

# Aanbestedingsleidraad fase Selectie Gronduitgifte Poort van Boerhaave, Damiatelocatie

18 april 2017

Verseonkenmerk: 2013037609



Haarlem

# 1 Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
2.1	Voorwoord.....	5
2.2	Algemeen.....	5
2.3	Doel van de aanbesteding .....	5
2.4	Beknopte beschrijving aanbestedingsprocedure.....	5
2.4.1	Aankondiging en Selectiefase.....	6
2.4.2	Selectiefase .....	6
2.4.3	Inschrijvingsfase en Gunning.....	6
<b>3</b>	<b>De opdrachtgever en het Project .....</b>	<b>7</b>
3.1	De gemeente Haarlem.....	7
3.2	Locatie .....	7
3.3	Ambitie .....	7
3.4	Opdracht en specificaties .....	8
3.4.1	Bibob .....	8
3.4.2	Social Return .....	8
3.5	Minimaal grondbod .....	8
3.6	Omvang en reikwijdte.....	8
3.7	Contractuele voorwaarden: realisatieovereenkomst .....	9
<b>4</b>	<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Akkoordverklaring Gegadigden.....	10
4.2	Toepasselijke regelgeving .....	10
4.3	Klachten meldpunt en geschillenregeling.....	10
4.4	Afbreken procedure – terugtrekken Gegadigden .....	10
4.5	Vertrouwelijkheid en Intellectuele Eigendomsrechten .....	10
4.6	Wijziging Aanbestedingsdocumenten .....	11
4.6.1	Rangorde documenten.....	11
4.7	Beoordelingscommissies .....	11
4.8	Communicatie.....	12
4.9	Taal.....	12
4.10	Algemene en Vertrouwelijke Inlichtingen.....	12
4.10.1	Algemene inlichtingen.....	12
4.10.2	Vertrouwelijke Inlichtingen .....	12
4.11	Belangenverstrengeling .....	13
4.12	Uitsluiting.....	13
4.13	Ontwerpvergoeding.....	14

<b>5</b>	<b>De procedure .....</b>	<b>14</b>
5.1	Algemeen .....	14
5.2	Planning .....	14
5.3	Vragenronde .....	15
5.4	Verzoeken tot deelneming .....	15
5.5	Aanmelden als combinatie .....	16
5.6	Enmalige betrokkenheid (rechts)personen .....	16
5.7	Beoordeling verzoeken tot deelneming .....	16
5.8	Verificatie door Aanbesteder .....	17
5.9	Aantonen technische bekwaamheid- beroep op derden .....	17
5.10	Beoordelingscommissie Nadere selectie .....	17
5.11	Procedure Selectie op selectiecriteria .....	17
<b>6</b>	<b>Uitsluitingsgronden, minimale geschiktheidseisen en selectiecriteria .....</b>	<b>19</b>
6.1	Uitsluitingsgronden .....	19
6.1.1	Verplichte uitsluitingsgronden .....	19
6.1.2	Facultatieve uitsluitingsgronden .....	19
6.1.3	Bewijslast voor uitsluitingsgronden .....	19
6.2	Financieel-economische draagkracht .....	20
6.2.1	Eis A. Voldoende draagkrachtig .....	20
6.2.2	Eis B. Verzekeringen .....	20
6.3	Minimale geschiktheidseisen .....	20
6.3.1	Eis A. Ervaring met woningbouwontwikkeling [1 referentie] .....	21
6.3.2	Eis B. Ervaring met (collectief) particulier opdrachtgevers/zelfbouw [1 referentie] .....	21
6.4	Nadere selectie .....	21
6.4.1	Uitgangspunten Nadere selectie .....	21
6.4.2	Criteria voor selectie .....	22
<b>7</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>24</b>
	Bijlage 1: Definities .....	24
	Bijlage 2: Woonvisie Haarlem 2017-2020: Doorbouwen aan een (t)huis .....	24
	Bijlage 3: Gebiedsvisie Boerhaavewijk (2011/1600032) .....	24
	Bijlage 4: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave – Damiate (2016/330454) .....	24
	Bijlage 5: ‘Spelregelkaart’ voor de Poort van Boerhaave – Damiate (2016/330454) .....	24
	Bijlage 6: ‘Spelregels’ voor de Poort van Boerhaave – Damiate (2016/330454) .....	24
	Bijlage 7: kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872) .....	24
	Bijlage 8: Ambities duurzaamheid in de openbare ruimte .....	24
	Bijlage 9: Ontwikkelingsstrategie zelfbouw (2015/498039) .....	24
	Bijlage 10: Formulier Bibob .....	24
	Bijlage 11: Brochure integriteitstoets voor huurders en kopers .....	24



Haarlem

Bijlage 12: Protocol social return gemeente Haarlem.....	24
Bijlage 13: Concept Overeenkomst .....	24
Bijlage 14: projectgrenzenkaart .....	24
Bijlage 15: Stappenplan digitaal inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed. ....	24
Bijlage 16: Aanmeldingsformulier .....	24
Bijlage 17: Format voor opgave referenties .....	24
Bijlage 18: Combinatieverklaring .....	24
Bijlage 19: Uniform Europees Aanbestedingsdocument .....	24
Bijlage 20: Formulier belangrijke Onderopdrachtnemers .....	24

## 2 Inleiding

### 2.1 Voorwoord

De gemeente Haarlem heeft het genoegen de aanbestedingsprocedure aan te kondigen voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwwoningen op de Damiatelocatie, onderdeel van de Poort van Boerhaave in de Boerhaavewijk, stadsdeel Schalkwijk. De gemeente wil de locatie uitgeven aan een marktpartij die op deze locatie bouwblokken met daarop minimaal 110 nieuwbouwwoningen realiseert. Middels onderhavige aanbesteding wenst de gemeente Haarlem te komen tot differentiatie, imago optimalisatie en kwaliteitsverbetering in de Boerhaavewijk.

De gemeente Haarlem ziet met belangstelling uit naar de Aanmeldingen van Gegadigden.

### 2.2 Algemeen

Deze Aanbestedingsleidraad beschrijft het selectieproces voor de aanbesteding van het Project Poort van Boerhaave - Damiatelocatie Haarlem (hierna: het project). De aanbesteding van het Project is op **datum** aangekondigd via TenderNed ([www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl)).

De Aanbestedingsleidraad fase Selectie is bedoeld om alle Belangstellenden te informeren over de spelregels van de Selectiefase van de aanbestedingsprocedure. In de Selectiefase wordt de procedure doorlopen om maximaal drie Gegadigden te selecteren die gaan deelnemen aan de Inschrijvingsfase. Met een Gegadigde wordt bedoeld een marktpartij of een combinatie van marktpartijen die gezamenlijk een Aanmelding doet. De te selecteren marktpartij of combinatie van marktpartijen beschikt over expertise op het gebied van woningbouwontwikkeling, realiseert vanuit haar overtuiging duurzame ontwikkelingen en heeft ervaring met het uitgeven van grond ten behoeve van zelfbouw door particulieren in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap, (hierna (C)PO). Daarnaast dient de (combinatie van) marktpartij(en) ervaring te hebben met de ontwikkeling van de openbare ruimte.

Deze Aanbestedingsleidraad is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 3 staat globaal het Project en de gehele aanbestedingsprocedure beschreven. In hoofdstuk 4 komen de algemene bepalingen aan bod. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 5 de selectieprocedure. In hoofdstuk 6 volgen de minimale eisen, uitsluitingsgronden en selectiecriteria. In het laatstgenoemde hoofdstuk wordt uitgelegd welke minimale eisen worden gesteld aan de Deelnemers. Daarnaast wordt beschreven welke criteria worden gehanteerd voor Nadere selectie indien meer dan drie geschikte partijen zich hebben aangemeld voor deelname aan de procedure.

Begrippen die in deze Aanbestedingsleidraad met hoofdletters zijn geschreven zijn gedefinieerd in de lijst met definities die is opgenomen in bijlage 1.

### 2.3 Doel van de aanbesteding

Met deze Aanbestedingsleidraad worden geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld een Aanmelding te doen met als doel het op een toetsbare en transparante wijze selecteren van een Gegadigde voor het aangaan van een realisatieovereenkomst inclusief aankoop van de grond en de aanleg en realisatie (herinrichting) van de openbare ruimte.

De selectieprocedure heeft tot doel Gegadigden te selecteren die worden uitgenodigd tot deelname aan de Inschrijvingsfase, gevolgd door het uitbrengen van een Inschrijving. Gemeente Haarlem zal drie (3) Gegadigden selecteren.

