



Aanbesteding Ontwikkeling

Locatie voormalige MAVO te Zwanenburg

Selectieleidraad

Concurrentiegerichted Dialoog

14 januari 2026

Europese Concurrentiegerichted Dialoog

TenderNed kenmerk: 565891

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE HAARLEMMERMEER.....	3
1.2	LOCATIE VOORMALIGE MAVO TE ZWANENBURG	3
1.3	DE ONTWIKKELING VAN DE LOCATIE VOORMALIGE MAVO	4
1.3.1	<i>Stand van zaken</i>	4
1.3.2	<i>Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling</i>	4
1.3.3	<i>Duurzaamheid</i>	5
1.4	WAT WORDT TIJDENS DE DIALOOG BESPROKEN?	5
1.5	VOORWAARDEN EN TERMIJNEN	6
1.6	PROCEDURELE VOORWAARDEN	6
1.6.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	6
1.6.2	<i>Integriteit</i>	6
1.6.3	<i>Mededingingswet</i>	7
1.6.4	<i>Klachtenmeldpunt</i>	7
1.6.5	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	7
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	8
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	8
2.2	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG	8
2.3	INLICHTINGEN OVER DE SELECTIEFASE	8
2.4	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE	9
2.5	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	9
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING	10
2.7	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	10
2.7.1	<i>Geldigheidsduur</i>	11
2.7.2	<i>Ondertekening</i>	11
2.7.3	<i>Blijvend voldoen</i>	11
2.7.4	<i>Correspondentie</i>	11
2.8	SAMENWERKING TUSSEN ONDERNEMINGEN	11
2.8.1	<i>Beroep op middelen van een andere onderneming</i>	11
2.8.2	<i>Combinatie van ondernemingen</i>	12
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	13
3	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	14
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN.....	14
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	15
3.2.1	<i>Inschrijving handelsregister</i>	15
3.2.2	<i>Verzekering</i>	15
3.2.3	<i>Technische bekwaamheid</i>	15
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	16
5	BIJLAGEN	17
	BIJLAGE 1 VERKLARING BEROEP OP MIDDELEN ANDERE ONDERNEMING.....	18
	BIJLAGE 2 VERKLARING SAMENWERKINGSVERBAND	19

1 INLEIDING

1.1 Gemeente Haarlemmermeer

Sinds de drooglegging van het Haarlemmermeer in 1852 tot de herindeling met Haarlemmerliede en Spaarnwoude van begin 2019 heeft de gemeente Haarlemmermeer (verder ook te noemen: de gemeente) zich ontwikkeld tot het dynamisch hart van de Randstad. Transformatie en pioniersgeest zit in het DNA van de gemeente. Ooit een uitgestrekt meer, daarna een polder en nu uitgegroeid tot een belangrijk economisch gebied in Nederland. De geschiedenis van de Haarlemmermeer is er één van vernieuwing, groei en verandering. Met de komst van Schiphol Airport in 1916, dat naast mensen ook bedrijven verbindt, kreeg de gemeente een unieke positie, zowel lokaal, nationaal als internationaal.

Met meer dan 150.000 inwoners behoort Haarlemmermeer tot de twintig grootste gemeenten van Nederland. Er zijn 31 dorpen en kernen verspreid over een gebied van 20.650 hectare. Kenmerkend voor de gemeente is de dynamiek en diversiteit: grootschaligheid tegenover kleinschaligheid, van stadse proporties tot kleine dorpen met een authentiek dorps karakter, internationaal hightech tegenover lokaal ambachtelijke teelt. De gemeente verkeert in een constant proces van vernieuwing: door de ontwikkeling van en rondom Schiphol, werklocaties en woongebieden, de aanleg van infrastructuur, maar ook door de investeringen in groen en recreatie.

Van oudsher bestaat Haarlemmermeer uit een zeer diverse gemeenschap van mensen en bedrijven die zorgen voor een dynamische omgeving vol innovatie. Het is een landschap vol beweging en contrasten in het hart van de Randstad. Enerzijds is er de bedrijvigheid anderzijds de kalmte in het weidse, groene vergezicht van de polders. Haarlemmermeer is de plek waar de geschiedenis en toekomst samensmelten, waar rust en rumoer elkaar in balans houden.

