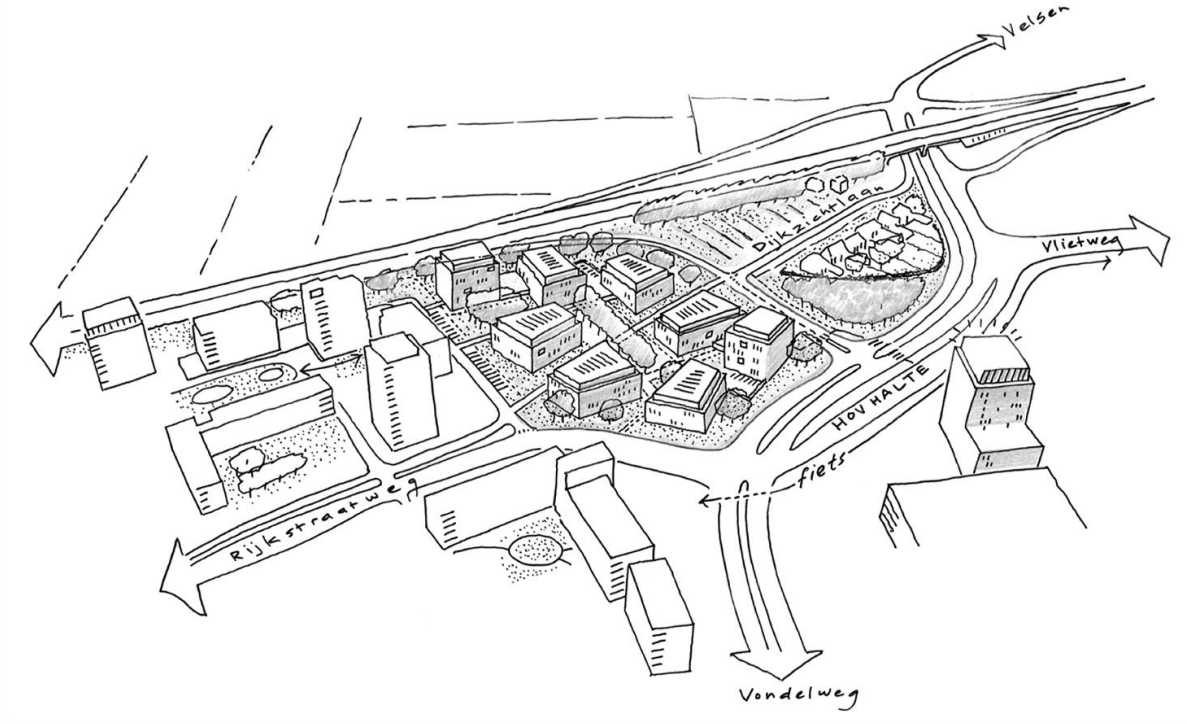
SELECTIELEIDRAAD PARTNERSELECTIE DELFTPLEIN

GEMEENTE HAARLEM



DATUM: 28 OKTOBER 2026

PROJECTNUMMER: OK-2025-003

Gemeente Haarlem

OP KOERS
RUIMTE & MOBILITEIT

SELECTIELEIDRAAD PARTNERSELECTIE DELFTPLEIN

GEMEENTE HAARLEM

Aanbestedende dienst
Gemeente Haarlem
www.haarlem.nl

Procesbegeleiding aanbesteding
Op Koers, Ruimte & Mobiliteit B.V.
www.projectopkoers.nl

Aanbestedingsplatform
www.tenderned.nl

Projectnummer
OK-2025-003

Status
Definitief

Versie
10.0

Datum
28 oktober 2026

Gemeente Haarlem

OP KOERS
RUIMTE & MOBILITEIT

INHOUDSOPGAVE

1. BEGRIPPENLIJST 6

2. Gemeente Haarlem zoekt Partner voor Delftplein 13

2.1. Aanleiding gebiedsontwikkeling 14

2.2. Motivering aanbestedingsprocedure 15

2.3. Doel Selectieleidraad 16

2.4. Communicatie 16

2.5. Leeswijzer 17

3. Omschrijving van de Opdracht 19

3.1. Groene Stadsentree Delftplein 19

3.1.1. Ligging in omgeving 19

3.1.2. Ruimtelijk concept 20

3.1.3. Programma 21

3.1.4. Randvoorwaarden van de Opdracht 21

3.2. Aard en omvang van de Opdracht 23

3.3. Overeenkomsten 24

3.3.1. Overeenkomsten Haalbaarheidsfase 24

3.3.2. Optieovereenkomst 25

3.3.3. Koop- en ontwikkelovereenkomst 25

3.3.4. Social Return 25

4. Procedure 26

4.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure 26

4.1.1. Selectiefase 26

4.1.2. Inschrijvingsfase 26

4.2. Opdracht 27

4.3. Nota van inlichtingen 27

4.4. Aanlevering in te dienen stukken 28

4.4.1. TenderNed 28

4.5. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden 28
4.6. Beoordeling 29
5. Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen 30
5.1. Uitsluitingsgronden 30
5.1.1. Aanvullende voorwaarden bij de Uitsluitingsgronden 30
5.1.2. Bibob 30
5.1.3. Aanvullende bewijsstukken 31
5.2. Geschiktheidseisen 31
5.2.1. Beroepsbevoegdheid 31
5.2.2. Economische draagkracht 31
5.2.3. Technische bekwaamheid 31
5.2.4. Loting 34
6. Procedure na ontvangst Verzoek tot deelneming 35
6.1. Opening Aanmelding en beoordeling op compleetheid 35
6.1.1. Stap 1: Toets op vormvereisten en compleetheid 35
6.1.2. Stap 2: Toets aan de Uitsluitingsgronden 35
6.1.3. Stap 3: Toets op de Geschiktheidseisen 35
6.1.4. Stap 4: Loting 36
6.2. Selectiecommissie 37
6.3. Besluitvorming omtrent de selectie 37
6.4. Communicatie uitslag en bezwaartermijn 37
6.5. Overige procedurele voorwaarden 38
7. Algemene bepalingen 39
7.1. Akkoordverklaring Gegadigden 39
7.2. Klachten melden en geschillenregeling 39
7.3. Toepasselijke regelgeving 39
7.4. Voorbehoud Aanbestedende dienst 40
7.5. Terugtrekken Gegadigden 40

7.6. Vertrouwelijkheid en Intellectuele eigendomsrechten....40
7.7. Communicatie....40
7.8. Taal....41
7.9. Rangorde documenten....41
7.10. Wijziging Aanbestedingsdocumenten....41

1. BEGRIPPENLIJST

De hieronder gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Selectieleidraad met een hoofdletter geschreven. In deze Selectieleidraad wordt verstaan onder:

Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem.
Aanbestedingswet	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van Richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (PbEG L 134) (hierna: Richtlijn nr. 2004/18/EG).
Aanbestedingsdocumenten	Alle documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld en verstrekt in het kader van de onderhavige aanbestedingsprocedure en die gezamenlijk de eisen, wensen, kaders en uitgangspunten vormen voor de uiteindelijk door de Aanbestedende dienst en de Marktpartij te sluiten Overeenkomst(en).
Aanmelding	Verzoek tot deelname aan de aanbesteding door een Gegadigde in de Selectiefase.
ARW 2016	Aanbestedingsreglement voor werken 2016 zoals gepubliceerd in de Staatscourant 2020, nummer 30657.
Aankondiging	De formele Aankondiging van de Opdracht op TenderNed (www.tenderned.nl)
Bouwrijp maken door gemeente	Bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen zover niet benodigd voor de bestaande tijdelijke woningen en openbare verlichting en verharding noodzakelijk voor het blijven functioneren van het gebied, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen (behoudens die behouden dienen te blijven), boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten tot een diepte van 60 cm minus maaiveld en milieutechnisch geschikt voor het beoogd gebruik.
Bouwvlak	Gebied waar het programma gerealiseerd kan worden, zoals opgenomen in het Programma van Eisen voor de Leefomgeving. Het Bouwvlak bestaat uit meerdere losse vlakken. Het Bouwvlak is onderdeel van het Plangebied. Het exacte Bouwvlak dient nog bepaald te worden aan de hand van het op te stellen stedenbouwkundig plan en het SO inrichtingsplan.
Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij	- Het aanleggen van rioleringen - Het graven van watergangen - Het verleggen van riolering (diepriool) - Aanleggen van bouwwegen Indien er een verplichting ligt om deze werkzaamheden voor start bouw uit te voeren, is de Winnende Marktpartij verplicht hier gevolg aan te geven.
Combinant(en)	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking tussen ondernemers of organisaties die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.

Combinatie	Een samenwerking tussen Marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Dienstverleningsovereenkomst	Overeenkomst welke met de Winnende marktpartij wordt aangegaan ten behoeve van de Haalbaarheidsfase en waarin afspraken worden vastgelegd ten behoeve van de op te leveren producten, de planning, de samenwerking en de voorwaarden van de Haalbaarheidsfase.
Exclusiviteitsvergoeding	Bedrag dat Winnende Marktpartij dient te betalen bij ondertekening van de Optieovereenkomst, waarmee Winnende Inschrijver een afnamerecht krijgt voor de koop van de grond. De Exclusiviteitsvergoeding bedraagt in totaal 10% van de Koopsom.
Financieel bod	Het financieel bod bestaat uit het grondbod (minimaal € 7,1 miljoen uitgaande van 120 koopwoningen, waarvan 33% in het middensegment laag en 67% in het middensegment hoog en 600 m^2 BVO voorzieningen, inclusief parkeeroplossing voor de woningen en de voorzieningen) minus de kosten voor de Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en de kosten voor het Woonrijp maken (maximaal € 4,2 miljoen in termijnen te factureren bij de gemeente). Het grondbod is gelijk aan de Koopsom, zoals gedefinieerd in de Optie- en Koop- en Ontwikkelovereenkomst. Het financieel bod wordt gedaan voor het sluiten van de Optieovereenkomst. Voorafgaand aan het Financieel bod zal de gemeente een taxatie van de residuele grondwaarde onder het aantal woningen en de m^2 BVO voorzieningen inclusief parkeeroplossing laten uitvoeren. Ook wordt een SSK-raming voor de kosten Civiele werkzaamheden voor de ontwikkelaar en de kosten Woonrijp maken opgesteld. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI, peildatum 2026.
Gegadigde(n)	De natuurlijke- of rechtspersoon die zich conform deze aanbestedingsprocedure zelfstandig of in een samenwerkingsverband (Combinatie) aanmeldt met een Verzoek tot deelneming.
Geschiktheidseisen	De Geschiktheidseisen zijn eisen met een uitsluitend karakter en worden gebruikt om de geschiktheid van een Inschrijver te beoordelen.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn bij het vaststellen van de meest optimale uitvoering van het gevraagde in de Inschrijvingsfase.
Gunning	Moment waarop de Aanbestedende Dienst bepaalt welke Marktpartij de Winnende Marktpartij is en zij met deze Marktpartij een Overeenkomst aangaat.
Haalbaarheidsfase	Eerste fase van de Opdracht met als doel een samenwerking tussen Opdrachtgever, Elan Wonen en Winnende Marktpartij ten aanzien van het onderzoeken van de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zoals nader toegelicht in de Aanbestedingsstukken. De Haalbaarheidsfase bevat de volgende onderdelen: - Het aangaan van een Dienstverleningsovereenkomst; - Gezamenlijk selecteren van (een) bureau(s) voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan

	en beeldkwaliteitsplan samen met de gemeente en Elan Wonen. De gemeente verzorgt deze aanbestedingsprocedure. De kosten voor het bureau worden verdeeld tussen de gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij (ieder 1/3e deel); - Het aansturen van het bureau voor het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. De gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid en beslissingsbevoegdheid; - Het opleveren van het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan als eindproducten van de Haalbaarheidsfase in samenwerking met de gemeente en Elan Wonen. - Bij het succesvol afronden van de Haalbaarheidsfase wordt de Optieovereenkomst getekend tussen de gemeente en de Winnende Marktpartij. De definitie 'Haalbaarheidsfase' wijkt af van het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP). In het HRPP zou dit feitelijk de ontwerpfase zijn, maar partijen onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Delftplein aan de hand van het verder uitwerken van de plannen.
Inschrijver	De Gegadigde die, na geselecteerd te zijn in de Selectiefase, wordt uitgenodigd tot deelname aan de Inschrijvingsfase en verzocht wordt een Inschrijving in te dienen op basis van de voorwaarden vermeld in de Inschrijvingsleidraad.
Inschrijving(en)	De aanbieding(en) van de Inschrijver in de Inschrijvingsfase, die gebaseerd is op de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst zoals beschreven in de Aanbestedingsdocumenten.
Inschrijvingsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving indienen t.b.v. de Gunning van de Opdracht.
Inschrijvingsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningmethodiek van de verkoop van de gronden, de realisatie van de Openbare ruimte (buitenruimte), inclusief de aanleg van groen en de ontwikkelmogelijkheden voor de gebouwen.
Koop -en ontwikkelovereenkomst	De tussen Partijen beoogde overeenkomst waarin zij onder meer afspraken zullen vastleggen betreffende de verdere ontwikkeling en realisatie van de plannen voor het Plangebied en de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransactie. Een concept van de Koop- en ontwikkelovereenkomst is als bijlage 8 bijgevoegd.
Koopsom	De door de Winnende Marktpartij verschuldigde vergoeding voor de verwerving van de grond, uitgedrukt in euro's (€), exclusief omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting en overige kosten die verband houden met de levering en eigendomsoverdracht van de grond.