### 2.4 Beknopte beschrijving aanbestedingsprocedure

De aanbesteding zal worden uitgevoerd als Nationale aanbestedingsprocedure op basis van de ARW 2016. Het proces bestaat uit een Selectiefase en een Inschrijvingsfase. De Selectiefase is in dit hoofdstuk nader toegelicht.

### 2.4.1 Aankondiging en Selectiefase

De aanbestedingsprocedure is gestart met de Aankondiging op TenderNed. Marktpartijen kunnen zich aanmelden voor de aanbestedingsprocedure tot de sluitingsdatum voor het indienen van een verzoek tot deelname aan de aanbestedingsprocedure.

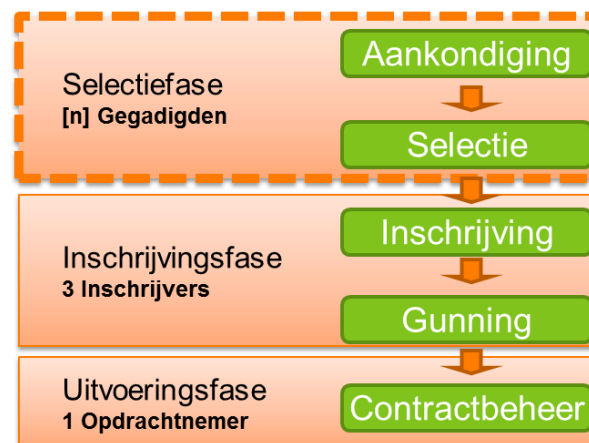
### 2.4.2 Selectiefase

Het doel van het selectieproces is om partijen te selecteren die geschikt worden geacht voor het uitvoeren van de opdracht. Er wordt daarbij getoetst op minimale geschiktheid en op selectiecriteria.

Minimumgeschiktheidseisen zijn eisen die aan Gegadigden worden gesteld met betrekking tot diens technische bekwaamheid, beroepsbevoegdheid en financiële geschiktheid.

De Gegadigde hoeft niet zelf aan alle eisen te voldoen. Hij kan zich ook beroepen op financiële draagkracht of op de bekwaamheid van een andere partij. Dit kan via onderaanneming of combinatievorming.

Indien er meer Gegadigden zijn dan het aantal dat de Aanbesteder wil uitnodigen tot deelname aan de Inschrijvingsfase (drie), dan kan de Aanbesteder het aantal terugbrengen tot het gewenste aantal door middel van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria.



Figuur 1: Globaal overzicht van de aanbestedingsprocedure.

### 2.4.3 Inschrijvingsfase en Gunning

Nadat de Selectiefase is doorlopen, zullen de Deelnemers worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase. Dat is de laatste fase van het aanbestedingsproces waarbij de Inschrijvers hun definitieve plannen indienen.

In de Aanbestedingsleidraad fase Inschrijving zal worden beschreven wat de procedure is voor het doen van een Inschrijving en hoe de beoordeling van die producten plaatsvindt. De economisch meest voordelige Inschrijving wordt vastgesteld op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitverhouding (PKV). In tabel 1 zijn de voorlopige (sub)gunningscriteria opgenomen. Na de Inschrijving en voor de beoordeling wordt de opdrachtnemer gevraagd haar Inschrijving toe te lichten in de vorm van een presentatie. In de uitnodiging tot Inschrijving zullen de door de gemeente Haarlem gehanteerde (sub)gunningscriteria alsmede de onderlinge weging nader worden toegelicht.

Gunningcriteria
<p>K1. Ruimtelijke kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sub a: stedelijke inpassing en beleving</li> <li>sub b: parkeervoorziening (ondergronds parkeren)</li> </ul> <p><i>Gevraagd zal worden naar een Schetsontwerp met bijbehorende impressies, doorsneden, toelichting, materialisatie en programmering.</i></p>
<p>K2. Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sub c: GPR-score</li> <li>sub d: Duurzaam ontwerp buitenruimte</li> </ul> <p><i>Gevraagd zal worden naar een beschrijving waarop inschrijvers invulling geven aan de duurzaamheidsopgave voor de woningen én het openbaar gebied, waarbij op basis van de GPR prestaties contractuele toezeggingen worden vastgelegd (incl. boete clausule).</i></p>
<p>P1. Prijs</p> <p><i>Gevraagd zal worden naar een onderbouwd grondbod en een prijs voor het bouw- en woonrijp maken van de opgave.</i></p>

Tabel 1: overzicht (sub)gunningscriteria.

## 3 De opdrachtgever en het Project

### 3.1 De gemeente Haarlem

Haarlem heeft 158.100 inwoners en is nummer 13 op de lijst van grote gemeenten in Nederland. Het is de hoofdstad van de provincie Noord-Holland en onderdeel van de regio Zuid-Kennemerland. Haarlem heeft al sinds 1245 stadsrechten. Het aantal woningen in Haarlem is 73.600. De totale oppervlakte van de stad is 3.209 hectare. Haarlem heeft 21 wijken verspreid over de 5 stadsdelen: Centrum, Noord, Oost, Schalkwijk en Zuid-West. Ook het dorp Spaarndam-West in Haarlem-Noord valt onder de gemeente Haarlem.

In 2011 werd Haarlem door Elsevier uitgeroepen tot de aantrekkelijkste woonstad van Nederland. Geen wonder: een rijke historie, talloze monumenten, een veelzijdig winkelaanbod, veel groen, een breed cultureel aanbod, de nabijheid van strand en duinen en Amsterdam om de hoek, maken Haarlem tot een heerlijke stad om te wonen en te leven. Logisch dat de Haarlemmers trots zijn op hun Spaarnestad. Haarlem biedt veel op het gebied van wonen, werken en recreëren. ‘Wonen’ fungeert daarbij als motor voor de andere twee. Daarom richt de Woonvisie (*Woonvisie Haarlem 2017-2020: Doorbouwen aan een (t)huis- bijlage 2*) zich op behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als goede woonstad. Een stad waar de verschillende wijken plek bieden aan mensen van verschillende inkomensniveaus, in woningen die toekomstbestendig zijn met een goede energetische kwaliteit, wooncomfort en levensloopbestendigheid. Daartoe wil Haarlem een ‘duurzame en ongedeelde woonstad’ zijn.

De gemeente Haarlem is voor het Project de aanbestedende dienst.

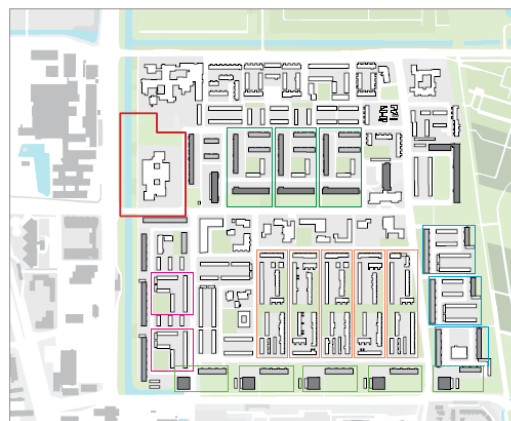
### 3.2 Locatie

Wie vanuit het noorden via de Amerikaweg de Haarlemse wijk Schalkwijk binnen komt, weet zich aan de linkerhand geconfronteerd met een weelderige groenzone, de “Poort van Boerhaave”. Vanuit het verleden bood dit gebied ruimte voor een zorginstelling en een school. De zorginstelling staat voor de taak haar huisvesting ingrijpend te vernieuwen of af te stoten in verband met de gewijzigde eisen die gesteld worden aan de zorgverlening. De school is inmiddels gesloopt. Alleen het deel van de school maakt onderdeel uit van deze Opdracht. Zie rode kader van figuur 2.

Deze zone is in de huidige situatie een braakliggend en anoniem gebied. Desondanks heeft het gebied enorme

potentie: de ligging in nabijheid van de entreeroutes naar het centrum van Haarlem en Schalkwijk en de landschappelijke ligging aan het groen en water. Om verandering te brengen in de huidige situatie stelde de

gemeenteraad van Haarlem in 2012 de *Gebiedsvisie Boerhaavewijk (bijlage 3)* vast, die later is uitgewerkt tot de *Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave – Damiate (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 november 2016) (bijlage 4)*. Hoewel de Poort van Boerhaave een groter gebied beslaat, hebben de genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden, net als deze Aanbestedingsleidraad, uitsluitend betrekking op het zuidelijk deel van deze zone. In de volksmond ook wel bekend onder de naam Damiate(locatie).



