

Aanbestedingsleidraad fase Inschrijving Gronduitgifte Poort van Boerhaave, Damiatelocatie

18 april 2017

Verseonkenmerk: 2013/037609



Haarlem

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Inleiding.....	4
2.1	Voorwoord	4
2.2	Algemeen.....	4
3	Informatie over de Opdracht	5
3.1	Achtergrond	5
3.2	Uitgangspunten en ambities.....	5
3.3	Scope van de Opdracht	5
3.4	Minimum eisen	5
3.5	Minimaal grondbod en maximale prijs bouw- en woonrijp maken.....	6
3.6	Contractuele voorwaarden: de Overeenkomst	6
4	De procedure en beoordeling	7
4.1	Inschrijving.....	7
4.1	Gunning	7
4.2	Planning.....	7
4.3	Aanbestedingsdocumenten	7
4.4	Communicatie.....	7
4.5	Vragenronde en Nota van Inlichtingen	8
4.6	Vertrouwelijkheid en gelijke behandeling	8
4.7	Tegenstrijdigheden	8
4.8	Indienen Inschrijvingsproducten	9
4.9	Toelichting van de inschrijving; presentatie.....	9
4.10	Beoordelingscommissie Inschrijving.....	9
4.11	Beoordelingsproces	9
4.12	Voorbehouden voor de gemeente.....	10
4.13	Gunningsbesluit	10
5	Gunningscriteria	12
5.1	Inleiding	12
5.2	Beschrijving Gunningscriteria	12
5.3	Gunningscriterium K1: ruimtelijke kwaliteit	12
5.3.1	Subgunningscriterium a: stedelijke inpassing en beleving	13
5.3.2	Subgunningscriterium b: parkeervoorzieningen / ondergronds parkeren	13
5.4	Gunningscriterium K2: Duurzaamheid.....	14
5.4.1	Subgunningscriterium c: GPR-score	14
5.4.2	Subgunningscriterium d: Duurzaamheid ontwerp buitenruimte	15
5.5	Gunningscriterium P1: prijs	15

6	Inschrijving	17
6.1	In te dienen stukken	17
6.1.1	Ontwerp- en verkavelingsplan inclusief toelichting	17
6.1.2	Duurzaamheid	18
6.1.3	Prijs.....	18
7	Bijlagen.....	19
Bijlage 1	Overeenkomst (incl. bijlagen).....	19
Bijlage 2	Vraagspecificatie	19
Bijlage 3	Digitale kaart plangebied (CAD-bestand en PDF-bestand)	19
Bijlage 4	Inschrijfformulier incl. verklaring duurzaamheidsopgave.....	19
Bijlage 5	Biedingsmodule/prijsopgave.....	19

2 Inleiding

2.1 Voorwoord

De gemeente Haarlem heeft het genoeg Gegadigden uit te nodigen voor de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwwoningen middels gronduitgifte op de Damiateloctie, onderdeel van de Poort van Boerhaave in de Boerhaavewijk, stadsdeel Schalkwijk. De gemeente wil op locatie grond 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 Inschrijvingen van Deelnemers.

2.2 Algemeen

De aanbesteding van het project Poort van Boerhaave Damiateloctie Haarlem (hierna: het Project) wordt uitgevoerd als Nationale aanbestedingsprocedure op basis van de ARW 2016. De aanbesteding van het project is op **datum** aangekondigd via TenderNed (www.tenderned.nl).

Het proces bestaat uit een Selectiefase en een Inschrijvingsfase. In de Selectiefase zijn Gegadigden geselecteerd voor deelname aan de Inschrijvingsfase. Deze fase is inmiddels afgerond. In de Inschrijvingsfase worden Deelnemers uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving. Met een Deelnemer wordt bedoeld een geschikte Gegadigde die als gevolg van het selectieproces een Uitnodiging tot het deelnemen aan de Inschrijvingsfase heeft ontvangen.

De Aanbestedingsleidraad fase Inschrijving is bedoeld om alle Deelnemers te informeren over de spelregels van de Inschrijvingsfase van de aanbestedingsprocedure. Het onderhavige document bouwt voort op de Aanbestedingsleidraad fase Selectie. De gemeente mag er van uit gaan dat de in de Selectiefase verstrekte documenten en informatie bekend en in het bezit zijn bij de Gegadigden.

De algemene voorwaarden en bepalingen voor deelname uit de Aanbestedingsleidraad fase selectie blijven onverkort van toepassing tijdens de gehele Aanbestedingsprocedure.

