Gemeente Zandvoort

SELECTIELEIDRAAD

Betreft	Selectieleidraad Tijdelijke Huisvesting Heimansstraat Zandvoort
Kenmerk TenderNed	624277
Datum	12 november 2026
Versie	1.0



Inhoudsopgave

Begrippenlijst 4

01 Inleiding 7

01.01 Doel van de aanbestedingsprocedure 7

01.01.01 Doel en inrichting van de aanbestedingsprocedure 7

01.02 Doel van de selectieleidraad 7

01.03 Communicatie en planning 8

01.04 Leeswijzer 8

02 Opdracht 9

02.01 Toelichting op de opdracht 9

02.01.01 Voorliggende schetsontwerp 9

02.01.02 Demarcatie van de opdracht 10

02.02 Projectdoelstellingen 11

02.02.01 Projectdoelstelling 1: Omgeving 12

02.02.02 Projectdoelstelling 2: Permanente kwaliteit 12

02.02.03 Projectdoelstelling 3: Ontwerp- en bouwtijd 12

02.02.04 Projectdoelstelling 4: Duurzaamheid 12

02.03 Aandachtspunten 13

02.03.01 Bewoners 13

02.03.02 Integratie 13

02.03.03 Beperken van omgevingshinder van het ontwerp 13

02.03.04 Netcongestie 13

02.03.05 Natura-2000 (stikstof) 13

02.03.06 Mobiliteit 14

02.03.07 Klimaatadaptatie 14

02.03.08 Zeeklimaat 14

03 Procedure en beoordeling 15

03.01 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure 15

03.02 Nota van inlichtingen 15

03.03 Beoordelingsprocedure en besluitvorming van de Aanmeldingen 15

03.04 Beoordelingscommissie van de Selectiefase 16

03.05 Communicatie uitslag en bezwaartermijn 16

03.05.01 Afzien van deelname Gunningsfase 16

03.06 Procedurele voorwaarden 16

03.07 Verzekeringen 17

03.08 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden 17

03.09 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden 18

03.10 Vergoeding voor deelname 18

04 Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria 19

04.01 Uitsluitingsgronden 19

04.02 Geschiktheidseisen 19

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

04.02.01 Beroepsbevoegdheid 19
04.02.02 Economische en financiële draagkracht 20
04.02.03 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid 20
04.03 Selectiecriteria 21
04.03.01 Selectiecriterium 1 (SC 1): Verplaatsbaarheid 21
04.03.02 Selectiecriterium 2 (SC 2): Beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving 21
04.03.03 Selectiecriterium 3 (SC 3): Waardebehoud en adaptief vermogen 22
04.04 Eisen en beoordeling 22
04.04.01 Eisen aan de referentieproject(en) voor kerncompetentie en selectiecriteria 22
04.04.02 Beoordelingssystematiek 23
05 Aanmelding 25
05.01 In te dienen stukken 25
05.02 Aanlevering in te dienen stukken 25
06 Doorkijk Gunningsfase 26
06.01 Gunningscriteria 26
06.01.01 Kwaliteit 26
06.01.02 Prijs 27
06.01.03 Weging 28
07 Bijlagen bij selectieleidraad 29

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

BEGRIPPENLIJST

Begrip	Toelichting
Aanbestedende dienst	De Gemeente Zandvoort wordt aangeduid als de Aanbestedende dienst.
Aanbestedingsstukken	Alle door of namens de Aanbestedende dienst opgestelde en gepubliceerde documenten (inclusief bijlagen en Nota's van Inlichtingen).
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012 geldt voor alle aanbestedingen en (semi-) publieke instellingen in Nederland. De wet bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen (2014/24/EU) voor aanbesteden. De huidige Aanbestedingswet 2012 is 1 juli 2016 in werking getreden.
Aankondiging	Formele aankondiging van de Opdracht op TenderNed (www.tenderned.nl), dat de aankondiging doorzet naar TED (Tenders Electronic Daily).
Aanmelding	De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de Gunningsfase van de aanbesteding (verzoek tot deelneming).
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, dat een richtsnoer vormt voor Aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
BOPA	De buitenplanse omgevingsplanactiviteit die gecoördineerd en aangevraagd dient te worden door Opdrachtnemer.
Combinant(en)	Een marktpartij die deel uit maakt van een Samenwerkingsverband tussen ondernemers die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI)	De Economisch Meest Voordelige Inschrijving, die door de Aanbestedende dienst is vastgesteld op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV). Aan de Inschrijver die naar het oordeel van de Aanbestedende dienst de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding heeft aangeboden, wordt de Opdracht gegund.
Europese niet-openbare aanbesteding	Een aanbestedingsprocedure als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 en Richtlijn 2014/24/EU, waarbij de opdracht boven de geldende Europese drempelwaarde ligt en in twee fasen wordt doorlopen: (1) een Selectiefase waarin Gegadigden zich aanmelden en een beperkt aantal Gegadigden wordt geselecteerd, en (2) een Gunningsfase waarin uitsluitend de geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd een Inschrijving uit te brengen.
Europese richtlijn (2014/24/EU)	De Europese richtlijn betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten, vastgesteld in 2014, waarin de procedures, beginselen en verplichtingen voor Aanbestedende dienst(en) binnen de Europese Unie zijn vastgelegd. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Aanbestedingswet 2012.
Financiële restwaarde	De geschatte waarde van herbruikbare bouwmaterialen, componenten of gebouwdelen aan het einde van een gebruiks- of exploitatiefase, nadat de kosten voor verlies, kwaliteitsreductie, demontage, revisie, transport en opslag in mindering zijn gebracht op de bouwkosten middels een berekening van de financiële restwaarde in de tool Revalto (berekening volgens de Circulaire Restwaarde Methodiek van Invest-NL) of een gelijkwaardige methodiek.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Samenwerkingsverband), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de Selectiefase een Aanmelding indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers kan stellen om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI).
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document met de procedure en de gunningsmethodiek om te komen tot één winnende Inschrijver.
Hergebruikpotentie	Eén van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal. Hergebruikpotentie geeft inzicht in de mate waarin te verwachten is dat producten, onderdelen of materialen aan het einde van hun levensduur hergebruikt kunnen worden.
Het Nieuwe Normaal (HNN)	Het Nieuwe Normaal is een eenduidige aanpak met haalbare, concrete en ambitieuze prestaties op circulair bouwen.
Inschrijver	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Samenwerkingsverband), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt.
Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
Losmaakbaarheid	De losmaakbaarheid van een gebouw is de mate waarin de materialen of elementen ervan op alle schaalniveaus uit elkaar te halen zijn, zonder het element zelf of de omgeving te beschadigen. Eén van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal.
Nota van Inlichtingen	De documenten, die door de Aanbestedende dienst opgemaakt worden met nadere inlichtingen die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Aanmelding relevante Aanbestedingsstukken. In deze documenten neemt de Aanbestedende dienst eveneens de vragen op, die door de Gegadigden gesteld zijn. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken.
Overeenkomst(en)	Voor deze opdracht geldt een Design, Build & Maintain (DBM) overeenkomst waarin de voorwaarden, rechten en verplichtingen zijn vastgelegd, aan welke de Opdrachtnemer is gebonden.
Opdracht	Het geheel van de werkzaamheden, leveringen en diensten die de Opdrachtnemer op grond van de Overeenkomst dient uit te voeren ten behoeve van de realisatie en verwijdering van de tijdelijke huisvesting, inclusief alle daarmee samenhangende verplichtingen zoals omschreven in de Aanbestedingsstukken.
Opdrachtnemer	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de Aanbestedende dienst een overeenkomst sluit conform de Overeenkomst(en).
Plot aan de Heimansstraat te Zandvoort	Te ontwikkelen gebied zoals aangeven in de kadastrale kaart in de aanvullende Aanbestedingsstukken.
PMC	Product-Markt-Combinaties
Samenwerkingsverband	Een samenwerking tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen, en welke als Gegadigde wordt aangemerkt.
Selectiecriteria	Criteria aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst uit de Gegadigden die een Aanmelding hebben ingediend de Gegadigden selecteert.
Selectiefase	De openbare fase waarin marktpartijen worden uitgenodigd een Aanmelding in te dienen met als doel geselecteerd te worden voor deelname aan de Gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document met de procedure en de selectiemethodiek om te komen tot het selecteren van de Gegadigden.
Tenders Electronic Daily (TED)	Het officiële Europese online publicatieplatform voor aanbestedingen, waarop aankondigingen van opdrachten boven de Europese drempelwaarden worden gepubliceerd. In Nederland vindt publicatie doorgaans plaats via TenderNed, dat de aankondiging doorzet naar TED.
Terugnamegarantie	De door de Inschrijver aangeboden garantie dat de tijdelijke huisvesting of onderdelen daarvan na afloop van de overeengekomen exploitatieduur tegen vooraf vastgelegde voorwaarden worden teruggenomen. De