Figuur 2: Ligging Poort van Boerhaave Damiatelocatie

### 3.3 Ambitie

Middels deze aanbesteding stuurt de gemeente aan op een duurzame herstructurering van deze locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied met verschillende functies. Doel is om een representatieve entree voor Schalkwijk en Boerhaavewijk te creëren die recht doet aan de naam “Poort van Boerhaave”. Naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaan er ook een ‘Spelregelkaart’ en ‘Spelregels’ voor de Poort van

Boerhaave – Damiate (bijlage 5 en 6). Die documenten zijn een meer technische samenvatting van de in dit document beschreven randvoorwaarden, die gevolgd moeten worden bij de ontwikkeling van het gebied. De spelregels en de spelregelkaart zijn harde eisen voor het uiteindelijke ontwerp.

De gemeente Haarlem beoogt een duurzame herstructurering van de Damiatelocatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied door:

- Meer differentiatie aan te brengen in het woningbestand van Boerhaavewijk. Deze is op dit moment vrij eenzijdig met vooral portieketagewoningen en galerijflats van de woningcorporaties. Voor een betere balans zet de gemeente voor de Damiatelocatie in op meer middeldure en dure woningen, zowel appartementen als eengezinswoningen.
- Het realiseren van duurzame woningen, die aansluiten bij de vastgestelde kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872) (bijlage 7).
- Ambities te realiseren ten aanzien van duurzaamheid in de openbare ruimte (bijlage 8).
- Het verbeteren van de openbare ruimte door het toevoegen van gebruiksfuncties zoals een gebouwplint die interactie met de buurt bewerkstelligt en ‘bruikbare’ groenvoorzieningen.
- Een positieve bijdrage te leveren aan het imago van Schalkwijk door ruimte te bieden aan initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), om zo een grotere diversiteit in woonmilieus en typologieën te realiseren. Dit is zoals verwoord in de Ontwikkelingsstrategie zelfbouw (bijlage 9).

### 3.4 Opdracht en specificaties

Dit document beschrijft en regelt de selectiefase van de aanbestedingsprocedure. Na de selectie zullen de geselecteerde Gegadigden (Deelnemers) voorafgaand aan de daaropvolgende Inschrijvingsfase de Inschrijvingsleidraad en de Aanbestedingsdocumenten voor de Inschrijvingsfase ontvangen. Daarin is een nadere toelichting en beschrijving van de Opdracht en van de Vraagspecificatie. Tevens wordt uitleg gegeven over de beoordelingsprocedure en het van toepassing zijnde Gunningcriterium Prijs-Kwaliteitverhouding.

#### 3.4.1 Bibob

De gemeente 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 gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Voor vastgoedtransacties hanteert de gemeente Haarlem om die reden een zogenaamde basale toets. Daarom dient Gegadigde het formulier Bibob (bijlage 10) rechtsgeldig ondertekend en voorzien van alle benodigde bijlagen in te dienen bij Inschrijving (dus nog niet bij Selectie). Dit formulier is onderdeel van de integriteitstoets in het kader van de Wet Bibob.

Meer informatie over de basale toets vindt u in de brochure voor kopers en huurder van de gemeente Haarlem (bijlage 11).

#### 3.4.2 Social Return

De gemeente Haarlem hecht belang aan het thema maatschappelijk verantwoord ondernemen om duurzame arbeid te realiseren. De gemeente Haarlem vereist de toepassing van het ‘protocol social return gemeente Haarlem’ (bijlage 12) met betrekking tot de werkzaamheden van de openbare ruimte (woonrijp maken).

### 3.5 Minimaal grondbod

Opdrachtgever hanteert een minimaal grondbod voor de verkoop van de grond van € 5.700.000,- exclusief btw en exclusief overige kosten koper. Inschrijvingen die lager zijn dan het minimale grondbod worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd.

### 3.6 Omvang en reikwijdte

De omvang en reikwijdte van de opdracht is opgenomen in de concept Overeenkomst zoals bijgevoegd als bijlage 13. De opdracht omvat in hoofdzaak de volgende werkzaamheden:



- Afnemen van de grond: het kopen van het perceel/percelen waarbinnen de kavels van de te verkopen woningen ontstaan. De gemeente draagt het bouwperceel over als (fiscaal) bouwrijpe grond in de huidige staat. De meeste bestaande opstallen zijn gesloopt. Funderingspalen, terreinverhardingen en een kunstwerk zijn nog aanwezig. Het kunstwerk moet verplaatst worden naar een nog te bepalen plek op de locatie. De gemeente levert de grond geschikt voor het beoogde gebruik (dus inclusief verklaringen daaromtrent van de milieudienst). De bomen in het plangebied, die niet behouden kunnen worden om het bouwplan te realiseren, zullen door de marktpartij worden gekapt.
- Het doorlopen van de toetsingsprocedures door de ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit): <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/informatie-over/adviescommissies-en--raden/adviescommissie-ruimtelijke-kwaliteit>. De aanpassingswensen van de ARK zijn voor risico van de marktpartij. Eventuele aanpassingen kunnen niet leiden tot wijzigingen van het grondbod.
- Aanvragen vergunningen: het verzorgen van alle voor deze werkzaamheden benodigde vergunningen, inclusief de aanvraag tot wijziging bestemmingsplan, die door de marktpartij wordt verzorgd.
- Uitvoeren en coördineren van de aanvragen en uitvoeringswerkzaamheden voor de benodigde nutsaansluitingen.
- Coördineren en aanleggen (nuts)voorzieningen: het aanleggen, coördineren en aansturen van de uitvoeringswerkzaamheden voor de civiele (nuts)voorzieningen, inclusief verplaatsing van het aanwezig trafohuis.
- Woonrijp maken van de tot het plan behorende terreinen alsmede groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.
- Realiseren woningbouw: het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van minimaal 110 nieuw te bouwen koop-/huurwoningen in het middelduur/dure prijssegment en de bij deze woningen behorende buitenruimten.
- Inrichten plangebied: het voor eigen rekening en risico bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied.
- Het uitgeven van minimaal 16 bouwrijpe kavels voor de door particulieren zelf te realiseren woningen (CPO) conform de voorwaarden zoals aangegeven in de Overeenkomst (concept voorwaarden zijn toegevoegd bij de concept Overeenkomst, bijlage 13).
- Het coördineren van de ontwerp, bouwvoorbereiding en realisatie van de door particulieren zelf te realiseren woningen. (concept voorwaarden zijn toegevoegd bij de concept Overeenkomst, bijlage 13).

De projectgrenzen zijn aangegeven op de kaart in bijlage 14.

### 3.7 Contractuele voorwaarden: realisatieovereenkomst

De locatie wordt door de gemeente Haarlem verkocht aan de Geselecteerde inschrijver. Met de Geselecteerde inschrijver zal een realisatieovereenkomst worden afgesloten. Die realisatieovereenkomst heeft twee overeenkomsten als bijlagen: de verkoopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst (basisovereenkomst op basis van UAV-gc 2005). Gezamenlijk vormen deze documenten de Overeenkomst.

De concept Overeenkomst voor dit project is reeds toegevoegd als bijlage 13.

## 4 Algemene bepalingen

### 4.1 Akkoordverklaring Gegadigden

Deze Aanbestedingsleidraad fase Selectie is met zorg samengesteld. Mocht de Gegadigde stuiten op een onjuistheid, onvolkomenheid, onduidelijkheid of onrechtmatigheid in de Aanbestedingsdocumenten, dan dient de Gegadigde de Aanbesteder hierop te wijzen door middel van een verzoek om inlichtingen (zie §4.10). Van deze mogelijkheid dient ook gebruik te worden gemaakt als de Gegadigde bezwaren heeft tegen de opdracht, de procedure, de bepalingen of eisen.

Maakt de Gegadigde van de geboden mogelijkheid geen gebruik, dan mogen zowel de Aanbesteder als de overige Gegadigden ervan uitgaan dat de Gegadigde tegen de procedure van de aanbesteding, de bepalingen, eisen en de overige inhoud van de Aanbestedingsdocumenten geen bezwaar heeft. Het aan de orde stellen van bezwaren en/of onduidelijkheden leidt in dat geval (op grond van rechtsverwerking) tot niet ontvankelijkheid voor wat betreft die bezwaren en/of onduidelijkheden.

