

Bijlage 1. Samenvatting aanbestedingsprocedure, selectie- en gunningscriteria en overeenkomsten

Aangezien de gemeente bij de verkoop van de grond van Poort van Boerhaave Damiat ook civiele werkzaamheden (herinrichting openbare ruimte) aan de markt uitvraagt, is een aanbestedingsprocedure verplicht. Gelet op de drempelbedragen is een nationale aanbestedingsprocedure noodzakelijk. In deze bijlage staat beschreven waarom gekozen is voor een niet-openbare procedure met voorselectie en hoe die eruit ziet. Daaronder volgt een samenvatting van de selectiecriteria, de gunningscriteria en de af te sluiten overeenkomsten. De selectie- en gunningscriteria zijn uitvoerig(er) beschreven in de aanbestedingsleidraden (fase selectie en fase inschrijving) die onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten voor de marktpartij.

De gemeente voert een niet-openbare procedure met voorselectie uit

Er wordt gekozen voor een niet-openbare procedure: een procedure met voorselectie. De aanbestedingsprocedure bestaat daardoor uit twee rondes:

1. De selectiefase. Deze is openbaar en dus voor iedereen toegankelijk. In deze fase worden drie partijen geselecteerd aan de hand van vooraf geformuleerde uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimumeisen en referenties.
2. De inschrijvingsfase. Hierin vindt de definitieve selectie plaats op basis van vooraf geformuleerde gunningscriteria.

Er is gekozen voor een niet-openbare procedure met voorselectie om twee redenen. Ten eerste vanwege de aanwezigheid van een groot aantal partijen in de sector. Als meer dan drie partijen op een compleet plan beoordeeld moeten worden, kost dit de gemeente veel tijd en is het risico van bezwaarprocedures van partijen, die het niet eens zijn met hun beoordeling, ook groter. Ten tweede: indien veel marktpartijen een plan ontwikkelen, steken zij veel tijd in het maken van een ontwerp. Het is kapitaalvernietiging om het maken van het ontwerp aan, zeg, 20 partijen te vragen. Tevens moet de uitvraag in verhouding staan met de winkans om zo goede marktpartijen te verleiden een inschrijving te doen.

Selectiecriteria leiden tot aantoonbaar gekwalificeerde partijen

In de selectiefase (fase 1) worden drie partijen geselecteerd op basis van drie zaken:

1. Uitsluitingsgronden
2. Geschiktheidseisen
 - Referentie kerncompetentie woningbouwontwikkeling
 - Referentie kerncompetentie CPO / Zelfbouw
3. Selectiecriteria
 - Beschrijving aantoonbare bedrijfsvisie op duurzame ontwikkeling (max 40 punten)
 - Beschrijving aantoonbare bedrijfsvisie op zelfbouwtrajecten (max 40 punten)
 - Referentie woningbouwontwikkeling met gebouwde parkeervoorziening (max 40 punten)

Argumentatie van de selectiecriteria is dat de gemeente het belangrijk vindt dat de inschrijver laat zien dat hij ervaring heeft op duurzame ontwikkelingen, zelfbouw en gebouwd parkeren.

Gunningscriteria leiden tot een plan dat maximaal invulling geeft aan gemeentelijke voorwaarden

De gemeente gunt in fase 2 aan de partij die het beste scoort op de volgende gunningscriteria:

1. Prijs (25 punten)
2. Duurzaamheid (25 punten)
 - Duurzaamheid van woningen (GPR) (20 punten)
 - Duurzaamheid buitenruimte (5 punten)
3. Ruimtelijke kwaliteit (50 punten)
 - Stedelijke inpassing en beleving (25 punten)
 - Ondergronds parkeren (25 punten)

De inschrijver krijgt 10 bonuspunten als hij op 1, 2 en 3 meer dan 15 punten scoort.

De argumentatie van de gunningscriteria is als volgt.

1. De prijs hoeft niet heel zwaar te wegen omdat wordt gewerkt met een minimum grondbod. Tegelijkertijd moet dit wel substantieel meewegen om niet alleen maar het minimum grondbod te verkrijgen; vandaar 25%. Het gaat hierbij overigens om een totaalprijs van grondopbrengst min kosten woonrijp maken.
2. Duurzaamheid dient eveneens substantieel mee te wegen in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Haarlem.
3. Omdat Haarlem juist inzet op kwaliteit voor deze ontwikkeling wordt 50% van de punten toegekend aan kwaliteit. Ondergronds parkeren is een van de subcriteria zoals toegezegd in de raadscommissie van 17 november 2016.

Realisatieovereenkomst

Na gunning en besluitvorming wordt een realisatieovereenkomst afgesloten tussen gemeente en marktpartij. Die realisatieovereenkomst heeft twee overeenkomsten als bijlagen: de verkoopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst (basisovereenkomst). In de realisatieovereenkomst worden de standaardbepalingen van de gemeente Haarlem vastgelegd. Daarnaast is een aantal specifieke zaken omschreven:

1. De ontwikkelaar voert een uitgebreide Wabo-procedure.
2. Zowel het ontwerpen als het aanleggen van het openbaar gebied (o.a. water, kade, brug, verharding en groen) wordt uitbesteed aan de ontwikkelaar.
3. Er is een clausule 'Social Return on Investment' inzake de aanleg van het openbaar gebied opgenomen.

Verkoopovereenkomst

In de verkoopovereenkomst worden de gebruikelijke algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing verklaard. Daarnaast zijn er diverse specifieke voorwaarden van toepassing, die hieronder kort worden toegelicht.

1. In het bestemmingsbeding wordt omschreven dat er minimaal 110 woningen gebouwd moeten worden waarvan 35 grondgebonden eengezinswoningen. Van de 110 woningen moeten er minimaal 16 CPO-woningen worden gerealiseerd. Alle woningen moeten in het segment middeldure en dure huur/koop worden gebouwd.
2. Er wordt een reserveringsvergoeding van 3% op jaarbasis over de koopsom in rekening gebracht, vanaf het moment van definitieve gunning (collegebesluit).
3. Er wordt een streefplanning gehanteerd met boeterente (2% op jaarbasis).
4. De reserveringsvergoeding en eventuele boeterente worden niet verrekend met de koopsom.
5. Er zijn ondergrondse heipalen aanwezig in de grond. De tekening met coördinaten wordt meegeleverd.
6. Er moeten circa 30 bomen worden gekapt en er wordt een herplantplicht opgelegd.
7. Parkeren voor bewoners moet op eigen terrein (uit het zicht, halfverdiept of geheel verdiept) worden opgelost.

Aannemingsovereenkomst

Vanwege de ontwerpverplichting voor de openbare ruimte wordt een aparte aannemingsovereenkomst (basisovereenkomst, een UAV-gc-contract) gesloten waarin de functionele eisen voor de aanleg van de openbare ruimte staan beschreven. Een van de bijlagen van deze overeenkomst is de vraagspecificatie waarin onder andere verwezen wordt naar het HIOR en de objecteisen (technisch programma van eisen).