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

	terugnamegarantie geeft inzicht in de mate waarin de tijdelijke huisvesting geschikt is voor hergebruik, verplaatsing en/of doorexploitatie na de initiële gebruiksperiode.
Tijdelijke huisvesting	Binnen deze opdracht wordt met tijdelijke huisvesting verwezen naar tijdelijke woningen voor 150 Oekraïense ontheemden met bijbehorend voorzieningengebouw. De woningen kunnen bestaan uit prefab elementen (2D) of complete units zijn (3D). Kenmerkend is het tijdelijke karakter; voor de Aanbestedende dienst is het vooral van belang dat de tijdelijke huisvesting verplaatsbaar en/of demontabel is.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Een door de Europese Commissie vastgesteld standaardformulier waarmee een Gegadigde of Inschrijver door middel van een eigen verklaring aangeeft dat geen uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn en dat hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De verplichte en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming aan een aanbestedingsprocedure, zoals genoemd in de artikelen 2.86 respectievelijk 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Winnende Inschrijver	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver, die naar het oordeel van de Aanbestedende dienst de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding heeft aangeboden, aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

01 INLEIDING

Dit is de Selectieleidraad voor de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure voor het tot ontwikkeling brengen van het voormalige terrein van manege Rückert aan de Heimansstraat gelegen te Zandvoort. De gemeente Zandvoort (hierna: Aanbestedende dienst) beoogt op dit plot een tijdelijke woningen voor 150 Oekraïense ontheemden met bijbehorend voorzieningengebouw (hierna: tijdelijke huisvesting) te ontwerpen, realiseren en onderhouden. De tijdelijke huisvesting wordt voor maximaal zes (6) jaar op deze locatie geëxploiteerd, zodat de ontwikkelingen van Heimanshof doorgang kunnen vinden. Dit betreft het bouwen van betaalbare woningen voor o.a. jongeren. De tijdelijke huisvesting dient na zes (6) jaar geschikt te zijn voor doorexploitatie.

01.01 Doel van de aanbestedingsprocedure

Het doel van deze aanbesteding betreft sluiten van een Overeenkomst (Design, Build, & Maintain) met een partij of een combinatie van partijen, waarbij Opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het ontwerp, de realisatie en het onderhoud gedurende zes jaar van de tijdelijke huisvesting aan de Heimansstraat te Zandvoort ten behoeve van Oekraïense ontheemden. Onderdeel van de Overeenkomst is een terugname garantie en financiële restwaarde garantie. Na een periode van zes (6) jaar neemt de Opdrachtnemer de tijdelijke huisvesting weer terug in eigendom voor het bedrag volgens de financiële restwaarde garantie.

De keuze voor de partij of combinatie van partijen die het plot aan de Heimansstraat mag ontwerpen, realiseren en onderhouden wordt gemaakt op basis van de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure met doorkijk naar de Gunningsfase. Gegadigden dienen alle benodigde disciplines in hun team te hebben voor het volledige ontwerp, de realisatie en onderhoud van de tijdelijke huisvesting. In Hoofdstuk 02 wordt de gehele opdracht en de demarcatie van de werkzaamheden verder geconcretiseerd.

01.01.01 Doel en inrichting van de aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst richt hiervoor een Europese niet-openbare aanbesteding in. Daarmee vindt deze aanbesteding plaats overeenkomstig de Aanbestedingswet 2012. Daarbij is ook het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) van toepassing. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

Eerst vindt er een Selectiefase plaats waarin Gegadigden worden getoetst op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Vervolgens selecteert de Aanbestedende dienst maximaal vijf (5) partijen op basis van kerncompetentie en Selectiecriteria. De vijf (5) geselecteerde Gegadigden ontvangen de Uitnodiging tot Inschrijving om vervolgens een Inschrijving te mogen indienen. Na het doorlopen van de Gunningsfase wordt de opdracht gegund aan de hand van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI), welke wordt bepaald door de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV). Kortom, het doel van de Selectiefase is om de meest geschikte partijen te selecteren en uit te nodigen voor het indienen van een Inschrijving. Het doel van de Gunningsfase is om de Opdracht te gunnen aan de Inschrijver met de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV).

De aankondiging van deze Opdracht is openbaar via www.tenderned.nl.

01.02 Doel van de selectieleidraad

Deze Selectieleidraad bevat informatie die de Gegadigden nodig hebben om hen te informeren over de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Het doel van deze Selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de procedure van de selectie van vijf (5) Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten deelnemen aan de Selectiefase, voordat zij een Inschrijving mogen indienen (Gunningsfase) voor de locatie. De Gunning aan uiteindelijk één Inschrijver betreft de uitvoering van de Opdracht.

Gegadigden die zich als geïnteresseerde voor de uitvoering van de Opdracht willen aanmelden kunnen hiertoe een verzoek tot deelneming (Aanmelding) indienen in de Selectiefase om toegelaten te worden tot de Gunningsfase. Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde Gegadigden, ten behoeve van het indienen van een Aanmelding.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

01.03 Communicatie en planning

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

Tabel 1: Planning Selectiefase (versie: V0.3)

Selectiefase	Datum/ Tijdstip
Aankondiging TenderNed (start Selectiefase)	Donderdag 12 november 2026
Deadline indienen vragenronde	**Donderdag 26 november 2026 om 12:00**
Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase	Donderdag 3 december 2026
Deadline indienen aanmelding	**Vrijdag 18 december 2026 om 12:00**
Bekendmaking selectiebeslissing	Vrijdag 15 januari 2027
Einde bezwaartermijn	Vrijdag 22 januari 2027

Tabel 2: Planning Gunningsfase (versie: V0.3)

Gunningsfase	Datum/ Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	Maandag 25 januari 2027
Deadline indienen vragenronde 1	**Donderdag 4 februari 2027 om 12:00**
Publicatie Nota van Inlichtingen Gunningsfase ronde 1	Donderdag 11 februari 2027
Bespreekpunten indienen t.b.v. dialoogronde	**Dinsdag 16 februari 2027 om 12:00**
Dialoogronde	**Vrijdag 19 februari 2027 (tijdstip n.t.b.)**
Deadline indienen vragenronde 2	**Vrijdag 26 februari 2027 om 12:00**
Publicatie Nota van Inlichtingen Gunningsfase ronde 2	Vrijdag 5 maart 2027
Deadline indienen Inschrijving Gunningsfase	**Donderdag 25 maart 2027 om 12:00**
Bekendmaking gunningsbeslissing	Vrijdag 9 april 2027
Einde bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	Vrijdag 30 april 2027
Definitieve gunning bij geen bezwaar	Vrijdag 30 april 2027
Overige aandachtspunten	**Datum/ Tijdstip**
Streefdatum voor ingebruikname van de tijdelijke huisvesting	November 2027

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

01.04 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit zeven Hoofdstukken en daarnaast nog een aantal Bijlagen. Zowel de leidraad als de Bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. Hoofdstuk 02 beschrijft de opdracht. Hoofdstuk 03 bevat de procedure omtrent de aanbesteding. Hoofdstuk 04 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden, de Geschiktheidseisen en de selectie. Hoofdstuk 05 geeft een overzicht van de in te dienen stukken voor de aanmelding. Hoofdstuk 06 geeft een doorkijk naar de Gunningsfase met de te verwachte gunningscriteria. Bij deze leidraad behoren ook een aantal Bijlagen. Deze staan opgesomd in Hoofdstuk 07.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

02 OPDRACHT

In dit Hoofdstuk wordt de opdracht nader omschreven. Achtereenvolgens worden de projectdoelstellingen en de belangrijkste randvoorwaarden toegelicht. Daarnaast worden aandachtspunten die van invloed zijn op de voorbereiding, realisatie en exploitatie van de tijdelijke huisvesting uiteengezet.

02.01 Toelichting op de opdracht

Voor de locatie Heimansstraat is een ruimtelijke verkenning met beeldkwaliteitscriteria opgesteld in de aanvullende Aanbestedingsstukken (Bijlage 5). Dit document bevat o.a. aanvullende uitgangspunten voor de ruimtelijke inpassing, architectonische uitwerking en inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsdocument is richtinggevend (niet-bindend) en maakt integraal onderdeel uit van de aanvullende Aanbestedingsstukken.

02.01.01 Voorliggende schetsontwerp

Op het voormalige terrein van manege Rückert aan de Heimansstraat wordt tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor 150 Oekraïense ontheemden. Zij wonen nu al in Zandvoort op de Linneusstraat (Curiedex-terrein), maar omdat op deze locatie gebouwd gaat worden en omdat de woningen verouderd zijn, verplaatsen de Oekraïense ontheemden naar de Heimansstraat.