Met het indienen van een Aanmelding verklaart de Gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze Aanbestedingsleidraad fase Selectie beschreven aanbestedingsprocedure.

### 4.2 Toepasselijke regelgeving

Op de Aanbestedingsprocedure, die zal worden uitgevoerd als niet-openbare procedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Aanbestedingswet 2012
- Aanbestedingsbesluit
- Aanbestedingsreglement Werken 2016

### 4.3 Klachten meldpunt en geschillenregeling

Indien een belanghebbende het niet eens is met (een onderdeel van) de aanbesteding, dan dient hij zijn klacht gemotiveerd en zo spoedig mogelijk na constatering hiervan schriftelijk kenbaar te maken bij het klachtenmeldpunt van de gemeente: [klachtaanbesteding@Haarlem.nl](mailto:klachtaanbesteding@Haarlem.nl). De klacht wordt vervolgens ambtelijk, onafhankelijk en anoniem behandeld. Indien nodig wordt de stadsadvocaat daarbij betrokken.

Voor bezwaren tegen het Selectiebesluit is de hier beschreven klachtenprocedure niet van toepassing. Daarvoor geldt hetgeen is beschreven in § 5.7.

### 4.4 Afbreken procedure – terugtrekken Gegadigden

De Aanbesteder kan de aanbestedingsprocedure tussentijds afbreken zonder ten opzichte van de Gegadigden schadeplichtig te zijn.

Gegadigden mogen zich tot aan het indienen van de Inschrijving uit de aanbestedingsprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van de Aanbesteder schadeplichtig te zijn. Als een Deelnemer zich terugtrekt, heeft de Aanbesteder het recht, maar niet de plicht, de eerstvolgende geschikte Gegadigde uit te nodigen om alsnog deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. Deelnemers kunnen zich tegen een dergelijk besluit niet verzetten.

### 4.5 Vertrouwelijkheid en Intellectuele Eigendomsrechten

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

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

Aanbesteder zal de volgende gegevens die in het kader van deze aanbestedingsprocedure door Gegadigden worden ingediend vertrouwelijk behandelen: referentiegegevens, Inschrijvingen, Vertrouwelijke Inlichtingen en alle overige informatie die naar haar aard vertrouwelijk is. De Aanbesteder zal vertrouwelijke informatie niet bekend maken aan andere Gegadigden of derden, tenzij de Aanbesteder hiertoe wettelijk of rechtelijk verplicht is. In dat geval overlegt de Aanbesteder met de Gegadigde.

Door deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure gaan Intellectuele eigendomsrechten die bij de Gegadigde liggen niet over op de Aanbesteder, tenzij anders overeengekomen.

## 4.6 Wijziging Aanbestedingsdocumenten

Deze paragraaf is van toepassing op de Selectiefase en Inschrijvingsfase.

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

Als de Aanbesteder en de Gegadigde niet tot overeenstemming kunnen komen over de formulering van de wijziging, dan kan de betreffende Gegadigde het verzoek om inlichtingen intrekken. De Aanbesteder zal in dat geval geen inlichtingen verstrekken hierover, tenzij sprake is van een fout in een Aanbestedingsdocument, waarover de overige Deelnemers moeten worden geïnformeerd.

### 4.6.1 Rangorde documenten

In de nog uit te brengen Nota's van Inlichtingen zullen mogelijk correcties of noodzakelijke aanvullingen op de Aanbestedingsleidraad of de andere Aanbestedingsdocumenten opgenomen worden. In geval van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de Aanbestedingsleidraad en de Nota van Inlichtingen prevaleert de Nota van Inlichtingen. Indien er meer Nota's van Inlichtingen zijn, prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen.

## 4.7 Beoordelingscommissies

In de verschillende fasen van de aanbestedingsprocedure kan de Aanbesteder één of meerdere beoordelingscommissies instellen. De samenstelling van deze beoordelingscommissies kan per fase verschillen. Aanbesteder behoudt te allen tijde het recht de samenstelling van de commissie te wijzigen.

Het is de Gegadigden verboden om in het kader van deze aanbestedingsprocedure, buiten de in de aanbestedingsprocedure voorziene contactmomenten om, contact op te nemen met de leden van de beoordelingscommissies. Ook voor de leden van de beoordelingscommissies zal het verboden zijn om met de Gegadigden contact op te nemen over de aanbesteding.

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

## 4.8 Communicatie

De gehele aanbestedingsprocedure verloopt via het digitale aanbestedingsplatform TenderNed. Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan uitsluitend plaatsvinden via TenderNed. Alle aanbestedingsstukken worden digitaal gepubliceerd, inclusief de Nota's van Inlichtingen. Het indienen van inlichtingen, de aanmeldingen en Inschrijvingen worden digitaal afgehandeld via TenderNed. Het is de Gegadigde tijdens de aanbestedingsprocedure nadrukkelijk verboden – op welke manier dan ook – inzake de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van de gemeente Haarlem op een andere wijze dan in de voorafgaande zin genoemd. Ook na Gunning is het de Deelnemers verboden om zelf naar buiten te treden over de uitslag. Communicatie door Deelnemers naar buiten mag alleen geschieden na voorafgaande goedkeuring door de gemeente.

In de bijlage 15 vindt u een Stappenplan digitaal inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed. Indien u vragen heeft met betrekking tot TenderNed kunt u contact opnemen met de helpdesk van TenderNed. Zie ook: <https://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning>

## 4.9 Taal

Alle communicatie met betrekking tot deze aanbesteding in zowel woord als geschrift dient in de Nederlandse taal te geschieden. Hetzelfde geldt voor de uitvoering van de onderhavige opdracht.

## 4.10 Algemene en Vertrouwelijke Inlichtingen

Tijdens de aanbestedingsprocedure worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld de Aanbesteder om inlichtingen te vragen over het Project en de Aanbestedingsdocumenten. Via deze weg kunnen Gegadigden tevens hun bezwaren kenbaar maken of eventuele onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden melden.

De Aanbesteder geeft per fase aan tot welke datum en welk tijdstip verzoeken om inlichtingen kunnen worden gedaan. Indien daar aanleiding voor is, kan de Aanbesteder besluiten tussentijds extra Nota's van Inlichtingen te verstrekken. Een verzoek om inlichtingen kan worden gedaan via het aanbestedingsplatform TenderNed, zoals genoemd in §4.8.

In reactie op een verzoek om inlichtingen kan de Aanbesteder Algemene Inlichtingen of Vertrouwelijke Inlichtingen verstrekken. Daarnaast kan de Aanbesteder ook uit eigen beweging aan de Gegadigden inlichtingen verstrekken.

### 4.10.1 Algemene inlichtingen

De Aanbesteder reageert op verzoeken om inlichtingen met het verstrekken van Algemene Inlichtingen. De vragen uit de verzoeken om inlichtingen worden geanonimiseerd en voorzien van een reactie van de Aanbesteder. Het geheel wordt in een algemene Nota van Inlichtingen verstrekt aan alle Gegadigden. Algemene Inlichtingen zijn aanpassingen, uitwerkingen of toelichtingen, dan wel andersoortige informatie die voor iedere Gegadigde gelijk is.

In de Selectiefase wordt de Nota van Inlichtingen Selectiefase beschikbaar gesteld via TenderNed. Gegadigden worden geacht met de Nota van Inlichtingen bekend te zijn.

### 4.10.2 Vertrouwelijke Inlichtingen

In de Selectiefase worden er geen Vertrouwelijke Inlichtingen verstrekt. Na de Selectiefase bestaat deze mogelijkheid wel. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien een verzoek om inlichtingen van een Gegadigde zal leiden tot het prijsgeven van vertrouwelijke informatie vanwege een door de Gegadigde voorgestelde of voorgenomen oplossing voor het Project of het vrijgeven van bedrijfsvertrouwelijke informatie van de Gegadigde. De Gegadigde kan in dat geval de Aanbesteder verzoeken de vraag als Vertrouwelijke inlichting te behandelen. Daarmee doet de Gegadigde de Aanbesteder het verzoek om de vraag niet te beantwoorden in de Nota van Inlichtingen.

