

## **GUNNINGSLEIDRAAD**

### **Nationale aanbesteding Niet-openbare procedure**

Ontwikkeling Raaks III te Haarlem

*Ontwikkeling van woningen met voorzieningen en realisatie van een  
openbare fietsparkeervoorziening, openbare ruimte en sanering*

Haarlem, 11 november 2016

Auteurs: Akro Consult

Status: Definitief

Kenmerk: **[conform publicatie TenderNed]**

## Inhoudsopgave

<b>Begripsbepaling</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doel Gunningsleidraad	6
1.3. Communicatie en planning	7
1.4. Leeswijzer	7
<b>2. Opdrachtomschrijving</b>	<b>9</b>
2.1. Locatie Raaks III	9
2.1.1. Doelstelling Raaks III	9
2.1.2. Ambities Raaks III	9
2.1.3. Bestemmingsplan	10
2.1.4. Aandachtspunten	10
2.2. Aard en omvang van de Opdracht	11
2.2.1. Specificatie van de Opdracht	11
2.3. Overeenkomst	12
2.3.1. Optieovereenkomst	13
2.3.2. Koop- en ontwikkelovereenkomst	13
<b>3. Gunningscriteria</b>	<b>14</b>
3.1. Inleiding	14
3.2. Beschrijving Gunningscriteria	14
3.3. Gunningscriterium kwaliteit	14
3.3.1. Eisen	14
3.3.2. Wensen	16
3.3.3. Puntenwaardering	18
3.4. Gunningscriterium financiën	18
3.4.1. Eisen	18
3.4.2. Wensen	19
3.4.3. Puntenwaardering	19
3.5. Gunningscriterium proces en risico	20
3.5.1. Eisen	20
3.5.2. Wensen	20
3.5.3. Puntenwaardering	21
<b>4. Inschrijving</b>	<b>23</b>
4.1. Procedurele voorwaarden	23
4.2. Compleetheid Inschrijving	24

4.2.1.	In te dienen stukken	24
4.2.2.	Aanlevering in te dienen stukken	25
4.2.3.	Mappenstructuur in te dienen stukken	26
4.3.	Presentatie beoordelingscommissie	27
<b>5.</b>	<b>Procedure en beoordeling</b>	<b>28</b>
5.1.	Uitgangspunten aanbestedingsprocedure	28
5.2.	Nota van inlichtingen	28
5.3.	Beoordeling Inschrijvingen	29
5.3.1.	Beoordelingsproces	29
5.3.2.	Beoordelingscommissie	30
5.4.	Gunning en opschortende termijn (bezwaartermijn)	30
5.5.	Vervallen Inschrijving na gunning	31
5.6.	Vertrouwelijkheid	31
5.7.	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	31
5.8.	Vergoeding voor deelname Gunningsfase	32

## Begripsbepaling

* Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem
* Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012 strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van Richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
* ARW 2016	Het aanbestedingsreglement voor werken uit 2016, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in artikel 1.22 van de Aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten kunnen worden geplaatst.
* Bouwrijp maken bouwkavels	Onder bouwrijp bouwkavels maken wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik,</li> <li>- Grond vrijmaken van kabels en leidingen,</li> <li>- Grond vrijmaken van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren.</li> </ul>
* Bouwrijp maken openbare ruimte	Onder bouwrijp maken openbare ruimte wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik,</li> <li>- Grond vrijmaken van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren.</li> </ul>
* Combinant(en)	Samenwerking tussen marktpartijen 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. Aan de naar het oordeel van de Aanbestedende dienst Economisch Meest Voordelige Inschrijving wordt de Opdracht gegund.
* Financieel bod	Het bod welke middels een saldobenadering en als volgt wordt berekend: grondwaarde(-bod) minus de kosten

	van het Bouw- en Woonrijp maken openbare ruimte, Bouwrijp maken kavels en stichtingskosten voor de openbare fietsparkeervoorziening.
* Gegadigde(n)	Ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinant), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een aanmelding aan de onderhavige aanbestedingsprocedure heeft ingediend.
* Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economische meest voordelige Inschrijving.
* Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de Opdracht.
* Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
* Inschrijver	Ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinant), 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.
* Niet-openbare procedure	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle Gegadigden naar aanleiding van een aankondiging een aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden mogen inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.27 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 3 ARW 2016.
* Nota van inlichtingen	De documenten die door de Aanbestedende dienst in de selectiefase en de Gunningsfase opgemaakt worden met nadere inlichtingen die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Aanmelding c.q. Inschrijving relevante aanbestedingsstukken. In deze documenten neemt de Aanbestedende dienst eveneens de vragen op, die door de Gegadigden c.q. Inschrijvers gesteld zijn. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Gunningsleidraad en eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Gunningsleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Gunningsleidraad.
* Opdracht	Ontwikkeling van Raaks III, inhoudende: de onvoorwaardelijke aankoop van gronden, Bouwrijp maken van

	bouwkavels, realisatie van commerciële ruimtes en woningen (appartementen), (fiets) parkeervoorzieningen en Bouw- en Woonrijp maken van openbare ruimte in Haarlem Centrum.
* Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden opgenomen zijn volgens welke partijen prestaties gaan verrichten ter uitvoering van de Opdracht.
* Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase. Bij dit document is de Gunningsleidraad gevoegd.
* Winnende Inschrijver (c.q. geselecteerde Inschrijver)	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 optieovereenkomst en aansluitend een koop- en ontwikkelovereenkomst sluit voor de uitvoering van de Opdracht.
* Woonrijp maken	(Her)inrichten openbare ruimte volgens de door de Aanbestedende dienst in paragraaf 3.3.1 gestelde eisen.

## 1. Inleiding

Deze Gunningsleidraad is een vervolg op de selectieleidraad Nationale Niet-openbare aanbesteding Raaks III. De Gunningsleidraad geeft aan onder welke condities de Aanbestedende dienst voor de Opdracht inzake ontwikkeling Raaks III een geschikte opdrachtnemer en plan wil contracteren.

Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te vinden die de ontwikkeling van Raaks III voor eigen rekening en risico uitvoert. Dit omvat de ontwikkeling van woningbouw en commerciële ruimtes en de realisatie van het Bouwrijp maken van de bouwkavels, het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte en een fietsenparkeergarage voor 1.000 fietsen als bouwopdracht.

In deze Gunningsleidraad wordt de tweede fase van de aanbestedingsprocedure beschreven, waarvan de planning, een nadere omschrijving van de Opdracht en de beoordelings-systematiek van de Gunningscriteria onderdeel uitmaken.

### 1.1. Aanleiding

Na een grootschalige ontwikkeling van projectontwikkelaar MAB en de gemeente Haarlem van het Raaksgebied is het grootste deel van het gebied in 2012 opgeleverd. De herontwikkeling van de Raaks bestaat uit drie fasen waarvan er twee geheel zijn afgerond. Vanwege de economische recessie is destijds besloten om de ontwikkeling van fase III te laten wachten totdat de markt weer zou aantrekken. Vanwege het feit dat de markt momenteel weer aantrekt, is de tijd rijp om de laatste fase van het Raaksgebied ook tot ontwikkeling te laten komen.

### 1.2. Doel Gunningsleidraad

Deze Gunningsleidraad bevat de informatie die de vijf geselecteerde Gegadigden nodig hebben voor het opstellen van een geldige en complete Inschrijving ten behoeve van de Opdracht. Het doel van de Gunningsleidraad is het uiteenzetten van de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst om zodoende, op basis van de wensen van de Aanbestedende dienst, de Economisch meest voordelige Inschrijving (EMVI), welke in deze wordt bepaald door de beste prijs-kwaliteit verhouding, en daarmee de Winnende Inschrijver te bepalen, die voldoet aan de gestelde minimum eisen.

Daarnaast beschrijft deze Gunningsleidraad de procedure om te komen tot een besluit tot gunning. De uiteenzetting van de procedure moet leiden tot een weloverwogen besluit van de Aanbestedende dienst.

Deze Gunningsleidraad is bedoeld voor exclusief gebruik door de geselecteerde Gegadigden ten behoeve van het indienen van een Inschrijving. Alle informatie in deze Gunningsleidraad dient derhalve vertrouwelijk behandeld te worden door de geselecteerde Gegadigden.