Voor de opbouw van de Aanbestedingsleidraad wordt verwezen naar de inhoudsopgave.

Begrippen die in deze Aanbestedingsleidraad met hoofdletters zijn geschreven zijn gedefinieerd in de lijst met definities die reeds is verzonden bij de Aanbestedingsleidraad fase Selectie.

3 Informatie over de Opdracht

3.1 Achtergrond

De Opdrachtgever heeft op **datum (voor zover relevant)** besloten om het project “Poort van Boerhaave Damiatelocatie” aan te besteden door middel van een Selectiefase en een Inschrijvingsfase. Na het doorlopen van de Selectiefase zijn 3 Deelnemers op **datum** uitgenodigd voor deelname aan de Inschrijvingsfase.

3.2 Uitgangspunten en ambities

Voor de duurzame herstructurering van de Damiatelocatie heeft de Opdrachtgever een aantal uitgangspunten en ambities vastgesteld. Doel is om een representatieve entree voor Schalkwijk en Boerhaavewijk te creëren die recht doet aan de naam “Poort van Boerhaave”. Uitgangspunten en ambities om dat doel te bereiken zijn:

- Meer differentiatie aanbrengen in het woningbestand van Boerhaavewijk;
- Het realiseren van duurzame woningen;
- Het verbeteren van de openbare ruimte;
- Een positieve bijdrage te leveren aan het imago van Schalkwijk;
- Het bieden van ruimte aan bijzondere initiatieven zoals CPO.

De achtergrond, doelstellingen, uitgangspunten en specificaties van het project zijn nader toegelicht in de volgende documenten:

- Aanbestedingsleidraad fase Selectie;
- Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave – Damiate
- Poort van Boerhaave - Spelregelkaart Damiatelocatie
- Poort van Boerhaave – Spelregels Damiatelocatie
- Ontwikkelingsstrategie Zelfbouw
- Ambitie duurzaamheid van de buitenruimte
- Duurzaamheidsprogramma 2015-2019

Deze documenten zijn reeds tijdens de eerdere fasen van de aanbesteding aan de Deelnemers verstrekt.

3.3 Scope van de Opdracht

De Opdrachtgever geeft grond uit ten behoeve van woningbouw en besteedt de openbare werken van het openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken) in één procedure aan. Dit houdt in dat de Inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund, de grond ten behoeve van woningbouw van de gemeente afneemt en zorg draagt voor onder meer het opstellen van een definitief ontwerp, het verkrijgen van de benodigde vergunningen (incl. benodigde RO-procedures) en procedures met betrekking tot de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)¹, de bouwvoorbereiding, de coördinatie van het zelfbouw CPO-traject en de tijdige realisatie van het werk. De scope van de werkzaamheden is nader toegelicht in de Overeenkomst. De Overeenkomst is toegevoegd als bijlage 1. Inschrijvingen die niet overeenkomen met de voorwaarden in de Overeenkomst worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd.

3.4 Minimum eisen

Onderdeel van de Overeenkomst (bijlage 1) is de Vraagspecificatie (bijlage 2), waarin de minimeisen zijn opgenomen waaraan het Project moet voldoen. Deze minimeisen liggen ten grondslag aan de Inschrijvingen van de Inschrijvers. Inschrijvingen die niet voldoen aan de minimeisen worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd.

Daarnaast dient de inschrijving te voldoen aan het gemeentelijk beleid, een en ander zoals opgenomen in de Overeenkomst.

¹ <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/informatie-over/adviescommissies-en--raden/adviescommissie-ruimtelijke-kwaliteit>

3.5 Minimaal grondbod en maximale prijs bouw- en woonrijp maken

De Opdrachtgever hanteert een minimaal grondbod voor de verkoop van de grond van € 5.700.000,- exclusief BTW en exclusief overige kosten koper.

De Opdrachtgever hanteert een maximale prijs voor de het bouw- en woonrijp (inclusief ontwerpkosten) maken van €3.050.350,- exclusief BTW.

Inschrijvingen die lager zijn dan het minimale grondbod minus de maximale prijs voor het bouw- en woonrijp maken (€ 2.649.650,-) worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd.

3.6 Contractuele voorwaarden: de Overeenkomst

Indien tot Gunning wordt overgegaan, zal Opdrachtgever een realisatieovereenkomst met koopovereenkomst en basisovereenkomst t.b.v. de aannemingsovereenkomst (op basis van uav-gc) (hierna: Overeenkomst) sluiten met de Inschrijver aan wie het Project wordt gegund. De Overeenkomst is toegevoegd als bijlage 1.

