

De Schrijversbuurt Heemskerk

Selectieleidraad Niet-Openbare Europese aanbesteding ten behoeve van een partnerschap voor de ontwikkeling en nieuwbouw van de Schrijversbuurt



Inhoud

1. Inleiding	5
Woonopmaat	5
De gemeente Heemskerk	5
Koersplan “Duurzaam Dichtbij”	5
2. De Schrijversbuurt	8
De Schrijversbuurt.....	8
0-meting bezit Woonopmaat.....	9
De openbare ruimte in de Schrijversbuurt	9
Uitbreidingsmogelijkheden in de Schrijversbuurt	10
3. Het Project	12
4. Algemene informatie over deze procedure	20
Selectiecommissie	27
Bezwaartermijn	27
Selectiefase	27
Selectie	39
Inschrijvingsfase en verder proces.....	43
Bijlagen	44

Begripsbepaling

De definities zoals beschreven in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012 (hierna: Aw 2012) zijn van toepassing tenzij er een alternatief is opgenomen in deze begripsbepaling.

Aanbestedende diensten: Woonopmaat en de Gemeente Heemskerk waarbij eerstgenoemde penvoerder is namens beide aanbestedende diensten, na het moment van gunning te noemen: opdrachtgever.

Aanbestedingsstukken: Alle documenten (inclusief de bijlagen), vragenlijsten, planning, vraag & antwoord module en alle overige informatie die door de aanbestedende dienst gepubliceerd zijn c.q. op TenderNed ter beschikking zijn gesteld aan de geïnteresseerde ondernemingen (selectiefase) en geselecteerde gegadigden (gunningsfase).

Directe schade: Schade die rechtstreeks door een schadeveroorzakende gebeurtenis is ontstaan, ofwel alle toerekenbare schade in de zin van artikel 6:98 BW.

Gunningsleidraad: Het document op basis waarvan geselecteerde gegadigden een inschrijving kunnen indienen en waarin onder meer de aanbestedingsprocedure wordt beschreven en toegelicht.

Gunningsfase: De tweede fase van de niet-openbare aanbestedingsprocedure, waarin de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden om een inschrijving te doen.

Indirecte schade: Schade welke niet valt onder directe schade

Inschrijving: Alle documenten die een inschrijver aanbiedt via TenderNed ter beantwoording van het gestelde in de aanbestedingsstukken met betrekking tot de gunningsfase.

Kantooruren (kantoortijden): Alle uren op werkdagen tussen 08:00 en 17:00 uur CET.

Kalendermaand: Periode van de eerste tot en met de laatste dag van een maand.

Nota van inlichtingen: Een document waarin de antwoorden op de geanonimiseerde vragen van de geïnteresseerde ondernemers (selectiefase), dan wel geselecteerde gegadigden (gunningsfase), alsmede eventuele wijzigingen en/of aanvullingen op de aanbestedingsstukken zijn opgenomen.

Opdracht: De op basis van de overeenkomst te verzorgen diensten ten behoeve van de aanbestedende dienst, zoals beschreven in de aanbestedingsstukken.

Overeenkomst: Het door de opdrachtnemer en de aanbestedende dienst te ondertekenen c.q. ondertekende document waarin het geheel van rechten en plichten tussen partijen is opgenomen. De aanbestedingsstukken maken integraal onderdeel uit van overeenkomst.

Prijsblad: Het document waarin inschrijver de prijzen en/of percentages m.b.t de opdracht dient op te geven.

Selectiefase: De eerste fase van de niet-openbare aanbestedingsprocedure, waarin het aantal ondernemers dat zich aangemeld heeft voor mededinging naar de opdracht teruggebracht wordt tot het aantal gegadigden dat de aanbestedende dienst wil selecteren voor de gunningsfase. Alleen deze geselecteerde gegadigden worden toegelaten tot de gunningsfase.

Selectieleidraad: Het document op basis waarvan geïnteresseerde ondernemingen een verzoek tot deelname kunnen indienen en waarin onder meer de aanbestedingsprocedure wordt beschreven en toegelicht.

Verzoek tot deelname: Alle documenten die een gegadigde aanbiedt via TenderNed ter beantwoording van het gestelde in de aanbestedingsstukken met betrekking tot de selectiefase.

Vragenlijsten: De op TenderNed gepubliceerde kenmerken, eisen en criteria. De vragenlijsten maken integraal deel uit van de aanbestedingsstukken.

Werkdagen: Kalenderdagen, behoudens zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 eerste lid van de Algemene Termijnenwet.

Interpretatie

- Daar waar definities in de aanbestedingsstukken luiden in het meervoud respectievelijk enkelvoud, worden zij ook geacht het enkelvoud respectievelijk het meervoud te omvatten, tenzij anders vermeld.
- Het aanhalen van een tijdsperiode doelt op een aaneengesloten periode.
- Het gebruik van woorden zoals 'inclusief', 'mede begrepen', 'waaronder', 'omvattende' en 'met inbegrip van' betekenen 'met inbegrip van, maar niet beperkt tot'.
- Een aanhaling van enige (bepaling uit) wet- of regelgeving wordt geacht om ook het aanhalen van enige rechtsgeldige modificatie en hernieuwde vaststelling daarvan te omvatten, alsmede enige bepaling van wet- of regelgeving die in werking is getreden met het doel de aangehaalde bepaling te vervangen of daarvan een nadere uitwerking te zijn, zulks zonder afbreuk te doen aan het eventueel toepasselijke overgangsrecht.
- Met "projectteam" wordt bedoeld het samenwerkingsverband tussen de gemeente Heemskerk en Woonopmaat voor de ontwikkeling van de Schrijversbuurt.

1. Inleiding

Woonopmaat

Woonopmaat is een woningcorporatie die ca. 9.000 woningen beheert in de noordelijke IJmond, in Heemskerk en Beverwijk. Dat doen we met zo'n 85 bevlogen professionals, die zich dagelijks inzetten voor een goed en gevarieerd woonklimaat in deze plaatsen. Wij zijn er voor mensen met een bescheiden portemonnee. Binnen deze groep zijn we er voor iedereen: gezinnen, ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Woonopmaat heeft als belangrijkste ambitie '**de bewoner centraal**'. Daaraan wordt uitvoering gegeven met de 'vijf sleutels' die borgen dat de bewoner zich thuis voelt in zijn woning. (**bijlage 1**).

De gemeente Heemskerk

De gemeente Heemskerk kent op dit moment bijna 40.000 inwoners. Heemskerk kenmerkt zich als een "groen dorp" in de noordelijke IJmond. De gemeente wil een fijne plek aan haar inwoners bieden, om te wonen en te werken. Het is een plek waar mensen elkaar kennen. De gemeente is ook de stem van de woningzoekenden in Heemskerk en wil bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis. De gemeentelijke organisatie bestaat uit ca 300 bevlogen professionals die zich dagelijks inzetten voor het dorp, een dorp waar iedereen zich thuis voelt en gelijke kansen heeft. Een team toegewijde professionals houdt zich bezig met de fysieke leefomgeving in het dorp, zij werken nauw samen met de collega's van het sociale domein om integraliteit te bewaken. In 2024 kreeg de gemeente Heemskerk de titel "Beste overheidsorganisatie van het jaar". Een klein team van gemeente functionarissen werkt aan het project Schrijversbuurt. Een van de richtinggevende documenten daarbij is de recent vastgestelde Woonvisie 2025 en de verschillende beleidsdocumenten waarin de gemeente haar ambities vastlegt op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit en inrichting van de fysieke omgeving.

Epsa Procurement

Epsa Procurement begeleidt voor Woonopmaat deze aanbestedingsprocedure. Voor meer informatie zie www.nl.epsa.com

Koersplan "Duurzaam Dichtbij"

In ons Koersplan Duurzaam Dichtbij 2024-2030 (**bijlage 1**) leest u wat Woonopmaat de komende jaren willen bereiken en hoe we hieraan invulling geven. Ons antwoord op de ontwikkelingen die spelen, hebben we vertaald naar vijf sleutels, vijf sleutels die samenvatten wat wij de komende jaren gaan doen.

Voorop staat dat Woonopmaat een gastvrije organisatie wil zijn. Hierover gaat de eerste sleutel. Zo'n organisatie willen we zijn. Daar ligt onze prioriteit. Bewoners zijn én voelen zich betrokken bij de keuzes van Woonopmaat. Bij ieder project wordt een klankbordgroep opgericht, waarmee we samen de plannen maken en de besluitvorming voorbereiden die impact heeft op de woonsituatie.

Onderstaande klantwaarden zijn ingebed in onze organisatie:

- Gastvrij - Bewoners voelen zich thuis, in de woning én bij ons!
- Persoonlijk - We zijn dichtbij, uitnodigend en betrokken
- Verantwoordelijkheid nemen - We zetten ons maximaal in voor een passende oplossing

- Betrouwbaar - We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen, we komen afspraken na
- Luisteren - Bewoners voelen zich echt gehoord
- Maatwerk - We bieden maatwerkoplossingen als de situatie daarom vraagt
- Plezier - We zijn toegewijd, gepassioneerd en overtreffen soms zelfs de verwachtingen.

De waardering van de dienstverlening en het vertrouwen in Woonopmaat is stabiel hoog. Onze ambitie is om op alle onderdelen van het huurdersoordeel een A-label corporatie te zijn. We willen bij de 10% best scorende woningcorporaties horen en een 9 behalen in de door KWH gemeten klantwaardering.

Projectteam voor de Schrijversbuurt

Om het project “de Schrijversbuurt” vorm te kunnen geven en op een efficiënte manier uit te kunnen voeren hebben de gemeente Heemskerk en Woonopmaat een projectteam Schrijversbuurt ingericht. In dit projectteam werken functionarissen van beide organisaties samen om de randvoorwaarden te definiëren en diverse adviseurs en de projectpartner(s) in staat te stellen dit project onder gunstige voorwaarden en in een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren. Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen. Bij de start van de gunningsfase is deze gerealiseerd en ondertekend. Het projectteam fungeert als eerste aanspreekpunt voor de betrokken partijen en adviseurs voor de ontwikkeling van de Schrijversbuurt. Voor dit projectteam is Woonopmaat als penvoerder aangesteld.

NB: Voor deze aanbesteding is Woonopmaat opdrachtgever voor de huurwoningen en penvoerder van het projectteam.

Het projectteam werkt aan het tot stand komen van een Masterplan voor de Schrijversbuurt dat de kaders voor de ontwikkeling vastlegt. Dit Masterplan wordt op 5 maart 2026 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Regisserend opdrachtgeverschap

Woonopmaat voert haar projecten uit in de rol van regisserend opdrachtgever. De opdrachtnemer wordt daarbij een partner van Woonopmaat. Vanzelfsprekend verwachten we van opdrachtnemers, dat ze onze klantwaarden onderschrijven en ernaar handelen bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Regisserend opdrachtgeverschap betekent dat Woonopmaat de doelstellingen die in het project bereikt moeten worden duidelijk maakt (het ‘wat’). De wijze waarop ze bereikt worden, laten we in beginsel over aan onze projectpartners (het ‘hoe’). We houden ons daarom minder bezig met het proces en juist meer met het eindresultaat. Wij willen graag maximaal gebruik maken van de kennis en kunde van onze opdrachtnemers, die vanuit hun ervaring en expertise tot de beste aanpak voor het project kunnen komen. Woonopmaat gaat ervan uit dat dit leidt tot een beter resultaat tegen minder kosten.

Visie op duurzaamheid

Woonopmaat heeft een duurzaamheidsvisie (**bijlage 2**). Deze visie is vertaald in uitgangspunten van beleid.

Bij nieuwbouw en renovatie bouwt Woonopmaat waar mogelijk circulair en wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van biobased materialen. We zijn in voor bewezen innovatieve

manieren om materialen te hergebruiken en hun levensduur te verlengen. We omarmen de mogelijkheden van remontabel bouwen. Woonopmaat wil sloopmateriaal hergebruiken en het toepassen van nieuwe bouwmaterialen en grondstoffen zoveel mogelijk terugdringen. Op het gebied van klimaatadaptatie willen we ons inzetten voor het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte op en rond de woningen (o.a. door toepassing groenblauwe daken). Flora en fauna krijgt een belangrijke plek in alle projecten. In het stedenbouwkundig Masterplan zijn deze principes als uitgangspunten opgenomen en verwerkt. Wij verwachten dat de respectievelijke bouwplannen hierop voortborduren en aansluiten. We willen bewoners een gezonde leefomgeving bieden. Voor meer informatie zie <https://www.Woonopmaat.nl>.

De opgave: Een nieuw hoofdstuk voor de Schrijversbuurt

Woonopmaat staat voor een enorme opgave om haar bezit toekomstbestendig te maken en waar mogelijk uit te breiden; de behoefte aan een goede en betaalbare woning is ook in de noordelijke IJmond onverminderd groot. De gemeente Heemskerk wil groeien naar een inwonertal van 40.000+. Dit zorgt voor een gedeelde ambitie en –opgave ten aanzien van het uitbreiden van de woningvoorraad. Daarbij hebben we te maken met een voor een groot deel ouder bezit uit de jaren vijftig-zeventig van de vorige eeuw. Dit geldt ook voor het project ‘Schrijversbuurt’. De Schrijversbuurt bestaat uit voornamelijk oude en “versleten” kleinere eengezinswoningen die plaats moeten gaan maken voor een moderne, nieuwe en klimaatadaptieve buurt. Een buurt die een thuis gaat worden voor een gedifferentieerde doelgroep.

Het projectteam is op zoek naar een projectpartner die samen met haar de nieuw te bouwen woningen kan ontwerpen en realiseren. Die bewoners meeneemt en begeleidt in iedere fase van het project. Uiteindelijk doen we het voor de bewoners. Het meenemen en met waar nodig persoonlijke aandacht en zorg, begeleiden van de bewoners is daarom een essentieel onderdeel van de opdracht.