Voor het plot aan de Heimansstraat te Zandvoort gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

- Tijdelijke huisvesting van permanente kwaliteit (bbl) of gelijkwaardig. Hiermee wordt bedoeld dat de units zowel nieuw als hergebruikt kunnen zijn.
- Tijdelijke huisvesting wordt maximaal zes (6) jaar op deze locatie geëxploiteerd.
- Tijdelijke huisvesting voor in totaal 150 Oekraïense ontheemden, onderverdeeld in 65 units (PMC 11/12/13). Indicatie voor de verdeling:
  - Circa 10 units met PMC 13 (ca 50 m^2 GO per unit)
  - Circa 55 units met PMC 11 en/of 12 (ca 25 m^2 GO per unit)
  - De units zijn verdeeld over twee U-blokken.
  - Per U-blok één afzonderlijke wasruimte (ca 2 x 25 m^2 GO).
  - Eén gemeenschappelijke ruimte met o.a. een lounge, zitgedeelte en ruimte voor een beheerder (ca 80 m^2 GO). De definitieve omvang en bezetting van de gemeenschappelijke ruimte wordt nader vastgesteld in de Gunningsfase.
- Mobiliteit:
  Parkeergelegenheid op eigen terrein (ca. 20 parkeerplaatsen) en (overdekte) stallingscapaciteit voor 150 fietsen, logisch verdeeld en integraal ontworpen.
- Ruimtelijke kwaliteit:
  Twee tot drie bouwlagen, met een speelse mix van hoogten en zonder ongewenste inkijk richting de woningen aan de Professor Zeemanstraat.
- Inrichting van de buitenruimte:
  Landschappelijke inpassing in het duinlandschap, een herkenbare wandelroute en buitenruimte (o.a. om te spelen en te verblijven).
- Bouwmethode:
  Voorkeur voor een lichte modulaire en/of prefab houtbouwmethode (industrieel bouwen), waarbij snelle bouwmethoden niet worden uitgesloten.

Het voorliggende schetsontwerp voor de tijdelijke huisvesting en buitenruimte is richtinggevend en dient in samenhang te worden gelezen met de beeldkwaliteitscriteria (aanvullende Aanbestedingsstukken). De opgenomen uitgangspunten vormen belangrijke kaders voor de verdere planuitwerking. De Opdrachtnemer dient de ontwerpvariant verder uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp, ter goedkeuring van de Aanbestedende dienst. Uiterlijk zes (6) jaar na ingebruikname moet de locatie volledig zijn ontruimd en bouwrijp worden opgeleverd, zodat de ontwikkelingen van Heimanshof doorgang kunnen vinden. Dit betreft het bouwen van betaalbare woningen voor o.a. jongeren.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

02.01.02 Demarcatie van de opdracht

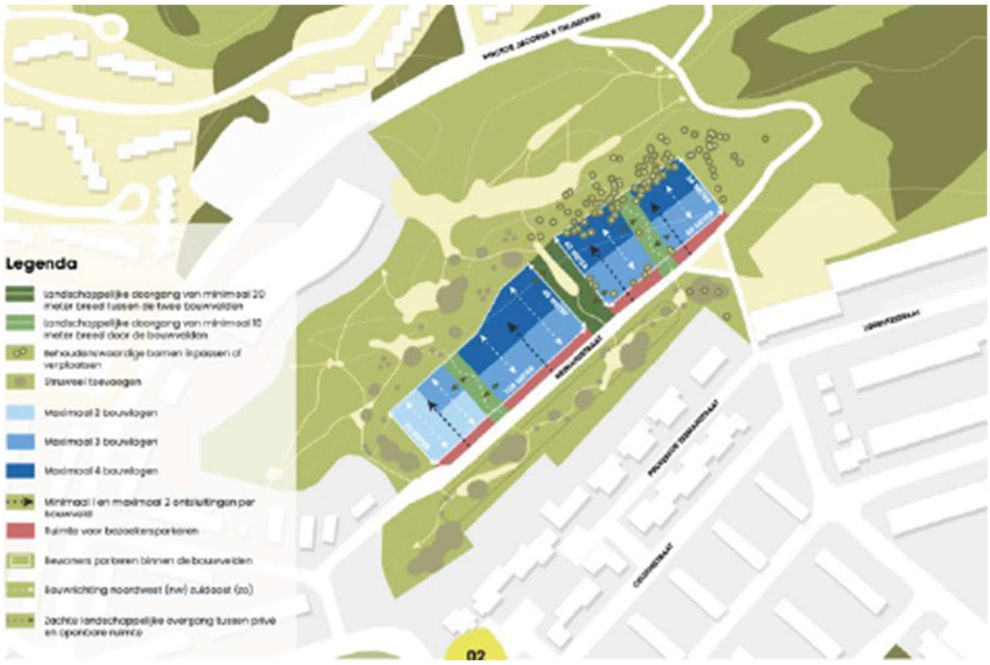
Voor deze opdracht geldt een Design, Build & Maintain (DBM) overeenkomst. De exploitatie van de tijdelijke huisvesting is zes (6) jaar. De opdracht voor Opdrachtnemer omvat in hoofdlijnen:

- Het coördineren van het bouwrijp maken van het terrein. De grondwerkzaamheden worden separaat aanbesteed. Opdrachtnemer gaat met deze opdracht een coordinatieverplichting aan om werkzaamheden af te stemmen met bijbehorende partijen. Aandachtspunt hierbij is het herinzetten van de stelconplaten van de Linneusstraat te Zandvoort (de voormalige opvanglocatie van de Oekraïense ontheemden);
- Het (verder) uitwerken van het ontwerp van de tijdelijke huisvesting;
- Het coördineren en aanvragen van de BOPA. Met daarbij het doorlopen van de eventueel verplichte onderzoeken en vergunningen. Op dit moment worden verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten worden gedeeld in de Gunningsfase.
- Het realiseren van de tijdelijke huisvesting en buitenruimte (incl. parkeren);
- Het onderhouden van de tijdelijke huisvesting. Voor Opdrachtnemer betreft dit het onderhouden van de constructie, ruwbouw (incl. wand-, vloer,- en dakopeningen) en gebouwgebonden installaties (‘structure’, ‘skin’ en ‘services’ volgens de Layers van Brand). Het onderhouden van afwerkingen, vaste en losse inrichting en terrein (‘site’, ‘space plan’ en ‘stuff’ volgens de Layers van Brand) valt onder de verantwoordelijkheid van de Aanbestedende dienst, welke mogelijk wordt uitgevoerd door SRO.
- Na zes (6) jaar het verwijderen van de tijdelijk huisvesting en het weer bouwrijp opleveren van het terrein, inclusief buitenruimte.



Figuur 1: Contourkaart van het projectgebied aan de Heimansstraat te Zandvoort (Ruimtelijke verkenning en Beeldkwaliteitscriteria; Oktober 2026)

Wij kijken écht anders naar circulariteit.



Figuur 2: Spelregelkaart (Ruimtelijke verkenning en Beeldkwaliteitscriteria; Oktober 2026)



Figuur 3: Ontwerpvariant (Ruimtelijke verkenning en Beeldkwaliteitscriteria; Oktober 2026)

02.02 Projectdoelstellingen

Op het plot aan de Heimansstraat wil de Aanbestedende dienst tijdelijke huisvesting realiseren om opvang te bieden aan 150 Oekraïense ontheemden. De initiële exploitatieduur van de tijdelijke huisvesting is zes (6) jaar, waarna doorexploitatie mogelijk is. Het doel van het project is dat Opdrachtnemer binnen budget en binnen planning de tijdelijke huisvesting realiseert, met als streefdatum voor ingebruikname eind november 2027. De richtinggevende stedenbouwkundige variant uit de beeldkwaliteitscriteria (zie aanvullende Aanbestedingsdocumenten) vormt het vertrekpunt voor de nadere uitwerking door de Opdrachtnemer.

Hieronder volgt een nadere toelichting van de projectdoelstellingen:

- Omgeving (1),
- Permanente kwaliteit (2),
- Ontwerp- en bouwtijd (3) en,
- Duurzaamheid (4).

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

02.02.01 Projectdoelstelling 1: Omgeving

Als aanvullende Aanbestedingsdocument is de omgevingsvisie van de gemeente Zandvoort opgenomen (Bijlage 6). Vanuit deze omgevingsvisie maakt de Aanbestedende dienst strategische keuzes om richting te geven aan de integrale opgaven waar de Aanbestedende dienst voor staat, waaronder het 'vergroenen en vernatten', het 'bevorderen van gezonde leefomgeving' en het 'inpassen in de omgeving'. De Aanbestedende dienst wil daarom dat de ontwikkeling van het plot aan de Heimansstraat aansluit op deze omgevingsvisie, o.a. door de integratie met het 'groen' en een 'vriendelijke' uitstraling van de woningen.