Marktpartij	Een partij (natuurlijk of rechtspersoon) die een product of dienst aanbiedt of afneemt op de markt. Dit kunnen commerciële of niet commerciële partijen zijn. Dit kan ook een samenstelling zijn van meerdere Marktpartijen waarvan één partij als aanspreekpunt dient voor de gemeente, zie begrip Combinant.
Niet-openbare procedure	De aanbesteding van de Opdracht voor de ontwikkeling van Delftplein, vindt plaats volgens de Europese Niet-openbare procedure, zoals opgenomen in de Aanbestedingswet 2012, alsmede conform hoofdstuk 3 ARW 2016. De procedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Inschrijvingsfase.
Nota van inlichtingen	Een document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de Aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de Selectieleidraad. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Selectieleidraad.
Opdracht	De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Marktpartij, omvat de volgende onderdelen: - Het aangaan van een Dienstverleningsovereenkomst; - Gezamenlijk selecteren van (een) bureau(s) voor het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan samen met de gemeente en Elan Wonen met een meervoudig onderhandse aanbesteding. De gemeente verzorgt deze aanbestedingsprocedure; - Het aansturen van het bureau voor het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. De gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid en beslissingsbevoegdheid; - Het opleveren van een stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan in samenwerking met de gemeente en Elan Wonen als eindproduct van de Haalbaarheidsfase; - Het aangaan van een Optieovereenkomst na afronding van de Haalbaarheidsfase; - Het aanleveren van de onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (inclusief de daarvoor noodzakelijke onderzoeken), uitwerking van de gebouwontwerpen van de door de Partner op te leveren gebouwen en geometrieën voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure na vaststellen van de documenten uit de Haalbaarheidsfase; - Verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde onderzoeken en motivering voor het wijzigen van het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure. De gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting om te beoordelen of het door de Partner opgestelde ontwerp-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een goede fysieke leefomgeving, gestelde kaders en betrokken belangen;

	- Het afronden van een Definitief Ontwerp; - Het aangaan van de Koop- en ontwikkelovereenkomst; - Het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag (incl. verzorgen benodigde stukken); - Op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de middensegmentwoning vindt koop en afname van de grond voor de middensegment woningen (excl. gronden Wooncoöperatie) plaats met een Koop- en ontwikkelovereenkomst. De gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting; - Bouwrijp maken (civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij voorafgaand aan start bouw) van de gronden in grondeigendom van gemeente en provincie; - Woonrijp maken van het hele Plangebied, inclusief grondeigendom van Elan Wonen; - Realisatie, vermarkten en verkoop van het vastgoed van maximaal 120 woningen in het middensegment en in totaal 600 m2 bvo ruimte voor voorzieningen. In de uitwerking kan tot een andere verdeling worden gekomen voor de hoeveelheid vierkante meters voor voorzieningen samen met Elan Wonen. De inspanningsverplichting ligt hiervoor bij de Winnende Marktpartij. De verdere toelichting van de Opdracht staat in hoofdstuk 3 van deze leidraad.
Openbare ruimte	De in het Plangebied gelegen gronden waarop door de Winnende Marktpartij voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd. De exacte verdeling Openbare ruimte en Bouwvlak komt voort uit het nog op te stellen Stedenbouwkundig plan en SO inrichtingsplan. De Openbare ruimte krijgt na realisatie een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente, Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet en wordt daarmee na realisatie overgedragen aan de gemeente Haarlem voor een symbolisch bedrag van €1,- (één euro). Daar waar in de Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde Voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.
Opdrachtwaarde	De waarde van de door de Aanbestedende dienst met deze aanbestedingsprocedure in de markt gezette opdracht.
Optieovereenkomst	Overeenkomst waarbij de Winnende Marktpartij – na een succesvolle Haalbaarheidsfase - het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode de Koop- en Ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de Aanbestedende dienst.
Overeenkomst(en)	De contractuele afspraken tussen de Aanbestedende dienst en de Winnende Marktpartij op basis van de Aanbestedingsdocumenten, de Inschrijving en overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.
Partner	Opdrachtnemer.

Plangebied	Totale gebied waarbinnen de Opdracht gerealiseerd wordt, bestaande uit Bouwvlak(ken) en Openbare ruimte. Zie bijlage 2. Het is kadastraal bekend gemeente Haarlem, bestaat uit delen van de perceelnummers STN01 A 3462, 3408, 2990, 2992, 3458, 3463, 2997 met een totale oppervlakte van circa 2,47 hectare.
Selectiecriteria	Aanvullende criteria op de Geschiktheidseisen, aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst geschikte Gegadigden selecteert.
Selectiefase	De fase waarin de Gegadigde(n) een Verzoek tot deelneming indienen.
Selectieleidraad	Het onderhavige document, waarin de Aanbestedende dienst heeft beschreven wat de Selectiecriteria zijn waarop een Gegadigde het Verzoek tot deelneming dient te baseren.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) over de financiële toestand, de bekwaamheid en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure.
Uitgeefbare gronden	Gronden die vanuit de Gemeente verkocht worden aan de Marktpartij.
Uitnodiging tot Inschrijving	Formele uitnodiging van de Aanbestedende dienst aan één of meerdere partijen om binnen vastgestelde voorwaarden en termijnen een Inschrijving in te dienen.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in de artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet.
Verzoek tot deelneming	De Aanmelding van een Gegadigde met het verzoek om toegelaten te worden tot de Inschrijvingsfase.
Wachtkamerpartij	Inschrijvers die als tweede, derde, vierde en vijfde gerangschikt zijn in de Inschrijvingsfase en met wie een Wachtkamerovereenkomst wordt gesloten die ertoe strekt dat zij alsnog (in volgorde rangschikking aanbesteding) de kans krijgen de Haalbaarheidsfase met de Aanbestedende dienst te doorlopen als die met de winnaar van de aanbesteding niet succesvol wordt afgerond, en/of dat zij als eerste de mogelijkheid krijgen om een aanbod te doen voor de realisatie van het ontwerp als de Aanbestedende dienst en de Winnende Marktpartij met wie de Haalbaarheidsfase succesvol is doorlopen geen overeenstemming over de Koop- en ontwikkelovereenkomst bereiken en de Aanbestedende dienst nog steeds tot realisatie wenst over te gaan op basis van het ontwerp.
Wachtkamerovereenkomst	Een Wachtkamerovereenkomst is een voorlopige contractuele afspraak tussen een Aanbestedende dienst en een leverancier. Deze Overeenkomst treedt alleen in werking als de definitieve aanbestedingsprocedure mislukt of wordt geannuleerd, en fungeert als een vangnet om continuïteit van diensten of leveringen te waarborgen. De Wachtkamerovereenkomst heeft een looptijd van 24 maanden.
Winnende Marktpartij (c.q. geselecteerde Partner)	De partij aan wie de Opdracht wordt gegund, na Inschrijvingsfase, en waarmee de Aanbestedende dienst de Overeenkomst(en) sluit.
Wooncoöperatie	Een wooncoöperatie is een collectieve, democratisch bestuurde woonvorm zonder winstoogmerk, waarin bewoners gezamenlijk eigenaar zijn van hun woonomgeving en samen besluiten over

	ontwerp, beheer, onderhoud en toewijzing. Individuele leden kunnen geen maatschappelijk geïnvesteerd kapitaal uit de coöperatie halen. De Wooncoöperatie maakt geen onderdeel uit van de Opdracht.
Woonrijp maken	Onder het Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied wordt in deze Selectieleidraad tenminste en voor zover aan de orde verstaan: 1. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, open water/watergangen, klimaatmaatregelen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair; 2. het planten van bomen; 3. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, glasvezel waaronder slechts indien voor het bouwplan noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuren (kabels en leidingen); 4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz. Voor zover niet anders bepaald, wordt gedoeld op gronden die onderdeel uitmaken van de (toekomstige) Openbare ruimte.

2. Gemeente Haarlem zoekt Partner voor Delftplein

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de aanbesteding ten behoeve van de Selectiefase van de Europese niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorafgaande selectie) voor de ontwikkeling van Delftplein te Haarlem.

Doel aanbesteding
Het doel van deze aanbestedingsprocedure is een Partner te selecteren voor de ontwikkeling van Delftplein, die - na een succesvol doorlopen haalbaarheidsonderzoek - de volgende onderdelen realiseert: de middensegment woningen (exclusief het deel van de Wooncoöperatie), buurtvoorzieningen én de Openbare ruimte.

De Partner wordt door Elan Wonen uitgenodigd om deel te nemen aan de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure voor de bouw van maximaal 240 sociale woningen van Elan Wonen. Naast de Partner worden ook enkele andere partijen gevraagd deel te nemen aan deze meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

Programma
De ontwikkeling van de locatie Delftplein bestaat voornamelijk uit een betaalbaar woonprogramma. Er wordt uitgegaan van een woonmilieu met een bandbreedte van 300 tot 400 appartementen. Hiervan is 60% van de woningen bestemd voor sociale huur en is 10% bestemd voor een Wooncoöperatie in het middensegment. De overige 30% wordt in het middensegment koop gerealiseerd door De Winnende Marktpartij. Aanvullend is er ruimte voor 600 m^2 BVO buurtgericht programma in de vorm van wijkvoorzieningen of werkplekken, gerealiseerd door de Winnende Marktpartij. Hiervan is de verdeling commercieel en niet-commercieel 50%-50%. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd door woningcorporatie Elan Wonen. Zij verwerven zelf de grond die daarvoor nodig is.


Bestaande situatie Delftplein en Rijksstraatweg te Haarlem, gezien vanaf W.F. Hermansstraat

Het bovenstaande programma met de middensegment koopwoningen (exclusief het deel van de Wooncoöperatie) en de (buurt-)voorzieningen, dient voor eigen rekening en risico gerealiseerd en verkocht en verhuurd te worden. Gemeente heeft een set van ruimtelijke spelregels, randvoorwaarden, eisen en wensen in de vorm van een Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL) opgesteld voor Delftplein, zie bijlage 3. Daarnaast is er een ambitiedocument met een geactualiseerde proefverkaveling. Deze nieuwe proefverkaveling is opgesteld naar aanleiding van de uitkomsten uit de quickscan geluid die is uitgevoerd, zie bijlage 10. Deze documenten vormen het kader voor deze gebiedsontwikkeling.