### 1.3. Communicatie en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wet-houders of (project)medewerkers van het project Raaks III of de Aanbestedende dienst over deze aanbesteding, dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedings-procedure leiden. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

Met het verzenden van de Uitnodiging tot Inschrijving is de Gunningsfase gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsproce-dure.

<b>Gunningsfase</b>	<b>Datum/Tijdstip</b>
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	24 februari 2017
Indienen vragen	17 maart 2017, 12.00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen Gunningsfase	29 maart 2017
Indienen Inschrijvingen	5 mei 2017, 12.00 uur
Presentatie Gunningsfase	12 mei 2017
Beoordeling Inschrijvingen	8 mei – 2 juni 2017
Bekendmaken voornemen tot gunning	2 juni 2017
Bekendmaken definitieve gunning	23 juni 2017

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplich-tigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende deze aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Gunningsleidraad zijn genoemd, is derhalve indicatief. De Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen zullen te allen tijde ge-respecteerd worden door de Aanbestedende dienst.

### 1.4. Leeswijzer

Deze Gunningsleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 17 bijlagen. Zowel de Gunningslei-draad als de bijlagen worden digitaal (via TenderNed) beschikbaar gesteld voor de vijf (5) geselecteerde Gegadigden.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 3 zet de Gunningscriteria uiteen;
- Hoofdstuk 4 omschrijft de eisen en voorwaarden waar een volledige Inschrijving aan moet voldoen;
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure en beoordeling in de Gunning(sfase)

**Bij de Gunningsleidraad horen de volgende bijlagen:**

Bijlage 1	Checklist in te dienen stukken
Bijlage 2	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 3	Model K
Bijlage 4	Biedingsmodule/prijsopgave

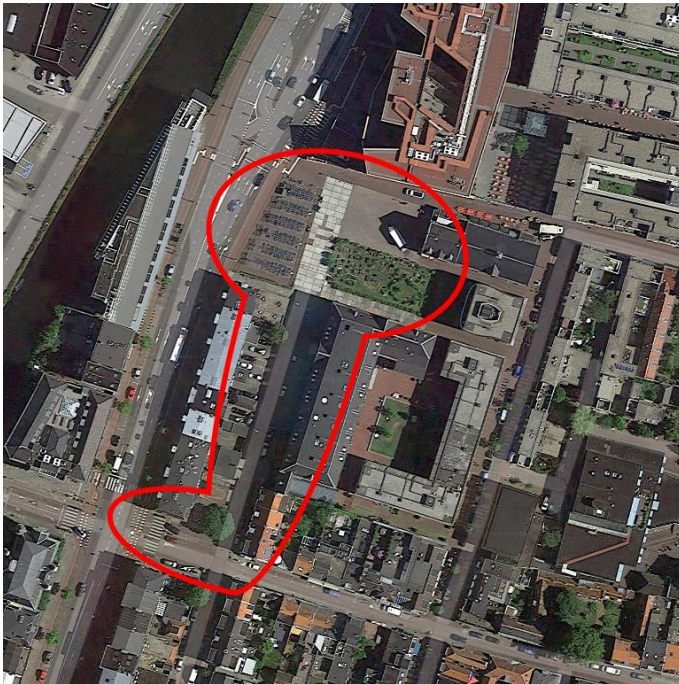


Bijlage 5	Kaart plangebied
Bijlage 6	Algemene Verkoopvoorwaarde van de gemeente Haarlem
Bijlage 7	Bestemmingsplan “Oude Stad” (link internet <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0392.BP1080005-0004">http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0392.BP1080005-0004</a> )
Bijlage 8	Programma van Eisen openbare ruimte
Bijlage 9	Programma van uitgangspunten Fietsparkeervoorziening Deel 1 Programma van Uitgangspunten fietsenstalling Raaks III Deel 2 Tekening fietsenstalling Raaks III
Bijlage 10	Stedenbouwkundige ontwerp Raaksgebied: Deel 1 Studie Vestestraat Haarlem (d.d. 20 februari 2013) Deel 2 Studie Vesteblok met fietsenstalling (d.d. 18 september)
Bijlage 11	Definitief ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (d.d. 25 februari 2010)
Bijlage 12	Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015 - 2019
Bijlage 13	Nota Ruimtelijke Kwaliteit: Deel 1 Visie op ruimtelijke kwaliteit Deel 2 Beoordelingskaders ruimtelijke kwaliteit Deel 3 Bijlage beschrijvingen gebiedstype en structuurlijnen Deel 4 Nota dak
Bijlage 14	Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) binnenstad
Bijlage 15	Bodemonderzoek Raaks III: Deel 1 Bodemonderzoek, brief bevoegd gezag (dd. 8 december 2015) Deel 2 Actualisatieonderzoek bodem Raaks III (dd. 9 november 2016)
Bijlage 16	Concept Optieovereenkomst
Bijlage 17	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
Bijlage 18	Informatie kabels en leidingen
Bijlage 19	SROI gemeente Haarlem
Bijlage 20	BIBOB-formulier gemeente Haarlem (inclusief brochure)
Bijlage 21	Brief medewerking planologische titel fietsparkeervoorziening (d.d. xx-xx-xxxx)
Bijlage 22	Notitie duurzame nieuwbouw gemeente Haarlem (vastgesteld d.d. 15 november 2005)
Bijlage 23	Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw (vastgesteld d.d. 21 februari 2006)

## 2. Opdrachtomschrijving

### 2.1. Locatie Raaks III

De Raaks aan de Wilhelminastraat/Zijlvest is een nieuw deel in het centrum. Het is een druk en populair gebied dat veel bezoekers trekt. Op de locatie zijn al een parkeergarage, stadskantoor, horeca en een bioscoop gerealiseerd. In fase III fase wordt het laatste deel ontwikkeld. Zie afbeelding 1.



Afbeelding 1. Locatie Raaks III

Als bijlage 8 is een kaart van het plangebied toegevoegd.

#### 2.1.1. Doelstelling Raaks III

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Raaks fase III is vastgelegd in het bestemmingsplan "Oude Stad" (bijlage 7) en in het Definitief ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (bijlage 11). De Aanbestedende dienst ziet graag dat er binnen deze randvoorwaarden op deze locatie woningen (appartementen), voorzieningen en een openbare (deels ondergrondse) fietsenparkeervoorziening voor circa 1.000 fietsen worden gerealiseerd. Het is de intentie van de Aanbestedende dienst om het niet zelf te herontwikkelen maar dat aan partijen uit de markt over te laten. Daarom wordt het Bouwrijp maken van de bouwkvavels en het Bouwen en Woonrijp maken van het openbare gebied ook betrokken in deze aanbesteding

#### 2.1.2. Ambities Raaks III

De ambitie is om Raaks III integraal onderdeel te laten uitmaken van het inmiddels zeer succesvolle nieuwe Raaksgebied. Het nieuwe Raaksgebied is een levendig gebied, waar veel gebeurt, veel bezoekers trekt en een aantrekkelijk verblijfsgebied is. Met haar mega-

bioscoop, Jopenkerk, horeca, winkels, terrassen, stadskantoor en ondergrondse parkeergarage is het een kwalitatief hoogwaardige uitbreiding van het centrum van de stad. Raaks III dient daarbij aan te sluiten op stedenbouwkundig, ruimtelijk en functioneel niveau.

#### *2.1.3. Bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad" laat hier twee bouwblokken toe met wonen en andersoortige voorzieningen in de plint. Vanwege het openbare karakter van de (ondergrondse) openbare fietsenstalling is deze fietsenstalling voor 1.000 fietsen planologisch niet mogelijk. De Aanbestedende dienst is voornemens om dit planologisch mogelijk te maken, middels een door de Winnende Inschrijver voorgestelde procedure, zie bijlage 21.

#### *2.1.4. Aandachtspunten*

##### *Fietsparkeervoorziening in relatie tot bestemmingsplan*

De Aanbestedende dienst heeft vanuit kwaliteitsoogpunt de ambitie om zoveel mogelijk fietsen gereguleerd door de gebruikers te laten stallen in de fietsenstallingen en zomin mogelijk fietsen in de openbare ruimte te stallen. De Aanbestedende dienst is voornemens om de (ondergrondse) openbare stalling planologisch mogelijk te maken, zie bijlage 21.