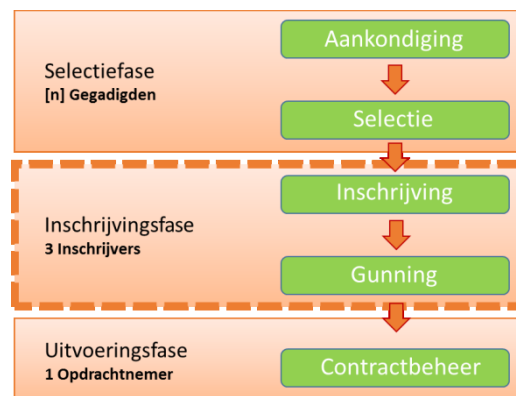
4 De procedure en beoordeling

4.1 Inschrijving

De Inschrijvers zijn schriftelijk uitgenodigd deel te nemen aan de Inschrijvingsfase. De hoofddoelstelling van de Inschrijvingsfase is het aanwijzen van een Opdrachtnemer door de Opdrachtgever op basis van het gunningscriterium beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (PKV). Inschrijvers wordt gevraagd om Inschrijvingsproducten in de vorm van een schetsontwerp op te stellen, waarin het door hen voorgestelde programma en ontwerp wordt beschreven en verbeeld.

4.1 Gunning

De Opdracht zal worden gegund aan de Inschrijver die de Inschrijving met beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (PKV) heeft ingediend.



Figuur 1: Globaal overzicht van de aanbestedingsprocedure.

4.2 Planning

Voor de laatste stappen in het aanbestedingstraject, de Inschrijvingsfase, wordt onderstaande planning aangehouden. De termijnen voor het indienen van vragen en voor het indienen van de Inschrijving zijn fatale termijnen. De overige genoemde termijnen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

	Start	Gereed
Inschrijvingsfase		
Uitnodiging tot Inschrijving aan Deelnemers		
Mogelijkheid tot stellen vragen – fase Inschrijving		
Nota van Inlichtingen - fase Inschrijving		
Indiening Inschrijving		
Presentatie aan beoordelingscommissie		
Voorlopige gunning		
Rechtsbeschermingstermijn		
Gunning		
Contractondertekening		
Uitwerking en realisatie		
Beoogde start bouw	December 2019	

4.3 Aanbestedingsdocumenten

De Deelnemers beschikken bij de start van de Inschrijvingsfase over de volgende documenten:

- Aanbestedingsleidraad - fase selectie 'Gronduitgifte Damiatelocatie', inclusief bijlagen;
- Nota van Inlichtingen – fase selectie 'Gronduitgifte Damiatelocatie';
- Aanbestedingsleidraad - fase Inschrijving 'Gronduitgifte Damiatelocatie', inclusief bijlagen, te verdelen in:
 - Realisatie- inclusief verkoop- en aannemingsovereenkomst 'Poort van Boerhaave Damiatelocatie';
 - Vraagspecificatie (onderdeel van de Overeenkomst);
 - Inschrijfdocumentatie.

4.4 Communicatie

De gehele aanbestedingsprocedure verloopt via het digitale aanbestedingsplatform Tendered. Communicatie in het kader van deze aanbesteding kan uitsluitend plaatsvinden via Tendered. Alle aanbestedingsstukken

Aanbestedingsleidraad fase Inschrijving Gronduitgifte Damiatelocatie

worden digitaal gepubliceerd, inclusief de Nota's van Inlichtingen. Het indienen van inlichtingen, de aanmeldingen en Inschrijvingen worden digitaal afgehandeld via Tendered. 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.

Indien u vragen heeft met betrekking tot Tendered kunt u contact opnemen met de helpdesk van Tendered. Zie ook: <https://www.tendered.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning>

4.5 Vragenronde en Nota van Inlichtingen

De Inschrijvers wordt na verstrekking van de Aanbestedingsleidraad - fase Inschrijving de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen aan de Opdrachtgever. Deze vragen dienen kort en ter zake doende te zijn en te vermelden op welk onderdeel of onderdelen van de Aanbestedingsleidraad - fase inschrijving, de documenten zoals genoemd in § 4.3 of de Overeenkomst zij betrekking hebben. De deadlines voor het stellen van vragen en het beantwoorden daarvan zijn opgenomen in § 4.2. Dit kan uitsluitend via de vragenmodule in Tendered.