Daarnaast wordt er in het ontwerp en de realisatie rekening gehouden met de omgeving en haar bewoners om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling bijdraagt aan een prettige leefomgeving.

De verdere uitwerking van het ontwerp dient daarnaast aan te sluiten op de ruimtelijke en architectonische uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsdocument (zie aanvullende Aanbestedingsdocumenten).

02.02.02 Projectdoelstelling 2: Permanente kwaliteit

De Aanbestedende dienst wil met de ontwikkeling een plek bieden waar de Oekraïense ontheemden voor een periode van maximaal zes (6) jaar fijn en veilig kunnen wonen. Ondanks het tijdelijke karakter van de huisvesting, dienen deze kwalitatief gezien van permanente aard te zijn of enigszins gelijkwaardig daaraan. Hiermee wordt bedoeld dat de units zowel nieuw als hergebruikt kunnen zijn. In het geval de units hergebruikt zijn, dienen de toegepaste materialen beschikken over een minimale kwaliteitsklasse 1, 2 of 3 conform NEN 2767 (Conditiemeting). Daarnaast dient doorexploitatie van de huisvesting na een periode van maximaal zes (6) jaar geborgd te zijn aan de hand van dezelfde kwaliteitsklassen.

De woningen moeten voldoen aan het BBL, tenminste PMC 11 of gelijkwaardig, en moeten geschikt zijn voor minimaal 2 personen met of zonder een relatie. De huisvesting dient geschikt te zijn voor langdurig gebruik en dient qua materiaalgebruik, onderhoudbaarheid en technische levensduur aan te sluiten bij de ambitie van toekomstige doorexploitatie.

02.02.03 Projectdoelstelling 3: Ontwerp- en bouwtijd

De Aanbestedende dienst streeft naar ingebruikname van de tijdelijke huisvesting in november 2027. Omdat de locatie bij aanvang beschikbaar en leeg is, wordt van de Opdrachtnemer een voortvarend en beheerst ontwerp-, uitwerking- en realisatieproces verwacht. De aanpak moet inzichtelijk maken hoe ontwerpbesluiten, vergunningen, productie, voorbereiding en uitvoering zodanig worden georganiseerd dat deze streefdatum haalbaar is. Vanuit de beeldkwaliteitscriteria (zie aanvullende Aanbestedingsdocumenten) gaat de voorkeur uit naar lichte, modulaire of prefab houtbouw vanwege de potentiële snelheid van engineering, productie en montage. Gelijkwaardige snelle bouwmethoden worden niet uitgesloten, mits aantoonbaar aan de functionele, ruimtelijke en kwalitatieve eisen wordt voldaan.

02.02.04 Projectdoelstelling 4: Duurzaamheid

De Aanbestedende dienst wil met dit project concreet invulling geven aan haar duurzaamheids- en circulariteitsambities. De tijdelijke aard van het project, met een exploitatieduur van zes (6) jaar, vraagt om een toekomstgerichte aanpak. Centraal hierbij staan:

- Waardebehoud,
- Adaptief vermogen en,
- Energieprestaties.

Praktisch toepasbare uitwerkingen hebben de voorkeur, zoals energiezuinigheid, onderhoudsarm, duurzaam materiaalgebruik, demontage en verplaatsbaarheid.

Waardebehoud

De Aanbestedende dienst streeft naar maximaal behoud van waarde van de gerealiseerde woningen. Omdat de huisvesting tijdelijk van aard is, moet deze na afloop van de exploitatieduur op een efficiënte wijze kunnen worden verwijderd en opnieuw kunnen worden ingezet. Om demontage en hergebruik in de toekomst mogelijk te maken wordt ingezet op losmaakbaarheid en hergebruikpotentie.

Om deze ambitie te ondersteunen wordt Inschrijver in de Gunningsfase gevraagd een terugnamegarantie en een financiële restwaarde garantie af te geven. Hierbij dient te worden aangegeven tegen welk bedrag de tijdelijke huisvesting na afloop van de exploitatieduur van zes (6) jaar wordt gedemonteerd en teruggenomen.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

Adaptief vermogen
De Aanbestedende dienst wil de optie openhouden om de woningen:
- Gedurende de initiële exploitatieduur van zes (6) jaar aan te passen in indeling;
- Gedurende en na afloop van de initiële exploitatieduur van zes (6) jaar uit te breiden;
- Na afloop van de initiële exploitatieduur van zes (6) jaar te verplaatsen en/of aan te passen.

Dit met het oog op het inzetten van de woningen voor andere behoeften of functie. Met adaptief vermogen wordt ingezet op flexibel en toekomstbestendig bouwen, om zo o.a. de mogelijkheid tot doorexploitatie van de woningen in de toekomst te vergroten.

Energieprestaties
De Aanbestedende dienst wil woningen realiseren met een zo laag mogelijke energievraag en een energieconcept dat rekening houdt met de uitdagingen rondom netcongestie binnen de gemeente Zandvoort. De Aanbestedende dienst staat open voor innovatieve oplossingen die bijdragen aan een toekomstbestendig energiesysteem.

02.03 Aandachtspunten
De opdracht kent verschillende aandachtspunten op diverse gebieden, welke hieronder uiteen zijn gezet.

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

02.03.02 Integratie
De Aanbestedende dienst streeft ernaar dat de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting een positieve bijdrage levert aan de wijk. We zijn ons bewust van de zorgen die sommige bewoners hebben over de komst. Daarom willen we in samenwerking met de buurt ervoor zorgen dat de nieuwe ontwikkeling niet alleen voorziet in de dringende behoefte aan huisvesting, maar ook de leefbaarheid en samenhang in de wijk versterkt. Met name omdat de Oekraïense ontheemden voor de tijdelijke huisvesting momenteel al in Zandvoort wonen, werken en leven.

02.03.03 Beperken van omgevingshinder van het ontwerp
Het projectgebied ligt aan het doodlopende einde van de Heimansstraat, tussen het omliggende duinlandschap en de bestaande woningen aan de Professor Zeemanstraat. Bij de positionering en oriëntatie van de woonunits moet ongewenste inkijk in de woningen en tuinen aan de Professor Zeemanstraat worden voorkomen. Ook moet het ontwerp voldoende privacy bieden tussen tegenover elkaar gelegen woonunits en ten opzichte van collectieve loop- en verblijfsruimten, zonder sociaal onveilige of volledig gesloten gevels te creëren.

Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de geluidbelasting vanuit de omgeving, waaronder het circuit van Zandvoort. De bouwkundige en installatietechnische uitwerking moet de geluidbelasting in de woningen zoveel mogelijk beperken en een passend binnenmilieu en wooncomfort borgen. In de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden specifieke randvoorwaarden gesteld aan de geluids-, fijnstof- en trillingsbelasting van het ontwerp. De BOPA dient gecoördineerd en aangevraagd te worden door Opdrachtnemer. Op dit moment worden verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten worden gedeeld in de Gunningsfase.

02.03.04 Netcongestie
Zandvoort kent uitdagingen op het gebied van netcongestie, waardoor het elektriciteitsnet op piekmomenten overbelast raakt. Dit vormt een uitdaging voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder de tijdelijke huisvesting. De Aanbestedende dienst zoekt daarom naar slimme energieconcepten met een zo laag mogelijke energievraag en/of met een spreiding van het elektriciteitsverbruik om zo de netbelasting te verminderen. Daarnaast kan gedacht worden aan principes van passief bouwen. Het risico op het verkrijgen van de nutsaansluiting ligt bij de Aanbestedende dienst.

02.03.05 Natura-2000 (stikstof)
Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet worden aangetoond dat de plannen geen effect hebben op omliggende Natura2000 gebieden. De Aanbestede dienst vraagt de ruimtelijke en technische vergunning aan; de

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

Opdrachtnemer levert de benodigde input voor de aanvraag aan bij de Aanbestedende dienst. In de Gunningsfase wordt gespecificeerd welke input dit betreft.

02.03.06 Mobiliteit

De parkeerbehoefte dient op het plot te worden opgelost (uitgangspunt: 20 auto's).

02.03.07 Klimaatadaptatie

De Aanbestedende dienst vraagt om bewustzijn van de aanwezige flora en fauna op de locatie. Daarvoor wordt aan Opdrachtnemer na gunning gevraagd om een ecologisch werkplan op te stellen, zodat de ecologische waarden worden geborgd.