##### *Bodemsanering van de locatie*

Het Raaksgebied betreft een voormalig gasfabrieksterrein. Deze gronden zijn over het algemeen zwaar vervuild. De gronden van Raaks fase I en II zijn in een eerder stadium reeds gesaneerd, maar fase III dient nog gesaneerd te worden. Als bijlage 15 is de informatie toegevoegd die bij de Aanbestedende dienst bekend is.

##### *Kabels en leidingen op de locatie*

In het gebied liggen een aantal kabels en leidingen die waarschijnlijk verlegd of verwijderd kunnen worden. Als bijlage 18 is de informatie toegevoegd over de kabels en leidingen die bij de Aanbestedende dienst bekend is.

##### *Verplaatsing gasstation*

In het gebied Raaks III staat een gasstation van Liander. Het gasstation zal verplaatst moeten worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het is de verantwoordelijkheid van de Aanbestedende dienst om dit gasstation te laten verplaatsen. De Aanbestedende dienst is reeds in overleg met Liander en spant zich in om het gasstation voor de levering van de grond verplaatst te hebben.

##### *Centrumlocatie*

De locatie Raaks III bevindt zich in een bestaand bewoond gebied midden in het centrum van Haarlem. Dit zorgt voor een aantal aandachtspunten:

- Er is weinig ruimte is voor de bouwlogistiek en bouwplaatsinrichting;
- Er wordt direct naast monumentale gebouwen (HBS B, Jopenkerk) gebouwd;
- Er wordt direct naast een ondergrondse bioscoop en ondergrondse P-garage gebouwd;
- Er dient rekening te worden gehouden met de bewoners en gebruikers van het omliggende centrum.

### Tijdelijke fietsenstalling

In de toekomstige situatie worden er gebouwde openbare fietsparkeerplaatsen gerealiseerd binnen de Opdracht. De Opdracht wordt gerealiseerd op een locatie die op dit moment gebruikt wordt als openbare fietsparkeervoorziening, het beschikbaar houden van deze fietsparkeerplaatsen is daarom van belang.

### Parkeren

In de Raaksparkeergarage worden voor de functies die in Raaks III worden gerealiseerd parkeerplaatsen abonnementen aangeboden. Het is niet mogelijk om een bewonersvergunning in de openbare ruimte aan te vragen.

## 2.2. Aard en omvang van de Opdracht

De Aanbestedende dienst zoekt een marktpartij die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van Raaks III uitvoert. Door Inschrijvers dient verder rekening gehouden te worden met de hiervoor in 2.1.4 genoemde aandachtspunten. De uiteindelijke opdracht aan de Winnende Inschrijver zal op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

- Integraal ontwerp van het vastgoed;
- Integraal ontwerp openbare ruimte;
- Onvoorwaardelijke koop en afname grond;
- Bodemsanering;
- Vervangen openbare ruimte inclusief riolering;
- Bouwrijp maken van bouwkvavels;
- Bouw- en Woonrijp maken van openbaar gebied;
- Eventuele coördinatie verplaatsing gasstation;
- Coördinatie aanleg/verplaatsing van de kabels en leidingen;
- Realisatie en verkoop vastgoed;
- Realisatie fietsparkeervoorziening.

### 2.2.1. Specificatie van de Opdracht

De Opdracht en daarmee de Inschrijving dienen gebaseerd te zijn op wat is vastgelegd in deze Gunningsleidraad, De opdracht bestaat uit de volgende onderdelen:

#### Bouwrijp maken bouwkvavels

De locatie wordt in huidige staat geleverd aan de Winnende Inschrijver. De inschrijver is verantwoordelijk voor het Bouwrijp maken van de bouwkvavels.

#### Realisatie fietsparkeervoorziening

De Winnende Inschrijver is verantwoordelijk voor de realisatie van een (ondergrondse) fietsenstalling voor ca. 1.000 fietsen. De Aanbestedende dienst wordt eigenaar van deze fietsparkeervoorziening.

De Inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen en de realiseren van de fietsparkeervoorziening.

#### Realisatie vastgoed

In het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied 2 bouwlocaties gedefinieerd. Op de locatie kunnen woningen worden gerealiseerd met op de begane grond van het Vesteblok een gemengde functie, zie bijlage 7. Echter zijn de Inschrijvers vrij om zelf de invulling van vastgoed te bepalen, zolang dit past binnen de in paragraaf 3.3 gestelde eisen voor het gunningscriterium kwaliteit.

De Inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren en verkopen of verhuren van het te ontwikkelen vastgoed.

#### Bouw- en Woonrijp maken openbaar gebied

De Winnende Inschrijver is verantwoordelijk voor het Bouw- en Woonrijp maken van het openbare gebied en dus verantwoordelijk dat de openbare ruimte wordt gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat de grond onder de openbare ruimte niet wordt geleverd aan de Winnende Inschrijver, maar dat de Aanbestedende dienst de grond ter beschikking stelt aan de Winnende Inschrijver voor de realisatie van de openbare ruimte. Het uitgangspunt is dat de Winnende Inschrijver de openbare ruimte realiseert volgens het vastgestelde Definitief Ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (bijlage 11).

Indien het noodzakelijk is dat het Definitief Ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (bijlage 11) wordt aangepast, dan dient de Winnende Inschrijver de burgerparticipatie voor de openbare ruimte te organiseren.

#### Vervangen openbare ruimte inclusief riolering Oude Zijlvest

De Opdracht omvat ook het vervangen van de openbare ruimte inclusief riolering van het deel van de Oude Zijlvest dat zich binnen de plangrens bevindt conform technische Programma van Eisen openbare ruimte (bijlage 8) en definitief ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (bijlage 11).

#### Coördinatie aanleg/verplaatsing kabels en leidingen

Binnen de locatie bevinden zich een aantal kabels en leidingen die moeten worden verplaatst om de Opdracht uit te kunnen voeren. Het heeft financiële en planningsvoordelen wanneer dit gebeurt voordat de grond geleverd is aan de Winnende Inschrijver. De Winnende Inschrijver fungeert daarom als gedelegeerd opdrachtgever voor het verleggen van de kabels en leidingen in de periode voordat hij zijn optie tot koop inwilligt.

Daarnaast is de Winnende Inschrijver verantwoordelijk voor de coördinatie van nieuwe aanleg van kabels en leidingen tijdens de realisatie van de Project.

### 2.3. Overeenkomst

De Aanbestedende dienst is voornemens om eerst een optieovereenkomst te sluiten met de Winnende Inschrijver voor de Ontwikkeling van Raaks III. Daaropvolgend wordt er een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten met de Winnende Inschrijver voor de ontwikkeling van Raaks III.

### *2.3.1. Optieovereenkomst*

De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de optieovereenkomst tussen de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver. De Winnende Inschrijver gaat na de gunning een optieovereenkomst met de Aanbestedende dienst aan, welke het recht geeft binnen de optietermijn van 15 maanden een koop- en ontwikkelovereenkomst betrekking hebbende op Raaks III te aanvaarden. De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen één maand na definitieve gunning een optieovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de optievergoeding, de optietermijn en de relatie met de koop- en ontwikkelovereenkomst.

### *2.3.2. Koop- en ontwikkelovereenkomst*

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen 15 maanden na het sluiten van de optieovereenkomst een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de datum van uiterlijke grondafname, het Bouw- en Woonrijp maken openbare ruimte, Bouwrijp maken bouwkavels, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van de openbare gebouwde fietsparkeervoorziening.

Een concept van voornoemde Overeenkomsten is als bijlage 16 en bijlage 17 bij deze Gunningsleidraad gevoegd. Op sommige onderdelen zoals vermeld in de concept Overeenkomsten wordt de Overeenkomsten verder aangevuld op basis van de Winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de Winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Inschrijvers verklaren zich met ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde optieovereenkomst (bijlage 16) en koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 17).

