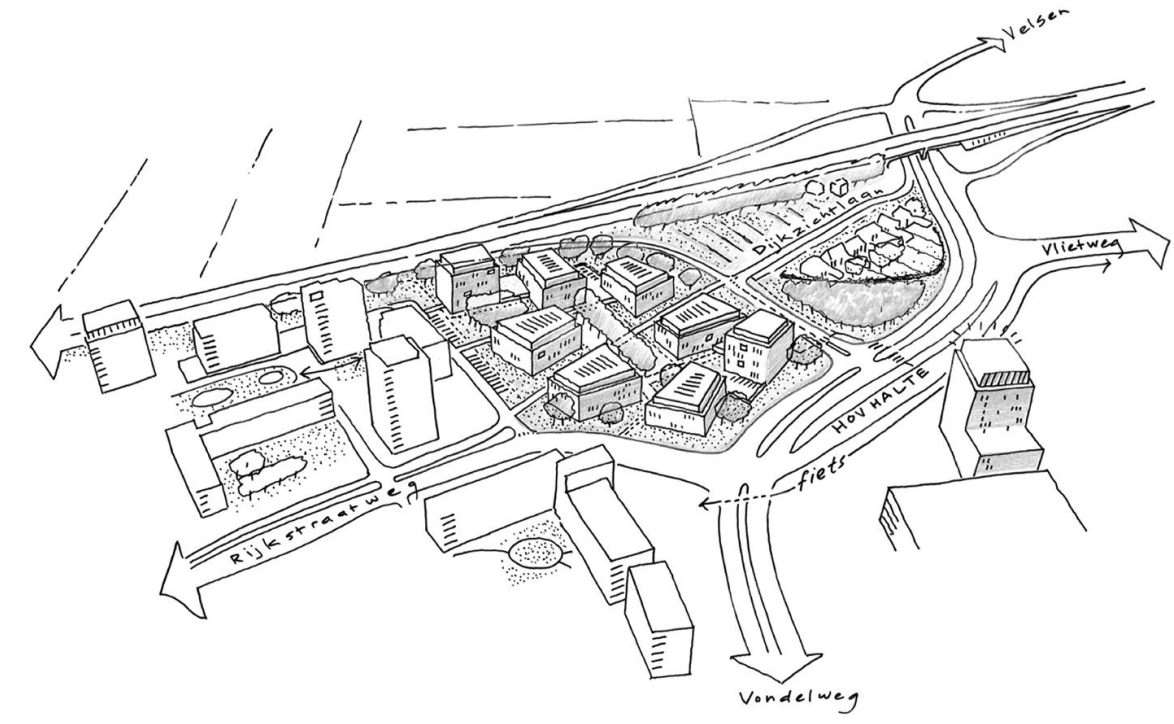
CONCEPT INSCHRIJVINGSLEIDRAAD PARTNERSELECTIE DELFTPLEIN

GEMEENTE HAARLEM



DATUM: 28 OKTOBER 2026

PROJECTNUMMER: OK-2025-003

Gemeente Haarlem

OP KOERS
RUIMTE & MOBILITEIT

CONCEPT INSCHRIJVINGSLEIDRAAD 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
Eindconcept

Versie
8.0

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 Inschrijvingsleidraad 15

2.4. Communicatie 15

2.5. Bevestiging deelname Inschrijving 16

2.6. Leeswijzer 16

2.7. Bijlagen 17

3. Omschrijving van de Opdracht 18

3.1. Groene Stadsentree Delftplein 18

3.1.1. Ligging in omgeving 18

3.1.2. Ruimtelijk concept 19

3.1.3. Programma 20

3.1.4. Randvoorwaarden van de Opdracht 20

3.2. Aard en omvang van de Opdracht 23

3.3. Overeenkomsten 24

3.3.1. Overeenkomsten Haalbaarheidsfase 24

3.3.2. Optieovereenkomst 24

3.3.3. Koop- en ontwikkelovereenkomst 24

3.3.4. Social Return 25

4. Inschrijvingsprocedure 26

4.1. Procedurele voorwaarden 26

4.2. Compleetheid Inschrijving 26

4.3. Beoordeling Inschrijvingen 27

4.4. Presentatie beoordelingscommissie 28

4.5. Bibob 28
4.6. Aanvullende bewijsstukken 28
5. Gunningsprocedure 29
5.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure 29
5.2. Startbijeenkomst 29
5.3. Nota van inlichtingen 29
5.3.1. Eerste Nota van inlichtingen 29
5.3.2. Tweede Nota van inlichtingen 29
5.3.3. Nadere inlichtingen in geval van een economisch belang 30
5.4. Beoordeling en besluitvorming Inschrijvingen 30
5.4.1. Beoordelings- en besluitvormingsproces 30
5.4.2. Beoordelingscommissie 31
5.5. Mogelijkheid van afzien van gunning 31
5.6. Communicatie en besluitvorming 31
5.7. Vertrouwelijkheid 32
5.8. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden 32
5.9. Blijvend voldoen aan eisen 33
6. Gunningscriteria 34
6.1. Inleiding 34
6.2. Beschrijving Gunningscriteria 34
6.3. Gunningscriterium “kwaliteit” 35
6.3.1. Doelstellingen 35
6.3.2. Eisen en wensen en aan te leveren documenten 35
6.4. Gunningscriterium Financieel 37
7. Algemene bepalingen 39
7.1. Akkoordverklaring Inschrijvers 39
7.2. Klachten melden en geschillenregeling 39
7.3. Toepasselijke regelgeving 39

7.4. Voorbehoud Aanbestedende dienst 40
7.5. Terugtrekken Inschrijvers 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
7.11. Vervanging van Partner 41
7.12. Herziening van de Opdracht 42

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 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 Marktpartij 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 Winnende 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 onderhavige 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 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 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. 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	Winnende Marktpartij

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 heeft geselecteerd.
Selectiefase	De fase waarin de Gegadigde(n) een Verzoek tot deelneming heeft ingediend.
Selectieleidraad	Het 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 Inschrijvingsleidraad voor de aanbesteding ten behoeve van de Inschrijvingsfase 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 Inschrijvingsleidraad wordt de tweede fase (c.q. de Inschrijvingsfase) van de procedure, de planning en inschrijvingsvereisten 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 Inschrijvingsleidraad.