Openbare ruimte
Voor de realisatie van de Openbare ruimte wordt gestreefd naar een groene invulling, tenzij verharding of bebouwing is vereist. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van 40-50% groen voor de hele ontwikkeling. De Openbare ruimte binnen het Plangebied wordt door de Partner gerealiseerd.

Samenwerking
De gemeente vindt een sterke, langdurige samenwerking tussen gemeente, Partner, Elan Wonen en de Wooncoöperatie erg belangrijk. De gemeente vervult dan ook een actieve rol in de Haalbaarheidsfase.

De gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij selecteren gezamenlijk in de Haalbaarheidsfase een partij (of Combinatie van partijen) die een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan opstelt voor het gebied en een SO inrichtingsplan voor de Openbare ruimte maakt met een aanbesteding. De gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij vergoeden ieder 1/3^{e} deel van de kosten voor deze partij (of Combinatie van partijen). Elke partij neemt haar eigen inzet in de Haalbaarheidsfase voor eigen rekening en risico.

In deze Selectieleidraad wordt de eerste fase (c.q. de Selectiefase) van de procedure, de planning en Geschiktheidseisen nader beschreven.

2.1. Aanleiding gebiedsontwikkeling

Delftplein is de naam van zowel het verkeersplein als van de ontwikkellocatie ten westen ervan. De urgente vraag naar betaalbare woningbouw en meerdere kansen en ambities, vormen samen de aanleiding tot ontwikkeling op deze locatie.



Spelregelkaart Delftplein (bron: PvEL, Ziegler | Branderhorst)

De gemeente Haarlem wil op deze plek een woonwijk van minimaal 300 en maximaal 400 woningen in voornamelijk het betaalbare segment realiseren. Daarnaast willen we de fietsverbindingen in en rondom het gebied versterken, het gebied autoluw inrichten en zorgen voor goede, veilige looproutes naar de bushaltes. Ook wordt ingezet op een robuuste, groene structuur die aansluit bij de ambities voor een groen en leefbaar Haarlem. Een nadere omschrijving van deze Opdracht is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze Selectieleidraad.

2.2. Motivering aanbestedingsprocedure

Er is sprake van een aanbestedingsplicht voor deze Opdracht. De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese Niet-openbare procedure volgens de Aanbestedingswet 2012, alsmede conform hoofdstuk 3 ARW 2016. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. Om deze complexe opgave succesvol te realiseren, is er een lange termijn samenwerking nodig. Daarom is gekozen voor een partnerselectie om tot de beste Inschrijving te komen. De Winnende Inschrijving wordt als Partner gecontracteerd voor (in eerste instantie) de Haalbaarheidsfase, met een Dienstverleningsovereenkomst. Na het succesvol doorlopen van de Haalbaarheidsfase wordt een Optieovereenkomst voor de gebiedsontwikkeling Delftplein overeengekomen.

De Aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Niet-openbare aanbesteding, omdat de Opdracht multidisciplinair en complex is, waarbij partijen meerdere jaren met elkaar gaan samenwerken. De Aanbestedende dienst wil de administratieve lasten en de tijdbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de Inschrijvingen beperkt houden door een maximum van vijf (5) aan het aantal Inschrijvingen te stellen in de Inschrijvingsfase. Dit in lijn met artikel 2.99 uit de Aanbestedingswet.

De Aanbesteding is opgedeeld in twee delen:

- **Selectiefase**: In deze fase kunnen alle geïnteresseerde Marktpartijen die aan de eisen voldoen een Verzoek tot deelneming doen. Vervolgens vindt uit alle geldige en volledige Verzoeken tot deelneming een selectie plaats van maximaal vijf (5) Gegadigden op basis van beroepsbevoegdheid, economische draagkracht en technische bekwaamheid in het realiseren van betaalbaarheid wonen met kwaliteit.
- **Inschrijvingsfase**: In deze fase worden de maximaal vijf (5) geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving te doen. De Gunningcriteria en voorwaarden voor de Inschrijving zijn inclusief bijbehorende bijlagen verwoord in de Inschrijvingsleidraad, op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving kunnen indienen. De concept Inschrijvingsleidraad en bijbehorende concept Overeenkomsten worden bij publicatie van de Selectieleidraad direct beschikbaar gesteld.

De Partner wordt door Elan Wonen uitgenodigd om deel te nemen aan de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure voor de bouw van maximaal 240 sociale woningen van Elan Wonen. Naast de Partner worden ook enkele andere partijen gevraagd deel te nemen aan deze meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

2.3. Doel Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad bevat informatie die de Gegadigden nodig hebben om beeld te krijgen bij de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Verzoek tot deelneming in te dienen.

Daarnaast bevat de Selectieleidraad de benodigde informatie met betrekking tot de Aanmelding voor de Selectiefase en worden geïnteresseerde Marktpartijen door middel van deze Selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de Aanbestedende dienst zal volgen om tot (een) Overeenkomst(en) te komen met de Partner, die de uitvoering van de Opdracht op zich zal nemen.

2.4. Communicatie

Communicatie vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Een Inschrijving kan dan ook uitsluitend digitaal worden ingediend. De Inschrijver dient daartoe over E-herkenning te beschikken. Voor zover de Inschrijver daarover nog niet beschikt, is het advies dit zo spoedig mogelijk aan te vragen via TenderNed, anders kan niet worden deelgenomen aan deze aanbestedingsprocedure.

Met het verzenden van de Aankondiging op TenderNed is deze aanbestedingsprocedure gestart.
Ook via de digitale gemeentelijke communicatiekanalen wordt hierover gecommuniceerd.

In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Selectiefase	
Aankondiging TenderNed	Do. 12 november 2026
Indienen vragen n.a.v. Selectieleidraad	Uiterlijk do. 26 november 2026, 12.00 uur
Publiceren ‘Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase’	Ma. 7 december 2026
Indienen Verzoek tot deelneming	Uiterlijk vr. 18 december 2026, 12.00 uur
Beoordeling Aanmeldingen	Uiterlijk vr. 15 januari 2027
Bekendmaken voornemen tot selectie	Di. 19 januari 2027
Bekendmaken definitieve selectie	Di. 9 februari 2027

Inschrijvingsfase	
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving (aan Gegadigden)	Di. 16 februari 2027
Startbijeenkomst (tijdstip op inschrijving)	Di. 2 maart 2027
Indienen vragen n.a.v. Inschrijvingsleidraad	Uiterlijk vr. 12 maart 2027, 12.00 uur
Verzenden eerste Nota van inlichtingen	Dinsdag 23 maart 2027
Indienen vragen n.a.v. eerste Nota van inlichtingen	Uiterlijk vr. 2 april 2027, 12.00 uur
Verzenden tweede Nota van inlichtingen	Maandag 12 april 2027
Indienen Inschrijvingen	Uiterlijk vr. 23 april 2027, 12.00 uur.
Beoordelen Inschrijvingen	Uiterlijk vrijdag 14 mei 2027
Presentaties Inschrijvers	Do. 20 mei 2027
Reserve presentaties inschrijvers	Vr. 21 mei 2027
Afronding beoordeling inschrijvers	Uiterlijk vrijdag 28 mei 2027
Bekendmaken voornemen tot Gunning	Vr. 4 juni 2027
Bekendmaken definitieve Gunning	Uiterlijk vrijdag 25 juni 2027
Ondertekenen Dienstverleningsovereenkomst Haalbaarheidsonderzoek en Wachtkamerovereenkomst(en)	Vrijdag 9 juli 2027

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid of enige andere vergoeding gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig en voor onbepaalde tijd te wijzigen of om de aanbestedingsprocedure in te trekken zonder tot gunning over te gaan. De beschreven planning, alsmede de overige termijnen, die in de Inschrijvingsleidraad zijn genoemd, zijn fatale termijnen.

De Aanbestedende dienst heeft het recht om eenzijdig van de genoemde fatale termijnen af te wijken. Over een wijziging wordt de Inschrijver tijdig geïnformeerd. De Aanbestedende dienst respecteert hierbij de wettelijk verplichte minimumtermijnen.

2.5. Leeswijzer

De Selectieleidraad bestaat uit 7 hoofdstukken en 26 bijlagen. Zowel de Selectieleidraad als de bijlagen worden enkel digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 1 betreft de begrippenlijst;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 4 bevat de procedure omtrent de aanbesteding;
- Hoofdstuk 5 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de beoordeling en de procedure na ontvangst van de Verzoeken tot deelneming;
- Hoofdstuk 7 bevat tot slot een aantal algemene bepalingen.

Bij de Selectieleidraad horen de volgende 25 bijlagen:

- Bijlage 1: Checklist

Toelichting op de Opdracht

- Bijlage 2: Kaart Plangebied
- Bijlage 3: Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL)
- Bijlage 4: Tekeningen bestaande situatie-, kabels & leidingen
- Bijlage 5: Concept Inschrijvingsleidraad
- Bijlage 6: Concept Dienstverleningsovereenkomst
- Bijlage 7: Concept Optieovereenkomst
- Bijlage 8: Concept Koop- en ontwikkelovereenkomst
- Bijlage 9: Technisch Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte
- Bijlage 10: Ambities en geactualiseerde proefverkaveling Delftplein incl. quickscan geluid
- Bijlage 11: Natuuronderzoek Delftplein 19 november 2024
- Bijlage 12: Verkennend Bodem- en verhardingsonderzoek 23 oktober 2026
- Bijlage 13: Concept wachtkamerovereenkomst

Belangrijke beleidsdocumenten:

- Bijlage 14: Indexering prijsklassen woningbouw categorieën 2026 (de op dat moment geldende versie).
- Bijlage 15: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem (de op dat moment geldende versie).
- Bijlage 16: Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
- Bijlage 17: Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020
- Bijlage 18: AIV voor Diensten
- Bijlage 19: Protocol Social Return on Investment Arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland en IJmond

Formulieren voor Verzoek tot Deelneming

- Bijlage 20: Formulier Bibob
- Bijlage 21: Aanmeldingsformulier
- Bijlage 22: Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- Bijlage 23: Combinatieverklaring (indien van toepassing)
- Bijlage 24: Format referenties (kerncompetentie 1 t/m 6)
- Bijlage 25: Format tevredenheidsverklaring (kerncompetentie 5)
- Bijlage 26: Social return verklaring

3. Omschrijving van de Opdracht

De gemeente Haarlem heeft de ambitie om in de komende 10 jaar 12.000 woningen te realiseren in de stad, volgens het coalitieakkoord 2026-2030. Bij deze woningbouwopgave wordt er gestreefd naar een goede balans tussen leefbaarheid, bereikbaarheid en ruimtegebrek. Er wordt ingezet op veilige buurten en het stimuleren van natuurinclusief bouwen.

Delftplein biedt de kans om in het noorden van de stad een groene stadsentree te creëren met een fijne en betaalbare woonwijk. Voor Delftplein is er nog geen volledig stedenbouwkundig plan uitgewerkt, maar is er een set van ruimtelijke en programmatische spelregels in de vorm van een Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL, bijlage 3). Dit document is in de gemeenteraad van gemeente Velsen én gemeente Haarlem vastgesteld.

Vervolgens zal in nauwe samenwerking tussen woningcorporatie Elan Wonen, markt, omwonenden en toekomstige bewoners, de nieuwe wijk gestalte krijgen. In de Haalbaarheidsfase vervullen de gemeente en Elan wonen hierin een actieve rol.

Dit hoofdstuk geeft een verdere beschrijving van de Opdracht voor de herontwikkeling van Delftplein.

3.1. Groene Stadsentree Delftplein

Op deze plek heeft de gemeente Haarlem de ambitie om een groene stadsentree te creëren, een aangename woonbuurt met (betaalbare) huisvesting en een robuuste groenstructuur met een sterke ecologische waarde. Een moment van thuiskomst en afscheid voor de Haarlemmer en Velsenaar.