We zijn op zoek naar de opdrachtnemer die dit binnen de gestelde kaders het beste kan. Daarnaast is het projectteam op zoek naar een partner die tegelijkertijd bereid is om risicodragend te investeren in dit project, en voor eigen rekening en risico de marktwoningen wil realiseren en verkopen. Ten behoeve van de contractering van deze opdrachtnemer, organiseert Woonopmaat namens het projectteam deze selectieprocedure.

Aanbestedingsplicht

Op het moment van publicatie zijn woningcorporaties, zoals Woonopmaat, niet aanbestedingsplichtig. Woonopmaat heeft er echter voor gekozen om op deze aanbesteding de aanbestedingswet- en regelgeving toe te passen, waardoor zij middels een professionele en transparante wijze tot contractvorming zal komen. De Gemeente Heemskerk is, als lokaal overheidsorgaan, wél aanbestedingsplichtig. Waardoor de gekozen procedure passend is bij de aanbestedingswet- en regelgeving.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de belangrijkste uitgangspunten van deze uitvraag en het project opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt u meer informatie over de Schrijversbuurt. Hoofdstuk 3 beschrijft de inhoud van het project. In hoofdstuk 4 is algemene informatie over de procedure opgenomen, gevolgd door een beschrijving van het selectieproces. In hoofdstuk 5 is een overzicht van de voor deze uitvraag relevante bijlagen opgenomen.

2. De Schrijversbuurt

De Schrijversbuurt

De Schrijversbuurt is een deel van de wijk “Poelenburg” in Heemskerk. De Schrijversbuurt wordt grofweg begrensd door de Maerelaan, Laan van Assumburg, Constantijn Huijgensstraat, Ten Katestraat en de Cornelis Groenlandstraat. Om het project beter te kunnen duiden hebben we de naam “Schrijversbuurt” bedacht. Dit refereert aan de straatnamen, allen bekende Nederlandse schrijvers.

De huidige bewoners van de Schrijversbuurt

In de ruim 170 eengezinswoningen die in het projectgebied staan, is ongeveer 60% van de bewoners in de leeftijd van 30 tot en met 50 jaar. Het zijn gezinnen met kinderen in verschillende leeftijden. Veel één ouder gezinnen. Ongeveer 30% van de bewoners heeft de leeftijd tussen de 56 en de 75 jaar. Gemiddelde woonduur ligt rond de 25 jaar. Veel oudere bewoners boven de 75 jaar zijn inmiddels verhuisd of overleden. Bewoners wonen hier met veel plezier en hebben ook een grote wens om er te blijven wonen. Er is sprake van grote sociale cohesie. Men kent elkaar en is betrokken. Met name de ligging in het centrum, dicht bij de wekelijkse markt, kerk en winkels spreekt aan. Ook de ligging aan het park vindt men prettig. Het is een gewilde buurt om te wonen.

In de Schrijversbuurt is een mix aan verschillende woonvormen te vinden. Voor een groot deel in eigendom van Woonopmaat. Zo was er de van Lennepflat, een dubbel flatgebouw uit 1967 met 75 appartementen. Deze flat is inmiddels gesloopt. Ook bezit Woonopmaat in de buurt 40 wisselwoningen die in 2020 gerealiseerd zijn. Deze moeten daar tot ongeveer 2030 hun functie vervullen. Daarnaast is er de VvE Staringstraat, een gebouw met 12 appartementen, waarvan 5/6 deel in bezit is van Woonopmaat. Verder maken 171 oude eengezinswoningen uit ca. 1956 deel uit van de Schrijversbuurt, inclusief ~ 20 garages.

De wijk bestaat verder uit 2 nieuwbouwcomplexen met ouderenwoningen van stichting Sint Agnes, diverse woningen in particulier eigendom langs de randen van de wijk én 1 blokje van 6 woningen in de Hasebroekstraat in particulier bezit.



Daarnaast is er wat groene, open ruimte en staan er veel monumentale bomen. Over het algemeen is de inrichting van de wijk “stenig” te noemen. De Schrijversbuurt vindt u terug op bovenstaande luchtfoto en visualisatie (zie ook **bijlage 3**).

O-meting bezit Woonopmaat

De Schrijversbuurt is een buurt in het centrum van Heemskerk met verschillende problemen omtrent woningen, waaronder de beschikbaarheid en staat van bestaande woningen. Zowel de gemeente als Woonopmaat vinden het belangrijk dat deze aangepakt worden. Met betrekking tot het eigendom van Woonopmaat in de buurt wijst een nulmeting op aanzienlijke veroudering gepaard met constructieve gebreken. Het projectteam van Woonopmaat adviseert daarom sloop-nieuwbouw als studierichting voor de Schrijversbuurt, waar Woonopmaat bestuurlijk mee heeft ingestemd. Dit advies is gedeeld met de klankbordgroep De Schrijversbuurt, bestaande uit 20 betrokken bewoners en 10 vertegenwoordigers van omwonenden en andere stakeholders in het plangebied, die bij het tot stand komen van het Masterplan voor de Schrijversbuurt een belangrijke adviesrol hebben vervuld.

De openbare ruimte in de Schrijversbuurt

De openbare ruimte in de Schrijversbuurt is bij de eerste oogopslag aangenaam groen. Wie beter kijkt, ziet dat de openbare ruimte, net als de meeste woningen, toe is aan vernieuwing en modernisering. Versleten wegen en riolering, verfrommeld groen en onduidelijke achterpaden verraden dat de openbare ruimte zo langzamerhand “op” is.

Daarom is de nieuwe, klimaat adaptief ontworpen openbare ruimte het grote basis ingrediënt voor het Masterplan Schrijversbuurt. Stenige ruimte vol auto's maakt plaats voor een groene, aangename verblijfsruimte die de basis biedt voor het nieuwe thuis van de bewoners!

Uitbreidingsmogelijkheden in de Schrijversbuurt

De vastgoedstrategie van Woonopmaat geeft aan dat de Schrijversbuurt een locatie is waar Woonopmaat verwacht dat een (forse) verdichting mogelijk moet zijn. Om dit verder in kaart te brengen heeft het projectteam plannen gemaakt. Hierin werkt Woonopmaat samen met de gemeente Heemskerk en - fasegewijs - aan te haken adviseurs en leveranciers. Als aanzet daartoe hebben de gemeente en Woonopmaat een gezamenlijke nota van uitgangspunten voor de Schrijversbuurt samengesteld (**Bijlage 4**). Hierin wordt onder andere ingezet op het ontwikkelen van een klimaat adaptieve wijk. Deze nota is aangevuld met een document met een aantal KPI's die Woonopmaat voor dit project gedefinieerd heeft. Als stedenbouwkundige adviseur is bureau Juurlink en Geluk aangesteld, zodat een inventarisatie van mogelijkheden, een stedenbouwkundige verkenning en het Masterplan kon worden opgesteld en verdere besluitvorming kan worden voorbereid. Gedurende de uitvoering van deze opdracht blijft bureau Juurlink en Geluk verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige visie en -kwaliteit, vanuit een supervisie rol.

Alle plannen en ideeën ontwikkelen we samen met de klankbordgroep van bewoners, omwonenden en overige stakeholders in de Schrijversbuurt. Dit doen we om de bewoners volledig te betrekken bij het project zodat we voldoende draagvlak creëren. Uiteraard spelen diverse demografische verwachtingen en –voorspellingen hier een grote rol in. In de onderstaande alinea's een toelichting op dit co-creatie proces en de rol van de omgeving daarin.

Co-creatie in de Schrijversbuurt

Het projectteam wil het vervolgproces van de planvorming van de Schrijversbuurt voortzetten in de vorm van Co-creatie, zoals dat in de fasen tot nu toe ook is gebeurd. Dat betekent dat iedere partner kennis kan inbrengen. Daarbij wordt zoveel mogelijk parallel gewerkt, dus stedenbouwkundig ontwerp, architectuur, woningtypologie, financiële doorrekening en techniek worden zoveel mogelijk parallel aan elkaar ontwikkeld. Groot voordeel is hierbij dat er sneller en beter een door alle partijen gedragen plan kan ontstaan. Als eerste stap heeft het projectteam in co-creatie een stedenbouwkundige verkenning uit laten voeren. Deze heeft als basis gediend voor het stedenbouwkundig Masterplan, opgenomen in **Bijlage 5**.

Daartoe heeft bureau Juurlink [+] Geluk in 5 co-creatie bijeenkomsten tezamen met een klankbordgroep van bewoners en het projectteam van Woonopmaat en Gemeente Heemskerk een stedenbouwkundige verkenning opgesteld.

Dit co-creatie proces is erg succesvol gebleken en bewoners hebben aangegeven de verkenning te ondersteunen. Deze klankbordgroep zal gedurende het gehele project actief blijven als gesprekspartner van het projectteam.

Ook is de verkenning gesondeerd bij de Raad van Toezicht Woonopmaat, de gemeenteraad en ambtenaren van Heemskerk en de welstand. Het idee is om de stedenbouwkundige verkenning door middel van de methodiek van co-creatie voort te zetten in het vervolgproces, waarbij bureau Juurlink [+] Geluk de stedenbouwkundige- en landschappelijke ontwerp kwaliteit zal bewaken.

Huidige stand van zaken

Op dit moment werkt het projectteam aan een aantal noodzakelijke producten. Het adaptieve stedenbouwkundig masterplan is afgerond en zal naar verwachting in maart 2026 vastgesteld worden door de gemeenteraad en Woonopmaat. In dit plan worden de stedenbouwkundige en RO-technische uitgangspunten voor de gehele wijk beschreven en getekend. Met adaptief bedoelen we dat het plan in grote lijnen is uitgewerkt, maar nog niet in beton gegoten is. Kleine uitwerkingsverschillen per kavel kunnen nog worden opgenomen. De bouwvlakken staan wel vast. Het Masterplan vormt de basis voor een op te stellen “gebieds BOPA”, ook wel gekend als het Planologisch Basisbesluit, dat na het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst in procedure kan worden gebracht. Per locatie in de Schrijversbuurt wordt met een kavelpaspoort het op die locatie bedachte programma beschreven, voorzien van alle RO-technische voorwaarden en opgenomen.

Het masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Heemskerk en Woonopmaat gesloten en zal de gemeenteraad een grondexploitatie vaststellen. Vervolgens wordt een BOPA voor de gehele gebiedsontwikkeling aangevraagd en in procedure gebracht. Deze kan op zijn vroegst in Q4 2026 verleend worden. Daarmee willen we de projectpartner zoveel als mogelijk rechtszekerheid bieden voor de verdere uitwerking van de respectievelijke locaties. In de verdere uitwerking kan vervolgens per locatie een omgevingsvergunning voor “bouwen” aangevraagd worden in een reguliere (8 weken) procedure. Het masterplan is met de klankbordgroep besproken voordat het ter vaststelling aangeboden wordt. De openbare ruimte, als contramal voor de bebouwing, ligt hiermee vast. De invulling van de bouwblokken slechts globaal. Wij verwachten van onze projectpartner de verdere uitwerking en eigentijdse invulling van deze bouwblokken. Daartoe hebben we in het Masterplan kavelpaspoorten opgenomen. Per locatie worden hierin de “spelregels” voor de verdere uitwerking en invulling gegeven. Verwacht hier aanwijzingen op RO gebied, maar ook op gebied van architectuur, materiaalgebruik, parkeren, etc.

Naast de openbare ruimte en het vastgoed is ook de energievoorziening in de nieuwe Schrijversbuurt een belangrijk aandachtspunt. De wijk ligt in een studiegebied voor een mogelijk warmtenet, maar dat laat (waarschijnlijk) nog jaren op zich wachten. Daarnaast heeft Liander aangegeven twijfels te hebben over de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit. We vragen u daarom ook om voorstellen te doen over een mogelijk “energieconcept” voor de nieuwe Schrijversbuurt en deze te integreren in uw inschrijving.

Als laatste element vermelden wij het voornemen om het plan fasegewijs te realiseren. Om het plan mogelijk te maken moeten er ruim 170 huishoudens - al dan niet tijdelijk – elders gehuisvest worden. Dit is de primaire verantwoordelijkheid van Woonopmaat, waarbij mogelijk inzet van de projectpartner gevraagd zal worden. Alleen al dit feit noodzaakt ons om de plannen gefaseerd uit te voeren. De aanwezige bouwtechnische- en woon technische kwaliteit van het bestaande bezit is daarbij in principe leidend voor het uitzetten van de routing door het gebied.

In **bijlage 6** hebben wij onze huidige visie op de mogelijke fasering weergegeven. Op een tekening de totale opdeling van het plangebied, en op een volgende tekening de stapsgewijze uitrol. Afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen en het te kiezen programma kan één en ander nog wijzigen, waarbij deze afhankelijk is van uw Inschrijving en uw eventuele invulling op de fasering.

3. Het Project

Woonopmaat gaat op dit moment uit van een bezitsuitbreiding in de Schrijversbuurt van ca. 80 woningen. Vermeerderd met het te slopen bestaande bezit ontstaat dan een woonwijk met ca. 330 woningen in het bezit van Woonopmaat. Dit in een nader te bepalen typologie en stedenbouwkundig plan. We gaan ervan uit dat er daarbij kansen zijn voor een verdergaande verdichting. De stedenbouwkundige verkenning geeft aan dat daarvoor ruime kansen zijn. Deze verkenning is eind 2024 vastgesteld.

Verdichting in het plangebied

Inmiddels zijn op basis van plan economische verkenningen verdichtingsstudies uitgevoerd. Op basis van de uitgangspunten en een CROW parkeernorm van 1 is er in de vermoedelijk haalbare variant plaats voor circa 630 woningen in diverse categorieën en vormen. Wanneer aan parkeernormen wordt gesleuteld of er een andere parkeeroplossing gehanteerd wordt lijkt het stedenbouwkundig haalbaar om ~ 730 woningen te realiseren. In **bijlage 7** een weergave van de voorlopige resultaten van de verdichtingsstudie, in resp. 630 en 730 woningen.