De Nota van Inlichtingen - fase Inschrijving zal op de datum zoals vermeld in § 4.2 (Nota van Inlichtingen – fase Inschrijving) ter beschikking worden gesteld. Inschrijvers krijgen automatisch een bericht dat de Nota van Inlichtingen te downloaden is. De gemeente zal de Nota van Inlichtingen niet separaat versturen en ook geen Aankondiging versturen dat de Nota van Inlichtingen gepubliceerd is op de internetsite.

4.6 Vertrouwelijkheid en gelijke behandeling

Opdrachtgever hecht er groot belang aan te benadrukken dat de door de Inschrijvers ingediende Inschrijving vertrouwelijk zal worden behandeld en niet aan de overige Inschrijvers bekend zal worden gemaakt.

Voor zover de vragen van de Inschrijvers betrekking hebben op oplossingen die zij overwegen aan te dragen, maar die - bijvoorbeeld in verband met bescherming van intellectuele eigendomsrechten - naar het oordeel van de Inschrijver niet tot verduidelijkingen richting alle Inschrijvers zouden mogen leiden, kunnen zij de Opdrachtgever verzoeken deze te behandelen als vertrouwelijk. Dit dient bij de betreffende vraag duidelijk te worden aangegeven. De Opdrachtgever beslist op een dergelijk verzoek.

- Indien de Opdrachtgever een vraag als vertrouwelijk aanmerkt, wordt daarvan geen mededeling gedaan aan een andere Inschrijver, zonder voorafgaande instemming van de Inschrijver die de vraag heeft gesteld.
- Indien de Opdrachtgever de vraag als niet-vertrouwelijk aanmerkt, heeft de Inschrijver die de vraag heeft gesteld de gelegenheid om desgewenst de vraag in te trekken.
- Indien een vertrouwelijke vraag dan wel voorgestelde oplossing uitsluitend mogelijk is door aanpassing van de Aanbestedingsdocumenten, dan heeft de Opdrachtgever de verplichting hierover een algemene verduidelijking aan alle Inschrijvers te geven, behoudens indien de desbetreffende Inschrijver voordien op de voet van het vorenstaande de desbetreffende vraag heeft ingetrokken.
- Indien een vertrouwelijke vraag er toe leidt dat de Opdrachtgever wordt gewezen op een omissie, aandachtspunt of anderszins genoodzaakte wijziging van algemeen belang voor het project, dan zal de Opdrachtgever hierover een algemene verduidelijking aan alle Inschrijvers te geven, zonder voorafgaande instemming van de Inschrijver die de vraag heeft gesteld.

Deze aanpassingen of aanvullingen worden door de Opdrachtgever in een Nota van Inlichtingen aan alle Inschrijvers medegedeeld, ten einde aan hen in gelijke mate de gelegenheid te bieden hun Inschrijvingen daarop mede in te richten.

4.7 Tegenstrijdigheden

Deze Aanbestedingsleidraad – fase Inschrijving met alle bijbehorende bijlagen is met zorg samengesteld. De Opdrachtgever verwacht van de Inschrijvers een proactieve houding. Dit betekent dat indien de Inschrijver onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, procedurefouten en/of onvolkomenheden tegenkomt, de Inschrijver

gebruik maakt van de mogelijkheid tot stellen van vragen in de periode als aangegeven in § 4.2. Daarmee stelt Inschrijver Opdrachtgever op de hoogte met opgave van eventuele consequenties en/of correctievoorstellen. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) dit document (bijv. m.b.t. termijnen, criteria, werkwijze) kunt u in de genoemde periode en wijze uiten via Tenders. De Opdrachtgever zal aan het uitblijven van klachten na afloop van de Mogelijkheid tot stellen van vragen het vertrouwen ontlenen, dat de aanbesteding zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de Inschrijvingen kan worden overgegaan.

4.8 Indienen Inschrijvingsproducten

De Inschrijving dient via het digitale aanbestedingsplatform Tenders 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 paragraaf §4.2 .

Uw Inschrijving kan uiterlijk tot de vermelde datum en tijdstip zoals vermeld in §4.2 ingediend worden. Een andere wijze van indienen dan digitaal via Tenders is niet toegestaan. Inschrijvingen 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 Gegadigde.

De Gegadigde hebben de mogelijkheid om de Inschrijving in te trekken tot het moment van aanbesteding. Alle door de Gegadigde als onderdeel van de Inschrijving aangeboden informatie en documentatie wordt eigendom van de Aanbesteder en wordt niet geretourneerd.