Inzet bij deze ontwikkeling is een langjarige samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie en Partner. Delftplein staat voor groene kwaliteit, bereikbaarheid en betaalbare woningbouw. Dit komt terug in het ruimtelijk concept en in het programma. Bijlage 2 geeft aan wat het Plangebied is.

3.1.1. Ligging in omgeving

Delftplein, zowel de naam van het verkeersplein als de ontwikkellocatie van het Plangebied, met de Dijkzichtlaan, zijn gelegen in de noordrand van Haarlem. Deze rand is in feite één groenstedelijk gebied. Delftplein is een open plek te midden van landschappelijke kamers met sport- en stedelijke voorzieningen en wordt momenteel gebruikt als overloopgebied voor divers gebruik zoals sport, tuinieren en tijdelijke huisvesting.

Door versnijdingen van infrastructuur zijn meerdere onbenutte restgebieden ontstaan. Het Plangebied biedt de kans om een kwalitatieve groene stadsentree te ontwikkelen aan de noordkant van Haarlem, de versnippering op te heffen, de oversteekbaarheid van het verkeersplein te verbeteren en een aangename woonbuurt met betaalbare huisvesting te creëren.

In de directe omgeving zal ook het Spaarnegasthuis-terrein ontwikkeld worden. Samen met de gebiedsontwikkeling op het Delftplein maken deze aangrenzende deelgebieden onderdeel uit van *het Icoonproject Delftplein* (zie pagina 84 in de Omgevingsvisie van Haarlem). Delftplein moet in samenhang met de ontwikkeling van dit project ontworpen en ontwikkeld worden. Daarnaast is er de ambitie om de F205 doorfietsroute te verbeteren die door het gebied loopt, inclusief de realisatie van een oversteek over de Rijksstraatweg richting de Vondelweg.

3.1.2. Ruimtelijk concept

Delftplein wordt een groene stadsentree en markeert een moment van thuiskomst en afscheid voor de Haarlemmer en Velsenaar. De gebiedsontwikkeling zal dit moment accentueren met een zorgvuldig ingepast woonmilieu en afronding van Delftwijk. Met een overkoepelende visie op Delftplein ontstaat een samenhangende buurt qua landschap, architectuur en gebruik. De buurt wordt autoluw met veel ruimte voor ontmoeting, groen en biodiversiteit.

De visie voor Delftplein komt concreet tot uiting in de voorgestelde woonblokken in het groen. Door de opzet van de gebouwen is de groene omgeving voelbaar in de buurt en wordt tegelijkertijd een bijdrage geleverd aan de betaalbare woningbouwopgave van de gemeente Haarlem (zie PvEL, bijlage 3).

Uitgangspunt is dat de Openbare Ruimte door de Winnende Marktpartij wordt gerealiseerd en het eigendom na realisatie wordt overgedragen aan de gemeente voor een symbolisch bedragen van € 1,=. Hier gelden de inrichtingseisen zoals opgenomen in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte Haarlem, bijlage 16) en het Technisch Programma van Eisen Delftplein (TPvE, zie bijlage 9). Zowel de HIOR als TPvE wordt op actualiteit gecontroleerd bij aanvang van het ontwerp van de Openbare ruimte.



Tijdelijke woningbouw Delftplein (Elan Wonen)

In 2016 heeft de gemeente met Elan Wonen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een stuk bouwgrond op het Delftplein. Hier zijn nu door Elan Wonen 164 tijdelijke woningen gebouwd, voor een periode van maximaal 15 jaar (tot en met 2032). De tijdelijke woningen maken daarna plaats voor nieuwe sociale huurwoningen. Elan Wonen is hiervoor verantwoordelijk.

Het Plangebied wordt daarom gefaseerd ontwikkeld, waarbij de start bouw van de middensegment woningen zo snel mogelijk zal plaatsvinden en op de locatie van de tijdelijke woningen van Elan Wonen pas na 2032 wordt gebouwd. Deze fasering heeft dan ook impact op het Bouw -en Woonrijp maken. In de fasering van het woonrijp maken dient ook rekening gehouden te worden met de planning van de ontwikkelingen van de woningcorporatie Elan wonen.

3.1.3. Programma

De gemeente Haarlem heeft voor de wijk Delftplein het volgende woningbouwprogramma op het oog:

- Minimaal 300 en maximaal 400 woningen.
- Woningcorporatie Elan Wonen realiseert 60% van het programma als sociale huurwoningen. Zij verwerft hier zelf de grond voor.
- De overige 40% van de woningen wordt gerealiseerd in het middensegment.
- Een kwart van deze middensegment woningen (10% van het totale aantal woningen) zijn bestemd voor een Wooncoöperatie. Voor de wooncoöperatie zijn dit woningen in het betaalbare segment. De woningen voor de Wooncoöperatie worden separaat in de markt gezet.
- De Partner zal maximaal 120 middeldure koopwoningen realiseren (30% van het totale aantal woningen), waarvan 33% in het lage middensegment met een koopprijs tot €349.908,- VON (lage middeldure koop, prijspeil 2026) en 67% in het hoge middensegment met een koopprijs van €349.908,- VON tot €517.770,- VON (hoge middeldure koop, prijspeil 2026).
- De woningen dienen te voldoen aan de Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment. Bij het lage middensegment geldt onder andere dat minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen een minimum oppervlakte van 60 m2 GBO moet hebben en de woningen niet kleiner zijn dan 50 m2 GBO. Woningen in het hoge middensegment zijn niet kleiner dan 60 m2 GBO.
- De woningen dienen te voldoen aan de toewijzingsregels vanuit de op dat moment actuele huisvestingsverordening.
- De woningen zijn van een goede woonkwaliteit, dat betekent dat de woningen een veilige en gezonde woonplek (voldoende licht, lucht en ruimte) bieden, met comfort (gebruiksgemak) en energetische kwaliteit.

Aanvullend is er ruimte voor 600 m2 bvo (bruto vloeroppervlak) buurtgericht programma in de vorm van wijkvoorzieningen of werkplekken. Ongeveer de helft van dit oppervlak heeft een maatschappelijke, niet-commerciële functie (ook voor de Wooncoöperatie), de andere helft van dit oppervlak heeft een maatschappelijke, commerciële functie. Dit wordt ook gerealiseerd door de Partner. In de uitwerking kan tot een andere verdeling worden gekomen, de inspanningsverplichting ligt bij de Partner.

De parkeerbehoefte moet binnen het Plangebied worden opgelost. De parkeervoorziening voor de bewoners van de nieuwe woningen is bouwkundig geïntegreerd in het Plangebied in de vorm van (een) gebouwde parkeervoorziening(en). De auto is “te gast” in deze parkachtige buurt. Fietsparkeren voor bewoners is in de gebouwvolumes in hoogwaardige collectieve fietsenstallingen in de nabijheid van de entrees voorzien.

Voor verdere details verwijzen we naar het Programma van Eisen voor de Leefomgeving.

3.1.4. Randvoorwaarden van de Opdracht

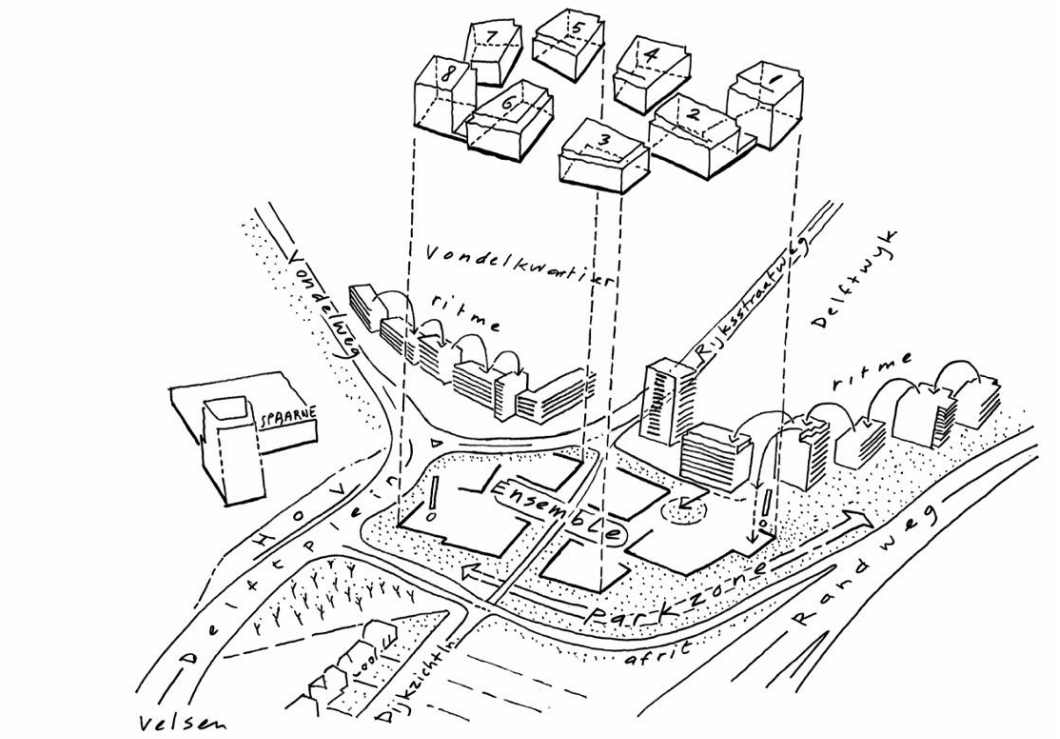
Voor Delftplein zijn de aspecten (1) *ongedeelde gemengde buurt in het groen, (2) een bereikbaar en doorwaadbaar gebied* en *(3) invloed bewoners* bij het planproces belangrijk. Ook worden er randvoorwaarden gesteld aan de (4) *planning en fasering*.

1. Ongedeelde en aangename gemengde buurt in het groen

De gemeente Haarlem heeft een urgente opgave voor betaalbare woningen. De gemeente wil echter niet alleen inzetten op aantallen betaalbare woningen, maar ook op een kwalitatief en groen gebied als stadsentree van het noorden van Delftplein.

In deze woonbuurt is niet af te lezen aan de kwaliteit van de architectuur wat het verschil is tussen het middensegment, de sociale huur en de Wooncoöperatie. De gelijkwaardige kwaliteit is de basis voor een sterke en ongedeelde gemengde buurt, gerealiseerd door verschillende partijen.

Het ruimtelijke concept voor dit projectgebied is in de vorm van een campus: een compositie van woonblokken in een parkachtige setting. Voor Delftplein wordt dit uitgevoerd in woonblokken in het groen die in maat en schaal verwant zijn aan elkaar, zodat ze samen een ensemble vormen. De beeldkwaliteit van het gebied zet dan ook in op verwantschap in architectuur en inpassing in het groen.



Ruimtelijk concept: ensemble van acht woonblokken (bron PvEL, Ziegler | Branderhorst).

2. Een bereikbaar en doorwaadbaar gebied
De visie voor Delftplein sorteert voor op een toekomst met minder ruimtebeslag door gemotoriseerd verkeer.

De wijk bouwt op een eigentijdse wijze voort op de naoorlogse stedenbouw van Delftwijk: woongebouwen in openbaar groen, een netwerk van wandelpaden en groene plekken voor ontmoeting en spelen. Delftplein wordt een autoluw gebied. Zo ontstaan ommetjes en doorsteken voor voetgangers en fietsers vanuit de bestaande wijk. Informele routes, zoals het hooggewaardeerde groene ommetje langs de randweg wordt doorgezet langs de nieuwe ontwikkeling en de afrit en hiermee verweven.

3. Invloed bewoners
Naast de grote behoefte aan kwantiteit in nieuw te realiseren woningen, is het betrekken van toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van belang. Hierdoor ontstaat (meer) eigenaarschap over de woning en woonomgeving en wordt de maatschappelijke waarde in de gebruiksfase uiteindelijk vergroot.