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. Dit in lijn met artikel 2.99 uit de Aanbestedingswet.

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 Inschrijvingsleidraad

De Inschrijvingsleidraad bevat informatie over:

- het opstellen van een geldige en complete Inschrijving ten behoeve van de Opdracht voor de Inschrijvers;
- de procedure om te komen tot een besluit tot gunning van de Aanbestedende dienst;
- de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst die bepalen welke Inschrijving via gunningscriteria wordt beoordeeld en die voldoet aan de gestelde minimum eisen;
- de wijze waarop Inschrijvers inlichtingen kunnen verkrijgen.

Centraal staan de eisen waaraan de Inschrijving moet voldoen, de gunningsprocedure en de Gunningscriteria.

Deze Inschrijvingsleidraad is gericht aan de Inschrijvers ten behoeve van het indienen van een Inschrijving. Alle informatie in deze Inschrijvingsleidraad is openbaar toegankelijk.

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.

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
Start haalbaarheidsfase	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. Bevestiging deelname Inschrijving

Inschrijvers worden verzocht zo spoedig mogelijk na ontvangst van deze Inschrijvingsleidraad, doch uiterlijk binnen 7 dagen, schriftelijk aan de Aanbestedende dienst te berichten of zij wel of niet gebruik zullen maken van de Uitnodiging tot inschrijving. De Aanbestedende dienst verzoekt u hiervoor de berichtenmodule in TenderNed te gebruiken. Dit in verband met de mogelijke toepassing van de wachtlijst regeling zoals omschreven in de Inschrijvingsleidraad.

2.6. Leeswijzer

De Inschrijvingsleidraad bestaat uit 7 hoofdstukken en 18 bijlagen. Zowel de Inschrijvingsleidraad als de bijlagen worden enkel digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 1 betreft de begrippenlijst;
- Hoofdstuk 2 geeft een inleiding en samenvatting;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de scope van het project (Opdracht)

- Hoofdstuk 4 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot een volledige Inschrijving;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de Gunningsprocedure.
- Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de Gunningscriteria;
- Hoofdstuk 7 geef een beschrijving van de algemene bepalingen die op deze Aanbesteding van toepassing zijn.

2.7. Bijlagen

Bij de Inschrijvingsleidraad horen de volgende 18 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: Selectieleidraad
- 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

Belangrijke beleidsdocumenten:

- Bijlage 13: Indexering prijsklassen woningbouw categorieën 2026 (de op dat moment geldende versie).
- Bijlage 14: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem (de op dat moment geldende versie).
- Bijlage 15: Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
- Bijlage 16: Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020
- Bijlage 17: AIV voor Diensten
- Bijlage 18: Protocol Social Return on Investment Arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland en IJmond

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 bedrag van € 1,=. Hier gelden de inrichtingseisen zoals opgenomen in de HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte Haarlem, bijlage 15) en het Technisch Programma van Eisen (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

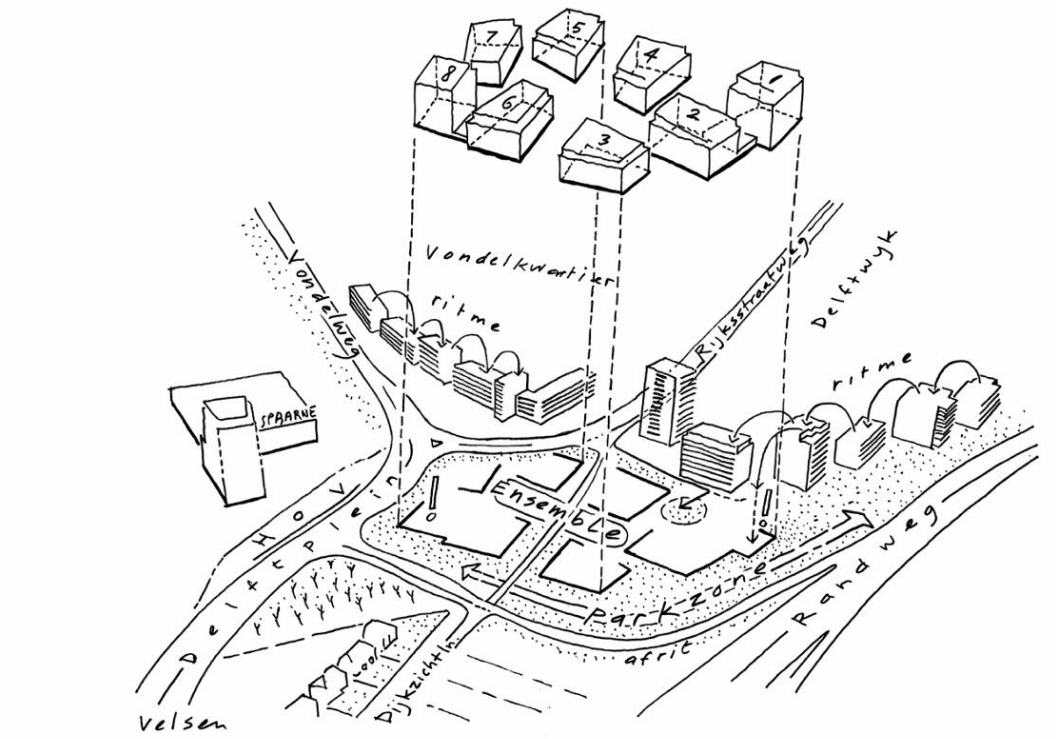
Voor Delftplein zijn de aspecten (1) *ongedeelde gemengde buurt in het groen, (2) een bereikbaar en doorwaadbaar gebied* en *(3) invloed bewoners* bij het planproces belangrijk. Ook worden er randvoorwaarden gesteld aan de (4) *planning en fasering*.