Daarnaast dient in het plan rekening te worden gehouden met de beperking van hittestress en het opnemen van een (geïntegreerde) waterberging. De waterberging dient te voldoen aan de eisen die gesteld worden door het Hoogheemraadschap.

02.03.08 Zeeklimaat

De ligging nabij de kust stelt aanvullende eisen aan de duurzaamheid en instandhouding van materialen en installaties. De Opdrachtnemer houdt bij ontwerp, materialisatie, detaillering en onderhoudbaarheid rekening met aantasting en versnelde degradatie door onder meer zout, wind en vocht. Het risico dat materiaalkeuzes of detaillering onvoldoende bestand zijn tegen het zeeklimaat ligt bij de Opdrachtnemer. De gekozen oplossingen moeten de beoogde kwaliteit gedurende de exploitatieduur borgen en mogen de restlevensduur, financiële restwaarde, verplaatsbaarheid en toekomstige doorexploitatie niet onevenredig beperken.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

03 PROCEDURE EN BEOORDELING

03.01 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

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

De Selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde, die voldoet aan de gestelde eisen een Aanmelding voor de aanbestedingsprocedure mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie. Het doorlopen van de beoordelingsprocedure en besluitvorming van de aanmeldingen door de Aanbestedende dienst leidt tot vijf (5) Gegadigden voor de Gunningsfase. De Selectiecriteria waarop wordt geselecteerd staan beschreven in Hoofdstuk 04. De selectiecommissie selecteert de Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Gunningsfase. Na de Selectiefase zullen de geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, inclusief de definitieve Gunningsleidraad en alle Bijlagen op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de Opdracht. De ingediende Inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld door de gunningscommissie. In Hoofdstuk 06 wordt een doorkijk gegeven naar de beoogde gunningcriteria en bijbehorende beoordeling.

03.02 Nota van inlichtingen

Er is ten behoeve van de Selectiefase één (1) vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent de Selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen tot de uiterlijke datum zoals vermeld in paragraaf 0 worden geüpload op TenderNed. Gegadigde gebruikt hiervoor het format zoals aangeleverd in Bijlage 3 en dient de vragen in via de berichtenmodule op TenderNed. De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord tenzij er nog een latere vragenronde met Nota van Inlichtingen volgt.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de datum vermeld in paragraaf 0 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord middels de Nota van Inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed. Deze Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op de Aanbestedingsstukken naar aanleiding van een Nota van Inlichtingen worden door de Gegadigden en Inschrijvers dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in de Aanbestedingsstukken.

03.03 Beoordelingsprocedure en besluitvorming van de Aanmeldingen

De beoordeling van de Aanmeldingen in de Selectiefase vindt plaats aan de hand van de hierna beschreven beoordelingsprocedure. Alleen Gegadigden die iedere stap met goed gevolg doorlopen, komen in aanmerking voor selectie en uitnodiging tot Inschrijving.

Stap 1. Opening van aanmelding

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen zoals genoemd in paragraaf 0 van deze leidraad zullen de Aanmeldingen digitaal worden geopend door de selectiecommissie. Door de selectiecommissie wordt een proces-verbaal van opening van de Aanmeldingen opgemaakt. Aanmeldingen na het verstrijken van de deadline worden niet meegenomen.

Stap 2. Controle op vormvereisten en compleetheid

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

Stap 3. Toets aan de Uitsluitingsgronden

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

Stap 4. Toets op de Geschiktheidseisen

Indien wordt voldaan aan de uitsluitingsgronden toetst de Aanbestedende dienst of de Aanmeldingen voldoen aan de Geschiktheidseisen, inclusief kerncompetentie, genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken,

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet geldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

Stap 5. Ranking
Indien meer dan vijf (5) Gegadigden de eerste vier bovenstaande stappen zijn doorgekomen, wordt op basis van ranking aan de hand van de onder paragraaf 0 beschreven Selectiecriteria bepaald welke vijf (5) Gegadigden worden uitgenodigd voor deelneming aan de Gunningsfase. Indien bij deze ranking meer dan één Gegadigden op de laatst beschikbare plaats eindigt, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor Selectiecriterium 1 geselecteerd. Indien er dan alsnog meer dan één Gegadigden op de laatst beschikbare plaats eindig, dan vindt een loting onder deze gelijk geplaatste Gegadigden plaats door de selectiecommissie.

Stap 6. Besluitvorming omtrent de selectie
De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in deze paragraaf. De selectiecommissie stelt op basis van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op. Het adviesrapport van de selectiecommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de budgethouder van de Aanbestedende dienst. Deze neemt namens het college het besluit over de selectie van Gegadigden.

Indien gedurende de bezwaartermijn van de Selectiefase mocht blijken dat een partij alsnog moet worden uitgesloten of een partij aangeeft niet te zullen inschrijven (zie ook paragraaf 03.05.01), dan staat het de Aanbestedende dienst vrij om al dan niet de volgende Gegadigde in rangorde alsnog uit te nodigen voor het indienen van een Inschrijving.

03.04 Beoordelingscommissie van de Selectiefase

De selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen op kwaliteit en bestaat tenminste uit de volgende functionarissen:

- Projectleider gemeente Zandvoort;
- Technisch projectmanager gemeente Zandvoort;
- Architect/ stedenbouwkundige gemeente Zandvoort;
- Inkoop adviseur gemeente Zandvoort;
- Adviseur circulariteit.

03.05 Communicatie uitslag en bezwaartermijn

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats. De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure (Hoofdstuk 04). Alle Gegadigden worden gelijktijdig via TenderNed op de hoogte gesteld van dit besluit. Alle Gegadigden ontvangen een bericht over de selectiebeslissing met een motivatie van de selectie of afwijzing. De door de Aanbestedende dienst gestelde bezwaartermijn is opgenomen in de planning (paragraaf 0).

03.05.01 Afzien van deelname Gunningsfase

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

03.06 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken.
2. De Aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referentieproject(en) zelf te benaderen.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

5. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project aan de Heimansstraat of de Aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure. Indien een Gegadigde contact opneemt, kan dit tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.
6. Aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
   a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
   b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
   c. af te zien van het selecteren van Gegadigden;
   d. af te zien van gunning van de Opdracht.
7. Op deze aanbesteding zijn de inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de Aanbestedende dienst van toepassing, welke te vinden zijn in de aanvullende Aanbestedingsstukken en in Bijlage 4.
8. De Aanbestedende dienst heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij de contactpersoon van de Aanbestedende dienst: Michiel van Kesteren op het e-mailadres: mvankesteren@haarlem.nl. De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop het knelpunt volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.
9. Communicatie omtrent de opdracht en/of het project vindt enkel plaats ná afstemming en goedkeuring hierover met de Aanbestedende dienst.

03.07 Verzekeringen

1. CAR-verzekering: Opdrachtnemer is verplicht om vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een geldige Constructie Allriskverzekering (CAR-verzekering) af te sluiten en gedurende de volledige uitvoeringsperiode van het werk in stand te houden.
2. Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering: Opdrachtnemer is verplicht om vóór het sluiten van de Overeenkomst met de Aanbestedende dienst een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van de Overeenkomst tot een verzekerd bedrag van € 2.500.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per verzekeringsjaar.
3. Beroepsaansprakelijkheidsverzekering: Opdrachtnemer is verplicht om vóór het sluiten van de Overeenkomst met de Aanbestedende dienst een geldige beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van de Overeenkomst tot een verzekerd bedrag van € 500.000,- per gebeurtenis en € 1.000.000,- per verzekeringsjaar.

03.08 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Samenwerkingsverband of met beroep op derden gelden de volgende bepalingen:

1. De Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Samenwerkingsverband) een Aanmelding indienen.
2. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA-formulier. Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een Samenwerkingsverband wordt gevormd moet het UEA-formulier individueel worden ingevuld en rechtsgeldig worden ondertekend.
3. Binnen het Samenwerkingsverband dient één onderneming te worden aangewezen die namens het Samenwerkingsverband optreedt als penvoerder, zoals opgegeven in het UEA-formulier. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens het Samenwerkingsverband op te treden.
4. De Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de Geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA-formulier.
6. De betreffende Combinanten resp. derden dienen op eerste verzoek van Aanbestedende dienst de bewijsmiddelen aan te leveren.
7. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
   - aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
   - met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek of;
   - aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.
8. De Combinanten zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige en juiste uitvoering van het project.
9. Een wijziging in de samenstelling van de Combinatie is alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst en in ieder geval op voorwaarde dat:
   - tenminste één van de oorspronkelijke Combinanten resteert en;
   - de nieuwe Combinatie als geheel voldoet aan de voorwaarden van het project en de geschiktheidseisen en;
   - de andere Gegadigden of Inschrijvers niet worden benadeeld.
10. Terugtrekking van een Combinant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst leidt ertoe dat de Gegadigde of Inschrijver zich als geheel terugtrekt uit de procedure.