4.9 Toelichting van de inschrijving; presentatie

De Inschrijvers die een geldende Inschrijving hebben gedaan, worden na indiening in de gelegenheid gesteld de inschrijving toe te lichten. De presentatie is vormvrij, maar dient in lijn te zijn met de inschrijfdocumenten. Tijdens deze presentatie mag alleen de Inschrijving worden toegelicht. Er mag geen nieuwe of afwijkende informatie ten opzichte van de Inschrijving gepresenteerd worden. De Inschrijvers dienen rekening te houden met een presentatie van 30 minuten. Voorafgaand zal 15 minuten gereserveerd worden ter kennismaking en achteraf zal 15 minuten gereserveerd worden voor vragen. Een uitnodiging met een exacte datum, tijd en locatie volgen via Tenders. In § 4.2 is een indicatieve datum aangegeven.

4.10 Beoordelingscommissie Inschrijving

De Inschrijvingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De commissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Procesmanager
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Technisch adviseur
- Duurzaamheidsadviseur

De beoordelingscommissie wordt met advies bijgestaan door een aanbestedingsadviseur.

4.11 Beoordelingsproces

Het beoordelingsproces bestaat uit de volgende vier stappen:

Stap 1. Toetsing volledigheid en tijdigheid

Bij beoordeling van de Inschrijvingen wordt eerst getoetst of de Inschrijver een volledige en tijdige Inschrijving heeft ingediend.

Stap 2. Toetsing van formele eisen

Vervolgens wordt getoetst of uw Inschrijving conform de instructies is ingediend en aan de specificaties voldoet. Inschrijvingen die niet aan de instructies of aan de specificaties voldoen, zullen terzijde worden gelegd.

Stap 3: Beoordeling op basis van PKV

Wanneer uw Inschrijving voldoet aan de eisen van stap 1 en 2, wordt de Inschrijving beoordeeld op basis van de Beste Prijs Kwaliteitverhouding (PKV). De beoordeling vindt alleen plaats op basis van kwaliteit aan de hand van de (kwalitatieve) gunningscriteria, zoals beschreven in hoofdstuk 5 Gunningcriteria, met inachtneming van de daarbij behorende wegingsfactoren. De kwalitatieve onderdelen worden beoordeeld na de toelichting van de inschrijvers, zoals beschreven in §4.9 en voorgeand aan het openen van de financiële inschrijvingen. Na de kwalitatieve beoordeling zal de financiële inschrijving worden geopend en worden de punten voor de prijscriteria toegevoegd aan de totale puntentoekenning.

Stap 4: Gunning

Tot slot worden de punten van stap 3 bij elkaar opgeteld. De Inschrijver met het hoogste aantal punten heeft de beste Prijs Kwaliteitverhouding. De beste PKV krijgt de opdracht gegund.

Wanneer de Inschrijvingen een gelijk puntenaantal behalen wordt de Inschrijving die de meeste punten bij gunningcriterium K1 heeft behaald beschouwd als inschrijving met de beste PKV.

Wanneer de Inschrijvingen een gelijk puntenaantal behalen, waarbij én een gelijk puntenaantal bij stap 3 is behaald én een gelijk puntenaantal bij gunningscriterium K1 is behaald, wordt door loting, onder toezicht van een notaris, bepaald welke Inschrijving zal worden beschouwd als inschrijving met de beste PKV.

4.12 Voorbehouden voor de gemeente

Voorbehoud in geval van onjuiste/onvolledige informatie

De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door Inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of Inschrijver hetgeen door Inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt Inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De gemeente behoudt zich het recht voor de Overeenkomst na definitieve gunning te ontbinden in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een Inschrijver is aangeboden.

Voorbehoud tot verzoek om nadere toelichting

Indien de Inschrijving onduidelijkheden bevat kan de gemeente Haarlem verzoeken om een nadere toelichting van de Inschrijvingsproducten. Deze toelichting heeft tot doel het door de Inschrijver aangeboden nader te concretiseren teneinde de gemeente Haarlem een duidelijker beeld te verschaffen over wat hij heeft aangeboden. Deze nadere toelichting mag nimmer een wijziging van de Inschrijvingsproducten inhouden.