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. Hieronder volgt een beknopte planning van de gebiedsontwikkeling Delftplein:

Wat	**Wanneer**
Besluit en ondertekening Dienstverleningsovereenkomst	9 juli 2027
Looptijd Dienstverleningsovereenkomst	12 maanden
Besluit en ondertekening Optieovereenkomst	Binnen 12 maanden na ondertekening Dienstverleningsovereenkomst
Looptijd Optieovereenkomst	Vijftien maanden, met mogelijkheid tot drie maanden verlenging (maximaal achttien maanden totaal). De Optieovereenkomst eindigt voor het aanvragen omgevingsvergunning.
Ondertekenen Koop-en Ontwikkelovereenkomst	Binnen achttien maanden na ondertekenen Optieovereenkomst (exclusief besluitvorming door het College van Burgemeesters en Wethouders van maximaal twee maanden).
Looptijd Koop-en Ontwikkelovereenkomst	Tot afronding ontwikkeling Delftplein
Aanvraag omgevingsvergunning	Binnen twee maanden na vaststelling omgevingsplan door Aanbestedende Dienst.

Juridische levering en betaling Koopsom	Binnen een maand na onherroepelijke omgevingsvergunning (mogelijk in meerdere fasen).
Start bouw	Binnen twaalf maanden na levering grond
Oplevering woningen	Binnen twee jaar na start bouw (per fase)

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 gemeente 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.

3.3.2. Optieovereenkomst

De Aanbestedende dienst sluit met de Winnende Marktpartij na ondertekening Dienverleningsovereenkomst (Haalbaarheidsfase) en na 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 toekomstige bewoners actief worden betrokken. Ook doorloopt de Winnende Marktpartij de noodzakelijke procedures (onder andere de toetsing door 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 18).

4. Inschrijvingsprocedure

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

4.1. Procedurele voorwaarden

1. Alleen volledig ingevulde Inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling.
2. De Inschrijver moet zijn aanbieding gestand doen gedurende vijf maanden na de dag van indiening van de Inschrijving. De Aanbestedende dienst kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan door de Inschrijver geen aanspraak op de Opdracht worden ontleend.
3. De Aanbestede dienst heeft het recht, maar niet de verplichting om Inschrijvers naar verduidelijking van en/of om aanvulling op ontbrekende gegevens te vragen en om de door de Inschrijver verstrekte informatie bij derden te controleren.
4. Met het indienen van de Inschrijving verklaart de Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de bepalingen in de concept Dienstverleningsovereenkomst, Wachtkamerovereenkomst, Optieovereenkomst en Koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 5, 6 en 7).
5. Uiterlijk binnen twee maanden na definitieve gunning aan de Winnende marktpartij zal de Dienstverleningsovereenkomst worden ondertekend door de gemeente en de Winnende marktpartij ten aanzien van de Haalbaarheidsfase.
6. De Aanbestedende dienst sluit met de Partner binnen 12 maanden na ondertekening Dienverleningsovereenkomst (Haalbaarheidsfase) een Optieovereenkomst. Deze Optieovereenkomst geeft de Partner een afnamerecht voor de grond binnen een optieperiode van 15 maanden.
7. Daarna wordt binnen maximaal 18 maanden vanaf afsluiten van de Optieovereenkomst, de Koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat overdracht van de uitgeefbare grond plaatsvindt na een onherroepelijk omgevingsvergunning. Mochten de gemeente en de Winnende marktpartij niet binnen twee maanden na definitieve gunning tot ondertekening overgaan, behoudt de gemeente zich behoudens haar overige bevoegdheden het recht voor de gunning zonder vergoeding van enigerlei schade in te trekken.
8. Het is de Inschrijvers niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met bestuurlijk en/of ambtelijk betrokken personen bij het project Delftplein. Vragen en verzoeken om informatie dienen uitsluitend via TenderNed aan de Aanbestedende dienst worden gericht. De Aanbestedende dienst kan een Inschrijver uitsluiten die op een andere wijze vragen en verzoeken om informatie indient met het doel aanvullende informatie te verkrijgen en een voordeel te verkrijgen ten opzichte van andere Inschrijvers.

4.2. Compleetheid Inschrijving

De stukken waaruit de Inschrijving moet bestaan zijn in de checklist **bijlage 1** opgenomen. In bijlage 1 wordt aangegeven welke stukken de Inschrijver dient aan te leveren. Alle bestanden dienen digitaal aangeleverd te worden via TenderNed. De inleverdata van de stukken zijn te vinden in paragraaf 1.4 van deze Inschrijvingsleidraad.

De digitale bestanden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de samenvoeging van de mappen en/of bestanden per gunningscriterium, exclusief het

Gunningscriterium prijs, dienen te worden aangeleverd in een gecomprimeerde bestand in .ZIP en .RAR;
- alle tekstuele bestanden dienen te worden aangeleverd in PDF;
- ontwerpbestanden dienen te worden aangeleverd in PDF;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10, regelafstand 1.0.

4.3. Beoordeling Inschrijvingen

Aan de hand van de door de Inschrijvers ingediende stukken, zie 2.2 en **bijlage 1**, worden de Inschrijvingen beoordeeld. De Inschrijvingen worden eerst getoetst op compleetheid. Wanneer een Inschrijving niet compleet is, wordt de betreffende Inschrijving niet beoordeeld en uitgesloten van verdere deelname aan de procedure behoudens haar bevoegdheid (maar niet de plicht) om Inschrijvers te verzoeken om verduidelijking of om aanvulling van ontbrekende gegevens. Vervolgens worden de Inschrijvingen inhoudelijk beoordeeld.

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende documenten afzonderlijk met een waardering. Hierbij worden door de leden van de beoordelingscommissie individueel de volgende percentages toegekend (0%, 25%, 50%, 75% of 100%). De beoordelingscommissie komt daarna in gezamenlijk overleg in consensus tot één van deze percentages. Deze percentages bepalen vervolgens hoeveel punten een Inschrijving op ieder onderdeel ontvangt. Het aantal punten dat per gunningscriterium te behalen is en op welke subgunningscriteria wordt beoordeeld is terug te vinden in paragraaf 5.2 Inschrijvingsleidraad. De punten worden, indien nodig, afgerond op een decimaal achter de komma.