03.09 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

De Aanbestedingsstukken zijn met grote zorg samengesteld. Indien Gegadigde meent dat stukken onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen deze Selectieleidraad te ageren vervalt.

03.10 Vergoeding voor deelname

Voor de door Gegadigden in het kader van de Aanmelding in de Selectiefase gemaakte kosten ontvangen zij geen vergoeding van de Aanbestedende dienst.

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van een Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers met een volledige en geldige inschrijving van minimale kwaliteit (> 0 punten op ieder individueel gunningscriterium) een vergoeding van maximaal € 10.000,- van de Aanbestedende dienst. Uitgezonderd hiervan is de partij met de winnende Inschrijving.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

04 UITSLUITINGSGRONDEN, GESCHIKTHEIDSEISEN EN SELECTIECRITERIA

De Aanmeldingen worden beoordeeld op Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria. De Aanmeldingen dienen te voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen (knock-out). Indien er meer dan vijf (5) geselecteerde Gegadigden voldoen aan de gestelde vereisten, gaat de Aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de Selectiecriteria.

04.01 Uitsluitingsgronden

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

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

Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de Geschiktheidseisen als omschreven in paragraaf 04.02, dient dit door de Gegadigde aangegeven te worden op het UEA. Aan de vijf (5) geselecteerde Gegadigden (en hun evt. Combinanten) kan ter staving van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden door de Aanbestedende dienst worden verzocht de bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen na bekendmaking van de selectiebeslissing. In Hoofdstuk 05 is opgenomen welke bewijsmiddelen ter staving verzocht kunnen worden. De Aanbestedende dienst verplicht zich een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

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

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

04.02 Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen voor deze selectie zijn onderverdeeld in, (1) Beroepsbevoegdheid, (2) Economische en financiële draagkracht en (3) Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.

04.02.01 Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) verklaart een Gegadigde dat hieraan wordt voldaan. Bij aanmelding verstrekt Gegadigde een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het handelsregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft. Indien een Aanmelding wordt ingediend door een Samenwerkingsverband, dient door iedere Combinant een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het handelsregister te worden ingediend.

Aanvullend dient Gegadigde aan te tonen te beschikken over een (landschaps-)architect die beschikbaar is om uitvoering te geven aan onderhavige opdracht en die staat ingeschreven in het Nederlands Architectenregister of in een vergelijkbaar register. Deze verklaring geschiedt middels rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) waarin de architect dient te worden opgenomen. Op eerste verzoek van

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

de Aanbestedende dienst verstrekt de partij binnen vijf (5) kalenderdagen een Verklaring van inschrijving architectenregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

04.02.02 Economische en financiële draagkracht

Gegadigde dient over voldoende economische en financiële draagkracht te beschikken om de opdracht gedurende de volledige looptijd uit te kunnen voeren. Door het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) verklaart een Gegadigde dat hieraan wordt voldaan. Bij Aanmelding verstrekt Gegadigde ten minste de volgende documenten:

- De vastgestelde jaarrekening over de laatste twee (2) afgesloten boekjaren waarin blijkt dat Gegadigde over een positief eigen vermogen beschikt;
- Indien van toepassing: de bij deze jaarrekeningen behorende accountantsverklaring;
- Indien de jaarrekening nog niet is vastgesteld of indien de wetgeving van het land van vestiging geen publicatie van jaarrekeningen voorschrijft: gelijkwaardige financiële informatie waaruit de financiële positie van Gegadigde blijkt.

De Aanbestedende dienst beoordeelt op basis van deze stukken of Gegadigde beschikt over voldoende financiële continuïteit om de opdracht uit te voeren.

Indien Gegadigde om gegronde redenen niet in staat is de gevraagde bewijsstukken te overleggen, kan Gegadigde zijn economische en financiële draagkracht aantonen met andere, naar het oordeel van de Aanbestedende dienst passende, stukken.

04.02.03 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetentie. Deze kerncompetentie betreft kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opdracht die door middel van een eerder verrichte vergelijkbare opdracht (referentieproject) moet worden aangetoond. De eisen en beoordeling van de referentieprojecten is opgenomen in paragraaf □. De kerncompetentie voor deze opdracht is als volgt:

Kerncompetentie 1 (KC 1): Verplaatsbaarheid

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

a) Dat Gegadigde verantwoordelijk is geweest voor het ontwerp en de realisatie van tenminste 10 tijdelijke woningen die verplaatsbaar zijn naar een andere locatie.
b) Dat Gegadigde voor de betreffende woningen aantoonbare en concrete maatregelen heeft genomen op het gebied van verplaatsbaarheid (denk aan het kunnen verwijderen van de woningen zodat deze ergens anders met dezelfde kwaliteit weer geplaatst en/of opgebouwd kunnen worden).

De Gegadigde toont de <u>kerncompetentie</u> aan door:

1. Formulier referentieproject kerncompetentie (Bijlage 1). Het formulier dient te worden ingevuld met één referentieproject waarbij in maximaal 1 A4 (tekst) wordt beschreven:
   - Algemene informatie over het project (naam en locatie), opdrachtgever (incl. contactgegevens), rol, periode, opdrachtwaarde en omvang (BVO en aantal tijdelijke woningen) in de vorm van een tabel;
   - Omschrijving van het project. De omschrijving van het project is vormvrij.
2. Afbeeldingen kunnen worden toegevoegd in maximaal 1 A4 (afbeeldingen zonder tekstuele toelichtingen);

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

04.03 Selectiecriteria

De selectiecommissie beoordeelt indien er meer dan vijf (5) verzoeken tot deelname zijn, die voldoen aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen, de onderstaande selectiecriteria. De punten die te vergeven zijn worden bepaald door het aantonen van de aspecten die zijn benoemd binnen het selectiecriterium. De beoordeling vindt plaats op basis van de opgegeven referentieproject(en) inclusief de beantwoording van de beoordelingsaspecten binnen de selectiecriteria. In paragraaf wordt de beoordelingssystematiek en welke punten te behalen zijn per criterium beschreven. De selectiecriteria voor deze opdracht zijn als volgt onderverdeeld:

04.03.01 Selectiecriterium 1 (SC 1): Verplaatsbaarheid

Doel van het selectiecriterium: De Aanbestedende dienst wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met het ontwerpen en realiseren van tijdelijke huisvesting die kunnen worden hergebruikt en/of verplaatsbaar zijn naar een andere locatie.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het ontwerpen en realiseren van tenminste 10 verplaatsbare woningen met de intentie om deze na een bepaalde periode weer weg te halen?

De Gegadigde toont de selectiecriteria aan door:

De Gegadigde levert één (1) referentie aan conform het formulier referentieproject(en) selectiecriteria (Bijlage 2). Per referentieproject dient het volgende te worden beschreven in maximaal 1 A4 (pagina's boven de 1 A4 worden niet gelezen en beoordeeld):

- Algemene informatie over het project (naam en locatie), opdrachtgever (incl. contactgegevens), rol, periode, opdrachtwaarde en omvang (BVO en aantal tijdelijke woningen) in de vorm van een tabel;
- Omschrijving van het project. De omschrijving van het project is vormvrij.

Daarnaast kan de Gegadigde aan het formulier een onderbouwing toevoegen van maximaal 2 A4 (max. 1 A4 met tekst en max. 1 A4 met afbeeldingen zonder tekstuele toelichtingen), waarbij u tenminste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- Welke maatregelen heeft u genomen in het ontwerp om de betreffende woningen herbruikbaar en/of verplaatsbaar te maken? Hoe heeft dat in de praktijk uitgepakt? Indien het project al hergebruikt en/of verplaatst is: In welke mate is dit bedacht en uiteindelijk gerealiseerd? Wat zijn de behaalde resultaten? Dit kan zowel elementen (2D) als complete units (3D) zijn.
- Welke circulaire maatregelen heeft u genomen om hergebruik en/of verplaatsbaarheid mogelijk te maken, bijvoorbeeld op het gebied van losmaakbaarheid (zowel materiaalgebruik als einde levensduur)? En tot welk resultaat/ welke resultaten heeft dit geleid? Wat is de toegevoegde meerwaarde van het project? Denk aan concrete (meetbare) onderbouwingen van duurzame resultaten (op welke indicatoren dan ook, bv. volgens Het Nieuwe Normaal).
- Hoe sluit uw referentieproject aan op de opdracht aan de Heimansstraat? Denk aan functionele, technische en/of maatschappelijke aansluiting.

04.03.02 Selectiecriterium 2 (SC 2): Beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving

Doel van het selectiecriterium: De Aanbestedende dienst wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met het ontwerpen en realiseren van tijdelijke huisvesting die zorgvuldig is ingepast in een bestaande omgeving en waarbij rekening is gehouden met landschappelijke, ruimtelijke en maatschappelijke aspecten.