De procedure voor Vertrouwelijke Inlichtingen is als volgt:

1. De Gegadigde geeft in het verzoek om inlichtingen eenduidig aan dat een bepaalde vraag als een vertrouwelijke vraag wordt ingediend. De Gegadigde dient een motivering toe te voegen waarom hij van oordeel is dat beantwoording van die vraag in de Nota van Inlichtingen schade zal toebrengen aan zijn gerechtvaardigde economische belangen.
2. De Aanbesteder zal vervolgens naar eigen inzicht en op basis van de door de Gegadigde verstrekte motivering beoordelen of het verzoek van de Gegadigde gerechtvaardigd is.
- 3a. Indien de Aanbesteder het verzoek van de Gegadigde honoreert, beantwoordt de Aanbesteder de betreffende vraag in een Individuele Nota van Inlichtingen uitsluitend richting de desbetreffende Gegadigde.
- 3b. Indien de Aanbesteder van oordeel is dat beantwoording van de vraag in redelijkheid geen schade toebrengt aan de gerechtvaardigde economische belangen en beantwoording van de vraag thuishoort in de Nota van Inlichtingen, zal de Aanbesteder de desbetreffende Gegadigde daarvan op de hoogte stellen. De Gegadigde heeft dan de keus de vraag terug te trekken of de Aanbesteder toe te staan de vraag te beantwoorden in de algemene Nota van Inlichtingen richting alle Gegadigden. Reageert de Gegadigde daarop niet tijdig dan impliceert dat, dat de Aanbesteder de vraag niet zal beantwoorden. De Aanbesteder is ter zake op generlei wijze aansprakelijk jegens de Gegadigde.

Mocht het voorkomen dat een verzoek om inlichtingen betrekking heeft op een fout in een Aanbestedingsdocument, waarover de overige Deelnemers moeten worden geïnformeerd, dan zal de Aanbesteder de fout sowieso rectificeren via de algemene Nota van Inlichtingen.

#### **4.11 Belangenverstrengeling**

De Aanbesteder kan een Gegadigde van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure uitsluiten indien Gegadigde aan de zijde van de Aanbesteder betrokken is of is geweest bij de voorbereiding van de aanbesteding. In dat geval wordt namelijk vermoed dat er sprake is van voorkennis.

Die betrokkenheid geldt niet alleen voor de Gegadigde zelf, maar ook voor de vennootschap, de groep of het concern waar hij deel van uitmaakt en voor combinanten, natuurlijke en rechtspersonen die aan de zijde van de Gegadigde betrokken zijn bij de aanbesteding.

De Aanbesteder zal een Gegadigde niet van verdere deelneming uitsluiten als die Gegadigde aantoonbaar dat onder de omstandigheden van het concrete geval de mededinging door bedoelde betrokkenheid niet vervalst kan zijn.

#### **4.12 Uitsluiting**

In § 6.1 zijn de uitsluitingsgronden benoemd die worden gehanteerd in de selectieprocedure. Ook na de selectieprocedure, gedurende de aanbesteding en bij Gunning dient een Gegadigde op verzoek van de Aanbesteder te kunnen aantonen dat de genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Mocht één of meerdere van de genoemde uitsluitingsgronden gedurende de aanbesteding op de Gegadigde van toepassing zijn, dan moet de Gegadigde dat direct schriftelijk melden aan de Aanbesteder.

Gegadigden die naar het oordeel van de Aanbesteder onjuiste informatie verschaffen of handelen in strijd met de voorschriften of eisen gesteld in de Aanbestedingsdocumenten, kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

Gegadigden die op grond van het gestelde in deze paragraaf worden uitgesloten, kunnen geen geldige Inschrijving doen en ontvangen dus ook geen ontwerp- of andere vergoeding.

#### 4.13 Ontwerpvergoeding

Er wordt in geen enkel geval een (reken)vergoeding verstrekt aan de Gegadigden of Inschrijvers voor de werkzaamheden die verband houden met het opstellen van een Aanmelding en/of Inschrijving.

### 5 De procedure

#### 5.1 Algemeen

In de Selectiefase kunnen de Gegadigden zich kwalificeren voor deelname aan de Inschrijvingsfase. De Selectiefase bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Vragenronde voor Belangstellenden (de Nota van Inlichtingen Selectiefase).
2. Aanmelden als Gegadigde (verzoek tot deelneming).
3. Beoordeling door de Aanbesteder.
  - a. beoordeling op uitsluitingsgronden
  - b. beoordeling op geschiktheidseisen
  - c. beoordeling op selectiecriteria
4. Voor gekwalificeerden Uitnodiging tot het deelnemen aan de Inschrijving.

De Aanbesteder zal de Gegadigden die een Aanmelding doen, beoordelen op basis van de in dit hoofdstuk beschreven uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. De Gegadigde dient aan de in dit hoofdstuk gestelde eisen te voldoen en de in bijlage 16 opgenomen aanmeldformulier volledig in te vullen. Onvolledige invulling kan tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de aanbesteding leiden.

#### 5.2 Planning

In onderstaand overzicht wordt de planning weergegeven. De planning van de fasen na de Selectiefase zijn indicatief. In iedere fase volgt een meer gedetailleerde planning.

	Start	Gereed
<b>Selectiefase</b>		
Publicatie		
Indienen vragen		
Verstrekken Nota van inlichtingen		
<b>Selectiefase</b>		
Deadline Aanmelding		
Selectiebesluit		
Rechtsbeschermingstermijn		
<b>Inschrijvingsfase</b>		
Start Inschrijvingsfase		
Indiening Inschrijving		
Openen digitale kluis		
Presentatie/toelichting Inschrijving door Inschrijvers		
Voorlopige gunning		
Rechtsbeschermingstermijn		
Gunning		
<b>Uitwerking en realisatie</b>		

### 5.3 Vragenronde

Geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de selectieleidraad. Dit kan uitsluitend via de vragenmodule in TenderNed. Zie hiervoor de omschrijving in § 4.10 Algemene en Vertrouwelijke Inlichtingen.

Gegadigden krijgen automatisch een bericht dat de Nota van Inlichtingen te downloaden is wanneer zij zich hebben geregistreerd op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl). De gemeente zal de Nota van Inlichtingen niet separaat versturen en ook geen separate Aankondiging versturen dat de Nota van Inlichtingen gepubliceerd is op de internetsite

### 5.4 Verzoeken tot deelneming

De Aanmelding dient tevens via het digitale aanbestedingsplatform TenderNed te verlopen. U ontvangt bij indiening een ontvangstbevestiging. Ontvangen Aanmeldingen worden in een digitale kluis bewaard. De digitale kluis wordt vrijgegeven op het tijdstip van de opening zoals genoemd in §5.2.

Uw Aanmelding kan uiterlijk tot de vermelde datum en tijdstip zoals vermeld in §5.2 ingediend worden. Na dit tijdstip is het niet meer mogelijk de Aanmelding in te dienen waardoor de Belangstellende niet voor de Inschrijvingsfase in aanmerking komt. Een andere wijze van indienen dan digitaal via TenderNed is niet toegestaan. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend worden ongeldig verklaard en niet in behandeling genomen. Het risico van systeem- en internetstoringen ligt geheel bij de Belangstellende.

De Belangstellenden hebben de mogelijkheid om de Aanmelding in te trekken tot het moment van Aanmelding. Alle door de Belangstellende als onderdeel van de Aanmelding aangeboden informatie en documentatie wordt niet geretourneerd.

In te dienen stukken:

<b>Algemeen</b>	
Aanmeldingsformulier	
<b>Uitsluitingsgronden (zie § 6.1)</b>	
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Bij combinaties door iedere combinant
<b>Geschiktheidseisen (zie § 6.2 en § 6.3)</b>	
Referentie kerncompetentie woningbouwontwikkeling	Referentie conform bijlage 17
Referentie kerncompetentie CPO	Referentie conform bijlage 17
Financiële eisen: solvabiliteit, liquiditeit en rentabiliteit - verkoopvoorwaarden	Verklaring middels UEA
<b>Selectiecriteria (zie § 6.4)</b>	
A. Beschrijving bedrijfsvisie op duurzame ontwikkeling	Max. 350 woorden
B. Beschrijving bedrijfsvisie op zelfbouwtrajecten;	Max. 350 woorden
C. Referentie woningbouwontwikkeling met gebouwde parkeervoorziening	Referentie conform bijlage 17

## 5.5 Aanmelden als combinatie

Het is mogelijk om als combinatie aan te melden voor deelneming aan deze aanbesteding. Ten aanzien van combinaties geldt het volgende:

- Een combinatie dient als Gegadigde één Aanmelding in, met daarin de in te dienen gegevens van de verschillende combinanten.
- De combinatie verklaart door middel van het als bijlage 18 bijgevoegde Combinatieverklaring dat de leden van de combinatie zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht.
- Bij de Aanmelding dient op het aanmeldingsformulier te worden aangegeven wie als gevolmachtigde van de combinatie optreedt. De gevolmachtigde fungeert als vertegenwoordiger en aanspreekpunt namens de combinatie. De gevolmachtigde dient gedurende de aanbesteding en gedurende de gehele uitvoering van de opdracht bevoegd te zijn alle leden van de combinatie rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden.
- Door Aanmelding verklaart de combinatie dat, indien deze de opdracht verkrijgt, de opdracht in ongewijzigde samenstelling zal worden uitgevoerd.
- Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 19) dient bij het verzoek tot deelneming door iedere combinant (ieder lid van de combinatie) te worden ingediend.
- Per combinant dient te worden aangegeven welke specifieke werkzaamheden door de betreffende combinant worden uitgevoerd.