Voor het geven van de individuele percentages aan de gunningcriteria gelden de volgende uitgangspunten:

Gegeven score	Toelichting
0%	Het aanbod heeft geen meerwaarde ten opzichte van wat er in het PvEL en het ambitiedocument is beschreven.
25%	Het aanbod voldoet aan het minimum zoals omschreven in het PvEL en het ambitiedocument. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie nauwelijks meerwaarde geboden in de beschreven ambities/visie ten aanzien van wat er het PvEL en het ambitiedocument is beschreven.
50%	Het aanbod voldoet aan het minimum zoals omschreven in het PvEL en het ambitiedocument. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie meerwaarde geboden in de beschreven ambities/visie ten aanzien van wat er het PvEL en het ambitiedocument is beschreven.
75%	Het aanbod voldoet aan het minimum zoals omschreven in het PvEL en het ambitiedocument. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie veel meerwaarde geboden in de beschreven ambities/visie ten aanzien van wat er het PvEL en het ambitiedocument is beschreven.
100%	Het aanbod voldoet aan het minimum zoals omschreven in het PvEL en het ambitiedocument. Er wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie extra meerwaarde geboden in de beschreven ambities/visie ten aanzien van wat er het PvEL en het ambitiedocument is beschreven.

4.4. Presentatie beoordelingscommissie

Na de individuele schriftelijke beoordeling en de interne bijeenkomst van het beoordelingsteam om tot een voorlopige consensus te komen dient iedere Inschrijver een presentatie te geven van maximaal 30 minuten aan de beoordelingscommissie. Inschrijvers krijgen de gelegenheid om de Inschrijving toe te lichten en verduidelijkende vragen van de beoordelingscommissie te beantwoorden. De presentatie dient verzorgd te worden door de beoogd sleutelpersonen (maximaal 5) van het projectteam van de Inschrijver, die uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor de daadwerkelijke voorbereiding en uitvoering van het project. Hij/zij wordt immers de vaste contactpersoon voor de Aanbestedende dienst.

Audiovisuele middelen t.b.v. de presentatie zijn aanwezig. De presentatie dient mondeling te worden gegeven en kan door digitale presentatiemiddelen te gebruiken worden ondersteund. Na afloop dienen de gebruikte digitale presentatiemiddelen op een USB-stick of via een WeTransfer beschikbaar te worden gesteld aan de Aanbestedende dienst.

De presentatie zelf wordt niet separaat beoordeeld. De beoordelingscommissie heeft echter wel de mogelijkheid om de scores van de genoemde kwaliteitscriteria uit de consensusbijeenkomst aan te passen, mocht de presentatie en nadere toelichting daar aanleiding toe geven. In een tweede beoordelingssessie wordt dit met het beoordelingsteam besproken en worden scores (in consensus) vastgesteld.

4.5. 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 Inschrijvingsfase) in het aanbestedingsproces uitgevoerd. De Aanbestedende dienst zal dan een verzoek doen tot indienen van het Bibob formulier. Dit formulier wordt meegestuurd in de Selectiefase, maar wordt niet retour aangeleverd. De Aanbestedende dienst sluit iedere Gegadigde, Inschrijver, Combinant, Winnende Marktpartij of Partner 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.

4.6. Aanvullende bewijsstukken

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de Inschrijver in iedere fase van de procedure te verzoeken een actuele versie in te dienen van de in hoofdstuk 5.1.3. Selectieleidraad genoemde gegevens dan wel om daar een toelichting op te verlangen.

5. Gunningsprocedure

5.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

Op donderdag 12 november 2026 is de Aankondiging van de aanbestedingsprocedure op TenderNed gepubliceerd. Gegadigden hebben vervolgens de Concept Inschrijvingsleidraad voor deze Opdracht op TenderNed kunnen vinden en een Verzoek tot deelneming voor de aanbesteding kunnen indienen.

Na de Selectiefase ontvangen alle (maximaal) vijf (5) geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot Inschrijving met de Definitieve Inschrijvingsleidraad en alle relevante bijlagen op basis waarvan zij een Inschrijving mogen indienen en mee kunnen dingen naar de gunning van de Opdracht via TenderNed.

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 (via berichtenmodule TenderNed) 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 of de eerstvolgende Gegadigde in de ranking, conform de selectiefase en het proces-verbaal van de loting d.d. **DATUM**, alsnog uit te nodigen om een Inschrijving te doen.

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 Inschrijvers.

5.2. Startbijeenkomst

Op dinsdag 8 december 2026 is er een startbijeenkomst, waarbij de Aanbestedende dienst de Inschrijvers een individuele toelichting geeft op de uitgangspunten van de aanbestedingsprocedure en Gunningscriteria.

5.3. Nota van inlichtingen

5.3.1. Eerste Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Inschrijvingsleidraad en/of de startbijeenkomst kunnen via TenderNed worden ingediend tot **uiterlijk vrijdag 12 maart 2027, 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 Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Inschrijvers.

De geanonimiseerde vragen worden **uiterlijk op dinsdag 23 maart 2027** door de Aanbestedende dienst beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de eerste Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed. Vragen die gesteld zijn in het kader van en tijdens de startbijeenkomst worden ook beantwoord in de eerste Nota van inlichtingen.

5.3.2. Tweede Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van de eerste Nota van Inlichtingen kunnen via TenderNed worden ingediend tot **uiterlijk vrijdag 2 april 2027, 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 Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Inschrijvers.

De geanonimiseerde vragen worden **uiterlijk maandag 12 april 2027** door de Aanbestedende dienst beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de tweede Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

5.3.3. Nadere inlichtingen in geval van een economisch belang

Conform ARW 2016 artikel 3.26 kan een Inschrijver (via TenderNed) 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 Inschrijvers.

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.

5.4. Beoordeling en besluitvorming Inschrijvingen

5.4.1. Beoordelings- en besluitvormingsproces

De beoordeling van de Inschrijvingen en de Gunning vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de Inschrijvingen
Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Inschrijvingen zullen de Inschrijvingen door de technisch adviseur die TenderNed beheert, worden geopend. Er wordt via TenderNed een proces-verbaal van opening van de Inschrijvingen verstuurd naar de Inschrijvers.