## 3. Gunningscriteria

### 3.1. Inleiding

De Inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op de economisch meest voordelige Inschrijving (EMVI) vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 3.6.1 sub a ARW 2016 aan de hand van een aantal door de Aanbestedende dienst opgestelde eisen en wensen (andere criteria). De Opdracht zal worden gegund op basis van beste prijs-kwaliteit verhouding, waarbij de volgende drie (3) Gunningscriteria gehanteerd worden: Kwaliteit, Financiën, Proces & Risico.

Gunningscriteria zijn inhoudelijke criteria die als doel hebben te komen tot de beoordeling van de Inschrijvingen en de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding te vinden. De door de Inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per criterium een bepaald maximaantal punten kan worden behaald.

### 3.2. Beschrijving Gunningscriteria

Om te bepalen aan wie de Opdracht gegund wordt, worden de Inschrijvingen van de geselecteerde Gegadigden beoordeeld aan de hand van onderstaande Gunningscriteria.

De volgende Gunningscriteria en maximale scores worden gehanteerd:

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| - Kwaliteit        | 60 punten |
| - Financiën        | 30 punten |
| - Proces en risico | 10 punten |

Het maximaal aantal punten dat een Inschrijving kan behalen bedraagt derhalve 100.

Om tot een transparante beoordeling van de Inschrijvingen te komen, wordt hierna toegelicht hoe de beoordeling van de inzendingen op basis van de Gunningscriteria zal plaatsvinden.

### 3.3. Gunningscriterium kwaliteit

Om de kwaliteit van de inschrijvingen te kunnen beoordelen zijn er door de Aanbestedende dienst eisen en wensen geformuleerd. De eisen zijn uitsluitingsgronden en de inschrijvers kunnen punten scoren voor de wijze waarop ze invulling geven aan de wensen.

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van de Aanbestedende dienst dient de Inschrijver de in paragraaf 4.2 beschreven plannen en ontwerpen aan te leveren.

#### 3.3.1. Eisen

Aan de eisen moet voldaan worden om ontvankelijk te zijn als Inschrijver, hiervoor kunnen door de Inschrijvers geen punten gescoord worden.

### **Algemeen**

1. Voldoen aan bestemmingsplan “Oude stad” (bijlage 7), met uitzondering van de (ondergrondse) openbare fietsparkeervoorziening;
2. Voldoen aan de eisen ten aanzien van sanering zoals vermeld in het bodemonderzoek (bijlage 15);
3. Voldoen aan Social Return On Investment (SROI) gemeente Haarlem. Minimaal 5% van de aanneemsom dient te worden ingezet voor SROI (zie bijlage 19).

### **Programma**

1. De bouwblokken dienen onafhankelijk van elkaar te kunnen worden ontwikkeld;
2. De (auto)parkeerbehoefte in de reeds gerealiseerde Raaksgarage;
3. Er dient een in pandige (eventueel collectieve) fietsenstalling ten behoeve van de woningen te worden gerealiseerd (norm: 1 fietsparkeerplaats per 25 m<sup>2</sup> bvo woonoppervlak).

### **Fietsparkeervoorziening**

1. De fietsparkeervoorziening van 1.000 fietsparkeerplaatsen moet in het Vesteblok worden gerealiseerd;
2. Voldoen aan Programma van Uitgangspunten fietsenstalling Raaks (bijlage 9.1).

### **Stedenbouw**

1. Aansluiten op de bijzondere kwaliteiten en de (cultuur)historische waarden van de structuur, de architectuur en de openbare ruimte van de historische kern van Haarlem (bijlage 13.2, blz. 22);
2. Bouwhoogte en rooilijnen conform bouwvelop uit het Stedenbouwkundige Ontwerp Raaksgebied (bijlage 10);
3. Bovenste verdiepingen zorgvuldig uitwerken, rekening houdend met de dakhelling conform Stedenbouwkundige Ontwerp Raaksgebied (bijlage 10) en de kapverplichting conform Nota Dak behorende bij Nota Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 13.4);
4. De binnentuin dient een groene inrichting te krijgen.

### **Architectuur**

1. Versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, openbare ruimte (de inrichting van de straat), architectuur en functies (bijlage 13.1, blz. 17);
2. Voldoen aan de criteria ruimtelijke kwaliteit Binnenstad (bijlage 13.2, blz. 28-34);
3. Een gebouw met een kap is in gebieden met een beschermende regie het uitgangspunt (bijlage 13.4, blz. 3);
4. Utilitaire installaties, leidingen en dergelijk op het dak moeten geïntegreerd worden in het gebouw, omdat deze installaties anders leiden tot een ongewenst stadsbeeld (bijlage 13.4, blz. 3).

### **Duurzaamheid**

1. Voldoen aan Duurzaamheidsprogramma Haarlem (Bijlage 12);
2. Voldoen aan notitie duurzame nieuwbouw gemeente Haarlem (bijlage 22);
3. Voldoen aan Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw (bijlage 23);
4. Bijdragen aan een klimaatneutrale stad met goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit (bijlage 13.1, blz. 11).



### **Openbare ruimte**

1. De verbindingsstraat tussen Palazzo en Dumont dient open en publiek toegankelijk te blijven;
2. Voldoen aan Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) binnenstad (bijlage 14);
3. Voldoen aan Definitief Ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (bijlage 11);
4. Voldoen aan Technische Programma van Eisen openbare ruimte (bijlage 8).

Alle bovenstaande eisen dienen verwerkt te worden in de stukken die voor het onderdeel Kwaliteit aangeleverd moeten worden, zie paragraaf 4.2.

#### **3.3.2. Wensen**

Van belang is dat Inschrijvers aan bovenstaande eisen voldoen bij Inschrijving. Inschrijvers kunnen echter punten scoren voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan onderstaande door de Aanbestedende dienst geformuleerde wensen. De Aanbestedende dienst daagt de Inschrijvers dan ook uit om met creatieve voorstellen te komen om hieraan invulling te geven.

Inschrijvers kunnen zich van elkaar onderscheiden wanneer zij onderstaande wensen opnemen in de door hen aan te leveren stukken, zie paragraaf 4.2.

#### **Programma**

1. Woningen hebben een onderscheidende en meer specifieke woonformule (woon-werk herenhuizen);
2. De nieuwbouw heeft een korrelgrootte die een aanvulling vormt op de omgeving, dat wil zeggen een menging van kleinschalig/pandgewijs en groter/publieksaantrekkelijk.

#### **Fietsparkeervoorziening**

1. De tekening fietsenstalling Raaks (bijlage 9.2) is bijgevoegd als richtinggevend kader. De Inschrijvingen worden beoordeeld op in hoeverre ze voldoen aan dit kader of dit kader overtreffen. In onderstaande opsomming zijn de onderdelen benoemd waarop de Inschrijvingen worden beoordeeld:
2. De fietsparkeervoorziening is uitgewerkt met transparante gevel;
3. De entree van de fietsparkeervoorziening ligt aan de openbare ruimte;
4. De helingbanen zijn inpandig;
5. Er is aandacht voor verlichting en avondbeeld;
6. Er zijn geen blinde gevels direct grenzend aan de openbare ruimte, zie referenties uit studie fietsenstalling (bijlage 10.2).

#### **Stedenbouw**

1. De nieuwe ontwikkeling toont versterking van de kwaliteit van het (totaal)plan Raaks;
2. Aan de Wilhelminastraat de gootlijnen en kapopbouw doorzetten tot aan het hoekaccent (hoger, markanter gebouw, met sterke uitstraling naar het voorplein van het Raaksblok);
3. Het Vesteblok:
  - a. De hoofdrichting van de kap loopt parallel aan de Oude Zijlvest;
  - b. De aansluiting met de pastorie van de Jopenkerk vormt een zogenaamde hals in de bebouwing en ligt dus lager.
4. Er zijn geen blinde gevels direct grenzend aan de openbare ruimte;

5. Erfafscheidingen ten behoeve van de woningen per blok integraal zijn mee-ontworpen en uitgewerkt in samenhang met de materialen van de directe omgeving. Stadsmuren met een robuuste uitstraling en op juiste plaatsen gevormde uitsparingen en vensters;
6. Alle bebouwing is alzijdig en ontworpen gericht op de openbare ruimte;
7. De woningen hebben verblijfsruimtes met entrees en ramen aan de straatzijde;
8. De begane grond heeft een verdiepingshoogte van minimaal 4 meter om flexibele invulling mogelijk te maken;
9. Alle bergingen zijn inpandig en van binnenuit ontsloten;
10. De binnentuin dient toegankelijk te zijn.