Wat kunnen we dan (globaal) realiseren?

De plannen geven de mogelijkheid om globaal het onderstaande programma te maken;

Categorie	Plan 630	Plan 730
Sociale huur	325	387
Middenhuur	56	59
Sociale koop (357K)	48	52
Betaalbare Koop (420K)	89	104
VSH Koop laag (1)	74	21
VSH Koop hoog (2)	38	107
Totaal	630	730

NB: in de bijlage met het KPI document staat bij KPI 6 het volledige programma weergegeven.

Als **bijlage 5** sturen we u het adaptieve masterplan mee. Hieronder de verbeelding van het daarin opgenomen resultaat. Over deze kansen en de manier waarop dit plan dan gerealiseerd kan worden, zal in de loop van de planvorming na definitieve gunning met de geselecteerde partner verder overlegd worden. Inschrijvers wordt bij Inschrijving gevraagd om hun visie op het adaptief masterplan en hoe wordt omgegaan met het borgen van dit plan in de planuitwerking.

Schrijven aan een nieuw hoofdstuk

Adaptief masterplan Schrijversbuurt, Heemskerk



Projectpartner

De gemeente Heemskerk en Woonopmaat vragen van hun projectpartner om risicodragend te investeren in de Schrijversbuurt en het in opdracht van Woonopmaat bouwen van sociale huurwoningen en mogelijk de middenhuur woningen. Dat wil zeggen dat we onze projectpartner vragen om de te realiseren koopwoningen voor eigen rekening en risico te ontwikkelen binnen de context van het masterplan, deze te realiseren en te verkopen. We streven naar zeer duurzame woningen, zowel in realisatie als exploitatie, met zo laag mogelijke woonlasten. Kwaliteiten als energie (minimaal het A++-label), circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit zijn daarbij belangrijke thema's. De typologie, grootte en uitrusting van de woningen zullen worden getoetst aan de dan actuele WIMRA onderzoeken (demografische studie).

Wie zoeken we?

De Gemeente Heemskerk en Woonopmaat zijn op zoek naar een projectpartner die samen met hen de nieuw te bouwen woningen kan ontwerpen, realiseren en verkopen en die als deelgenoot in het projectteam de algehele project coördinatie kan verzorgen. Die bewoners meeneemt, betreft en begeleidt in iedere fase van het project. Uiteindelijk doen we het voor de bewoners. Het betrekken, waar nodig met persoonlijke aandacht en zorg, van de bewoners en andere belanghebbenden is daarom een essentieel onderdeel van de opdracht. Het projectteam is op zoek naar de opdrachtnemer die dit binnen de gestelde kaders het beste kan.

Wat verwachten we van u tijdens en na de aanbestedingsfase?

Binnen de scope van deze opdracht valt:

- Het voorstellen van een voor dit omvangrijke en complexe project geschikte architect(en) die in uw opdracht in staat is de opgaves rond parkeren, de grotendeels vastliggende openbare ruimte en het woonprogramma tot een aansprekend ontwerp uit te werken.
- Analyse masterplan en eerste toets haalbaarheid
- Analyse van de bouwblok maten en eventuele aanpassingsvoorstellen
- De uitwerking van de verschillende woning typologieën en plattegronden
- Het vertalen van de gezamenlijke nota van uitgangspunten en het stedenbouwkundig masterplan in:
 - Het architectonisch ontwerp voor het project
 - Het constructieve ontwerp van het project
 - Installatietechnisch ontwerp van het project
- Voorstellen tbv een grote duurzaamheid van het project
- Onderzoek van de aangegeven parkeeroplossingen, binnen de context van de verkenning en het masterplan
- Verkenning, ontwerp en realisatie van systemen voor energie etc.
- Voorstellen voor de uitwerking van de aangegeven beeldkwaliteit
- Eventuele aanpassingen van bovenstaand co-creatie proces
- Het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de realisatie van het project
- Input bij de selectie van te contracteren sloper en civiele aannemer
- Het fasegewijs realiseren van het project, waarbij de inschrijver de marktwoningen realiseert en verkoopt voor eigen rekening en risico.
- Planning en verbinding met externe project partners zoals welstand, Nutsbedrijven, leveranciers etc.
Leading in planning en contact met verschillende projectpartners, algehele project coördinatie
Het verzorgen van het complete omgevingsmanagement, met daarbij extra aandacht voor uit te plaatsen- én de nieuwe bewoners van de Schrijversbuurt.

Buiten de scope van deze opdracht valt:

- Opdrachtgever voor het Vastgoed in de huursector
- Procescontrole, overall verantwoordelijk voor het projectteam
- Controle projectpartner
- Uithuizen van huidige huurders

De omvang van de opdracht

Met betrekking tot de omvang van de opdracht kan onderstaande beschrijving worden verstrekt, de opdracht valt in twee delen uiteen:

1. Ontwikkelen en gefaseerd bouwen: De opdracht die Woonopmaat wil verstrekken behelst het ontwikkelen en gefaseerd bouwen van ~330 - ~430 woningen in de sociale huursector. Dit wordt aangevuld met het ontwikkelen en bouwen van ~300 woningen voor de markt in verschillende categorieën.
2. Algehele projectcoördinatie: Naast het ontwikkelen en bouwen van het vastgoed wordt een separate opdracht voor de algehele project coördinatie door het projectteam verstrekt. Deze opdracht is bedoeld om de projectpartner zijn functie als “spin in het projectweb” goed te kunnen laten vervullen, en staat dus los van het realiseren van het vastgoed.

De spin in het web

Het projectteam ziet de te kiezen projectpartner ook echt als partner. Dit gaat dus verder dan de traditionele aannemer-opdrachtgever relatie. Wij verwachten een zeer intensieve periode tijdens de voorbereiding en realisatie van dit omvangrijke project. Deze opgave vraagt om voortdurende overview en coördinatie van plannen, vergunningen en werkzaamheden. Daarom hebben we besloten om de “projectcoördinatie” als separate overeenkomst onder de raamovereenkomst op te nemen.

Belangrijke elementen in deze overeenkomst zijn;

- Tijdige aanlevering van ontwerpen op ieder vlak, dus zowel sloop-, als bouwkundig-
- Bewaken tijdige uitplaatsing huidige bewoners.
- Coördinatie en (tijds)bewaking sloopwerken.
- Coördinatie en (tijds)bewaking civiele werken, zowel bij bouwrijp maken als woonrijp maken
- Coördinatie en (tijds)bewaking bouwwerkzaamheden
- Coördinatie en (tijds)bewaking van alle noodzakelijke vergunningen
- Coördinatie en (tijds)bewaking van alle noodzakelijke aanvragen voor energie- en water aansluitingen
- Pro-actieve partner in de gesprekken met de nutsbedrijven
- Op uitnodiging van het projectteam deelnemen/adviseren in de aanbesteding van sloopwerk en de civiele projectpartner.

Clustering

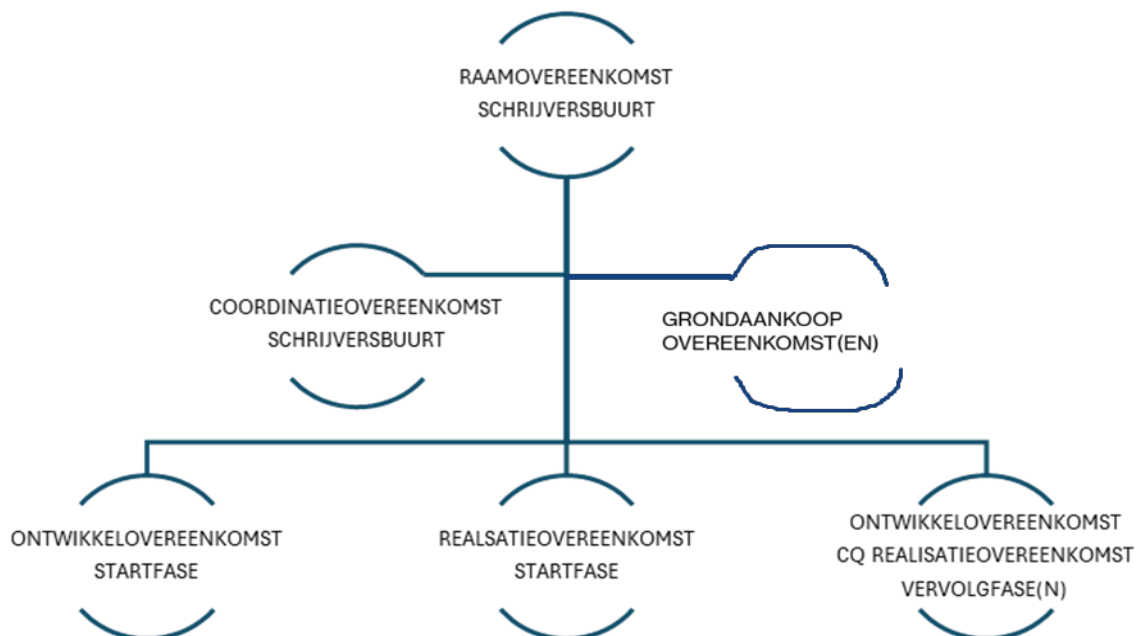
De opdracht is geclusterd in de markt gezet omdat de opdracht een logisch, onlosmakelijk en samenhangend geheel vormt waarbij de diverse onderdelen van de opdracht los van elkaar geen zelfstandige functie hebben. Daarnaast is de beheersbaarheid van de fasegewijze uitvoering van de opdracht een reden de opdracht als één geheel in de markt te zetten. Bovendien is uit de marktverkenning gebleken dat de markt zich kenmerkt als een markt met ondernemers die deze complete dienstverlening kunnen aanbieden. Met de keuze de opdracht op deze wijze, als één geheel, in de markt te zetten wordt de mededinging dan ook niet onnodig beperkt. Daarbij is het van belang dat de te realiseren gebouwen een samenhangend stedenbouwkundig en architectonisch geheel vormen, zodat een eenduidige, herkenbare en kwalitatief hoogwaardige wijk ontstaat.

Contractvorm

De opdracht zal worden gegund op basis van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs/kwaliteit verhouding. Indien de opdracht wordt gegund, dan zal met deze partij eerst een Raamovereenkomst worden gesloten, waaronder de verschillende fasen van de opdracht aan de opdrachtnemer kunnen worden opgedragen.

Op deze overeenkomsten zijn de algemene inkoopvoorwaarden van Woonopmaat (juli 2023) van toepassing (**bijlage 8**) en de verkoopvoorwaarden van de Gemeente Heemskerk (bijlage 9). Deze fasen van de opdracht betreffen voornamelijk:

- Algehele project coördinatie
- Grondaankoopovereenkomst(en)
- Ontwikkel/ontwerpfase Startfase
- Ontwikkel/ontwerpfase nieuwe bebouwing fasegewijs
- Realisatiefase nieuwe bebouwing fasegewijs
- Onderhoudsfase (optioneel)



De gevraagde bewonersbegeleiding en – betrokkenheid is een belangrijk onderdeel van deze overeenkomsten. De aard van deze werkzaamheden is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Dit wordt in nauwe samenspraak uitgewerkt, afgestemd en uitgevoerd. Dit vraagt veel inlevingsvermogen en betrokken samenwerking met de bewonersbegeleider van Woonopmaat.

De concept raamovereenkomst en de nadere overeenkomst voor de ontwikkelfase zal worden verstrekt aan de partijen die worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

Herzieningsclausule

Gedurende de looptijd van de opdracht behoudt Woonopmaat zich het recht voor om de opdracht op basis van artikel 2.163c Aw 2012 als volgt te wijzigen:

- Aanvullende opdrachten die nauw verband houden met de opdracht, onder de overeenkomst rechtstreeks te gunnen aan de opdrachtnemer, met een maximum van 10% van de oorspronkelijke opdrachtwaarde.

Benodigde bouwgrond

Binnen het projectgebied zijn gronden in eigendom van de gemeente Heemskerk en Woonopmaat. Om de plannen te kunnen realiseren zullen sommige stukken grond van eigendom verwisselen. Andere stukken worden verkocht aan de projectpartner voor het realiseren van de geplande koopwoningen. De exacte afmetingen van al deze stukken bouwgrond cq uitgeefbaar gebied zullen tijdens de detailuitwerking van de diverse locaties nader worden bepaald. Op het dan uitgeefbaar terrein mag de projectpartner het geprojecteerde programma realiseren. Dit programma betreft betaalbare woningbouw, zoals gedefinieerd in de nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Heemskerk en Woonopmaat. Voorwaarden bij de verkoop van gronden zijn weergegeven in **bijlage 9**.

Projectresultaten

Vanwege de grote opgave op verschillende locaties in ons bezit heeft Woonopmaat besloten om dit project uit te voeren vanuit een “regierol”. Dat houdt in dat het projectteam de verantwoordelijkheid heeft om vanuit de regisseurspositie een projectpartner te zoeken die onder leiding van het projectteam -in fases- aan de slag gaat met het ontwerpen, organiseren en bouwen(en mogelijk toekomstig onderhoud) van de nieuwe Schrijversbuurt. Het onderhouden van de woningen zal mogelijk onderdeel worden van de overeenkomst, dit zal in de Dialoofase besproken en bepaald worden.