1.2 Locatie voormalige MAVO te Zwanenburg

Aan de Dennenlaan in Zwanenburg ligt naast het nieuwe Dorpshuis een te ontwikkelen kavel. De locatie is onderdeel van de oostelijke entree van het Wandelpark Zwanenburg en de entree tot het Hart van Zwanenburg. Op de kavel zijn veel bomen en andere beplanting aanwezig; de ambitie is om maximaal rekening te houden met deze waardevolle bomen.

De kavel heeft de potentie om de ruimtelijke poort te vormen tot het Hart van Zwanenburg. De ambitie is om dit te markeren met een nieuw gebouw dat zich manifesteert richting de kruising Nolenslaan - Dennenlaan. De poortfunctie wordt vertaald in een wat hoger gebouw dan zijn omgeving. Het gebouw krijgt een woonbestemming met maximaal vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag terugliggend wordt uitgevoerd. Het parkeren wordt achter het gebouw opgelost, uit het zicht vanaf de straatzijde. Door behoud van de meeste bomen blijft het gebouw ingepakt in het groen, behalve bij de zichtlijn richting de kruising. Op deze wijze is het gebouw ondergeschikt aan de waardevolle bomen, het Wandelpark Zwanenburg en het Dorpshuis.

In deze procedure verkoopt de gemeente de Locatie voormalige MAVO aan een ontwikkelaar die, conform algemeen geldende normen en de specifiek voor deze locatie gestelde randvoorwaarden, de locatie ontwikkelt en zorg draagt voor de verkoop of verhuur van de te realiseren woningen. In deze selectieleidraad zijn de eisen weergegeven die de gemeente stelt aan bedrijven om voor de ontwikkeling in aanmerking te komen. De grond wordt bouwrijp geleverd, de ontwikkelaar maakt woonrijp.

1.3 De ontwikkeling van de Locatie voormalige MAVO

1.3.1 Stand van zaken

Voor de ontwikkeling van de locatie heeft de gemeente ook in 2022 een aanbestedingsprocedure uitgeschreven. Deze procedure heeft echter niet geleid tot definitieve afspraken ten aanzien van de ontwikkeling. Op onderdelen heeft de gemeente het eisen- en wensenpakket ten aanzien van de locatie aangepast en een nieuw gewijzigd kavelpaspoort opgesteld, dat beschikbaar is via TenderNed.

In het geactualiseerde kavelpaspoort is het oorspronkelijke uitgangspunt van een volledig houten constructie van het gebouw losgelaten. Ook is het in het kavelpaspoort weergegeven bouwvlak enigszins aangepast om de ontwikkelbaarheid van de locatie te verbeteren.

1.3.2 Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling

Naast wettelijke normen, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), gelden voor het plangebied onderstaande randvoorwaarden.

1.3.2.1 Bouwvlak

Het in het kavelpaspoort weergegeven oranje blok vormt het maximale bouwvlak. Het gebouw staat centraal op de kavel en wordt aan drie zijden omringd door een tuin met veel groen. Hierdoor komt het voldoende los te staan van het Dorpshuis. De terreininrichting houdt aan de zijde van het Dorpshuis ruimte vrij voor een vluchtroute. Het bouwvlak is afgestemd op de hoge bomen om zo de lichtinval in de woningen te borgen. De bergingen kunnen worden opgelost op de begane grond of in de woning. Op de begane grond dient in een gezamenlijke fietsenstalling (inpandig of in de tuin) te worden voorzien.

1.3.2.2 Bouwhoogte en volume-opbouw

Het maximale aantal bouwlagen is voor het grootste deel van het bouwvlak vier. De bovenste laag is - minimaal 2m - terugliggend uitgevoerd. De maximale bouwhoogte is 14 m. Een kleiner deel van het bouwvlak is bestemd voor maximaal 3 bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van 11m. De volume-opbouw is eenvoudig en wordt niet onderbroken door private buitenruimtes. Deze zijn hoofdzakelijk inpandig, balkons mogen maximaal 1m uit de gevel steken.

1.3.2.3 Positie entree

De hoofdentree van het gebouw is aan de zijde van de Dennenlaan. Deze entree wordt via een pad door de tuin verbonden met het trottoir aan de Dennenlaan. Aan de westzijde van het gebouw is een tweede, ondergeschikte entree voor bewoners.