### **Architectuur**

1. Het plan heeft een vanzelfsprekende aansluiting op het binnenstedelijk karakter van de historische omgeving en de opgeleverde Raaks.
2. Ten zuiden van de Zuiderstraat wordt meer samenhang met de architectuur van de bestaande bebouwing gezocht.
3. Het hoekaccent Wilhelminastraat is niet transparant maar zorgt voor een meer solide beëindiging van de Wilhelminastraat met een slanke maar robuuste uitstraling.
4. Het Vesteblok sluit qua vormgeving aan op de Dumont, het gaat hier om een moderne interpretatie van de oude vormen.
5. Voldoen aan de relevante gouden regels voor ruimtelijke kwaliteit (1 t/m 6 en 8) (bijlage 13.1, blz. 24-25)
6. Bijdragen aan een sociaal, fysiek en economisch duurzame stedelijke ontwikkeling, waarbij toekomstbestendigheid en de versterking van de unieke Haarlemse kwaliteiten optimaal tot hun recht komen (bijlage 13.1, blz. 11)
7. Versterken van de contrasten van dichte bebouwing met (grote) open gebieden of structuren, die het stedelijke gevoel geven (bijlage 13.1, blz. 16)
8. Aansluiten op de bijzondere kwaliteiten en de (cultuur)historische waarden van de structuur, de architectuur en de openbare ruimte van de historische kern van Haarlem (bijlage 13.2, blz. 22)
9. In het beschermd stadsgezicht zijn er, afhankelijk van het type dak en de oriëntatie hiervan ook kansen om op pandniveau zonne-energie toe te passen. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde en ruimtelijke kwaliteit is de plaatsing van elementen voor zonne-energie echter erg kwetsbaar (bijlage 13.4, blz. 14)
10. Niet-toegankelijke groene daken (sedum-, gras- of mosdaken) kunnen de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied vergroten en een bijdrage aan de duurzaamheid leveren. In principe zijn niet-toegankelijke daktuinen in elk geval wenselijk en mogelijk op alle platte daken en daken met een beperkte hellingshoek tot 7 graden. Voorwaarde is voldoende dikte/sterkte van het dakpakket. Groene afdekking op daken met een grotere hellingshoek is ook mogelijk. Inpassing is dan afhankelijk van de context (bijlage 13.4, blz. 17)

### **Duurzaamheid**

1. Er zijn duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van waterbestendigheid geïntegreerd in het ontwerp (toepassing waterbuffers, groene daken, retentie regenwater etc.).
2. En zijn duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van energieopwekking of -reductie geïntegreerd in het ontwerp (toepassing extra isolatie, zonnecollectoren, warme-terugwinning etc.).

### Openbare ruimte

1. Het groene beeld van het gebied wordt versterkt door de transformatie van het Boereplein tot een openbaar toegankelijk binnentuin/hofje met een minimale gronddekking 0,75 meter ten behoeve van ruimte voor struiken en kleine bomen.
2. De overige delen van het hof, niet zijnde de verbinding tussen Palazzo en Dumont, worden tot collectieve ruimte van het hof bestempeld.
3. Het Boereplein is een moderne interpretatie van de Haarlemse reeks groene binnenhoven.
4. Bij de doorgetrokken Wilhelminastraat en het plein voor Raakspoort is een overgangsruimte privé-openbaar in het gebouw nodig bijvoorbeeld door middel van een verhoogde plint, souterrain of stoep.
5. Een sterke vormgeving van de overgang tussen de binnentuin en de omgeving.
6. Het versterken van het groene beeld van het gebied door toevoeging van tuinen. Optie bij blok Lantaarn.

#### 3.3.3. Puntenwaardering

Voor het onderdeel kwaliteit worden om redenen van het belang van de integraliteit punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen “programma”, “fietsparkeervoorziening”, “stedenbouw”, “architectuur”, “openbare ruimte” en “duurzaamheid”.

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen en ontwerpen die gevraagd worden in paragraaf 4.2 op het onderdeel kwaliteit afzonderlijk voor de onderdelen programma, stedenbouw en architectuur, openbare ruimte en duurzaamheid. Vervolgens komen de leden van de beoordelingscommissie in gezamenlijk overleg tot een integraal eindcijfer voor het onderdeel Kwaliteit, hierbij worden alleen hele rapportcijfers of een nul toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10).

Het totaal met het hoogste rapportcijfer krijgt het maximale aantal punten van 60 toegekend. De Inschrijver met het laagste rapportcijfer krijgt de minste punten. De rapportcijfers van de Inschrijvers worden gerelateerd aan het rapportcijfer van de hoogste Inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Rapportcijfer hoogste Inschrijver}} \times \text{het 60 punten}$
---

### 3.4. Gunningscriterium financiën

Het Financieel bod betreft de totale opbrengsten die voortkomen uit de ontwikkeling van Raaks III (grondbod), minus de kosten die voortkomen uit de ontwikkeling van Raaks III (kosten realisatie Bouwrijp maken van de bouwkvavels, Bouw- en Woonrijp maken openbaar gebied en openbare parkeerparkeervoorziening).

#### 3.4.1. Eisen

Aan de eisen moet voldaan worden om ontvankelijk te zijn als Inschrijver, hiervoor kunnen door de Inschrijvers geen punten gescoord worden.

1. Inschrijvers worden beoordeeld op hun Financiële bod. Het Financiële bod wordt middels een saldobenadering en als volgt berekend: onvoorwaardelijk grondbod minus de kosten van het Bouw- en Woonrijp maken openbare ruimte, Bouwrijp maken kavels en stichtingskosten voor de openbare fietsparkeervoorziening.
2. De Inschrijvers dienen te voldoen aan het minimale Financieel bod van -/- € 1.350.000,- exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijspeil per 1 januari 2017) voor de ontwikkeling van het plangebied.
3. De Inschrijvers dienen te voldoen het minimale grondbod van € 1.600.000,- exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijspeil per 1 januari 2017).
4. De Inschrijvers dienen te voldoen aan de maximale kosten voor de openbare fietsparkeervoorziening van € 1.500.000,- exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijspeil per 1 januari 2017).
5. De genoemde bedragen vormen de ondergrens van het Financiële bod en het grondbod dan wel bovengrens van de maximale kosten voor de openbare fietsparkeervoorziening voor de Inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de gunning. Wanneer een inschrijver een Financieel bod en/of grondbod indient beneden dit minimale bod en/of een kostenopgave voor de openbare fietsparkeervoorziening indient van boven de maximale kosten, zal deze inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname.
6. De gronden voor de aanleg van de openbare ruimte worden door de Aanbestedende dienst in de huidige staat ter beschikking gesteld aan de Winnende Inschrijver. Hierbij wordt het volgende opgemerkt dat alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van onderzoeken, sloop, het opheffen van milieubelemmeringen etc.) dat een direct gevolg is van het bouwplan van de Winnende Inschrijver, voor rekening en risico komt van de Winnende Inschrijver.
7. De betaalmomenten van het financiële bod zijn als volgt gedefinieerd:
  - a. Het grondbod betreft een onvoorwaardelijk bod voor de alle bouwkavels. De levering van de gronden geschiet in één verkoop en zal plaatsvinden bij ondertekening van de koop- ontwikkelovereenkomst;
  - b. De openbare fietsparkeervoorziening wordt na oplevering betaald aan de Winnende Inschrijver. Dit betreft een onvoorwaardelijke prijsopgave.
  - c. De kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken openbare ruimte en Bouwrijp maken bouwkavels worden na oplevering van het geheel betaald aan de Winnende Inschrijver. Dit betreft een onvoorwaardelijke prijsopgave.

#### 3.4.2. *Wensen*

Eén van de doelstellingen van de Aanbestedende dienst is de minimalisatie van de kosten voor de realisatie van het Bouwrijp maken van de bouwkavels, het Bouw- en Woonrijp maken van het openbare gebied en fietsparkeervoorziening. Daarnaast streeft de Aanbestedende dienst naar opbrengstmaximalisatie betreffende het grondbod. Gegeven de doelstellingen wordt gestreefd naar een maximalisatie van het door Inschrijvers te geven Financiële bod.