De gemeente Haarlem wenst betrokken bewoners, waarbij zij zelf maximaal invulling kunnen geven aan de inrichting en het gebruik van hun buurt: dat gebeurt bij Delftplein onder andere door middel van een Wooncoöperatie. Bij een Wooncoöperatie staan toekomstige bewoners zelf aan de lat om de woningen (en buurt) te ontwerpen en invloed uit te oefenen op de ontwikkeling.

De gemeente is van mening dat intensief betrokken bewoners gunstig zijn voor het realiseren van toekomstbestendige woningen. Bij Delftplein ontstaan de beste ideeën voor de inrichting van een wijk in samenwerking tussen de realiserende partijen en de toekomstige gebruikers.

4. Planning en fasering
De vraag naar woningen in Haarlem is groot. Er is een groot tekort aan woningen in het betaalbare segment. Snelheid in de realisatie van de opgave is belangrijk voor de gemeente. Na uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek, wordt de Optieovereenkomst getekend. Als de ruimtelijke procedure is doorlopen en de stukken gereed zijn voor de aanvraag van de omgevingsvergunning, wordt de Koop -en ontwikkelovereenkomst getekend. De start bouw begint daarna binnen 12 maanden na levering van de grond. Start bouw is hier gedefinieerd als het daadwerkelijk starten van de werkzaamheden ten behoeve van het uiteindelijk te bouwen gebouw. Dit moment wordt in de Koop -en ontwikkelovereenkomst nader geconcretiseerd en geborgd. De oplevering van de middensegment woningen en de voorzieningen (buiten het deel waar nu tijdelijke woningen staan) moet binnen twee jaar na de start bouw plaatsvinden.

De woningen van Elan Wonen in het Plangebied zullen als laatste worden opgeleverd, o.a. vanwege de tijdelijke woningen die bewoond zijn tot en met 2032.

Het Woonrijp maken dient gefaseerd plaats te vinden, zodat de omliggende Openbare ruimte van een woonblok (middensegmentwoningen incl. de Wooncoöperatie) na oplevering van de woningen gebruikt kan worden. De laatste fase van het Woonrijp maken rondom de bouwblokken van Elan Wonen dient te worden afgerond als deze woningen zijn afgerond en opgeleverd.

3.2. Aard en omvang van de Opdracht

De Opdracht betreft de integrale gebiedsontwikkeling Delftplein te Haarlem. De Aanbestedende dienst is voornemens in de Inschrijvingsfase een Partner te selecteren, die voor eigen rekening en risico ontwikkelt.

Door Inschrijvers dient verder rekening gehouden te worden met de hiervoor in paragraaf 2.1.3 genoemde aandachtspunten. De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Marktpartij, omvat de volgende onderdelen:

- Het aangaan van een Dienstverleningsovereenkomst;
- Gezamenlijk selecteren van (een) bureau(s) voor het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan samen met de gemeente en Elan Wonen met een meervoudig onderhandse aanbesteding. De gemeente verzorgt deze aanbestedingsprocedure;
- Het aansturen van het bureau voor het stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. De gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid en beslissingsbevoegdheid;
- Het opleveren van een stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan in samenwerking met de gemeente en Elan Wonen als eindproduct van de Haalbaarheidsfase;
- Het aangaan van een Optieovereenkomst na afronding van de Haalbaarheidsfase;
- Het aanleveren van de onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (inclusief de daarvoor noodzakelijke onderzoeken), uitwerking van de gebouwontwerpen van de door de Partner op te leveren gebouwen en geometrieën voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure na vaststellen van de documenten uit de Haalbaarheidsfase;

- Verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde onderzoeken en motivering voor het wijzigen van het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure. De gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting om te beoordelen of het door de Partner opgestelde ontwerp-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een goede fysieke leefomgeving, gestelde kaders en betrokken belangen;
- Het afronden van het Definitief Ontwerp;
- Het aangaan van de Koop- en ontwikkelovereenkomst;
- Het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag (incl. verzorgen benodigde stukken);
- Op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de middensegmentwoning vindt koop en afname van de grond voor de middensegment woningen (excl. gronden Wooncoöperatie) plaats met een Koop- en ontwikkelovereenkomst. De gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting;
- Bouwrijp maken (civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij voorafgaand aan start bouw) van de gronden in grondeigendom van gemeente en provincie;
- Woonrijp maken van het hele Plangebied, inclusief grondeigendom van Elan Wonen;
- Realisatie, vermarkten en verkoop van het vastgoed van maximaal 120 woningen in het middensegment en in totaal 600 m2 bvo ruimte voor voorzieningen. In de uitwerking kan tot een andere verdeling worden gekomen voor de hoeveelheid vierkante meters voor voorzieningen samen met Elan Wonen. De inspanningsverplichting ligt hiervoor bij de Winnende Marktpartij.

De Partner wordt door Elan Wonen uitgenodigd om deel te nemen aan de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure voor de bouw van maximaal 240 sociale woningen van Elan Wonen. Naast de Partner worden ook enkele andere partijen gevraagd deel te nemen aan deze meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

3.3. Overeenkomsten

Na definitieve Gunning worden stapsgewijs de volgende Overeenkomsten gesloten om de gebiedsontwikkeling aan het Delftplein mogelijk te maken:

3.3.1. Overeenkomsten Haalbaarheidsfase

Dienstverleningsovereenkomst
Op basis van het resultaat van de Inschrijvingsfase wordt een verplichting aangegaan ten aanzien van de Haalbaarheidsfase en de op te leveren producten in deze fase. Deze verplichting heeft het karakter van een Dienstverleningsovereenkomst. Met de Winnende Marktpartij wordt de Dienstverleningsovereenkomst overeengekomen ten aanzien van de Haalbaarheidsfase. De concept Dienstverleningsovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 6 bij de Aanbestedingsdocumenten.

Wachtkamerovereenkomst
Met Inschrijvers die als tweede, derde, vierde en vijfde gerangschikt zijn in de Inschrijvingsfase wordt een Wachtkamerovereenkomst gesloten die ertoe strekt dat zij alsnog (in volgorde van rangschikking in de aanbesteding) de kans krijgen de Haalbaarheidsfase met de Aanbestedende dienst te doorlopen als die met de Winnende Marktpartij niet succesvol wordt afgerond, en/of dat zij als eerste de mogelijkheid krijgen om een aanbod te doen voor de realisatie van het ontwerp als de Aanbestedende dienst en de partij met wie de Haalbaarheidsfase succesvol is doorlopen geen overeenstemming over de Koop- en Ontwikkelovereenkomst bereiken en de Aanbestedende dienst nog steeds tot realisatie wenst over te gaan op basis van het ontwerp. De concept Wachtkamerovereenkomst is toegevoegd als bijlage 13.

3.3.2. Optieovereenkomst

De Aanbestedende dienst sluit met de Winnende Marktpartij na ondertekening Dienverleningsovereenkomst (Haalbaarheidsfase) en het goedkeuren van het stedenbouwkundig plan. beeldkwaliteitsplan en SO inrichtingsplan Openbare ruimte een Optieovereenkomst. De Exclusiviteitsvergoeding van 10% dient met ondertekening van de Optieovereenkomst gestort te zijn door de Winnende Marktpartij. Deze Optieovereenkomst geeft de Winnende Marktpartij een afnamerecht voor de grond binnen een optieperiode van 15 maanden. De Optieovereenkomst bevat geen afnameplicht. De concept Optieovereenkomst is toegevoegd als bijlage 7. Tijdens de looptijd van de Optieovereenkomst werkt de Winnende Marktpartij het haalbaarheidsonderzoek verder uit, waarbij toekomstig bewoners actief worden betrokken. Ook doorloopt de Winnende Marktpartij de noodzakelijke procedures, raadpleegt de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) voor toetsing en advisering op het SP, BKP en SO IP en draagt hij zorg voor de financiering. Wanneer het uitgewerkte plan aan alle voorwaarden voldoet, wordt binnen 15 maanden (met optie tot verlening met 3 maanden) de Koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

3.3.3. Koop- en ontwikkelovereenkomst

Een Koop- en Ontwikkelovereenkomst, waarin onder andere de afspraken zijn vastgelegd over de datum van grondafname, de uitvoering van het bouwplan, de aanleg en overdracht van de Openbare ruimte, wordt zoals aangegeven onder 2.3.2 binnen achttien maanden na ondertekenen Optieovereenkomst (exclusief besluitvorming door het College van Burgemeesters en Wethouders van maximaal twee maanden). Zie bijlage 8 voor de concept Koop-en Ontwikkelovereenkomst.

3.3.4. Social Return

Minimaal 3% van de Opdrachtwaarde van de inrichting van de Openbare ruimte wordt besteed aan Social Return. Hiervoor geldt het ‘Protocol Social Return on Investment’ Arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland en IJmond (zie bijlage 19).

4. Procedure

4.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding van de Opdracht voor de ontwikkeling van Delftplein, vindt plaats volgens de Europese Niet-openbare procedure, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van het ARW 2016. De procedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Inschrijvingsfase.

4.1.1. Selectiefase

De Selectiefase houdt in dat iedere Marktpartij die voldoet aan de gestelde eisen een Verzoek tot deelneming aan de aanbesteding mag indienen, door middel van een Aanmelding. De ingediende Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door een selectiecommissie.

De selectiecommissie selecteert op basis van de criteria in deze Selectieleidraad maximaal vijf (5) Gegadigden, die zich hebben bewezen op het gebied van vijf knock-out referentie-criteria:

- ervaring met een soortgelijke gebiedsontwikkeling;
- ervaring met samenwerking met een woningcorporatie;
- ervaring met samenwerking met een Wooncoöperatie;
- ervaring met aanleg van de Openbare ruimte;
- ervaring met langjarige samenwerking met een (semi-) publieke partij.

Daarnaast wordt er gerankt op basis van het kwaliteitscriterium rondom ‘betaalbaar wonen met kwaliteit’. Deze criteria staan nader beschreven in hoofdstuk 5 van deze Selectieleidraad.

De selectiecommissie selecteert (maximaal) vijf (5) Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Inschrijvingsfase. Op basis van het voldoen aan alle knock-out referentie-criteria en de behaalde score op het kwaliteitscriterium ‘betaalbaar wonen met kwaliteit’ wordt er een ranking vastgesteld, gerangschikt van hoog naar laag. Indien meerdere Gegadigden een gelijke score behalen en dit ertoe leidt dat het maximumaantal van vijf te selecteren Gegadigden wordt overschreden, zal de Aanbestedende dienst door middel van loting tussen deze Gegadigden bepalen welke Gegadigden worden toegelaten tot de Inschrijvingsfase.

De Gegadigden ontvangen een Uitnodiging tot Inschrijving op basis waarvan zij een Inschrijving kunnen indienen in de Inschrijvingsfase en kunnen meedingen naar de Gunning van de Opdracht. De Gegadigden die niet worden geselecteerd worden hierover geïnformeerd.

4.1.2. Inschrijvingsfase

Na de selectie zullen de maximaal vijf (5) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, waaronder de definitieve Inschrijvingsleidraad en de bijlagen op basis waarvan de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving kunnen indienen. Dit betreft onder meer de randvoorwaarden voor de verkoop van de grond en het ontwerp en de realisatie van de Openbare Ruimte. De concept Overeenkomsten horen als bijlage bij de Inschrijvingsleidraad. Uw Inschrijving blijft minimaal 90 dagen geldig na datum waarop u deze indient.

In de Inschrijvingsleidraad zal de Gegadigde worden gevraagd om een reflectie en/of visie te schrijven op een drietal onderdelen:

1. Een reflectie op het PvEL en visie op de opgaven en ambities
2. Team en visie op de samenwerking
3. Planning en risico’s

In de Inschrijvingsfase wordt er beoordeeld op kwaliteit. Daarnaast zal de grondprijs een vast minimaal bedrag zijn waaraan voldaan moet worden.

In de concept Inschrijvingsleidraad, bijgevoegd als bijlage 5, is de gunningmethodiek en een nadere omschrijving van de Gunningcriteria toegelicht.