1.3.2.4 Woonprogramma

Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 18. De oppervlakte van een woning mag niet minder zijn dan 70 m² bvo en niet meer dan 85 m² bvo. Als uitzondering hierop mag bij maximaal 2 woningen de oppervlakte niet minder zijn dan 110 m² bvo en niet meer dan 125 m² bvo.

1.3.2.5 Hoogwaardige buitenruimte

Het gebouw staat in een ruime en groene gezamenlijke tuin. De tuin ligt op privégrond, maar heeft een semi-openbaar karakter. Overdag kunnen bewoners en anderen een ommetje maken door de tuin en elkaar informeel ontmoeten. Deze tuin vormt ook een groene schakel en verbinding tussen het Wandelpark Zwanenburg aan de westzijde en het groen langs de Elzenkade aan de oostzijde. Zowel de bomen op het kavel als de bomen in de openbare ruimte buiten de kavel, waaronder de platanen aan de Dennenlaan, blijven behouden.

1.3.2.6 Fietsen en parkeren

Het fietsparkeren dient in een gezamenlijke fietsenstalling plaats te vinden. Per wooneenheid worden twee stallingsplaatsen in de stalling gereserveerd. De stalling kan in het bouwvlak van het gebouw worden opgenomen of als bijgebouw in het westen van de tuin.

Het parkeren vindt plaats op het terrein achter het gebouw. De gemeentelijke parkeernormen zijn leidend; voor 18 (middel-)dure appartementen op deze locatie schrijft de norm voor dat 28 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd moeten worden. Omdat door de ontwikkeling van de kavel 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen te vervallen, dienen die plaatsen op het terrein gecompenseerd te worden. In totaal moeten dus 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

1.3.2.7 Beeldkwaliteit en architectuur

Ambities, eisen en wensen ten aanzien van de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van het gebouw en de buitenruimte zijn uitgewerkt in het kavelpaspoort.

Vanwege de ligging tussen het waardevolle groen wordt het gebouw uitgevoerd in een combinatie van (lichtbruine of bruine) bakstenen, hout en andere natuurlijke materialen. Op deze manier blijft de uitstraling van het gebouw ondergeschikt aan de omgeving en vindt aansluiting plaats bij het Dorpshuis.

Voor wat betreft de opbouw van de gevels (zogenaamde gevelplastic) gaat het gebouw een relatie aan met andere gebouwen in de straat uit de naoorlogse wederopbouwperiode. Dit houdt in dat de gevels horizontaliteit uitstralen.

De kop van het gebouw aan de zuidzijde vormt de 'poort' van het centrum van Zwanenburg. De gevels van deze kop moeten als een 'verbijzondering' worden vormgegeven. Dit betekent dat deze gevels anders zijn uitgewerkt dan andere gevels, maar betreft kleurenpalet en opbouw wel verband houden met elkaar.

In de gunningsfase wordt bekend gemaakt waar het gaat om eisen, waaraan het ontwerp in elk geval moet voldoen en waar het gaat om wensen, die in het kader van het gunningscriterium zullen worden beoordeeld.

1.3.3 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling geldt GPR Gebouw versie 4.4 als uitgangspunt. In de inschrijvingsfase wordt bekend gemaakt of en in hoeverre GPR Gebouw deel uitmaakt van het gunningscriterium.

1.4 Wat wordt tijdens de dialoog besproken?

Op 24 februari 2026 vindt met de geselecteerde gegadigden een dialoogronde plaats. De gemeente wil tijdens de dialoog met de geselecteerde partijen samen onderzoeken op welke wijze de ambities en randvoorwaarden van het kavelpaspoort geoptimaliseerd kunnen worden om tot een financieel haalbaar programma voor de ontwikkeling van de Locatie voormalige MAVO. Na afronding van de dialoogronde zal de gemeente, op basis van het resultaat van de dialogen, het eisen- en wensenpakket voor de ontwikkelopgave definitief vaststellen (zie ook paragraaf 2.2). Het minimale grondbod is niet onderhandelbaar tijdens de dialoogronde.