## 5.6 Eenmalige betrokkenheid (rechts)personen

Een partij (rechtspersoon, natuurlijk persoon of vennootschap) mag zich slechts eenmaal als Gegadigde, hetzij als individuele partij, hetzij als combinant, aanmelden voor deelname aan deze procedure.

Daarnaast mogen (rechts)personen en vennootschappen slechts via één Gegadigde betrokken zijn als Belangrijke Onderopdrachtnemer of onderaannemer, tenzij betrokken ondernemingen aantonen dat deze verhouding de mededinging in het kader van deze aanbesteding niet schaadt en/of het gedrag in het kader van deze aanbesteding niet zal beïnvloeden.

Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval als één (rechts)persoon of vennootschap beschouwd, zij die voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

- a. (rechts)personen en vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek, of
- b. (rechts)personen en vennootschappen die met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of
- c. (rechts)personen en vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op met sub 1 of sub 2 vergelijkbare wijze naar buitenlands recht.

Verscheidene ondernemingen uit een groep mogen uiteraard wel gezamenlijk Inschrijven als samenwerkingsverband.

## 5.7 Beoordeling verzoeken tot deelneming

Gegadigden op wie uitsluitingsgronden (zie § 6.1) van toepassing zijn of die niet voldoen aan de geschiktheidseisen (zie § 6.2 en § 6.3) worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure. Mogelijk zijn er meer dan drie (3) Gegadigden die voor Uitnodiging tot Inschrijving in aanmerking komen. In dat geval zal uit de beoordeling op selectiecriteria (zie § 6.4) volgen welke drie (3) Gegadigden zullen worden uitgenodigd tot Inschrijving. Voor de overige Gegadigden volgt een afwijzing van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure.

De klachtenprocedure (zie §4.3 ) is niet van toepassing op het Selectiebesluit. Indien een Gegadigde bezwaren heeft tegen het Selectiebesluit dan dient hij dit te melden bij de Aanbesteder via het e-mailadres:



[ezeelenberg@haarlem.nl](mailto:ezeelenberg@haarlem.nl). Mocht de Gegadigde in rechte willen opkomen tegen het Selectiebesluit, dan dient hij binnen tien (10) kalenderdagen na verzending van het besluit door de Aanbesteder een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen dat besluit van de Aanbesteder. Het geding is aanhangig vanaf de dag van dagvaarding (artikel 125 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Gegadigde niet binnen tien (10) kalenderdagen na verzending van het besluit daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Gegadigde geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot het besluit. Een eventueel bezwaar heeft geen opschortende werking voor de aanbestedingsprocedure.

## 5.8 Verificatie door Aanbesteder

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor de deugdelijkheid van de opgegeven referenties ter zake van de Selectie (op geschiktheidseisen) en de Nadere selectie (op selectiecriteria) te verifiëren. De Gegadigde is verplicht hieraan zijn medewerking te verlenen.

## 5.9 Aantonen technische bekwaamheid- beroep op derden

Gegadigden moeten zelf, dan wel (mede) met een beroep op de technische bekwaamheid (ervaring) van een (of meer) derde(n), aantonen dat zij aan de in § 6.2 en § 6.3 gestelde geschiktheidseisen voldoen. Indien een Gegadigde een beroep doet op een (of meer) derde(n) - moet hij bij het indienen van zijn verzoek tot deelneming aantonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe dient de betreffende derde, die daarmee een Belangrijke Onderopdrachtnemer is, de in bijlage 20 opgenomen modelverklaring in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Belangrijke Onderopdrachtnemers moeten daadwerkelijk worden ingezet bij de uitvoering van het Project.

## 5.10 Beoordelingscommissie Nadere selectie

Voor de beoordeling op selectiecriteria wordt een beoordelingscommissie ingesteld. De commissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Procesmanager van het project
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Technisch adviseur
- Duurzaamheidsadviseur

De beoordelingscommissie wordt met advies bijgestaan door een aanbestedingsadviseur.

## 5.11 Procedure Selectie op selectiecriteria

De Nadere selectie vindt, voor zover de Gegadigde referentieprojecten heeft opgegeven, als volgt plaats:

- a) Gegadigde dient bij de Aanmelding voor zijn referentieprojecten voor Nadere selectie expliciet aan te geven op welk(e) criteria het referentieproject betrekking heeft.
- b) De Nadere selectie vindt plaats door het beoordelen van de referentieprojecten op de criteria.
- c) Om de rangorde te bepalen worden per criterium punten gegeven voor de kwaliteit van de voor dat criterium ingediende referentieproject.
- d) Indien, als gevolg van gelijke totaalscores, de derde positie in de rangorde niet bepaald kan worden, zal de derde positie als volgt worden bepaald:
  - de score die 'gelijkscorende positie drie Gegadigden' hebben behaald op het criterium A. Bedrijfsvisie op duurzame ontwikkeling, dan wel:
  - indien de 'gelijkscorende positie drie Gegadigden' op dat criterium eveneens een gelijke score hebben: de score die de 'gelijk scorende positie drie Gegadigden' hebben behaald op het criterium B. Bedrijfsvisie op zelfbouwtrajecten, dan wel:
  - indien de 'gelijkscorende positie drie Gegadigden' op dat criterium eveneens een gelijke score hebben, door middel van loting onder leiding van een notaris.
- e) Onderstaande tabel geeft een overzicht van de criteria en maximumscores. De optelsom van de criteriumscores vormt de totaalscore.



Selectie criterium	Max. score
A. Bedrijfsvisie op en bereikte resultaten op het gebied van duurzame ontwikkeling	40
B. Bedrijfsvisie op en bereikte resultaten ten aanzien van zelfbouwtrajecten	40
C. Referentie woningbouwontwikkeling met gebouwde parkeervoorziening	40
Totaalscore	120

## 6 Uitsluitingsgronden, minimale geschiktheidseisen en selectiecriteria

### 6.1 Uitsluitingsgronden

#### 6.1.1 Verplichte uitsluitingsgronden

Van toepassing zijn de verplichte uitsluitingsgronden zoals vermeld in het ARW 2016 artikel 4.13.1 t/m artikel 4.13.5. De verplichte uitsluitingsgronden zijn specifiek terug te vinden in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) deel III, die als bijlage 18 is toegevoegd.

De Aanbesteder sluit iedere Gegadigde<sup>1</sup> of Belangrijke Onderopdrachtnemer van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uit op wie één of meer van de omstandigheden van toepassing zijn.

#### 6.1.2 Facultatieve uitsluitingsgronden

De Aanbesteder kan iedere Gegadigde<sup>2</sup> of Belangrijke Onderopdrachtnemer op wie één van de omstandigheden als bedoeld in artikel 4.13.7 van het ARW 2016 van toepassing is, van deelneming aan of betrokkenheid bij de aanbestedingsprocedure uitsluiten.

De van toepassing zijnde uitsluitingsgronden zijn aangekruist op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) deel III, die als bijlage 18 is toegevoegd.

#### 6.1.3 Bewijslast voor uitsluitingsgronden

De Gegadigde dient bij de Aanmelding te verklaren dat geen enkele uitsluitingsgrond op de Gegadigde van toepassing is. Bij een combinatie geldt deze eis voor alle leden van de combinatie. Bij een beroep op derden dienen ook deze derden aan deze eis te voldoen. Hiertoe dient het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. Iedere combinant of Belangrijke Onderopdrachtnemer dient het UEA volledig in te vullen en in te dienen.

Een Gegadigde, combinant en Belangrijke Onderopdrachtnemer is gehouden om aan de verklaring te blijven voldoen gedurende de aanbesteding.