Daarnaast is het belangrijk dat de bewoners betrokken worden die met dergelijke ingrepen geconfronteerd gaan worden. Met oog en zorg voor waar nodig maatwerk. Opdrachtnemer dient een grote bijdrage te leveren aan de bewonersbetrokkenheid. Woonopmaat is leidend in de communicatie naar bewoners. Gedurende het project werken we gezamenlijk aan verbinding en opbouw van een band met onze bewoners. Daarnaast kan het assisteren bij een deel van de noodzakelijke verhuisbewegingen een onderdeel van de opdracht worden. Opdrachtnemer dient (ten minste) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- Onderzoeken van mogelijke scenario's en voorbereiden en begeleiden van de noodzakelijke besluitvorming
- Ontwerpontwikkeling vanaf het stedenbouwkundig masterplan
- Voorbereiding/ontwikkeling/ontwerp nieuwe gebouwen
- Realisatie (gefaseerd) van de woningen, inclusief algehele project coördinatie en coördinatie van het civiele werk en sloop.
- Uitvoering gevraagde bewonersdiensten in alle fasen van het project

De ingrepen in de openbare ruimte worden voorbereid en uitgevoerd in opdracht van de gemeente Heemskerk. Nauwe afstemming tussen bouw- en sloopactiviteiten (door derden) en werk aan de openbare ruimte (door derden) is een belangrijk deel van de uit te voeren opdracht.

In dit project dienen de volgende projectresultaten te worden behaald:

1. Optimale bewonersbetrokkenheid (gemiddelde klanttevredenheid van 8,5)
2. Het ontwikkelen en realiseren van een toekomstbestendige wijk met een zo actueel mogelijke differentiatie in doelgroepen en bebouwingsvormen.
3. Bezitsuitbreiding voor Woonopmaat in de Schrijversbuurt tot ca. 330 - 430 VHE
4. Optimaal omgevingsmanagement.
5. Een en ander te realiseren binnen aanvaardbare financiële kaders.

Deze worden hierna kort toegelicht.

1. Optimale bewonersbetrokkenheid

Door middel van optimale bewonersbegeleiding al vanaf de start van het project, wordt beoogd een zo groot mogelijk draagvlak voor de plannen onder de bewoners en omwonenden te bereiken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan aanwezigheid bij klankbordgroep overleggen. Daarnaast neemt de opdrachtnemer mogelijk een deel van de bewonersbegeleidingswerkzaamheden voor zijn rekening. Dit dient op een zodanige wijze te gebeuren dat Woonopmaat zichtbaar blijft bij de bewoners en op een dusdanige wijze dat de bewoners zo weinig mogelijk overlast ervaren van de uit te voeren werkzaamheden. Uiteindelijk beogen we over dit samenstel een klanttevredenheidsscore te behalen van minimaal 8,5 op de KWH schaal.

Deze score wordt bepaald middels de door KWH gehanteerde waarderingsmethode, waarbij aan uitschieters relatief weinig waarde wordt toegekend.

2. Toekomstbestendige Wijk

Voor het ontwikkelen van een toekomstbestendige, actuele wijk is door bureau Juurlink en Geluk een Stedenbouwkundige verkenning voor de Schrijversbuurt ontwikkeld. Daarna is een verdichtingsstudie uitgevoerd, met als resultaat het adaptief Masterplan voor de Schrijversbuurt. Opdrachtnemer vragen we vervolgens een aantal scenario's te ontwikkelen om dit masterplan werkelijkheid te kunnen laten worden.

In de te onderzoeken scenario's moet een optimum gevonden worden in doelmatigheid van de ingreep, waarbij voor het beschikbare plafondbedrag per woningtype een zo groot mogelijke besparing op de woonlasten en een zo laag mogelijke onderhoudslast gerealiseerd wordt.

Daarbij spelen thema's als duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en energie-efficiëntie een grote rol. Maar ook de dan actuele demografische verwachtingen zijn van invloed. Het kan dus noodzakelijk zijn om een aantal verschillende scenario's te ontwikkelen en met elkaar te vergelijken. Uiteindelijk moet in samenwerking met de klankbordgroep en (externe)adviseurs een zo accuraat mogelijke vertaling van het stedenbouwkundig plan ontwikkeld worden. Het projectteam streeft daarbij naar een zgn. inclusieve wijk, een wijk waarin iedereen kan wonen en zich thuis voelt.

3. Bezitsuitbreiding voor Woonopmaat

Afhankelijk van de laadcapaciteit van de Schrijversbuurt, de te ontwikkelen stedenbouwkundige scenario's en de dan actuele stichtingskosten streeft Woonopmaat naar een totaal bezit van circa 330 – 430 VHE. Dit te realiseren in een zo actueel mogelijke mix van doelgroepen en woningtypes.

4. Optimaal omgevingsmanagement

Door een optimaal omgevingsmanagement willen we bereiken dat een dergelijk ingrijpend bouwproject op een natuurlijke en organische manier plaats kan vinden in de Schrijversbuurt. Het garanderen van veiligheid en verblijfskwaliteit op- en langs het terrein zijn belangrijke thema's. Ook is communicatie met alle stakeholders en betrekken van bewoners/aanwonenden een belangrijk element. Een duidelijk BLVC plan kan hier zeer bij helpen. Maar bijvoorbeeld ook het managen van alle verkeersstromen die met de bouw te maken hebben, en het coördineren van werkzaamheden door slopers en de civiele aannemer.

5. Financiële kaders

In dit project zal met een plafondbedrag per categorie te bouwen VHE worden gewerkt. Voor nu wordt dat uitgedrukt in bouwkosten per m2 BVO. Let op! In de bouwkosten per m2 BVO van de woningen is het maken van het **overbouwd parkeren** verdisconteerd. Het bouwen van het **geheel verdiept parkeren**, vooralsnog benodigd bij locaties C en E, is hierin **niet** begrepen!

Type bebouwing	Bouwkosten ex BTW/ m2 BVO
Eengezinswoning sociale – en middenhuur ~ 90 m2 GBO	€ 1.700 /m2 BVO
Gestapelde bouw sociale- en midden huur ~ 64 -80 m2 GBO	€ 2.400 /m2 BVO

Het uiteindelijke plafondbedrag is afhankelijk van het te kiezen stedenbouwkundige scenario en de bijbehorende woning typologieën. Dit vraagt van de opdrachtnemer dat hij in staat is gedurende het gehele proces zicht en sturing te hebben op de kosten die komen kijken bij de gemaakte keuzes, rekening houdend met genoemde plafondbedragen per VHE-categorie.

Alle opgenomen bedragen betreffen prijspeil juli 2025. De prijzen zullen worden geïndexeerd conform de BDB-index (nieuwbouw).

In de gunningsfase zal de aanbidders gevraagd worden ook een bod uit te brengen op de bouwgrond cq appartementsrechten voor de marktwoningen. Daarbij geldt de dan vigerende grondprijzenbrie

Woonopmaat wenst te bewerkstelligen dat partijen die niet geloven in de hiervoor genoemde plafondbedragen geen aanmelding doen.

4. Algemene informatie over deze procedure

Algemeen

De opdracht wordt in de markt gezet op basis van de Aw 2012, zoals laatstelijk gewijzigd en gepubliceerd in het Staatsblad op 28 juli 2017, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Aw 2012), waarbij gebruik gemaakt wordt van de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure welke bestaat uit een gunningsfase en een selectiefase.

De selectiefase is toegankelijk voor alle geïnteresseerde ondernemingen die voldoen aan de gestelde voorwaarden. De gunningsfase is slechts toegankelijk voor de in de selectiefase op basis van de selectiecriteria geselecteerde 3 gegadigden.

TenderNed

De gehele aanbestedingsprocedure verloopt in het kader van de administratieve lastenverlichtingen volledig digitaal via het online platform van TenderNed (hierna: TenderNed).

Dit betekent dat alle aanbestedingsstukken via TenderNed ter beschikking worden gesteld, dat alle communicatie verloopt via TenderNed én dat het uitsluitend is toegestaan een verzoek tot deelname in te dienen via TenderNed. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor het indienen van de digitaal verzoek tot deelname.

Een instructie met betrekking tot digitaal aanbesteden via TenderNed kan ondernemer vinden in de supportomgeving van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/cms/help>). Bij vragen of onduidelijkheden over de werking van TenderNed (bijvoorbeeld als het niet lukt in te loggen of documenten in te dienen) kan er contact opgenomen worden met De servicedesk van TenderNed is bereikbaar op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur via 0800 - 836 33 76 of via servicedesk@Tenderned.nl.

Contactpersoon

De contactpersonen voor deze aanbesteding zijn Johan Baars en Wilfred Buurmeijer. De contactpersonen zijn bereikbaar via de berichtenmodule van TenderNed.

Met betrekking tot deze aanbesteding is het niet toegestaan contact te zoeken met personen van de aanbestedende dienst of de gemeente Heemskerk, anders dan de contactpersoon. Indien een ondernemer hier wel toe overgaat en met name wanneer sprake is van (de schijn) van beïnvloeding, op welke manier dan ook, is de aanbestedende dienst gerechtigd de betrokken ondernemer uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure. Contact met betrekking tot lopende werkzaamheden bij de aanbestedende dienst is uiteraard wel toegestaan.

Aanbestedingsstukken

De aanbestedingsstukken bestaan uit alle op TenderNed gepubliceerde documenten, alsmede alle via TenderNed gedeelde informatie.

De planning van deze aanbesteding is als volgt:

Activiteit	
Publicatie op TenderNed	Vrijdag 6 maart 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen vragenronde	Donderdag 19 maart uiterlijk 10:00 uur
Streefdatum publicatie nota van inlichtingen	Maandag 30 maart 2026
Uiterste datum voor het indienen van een verzoek tot deelname	Vrijdag 10 april 2026 uiterlijk 10:00 uur
Streefdatum verzenden selectiebeslissing	Vrijdag 8 mei 2026
Einde opschortende termijn	Maandag 18 mei 2026
Definitieve Selectie	Maandag 18 mei 2026
Vrijgave aanbestedingsstukken gunningsfase	Maandag 1 juni 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen tweede vragenronde	Donderdag 11 juni 2026 uiterlijk 10:00 uur
Streefdatum publicatie tweede nota van inlichtingen	Vrijdag 19 juni 2026
Uiterste datum en tijdstip voor aanleveren dialoogstukken eerste ronde	Donderdag 2 juli 2026
Eerste dialoogronde	Maandag 13 juli, Dinsdag 14 juli & Woensdag 15 Juli 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen derde vragenronde	Vrijdag 24 juli uiterlijk 10:00 uur
Streefdatum publicatie derde nota van inlichtingen	Dinsdag 7 augustus 2026
Uiterste datum en tijdstip voor aanleveren dialoogstukken tweede ronde	Vrijdag 4 september 2026
Tweede dialoogronde	Dinsdag 15 september, Woensdag 16 september & Donderdag 17 september
Uiterste datum voor het stellen van vragen vierde vragenronde	Maandag 28 september 2026 uiterlijk 10:00 uur
Streefdatum publicatie vierde nota van inlichtingen	Vrijdag 2 oktober 2026
Uiterste datum voor het indienen van een inschrijving	Maandag 2 november 2026 uiterlijk 10:00 uur
Streefdatum verzenden gunningsbeslissing	Dinsdag 26 januari 2027
Verificatie	Dinsdag 26 januari t/m Maandag 15 februari 2027
Einde opschortende termijn	Dinsdag 16 Februari 2027
Gunning	Dinsdag 16 Februari 2027
Ingangsdatum overeenkomsten	Zo snel mogelijk na gunning

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor eenzijdig wijzigingen aan te brengen c.q. van de planning af te wijken. Een dergelijke aanpassing wordt gecommuniceerd via een nota van inlichtingen en/of een bericht via TenderNed en indien nodig verwerkt in de planning op TenderNed. In geval van tegenstrijdigheden tussen de planning op TenderNed en de planning in dit document prevaleert de planning in dit document.

Vragenronden

Inhoudelijke en procedurele vragen omtrent en/of suggesties voor de aanbestedingsprocedure en de opdracht kunnen uitsluitend via de vraag & antwoord module van TenderNed gedurende de vragenronden worden gesteld/gedaan.

Onvolkomenheden, procedurefouten, tegenstrijdigheden en/of bezwaren

De aanbestedingsstukken zijn met zorg samengesteld. Mocht ondernemer desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tussen de aanbestedingsstukken onderling, of tussen de aanbestedingsstukken en de tekst van de aankondiging tegenkomen, en/of bezwaren hebben tegen een bepaald onderdeel, of aspecten van de procedure, dan dient ondernemer dit tijdig, bij voorkeur tijdens de eerste vragenronde, doch voor de sluiting van de termijn voor het indienen van een verzoek tot deelname, kenbaar te maken aan de aanbestedende dienst.

Indien na sluiting van de termijn voor het indienen van een verzoek tot deelname blijkt dat de aanbestedingsstukken tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevatten en deze niet door ondernemer(s) zijn gemeld via TenderNed, zijn deze voor rekening en risico van de ondernemer.

Planning

De planning van de vragenronden en de publicatie van de nota's van inlichtingen is opgenomen in de hierboven weergegeven planning.

Voorschriften stellen van vragen

De voorschriften die worden gehanteerd voor het stellen van vragen zijn opgenomen in de toelichting bij de vraag & antwoord module op TenderNed.

Vragen kunnen uiterlijk tot de in de genoemde datum en tijd met betrekking tot de betreffende vragenronde worden ingediend. De datum en het tijdstip waarop de aanbestedende dienst de vragen ontvangt is hiervoor leidend.

Let op:

Vragen gesteld tijdens een tweede, of volgende vragenronde mogen enkel betrekking hebben op de antwoorden die gegeven zijn in de voorgaande vragenronde. Van ondernemers wordt dan ook een proactieve en zorgvuldige houding verwacht.

Nota's van inlichtingen

De vragen inclusief de antwoorden worden uiterlijk op de in de planning genoemde datum behorende bij de betreffende vragenronde (geanonimiseerd), in de vorm van een nota van inlichtingen gepubliceerd middels de vraag & antwoord module op TenderNed. Ondernemers worden geacht van de inhoud van de nota('s) van inlichtingen kennis te nemen.

De laatste nota van inlichtingen wordt uiterlijk tien kalenderdagen voor de sluiting van de termijn voor het indienen van een verzoek tot deelname middels de vraag & antwoord module op TenderNed gepubliceerd.

Indien ondernemer van mening is dat een antwoord in een nota van inlichtingen niet correct is dient dit voor sluitingsdatum voor het indienen van een verzoek tot deelname gemeld te worden via TenderNed.