Stap 2: Controle van Inschrijvingen op vormvereisten en volledigheid
De Inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op vormvereisten, waaronder begrepen de tijdige en volledige indiening van de Inschrijving als gesteld in deze Inschrijvingsleidraad. De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Beoordelen Inschrijvingen en toelichtende presentatie
Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Inschrijvingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 6.2, 6.3 en 6.4 uit de Inschrijvingsleidraad. Na indiening van de schriftelijke inschrijvingen, en na individuele beoordeling van de indiening en de eerste beoordelingsbijeenkomst van het beoordelingsteam, krijgen Inschrijvers de gelegenheid om het plan toe te lichten in een mondelinge presentatie en verduidelijkingsvragen van het beoordelingsteam van de gemeente te beantwoorden.

De presentatie zelf wordt niet separaat beoordeeld. De beoordelingscommissie heeft echter wel de mogelijkheid om de scores van de genoemde kwaliteitscriteria uit de consensusbijeenkomst aan te passen, mocht de presentatie en nadere toelichting daar aanleiding toe geven. In een tweede beoordelingssessie wordt dit met het beoordelingsteam besproken en worden scores (in consensus) vastgesteld.

De Aanbestedende dienst heeft het voornemen de Opdracht te gunnen aan de hoogst scorende Inschrijver in de beoordeling van de Gunningscriteria. Zo worden de punten voor de twee Gunningscriteria bij elkaar opgeteld en vormen deze de totaalscore. De Inschrijver met de hoogste totaalscore is de Inschrijver aan wie de Aanbestedende dienst voornemens is de Opdracht te gunnen.

Stap 4: Loting
Indien na afronding van stap 3 de totaalscore van meerdere Inschrijvers gelijk is, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de onderlinge positie van de Inschrijvers met de gelijke eindscore bepaald, conform artikel 3.39.2 ARW 2016. De loting zal door een notaris worden verricht.

5.4.2. Beoordelingscommissie
Voor deze aanbesteding is een beoordelingscommissie geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende adviseurs binnen de Aanbestedende dienst. Deze beoordelingscommissie bestaat uit:

- Gemeente Haarlem:
  - Projectmanager
  - Technisch adviseur
  - Stedenbouwkundige
  - Stadsarchitect
- Elan Wonen:
  - Projectmanager
  - Strategisch adviseur

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

De externe procesbegeleiders van Op Koers begeleiden het proces en zijn zelf niet betrokken bij de inhoudelijke beoordeling van de ingediende Inschrijvingen.

5.5. Mogelijkheid van afzien van gunning
De Aanbestedende dienst behoudt ten alle tijden het recht om af te zien van gunning van de Opdracht, zonder dat zij in dat geval gehouden is tot betaling van enige (schade)vergoeding.

5.6. Communicatie en besluitvorming
Alle Inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over het voornemen tot gunning. Niet alleen de winnaar ontvangt bericht, maar ook de verliezende partijen ontvangen een gemotiveerd afwijzingsbericht.

Met dit bericht wordt ingegaan op de achtergronden van de gunningsbeslissing, waaronder de kenmerken van de betreffende Inschrijving, te weten de score per (sub)Gunningscriterium inclusief een inhoudelijke onderbouwing hiervan en de naam van de beoogde winnaar met haar score per (sub)Gunningscriterium.

Het bericht wordt toegezonden via TenderNed. De dagtekening van de brief geldt als datum van voorlopige gunning.

Indien een Inschrijver het oneens is met het voorlopig gunningsbesluit, kan zij dat bezwaar enkel kenbaar maken door het binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopig gunningsbesluit starten van een kort geding door binnen die termijn 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.

Wanneer er binnen genoemde termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen de voorlopige gunning, worden alle Inschrijvers daarvan op de hoogte gesteld en wordt de procedure opgeschort totdat de rechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

5.7. Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in de Inschrijvingsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen (met uitzondering van openbare beleidsdocumenten van de gemeente) en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de Inschrijvers slechts aan medewerk(st)ers te worden getoond die van de aanbesteding kennis moeten nemen. Evenmin mag door Inschrijvers op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Aanbestedende dienst zijn of worden verstrekt. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Opdracht niet aan een Inschrijver gegund wordt.

5.8. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Inschrijvingsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Inschrijver meent dat dit document onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Inschrijver hierover via TenderNed een vraag te stellen voor de eerstvolgende Nota van Inlichtingen. Indien er geen vragenrondes meer in de planning staan dan dient de vraag via de berichtenmodule van TenderNed gesteld te worden voorafgaande aan de indiening van de aanbieding. Alleen vragen die noodzakelijk zijn om te beantwoorden om deelname mogelijk te maken, zullen beantwoord worden.

In dit verband is van belang, dat, blijkens jurisprudentie (van zowel het Europese Hof van Justitie als van nationale rechters,) een aanbieder, die niet overeenkomstig het vorenstaande handelt, zijn rechten op dit punt verspeelt. Het in de nota('s) van inlichtingen gestelde prevaleert boven de aanbestedingsleidraad en bijlagen waarbij latere nota's van inlichtingen prevaleren boven eerdere.

Mededelingen, (mondelinge) toezeggingen of afspraken, die niet in de Nota van inlichtingen zijn vastgelegd, zijn niet bindend en geldig voor opdrachtgever.

5.9. Blijvend voldoen aan eisen

Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan de in Selectieleidraad en Inschrijvingsleidraad genoemde Geschiktheidseisen (minimumeisen en selectie-eisen) en uitsluitingsgronden wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende Inschrijver van de aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst is in die situatie gerechtigd in overeenstemming met de op de aanbestedingsprocedure toepasselijke regelgeving een andere opeenvolgende geschikte Gegadigde tot de Inschrijvingsfase toe te laten, zonder enige schadeplichtigheid.

Elke Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst tijdig in kennis te stellen van wijzigingen in zijn omstandigheden die uitsluiting op grond van de gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria tot gevolg kunnen hebben. Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan deze eisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende Inschrijver van de aanbestedingsprocedure.