Aanvullende bewijsstukken (zie hieronder) behoeven pas te worden overgelegd wanneer daar door de Aanbesteder om wordt verzocht. Dit verzoek wordt alleen gedaan aan geselecteerde Gegadigden. Overleggen geschieden dan binnen tien (10) kalenderdagen aan de contactpersoon voor de aanbesteding, via het e-mailadres zoals genoemd in § 5.7. Gegadigden dienen er rekening mee te houden dat voor het aanvragen van bewijsstukken een langere aanvraagtermijn kan gelden.

#### **Aanvullend: Uittreksel uit het handelsregister**

Ten bewijze van het zich niet voordoen van uitsluitingsgronden zal de Aanbesteder aan Gegadigde verzoeken een uittreksel uit het handelsregister als bedoeld in artikel 4.13.9 ARW 2016 te overleggen, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.

#### **Aanvullend: Gedragsverklaring aanbesteden**

Ten bewijze van het zich niet voordoen van uitsluitingsgronden zal de Aanbesteder aan Gegadigde verzoeken een gedragsverklaring aanbesteden te overleggen, zoals bedoeld in artikel 4.13.6 en artikel 4.13.9 ARW 2016, welke op het tijdstip van indienen niet ouder is dan twee jaar.<sup>3,4</sup>

<sup>1</sup> Ingeval van deelname als samenwerkingsverband geldt hetgeen in dit artikel is vermeld voor elk lid van het samenwerkingsverband.

<sup>2</sup> Ingeval van deelname als samenwerkingsverband geldt hetgeen in dit artikel is vermeld voor elk lid van het samenwerkingsverband.

<sup>3</sup> Zie voor informatie over het aanvragen van de verklaring: <http://www.justis.nl/producten/gva/index.aspx>.

#### **Aanvullend: Verklaring van de belastingdienst**

Ten bewijze van het zich niet voordoen van uitsluitingsgronden zal de Aanbesteder aan de Gegadigde verzoeken een verklaring van de belastingdienst als bedoeld in artikel 4.13.9 ARW 2016 te overleggen, die op de het tijdstip van indienen niet ouder is dan 6 maanden.

## **6.2 Financieel-economische draagkracht**

### **6.2.1 Eis A. Voldoende draagkrachtig**

De Gegadigde moet voldoende financiële en economische draagkracht hebben om de continuïteit gedurende de contractperiode te waarborgen. De Aanbesteder heeft het recht om in het kader van het gunningsproces een onderzoek in te stellen naar de economische en financiële omstandigheden van de Gegadigde (bijvoorbeeld door het opvragen van een kredietinformatierapport of accountantsverklaring). In het geval dat de Aanbesteder twijfels houdt kan zij besluiten niet over te gaan tot Gunning aan de Gegadigde.

Hieronder is de eis in 3 thema's inclusief vereiste waarden toegevoegd:

	<b>Thema</b>	<b>Waarde</b>	<b>Toelichting</b>
1.	Current Ratio	tenminste 1,5	vlottende activa + liquide activa)/kort vreemd vermogen
2.	solvabiliteit	tenminste 15%	eigen vermogen / totaal vermogen
3.	eigen vermogen	tenminste €3,0 mio	

### **6.2.2 Eis B. Verzekeringen**

De Gegadigde heeft zich adequaat verzekerd en zal zich adequaat verzekerd houden voor risico's omtrent wettelijke aansprakelijkheid en werkgeversaansprakelijkheid. Onder adequaat wordt verstaan dat de Gegadigde voor minimaal € 1.000.000,- per gebeurtenis is verzekerd. Indien de Gegadigde nog niet beschikt over deze verzekering dan verklaart de Gegadigde zich bereid bij Gunning van de opdracht over een dergelijke verzekering te zullen beschikken. De Gegadigde verklaart middels het UEA (bijlage 19) te voldoen aan de gestelde eis. Het UEA dient rechtsgeldig te worden ondertekend door de Gegadigde.

#### **Aanvullend: overleggen bewijslast verzekeringen**

Gegadigde dient op eerste aanvraag van de Aanbesteder een kopie van de verzekeringspolis en een bewijs van premiebetaling te verstrekken waaruit blijkt dat de Gegadigde voldoende is verzekerd. Indien de Gegadigde dit niet kan overleggen dan dient de Gegadigde aan te kunnen tonen dat hij op het moment van Gunning voor dit bedrag verzekerd zal zijn. In het geval van een combinatie geldt bovengenoemde eis voor de combinatie als geheel.

Aanvullende bewijsstukken behoeven pas te worden overgelegd wanneer daar door de Aanbesteder om wordt verzocht. Dit verzoek wordt alleen gedaan aan geselecteerde Gegadigden. Overleggen geschiedt dan binnen tien (10) kalenderdagen, via het e-mailadres zoals genoemd in § 5.7.

## **6.3 Minimale geschiktheidseisen**

De Aanbesteder wenst een partij in te schakelen die beschikt over aantoonbare ervaring met duurzame woningbouwontwikkeling vergelijkbaar met hetgeen beoogd wordt in dit project. De in A en B genoemde minimale geschiktheidseisen zijn daarom van toepassing voor de Selectie voor dit project.

<sup>4</sup> Indien een verklaring vergelijkbaar met de gedragsverklaring aanbesteden niet wordt afgegeven in het land van herkomst, kan worden volstaan met een verklaring onder ede of een plechtige verklaring die ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst wordt afgelegd.

Voor de eisen A en B dient de Gegadigde een referentie op te geven die voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Een referentie kan gebruikt worden voor het aantonen van één of meerdere eisen. De Gegadigde dient minimaal één en maximaal twee referenties in om aan te tonen te voldoen aan eisen A en B.

Voor het aanleveren van de referentiegegevens dient gebruik gemaakt te worden van het format zoals is opgenomen in bijlage 17 van deze Aanbestedingsleidraad. De Gegadigde dient voor iedere referentie een apart formulier in te dienen.

De Gegadigde verleent door het indienen van de Aanmelding toestemming aan de Aanbesteder om, zonder tussenkomst van de Gegadigde, bij betreffende referenties nadere informatie in te winnen. De Gegadigde dient de betreffende contactpersonen hierover van tevoren te informeren.

### **6.3.1 Eis A. Ervaring met woningbouwontwikkeling [1 referentie]**

Ten aanzien van deze categorie dient allereerst aan de volgende algemene eisen te worden voldaan:

- De Gegadigde of (bij Aanmelding in combinatie) het lid van de combinatie dat belast is met de ontwikkelingswerkzaamheden respectievelijk de derde op wiens bekwaamheden daarvoor een beroep wordt gedaan, dient hoofverantwoordelijk te zijn (geweest) voor de ontwikkeling van het referentieproject.
- De Gegadigde dient ervaring te hebben opgedaan met het integraal ontwikkelen van een ontwikkeling van woningen én openbare ruimte, waarbij de woningbouwontwikkeling een minimumomvang van 80 woningen betrof.
- Het referentieproject dient te zijn opgeleverd in de periode van 5 jaren voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding.

Uit de ingediende referentieprojecten dient onomstotelijk te blijken dat het betreffende referentieproject voldoet aan de voor de referentie gestelde algemene eisen.

### **6.3.2 Eis B. Ervaring met (collectief) particulier opdrachtgevers/zelfbouw [1 referentie]**

Ten aanzien van deze categorie dient allereerst aan de volgende algemene eisen te worden voldaan:

- De Gegadigde heeft (collectief) particuliere woningontwikkeling/zelfbouw gedaan en dient hoofverantwoordelijk te zijn (geweest) voor de ontwikkeling van het referentieproject.
- De Gegadigde dient ervaring te hebben opgedaan met het integraal ontwikkelen van nieuwbouwwoningen met een minimumomvang van 10 grondgebonden woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap/zelfbouw.
- Het referentieproject dient te zijn opgeleverd in de periode van 5 jaren voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding;

Uit de ingediende referentieprojecten dient onomstotelijk te blijken dat het betreffende referentieproject voldoet aan de daaraan gestelde eisen.

## **6.4 Nadere selectie**

Nadere selectie aan de hand van selectiecriteria vindt plaats indien er meer dan drie Gegadigden voldoen aan de gestelde eisen in de Selectie. Deze Nadere selectie bestaat uit de beoordeling van de affiniteit met de gestelde opgave en vindt plaats op basis van de door de Gegadigde bij Aanmelding ingediende 'Bedrijfsvisie op duurzaamheid', 'Bedrijfsvisie op zelfbouwtrajecten' en een woningbouwreferentie met ondergrondse parkeervoorziening, ondersteund met referenties en bijbehorende argumentatie.

