05062020_Optimized
6	Kadastrale kaart/gegevens
7	Variant B
8	Format referenties
9	Format vragen

Nota's van Inlichtingen in de selectie- en gunningsfase inclusief daarbij toegezonden bijlagen zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd worden later in de procedure verzonden.