6. Gunningscriteria

6.1. Inleiding

De gunning vindt plaats op basis van de economisch meest voordelige inschrijving vastgesteld op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BKPV), conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 3.6.1 ARW 2016.

Inschrijvers kunnen excelleren op de gunningscriteria, waarbij minimaal voldaan moet worden aan de kaders uit het PvEL, het ambitiedocument en het minimaal grondbod.

Gunningscriteria zijn inhoudelijke criteria die als doel hebben te komen tot de beoordeling van de Inschrijvingen en de Inschrijving met de beste prijs/kwaliteit verhouding te vinden. De door de Inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per criterium een maximum score kan worden behaald. Indien een Inschrijving niet voldoet aan één of meer van de gestelde eisen, dan wordt de Inschrijver uitgesloten en niet verder beoordeeld (zie ook paragraaf 5.4.1), conform het ARW 2016.

De ingediende Inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie op de onderdelen:

- Kwaliteit
  - Reflectie op het PvEL en visie op de opgaven en ambities
  - Team en visie op de samenwerking
  - Planning en risico's
- Financieel
  - Financieel bod, bestaande uit een vast minimaal grondbod en de kosten Civiele Werkzaamheden Winnende Marktpartij en Woonrijp maken.

6.2. Beschrijving Gunningscriteria

In figuur 1 zijn de verschillende Gunningscriteria verder uitgesplitst. Op het onderdeel kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van punten. Aan het onderdeel financieel moet akkoord gegeven op het Financieel bod om aan dit onderdeel te voldoen. Hierna volgt een nadere toelichting op de Gunningscriteria.

Gunningcriterium	Subgunningcriterium	Maximaal totaal aantal te behalen punten
1. Kwaliteit		**100 punten**
	1.1 Reflectie op het PvEL en visie op de opgaven en ambities (40 punten) 1.2 Team en visie op de samenwerking (40 punten) 1.3 Planning en risico's (20 punten)	

2. Financieel	Akkoord ja/nee
2.1 Minimaal grondbod	
2.2 Maximale kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en Woonrijp maken	

Figuur 1: Gunningscriteria en subgunningscriteria

6.3. Gunningscriterium “kwaliteit”

6.3.1. Doelstellingen

De gemeente Haarlem wil op deze plek een woonwijk van minimaal 300 en maximaal 400 woningen in voornamelijk het betaalbare segment realiseren en bijdragen aan een robuuste, groene structuur in Haarlem.

De gemeente heeft drie doelstellingen voor deze locatie geformuleerd, waarop de Inschrijvingen beoordeeld worden:

- Reflectie op het PvEL en visie op de opgaven en ambities
- Team en visie op de samenwerking
- Planning en risico’s

6.3.2. Eisen en wensen en aan te leveren documenten

A. Reflectie op het PvEL en visie op de opgaven en ambities

Inschrijver wordt gevraagd om zijn visie te geven hoe hij het PvEL (bijlage 3) en het document met de proefverkaveling en ambities (bijlage 10) wil vertalen in een haalbaar plan, inclusief eventuele verbeelding(en) en daarbij aan te geven welke ambities en impact de Partner hieraan kan toevoegen. Daarin worden minimaal de volgende punten beschreven:

1. Wat is uw **visie op de wijk Delftplein**? Denk bijvoorbeeld aan de plek van de wijk in de stad en in zijn directe context. Welke relaties met die omgeving zijn van bijzonder belang en in hoeverre moet de wijk een op zichzelf herkenbare eenheid vormen?
2. Welke **opgaven** signaleert u op basis van alle projectgegevens en welke mogelijke oplossingen ziet u daarvoor?
3. Welke **kansen** ziet u voor de uitwerking van het plan en hoe kunnen die het beste worden benut? Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een autovrije buurt, de totstandkoming van actieve/levendige plinten, de uitwerking van klimaatadaptatie in de gebouwen en de toepassing van houtbouw.
4. Een van de grotere opgaven in het gebied is de geluidsbelasting vanaf de omliggende wegen. Om de effecten van de geluidsbelasting te reduceren, heeft de Aanbestedende dienst een quickscan geluid en een aangepaste proefverkaveling opgesteld. Hoe kijkt u naar deze specifieke opgave?
5. Wat is uw visie op de gezamenlijke selectie van het ontwerpbureau voor het op laten stellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan?
6. Wat is uw visie op de gezamenlijke selectie van het landschapsbureau voor het op laten stellen van het inrichtingsplan maaiveld?

7. Wat is uw visie op de selectie van de architectenbureaus voor het op laten stellen van de gebouwontwerpen? Ziet u kansen/beperkingen voor uitbreiding van de opgave voor de architectenbureaus met de sociale woningen en/of de wooncoöperatie?
8. Voor de toetsing van de verschillende ontwerpproducten is de gemeente voornemens een regie- of Q-team in te stellen*. Hiermee wil de gemeente samenhang en ruimtelijke kwaliteit borgen en toezien dat het gemeentelijk beleid en ambities in dit project gerealiseerd worden. Hoe kijkt u aan tegen de samenwerking met dit team?

Deze visie bedraagt maximaal 10 A4 inclusief inclusief eventuele verbeelding(en) van referentieprojecten die door u gerealiseerd zijn basis van Arial 11, regelafstand 1,15 en gebruikelijke marges.