### **6.4.1 Uitgangspunten Nadere selectie**

De uitgangspunten voor de Nadere selectie zijn als volgt:

- Gebruik kan worden gemaakt van de referenties waarmee de minimale geschiktheid (eis A en B) wordt aangetoond, maar het is ook toegestaan andere referenties hiervoor in te dienen. Voor iedere nieuw aan te leveren referentie dient bijlage 17 te worden ingevuld.
- Referenties mogen worden toegepast voor het aantonen van één of meerdere criteria.
- Voor iedere referentie dient bijlage 17 te worden ingevuld.
- Voor elk criterium wordt een geschreven argumentatie verwacht met de bij het betreffende criterium genoemde maximale omvang, waarin wordt uitgelegd op welke wijze het referentieproject de gevraagde affiniteit aantoont.
- Er is geen format dat moet worden toegepast, doch lettergrootte mag niet kleiner zijn dan 10 punten.
- Beeldmateriaal mag aanvullend worden toegevoegd tot een maximum van 1 A4. Op dit beeldmateriaal wordt niet beoordeeld.
- De referenties voor Nadere selectie zijn onderdeel van de Aanmelding. Deze dienen dus voor de deadline te worden ingediend. Nadere selectie is in die zin geen aparte fase.
- Indien voor een criterium geen referentieproject wordt ingediend wordt voor het betreffende criterium nul (0) punten behaald.

De Gegadigde verleent door het indienen van de Aanmelding toestemming aan de Aanbesteder om, zonder tussenkomst van de Gegadigde, bij betreffende referenties nadere informatie in te winnen. De Gegadigde dient de betreffende contactpersonen hierover van tevoren te informeren.

## 6.4.2 Criteria voor selectie

### Criterion A: bedrijfsvisie op duurzame ontwikkeling [maximaal 2 referenties] (maximaal 40 punten)

De gemeente Haarlem is op zoek naar een marktpartij die vanuit haar overtuiging duurzaam werkt. De Gegadigde dient in maximaal 350 woorden de bedrijfsvisie met betrekking tot (vanzelfsprekende) duurzame ontwikkeling te beschrijven. Indien de Gegadigde de bedrijfsvisie kan onderbouwen met relevante referenties en toelichting waaruit aantoonbaar blijkt dat de visie wordt waarmaakt, kunnen maximaal **40 punten** worden toegekend.

U ontvangt de punten naar rato van waardering:

Puntenschaal	Toelichting
Uitstekend: 20	De beschreven visie, referentie en onderbouwing zijn volledig, relevant en doeltreffend en/of tonen overduidelijk aan dat de Gegadigde zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente Haarlem.
Adequaat: 15	De beschreven visie, referentie en onderbouwing zijn adequaat, maar minder volledig, relevant en doeltreffend dan mag worden verwacht van een Gegadigde die zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente Haarlem.
Matig: 5	(Delen van) De beschreven visie, referentie en/of onderbouwing zijn onvolledig, irrelevant en ondoeltreffend en/of tonen aan dat de Gegadigde zich onvoldoende heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente Haarlem.
Onvoldoende: 0	De beschreven visie, referentie en/of onderbouwing ontbreekt.

Indien de Gegadigde de bedrijfsvisie kan onderbouwen met een referentie waarin wordt aangetoond dat Gegadigde een Project heeft gerealiseerd met een GPR-score op het thema energie van minimaal 8,5 (oplevercertificaat) wordt **20 extra punten** toegekend.

### Criterion B: bedrijfsvisie op zelfbouwtrajecten [maximaal 2 referenties] (maximaal 40 punten)

De gemeente Haarlem is op zoek naar een marktpartij die begrip heeft voor de voordelen van, en ervaring heeft met het uitgeven van grond ten behoeve van (volledige) zelfbouw. De voorkeur gaat daarbij uit naar partijen die bij een dergelijke ervaring de raakvlakken, zowel esthetisch als bouw- en civieltechnisch, heeft gecoördineerd.

De Gegadigde dient in maximaal 350 woorden de bedrijfsvisie met betrekking tot zelfbouwtrajecten te beschrijven. Indien Gegadigde de bedrijfsvisie kan onderbouwen met relevante referenties en toelichting waaruit aantoonbaar de ervaring met het coördineren en uitvoeren van zelfbouwkavels blijkt, kunnen maximaal **20 punten** worden toegekend.

U ontvangt de punten naar rato van waardering:

Puntenschaal	Toelichting
Uitstekend: 20	De beschreven visie, referentie en onderbouwing zijn volledig, relevant en doeltreffend en/of tonen overduidelijk aan dat de Gegadigde zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente Haarlem.
Adequaat: 15	De beschreven visie, referentie en onderbouwing zijn adequaat, maar minder volledig, relevant en doeltreffend dan mag worden verwacht van een Gegadigde die zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente Haarlem.
Matig: 5	(Delen van) De beschreven visie, referentie en/of onderbouwing zijn onvolledig, irrelevant en ondoeltreffend en/of tonen aan dat de Gegadigde zich onvoldoende heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente Haarlem.
Onvoldoende: 0	De beschreven visie, referentie en/of onderbouwing ontbreekt.

Indien de Gegadigde de bedrijfsvisie en referentie kan onderbouwen met een tevredenheidsverklaring waaruit aantoonbaar blijkt dat de Gegadigde de esthetische en bouw- civieltechnische raakvlakken naar tevredenheid van opdrachtgever(s) heeft gecoördineerd, wordt **20 extra punten** toegekend.

**Criterion C: referentie woningbouwontwikkeling met een gebouwde parkeervoorziening [maximaal 1 referentie] (maximaal 40 punten)**

Gezien de opgave, acht de gemeente Haarlem het van toegevoegde waarde indien Gegadigde ervaring heeft met woningbouwontwikkeling inclusief gebouwde parkeervoorziening.

Ten aanzien van dit criterium dient allereerst aan de volgende algemene eisen te worden voldaan:

- De Gegadigde of (bij Aanmelding in combinatie) het lid van de combinatie dat belast is met de ontwikkelingswerkzaamheden respectievelijk de derde op wiens bekwaamheden daarvoor een beroep wordt gedaan, dient hoofdverantwoordelijk te zijn (geweest) voor de ontwikkeling van het referentieproject.
- Het referentieproject dient te zijn voorzien van een tevredenheidsverklaring van de betrokken opdrachtgever waaruit blijkt dat het referentieproject tijdig (eventueel verleend uitstel daaronder begrepen) en naar tevredenheid is uitgevoerd en opgeleverd.
- Het referentieproject dient te zijn opgeleverd in de periode van 5 jaren voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding.
- De Gegadigde dient ervaring te hebben opgedaan met:
  - a) woningbouwontwikkeling inclusief gebouwde parkeervoorzieningen

Indien de Gegadigde middels een referentieproject kan aantonen over deze ervaring te beschikken, worden **20 punten** toegekend.

Indien de Gegadigde kan aantonen over deze ervaring te beschikken middels eenzelfde referentie die is gebruikt voor Minimale geschiktheidseis A, worden **20 extra punten** toegekend.

## 7 Bijlagen

Bijlage 1: Definities

Bijlage 2: Woonvisie Haarlem 2017-2020: Doorbouwen aan een (t)huis

Bijlage 3: Gebiedsvisie Boerhaavewijk (2011/1600032)

Bijlage 4: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave – Damiate (2016/330454)

Bijlage 5: ‘Spelregelkaart’ voor de Poort van Boerhaave – Damiate (2016/330454)

Bijlage 6: ‘Spelregels’ voor de Poort van Boerhaave – Damiate (2016/330454)

Bijlage 7: kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872)

Bijlage 8: Ambities duurzaamheid in de openbare ruimte

Bijlage 9: Ontwikkelingsstrategie zelfbouw (2015/498039)

Bijlage 10: Formulier Bibob

Bijlage 11: Brochure integriteitstoets voor huurders en kopers

Bijlage 12: Protocol social return gemeente Haarlem

Bijlage 13: Concept Overeenkomst

Bijlage 14: projectgrenzenkaart

Bijlage 15: Stappenplan digitaal inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed.

Bijlage 16: Aanmeldingsformulier

Bijlage 17: Format voor opgave referenties

Bijlage 18: Combinatieverklaring

Bijlage 19: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Bijlage 20: Formulier belangrijke Onderopdrachtnemers