4.2. Opdracht

Gelet op de aard en omvang van de Opdracht alsmede de integrale eindverantwoordelijkheid welke de Partner zal dragen voor de ontwikkeling van Delftplein is er door de Aanbestedende dienst voor gekozen het project niet op voorhand in diverse percelen te verdelen. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het Plangebied zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling conform de Opdracht.

De Opdracht betreft een werk met de CPV code:

Hoofdcategorie:	45000000-7 Bouwwerkzaamheden
Subcategorie:	70111000-2 Projectontwikkeling voor woningen
	45220000-5 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden

4.3. Nota van inlichtingen

Er is ten behoeve van de Selectiefase één vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent de Selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen via de berichten module van TenderNed worden ingediend tot uiterlijk **donderdag 26 november 2026, 12.00 uur**.

De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan naar de visie van de Aanbestedende dienst noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op **maandag 7 december 2026** door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsdocumenten. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

Conform ARW 2016 artikel 3.26 kan een Gegadigde gemotiveerd verzoeken om nadere inlichtingen die niet worden opgenomen in de Nota van inlichtingen. De Aanbestedende dienst kan dergelijke inlichtingen verstrekken voor zover het opnemen daarvan, naar het oordeel van de Aanbestedende dienst, in de Nota van inlichtingen schade kan toebrengen aan de rechtmatige economische belangen van de betreffende Inschrijver.

De Aanbestedende dienst mag deze inlichtingen alleen geven indien deze dienen ter verduidelijking van de eisen die de Aanbestedende dienst in de Aankondiging en de voor Inschrijving relevante aanbestedingsstukken heeft gesteld. Het verstrekken van dergelijke inlichtingen mag niet leiden tot discriminatie van andere Gegadigden of potentiële Gegadigden.

De Aanbestedende dienst verstrekt dan alleen aan de betreffende Inschrijver een proces-verbaal van de door hem gestelde vertrouwelijke vragen en de daarop gegeven antwoorden.

4.4. Aanlevering in te dienen stukken

De Aankondiging van deze Opdracht heeft via www.tenderned.nl plaatsgevonden.

Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken voor het Verzoek tot deelneming in te dienen middels het uploaden van alle documenten op TenderNed.

4.4.1. TenderNed

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de website www.tenderned.nl. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met E-Herkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden op TenderNed.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-8363376 of via servicedesk@tenderned.nl.

De Aanbestedende dienst raadt de Gegadigde(n) aan om ruim voor de uiterste termijn voor het indienen van het Verzoek tot deelneming te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een digitaal Verzoek tot deelneming dan wel Inschrijving in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

4.5. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van een Verzoek tot deelneming als Combinatie of met een beroep op derden gelden de volgende bepalingen:

1. Een Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Combinatie) een Verzoek tot deelneming indienen;
2. Indien een Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Combinatie) moet de Gegadigde dat vermelden in de UEA (bijlage 22, onderdeel 1.5) en in bijlage 23. De Gegadigde verstrekt gelijktijdig bij het Verzoek tot deelneming een rechtsgeldig ondertekend UEA van die andere natuurlijke of rechtspersoon zoals dat in het UEA is voorgeschreven.
3. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als gevolmachtigde. Deze contactpersoon dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en schriftelijk gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden;
4. De Combinatie dient ook paragraaf 4.1 van deze Selectieleidraad betreffende de Uitsluitingsgronden in acht te nemen, hetgeen dus betekent dat de Uitsluitingsgronden voor alle Combinanten van toepassing zijn;
5. Het is Gegadigde toegestaan om voor de uitvoering van de Opdracht een beroep te doen op derden (onderaannemers);
6. Een Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen;
7. Indien een Gegadigde zich beroept op de Geschiktheidseisen (c.q. de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid) van andere natuurlijke

of rechtspersonen moet de Gegadigde dat vermelden in de UEA (bijlage 22, onderdeel 8). De Gegadigde verstrekt gelijktijdig bij het Verzoek tot deelneming een rechtsgeldig ondertekend UEA van de betreffende derde(n) op wie de Gegadigde een beroep doet zoals dat in het UEA is voorgeschreven;

8. Een Gegadigde verstrekt de Aanbestedende dienst bewijsstukken waaruit blijkt dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de Opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen, alsmede bewijsstukken waaruit blijkt dat de natuurlijke of rechtspersonen daadwerkelijk en onherroepelijk worden ingezet bij de uitvoering van de Opdracht. De Gegadigde verstrekt de Aanbestedende dienst op verzoek tevens een rechtsgeldig door alle partijen ondertekende aanvullende verklaring. Als bewijsstuk kan onder meer dienen een ter zake gesloten (onderaannemings-)Overeenkomst of een ter zake door de Gegadigde en de natuurlijke of rechtspersoon opgestelde, gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, zulks ter beoordeling van de Aanbestedende dienst;
9. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts eenmaal - al dan niet in Combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Indien één Marktpartij – al dan niet in Combinatie – meer dan één Verzoek tot deelneming doet, worden beide Gegadigden uitgesloten. Het is evenmin toegestaan dat een derde op wie een Marktpartij een beroep doet, ook zelfstandig of in Combinatie een Verzoek tot deelneming doet. Ook in dat geval worden beide Gegadigden uitgesloten. Als rechtspersonen en vennootschappen zoals hiervoor bedoeld worden beschouwd die,
    a) aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek
    b) met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of
    c) aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.
10. In alle gevallen geldt dat de gemeente een Gegadigde mag verzoeken om het Verzoek tot deelneming te verbeteren of aan te vullen als het gaat om een eenvoudige precisering of herstel van een kennelijk materiële fout, zolang daarmee geen nieuwe Inschrijving wordt gedaan. De gemeente zal Gegadigden op dit punt gelijk behandelen en pas overgaan tot zo'n herstel als zij kennis heeft genomen van alle Verzoeken tot deelneming.

4.6. Beoordeling

In de navolgende hoofdstukken wordt het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure uitgelegd. Zo worden de voorwaarden aan de inhoud en de procedure na ontvangst van het Verzoek tot deelneming hieronder nader weergegeven.

5. Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

Om in deze aanbesteding te selecteren naar de vijf meest geschikte Gegadigden werkt de Gemeente met Selectiecriteria. Aanmeldingen moeten minimaal voldoen aan de Uitsluitingsgronden (paragraaf 4.1) en Geschiktheidseisen in de vorm van referentie-eisen (paragraaf 4.2).

5.1. Uitsluitingsgronden

Gegadigden dienen te verklaren dat op hen niet van toepassing zijn de in artikel 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7 ARW 2016 genoemde Uitsluitingsgronden, middels een rechtsgeldig ondertekende UEA. De UEA is als bijlage 22 bij deze Selectieleidraad gevoegd. Met deze UEA verklaren Gegadigden dat de genoemde Uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

In geval van Combinatie of bij beroep op derden zoals hiervoor bedoeld, dient door iedere Combinant en/of iedere derde een rechtsgeldig ondertekende UEA te worden ingediend gelijktijdig met het Verzoek tot deelneming. Gegadigde kan dit verzorgen voor de Combinant en/of die derde op wie hij een beroep doet. Indien een UEA ontbreekt, onvolledig is of niet tijdig is ingediend, wordt het Verzoek tot deelneming niet in behandeling genomen.

Aan de maximaal vijf (5) geselecteerde Gegadigden kan worden verzocht de bewijsstukken conform 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen na bekendmaking van het (voorlopige) selectiebesluit aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

5.1.1. Aanvullende voorwaarden bij de Uitsluitingsgronden

i. De Aanbestedende dienst zal een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden als genoemd in de artikelen 3.13.1 tot en met 3.13.5 en 3.13.7 ARW 2016 van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uitsluiten. In het geval van een Combinatie leidt uitsluiting van een Combinant tot uitsluiting van de gehele Combinatie;

ii. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen (of op wie een beroep wordt gedaan om te voldoen) aan de eisen genoemd in dit hoofdstuk van de Selectieleidraad, één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon door de Aanbestedende dienst niet worden geaccepteerd en zal de Gegadigde worden uitgesloten van deelneming aan de Opdracht;

iii. In aanvulling op artikel 3.40.4 ARW 2016 wordt bepaald dat indien zich in de periode tussen de dag van indiening van een Verzoek tot deelneming tot en met de dag van het sluiten van de Overeenkomst(en) een verandering in de situatie van een geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver voordoet die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een Uitsluitingsgrond op de geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver, de Gegadigde c.q. Inschrijver de Aanbestedende dienst op de hoogte dient te stellen van de verandering in de situatie. Verandering kan alsnog leiden tot uitsluiting. Voorgaande is eveneens van toepassing op iedere Combinant binnen de Combinatie. Aan de geselecteerde Gegadigden zal daartoe worden gevraagd bij Inschrijving een verklaring te overleggen.

5.1.2. Bibob

De Aanbestedende dienst wil voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van Overeenkomsten tussen deze partijen en de Aanbestedende dienst. Daarom voert de gemeente een zogenaamde Bibob-toets uit. Dit is onderdeel van de *Beleidslijn Gemeente Haarlem voor Vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob*.

De Bibob-toets wordt voor het ondertekenen van de Optieovereenkomst (dus niet in de Selectiefase) in het aanbestedingsproces uitgevoerd. De Aanbestedende dienst zal dan een verzoek doen tot indienen van het Bibob formulier (zie bijlage 20). Dit formulier wordt meegestuurd in de Selectiefase, maar wordt niet retour aangeleverd. De Aanbestedende dienst sluit iedere Gegadigde, Inschrijver of Combinant uit van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure als uit de Bibob-toets blijkt dat de betreffende partij of de partij op wiens geschiktheid een beroep wordt gedaan als niet-integer wordt aangemerkt.

5.1.3. Aanvullende bewijsstukken

Om te bewijzen dat geen sprake is van Uitsluitingsgronden dient een Gegadigde bij het Verzoek tot Deelneming (en in geval van een Combinatie dienen alle Combinanten) naast het UEA het volgende aan te leveren:

- Het uittreksel uit het handelsregister als bedoeld in artikel 3.13.9 sub a ARW 2016, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.
- De gedragsverklaring aanbesteden, zoals bedoeld in artikel 3.13.6 en artikel 3.13.9 sub b ARW 2016, die op het tijdstip van indienen niet ouder is dan twee jaar.
- De verklaring van de Belastingdienst als bedoeld in artikel 3.13.9 sub c ARW 2016, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob-formulier (bijlage 20), inclusief de vereiste bijlagen. Dit formulier hoeft, na de definitieve Gunning, alleen te worden ingediend door de partij die verantwoordelijk is voor de financiering van het project.

5.2. Geschiktheidseisen

5.2.1. Beroepsbevoegdheid

Het Verzoek tot deelneming (en in de Inschrijvingsfase de Inschrijving) dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Verzoek tot deelneming heeft getekend. Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. Dit moet blijken uit het uittreksel uit het handelsregister zoals volgt uit artikel 3.13.9 sub a ARW 2016. Voor Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van de UEA verklaart de Gegadigde dat hieraan wordt voldaan.

5.2.2. Economische draagkracht

Om de economische draagkracht van Gegadigde aan te tonen volgens de ARW 2016, overlegt Gegadigde drie opeenvolgende gedeponeerde jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren met een positief saldo. Indien er sprake is van een negatief saldo dient een Gegadigde dit te onderbouwen. De jaarrekening dient vergezeld met een controleverklaring van de register accountant.

5.2.3. Technische bekwaamheid

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetenties en een kwaliteitscriterium. Deze kerncompetenties en het kwaliteitscriterium betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opdracht, die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond. De kerncompetenties betreffen de minimale eisen waaraan de Gegadigde moet voldoen (knock-out). Naast de vijf knock-out referentiecriteria, is er een zesde selectiecriterium, dit betreft kwaliteit. Op dit criterium wordt gescoord aan de hand van percentages per kwaliteitsonderdeel, met als doel een rangorde vast te stellen tussen de Gegadigden die in aanmerking komen voor de Inschrijvingsfase.