* Het Q-team bestaat in Haarlem uit de volgende disciplines:
- de gemeentelijk stedenbouwkundige,
- de gemeentelijke landschapsarchitect
- een gemandateerd lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit
- een externe supervisor

B. Team en visie op de samenwerking

De Inschrijver wordt gevraagd een visie te schrijven op de langjarige samenwerking met Elan Wonen en de gemeente en hoe het aangeboden team daarbij past. Daarin worden de volgende punten beschreven:

- Wat is er volgens de Partner belangrijk om een **langdurige sterke samenwerking** aan te gaan tussen betrokken partijen; hoe ziet de Partner de samenwerking voor zich?
- Hoe is uw **team** samengesteld inclusief **rolverdeling en mandaat**? Waarom is deze samenstelling passend bij het succesvol vervullen van deze opgave? Inclusief **Cv's** van de sleutelpersonen (in ieder geval **de projectleider**).
- Hoe is er rekening gehouden met verschillende **rollen** en **verantwoordelijkheden** van de betrokken publieke en private partijen?
- Hoe **organiseert** u als Partner de **communicatie** en de **governance** tussen betrokken partijen?
- Hoe gaat u het **proces beheersen**? Welke maatregelen worden getroffen voor het borgen van belangen, het beheersen van conflicten en/of wijzigingsvoorstellen.
- Hoe kunnen we samen op een juiste wijze één of meerdere **bureaus selecteren** voor het stedenbouwkundig plan, het SO inrichtingsplan en het omgevingsplan.
- Hoe ziet u de **samenwerking** voor zich met een nog te selecteren **Wooncoöperatie?**

De visie op samenwerking en het team is maximaal 6 A4 op basis van Arial 11, regelafstand 1,15 en gebruikelijke marges. Daarnaast worden de Cv's van de sleutelpersonen aangeleverd op max. 2 A4 per CV. Daar gelden dezelfde eisen aan de opmaak. Indien een bovenstaand teamlid tijdens uitvoering van de opdracht wegvalt, dient Inschrijver een gelijkwaardige vervanging te regelen, te beoordelen op basis van Cv's met vergelijkbare werkervaring. Inschrijver stelt hiervan de gemeente op de hoogte.

C. Visie op de planning en risico's

De Inschrijver wordt gevraagd naar een visie op het proces en inzicht in de top-10 risico's (daarbij in ieder geval geluid en stikstof) bij dit langjarige gebiedsontwikkelingsproces. Een planning op hoofdlijnen maakt onderdeel uit van deze visie.

De Inschrijver wordt gevraagd om een concept planning op hoofdlijnen (inclusief fasering, kritisch tijdspad, tussenproducten, duidelijke GO/NO GO momenten) op te stellen. Daarin krijgen we inzicht in de volgende fases:
Proces en planning

- Haalbaarheidsfase
- Selecteren ontwerpbureau(s)
- Ontwerpfase
- Ruimtelijke procedures en vergunningen
- Uitvoering (Bouw- en Woonrijp maken, bouw woningen inclusief fasering)

Risico-inventarisatie en beheersmaatregelen

- Hoe de haalbaarheid wordt geborgd in het plan, welke risico's en beheersmaatregelen zijn er?
- Wij verwachten een top-10 risicodossier conform RISMAN methodiek met daarin risico-omschrijving, oorzaak, gevolg, kans, impact, risicoscore en beheersmaatregelen.

De visie op de planning en het risicodossier bevat maximaal 5 A4 op basis van Arial 11, regelafstand 1,15 en gebruikelijke marges inclusief verbeelding van de planning op hoofdlijnen.

6.4. Gunningscriterium Financieel

De Aanbestedende dienst hanteert een vast minimaal Financieel bod, bestaande uit een grondbod en een aftrekpost voor de Civiele werkzaamheden Winnende marktpartij en de inrichting van de Openbare ruimte.

Financieel bod
Op het moment van aanbesteding gaat de Aanbestedende dienst uit van een minimaal Financieel bod van € 2,9 miljoen, excl. BTW, prijspeil 2026. Dit bedrag is opgebouwd uit de Koopsom voor de grond, zijnde € 7,1 miljoen, exclusief BTW, uitgaande van 120 woningen, 600 m^2 BVO voorzieningen inclusief de parkeeroplossing voor de woningen en de voorzieningen, prijspeil 2026 en € 4,2 miljoen exclusief BTW prijspeil 2026 voor de kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en kosten Woonrijp maken. Hierbij is rekening gehouden met ruimte voor ambities. De genoemde bedragen worden geïndexeerd met de CPI voor het eerst op 1 januari 2027. Het uiteindelijke financiële bod zal in de Haalbaarheidsfase bekend worden op basis van het op te stellen stedenbouwkundig plan, SO inrichtingsplan en de te realiseren ambities.
Voor de Koopsom van de grond zal in opdracht van de Aanbestedende partij een taxatie worden uitgevoerd. Voor de kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en kosten Woonrijp maken zal een door een externe partij een SSK-raming opgesteld worden. Op basis van de taxatie en SSK-raming kan de Winnende Marktpartij het Financieel bod doen. Het uiteindelijk Financieel bod kan echter niet lager zijn dan € 2,9 miljoen plus indexatie. De Aanbestedende dienst is niet verplicht het Financieel bod te aanvaarden.

Voor de Koopsom van de grond zal in opdracht van de Aanbestedende partij een taxatie worden uitgevoerd. Voor de kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en kosten Openbare ruimte zal een door een externe partij een SSK-raming opgesteld worden. Op basis van de taxatie en SSK-raming kan de Winnende Marktpartij het Financieel bod doen. De Aanbestedende dienst is niet verplicht het Financieel bod te aanvaarden.

Kosten Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij Woonrijp maken
De Winnende Marktpartij kan de kosten voor de werkzaamheden Civiele werkzaamheden Winnende Marktpartij en de kosten voor het Woonrijp maken tot het bedrag dat maximaal is overeengekomen bij het

Financieel bod, in termijnen bij de gemeente indienen. Voor het indienen van de termijnen mag de Winnende Marktpartij een voorstel doen. Eventuele meerkosten ten opzichte van het Financieel bod komen voor risico en rekening van Winnende Marktpartij. Na het Woonrijp maken worden de gronden voor de Openbare ruimte voor een symbolisch bedrag van € 1,- overgedragen aan de gemeente.

De werkzaamheden omvatten onderstaande:

- Aanleg wegen
- Trottoirs
- Fietspad Dijkzichtlaan inclusief voetpad
- Overige verharding
- Riolering nieuw en verleggen (diep) riool
- Groen inclusief bomen verwijderen, verplanten en nieuw
- Speelvoorzieningen
- (Weg) meubilair
- Openbare verlichting
- Aanleg watergangen
- Er wordt vanuit gegaan dat de werkzaamheden met elektrisch materieel wordt uitgevoerd.