Voorgaande geldt onverkort het recht om terstond een kort geding aan te spannen middels een betekende dagvaarding aan de aanbestedende dienst zulks op straffe van verval van rechten.

Voorwaarden

1. *Juridische voorwaarden*

Op de overeenkomst zijn de algemene inkoopvoorwaarden van de aanbestedende dienst van toepassing welke deel uitmaken van de aanbestedingsstukken met betrekking tot de gunningsfase. De algemene voorwaarden, verkoopvoorwaarden en/of andere voorwaarden van opdrachtnemer worden nadrukkelijk van de hand gewezen. In het verzoek tot deelname wordt niet (deels) naar andere juridische voorwaarden verwezen. Daarnaast is het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) van toepassing voor zover relevant en voor zover daarvan in de aanbestedingsstukken niet uitdrukkelijk is afgeweken.

2. *Taal*

De voertaal tijdens de gehele aanbestedingsprocedure is Nederlands, zowel in woord als geschrift. Het verzoek tot deelname en de inschrijving dienen in de Nederlandse taal te worden gedaan. Dit is enkel anders voor officiële bewijsstukken die in de taal van afgifte verstrekt mogen worden. Gedurende de aanbestedingsprocedure en de uitvoering van de opdracht dienen alle medewerkers van/namens opdrachtnemer, die zorgdragen voor de uitvoering van de opdracht en in dat kader in direct contact staan met de aanbestedende dienst, de Nederlandse taal in woord en geschrift te gebruiken.

3. *Gebruik merknamen, typen of octrooien*

De aanbestedende dienst heeft geen voorkeur voor een bepaalde ondernemer, noch voor bepaalde merken, types, fabricaten, herkomst e.d. Mocht in de aanbestedingsstukken een voorwaarde, eis en/of een selectie criterium betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat, een bepaalde herkomst of een bijzondere werkwijze, een merk, een octrooi of een type, een bepaalde oorsprong of een bepaalde productie, dan dient steeds gelezen te worden "of gelijkwaardig".

Indien ondernemer van mening is dat er sprake is van gelijkwaardigheid dan dient de ondernemer dit op eerste verzoek van de aanbestedende dienst aan te tonen door het overleggen van documenten waaruit de gelijkwaardigheid blijkt.

4. *Voorbehouden aanbestedende dienst*

De aanbestedende dienst behoudt zich, zonder op enigerlei wijze schadeplichtig te zijn, het recht voor om

- De procedure tussentijds op te schorten of af te breken;
- De planning te wijzigen;
- De selectiebeslissing in te trekken en/of te herzien;
- De opdracht geheel of gedeeltelijk niet te gunnen;
- De gunningsbeslissing in te trekken en/of te herzien.

5. *Wijzigingen gegadigde*

Gegadigde houdt de aanbestedende dienst gedurende het aanbestedingsproces, gevraagd en ongevraagd, op de hoogte van ontwikkelingen ten aanzien van zijn organisatie die van belang kunnen zijn voor de aanbestedende dienst bij de beoordeling van de door gegadigde verstrekte informatie. Met dergelijke ontwikkelingen wordt bijvoorbeeld bedoeld een materiële negatieve wijziging in de door gegadigde verstrekte financiële informatie, reorganisaties en veranderingen van eigendomsstructuur.

6. *Mededinging*

Ondernemer onthoudt zich van gedragingen die de mededinging tussen (geselecteerde) gegadigde/ondernemers (kunnen) beperken. In het bijzonder: ondernemer wisselt geen informatie over haar verzoek tot deelname uit met andere gegadigden, of derden.

7. *Vergoeding kosten*

Selectiefase

Kosten die verband houden met het opstellen en indienen van het verzoek tot deelname worden vanwege de eenvoudige aard van de selectiefase van de aanbestedingsprocedure en de geringe kosten van de gegadigde om een daadwerkelijk verzoek tot deelname te doen niet vergoed door de aanbestedende dienst, ook niet ingeval van stopzetten van de selectiefase van de aanbestedingsprocedure als bedoeld in de paragraaf met betrekking tot de voorbehouden van de aanbestedende dienst.

Gunningsfase

Voor de kosten die verband houden met het opstellen en indienen van een geldige inschrijving voor de gunningsfase in dit project wordt een vergoeding van € 50.000,- exclusief BTW aangeboden voor de Inschrijvers welke de opdracht niet gegund krijgen. Een inschrijver kan slechts aanspraak maken op voornoemd bedrag als een geldige inschrijving is ingediend. Eenzelfde vergoeding zal worden toegekend als sprake is van het stopzetten van de gunningsfase van de aanbestedingsprocedure op basis van een voorbehoud zoals bedoeld in de paragraaf met betrekking tot de voorbehouden van de aanbestedende dienst, indien deze stopzetting van de gunningsfase als laattijdig moet worden aangemerkt en de oorzaak van de stopzetting aan de aanbestedende dienst is te wijten.

8. *Toepasselijk recht en geschillen*

Op zowel deze aanbestedingsprocedure als de te sluiten overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit onderhavige aanbestedingsprocedure alsmede uit de te sluiten overeenkomst worden uitsluitend beslecht door de bevoegde rechtbank te Haarlem.

9. *Intrekken en/of aanvullen verzoek tot deelname*

Een gegadigde kan haar verzoek tot deelname na de sluiting voor het indienen van een verzoek tot deelname niet meer intrekken. Ook het aanvullen van het verzoek tot deelname is dan niet meer mogelijk, tenzij de aanbestedende dienst daartoe een verzoek heeft gedaan. Aan een zodanig verzoek kan door gegadigde geen aanspraak op selectie worden ontleend.

De aanbestedende dienst kan verlangen dat de gegadigde haar verzoek tot deelname nader toelicht, aanvult en/of voorziet van ondersteunende bescheiden. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat er in dat geval geen sprake is van een herkansing. Een aanvulling veronderstelt dat het verzoek tot deelname inhoudelijk ongewijzigd blijft en dat de gegadigde haar verzoek tot deelname uitsluitend op de gevraagde onderdelen nader concretiseert, zodat de aanbestedende dienst een duidelijker beeld heeft van hetgeen is ingediend.

10. *Ongeldig verzoek tot deelname*

Een verzoek tot deelname wordt ongeldig verklaard en komt als gevolg daarvan niet meer in aanmerking voor selectie wanneer:

- Niet voldaan wordt aan de vereisten voor het indienen van een verzoek tot deelname, waaronder het niet tijdig indienen van het verzoek tot deelname. Dit laatste is alleen mogelijk in de situatie dat de aanbestedende dienst toestemming heeft gegeven om het verzoek tot deelname vanwege een storing via een andere weg dan TenderNed in te dienen. Indien het verzoek tot deelname via TenderNed moet worden ingediend is het vanwege de digitale kluissluiting niet mogelijk om een verzoek tot deelname niet tijdig in te dienen.
- Het verzoek tot deelname niet voldoet aan alle door de aanbestedende dienst gestelde voorwaarden en eisen als opgenomen in de aanbestedingsstukken met betrekking tot de selectiefase;
- Het verzoek tot deelname onder voorwaarden of met voorbehouden is gedaan, dan wel dat de gevraagde informatie niet verstrekt is dan wel dat de verstrekte informatie niet volledig of onjuist is.

Indien sprake is van een kennelijke omissie of geringe fout heeft de aanbestedende dienst daarentegen het recht om de gegadigde te vragen het verzoek tot deelname te herstellen. Onder een kennelijke omissie of geringe fout wordt verstaan een eenvoudige precisering, die kan worden aangemerkt als een materiële fout en eenvoudig kan worden rechtgezet en waarop geen uitsluitingssanctie staat.

Verzoek tot deelname indienen

Uiterlijk op de in de planning (paragraaf 2.5 van deze selectieleidraad) opgenomen datum en tijdstip dient het verzoek tot deelname, inclusief alle vereiste documenten, ingediend te zijn via TenderNed. Ondernemer dient hiertoe het verzoek tot deelname te uploaden in de daarvoor bestemde digitale kluis. Verzoeken tot deelname die niet via TenderNed worden ingediend, worden niet geaccepteerd. Het risico van te late indiening ligt bij ondernemer.

Na sluiting van de termijn voor het indienen van een verzoek tot deelname wordt de digitale kluis door de aanbestedende dienst geopend. Er worden geen gegadigden toegelaten bij de opening van de kluis. Van het openen van de kluis wordt een proces-verbaal opgemaakt, die aan alle gegadigden wordt toegestuurd.

1. *Storing TenderNed*

Bij een aantoonbare storing van TenderNed, waardoor het indienen van een verzoek tot deelname voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk is, kan de aanbestedende dienst na afloop van de uiterste termijn besluiten deze termijn te verlengen. Ondernemer dient hiertoe onverwijld na constatering van de storing van TenderNed een (gemotiveerde) e-mail te zenden aan j.baars@nl.epsa.com onder vermelding van 'storing TenderNed aanbesteding herontwikkeling Schrijversbuurt'.

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

Beoordeling verzoeken tot deelname

De beoordeling van de verzoeken tot deelname wordt uitgevoerd conform de onderstaande beschrijving. Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat het verzoek tot deelname worden beoordeeld op basis van hetgeen door gegadigde is ingediend.

Indien een verzoek tot deelname enkel op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kan aanbestedende dienst besluiten het verzoek tot deelname verder te beoordelen en navraag/verificatie voorafgaand aan de selectiebeslissing enkel uit te voeren bij de ondernemers die voor selectie voor de gunningsfase in aanmerking komen. Als een verzoek tot deelname op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept, kan de aanbestedende dienst besluiten om voorafgaand aan de selectiebeslissing verificatievragen te stellen aan de gegadigde wiens verzoek tot deelname in aanmerking komt voor selectie voor de gunningsfase. Indien uit navraag blijkt dat een verzoek tot deelname niet voldoet, wordt deze alsnog terzijde gelegd.

1. *Onvoorwaardelijk en volledig*

De aanbestedende dienst voert eerst een toets op de geldigheid van de verzoeken tot deelname uit. Ingediende verzoeken tot deelname dienen onvoorwaardelijk en volledig te zijn.

- Onvoorwaardelijk wil zeggen dat aan het verzoek tot deelname geen voorwaarden en/of voorbehouden verbonden mogen zijn. Een voorwaardelijk verzoek tot deelname is een ongeldig verzoek tot deelname.
- Volledig wil zeggen dat alle verplichte documenten bij het verzoek tot deelname zijn ingediend en, waar voorgeschreven, door een uit de bij het verzoek tot deelname ingediende bewijsstukken blijkende rechtsgeldige functionaris zijn ondertekend. Een onvolledig verzoek tot deelname is een ongeldig verzoek tot deelname, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door de aanbestedende dienst als een kennelijke omissie wordt aangemerkt. Het ontbreken van een verplicht document in het kader van de selectiecriteria wordt in elk geval niet aangemerkt als een kennelijke omissie.

2. *Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en uitvoeringsvoorwaarden*

Vervolgens worden de geldige verzoeken tot deelname beoordeeld aan de hand van de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen, en de uitvoeringsvoorwaarden.

3. *Selectiecriteria*

Tenslotte worden alle geldige verzoeken tot deelname beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria. Aan de hand van deze beoordeling ontstaat een ranking van de gegadigden.

Selectiecommissie

De beoordeling van uw aanmelding vindt plaats door de selectiecommissie, bestaande uit medewerkers en adviseurs van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën van Woonopmaat. Een vertegenwoordiging van bureau Juurlink en Geluk en een functionaris van de gemeente Heemskerk zijn onderdeel van de selectiecommissie. Een externe adviseur kan op onderdelen assisteren in de selectiecommissie.

Epsa Procurement zal de selectiecommissie begeleiden (procesleider). Woonopmaat kan de samenstelling van de selectiecommissie wijzigen, als de situatie daar om vraagt.

Bezwaartermijn

Indien u bezwaren heeft tegen onderdelen van deze procedure, tegen (onderdelen van) de verstrekte informatie of tegen andere aspecten die verband houden met het project of de procedure, dan wordt u verzocht dit uiterlijk binnen 10 werkdagen na de dag waarop de desbetreffende informatie is verzonden, ter kennis te brengen van Johan Baars (j.baars@nl.epsa.com).

Woonopmaat kan in het belang van het project aan de betreffende partij een (nadere) termijn stellen waarbinnen deze – indien de betreffende partij dat wenst – een juridische procedure moet hebben aangevangen.

Selectiefase

Om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de dialoog- en inschrijvingsfase, dient u zich uiterlijk op 10 april 2026 voor 10:00 uur aan te melden via Tenderned

3. *Eisen aan de gegadigde*

Hoedanigheid gegadigde

Een geïnteresseerde ondernemer (gegadigde) kan in één van de onderstaande hoedanigheden deelnemen aan deze aanbestedingsprocedure. De hoedanigheid van de gegadigde geldt gedurende de gehele duur van de aanbestedingsprocedure en de gehele looptijd van de overeenkomst inclusief eventuele verleningen.

Zelfstandig individueel gegadigde

Dit is de rechtspersoon, of de natuurlijke persoon die zelfstandig een verzoek tot deelname indient en hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste uitvoering van de opdracht, zonder inzet van (een) onderaannemer(s) of derde(n) waarop een beroep gedaan wordt.

Individueel gegadigde als hoofdaannemer

Dit is de rechtspersoon, of de natuurlijke persoon die zelfstandig een verzoek tot deelname indient en hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste uitvoering van de opdracht, waarbij gebruikt gemaakt wordt van één of meerdere onderaannemers of derden. Alleen de hoofdaannemer is hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste uitvoering van de opdracht. De hoofdaannemer is in geval van gunning de enige contractuele wederpartij van de aanbestedende dienst.