De criteria voor technische bekwaamheid worden beoordeeld op basis van onderstaande door de Gegadigden aan te leveren referenties en dienen ingevuld te worden op basis van het format, dat is opgenomen in bijlage 24: Referentiegegevens.

5.2.3.1. Kernteamcompetenties (knock-out)

Kerncompetentie 1: Ervaring met een soortgelijke gebiedsontwikkeling
De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar één (1) gebiedsontwikkelingsproject voor eigen rekening en risico ontworpen én uitgevoerd, waarbij Gegadigde verantwoordelijk was voor het ontwerpen en bouwen van minimaal vijfenzestig (65) woningen. Minimaal 30% van deze woningen zijn gebouwd in het middensegment (koop en/of huur).

Dit project moet óf compleet afgerond én opgeleverd zijn óf is een project dat nog in uitvoering is en slechts gefaseerd is opgeleverd. Dit mag een project zijn wat uit meerdere fases of een groter aantal woningen bestaat, maar waarbij al wel tenminste vijfenzestig (65) woningen zijn opgeleverd.

Kerncompetentie 2: Ervaring met samenwerking met een woningcorporatie
De Gegadigde levert één (1) referentie aan van een gebiedsontwikkeling waarin Gegadigde met een woningcorporatie in het Plangebied heeft samengewerkt of in opdracht van een woningcorporatie heeft gewerkt.

Dit referentieproject is in de afgelopen vijf (5) jaar afgerond en opgeleverd.

Kerncompetentie 3: Ervaring met een Wooncoöperatie
De Gegadigde levert één (1) referentie aan van een gebiedsontwikkeling waarin Gegadigde met een Wooncoöperatie, bijvoorbeeld in de vorm van een beheer-, vastgoed- of koperscoöperatie (CPO) in het betaalbare segment, in het Plangebied heeft samengewerkt of in opdracht van een Wooncoöperatie heeft gewerkt.

Dit referentieproject is in de afgelopen vijf (5) jaar afgerond en opgeleverd.

Kerncompetentie 4: Ervaring met aanleg van Openbare ruimte
De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar tenminste één (1) integrale gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico ontworpen én uitgevoerd, waarbij Gegadigde (of een partner in het consortium) verantwoordelijk was voor het Bouw- en Woonrijp maken én voor het aanleggen van de Openbare ruimte. De Openbare ruimte had een oppervlak van minimaal 10.000 m2.

Kerncompetentie 5: Ervaring met langjarige samenwerking met een (semi-) publieke partij
De Gegadigde levert één (1) referentie aan van een langjarige samenwerking (minimaal 3 jaar) met (een) (semi-)publieke partij(en), waarbij het integraal en in samenhang coördineren en ontwikkelen van minimaal 65 woningen en 10.000 m2 Openbare ruimte centraal stond.

De referentie toont aan dat de samenwerking naar tevredenheid is verlopen. Om dit te kunnen verifiëren vragen wij u om een ondertekende “tevredenheidsverklaring kerncompetentie 5” bij te voegen. In de tevredenheidsverklaring kerncompetentie 5 verzoeken wij u de contactgegevens te vermelden van een verantwoordelijk contactpersoon/contactpersonen van de (semi)publieke partij(en) waarmee u heeft samengewerkt. Zie hiervoor bijlage 25.

Dit referentieproject is in de afgelopen vijf (5) jaar uitgevoerd of de samenwerking is op dit moment in uitvoering, maar loopt op moment van indiening minimaal drie (3) jaar.

Aanvullende voorwaarden kerncompetentie 1 tot en met 5:
De Gegadigde toont zijn geschiktheid voor kerncompetentie 1 tot en met 5 aan door het overleggen van het gevraagde referentieproject, waaruit blijkt dat hij aan de gestelde eisen per kerncompetentie voldoet. Met hetzelfde referentieproject mag worden aangetoond dat aan alle vijf de kerncompetenties (knock-out) wordt voldaan, deze referentie dient dan wel voor alle kerncompetenties apart te worden ingediend. In totaal dienen dus vijf formulieren (dus 1 formulier per gevraagde kerncompetentie) conform bijlage 24 te worden ingediend.

Een referentie omvat een ingevulde tabel (zie format) met informatie over de uitgevoerde opdracht, totaal **maximaal 3 pagina's A4**, ondersteund met beelden. Hiermee kan de Gegadigde aantonen dat hij voldoet aan de betreffende kerncompetentie. Er dient gebruikt gemaakt te worden van lettertype Arial 10, regelafstand 1.0.

Het referentieproject dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een Combinatie, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden (maximaal 5 jaar geleden), waarbij de referentie-eis gekoppeld is aan de (samenwerkende) partij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan partijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van de Combinatie die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is ook niet toegestaan dat het referentieproject is uitgevoerd door een onderaannemer, ook niet als die onderdeel uitmaakt van de onderneming van Gegadigde.

Het niet kunnen aanleveren van een referentieproject of het niet gebruiken van het voorgeschreven format voor een bepaalde kerncompetentie leidt tot uitsluiting van de Gegadigde in de selectieprocedure.

5.2.3.2. Kwaliteitscriterium kerncompetentie 6: betaalbaar wonen met kwaliteit

De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar één (1) of meerdere vergelijkbare gebiedsontwikkelingen met betaalbare woningen gerealiseerd, waarbij Gegadigde meerwaarde heeft geleverd op de ruimtelijke kwaliteit (aspecten 1 tot en met 5) van het plan:

1. Kwaliteit van de **maaiveldinrichting** rondom het gebouw/de gebouwen die bijdraagt aan onder andere klimaatadaptatie, ecologie, toegankelijkheid en ontmoeting;
2. Een kwalitatieve **parkeeroplossing** voor auto's en fietsen binnen het plan, die bijdraagt aan de mobiliteitstransitie en een fijne, groene leefomgeving;
3. Kwaliteit van de **architectuur** van de gebouwen;
4. **Woonkwaliteit** binnen de gebouwen, met aandacht voor leefkwaliteit, ontmoeting en stimuleren van gemeenschapszin binnen het gebouwontwerp.
5. De **toekomstwaarde** van de gebouwen (duurzaamheid), zoals aanpasbaarheid, robuustheid, natuurinclusiviteit en materiaalgebruik.

Aanvullende voorwaarden op deze kerncompetentie (6):
De Gegadigde toont zijn geschiktheid op kerncompetentie 6 aan door het overleggen van één of meerdere referentieprojecten, waaruit blijkt dat Gegadigde meerwaarde heeft geleverd op de gevraagde aspecten 1 tot en met 5. Er wordt voor het kwaliteitscriterium minimaal één (1) referentieproject gebruikt en maximaal drie (3) referentieprojecten.

Een referentie moet een beschrijving en/of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht, totaal maximaal **5 pagina's A4**, omvatten, waarmee de Gegadigde kan aantonen dat hij meerwaarde heeft geleverd op de gevraagde aspecten. Een referentie mag maximaal twee (2) pagina's A4 toelichtende tekst bevatten, de overige pagina's zijn bedoeld om ondersteunend beeldmateriaal in te dienen. Er dient gebruikt gemaakt te worden van lettertype Arial 10, regelafstand 1.0.

Een referentieproject dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een Combinatie, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden (maximaal 5 jaar geleden), waarbij de referentie-eis gekoppeld is aan de (samenwerkende) partij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan partijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van de Combinatie die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is ook niet toegestaan dat het referentieproject is uitgevoerd door een onderaannemer, ook niet als die onderdeel uitmaakt van de onderneming van Gegadigde.

5.2.4. Loting

De selectiecommissie selecteert (maximaal) vijf (5) Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Inschrijvingsfase. Op basis van het voldoen aan alle knock-out referentie-criteria en de behaalde score op het kwaliteitscriterium 'betaalbaar wonen met kwaliteit' wordt er een ranking vastgesteld, gerangschikt van hoog naar laag. Indien meerdere Gegadigden een gelijke score behalen en dit ertoe leidt dat het maximumaantal van vijf te selecteren Gegadigden wordt overschreden, zal de Aanbestedende dienst door middel van loting tussen deze Gegadigden bepalen welke Gegadigden worden toegelaten tot de Inschrijvingsfase.

6. Procedure na ontvangst Verzoek tot deelneming

6.1. Opening Aanmelding en beoordeling op compleetheid

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Verzoeken tot deelneming zoals genoemd in paragraaf 1.4 van deze Selectieleidraad worden de Verzoeken tot deelneming geopend door de selectiecommissie. Op Koers is door de Aanbestedende dienst ingeschakeld om het eerlijke verloop van het selectieproces te borgen. Op Koers is zelf niet betrokken bij de inhoudelijke beoordeling van de ingediende stukken. Een proces-verbaal van opening van de Verzoeken tot deelneming wordt door de Aanbestedende dienst opgemaakt.

Na opening van de Verzoeken tot deelneming worden deze beoordeeld op:
1. Vormvereisten en compleetheid
2. Uitsluitingsgronden
3. Geschiktheidseisen
4. Eventueel loting

6.1.1. Stap 1: Toets op vormvereisten en compleetheid

Het door de Gegadigden ingediende Verzoek tot Deelneming wordt eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens zal conform artikel 3.13.7 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

6.1.2. Stap 2: Toets aan de Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens de Verzoeken tot deelneming die voldoen aan de vormvereisten en compleetheid aan de Uitsluitingsgronden genoemd in deze Selectieleidraad. Hierbij wordt ook de UEA getoetst. De Aanbestedende dienst zal Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding.

6.1.3. Stap 3: Toets op de Geschiktheidseisen

De Aanbestedende dienst toetst vervolgens of de Verzoeken tot deelneming voldoen aan de Geschiktheidseisen genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij heeft niet of niet tijdig de gevraagde (bewijs)stukken overgelegd, dan merkt de Aanbestedende dienst dit Verzoek tot Deelneming aan als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

De Geschiktheidseisen bestaan uit beroepsbevoegdheid (5.2.1), economische draagkracht (5.2.2) en technische bekwaamheid (5.2.3). Er zal eerst worden beoordeeld of er voldaan wordt aan de gevraagde Geschiktheidseisen met betrekking tot beroepsbevoegdheid, economische draagkracht en technische bekwaamheid (kerncompetentie 1 t/m 5, knock-out criteria). Indien er voldaan wordt aan de hiervoor genoemde Geschiktheidseisen, wordt de kwalitatieve beoordeling van kerncompetentie 6 beoordeeld, gescoord en gerankt aan de hand van onderstaande tabel:

Gegeven score	Toelichting
0%	De referentie heeft geen meerwaarde ten opzichte van de minimum gestelde eisen.
25%	De referentie komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten 1 t/m 5. Er wordt naar oordeel van de selectiecommissie nauwelijks meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan “betaalbaar wonen met kwaliteit”
50%	De referentie komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten 1 t/m 5. Er wordt naar oordeel van de selectiecommissie meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan “betaalbaar wonen met kwaliteit”.
75%	De referentie komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten 1 t/m 5. Er wordt naar oordeel van de selectiecommissie veel meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan "betaalbaar wonen met kwaliteit”.
100%	De referentie komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten 1 t/m 5. Er wordt naar oordeel van de selectiecommissie extra veel meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan “betaalbaar wonen met kwaliteit”

Het niet aanleveren van een referentieproject of het niet gebruiken van het voorgeschreven format voor kerncompetentie 6 leidt automatisch tot een score van 0% voor kerncompetentie 6.

Er wordt vervolgens een ranking opgesteld met de Gegadigden die:

1. voldoen aan de minimale eisen:
    a. Vormvereisten en compleetheid,
    b. Uitsluitingsgronden
    c. Geschiktheidseisen
2. kwalitatief beoordeeld zijn op kerncompetentie 6.