#### 3.4.3. *Puntenwaardering*

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel financiën bedraagt 30 punten. De Inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het Financiële bod. De Inschrijver met het hoogste Financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De Inschrijver met het laagste Financiële bod krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de Inschrijver met het hoogste bod. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Financiële bod te beoordelen Inschrijver} - \text{minimale Financiële bod}}{\text{Financiële bod hoogste Inschrijver} - \text{minimale Financiële bod}} \times 30 \text{ punten}$
--

### 3.5. Gunningscriterium proces en risico

Naast de onderdelen kwaliteit en financiën worden inschrijvers ook beoordeeld op het onderdeel proces. Hierbij geldt ook dat de eisen uitsluitingsgronden zijn en de inschrijvingen worden beoordeeld in hoeverre ze aan de wensen voldoen.

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van de Aanbestedende dienst dient de Inschrijver een 'plan van aanpak - proces en risico' in te dienen bij de Inschrijving voor deze aanbesteding. In paragraaf 4.2 staat beschreven wat het 'plan van aanpak – proces en risico' dient te bevatten

#### 3.5.1. Eisen

Naast bovenstaande eisen voor de onderdelen Kwaliteit en Financiën dienen Inschrijvers ook aan de eisen binnen het onderdeel Proces te voldoen, namelijk:

- Grondafnamevoorwaarden;
- Optievergoeding
- Planning

Wanneer Inschrijvers zich niet conformeren aan onderstaande eisen, zullen zij worden uitgesloten van de procedure.

#### Grondafnamevoorwaarden

De Aanbestedende dienst stelt voorwaarden aan de grondafname. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de concept Koop- en ontwikkelovereenkomst (zie bijlage 17).

#### Optievergoeding

Er wordt aan de inschrijvers een optievergoeding opgelegd. De Winnende Inschrijver gaat door de gunning een optieovereenkomst betrekking hebbende op Raaks III aan met de Aanbestedende dienst. Binnen deze Overeenkomst heeft de Winnende inschrijver het recht binnen de optietermijn van 15 maanden tot afname van de grond te komen. De Winnende Inschrijver betaalt bij ondertekening van de optieovereenkomst voor dit exclusieve optierecht een optievergoeding welke gelijk staat aan 5% van het groundbod. Pas bij afname van de grond betaalt de Winnende inschrijver het groundbod. Gedurende de optietermijn heeft de partij de tijd om de opgave uit te werken en de financiering rond te krijgen.

#### Planning

De oplevering van de civieltechnische werken in de openbare ruimte dient plaats te vinden binnen uiterlijk vier maanden na oplevering van het te realiseren vastgoed.

#### 3.5.2. Wensen

Inschrijvers dienen in een 'plan van aanpak - proces en risico' aan te geven hoe zij omgaan met procesmatige aspecten van de opgave. In dit plan van aanpak dienen de volgende onderdelen aan bod te komen, waarop punten behaald kunnen worden:

### Planning

Inschrijvers dienen een balkenplanning in vanaf de definitieve gunning tot aan de oplevering van het vastgoed en de openbare ruimte, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven.

De inschrijvers wordt beoordeeld op

- Een goede beschrijving van de kansen en risico's binnen de planning.

### Communicatieplan:

De inschrijver dient een communicatieplan in.

De inschrijvers worden beoordeeld op:

- Een beschrijving van de stake- en shareholders.
- Hoe en met welke frequentie de communicatie met direct belanghebbenden, omwonenden en ondernemers (stakeholders) wordt vormgegeven;
- Hoe en met welke frequentie de communicatie met de Aanbestedende dienst wordt vormgegeven;
- De effectiviteit van de communicatie;
- Hoe overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- Hoe de bereikbaarheid en toegankelijkheid gegarandeerd wordt van de winkels, horeca, bioscoop en overige voorzieningen in het gebied
- Hoe draagvlak gecreëerd wordt bij de stakeholders;
- Hoe en op welke wijze naleving van afspraken geborgd wordt;
- Op welke wijze de Aanbestedende dienst ontzorgt wordt betreffende communicatie;
- Hoe klachten geregistreerd, teruggekoppeld en afgehandeld worden.

### Verkoopinspanningen en marktvraag (c.q. marktvisie):

De inschrijver dient een marktvisie in. Waarin de verkoopinspanningen en marktvraag worden uitgewerkt.

De inschrijver worden beoordeeld op:

- Hoe denkt de inschrijver de markt te benaderen;
- Hoe ontwikkelt de marktvraag naar het door de inschrijver te ontwikkelen vastgoed;
- Op welke wijze worden de toekomstige vastgoedeigenaren, dan wel gebruikers betrokken bij de ontwikkeling.

### Leefbaarheid:

De inschrijver dient een visie op de leefbaarheid in.

De inschrijver worden beoordeeld op:

- Een beschrijving van de stake- en shareholders.
- Hoe wordt de leefbaarheid van het omliggende gebied geborgd tijdens de realisatie van deze Opdracht.
- Punten van aandacht voor de leefbaarheid tijdens de uitvoering van de stake- en shareholders.
- Maatregelen hoe om te gaan met de punten van aandacht

### 3.5.3. *Puntenwaardering*

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt het ingediende plan van aanpak afzonderlijk met een cijfer op elk van de onderdelen (communicatieplan, verkoopinspanningen

en marktpraak (c.q. marktvisie) en fasering en leefbaarheid). Vervolgens komen de leden van de beoordelingscommissie in gezamenlijk overleg tot een integraal eindcijfer voor het onderdeel Proces, hierbij worden alleen even rapportcijfers toegekend of een nul (0, 2, 4, 6, 8 of 10).

Aan de Inschrijving met het hoogste rapportcijfer voor het onderdeel Proces krijgt het maximale aantal punten van 10 toegekend. De Inschrijver met het laagste rapportcijfer krijgt de minste punten. De rapportcijfers van de Inschrijvers worden gerelateerd aan het rapportcijfer van de Inschrijver met het hoogste rapportcijfer. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

*De puntenwaardering is als volgt:*

$$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Rapportcijfer hoogste Inschrijver}} \times \text{het 10 punten}$$

## 4. Inschrijving

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 aan verdere deelname van de aanbestedingsprocedure.

### 4.1. Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde Inschrijvingen en verklaringen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling.
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Inschrijving doen.
3. De Inschrijving dient op de gehele Opdracht betrekking te hebben zoals door de Aanbestedende dienst omschreven in hoofdstuk 2 van deze Gunningsleidraad
4. De Inschrijving dient via TenderNed in de in paragraaf 4.2.2 beschreven indeling aangeleverd te worden.
5. Alle pagina's van de Inschrijving en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Inschrijver (bijvoorbeeld de naam van de Inschrijver).
6. De Inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de Inschrijvingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. De Aanbestedende dienst heeft het recht om Inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Inschrijver verstrekte informatie bij derden te controleren.
8. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de Inschrijver door de Aanbestedende dienst worden uitgesloten van verdere deelname.
9. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders en (project)medewerkers van het project Raaks III of de Aanbestedende dienst over deze aanbesteding, dit kan 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.
10. De Inschrijver moet zijn Inschrijving gestand doen gedurende vijftig (50) dagen na de dag waarop de aanbesteding heeft plaatsgevonden. De Aanbestedende dienst kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan door de Gegadigde geen aanspraak op de Opdracht worden ontleend.
11. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de Inschrijver voor het geval er kort geding wordt aangespannen de Inschrijving in ieder geval te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding. Ook als dit betekent dat de gestanddoeningstermijn van vijftig (50) dagen daardoor wordt verlengd.