Zelfstandig samenwerkingsverband

Dit is een, voor de gelegenheid aangegaan, samenwerkingsverband (ook wel genoemd combinatie, consortium, of joint venture) van rechtspersonen en/of natuurlijk personen die gezamenlijk het verzoek tot deelname doen en waarbij ieder lid van het samenwerkingsverband hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste uitvoering van de opdracht, zonder inzet van (een) onderaannemer(s) of derde(n) waarop een beroep gedaan wordt.

Samenwerkingsverband als hoofdaannemer

Dit is een, voor de gelegenheid aangegaan, samenwerkingsverband (ook wel genoemd combinatie, consortium, of joint venture) van rechtspersonen en/of natuurlijk personen die gezamenlijk het verzoek tot deelname doen en waarbij ieder lid van het samenwerkingsverband hoofdelijk aansprakelijk is voor de juiste uitvoering van de opdracht, waarbij gebruikt gemaakt wordt van één of meerdere onderaannemers of derden. Alleen de hoofdaannemer is hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste uitvoering van de opdracht. De hoofdaannemer is ingeval van gunning de enige contractuele wederpartij van de aanbestedende dienst.

Let op: de deelname van een samenwerkingsverband dient in overeenstemming te zijn met de mededingingsrechtelijke uitgangspunten (zie: Beleidsregels van de Minister van Economische Zaken van 31 maart 2013, nr. WJZ / 12354959, met betrekking tot de toepassing door de Autoriteit Consument en Markt van artikel 6 van de Mededingingswet ten aanzien van combinatieovereenkomsten (Beleidsregels Combinatieovereenkomsten 2013)).

1. Onderaannemers

Onder een onderaannemer wordt verstaan, een derde partij, zijnde een andere rechtspersoon, of een natuurlijk persoon dan gegadigde, die een deel van de opdracht (werkzaamheden, of diensten al dan niet in combinatie met het leveren van goederen) in onder aanneming zal gaan uitvoeren.

Een derde partij die alleen goederen levert zonder een deel van de opdracht (werkzaamheden of diensten) uit te voeren is een toeleverancier en geen onderaannemer.

In het kader van deze aanbesteding worden twee typen onderaannemers onderscheiden:

Onderaannemer type I

Een andere rechtspersoon, of een natuurlijk persoon dan gegadigde (ook zijnde de holding/het concern waaronder gegadigde valt), die gegadigde (hoofdaannemer) voornemens is in te zetten bij de uitvoering van onderhavige opdracht, teneinde te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen met betrekking tot de technische bekwaamheid.

Indien sprake is van een onderaannemer type I, dient dit op het UEA (Deel II C) aangegeven te worden. Bij de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen is aangegeven welke documenten ingediend dienen te worden voor een onderaannemer type I.

Let op: De onderaannemer type I dient tijdens de uitvoering van de opdracht de betreffende werkzaamheden waarvoor een beroep gedaan is op deze onderaannemer ook daadwerkelijk uit te voeren, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Onderaannemer type II

Een andere rechtspersoon, of een natuurlijk persoon dan gegadigde (ook zijnde de holding/het concern waaronder gegadigde valt), die gegadigde (hoofdaannemer) voornemens is in te zetten bij de uitvoering van onderhavige opdracht, zonder dat hij deze ondernemer nodig heeft om aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen.

Indien sprake is van een onderaannemer type II, dient dit, voor zover bij het indienen van het verzoek tot deelname bekend, op het UEA (Deel II D) aangegeven te worden. Tevens dient er een UEA ingediend te worden voor een onderaannemer type II. Indien een onderaannemer type II pas in een later stadium bekend wordt dient dit direct nadat dit bekend is geworden schriftelijk aan de aanbestedende dienst kenbaar gemaakt te worden, voorzien van een door deze onderaannemer ingevuld UEA.

2. *Beroep op derde*

Gegadigde kan een beroep doen op een derde, zijnde een andere rechtspersoon, of een natuurlijk persoon dan gegadigde (ook zijnde de holding/het concern waaronder gegadigde valt), teneinde te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen inzake de financiële en economische draagkracht.

Indien gegadigde zich beroept doet op een derde inzake de financiële en economische draagkracht dient dit op het UEA (Deel II C) aangegeven te worden. In de vragenlijsten is aangegeven welke documenten ingediend dienen te worden voor een derde waarop gegadigde een beroep doet inzake de financiële en economische draagkracht.

Let op: Indien gegadigde onderdeel is van een groep en haar resultaten zijn opgenomen in een geconsolideerde jaarrekening dan is er naar het oordeel van de aanbestedende dienst sprake van het doen van een beroep op de financiële en economische draagkracht van een derde (te weten het consoliderende vennootschap).

3. *Aantal verzoeken tot deelname per onderneming*

Een ondernemer mag slechts eenmaal een verzoek tot deelname indienen, hetzij als individuele gegadigde, hetzij als samenwerkingsverband, hetzij als onderaannemer, waarbij in de hoedanigheid van individuele gegadigde, of samenwerkingsverband gebruik gemaakt kan worden van onderaannemers en een beroep gedaan kan worden op derden. Het meerdere malen deelnemen als onderaannemer, zonder in te schrijven als individueel gegadigde of samenwerkingsverband is wel toegestaan.

Indien een onderneming meerder verzoeken tot deelname indient hetzij als individueel gegadigde hetzij, als samenwerkingsverband al dan niet zelfstandig of als hoofdaannemer zijn al deze verzoeken tot deelname ongeldig.

Indien een onderneming zowel als individueel gegadigde, of samenwerkingsverband een verzoek tot deelname indient, als in de hoedanigheid van onderaannemer, of derde waarop een beroep gedaan wordt inzake de financiële en economische draagkracht, voor een andere gegadigde, of samenwerkingsverband deelneemt aan de aanbestedingsprocedure dan beoordeelt de aanbestedende dienst slechts het verzoek tot deelname waarin de onderneming als onderaannemer, of derde waarop een beroep gedaan wordt inzake de financiële en economische draagkracht deelneemt en is het individuele verzoek tot deelname, of het verzoek tot deelname als samenwerkingsverband ongeldig.

Moedermaatschappij, of holding

Een moedermaatschappij, of holding mag niet met meerdere onderdelen van dezelfde groep, of holding een verzoek tot deelname indienen, of een deelneming bezitten in andere ondernemingen die een verzoek tot deelname indienen. Indien meerdere rechtspersonen binnen één holding een verzoek tot deelname indienen zijn de verzoeken tot deelname van al deze rechtspersonen ongeldig, tenzij bij het verzoek tot deelname naar genoegen van de aanbestedende dienst wordt aangetoond dat er voldoende en adequate maatregelen zijn getroffen waardoor oneerlijke mededinging is uitgesloten. De volgende ondernemingen worden als één beschouwd:

- Aan elkaar gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
- Met elkaar verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of
- Aan elkaar gelieerd in aan artikel 2:24a of 2:24b BW vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Gegadigde dient het digitale UEA volledig in te vullen. In het geval van een samenwerkingsverband geldt dit voor alle deelnemende ondernemingen. Het niet indienen, het niet volledig invullen en/of het aanbrengen van wijzigingen in het digitale UEA leidt tot een ongeldig verzoek tot deelname.

Onderaannemers type I en type II, alsmede derde(n) waarop een beroep wordt gedaan inzake de financiële en economische draagkracht (tenzij er van deze derde een verklaring conform artikel 2:403 lid 1 sub f BW wordt overlegd) dienen eveneens het digitale UEA volledig in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij het verzoek tot deelname in te dienen.

Het niet rechtsgeldig ondertekenen, het niet volledig invullen en/of het aanbrengen van wijzigingen in het UEA leidt tot een ongeldig verzoek tot deelname.

Bij het verzoek tot deelname te overleggen bewijsstukken gegadigde

- Volledig ingevuld, niet gewijzigd digitaal UEA
- Rechtsgeldig ondertekende versie van het volledig ingevuld, niet gewijzigde digitaal UEA

In te vullen onderdelen onderaannemer type I:

- Deel II A en B (gegevens ondernemer)
- Deel III A en B (verplichte uitsluitingsgronden)
- Deel III C (facultatieve uitsluitingsgronden)

- Deel IV (geschiktheidseisen)
- Deel VI (naam en functie rechtsgeldig vertegenwoordiger)

Bij het verzoek tot deelname te overleggen bewijsstukken derde waarop een beroep wordt gedaan inzake de financiële en economische draagkracht waarvan geen 403-verklaring wordt ingediend en onderaannemer type II:

- Volledig ingevuld, niet gewijzigd digitaal UEA
- Rechtsgeldig ondertekende versie van het volledig ingevuld, niet gewijzigde digitaal UEA

In te vullen onderdelen derde waarop een beroep wordt gedaan inzake de financiële en economische draagkracht waarvan geen 403-verklaring wordt ingediend en onderaannemer type II:

- Deel II A en B (gegevens ondernemer)
- Deel III A en B (verplichte uitsluitingsgronden)
- Deel III C (facultatieve uitsluitingsgronden)
- Deel VI (naam en functie rechtsgeldig vertegenwoordiger)

3. Uitsluitingsgronden

Gegadigde verklaart door ondertekening van het UEA dat gedurende de aanbestedingsprocedure en de uitvoering van de opdracht geen van de daarin geselecteerde uitsluitingsgronden op haar van toepassing zijn. Een onderaannemer type I, en een derde waarop een beroep wordt gedaan inzake de financiële en economische draagkracht (tenzij er van deze derde een verklaring conform artikel 2:403 lid 1 sub f BW wordt overlegd) verklaart dit eveneens middels het UEA.

Indien één of meer uitsluitingsgronden op de gegadigde, op een onderaannemer type I, een onderaannemer type II, of een derde waarop een beroep wordt gedaan inzake de financiële en economische draagkracht van toepassing zijn, stelt de aanbestedende dienst gegadigde in de gelegenheid te bewijzen dat er voldoende vertrouwenwekkende maatregelen zijn genomen om de betrouwbaarheid aan te tonen.

Indien de aanbestedende dienst dat bewijs toereikend acht, is er sprake van een geldig verzoek tot deelname. In alle andere gevallen is er sprake van een ongeldig verzoek tot deelname.

Gegadigde dient voor alle ondernemers waarvoor een UEA, of een 403-verklaring wordt ingediend de volgende bewijsstukken op eerste verzoek te overleggen:

Ondernemer(s) waarvoor een UEA wordt ingediend:

- Een door het Ministerie van Justitie en Veiligheid afgegeven Gedragsverklaring Aanbesteden, als bedoeld in 4.1 Aw 2012, die op datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder is dan 24 maanden;
- Een verklaring van de Belastingdienst waaruit blijkt dat gegadigde voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies, die op de datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder is dan zes maanden.

Ondernemer(s) waarvoor een 403-verklaring wordt ingediend

- Een door het Ministerie van Justitie en Veiligheid afgegeven Gedragsverklaring Aanbesteden, als bedoeld in 4.1 Aw 2012, die op datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder is dan 24 maanden.

Let op: Gegadigde dient rekening te houden met de behandeltermijn van de officiële instanties die de bewijsstukken inzake de uitsluitingsgronden afgeven!

- Gedragsverklaring aanbesteden: Officiële instantie in Nederland: Dienst Justis/COVOG van het Ministerie van Justitie en Veiligheid via <http://www.justis.nl/producten/gva//gva-aanvragen>. Indicatie behandeltermijn: maximaal 8 weken.
- Verklaring betaling belastingen en sociale premies: Officiële instantie in Nederland: Belastingdienst. Indicatie behandeltermijn: 1 week.

Wanneer ondernemer niet afkomstig is uit Nederland en zodoende niet het bewijsstuk kan verstrekken als bovengenoemd, kan volstaan worden met een verklaring onder ede, of een plechtige verklaring die door de betrokkene ten overstaan van een bevoegde rechtelijke instantie, notaris of bevoegd beroepsorganisatie van het land van oorsprong of herkomst wordt afgelegd.

Bij een samenwerkingsverband dienen alle deelnemende ondernemingen de gevraagde bewijsstukken op eerste verzoek te overleggen.

4. **Geschiktheidseisen**

Gegadigde verklaart door ondertekening van het UEA gedurende de aanbestedingsprocedure en de uitvoering van de opdracht aan de in deze paragraaf opgenomen geschiktheidseisen te voldoen. Indien gegadigde niet kan voldoen aan alle geschiktheidseisen, is er sprake van een ongeldig verzoek tot deelname.

Dit geldt tevens voor een onderaannemer type I en een derde waarop een beroep wordt gedaan inzake de financiële en economische draagkracht voor wat betreft de geschiktheidseis(en) waarvoor er een beroep gedaan wordt op deze onderaannemer. Alsmede voor de geschiktheidseisen waarbij nadrukkelijk is aangegeven dat deze ook voor een onderaannemer type I gelden.

1. *Geschiktheidseisen: Beroepsbevoegdheid*

Inschrijving beroeps- of handelsregister

Alle ondernemingen waarvoor een UEA ingediend wordt dienen ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij is gevestigd.

Bij verzoek tot deelname te overleggen bewijsstukken

- Een bewijs van inschrijving in het nationale beroeps-/handelsregister (gewaarmerkt KvK uittreksel) dat op de datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder is dan zes maanden. Dit bewijs bevat de actuele gegevens van ondernemer aangevuld met eventuele documentatie waaruit de rechtsgeldigheid van de ondertekende documenten blijkt (statuten, volmacht(en) etc.).

Let op: Gegadigde dient rekening te houden met de behandeltermijn van de officiële instanties die de bewijsstukken inzake de beroepsbevoegdheid afgeven!

- Bewijs van inschrijving (uittreksel) handels- of beroepsregister: Officiële instantie in Nederland: Kamer van Koophandel. Indicatie behandeltermijn: 1 werkdag.

Bij een samenwerkingsverband dienen alle deelnemende ondernemingen de gevraagde bewijsstukken op eerste verzoek te overleggen.