De Gegadigden met het hoogte percentage kwaliteitsscore voor criterium 6, die voldoet aan alle minimale eisen, eindigt bovenaan in de ranking. De totale ranking wordt opgesteld aan de hand van de scores op kwaliteitsscore voor kerncompetentie 6, met als uitgangspunt dat elke partij minimaal voldoet aan de minimale eisen.

6.1.4. Stap 4: Loting

Indien na afronding van stap 3 gelijke scores zijn, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de ranking van de Gegadigden bepaald conform artikel 3.39.2 ARW 2016. De loting zal door een notaris worden verricht.

Mocht een van de Gegadigden afzien van deelname vóór de start van de Inschrijvingsfase, dan wordt door middel van de bij de loting opgestelde ranking de eerste Gegadigde van de uitgelote Gegadigden geselecteerd om alsnog deel te nemen aan de Inschrijvingsfase. Als ook die Gegadigde afziet van deelname, wordt teruggevallen op de eerstvolgende partij in de ranking, enzovoort.

6.2. Selectiecommissie

Voor deze aanbesteding is een selectiecommissie van twee personen geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van de Aanbestedende dienst. Deze selectiecommissie beoordeelt kerncompetentie 1 t/m 5 (technische bekwaamheid) en bestaat uit:

- Gemeente Haarlem:
  - Procesmanager
  - Technisch adviseur

Voor de kwalitatieve beoordeling van kerncompetentie 6 is er een aparte kwaliteitscommissie:

- Gemeente Haarlem:
  - Stedenbouwkundige
  - Landschapsarchitect
  - Stadsarchitect

Daarnaast zullen er beleidsadviseurs van de gemeente worden geraadpleegd voor advies door de selectiecommissie indien benodigd.

De externe procesbegeleiders van Op Koers begeleiden het proces en toetsen de aanmeldingen op vormvereisten, compleetheid en Uitsluitingsgronden (stap 1 en 2). De inhoudelijke beoordeling van kerncompetentie 1 t/m 5 (knock-out) van de aanmeldingen (stap 3) gebeurt door de selectiecommissie. De kwalitatieve beoordeling van kerncompetentie 6 wordt uitgevoerd door de aparte kwaliteitscommissie.

Het is de Gegadigden niet toegestaan om in het kader van deze aanbestedingsprocedure, buiten de in de aanbestedingsprocedure voorziene contactmomenten om, contact op te nemen met de leden van de selectiecommissie of met de procesbegeleiders van Op Koers. Ook voor de leden van de selectiecommissie (kerncompetentie 1 t/m 5) en de kwaliteitscommissie (kerncompetentie 6) is het niet toegestaan om met de Gegadigden contact op te nemen over de aanbesteding.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure.

6.3. Besluitvorming omtrent de selectie

De Verzoeken tot deelneming worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in hoofdstuk 5.1 van deze Selectieleidraad. De Aanbestedende dienst neemt een voorlopig selectiebesluit. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivatie van de afwijzing. Aan het voorlopig besluit van selectie kunnen geen rechten worden ontleend.

6.4. Communicatie uitslag en bezwaartermijn

Aanbestedende dienst zal het voorlopig selectiebesluit via TenderNed delen met de Gegadigden. Dat voorlopig selectiebesluit houdt geen aanvaarding in het aanbod in de zin van artikel 6:217 BW. Daaraan kunnen evenmin rechten worden ontleend. Aanbestedende dienst kan terugkomen op het voorlopig selectiebesluit zonder dat zij tot enige schadevergoeding gehouden is. Indien een Gegadigde het oneens is met het voorlopig selectiebesluit, kan zij dat bezwaar enkel kenbaar maken door het binnen twintig (20) dagen na verzending van het voorlopig selectiebesluit starten van een kort geding door binnen die termijn van twintig (20) dagen een dagvaarding in kort geding te betekenen aan de Aanbestedende dienst en een afschrift van de betekende dagvaarding via TenderNed toe te sturen aan de Aanbestedende dienst. De rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem is bevoegd.

In geval een kort geding tijdig aanhangig is gemaakt, zal de Aanbestedende dienst de datum van de definitieve selectie opschorten.

Na definitieve selectie van de vijf (5) Gegadigden worden de niet-geselecteerde (afgewezen) Gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst.

De geselecteerde Gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit toegang tot de definitieve Inschrijvingsleidraad en overige relevante stukken (via TenderNed).

6.5. Overige procedurele voorwaarden

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voor de Opdracht niet tot Gunning over te gaan of tijdens de aanbestedingsprocedure de aanbesteding tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In een dergelijk geval is de Aanbestedende dienst niet gehouden tot het aangaan van een Overeenkomst en/of tot een vergoeding van kosten of schaden aan de Gegadigden/Inschrijvers.

Indien een geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van Inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk kenbaar te maken aan de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde Gegadigden na Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk meedelen niet over te gaan tot Inschrijving zal de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking, conform paragraaf 6.1.4, alsnog uit te nodigen.

7. Algemene bepalingen

7.1. Akkoordverklaring Gegadigden

Deze Selectieleidraad is met zorg samengesteld. Mocht een Gegadigde stuiten op een onjuistheid, onvolkomenheid, onduidelijkheid of onrechtmatigheid in de Aanbestedingsdocumenten, dan dient Gegadigde de Aanbestedende dienst hierop te wijzen door middel van een verzoek om inlichtingen via TenderNed. Van deze mogelijkheid dient ook gebruik te worden gemaakt als een Gegadigde bezwaren heeft tegen de Opdracht, de procedure, de bepalingen of eisen. Het aan de orde stellen van bezwaren en/of onduidelijkheden achteraf zal (op grond van rechtsverwerking) niet in behandeling worden genomen en terzijde gelegd voor wat betreft die bezwaren en/of onduidelijkheden.

Met het indienen van een Verzoek tot deelneming verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure.

7.2. Klachten melden en geschillenregeling

Alle potentiële Inschrijvers kunnen een klacht met betrekking tot deze aanbesteding indienen bij de Aanbestedende dienst.
De onderstaande werkwijze wordt gehanteerd bij het indienen van Klachten met betrekking tot de aanbesteding:

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

De afhandeling van de Klacht geschiedt door personen die niet direct betrokken zijn (geweest) bij deze aanbesteding. Het indienen van Klachten, als ook het indienen van opmerkingen en suggesties, heeft in beginsel geen opschortende werking ten aanzien van de aanbesteding.

Indien de klager geen genoegen neemt met de reactie op de klacht, dan wel indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op de klacht, kan de klager zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts zoals bedoeld in artikel 4.27 Aanbestedingswet. De klachtenprocedure staat nader uitgewerkt op de website van de Commissie van Aanbestedingsexperts. Klager dient aan Aanbestedende dienst een afschrift te zenden via TenderNed. Het indienen van de klacht is uitdrukkelijk geen reden om de procedure op te schorten.

7.3. Toepasselijke regelgeving

Op deze aanbesteding is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die uit deze aanbesteding en de af te sluiten Overeenkomst, voortvloeien, dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Haarlem.

De volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Aanbestedingswet;
- Aanbestedingsbesluit;
- ARW 2016.

7.4. Voorbehoud Aanbestedende dienst

De Aanbestedende dienst houdt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid ten opzichte van de Gegadigden of door hen ingeschakelde derden gehouden te zijn, het recht voor om welke reden dan ook:

- de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
- in de aanbestedingsprocedure de planning eenzijdig te wijzigen;
- af te zien van het selecteren van Gegadigden;
- af te zien van Gunning van de Opdracht.

7.5. Terugtrekken Gegadigden

Gegadigden mogen zich tot aan het indienen van de Inschrijving uit de aanbestedingsprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van de Aanbestedende dienst schadeplichtig te zijn. Als een Gegadigde zich terugtrekt, heeft de Aanbestedende dienst het recht, maar niet de plicht, de eerstvolgende geschikte (maar als gevolg van de Selectie niet uitgenodigde) Gegadigde uit te nodigen om alsnog deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. Gegadigden kunnen zich tegen een dergelijk besluit niet verzetten.

7.6. Vertrouwelijkheid en Intellectuele eigendomsrechten

Gegadigden dienen vertrouwelijk om te gaan met de informatie die wordt verstrekt door Aanbestedende dienst. Door deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure verplicht Gegadigde zich alle informatie die niet algemeen openbaar is geheim te houden. Gegadigde zal deze informatie niet aan derden verstrekken en niet over het project of de aanbesteding publiceren. Dit geldt voor de duur van de aanbesteding en na Gunning tot het moment van ondertekenen van de Dienstverleningsovereenkomst. Ook als de aanbestedingsprocedure niet tot de totstandkoming van de Dienstverleningsovereenkomst leidt. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van Aanbestedende dienst.

Voor derden die bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken als werknemer of opdrachtnemer van de Gegadigde in het kader van de aanbestedingsprocedure is het toegestaan kennis te nemen van de inhoud van gegevens. Dit vertrouwelijkheidsbeding dient aan de betreffende derde te worden opgelegd.

Aanbestedende dienst zal de volgende gegevens die in het kader van deze aanbestedingsprocedure door Gegadigden worden ingediend vertrouwelijk behandelen: referentiegegevens; Inschrijvingen; vertrouwelijke inlichtingen; en alle overige informatie die naar haar aard vertrouwelijk is. Aanbestedende dienst zal vertrouwelijke informatie niet bekend maken aan andere Gegadigden of derden, tenzij Aanbestedende dienst hiertoe wettelijk of vanwege een rechterlijke uitspraak verplicht is.

Door deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure gaan intellectuele eigendomsrechten die bij de Inschrijver liggen in de Haalbaarheidsfase over op de Aanbestedende dienst.

7.7. Communicatie

Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan buiten de geplande contactmomenten om uitsluitend plaatsvinden via TenderNed. Alle aanbestedingsstukken worden digitaal gepubliceerd, inclusief de Nota van inlichtingen. Het indienen van inlichtingen, de Verzoeken tot deelneming en Inschrijvingen wordt digitaal afgehandeld via TenderNed.

Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend. Het is de Gegadigde tijdens de aanbestedingsprocedure nadrukkelijk verboden – op welke manier dan ook – inzake de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van of verbonden aan de gemeente en Elan Wonen op

een andere wijze dan in de voorafgaande zin genoemd, dit zal tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden.

Ook na het selectiebesluit is het de Gegadigden verboden om zelf naar buiten te treden over de uitslag. Communicatie door Gegadigden naar buiten mag, tot vier (4) weken na het selectiebesluit, alleen geschieden na voorafgaande goedkeuring door de Aanbestedende dienst.

7.8. Taal

Alle communicatie met betrekking tot deze aanbesteding in zowel woord als geschrift is in het Nederlands. Hetzelfde geldt na selectiebesluit voor de communicatie bij de uitvoering van de Opdracht.

7.9. Rangorde documenten

In de nog uit te brengen Nota van inlichtingen zullen mogelijk correcties of noodzakelijke aanvullingen op de Selectieleidraad of de andere Aanbestedingsdocumenten opgenomen worden. In geval van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de Selectieleidraad en de Nota van inlichtingen, gaat de Nota van inlichtingen voor. Indien er meer Nota's van inlichtingen zijn, dan geldt, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, hetgeen in de meest recent verstrekte Nota van inlichtingen is opgenomen.

7.10. Wijziging Aanbestedingsdocumenten

Als een gekozen of voorgenomen oplossing van een Gegadigde alleen kan worden toegepast als daarvoor een wijziging wordt doorgevoerd in de Aanbestedingsdocumenten, dan kan Gegadigde dat kenbaar maken met een verzoek om inlichtingen. Alleen als de Aanbestedende dienst van mening is dat een dergelijke aanpassing in zijn belang is, dan zal de Aanbestedende dienst op dit verzoek ingaan. De Aanbestedende dienst zal in dat geval, indien nodig, over de formulering van de eventuele wijziging in overleg treden met de betreffende Gegadigde. Vervolgens zal de wijziging als algemene inlichting via de Nota van inlichtingen kenbaar worden gemaakt aan alle Gegadigden.