Vraag: Welke ervaring heeft u met het ontwerpen en realiseren van ten minste 10 tijdelijke woningen in een landschappelijke omgeving?

De Gegadigde toont de selectiecriteria aan door:

De Gegadigde levert één (1) referentie aan conform het formulier referentieproject(en) selectiecriteria (Bijlage 2). Per referentieproject dient in maximaal 1 A4 de algemene informatie van het project beschreven te worden (zie paragraaf 04.04.01).

Daarnaast kan de Gegadigde aan het formulier een onderbouwing toevoegen van maximaal 2 A4 (max. 1 A4 met tekst en max. 1 A4 met afbeeldingen zonder tekstuele toelichtingen), waarbij u ten minste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

- Op welke wijze is het project ruimtelijk en landschappelijk ingepast in de bestaande omgeving? Welke ontwerpmaatregelen zijn getroffen om een aantrekkelijke, passende en prettige leefomgeving te creëren voor zowel bewoners als omwonenden?
- Hoe is omgegaan met de relatie tussen het project en de omgeving gedurende ontwerp en realisatie, bijvoorbeeld door het beperken van hinder, het minimaliseren van conflicten, het in balans brengen van belangen van stakeholders en het versterken van het omliggende groen?
- Welke aantoonbare resultaten zijn hiermee bereikt? Wat is de toegevoegde meerwaarde van het project?
- Hoe sluit uw referentieproject aan op de opdracht aan de Heimansstraat? Denk aan functionele, technische en/of maatschappelijke aansluiting.

04.03.03 Selectiecriterium 3 (SC 3): Waardebehoud en adaptief vermogen

Doel van het selectiecriterium: De Aanbestedende dienst wil partijen selecteren die aantoonbaar ervaring hebben met het ontwerpen, realiseren en onderhouden van tijdelijke huisvesting van kwalitatief hoogwaardige aard die geschikt is voor langdurig gebruik (al dan niet op dezelfde locatie).

Vraag: Welke ervaring heeft u met het ontwerpen, realiseren en onderhouden van ten minste 10 tijdelijke woningen die voldoen aan het BBL, ten minste PMC 11/12/13 of gelijkwaardig, en waarbij elementen/materialen zijn toegepast met een minimale conditiescore van 3 conform NEN 2767?

De Gegadigde toont de selectiecriteria aan door:

De Gegadigde levert één (1) referentie aan conform het formulier referentieproject(en) selectiecriteria (Bijlage 2). Per referentieproject dient het volgende te worden beschreven in maximaal 1 A4 (pagina's boven de 1 A4 worden niet gelezen en beoordeeld):

- Algemene informatie over het project (naam en locatie), opdrachtgever (incl. contactgegevens), rol, periode, opdrachtwaarde en omvang (BVO en aantal tijdelijke woningen) in de vorm van een tabel;
- Omschrijving van het project. De omschrijving van het project is vormvrij.

Daarnaast kan de Gegadigde aan het formulier een onderbouwing toevoegen van maximaal 2 A4 (max. 1 A4 met tekst en max. 1 A4 met afbeeldingen zonder tekstuele toelichtingen), waarbij u ten minste ingaat op de volgende beoordelingsaspecten:

- Welke maatregelen zijn genomen om de kwaliteit, duurzaamheid en levensduur van het project te waarborgen? Bijvoorbeeld zodat de toegepaste materialen ook na de exploitatieduur vergelijkbare kwaliteitsklassen hebben?
- Welke materialen en bouwkundige oplossingen zijn toegepast die bijdragen aan langdurige instandhouding en/of toekomstig gebruik van het project? Bijvoorbeeld zodat de indeling aanpasbaar is voor andere behoeften of functies waarbij dezelfde kwaliteit gewaarborgd wordt, of zodat het project kan worden uitgebreid?
- Welke kwaliteitsniveaus zijn gerealiseerd? Hoe zijn deze aantoonbaar geborgd gedurende de exploitatieperiode?
- Welke ervaringen zijn opgedaan gedurende het gebruik en/of onderhoud van de woningen?
- Hoe sluit uw referentieproject aan op de opdracht aan de Heimansstraat? Denk aan functionele, technische en/of maatschappelijke aansluiting.

04.04 Eisen en beoordeling

04.04.01 Eisen aan de referentieproject(en) voor kerncompetentie en selectiecriteria

Voor de referentieprojecten gelden de volgende eisen:

- De referentieprojecten moeten zijn gestart met de bouw in de afgelopen 5 jaar (vanaf de uiterlijke dag van aanmelding);
- Het is mogelijk met één referentie de kerncompetentie en meerdere selectiecriteria aan te tonen. Dit kan aangegeven worden op het formulier referentieproject kerncompetentie en/of selectiecriteria (resp. bijlage 1 en/of 2). Alsnog dient voor elke kerncompetentie én voor elke selectiecriteria een apart formulier ingediend te worden;
- Het is toegestaan referentieproject(en) in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan (één van) de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Dit wil zeggen dat een Gegadigde de werkzaamheden die hij in het verleden heeft uitgevoerd als onderdeel van een samenwerkingsverband, in de Selectiefase mag opvoeren als referentie voor zover deze werkzaamheden door hemzelf zijn uitgevoerd en derhalve als kerncompetentie en/of selectiecriteria aan hem zijn gekoppeld.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

04.04.02 Beoordelingssystematiek

De selectiecommissie beoordeelt de referentieprojecten op de bovenstaande aspecten. Er wordt in consensus een punt gegeven volgens onderstaand beoordelingskader:

Waardering	Punten	Toelichting
Uitmuntend	10	Gegadigde heeft zeer veel ervaring en expertise aangetoond met het gevraagde selectiecriterium. De Aanbestedende dienst is zeer overtuigd van de ervaring van de Gegadigde; ▪ De beantwoording van de beoordelingsaspecten is volledig, zeer concreet (meetbaar), roept geen vragen op en heeft zeer goede aansluiting met de voorliggende ontwikkeling ▪ De Aanbestedende dienst is zeer overtuigd dat de Gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt en is ervan overtuigd dat de Gegadigde met de ervaringen onderscheidend is.
Zeer goed	8	Gegadigde heeft ervaring en expertise aangetoond met het gevraagde selectiecriterium. De Aanbestedende dienst is grotendeels overtuigd van de ervaring van de Gegadigde; ▪ De beantwoording van de beoordelingsaspecten is concreet, roept nauwelijks vragen op en heeft aansluiting met de voorliggende ontwikkeling ▪ De Aanbestedende dienst is zeer overtuigd dat de Gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Goed	6	Gegadigde heeft voldoende ervaring en expertise met het gevraagde selectiecriterium. De Aanbestedende dienst is overtuigd van de ervaring van de Gegadigde; ▪ De beantwoording van de beoordelingsaspecten is duidelijk, roept slechts beperkt vragen op en heeft grotendeels aansluiting met de voorliggende ontwikkeling ▪ De Aanbestedende dienst is overtuigd dat de Gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Voldoende	4	Gegadigde heeft beperkte maar voldoende ervaring en expertise met het gevraagde selectiecriterium. De Aanbestedende dienst is deels overtuigd van de ervaring van de Gegadigde; • De beantwoording van de beoordelingsaspecten is in hoofdlijnen duidelijk, maar mist op onderdelen concreetheid, roept nog enkele vragen op of heeft slechts gedeeltelijk aansluiting met de voorliggende ontwikkeling. • De Aanbestedende dienst is deels overtuigd dat de Gegadigde over de gevraagde ervaringen beschikt.
Matig	2	Gegadigde heeft een matige ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De Aanbestedende dienst is slechts deels overtuigd van de ervaring van de Gegadigde; ▪ De beantwoording van de beoordelingsaspecten is slechts deels volledig, deels onduidelijk, roept veel vragen op of heeft slechts deels aansluiting met de voorliggende ontwikkeling ▪ De Aanbestedende dienst is slechts deels overtuigd dat de Gegadigde over gevraagde ervaringen beschikt.
Onvoldoende	0	Gegadigde heeft onvoldoende ervaring met het gevraagde selectiecriterium. De Aanbestedende dienst is niet overtuigd van de ervaring van de Gegadigde; ▪ De beantwoording van de beoordelingsaspecten ontbreekt, is zeer onduidelijk, roept zeer veel vragen op of heeft geen enkele aansluiting met de voorliggende ontwikkeling. ▪ De Aanbestedende dienst is niet overtuigd dat de Gegadigde over gevraagde ervaringen beschikt.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

Toekennen score
De toekenning van de score gebeurt als volgt:

Selectiecriterium	Beoordeling	Weging	Maximaal te behalen score
SC 1: Verplaatsbaarheid	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	40%	4
SC 2**:** Beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	30%	3
SC 3: Waardebehoud en adaptief vermogen	0 / 2 / 4 / 6 / 8 / 10	30%	3
Totaal		**100%**	**10**

De totaalscore wordt per Aanmelding berekend tot op twee (2) decimalen.