12. 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 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 gunning van de Opdracht.
13. De Aanbestedende dienst heeft de wens om zoveel mogelijk te 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 Aanbesteden dienst, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De Aanbestedende dienst ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitclausule, alsmede de zogenaamde BIBOB-toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier (bijlage 20) mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze aanbestedingsprocedure. De integriteitsclausule is opgenomen in de Overeenkomsten. Op basis van deze clausule is de Aanbestedende dienst bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de Aanbestedende dienst de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomsten ontbinden.
14. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als bepaalde aannames van de Aanbestedende dienst worden miskend door een Inschrijver, waardoor de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het beoogde doel wordt verstoord, bijvoorbeeld als de beoordelingssystematiek niet meer kan worden toegepast of een Inschrijving irreëel of feitelijk onmogelijk is.
15. Een klacht in het kader van deze aanbesteding kan worden ingediend op het e-mailadres klachtaanbesteding@haarlem.nl onder vermelding van de term "klacht" en de benaming van de aanbesteding "Raaks III". Deze klacht dient ook te worden gemeld via TenderNed.

## 4.2. Compleetheid Inschrijving

### 4.2.1. In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Inschrijving wordt de Inschrijving getoetst op de compleetheid. Door de Inschrijver moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld inschrijvingsbiljet bijgevoegd als bijlage 2
2. Een volledig ingevuld model K bijgevoegd als bijlage 3
3. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier bijgevoegd als bijlage 20, inclusief de vereiste bijlagen.
4. Een schetsontwerp voor de Opdracht refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.3 (gunningscriterium 'Kwaliteit'). In dit schetsontwerp dient minimaal opgenomen te zijn:
  - a. Een beschrijving van het architectonisch beeld en visie toegelicht in maximaal 4 A4 tekst in een leesbare lettergrootte (Arial 10 of vergelijkbaar) en gangbare regelafstand (regelafstand 1 of ruimer) en maximaal 4 A4 referentiebeelden die inzicht geven in materialen, kleurgebruik en beeldkwaliteit;

- b. Een visualisatie van het schetsontwerp. Deze visualisatie omvat minimaal:
  - i. Plankaart nieuwe gebouw in directe omgeving (schaal 1:500);
  - ii. Plankaart gebouwen (begane grond) met indicatie functies, entrees en aansluiting op openbare ruimte (schaal 1: 200);
  - iii. Plattegronden van enkele typische verdiepingen (inclusief parkeren en begane grond) (schaal 1:200);
  - iv. Gevels (schaal 1: 200);
  - v. Doorsnedes van de bouwblokken in Oost/Westrichting inclusief de tussenliggende openbare ruimte en inclusief aansluiting op omgeving (schaal 1: 200)
  - vi. Doorsnedes van de bouwblokken in Noord/Zuidrichting inclusief aansluiting op omgeving (schaal 1: 200);
  - vii. Architectonische visie driedimensionaal verbeeld (bijv. in photoshop of rendering);
  - viii. Uitwerking buitenruimte: profielen van de tussenstraten met indicatie van materialisatie, verlichting, meubilair, afwatering etc. (schaal 1:50);
  - ix. Uitwerking buitenruimte: profiel en plattegrond van het groene plein met indicatie van materialisatie, verlichting, meubilair, afwatering etc. (schaal 1:100).
- 5. Een uitgebreide uiteenzetting van het Financiële bod refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.4 (gunningscriterium 'Financiën'). In het Financiële bod dient minimaal opgenomen te zijn:
  - a. Het Financiële bod, te weten de volledig ingevulde biedingsmodule bijlage 4.
  - b. Een overzichtelijke en reële elementenbegroting met een uiteenzetting van de kosten van de gebouwde openbare fietsparkeervoorziening. Tevens dient de elementenbegroting volgens de Stabu-systematiek (NEN 2634, niveau 3) uitgevoerd te worden.
  - c. Een overzichtelijke en reële elementenbegroting met een uiteenzetting van de kosten van Bouw- en Woonrijp maken openbare ruimte en Bouwrijp maken bouwkwavels conform SSk-2010 systematiek.
- 6. Een 'plan van aanpak – proces en risico' refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.5 (gunningscriterium 'proces en risico'). Dit plan van aanpak bevat maximaal 8 pagina's. In dit plan van aanpak is minimaal opgenomen:
  - a. Een toelichting op de planning, zoals beschreven in punt 7, waaruit de kansen en risico's die de planning kent worden beschreven en, zodat de Aanbestedende dienst met vertrouwen kan herleiden dat de planning leidt tot een succesvolle afronding binnen opgegeven termijn.
  - b. Een communicatieplan, waarin minimaal de punten zoals beschreven in paragraaf 3.5.2 zijn opgenomen.
  - c. Een marktvisie, waarin minimaal de punten zoals beschreven in paragraaf 3.5.2 zijn opgenomen.
  - d. Een visie op de leefbaarheid tijdens de uitvoering, waarin minimaal de punten zoals beschreven in paragraaf 3.5.2 zijn opgenomen.
- 7. Een planning, refererend aan paragraaf 3.5.2, waarin minimaal is opgenomen:
  - a. De stappen die de Inschrijver doorloopt en de doorlooptijd van deze stappen.
  - b. Data waarop de belangrijkste mijlpalen in de Opdracht behaald worden.

#### 4.2.2. *Aanlevering in te dienen stukken*

Voor Inschrijving dient de Inschrijver de gevraagde stukken via TenderNed in te dienen uiterlijk op 5 mei, 12.00 uur, op de wijze zoals onderstaand is omschreven. Hieronder wordt opgesomd uit welke bescheiden de Inschrijving moet bestaan.

De stukken dienen volgens de onderstaande mappenstructuur digitaal ingestuurd te worden via TenderNed. Elk deel van de Inschrijving dient een losstaand gecomprimeerd bestand te zijn. Uiteindelijk leveren Inschrijvers een viertal bestanden in, namelijk:

- Deel 1 Inschrijvingsbiljet
- Deel 2 Kwaliteit en duurzaamheid
- Deel 3 Financiën
- Deel 4 Proces en risico

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- De samenvoeging van de mappen en/of bestanden per Gunningscriterium, exclusief het Gunningscriterium financiën, kunnen worden aangeleverd in een gecomprimeerd bestand in .ZIP en .RAR;
- Alle bestanden dienen te worden aangeleverd in PDF;
- Tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype.

#### *4.2.3. Mappenstructuur in te dienen stukken*

De mappenstructuur bij Inschrijving is als volgt:

1. Deel 1 van de Inschrijving:
  - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 1):
    - i. Bestandsnaam '1.Aanbesteding Raaks III – Inschrijving – [Naam Inschrijver]'.
  - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 1):
    - i. Naam en adresgegevens Inschrijver;
    - ii. Inschrijvingsbiljet;
    - iii. Model K;
    - iv. BIBOB-formulier.
2. Deel 2 van de Inschrijving:
  - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 2):
    - i. Opschrift '2.Aanbesteding Raaks III – Kwaliteit – [naam Inschrijver]'.
  - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 2):
    - i. Naam en adresgegevens Inschrijver;
    - ii. Alle documenten behorende bij of onderdeel van Gunningscriteria Kwaliteit als gesteld in paragraaf 4.2.1 van deze Gunningsleidraad.
3. Deel 3 van de Inschrijving:
  - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 3):
    - i. Bestandsnaam '3.Aanbesteding Raaks III – Financiën – [naam Inschrijver]'.
  - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 3):
    - i. Naam en adresgegevens Inschrijver;
    - ii. Het Financiële bod als gesteld in paragraaf 4.2.1;
    - iii. De elementenbegroting van de gebouwde openbare fietsparkeervoorziening als gesteld in paragraaf 4.2.1.
4. Deel 4 van de Inschrijving:
  - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 4):
    - i. Opschrift '4.Aanbesteding Raaks III – Proces en Risico – [naam Inschrijver]'.
  - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 4):
    - i. Naam en adresgegevens Inschrijver;
    - ii. Planning als gesteld in paragraaf 4.2.1;

- iii. Alle documenten behorende bij of onderdeel van Gunningscriteria Proces en risico als gesteld in paragraaf 4.2.1 van deze Gunningsleidraad.

Het is niet toegestaan om de invulbijlagen, die bijgevoegd zijn bij deze Gunningsleidraad inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die benodigd zijn voor de Inschrijving mogen enkel de 'invulvelden' ingevuld worden.