Voorbehoud tot herstel

De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor om eenvoudig te verklaren en te herstellen gebreken aan de Inschrijvingsproducten te (laten) herstellen zonder dat dit tot een substantiële wijziging van de Inschrijving leidt. De gemeente heeft geen verplichting om eenvoudig te verklaren en te herstellen gebreken aan de Inschrijvingsproducten te (laten) herstellen. Inschrijvers kunnen hier dan ook geen rechten aan ontleen.

Binnen een termijn van 2 werkdagen moet het eenvoudig te verklaren en te herstellen gebrek worden hersteld, eventueel verlangde bewijsmiddelen moeten binnen deze termijn ter beschikking worden gesteld. Het niet tijdig opleveren van het gevraagde zal tot uitsluiting van de Inschrijver leiden.

4.13 Gunningbesluit

De klachtenprocedure (zie Aanbestedingsleidraad fase Selectie) is niet van toepassing op het Gunningbesluit. Indien een Inschrijver bezwaren heeft tegen het Gunningbesluit dan dient hij dit te melden bij de Aanbesteder via het e-mailadres: klachtaanbesteding@Haarlem.nl. Mocht de Inschrijver in rechte willen opkomen tegen het

Gunningsbesluit, dan dient hij binnen twintig (20) 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 twintig (20) kalenderdagen na verzending van het besluit daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Inschrijver geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot het besluit.

5 Gunningscriteria

5.1 Inleiding

De gemeente Haarlem is op zoek naar een marktpartij die een kwalitatief plan kan ontwikkelen voor een realistische en concurrerende prijs. De Gegadigde dient dit aan te tonen door de gevraagde inschrijvingsproducten zoals genoemd in §6.1. te ontwikkelen. Indien de Gegadigde met haar plannen de ambities van de gemeente kan waarmaken, kunnen maximaal **110 punten** worden toegekend.

5.2 Beschrijving Gunningscriteria

De Inschrijver kan punten verdienen voor de kwaliteit en de inschrijfprijs (grondbod en inschrijving civiele werkzaamheden) door rekening te houden met de volgende gunningcriteria

	Totaal te behalen punten	Toelichting
K1: Ruimtelijke Kwaliteit	50	Kwalitatief criterium met betrekking tot de kwaliteit van het ontwerp, inclusief materialisatie en programmering, waarbij beoordeeld wordt op de volgende onderwerpen (subcriteria): a. Stedelijke inpassing en beleving b. Parkeervoorzieningen / ondergronds parkeren
K2: Duurzaamheid	25	Prestatiecriterium met betrekking tot de wijze waarop inschrijvers invulling geven aan de duurzaamheidsopgave, waarbij beoordeeld wordt op de volgende onderwerpen (subcriteria): c. Duurzaamheid in de openbare ruimte d. GPR-score verklaring
P1: Prijs	25	Punten naar rato hoogte grondbod en prijs bouw- en woonrijp maken (gesaldeerd)
BONUS	10	Bij een evenwichtige score van de criteria op basis van het totaal te behalen punten op de gunningscriteria K1, K2 en P1

Tabel 1: Overzicht gunningscriteria

Indien de Gegadigde een inschrijving doet welke een goede balans kent tussen de drie bovengenoemde criteria, worden **10 extra punten** toegekend. Dit betekent dat wanneer geen van de 3 criteria lager dan 15 punten scoort, de Inschrijving wordt beloond met 10 extra punten. Het maximaal aantal te behalen punten bedraagt dus 110.

5.3 Gunningscriterium K1: ruimtelijke kwaliteit

De gemeente streeft naar een duurzaam plan dat een stedenbouwkundig en architectonisch hoogwaardige toegang tot de Wijk Boerhaave zal vormen. De beoordeling van het Gunningscriterium Ruimtelijke kwaliteit vindt plaats aan de hand van subgunningscriteria. Een overzicht staat in Tabel 2: overzicht gunningscriteria K1. Ruimtelijke Kwaliteit. De beoordeling zal objectief en absoluut plaatsvinden.

Gunningscriterium	subgunningscriterium	Punten subcriterium	Punten gunnings-criterium
Ruimtelijke kwaliteit	Stedelijke inpassing en beleving	25 punten	50 punten
	Parkeervoorzieningen / ondergronds parkeren	25 punten	

Tabel 2 Overzicht gunningscriteria K1. ruimtelijke kwaliteit

5.3.1 Subgunningscriterium a: stedelijke inpassing en beleving

Dit subgunningscriterium beoordeelt de mate waarin het plan ruimtelijk passend is in haar omgeving, gelet op de toekomstige ambities voor de Boerhaavewijk alsmede de architectonische uitstraling. Hoe beter de marktpartij kan aantonen dat de gekozen stedenbouwkundige ontwerp oplossingen, architectonische uitstraling en inrichting van de openbare ruimte, invulling geven aan de Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie, hoe meer punten.

Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:

- Relatie tot de bestaande stedelijke context
- Vormgeving entree voor Schalkwijk en Boerhaavewijk; herkenbaar en representatief
- Massaopbouw en positionering van de bebouwing; samenhang en eenheid
- Oriëntatie van de bebouwing/woningen; alzijdigheid, ontwerp van entrees
- Een gevarieerd woningbouwprogramma; draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw
- Positionering van de CPO-woningen; goede positie ten opzichte van het overige programma
- De plint van de bebouwing; heeft een levendig karakter
- Overgang privé-openbaar; helder en overzichtelijk
- Uitstraling, kleurgebruik en opbouw van de gevel (incl. het dak); herkenbaarheid achterliggende functies, hoogwaardige materialisering en detaillering, past in de omgeving

Dit subcriterium wordt getoetst aan de hand van een ontwerp- en verkavelingsplan inclusief toelichting (voor eisen aan de inschrijvingsbescheiden, zie §6.1.1). De toetsing wordt geobjectiveerd door de inzet van een gediplomeerde stedenbouwkundige.

De beoordelingscommissie zal dit criterium gemotiveerd beoordelen met de kwalificatie:

0. Onvoldoende (0%) – er is sprake van minimale toegevoegde kwaliteit aan de Poort van Boerhaave.
1. Voldoende (25%) – Het plan is in lijn met verwachting van de gemeente. Er is kwalitatieve invulling gegeven aan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden, maar er is geen sprake van bijzonder doeltreffende toevoegingen.
2. Goed (50%) – is in lijn met verwachting van de gemeente. Er is volledig en nagenoeg doeltreffend invulling gegeven aan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.
3. Uitmuntend (100%) – Het plan overschrijdt de verwachtingen van de gemeente. Er is volledig en doeltreffend invulling gegeven aan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en toont overduidelijk aan dat het een waardevolle toevoeging aan de Poort van Boerhaave is.

5.3.2 Subgunningscriterium b: parkeervoorzieningen / ondergronds parkeren

Dit subgunningscriterium beoordeelt de mate waarin het ontwerp (inrichting) van de gekozen parkeeroplossing bijdraagt aan een hoogwaardige en kwalitatieve beleving van de buitenruimte. De gemeente wenst dat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt vormgegeven, waarbij er een grote voorkeur voor ondergronds parkeren is. Het ingediende plan wordt beoordeeld middels de volgende absolute waardering:

Weeg-	Subgunningscriterium b: parkeervoorzieningen / ondergronds parkeren
-------	--

factor			
1	100% van de parkeeropgave voor de woningen* (exclusief bezoekersparkeerplaatsen) wordt opgelost middels een volledig ondergrondse parkeervoorziening.	25 punten	Maximaal 25 punten
0.66	≥ 75% van de parkeeropgave voor de woningen* (excl. bezoekersparkeerplaatsen) wordt opgelost middels een volledig ondergrondse parkeervoorziening.	12,5 punten	
0	Er is geen sprake van een ondergrondse parkeervoorziening.	0 punten	

* Hierbij wordt getoetst aan de Haarlemse Beleidsregels Parkeren (2015)

Tabel 3: Overzicht Gunningscriteria K1. Ruimtelijke Kwaliteit

5.4 Gunningscriterium K2: Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijke ambitie in Haarlem. De beoordeling van het gunningscriterium duurzaamheid vindt plaats aan de hand van subgunningscriteria. Een overzicht staat in Tabel 4: Overzicht gunningscriteria K2. Duurzaamheid. De beoordeling zal objectief en absoluut plaatsvinden.

Gunningscriterium	Subgunningscriterium	Punten subcriterium	Punten gunnings-criterium
Duurzaamheid	GPR-score	20 punten	25 punten
	Duurzaam ontwerp buitenruimte	5 punten	

Tabel 4: Overzicht gunningscriteria K2. Duurzaamheid

5.4.1 Subgunningscriterium c: GPR-score

Dit gunningscriterium beoordeelt de mate waarin het plan meetbaar duurzaam is. In deze selectie wordt de GPR-methode gehanteerd om het onderdeel duurzaamheid te beoordelen (zie ook kadernota Haarlem duurzaam). Duurzaamheid wordt in GPR Gebouw zichtbaar in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. De gemeente Haarlem meet de duurzaamheid in dit geval over een gemiddelde waardering van de 5 genoemde thema's, waarbij zij bijzondere waarde hecht aan de thema's energie en gezondheid. Hoe hoger de GPR-score, hoe meer punten de Inschrijver krijgt. Hierbij geldt dat op dit onderdeel pas gescoord wordt bij de score op de thema's energie en gezond boven de 8 en waarbij geen enkel thema een lagere score dan een 6 heeft.