1.5 Voorwaarden en termijnen

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden en termijnen:

- de ontwikkelaar dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden
- uiterlijk 12 maanden na het ondertekenen van de koop- en realisatieovereenkomst dient door de ontwikkelaar de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden ingediend
- uiterlijk 4 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning dient de grond juridisch geleverd te zijn

1.6 Procedurele voorwaarden

1.6.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

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

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

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

1.6.2 Integriteit

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

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

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

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

1.6.3 Mededingingswet

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

1.6.4 Klachtenmeldpunt

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

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

1.6.5 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

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

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

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop- en realisatieovereenkomst. Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

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

2.2 Concurrentiegericht dialogoog

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese concurrentiegericht dialogoog-procedure overeenkomstig Hoofdstuk 4 ARW2016 (art. 2.28 Aw 2012), d.w.z. dat de aanbesteding in twee rondes plaatsvindt.

Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt met maximaal 3 geschikt bevonden partijen een individuele dialogoogronde gehouden. De dialogoog dient ertoe om het eisen- en wensenpakket van de gemeente te verkennen en met de geselecteerde partijen mogelijkheden en onmogelijkheden door te spreken.

Na afloop van de dialogoog wordt het eisen- en wensenpakket definitief gemaakt en wordt aan de deelnemers om een inschrijving gevraagd. Het bepaalde in art 4.25.4 ARW 2016 is niet van toepassing; uiterlijk op 16 maart 2026 ontvangen de geselecteerde gegadigden de inschrijvingsleidraad voor het doen van een inschrijving.

2.3 Inlichtingen over de selectiefase

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed. Het gaat daarbij om inhoudelijke vragen over het selectieproces en de ontwikkelopgave, waarop de antwoorden voor alle deelnemers aan de procedure van belang kunnen zijn. Huishoudelijke mededelingen en vragen dienen via de berichtenservice van TenderNed te worden ingediend.

Inhoudelijke vragen over de selectieprocedure kunnen tot en met 28 januari 2026 worden gesteld. Vragen dienen één-voor-één, elk met een eigen nummer en onderwerp, te worden ingediend via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed. Op een andere manier ingediende vragen, bijvoorbeeld via de berichtenservice van TenderNed, zullen niet worden behandeld en kunnen niet in de nota van inlichtingen worden opgenomen.

Vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De definitieve nota van inlichtingen voor de selectiefase zal uiterlijk op 3 februari 2026 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.4 Planning aanbestedingsprocedure

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

Fase/activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Selectiefase	
Publicatie aankondiging	14 januari 2026
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	28 januari 2026
Nota van inlichtingen selectiefase	3 februari 2026
Indienen aanvragen tot deelneming	16 februari 2026 om 12:00 uur
Bekendmaken voornemen selectie	19 februari 2026
Dialoofase	
Dialoogronde met geselecteerde gegadigden	24 februari 2026
Inschrijvingsleidraad / kavelpaspoort definitief	16 maart 2026
Gunningsfase	
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	27 mei 2026
Nota van inlichtingen gunningsfase	3 juni 2026
Indiening inschrijving	16 juni 2026 om 12:00 uur
Presentaties inschrijvingen	29 juni 2026
Voornemen tot gunning	2 juli 2026
Gunning definitief	1 augustus 2026

Na de gunning van de ontwikkeling gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening koop- en realisatieovereenkomst (ontwikkelaar dient 10% van de koopsom als waarborgsom te voldoen)	1 september 2026
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	12 maanden na aangaan koop- en realisatieovereenkomst
Juridische levering grond	4 weken na verlenen omgevingsvergunning

2.5 Gunningsfase en gunningscriterium

Na afloop van de dialoofase wordt de geselecteerde gegadigden gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium beste prijs/kwaliteit verhouding. Het prijscriterium telt voor 25% mee in het gunningscriterium en de kwaliteitscriteria voor 75%.

Voor de af te nemen grond dienen inschrijvers een bedrag van minimaal EUR 1.800.000, exclusief btw, aan te bieden. De hoogte van het groundbod is bepalend voor het aantal te behalen punten op het onderdeel prijs.

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

- de prijs die de inschrijver bereid is voor de grond te betalen (minimaal EUR 1.800.000)
- architectonische kwaliteit
- kwaliteit van de parkeeroplossing en landschappelijke inpassing
- de wijze waarop tijdens de bouw de werkvoorbereiding, het omgevingsmanagement en de communicatie zijn ingericht

Het gunningscriterium zal na afloop van de dialoofase verder worden uitgewerkt.

De inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 29 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 16 februari 2026 om 12:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming.