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

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

05 AANMELDING

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

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

05.01 In te dienen stukken

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

Document	Voorwaarden	Format
UEA-formulier	Zie Hoofdstuk 04	PDF
Referentieproject t.b.v. kerncompetentie	Zie paragraaf 04.02	PDF
Referentieproject(en) met onderbouwing t.b.v. selectiecriteria	Zie paragraaf 04.03	PDF
Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister dat de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.	Zie paragraaf 04.02	PDF
Jaarrekeningen over de laatste twee (2) afgesloten boekjaren met accountantsverklaring;	Zie paragraaf 04.02	PDF

In te dienen stukken binnen vijf (5) kalenderdagen na verzoek opdrachtgever:

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

05.02 Aanlevering in te dienen stukken

Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed. In paragraaf 0 staat wanneer de Aanmelding uiterlijk moet worden ingediend.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

06 DOORKIJK GUNNINGSFASE

De geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigde om in de Gunningsfase een Inschrijving in te dienen. De Inschrijving bestaat uit een kwalitatieve uitwerking van de opgave, een Inschrijfsom en een bindende terugnamegarantie met bijbehorende financiële restwaardegarantie.

De gunning vindt plaats aan de hand van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI), welke wordt bepaald door de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV). De Aanbestedende dienst is voornemens hierbij de methodiek 'gunnen op waarde' toe te passen. De behaalde kwaliteit wordt vertaald naar een fictieve korting op de Inschrijfsom. Ook de financiële restwaardegarantie wordt als fictieve korting meegenomen. De Inschrijving met de laagste fictieve Inschrijfsom komt in beginsel voor gunning in aanmerking.

De onderstaande paragrafen geven een doorkijk naar de beoogde subgunningscriteria en wegingen. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor deze onderdelen voorafgaand aan de Gunningsfase nader uit te werken of aan te passen.

06.01 Gunningscriteria

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

06.01.01 Kwaliteit

De Aanbestedende dienst wil met dit project een tijdelijke huisvesting realiseren die een aangenaam wooncomfort biedt voor haar tijdelijke bewoners. Daarnaast wil de Aanbestedende dienst concreet invulling geven aan haar duurzaamheidsambities. De tijdelijke aard van het project – een exploitatieduur van zes (6) jaar – vraagt om een toekomstgerichte aanpak, waarbij het waarde behoud centraal staat. Inschrijvers worden gevraagd het volgende te beantwoorden:

Subgunningscriterium 1 (SGC 1): Schetsontwerp

De Aanbestedende dienst wil dat de ontwikkeling aan de Heimansstraat zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving en een hoge woon- en gebruikskwaliteit biedt. Inschrijvers worden gevraagd een schets- en stedenbouwkundig ontwerp uit te werken waarin wordt aangetoond hoe invulling wordt gegeven aan de Omgevingsvisie Zandvoort (Bijlage 6), de Beeldkwaliteitscriteria (Bijlage 5), de projectdoelstellingen en de aandachtspunten van de Aanbestedende Dienst.

Denk hierbij aan:
- De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- De beeldkwaliteit van de woningen;
- De woon- en gebruikskwaliteit van de woningen, incl. programma;
- De indelingen van de plattegronden;
- De uitstraling, kwaliteit en afwerkingsniveau van toegepaste materialen (interieur en exterieur);
- De inrichting van de collectieve voorzieningen;
- De inrichting van de buitenruimte, incl. bereikbaarheid.

Subgunningscriterium 2 (SGC 2): Waardebehoud en adaptief vermogen

De Aanbestedende dienst wil maximaal waardebehoud realiseren gedurende en na afloop van de exploitatieduur van zes (6) jaar. Daarbij wordt ingezet op een hoge mate van losmaakbaarheid, hergebruikpotentie, verplaatsbaarheid en toekomstbestendigheid. Inschrijvers worden gevraagd inzicht te geven in de wijze waarop de woningen na afloop van de exploitatieperiode opnieuw kunnen worden ingezet.

Denk hierbij aan:
- De losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van de woningen;
- De mate waarin de woningen kunnen worden verplaatst naar een andere locatie;
- Herindelingsflexibiliteit van de plattegronden, bijvoorbeeld door het samenvoegen van meerdere woningen tot één woning of mogelijkheden voor functiewijziging;
- Mogelijkheden voor toekomstige doorexploitatie.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

Subgunningscriterium 3 (SGC 3): Projectbeheersing
De Aanbestedende dienst wil het project binnen de gestelde randvoorwaarden beheerst en voorspelbaar realiseren. Daarbij zijn een betrouwbare planning, goede samenwerking en beperking van hinder van belang. Inschrijvers worden gevraagd een beknopt plan van aanpak projectbeheersing aan te leveren waarin wordt beschreven hoe het project wordt georganiseerd en beheerst.

Denk hierbij aan:
- Planning en fasering;
- Communicatie met de gemeente en omgeving;
- Voorkomen van hinder gedurende de uitvoering;
- Bouwlogistiek en -inrichting;
- Risicobeheersing.

06.01.02 Prijs
De Aanbestedende dienst vraagt Inschrijvers hun totale aanneemsom en financiële restwaarde garantie voor de gehele opdracht in te dienen.

Subgunningscriterium 4 (SGC 4): Inschrijfsom
De Aanbestedende dienst vraagt Inschrijvers een totale Inschrijfsom in te dienen voor de uitvoering van de Opdracht. De Inschrijfsom omvat alle werkzaamheden die benodigd zijn voor het ontwerp, voorbereiding, realisatie, onderhoud en het verwijderen van de tijdelijke huisvesting incl. bouwrijp opleveren van het terrein na 6 jaar. De definitieve demarcatie, het eventuele prijsplafond en de overige financiële voorwaarden worden opgenomen in de Gunningsfase. De inschrijfsom dient te worden onderbouwd middels een open begroting.

Subgunningscriterium 5 (SGC 5): Financiële restwaardegarantie
Naast de Inschrijfsom vraagt de Aanbestedende dienst een bindende terugnamegarantie met bijbehorende bindende financiële restwaardegarantie. De terugnamegarantie houdt in dat de Opdrachtnemer de tijdelijke huisvesting na afloop van de exploitatieduur van zes (6) jaar terugneemt overeenkomstig de gestelde voorwaarden. De financiële restwaardegarantie betreft het bedrag waartegen de Opdrachtnemer het gehele complex op dat moment terugneemt.

De Aanbestedende dienst is voornemens de financiële restwaardegarantie als afzonderlijk subgunningscriterium te beoordelen. Een hogere gegarandeerde financiële restwaarde leidt daarbij tot een hogere fictieve bij de beoordeling.

Inschrijvers worden gevraagd om:
- Een bindende terugname garantie en financiële restwaardegarantie af te geven voor het gehele complex na afloop van de exploitatieduur;
- De hoogte van de financiële restwaarde te onderbouwen.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

06.01.03 Weging

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

(Sub)gunningscriteria	Weging
Kwaliteit	**40%**
SGC 1: Ontwerp	40% (van 40%)
SGC 2: Waardebehoud en adaptief vermogen	40% (van 40%)
SGC 3: Projectbeheersing	20% (van 40%)
Prijs	**60%**
SGC 4: Inschrijfsom	
SGC 5: Financiële restwaardegarantie na zes (6) jaar	

Wij kijken écht anders naar circulariteit.

07 BIJLAGEN

De volgende documenten heeft Gegadigde(n) nodig om een aanmelding te doen voor de Selectiefase. Deze documenten maken deel uit van de Aanbestedingsstukken:

#	Bijlagen Selectieleidraad
1	Format referentieproject t.b.v. kerncompetentie
2	Format referentieproject(en) t.b.v. selectiecriteria (incl. ruimte voor onderbouwing)
3	Format indienen vragen voor Nota van Inlichtingen

De volgende documenten zijn aanvullende Aanbestedingsstukken bij de Selectiefase:

#	Aanvullende aanbestedingsstukken
4	Inkoopvoorwaarden diensten gemeente Haarlem
5	Beeldkwaliteitscriteria Heimansstraat (d.d. oktober 2026)
6	Omgevingsvisie Zandvoort

Nota's van Inlichtingen in de Selectie- en Gunningsfase inclusief daarbij toegezonden Bijlagen zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd worden later in de procedure verzonden.

Wij kijken écht anders naar circulariteit.