#### 4.3. Presentatie beoordelingscommissie

Inschrijvers krijgen de gelegenheid om het onderdeel Kwaliteit toe te lichten gedurende een PowerPointpresentatie van maximaal 30 minuten voor alle leden van de beoordelingscommissie. We benadrukken hierbij dat u in uw presentatie niet de andere onderdelen ('Financiën' en 'Proces en risico') dient te benoemen. Een computer en beamer zijn aanwezig. De PowerPointpresentatie dient na afloop per e-mail beschikbaar te worden gesteld aan de Aanbestedende dienst.

## 5. Procedure en beoordeling

### 5.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de Opdracht voor de ontwikkeling van Raaks III aan te besteden door middel van een Nationale Niet-openbare procedure, conform de Gewijzigde aanbestedingswet 2012. Hierbij worden transparantie, gelijkheid, non-discriminatie en proportionaliteit als grondbeginselen gehanteerd. De Niet-openbare procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de Gunningsfase.

Op 16 december 2016 is de aankondiging van de aanbestedingsprocedure op TenderNed gepubliceerd. Geïnteresseerde Gegadigden hebben vervolgens de selectieleidraad voor deze Opdracht op TenderNed kunnen vinden en een aanmelding voor de aanbesteding kunnen indienen. Inmiddels is de selectiefase afgerond en zijn er vijf (5) Gegadigden geselecteerd.

Na de selectie ontvingen alle vijf (5) de geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot Inschrijving met de Gunningsleidraad en alle relevante bijlagen op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en mee kunnen dingen naar de gunning van de Opdracht via TenderNed.

### 5.2. Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Gunningsleidraad kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 17 maart 2017, 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 Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 29 maart 2017 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Gunningsleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Gunningsleidraad.

## 5.3. Beoordeling Inschrijvingen

### 5.3.1. *Beoordelingsproces*

De beoordeling 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 worden geopend door de beoordelingscommissie. Behalve de leden van de beoordelingscommissie mag niemand bij de opening van de Inschrijvingen aanwezig zijn. 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 Gunningsleidraad. De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

#### **Stap 3: Beoordelen Inschrijvingen en presentatie onderdeel Kwaliteit**

Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Inschrijvingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.4, 3.5 en 3.6. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door Inschrijver, worden door de Aanbestedende dienst terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Beoordeling van de Inschrijvingen vindt plaats door de beoordelingscommissie. Eerst wordt het onderdeel Kwaliteit beoordeeld, waarna de Inschrijvers in de gelegenheid worden gesteld hun Inschrijving voor dit onderdeel toe te lichten. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf, maar vanuit Aanbestedende dienst kunnen vragen worden gesteld naar aanleiding van de presentatie. Indien de presentaties hiertoe aanleiding geven, dan kan de beoordelingscommissie besluiten de beoordeling voor het onderdeel Kwaliteit bij te stellen.

Het gunningscriterium Financiën wordt als laatste beoordeeld. Bij ontvangst van de inzendingen wordt deel 3 (c.q. gecomprimeerd bestand 3) van de Inschrijvingen separaat gehouden. Dit deel wordt door een adviseur van Akro Consult geopend en beoordeeld. Nadat de delen 2 en 4 zijn beoordeeld en de punten zijn toegekend, wordt de beoordeling van deel 3 bekend gemaakt aan de beoordelingscommissie en kan het totaal aantal punten worden berekend.

De Aanbestedende dienst heeft het voornemen de Opdracht te gunnen aan de hoogst scorende in de beoordeling van de Gunningscriteria. Zo worden de punten voor de drie onderdelen bij elkaar opgeteld en vormen de hoogste score. Vervolgens stelt de beoordelingscommissie van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op.

#### **Stap 4: Loting**

Indien na afronding van stap 3 de eindscore van één of meerdere Inschrijvers gelijk is én waarbij dit van invloed is op het bepalen van de Winnende Inschrijver, 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.

#### **Stap 5: Besluitvorming omtrent gunning**

De beoordelingscommissie stelt op basis van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op. Het adviesrapport van de beoordelingscommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan het hoofd GOB van de Aanbestedende dienst.

##### *5.3.2. Beoordelingscommissie*

Wanneer de Inschrijvingen zijn ontvangen, worden deze getoetst op volledigheid. Vervolgens vindt beoordeling van de Inschrijvingen van Kwaliteit en Proces en risico plaats door de vakinhoudelijke experts. Deze disciplines geven een advies aan de beoordelingscommissie en deze commissie integreert de beoordelingen tot een totaaloordeel. De beoordelingscommissie is als volgt samengesteld:

- Gebiedsmanager gemeente Haarlem, tevens ambtelijk opdrachtgever aanbesteding
- Projectleider gemeente Haarlem
- Adviseur aanbestedingen gemeente Haarlem
- Stedenbouwkundige gemeente Haarlem
- Technisch adviseur openbare ruimte gemeente Haarlem
- Planeconoom gemeente Haarlem
- Adviseur Milieu gemeente Haarlem
- Extern adviseur aanbestedingen Akro Consult

#### **5.4. Gunning en opschortende termijn (bezwaartermijn)**

De gunning en daaropvolgende ondertekening van de Overeenkomst vindt volgens de volgende stappen plaats.

##### **Stap 1: Voornemen tot gunning**

Pas na formeel akkoord van het hoofd GOB van de Aanbestedende dienst wordt de voorlopige uitslag van de aanbesteding bekend gemaakt. Alle Inschrijvers worden schriftelijk via TenderNed geïnformeerd over het voornemen tot gunning. Niet alleen de winnaar, maar ook de verliezende of afgewezen Inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzingsbrief. In deze brief wordt ingegaan op de achtergronden van de gunningbeslissing, waaronder de kenmerken van de betreffende Inschrijving, te weten de score per (sub)criterium inclusief een inhoudelijke onderbouwing hiervan en de naam van de beoogde winnaar met haar score per (sub)criterium. Over de beoordeling van andere Inschrijvers en Inschrijvingen en de uitkomsten van de besluitvorming wordt niet gecorrespondeerd.

##### **Stap 2: Opschortende termijn (bezwaartermijn)**

De afwijzingsbrief wordt toegezonden via TenderNed aan alle Inschrijvers. De dagtekening van de brief geldt als datum van voorlopige gunning. Vervolgens gaat de zogenaamde opschortende termijn in werking, een periode van twintig (20) dagen waarin Inschrijvers n bezwaar kunnen maken tegen de uitslag. Afgewezen Inschrijvers die bezwaar maken tegen de voorgenomen gunning dienen een civiel kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing vóór het verstrijken van de bezwaartermijn van twintig (20) dagen.

Deze termijn van twintig (20) dagen is een vervaltermijn en eindigt op de 20<sup>e</sup> dag ná de dag van het verzenden van de gunningsbeslissing.

### **Stap 3: Definitieve gunning**

Na het verstrijken van een periode van twintig (20) dagen te rekenen vanaf dagtekening van het gunningsvoornemen wordt tot definitieve gunning overgegaan.

### **Stap 4: Ondertekening Overeenkomst**

Uiterlijk binnen één maand na de definitieve gunning zal de optieovereenkomst door de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver worden ondertekend. Indien de uitwerking en/of het tot overeenstemming komen over de inhoud van de optieovereenkomst onverhoopt langer duurt dan twee maanden, dan behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor om de gunning alsnog zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten in te trekken.

Ten aanzien van de totstandkoming van de optieovereenkomst geldt, indien en voor zover aan de orde, als opschortende voorwaarde het definitief worden van het gunningsbesluit.

## **5.5. Vervallen Inschrijving na gunning**

Indien een Inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan worden de overige Inschrijvingen opnieuw beoordeeld en aan elkaar gerelateerd conform de beoordelingssystematiek als opgenomen in hoofdstuk 3.

## **5.6. Vertrouwelijkheid**

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in de Gunningsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de geselecteerde Gegadigde en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers getoond die van de Inschrijving kennis moeten nemen. Evenmin mag door de Inschrijver 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 de Inschrijver gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de Inschrijving door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie door Inschrijvers als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

## **5.7. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden**

Deze Gunningsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Gegadigde 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 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 kenbaar te maken, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren verval.

## 5.8. Vergoeding voor deelname Gunningsfase

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund (c.q. Winnende Inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 7.500,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies om voor de vergoeding in aanmerking te komen.