De Openbare ruimte wordt terug geleverd aan de gemeente en de gemeente zal de Openbare ruimte beheren. De Openbare ruimte bedraagt circa 16.750 m2, waarvan ca. 1.750 m2 langs de afrit van de provinciale weg groen/water is en ongewijzigd blijft.

Er ligt nog een PWN-leiding in het gebied. De gemeente neemt zelf de coördinatie van het verleggen van de PWN-leiding op zich.

Verdere kosten
Gemeente, Elan Wonen en de Winnende Marktpartij dragen gezamenlijk de kosten voor een stedenbouwkundig bureau voor het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en SO inrichtingsplan voor de Haalbaarheidsfase in drie gelijke delen. Bij het succesvol afronden van de Haalbaarheidsfase wordt er een Optieovereenkomst getekend tussen partijen. Bij ondertekening van de Optieovereenkomst wordt een Exclusiviteitsvergoeding van 10% van de grondprijs betaald.

7. Algemene bepalingen

7.1. Akkoordverklaring Inschrijvers

Deze Inschrijvingsleidraad is met zorg samengesteld. Mocht een Inschrijver stuiten op een onjuistheid, onvolkomenheid, onduidelijkheid of onrechtmatigheid in de Aanbestedingsdocumenten, dan dient Inschrijver 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 Inschrijver 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 Inschrijving verklaart de Inschrijver zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze Inschrijvingsleidraad 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. (Potentiële) inschrijvers 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 Inschrijvers 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 Gunning van de Opdracht.

7.5. Terugtrekken Inschrijvers

Inschrijvers 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 Inschrijver zich terugtrekt, heeft de Aanbestedende dienst het recht, maar niet de plicht, de eerstvolgende geschikte (maar als gevolg van de Selectie niet uitgenodigde) Inschrijver uit te nodigen om alsnog deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. Inschrijvers kunnen zich tegen een dergelijk besluit niet verzetten.

7.6. Vertrouwelijkheid en Intellectuele eigendomsrechten

Inschrijvers dienen vertrouwelijk om te gaan met de informatie die wordt verstrekt door Aanbestedende dienst. Door deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure verplicht Inschrijver zich alle informatie die niet algemeen openbaar is geheim te houden. Inschrijver 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 voorafgaande schriftelijke toestemming van Aanbestedende dienst.

Voor derden die bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken als werknemer of opdrachtnemer van de Inschrijver 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 Inschrijvers 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 Inschrijvers 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 Inschrijver 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 Inschrijvers verboden om zelf naar buiten te treden over de uitslag. Communicatie door Inschrijversnaar buiten mag, tot vier (4) weken na het selectiebesluit, alleen geschieden na voorafgaande schriftelijke 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 Inschrijvingsleidraad of de andere Aanbestedingsdocumenten opgenomen worden. In geval van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de Inschrijvingsleidraad 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 Inschrijver alleen kan worden toegepast als daarvoor een wijziging wordt doorgevoerd in de Aanbestedingsdocumenten, dan kan Inschrijver 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 Inschrijver. Vervolgens zal de wijziging als algemene inlichting via de Nota van inlichtingen kenbaar worden gemaakt aan alle Inschrijvers.

7.11. Vervanging van Partner

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor in te stemmen met vervanging van de Partner door een derde zonder dat een nieuwe aanbestedingsprocedure wordt doorlopen, indien en voor zover deze vervanging plaatsvindt:

- Als gevolg van rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel, waaronder begrepen fusie, splitsing, overname, overdracht van onderneming of insolventie, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden;
    - De nieuwe opdrachtnemer voldoet aan alle geschiktheidseisen en selectiecriteria zoals vastgesteld in de oorspronkelijke aanbestedingsprocedure, en
    - De vervanging leidt niet tot een andere wezenlijke wijziging van de overeenkomst, waaronder begrepen een wijziging van aard, omvang of het economisch evenwicht van de opdracht, en
    - De vervanging geschiedt niet met het doel de toepasselijkheid van de aanbestedingsregels te ontwijken, en
    - De rechten en verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst worden integraal overgenomen door de nieuwe opdrachtnemer.
- De Partner stelt de aanbestedende dienst onverwijld schriftelijk op de hoogte van een voorgenomen vervanging zoals hiervoor bedoeld, onder onverwijlde overlegging van alle gegevens waaruit blijkt dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan. Vervanging is slechts geldig na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de aanbestedende dienst. De

aanbestedende dienst heeft het recht bewijsstukken te verlangen, onder meer over de geschiktheid en de financiële draagkracht.
- Tot aan de hiervoor bedoelde schriftelijke goedkeuring blijft de Partner volledig aansprakelijk voor de uitvoering van de Opdracht.
- De Aanbestedende dienst kan goedkeuring weigeren als niet voldoende is aangetoond dat aan de vooraarden wordt voldaan of als er naar de beoordeling van de Aanbestedende dienst gegronde redenen zijn om aan te nemen dat de vervanging afbreuk doet aan de goede uitvoering van de Opdracht.

7.12. Herziening van de Opdracht

De Aanbestedende dienst is bevoegd om de overeenkomst gedurende de looptijd te wijzingen zonder nieuwe aanbestedingsprocedure, voor zover deze wijziging valt binnen de in dit artikel omschreven herzieningsclausule.

- De overeenkomst kan in ieder geval worden gewijzigd in de volgende gevallen:
    - Prijsaanpassingen als gevolg van reguliere indexeringen of aantoonbare kostenontwikkeling, of
    - Uitbreiding of vermindering van de Opdracht tot maximaal twintig procent van de oorspronkelijke waarde van de Opdracht, of
    - Aanpassing van technische specificaties of uitvoeringsmethoden indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de Opdracht, of
- Deze wijzigingen kunnen slechts worden toegepast als de wijziging voortvloeit met omstandigheden die samenhangen met de uitvoering van de Opdracht, de algemene aard van de opdracht niet wijzigt, de wijziging niet leidt tot een onredelijke verschuiving van het economisch evenwicht ten gunste van de opdrachtnemer en de wijziging schriftelijk is vastgelegd.
- Meerwerk wordt uitsluitend uitgevoerd na voorafgaande schriftelijke toestemming of opdracht van de Aanbestedende dienst.