2. *Geschiktheidseisen: Financiële en economische draagkracht* *Beroep op derde*

Gegadigde kan voor het voldoen aan de geschiktheidseisen met betrekking tot de financiële en economische draagkracht een beroep doen op een derde. Indien hier sprake van is, dient dit aangegeven te worden op het UEA (Deel II C).

De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op gegadigde zijn ook van toepassing op een derde waarop een beroep gedaan wordt inzake financiële en economische draagkracht.

Let op: Indien gegadigde onderdeel is van een groep en haar resultaten zijn opgenomen in een geconsolideerde jaarrekening dan is er naar het oordeel van de aanbestedende dienst sprake van het doen van een beroep op de financiële en economische draagkracht van een derde (te weten het consoliderende vennootschap).

In het geval van een 403-verklaring overlegd wordt

Bij het verzoek tot deelname te overleggen bewijsstukken

- Een rechtsgeldig ondertekende verklaring conform artikel 2:403 lid 1 sub f Burgerlijk Wetboek.

Op eerste verzoek door derde(n) te overleggen bewijsstukken:

- Een door het Ministerie van Justitie en Veiligheid afgegeven Gedragsverklaring Aanbesteden, als bedoeld in artikel 4.1 Aw 2012, die op datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder is dan 24 maanden.
- Bewijsmiddelen inzake de geschiktheidseis(en) met betrekking tot de financiële en economische draagkracht waarvoor er een beroep gedaan wordt op deze derde.

Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Gegadigde, of indien van toepassing de derde waarop zij een beroep doet inzake de financiële en economische draagkracht, beschikt over een verzekering die de bedrijfsaansprakelijkheid ten opzichte van de aanbestedende dienst adequaat dekt, in ieder geval tot een bedrag van 2.500.000 euro per schadeveroorzakende gebeurtenis met een jaarmaximum van 5.000.000 voor directe schade.

Op eerste verzoek te overleggen bewijsstukken

- Een kopie van een recente (op de datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder dan twaalf maanden) geldige en relevante polis van de aansprakelijkheidsverzekering, of een recente (op de datum van indiening van het verzoek tot deelname niet ouder dan twaalf maanden) verklaring van de verzekeringsmaatschappij waarin de dekking is aangegeven met betrekking tot deze aansprakelijkheid. Uit de gevraagde

polis of verklaring dient duidelijk te blijken dat gegadigde verzekerd is, zowel voor zijn eigen handelen/nalaten als voor de door hem ingeschakelde onderaannemer(s).

Bij een samenwerkingsverband, geldt deze geschiktheidseis voor het samenwerkingsverband als geheel als er een gezamenlijke aansprakelijkheidsverzekering is afgesloten, of individueel voor elke ondernemer indien er geen sprake is van een gezamenlijke aansprakelijkheidsverzekering

SWK of Woningborg

Gegadigde beschikt over een geldige inschrijving bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) óf een geldige inschrijving bij Woningborg.

Op eerste verzoek te overleggen bewijsstukken

Een geldig bewijs van inschrijving van 1 van de gevraagde organisaties.

Kwaliteitsborging

Gegadigde verklaart dat haar systeem van kwaliteitsborging, of indien van toepassing het systeem van kwaliteitsborging van de onderaannemer(s) type I die de opdracht gaat uitvoeren voldoet aan de Europese normenreeks NEN/ISO 9001:2015 serie, of een gelijkwaardig kwaliteitsborgingssysteem.

Op eerste verzoek te overleggen bewijsstukken

- Een kopie van het meest recente, geldende kwaliteitscertificaat met vermelding van het jaar van invoering en expiratie, afgegeven door een gecertificeerde instantie als bedoeld in artikel 2.96 Aw 2012, of;
- In het geval er sprake is van een gelijkwaardig gecertificeerd kwaliteitsborgingssysteem gebaseerd op een andere norm dan de NEN/ISO 9001:2015: Een kopie certificaat van de gecertificeerde instantie als bedoeld in artikel 2.96 Aw 2012 en een onderbouwde toelichting waaruit blijkt op welke punten en in welke mate het systeem overeenkomt en/of afwijkt van het van toepassing zijnde NEN/ISO-9001:2015 systeem. In deze toelichting dienen de volgende onderwerpen naar voren te komen:
 - Visie op kwaliteitszorg;
 - Kwaliteitszorgsystemen;
 - Procedure voor behandeling van afwijkingen;
 - Procedure voor de afhandeling van klachten;
 - Methode van (zelf)evaluatie en maatregelen ter verbetering;
 - Verklaring waaruit blijkt dat het management deze beschrijving en werkwijze onderschrijft en controleert;
 - Beschrijving van de maatregelen ter borging van de kwaliteit. Of;
- Indien geen certificaat kan worden overlegd: een beschrijving van de maatregelen waaruit blijkt dat de kwaliteit voldoende is geborgd, alsmede van de maatregelen die worden genomen ter optimalisatie van de kwaliteit. In deze toelichting dienen de volgende onderwerpen naar voren te komen:
 - Visie op kwaliteitszorg
 - Kwaliteitszorgsystemen;
 - Procedure voor behandeling van afwijkingen;
 - Procedure voor de afhandeling van klachten;
 - Methode van (zelf)evaluatie en maatregelen ter verbetering;

- Verklaring waaruit blijkt dat het management deze beschrijving en werkwijze onderschrijft en controleert;
- Beschrijving van de maatregelen ter borging van de kwaliteit.

Bij een samenwerkingsverband geldt deze geschiktheidseis voor minimaal één van de combinanten.

Indien gegadigde gebruik maakt van een onderaannemer type I geldt deze geschiktheidseis ook voor deze onderaannemer(s) type I.

Veiligheid, gezondheid en milieu

Gegadigde verklaart dat zij beschikt over een geldig **VCA***-certificaat (VGM Checklist Aannemers, één ster), of dat – indien van toepassing – de onderaannemer(s) type I die de werkzaamheden uitvoeren over een dergelijk certificaat beschikken. Dit certificaat waarborgt dat de VGM-risico's op de werkvloer aantoonbaar worden beheerst, conform de geldende normen en eisen voor VCA*.

Op eerste verzoek te overleggen bewijsstukken:

- Een kopie van het meest recente, geldige **VCA***-certificaat, afgegeven door een daartoe erkende certificerende instelling conform de accreditatie-eisen van de Raad voor Accreditatie (RvA), met vermelding van het jaar van afgifte en de geldigheidsduur; of
- In het geval van een gelijkwaardig VGM-beheerssysteem:
 - Een kopie van het certificaat van de erkende instantie én
 - Een onderbouwde toelichting waaruit blijkt op welke punten en in welke mate het systeem overeenkomt met het VCA*-systeem. In deze toelichting moeten de volgende onderwerpen worden behandeld:
 - Visie op veiligheid, gezondheid en milieu (VGM);
 - Organisatie van VGM-zorg en VGM-structuren;
 - Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E);
 - Procedures voor het melden en behandelen van incidenten en onveilige situaties;
 - Instructie, voorlichting en training van medewerkers;
 - Interne controlemaatregelen (zoals werkplekinspecties en toolboxmeetings);
 - Verklaring waaruit blijkt dat het management de VGM-aanpak actief ondersteunt en borgt.

Indien geen certificaat kan worden overgelegd, dient een beschrijving te worden aangeleverd waaruit blijkt dat VGM op een gelijkwaardig niveau is geborgd. Deze beschrijving moet dezelfde onderwerpen omvatten als hierboven genoemd.

Bij een samenwerkingsverband geldt deze geschiktheidseis voor de combinant die de uitvoering van werkzaamheden doet waarvoor VCA* verplicht is.

5. Uitvoeringsvoorwaarden

Gegadigde verklaart door ondertekening van het UEA gedurende de uitvoering van de opdracht aan de volgende uitsluitingsgronden te voldoen. Indien gegadigde niet kan voldoen aan alle uitvoeringsvoorwaarden, is er sprake van een ongeldig verzoek tot deelname.

Dit geldt tevens voor een onderaannemer type I en II.

1. *Bepalingen inzake belastingen, milieubescherming en arbeidsbescherming*

Gegadigde dient tijdens de uitvoering van de opdracht te voldoen aan de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden als bedoeld in artikel 2.81 Aw 2012 die gelden in Nederland. Deze bepalingen zijn te verkrijgen via <http://www.rijksoverheid.nl> onder 'Ministeries':

- Met betrekking tot belastingen bij het Ministerie van Financiën;
- Met betrekking tot milieubescherming bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Met betrekking tot arbeidsbemiddeling en arbeidsvoorwaarden bij het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

Bij een samenwerkingsverband dienen alle combinanten aan deze uitvoeringsvoorwaarden te voldoen.

Indien gegadigde gebruik maakt van een onderaannemer (ongeacht het type), geldt deze geschiktheidseis ook voor deze onderaannemer(s)

Beroepsbekwaamheid

Kerncompetentie 1: Samenwerking met regisserend opdrachtgever

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij een binnenstedelijk herstructureringsproject van ten minste 200 woningen heeft verricht voor een opdrachtgever die in het project de rol van regisserend opdrachtgever had. Onder regisserend opdrachtgever wordt verstaan dat de opdrachtgever de doelstellingen voor het project heeft meegegeven, maar dat de invulling en uitvoering hiervan (het hoe) is overgelaten aan opdrachtnemer.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie worden overlegd.

Kerncompetentie 2: Ervaring met bewonersbegeleiding

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd waarbij hij diensten op het gebied van bewonersbegeleiding heeft uitgevoerd tijdens een binnenstedelijk herstructureringsproject van tenminste 100 woningen. Onder diensten op het gebied van bewonersbegeleiding wordt verstaan:

1. Het namens de opdrachtgever bewaken van de leefbaarheid van de wijk, waarbij:
 - a) Tijdig en op passende wijze (communicatieniveau B1) betrekken van bewoners bij plannen en uit te voeren werkzaamheden;
 - b) Een luisterend oor werd geboden wanneer daar behoefte aan was;
 - c) Creatieve en passende oplossingen werden geboden bij een 'kink in de kabel';
 - d) Problemen vroegtijdig werden gesignaleerd en hier vroegtijdig op werd gereageerd en geacteerd;

e) Extra aandacht en ondersteuning werd geboden aan kwetsbare bewoners volgens de sociale kaart of bewoners met een medische indicatie.

2. Het borgen van de zichtbaarheid van de opdrachtgever tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project. Dit dient te blijken uit een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever.

Uit toelichting op de referentie dient duidelijk, aan de hand van een of meerdere voorbeelden, te blijken dat opdrachtnemer aan voor sub 1 minimaal aan 3 van de vereisten voldoet. Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie (voor sub 1 en 2 tezamen) worden overlegd.

Kerncompetentie 3: Ervaring met ontwikkeling, ontwerp en realisatie van een binnenstedelijk herstructureringsproject

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij verantwoordelijk was voor de ontwikkeling van het plan, het ontwerp van de bebouwing, en de realisatie van in totaal ten minste 200 woningen. Daarbij geldt het volgende:

Opdrachtnemer was verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het herstructureringsplan in nauwe samenspraak met adviseurs, opdrachtgever en de betreffende bewoners/omwonenden. Deze ontwikkeling vond plaats vanaf een concept stedenbouwkundige verkenning c.q. een vastgestelde stedenbouwkundige verkenning. Daarbij speelden demografische invloeden, exploitatie technische invloeden en duurzaamheid en klimaatadaptatie een rol. Na vaststelling van dit plan was opdrachtnemer verantwoordelijk voor het uitontwikkelen en ontwerpen van het gewenste woonprogramma en de bijbehorende bebouwing en de vereiste besluitvorming en vergunningen. Vervolgens heeft opdrachtnemer het plan in nauwe betrokkenheid met opdrachtgever en bewoners/omwonenden gerealiseerd. Hierbij speelde de algehele project coördinatie een belangrijke rol in de opdracht van de opdrachtnemer.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mogen maximaal 3 referenties worden overlegd.

Kerncompetentie 4: Ervaring met werken met een taakstellend budget

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarbij hij verantwoordelijk was voor zowel het ontwerp als de realisatie van ten minste 200 woningen waarvoor door de opdrachtgever een taakstellend budget was gesteld, waarbij het project bij oplevering binnen budget is gebleven, dan wel dat de budgetoverschrijding aantoonbaar niet aan opdrachtnemer is toe te rekenen. In dat geval dient dit te blijken uit een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever.

Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mag maximaal 1 referentie worden overlegd.

Kerncompetentie 5: Ervaring met natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen

Opdrachtnemer dient de afgelopen tien (10) jaar ten minste één referentiewerk naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd waarin hij een binnenstedelijk herstructureringsproject van ten minste 100 woningen heeft verricht voor een opdrachtgever, waarbij hij natuur inclusieve en klimaat adaptieve maatregelen heeft gerealiseerd. Onder natuur inclusieve- en klimaat adaptieve maatregelen wordt onder anderen verstaan:

- a) In de openbare ruimte is ruimte gerealiseerd voor groen met bijvoorbeeld bloemrijke bermen, nestkastjes en -stenen, natuurlijke oevers en poelen.
- b) Er zijn groene gevel- en daktuinen gerealiseerd.
- c) Opdrachtnemer heeft gezorgd voor samenhang tussen natuur inclusieve maatregelen aan gebouwen en in het openbaar groen. Denk aan de vogel in het nestkastje die ook voedsel moet vinden in de buurt.
- d) Opdrachtnemer heeft uitgangspunten geformuleerd en uitgevoerd voor groenbehoud, groenherstel, groenaanplant en water afvang
- e) Opdrachtnemer heeft concrete maatregelen genomen voor het verlagen van hittestress.
- f) Opdrachtnemer heeft concrete maatregelen genomen voor het afkoppelen, opvangen, gebruiken en afvoeren van hemelwater

Uit de toelichting op de referentie dient duidelijk, aan de hand van een of meerdere concrete voorbeelden, te blijken dat opdrachtnemer aan minimaal 3 van bovenstaande voorbeelden voldoet. Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mogen maximaal 3 referenties worden overlegd.