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

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

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheid van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- indien meer dan 3 partijen geschikt zijn bevonden zal loting plaatsvinden

Indien meer dan 3 partijen geschikt blijken te zijn na toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zal de kring van gegadigden tot het gewenste aantal worden teruggebracht met behulp van loting, verricht door een notaris. De aan de loting deelnemende partijen worden tijdig op de hoogte gesteld van de datum en het tijdstip van de loting.

2.7 Formele eisen aan de aanvraag

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

2.7.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 4.32.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.7.2 Ondertekening

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

2.7.3 Blijvend voldoen

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

2.7.4 Correspondentie

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

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

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

2.8 Samenwerking tussen ondernemingen

2.8.1 Beroep op middelen van een andere onderneming

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van een andere onderneming, bijvoorbeeld een moedermaatschappij.

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

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

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

2.8.2 Combinatie van ondernemingen

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

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

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

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

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

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- de gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 10.000, exclusief btw. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure
- onverminderd het bepaalde in artikel 4.38.2 ARW 2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit gegadigden uit van deelneming aan deze aanbesteding:

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

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

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

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

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

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Inschrijving handelsregister

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

3.2.2 Verzekering

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

3.2.3 Technische bekwaamheid

3.2.3.1 Kerncompetenties

De gegadigden dienen in staat te zijn om aan de dialoogronde deel te nemen en om de ontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande minimeisen, waaraan gegadigden, eventueel als samenwerkingsverband, dienen te voldoen. Gegadigden dienen:

- als hoofdaannemer een appartementencomplex ontworpen en gerealiseerd te hebben in stedelijk gebied met een bvo van minimaal 1250 m²
- aantoonbaar een partner te zijn waarmee de gemeente in een concurrentiegericht dialog de mogelijkheden kan verkennen om op de Locatie voormalige MAVO de voorgenomen speerpunten uit de omgevingsvisie te realiseren
- een visie op de herontwikkeling van de Locatie voormalige MAVO te geven waaruit blijkt dat de gegadigde een bijdrage kan leveren aan de doelstelling om op de locatie de parkachtige uitstraling te behouden

3.2.3.2 Architectenregister

Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden te beschikken over één of meer in het Architectenregister ingeschreven architecten.

3.2.3.3 Certificering

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

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

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband als bedoeld in par. 2.8.2 betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een hiervoor bedoelde kwaliteitssysteemcertificaat ISO-9001.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen onderstaande bescheiden te worden ingediend.

In verband met de in paragraaf 3.1 en 3.2.1 tot en met 3.2.3 genoemde eisen:

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

In verband met de in 3.2.3.1 en 3.2.3.2 gestelde eisen en selectiecriteria in verband met technische bekwaamheid:

4. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten of -opdrachten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de gestelde eis 'ervaring hebben met het bouwen van een appartementengebouw in een bewoonde omgeving van tenminste 1.250 m² bvo', voldoet. Ingediende referentieprojecten of -opdrachten dienen voorzien te zijn van een toelichting waaruit eenduidig blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan
5. een beschrijving van maximaal 1 A4 van de wijze waarop de gegadigde voornemens is in de concurrentiegerichte dialoogprocedure te functioneren als partner van de gemeente
6. een beschrijving van maximaal 1 A4 van de visie van gegadigde van de wijze waarop de gegadigde een bijdrage kan leveren aan de doelstelling om op de locatie de parkachtige uitstraling te behouden
7. een opgave van de bij het ontwerp van gebouwen te betrekken architect(en) of architectenbureau(s)

In verband met de in 3.2.3.3 gestelde eis aan certificering:

8. een ISO-9001-kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk
9. een VCA**- certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

In verband met mogelijke samenwerking tussen ondernemingen:

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

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

5 BIJLAGEN

Bijlage 1 Verklaring Beroep op middelen andere onderneming

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Ontwikkeling Locatie voormalige MAVO Zwanenburg, dat:

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

-
-

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

Namens de onderneming waarop een beroep wordt gedaan:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens aanvrager:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Bijlage 2 Verklaring Samenwerkingsverband

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding Ontwikkeling Locatie voormalige MAVO Zwanenburg, dat:

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

De besluitvorming binnen het samenwerkingsverband komt als volgt tot stand:

.....
.....

De werkzaamheden zijn als volgt over de samenwerkende ondernemingen verdeeld:

.....
.....

Namens onderneming 1

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 2

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 3

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 4

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	