Ten aanzien van de te overleggen referenties geldt het volgende:

- De referenties dienen aangeleverd te worden conform bijlage A.
- Bij de referentie dient duidelijk vermeld te worden op welke geschiktheidseis deze betrekking heeft.
- Een referentieproject mag worden ingezet om meerdere kerncompetenties aan te tonen.
- De referentieprojecten hoeven niet vergezeld te gaan van tevredenheidsverklaringen van opdrachtgevers, tenzij dit expliciet is gevraagd. Woonopmaat behoudt zich echter het recht voor om op eigen initiatief contact op te nemen met de opgegeven referent/contactpersoon om de referentie te verifiëren. Ter controle dienen bij de referentie-opdrachten de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte stellen van de opdrachtgevers.
- De ondernemer mag refereren aan in combinatie uitgevoerde referentieprojecten. Deze ervaring telt bij de beoordeling alleen mee voor zover u kunt aantonen dat u het desbetreffende onderdeel zelf heeft uitgevoerd. Alleen het eigen aandeel in de combinatie telt dan mee.
- De ondernemer kan zich beroepen op referentieprojecten van de moedermaatschappij dan wel van dochter- of zustervennootschappen. Bij de

aanmelding dient dan door middel van een verklaring expliciet verklaard te worden dat u de ervaring van de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen daadwerkelijk zal inzetten en dat de moedermaatschappij dan wel dochter- of zustervennootschappen de betreffende ervaring op eerste aangeven moment beschikbaar zal stellen.

Partijen die niet voldoen aan deze geschiktheidseisen komen niet in aanmerking om deel te nemen aan de dialoog- en inschrijvingsfase.

Selectie

Het doel is om drie partijen te selecteren voor de dialoog- en inschrijvingsfase. Indien op basis van de geschiktheidseisen meer dan drie partijen geschikt worden bevonden, dan zullen de aanmeldingen worden getoetst aan het selectiecriterium.

Het projectteam is op zoek naar de meest geschikte partij voor deze opgave. Omdat een belangrijke succesfactor van deze opdracht is gelegen in de samenwerking tussen partijen, is het projectteam op zoek naar een partij met een visie die aansluit op die van de gemeente Heemskerk, Woonopmaat en hun behoeften. Naast geschiktheid is de visie van partijen daarom erg belangrijk.

Het projectteam gaat ervan uit dat partijen op basis van de beschikbare informatie een goede inschatting kunnen maken van de potentie van deze opdracht en de daarvoor benodigde inzet en aanpak.

Het stedenbouwkundig Masterplan is gemaakt op basis van een aantal grote ervaringsprojecten, zo zijn er een aanname gedaan voor het terugbouwen van 2 tot 3 keer zoveel woningen en is er zoveel mogelijk op basis van het bestaande stratenpatroon een verkaveling gevonden. De programmering ligt nog niet vast. In een verdergaand co-creatie proces zal worden onderzocht of de aannames kloppen of moeten worden bijgesteld.

Het projectteam vraagt u hiervoor een proces voorstel/visie voor de co-creatie te maken, en geeft daarbij de volgende indicatie aan voor een rolverdeling, waarbij partners gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het uiteindelijke resultaat. Gezamenlijk betekent: wederzijds begrip voor alle thema's in de breedte: dus stedenbouwkundig ontwerp, architectuur, financiën, ecologie en duurzaamheidsontwikkeling, etc.

De onderstaande lijst is niet volledig maar geeft een indicatie hoe de rolverdeling kan worden vormgegeven, maar geeft vooral een belangrijke indicatie van de verschillende deelverantwoordelijkheden.

Woonopmaat

- Opdrachtgever voor het huurvastgoed
- Procescontrole, samen met de gemeente overall verantwoordelijk voor het projectteam
- Planning en verbinding met externe project partners zoals adviseurs, welstand etc.
- Financiële inbedding in eigen beleid
- Controle projectpartner, stedenbouwkundige
- Verantwoordelijk voor het proces met bewoners (waarin projectpartner ondersteund en proactief is)

Gemeente Heemskerk, vergunningverlening, ruimtelijke ordening, inpassing in bestaand beleid, ingrepen in de openbare ruimte

- Opdrachtgever voor de civiele ingrepen
- Omgevingsplan
- Plan voor natuurontwikkeling en ecologie
- Duurzaamheidsdoelstellingen gemeente
- Verkeer en parkeren
- Inpassing stedenbouw op groter schaalniveau
- Planaansluitingen

De projectpartner met architect: Gebouwen, parkeren en woning typologieën

- Analyse verkenning en eerste resultaten haalbaarheid
- Leading in planning en contact met verschillende projectpartners
- Verantwoordelijk voor de algehele project coördinatie
- Eventuele voorstellen tot bijstelling van programma
- Bouwblok maten en bekijkt samen met de stedenbouwkundige hoe deze indien noodzakelijk kunnen worden aangepast
- De ontwikkeling van de verschillende woning typologieën
- Ontwikkeling verschillende woningplattegronden
- Onderzoek parkeeroplossingen, binnen de context van het masterplan
- Verkenning systemen voor energie etc.
- Voorstellen voor de beeldkwaliteit, of
- Aanpassingen van bovenstaand in co-creatie proces

Juurlink [+] Geluk, stedenbouwkundige- en landschappelijke ontwerp kwaliteit

- Aanpassen gebouvvolumes en bouwblokgrenzen, verschillende voorstellen voor overleg
- Bewaken van de overall ontwerp kwaliteit
- Gebouwstructuur wijk en hoogteaccenten
- Positie toegangspartijen
- Bijdrage aan voorstellen beeldkwaliteit
- Principe profielen openbare ruimte, en daarop gebaseerd overall tekening
- Aansluitingen op de omgeving
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Aanpassingen van bovenstaand in co-creatie proces

U wordt daarom verzocht een motivatie te schrijven waarin u uw visie uitwerkt en het projectteam ervan overtuigt de meeste geschikte partij te zijn om deze opdracht uit te voeren. In uw motivatie dient in ieder geval aan bod te komen:

- Wat is uw visie op regisserend opdrachtgeverschap en wat zijn in uw ervaring de kritische succesfactoren voor deze manier van samenwerking?
- Wat is uw visie op duurzaam en toekomstbestendig bouwen en op welke manier denkt u hierop toegevoegde waarde te kunnen leveren in het project.
- Wat is uw visie op het ontwikkelen van een nieuwe wijk in co-creatie met opdrachtgever en bewoners?

Uw motivatie dient maximaal 6 A4 (enkelzijdig in een leesbaar lettertype, inclusief illustraties en bijlagen) te beslaan. De motivatie wordt beoordeeld op de volgende criteria:

1.	Bewonersbetrokkenheid in het ontwerpproces	De mate waarin wordt aangetoond dat u over de benodigde inzichten en ervaring beschikt om bewoners te betrekken in het ontwerpproces en draagvlak te creëren bij bewoners.
2.	Samenwerking	Dat mate waarin wordt aangetoond dat u over de benodigde inzichten en ervaring beschikt om samen met Woonopmaat, in haar rol van regisserend opdrachtgever, en met de gemeente in alle fasen van het project de Schrijversbuurt tot een succesvolle uitvoering te brengen.
3.	Toekomst bestendigheid	De mate waarin wordt aangetoond dat u over de benodigde kennis, creativiteit en innovatie beschikt om de gehele ontwikkeling van de Schrijversbuurt op een zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijke wijze uit te voeren.

Per criterium worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Score	Waardering
0	Er is in geen of in onvoldoende mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
3	Er is in beperkte mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
5	Er is in voldoende mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
7	Er is in goede mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.
10	Er is in uitstekende mate invulling gegeven aan dit beoordelingsaspect.

Van invloed op het toekennen van de scores voor de motivatie is de mate waarin:

- De motivatie duidelijk, concreet en volledig is;
- De motivatie wordt ondersteund met concrete voorbeelden of ervaringen;
- De motivatie realistisch (en voor zover van toepassing uitvoerbaar) is.

De weging tussen de beoordelingsaspecten is gelijk, in totaal kunnen dus maximaal 30 punten worden verdiend. De beoordeling wordt door de selectiecommissie bij consensus vastgesteld. De drie partijen met de hoogste score worden uitgenodigd tot de dialoog- en inschrijvingsfase.

1. *Beoordelingsteam*

De aanbestedende dienst benoemt een beoordelingsteam van personen die op basis van hun professionaliteit de inschrijvingen beoordelen op de selectiecriteria.

2. *Knock-out criteria*

Het niet voldoen aan één of meerdere knock-out vragenlijsten leidt tot een ongeldige verzoek tot deelname. Alle gegadigden die voldoen aan de knock-out eisen komen voor selectie in aanmerking.

3. *Selectiecriteria*

De beoordeling van de antwoorden op de selectiecriteria geschiedt anoniem door het beoordelingsteam.

4. *Ranking*

Op basis van de totaalscore voor alle selectiecriteria samen wordt de ranking van de verzoeken tot deelname bepaald. Deze ranking bepaalt welke gegadigden voor selectie in aanmerking komen.

5. *Gelijk eindigende gegadigden*

Indien meerdere partijen op de derde plaats eindigen, dan wordt doorslaggevende betekenis toegekend aan de score op het onderdeel **samenwerking**. Indien dat niet tot onderscheid leidt, wordt doorslaggevende betekenis toegekend aan de score op het onderdeel **bewonersbetrokkenheid in het ontwerpproces**. Indien dat niet tot onderscheid leidt zal voor de derde plaats worden geloot.

Selectiebeslissing

Alle gegadigden worden middels de mededeling van de selectiebeslissing gelijktijdig schriftelijk en gemotiveerd via TenderNed geïnformeerd over de uitkomst van de selectiefase. Dit betekent dat de afgewezen gegadigden een gemotiveerde afwijzing ontvangen, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de begunstigde gegadigden met betrekking tot bescherming van commerciële belangen en vertrouwelijke informatie.

Na ontvangst van de selectiebeslissing kan een afgewezen gegadigde een beroep in rechte instellen tegen de selectiebeslissing. Dit dient te gebeuren binnen tien (10) kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing. Dit betreft een vervaltermijn. In geval van een kort geding schort de aanbestedende dienst de datum van de aanvang van de gunningsfase op tot een nadere datum, afhankelijk van (het tijdstip en de inhoud van) de uitspraak van de voorzieningenrechter.

1. *Verificatie*

De aanbestedende dienst gaat na de bekendmaking van de selectiebeslissing tijdens de opschortende termijn (tevens vervaltermijn) over tot het verifiëren van de gegevens in de aangeleverde UEA('s) van de voor de gunningsfase geselecteerde gegadigden, en indien van toepassing alle onderaannemers en de derde(n) waarop een beroep gedaan wordt inzake de financiële en economische draagkracht. Hiertoe dienen de voor de gunningsfase geselecteerde gegadigden, de vereiste bewijsstukken op eerste verzoek van de aanbestedende dienst binnen zeven kalenderdagen te overleggen. Daarnaast heeft de aanbestedende dienst de mogelijkheid om deze gegadigden te verzoeken het verzoek tot deelname toe te lichten tijdens een verificatiegesprek.

2. *Selectie*

Indien onomstotelijk vast komt te staan dat de voor de selectiefase geselecteerde gegadigden aan alle vereisten voldoen én binnen tien (10) kalenderdagen na het verzenden van de selectiebeslissing geen van de afgewezen gegadigden bezwaar heeft gemaakt tegen de selectiebeslissing door het laten betekenen van een (kort-geding) dagvaarding bij de rechtbank Haarlem.

Inschrijvingsfase en verder proces

Na de selectiefase worden drie partijen uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. De opdracht zal worden gegund op basis van de beste kwaliteit in verhouding tot het beschikbare plafondbedrag per woningtype. Ook zal een grondbieding voor de marktkavels een belangrijk onderdeel zijn. Bij gunning van de opdracht wordt uitsluitend de kwaliteit van de aanbiedingen beoordeeld. Ten aanzien van het kwaliteitsonderdeel worden de volgende gunningscriteria overwogen:

- Visie/aanpak t.a.v. de wijkontwikkeling, met als uitgangspunt de meegestuurde Stedenbouwkundige Verkenning en de uitwerking daarvan in het Masterplan
- Visie/aanpak duurzaamheid
- Visie/aanpak bewonersbegeleiding en betrokkenheid
- Uw (voorlopig) ontwerp
- Prijsvormingsplan en grondbieding

In de dialoogfase gaan wij het gesprek aan met de geselecteerde partijen om de uitvraag verder uit te werken, met u te bespreken en deze te optimaliseren (de dialoogfase).

Vervolgens wordt aan partijen gevraagd een inschrijving te doen op basis van de definitieve uitvraag. Aan de partij die ons de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding biedt, wordt de opdracht gegund. Na het selecteren van de winnaar vindt een verificatiefase plaats, om te toetsen of beide partijen over en weer dezelfde verwachtingen hebben. Daarna kan de Raamovereenkomst worden gesloten en kunnen deelopdrachten worden verstrekt.

Bijlagen

Bijlagen selectieleidraad

1. Duurzaam Dichtbij – Koersplan 2024-2030
2. Duurzaamheidsvisie Woonopmaat
3. Kaart/luchtfoto Schrijversbuurt
4. Gezamenlijke nota van uitgangspunten Schrijversbuurt
5. Adaptief Masterplan Schrijversbuurt
6. Mogelijke fasering Schrijversbuurt
7. Voorlopige programma's naar inpassing (2 programma's)
8. Algemene Inkoopvoorwaarden van Woonopmaat juli 2023
9. Algemene verkoopvoorwaarden voor Grond 2005 Gemeente Heemskerk

Bijlagen ten behoeve van aanmelding

- Bijlage A. Model referentieformulier
- Bijlage B. Uniform Europees Aanbestedingsdocument