Dit subcriterium wordt getoetst aan de hand van een gegarandeerde GPR-score en een beschrijving van de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen, waarbij de gemiddelde gegarandeerde GPR-score contractueel bindend zal zijn. Gevraagd wordt op te geven wat de te realiseren scores zijn van het op te leveren gebouw. De ambitie dient reëel te zijn. In de ontwerpfase en realisatiefase moet de Inschrijver kunnen aantonen dat zijn ontwerp voldoet aan de bij de inschrijving opgegeven waarden. Bij oplevering dient de Inschrijver met een definitief oplevercertificaat aan te tonen dat het project voldoet aan de bij inschrijving opgegeven waarden. Zie Overeenkomst, artikel 10 lid, 7 t/m 11.

De beoordelingscommissie zal de duurzaamheid beoordelen met de volgende meetbare kwalificatie:

Gunningscriterium K2c: GPR-score		
GPR score energie: $\geq 9,5$, gezondheid $\geq 8,0$, overige thema's niet lager dan een 6	20 punten	Maximaal 20 punten
GPR score energie: ≥ 9 , gezondheid $\geq 8,0$, overige thema's niet lager dan een 6	15 punten	
GPR score energie: $\geq 8,5$, gezondheid $\geq 8,0$, overige thema's niet lager dan een 6	10 punten	
GPR score energie en gezondheid: $\geq 8,0$, overige thema's niet lager dan een 6	5 punten	
GPR score energie en gezondheid: $< 8,0$, overige thema's lager dan een 6	0 punten	

Tabel 5: gunningcriterium GPR-score

5.4.2 Subgunningscriterium d: Duurzaamheid ontwerp buitenruimte

Naast duurzame woningen is de ambitie van de gemeente om de openbare ruimte duurzaam in te richten. Voor het project Poort van Boerhaave Damiatelocatie heeft de gemeente een aantal concrete ambities voor een duurzaam ontwerp van de buitenruimte geformuleerd. Deze zijn toegevoegd als bijlage 8 bij de aanbestedingsleidraad Selectie. Dit subgunningscriterium beoordeelt de mate waarin het plan een duurzaam ontwerp voor de buitenruimte heeft. Hoe beter de marktpartij kan aantonen dat de gekozen duurzame ontwerpoplossingen, zoals toegelicht in het document Ambities duurzaamheid in de openbare ruimte, hoe meer punten.

Hierbij wordt gelet op het aanbrengen van maatregelen ten behoeven van de volgende onderdelen:

- Regenwater vasthouden en bergen in het gebied.
- Regenwater afkoppelen en vertraagd afvoeren naar de gracht.
- Regenwater infiltreren in de ondergrond.
- Openbare ruimte klimaatbestendig aanleggen.
- Riolerings klimaatbestendig ontwerpen.
- Vuil en regenwater gescheiden inzamelen en afvoeren.
- Maatregelen tegen hittestress.

Dit subcriterium wordt getoetst aan de hand van een schetsontwerp openbare ruimte inclusief rioleringsplan (voor eisen aan de inschrijvingsbescheiden, zie §6.1.2). De toetsing wordt geobjectiveerd door de inzet van een duurzaamheidsadviseur en een technisch adviseur.

De beoordelingscommissie zal dit criterium gemotiveerd beoordelen met de kwalificatie:

0. Onvoldoende (0%) – er is weinig sprake van een duurzaam ontwerp van de buitenruimte: 0 tot 2 maatregelen
1. Voldoende (50%) – Er is sprake van een duurzaam ontwerp van de buitenruimte. Er zijn 3 tot 5 maatregelen getroffen om duurzaamheid in de buitenruimte te realiseren.
2. Goed (100%) – Er is sprake van een duurzaam ontwerp van de buitenruimte. Er zijn meer dan 5 maatregelen getroffen om duurzaamheid in de buitenruimte te realiseren.

5.5 Gunningscriterium P1: prijs

De gemeente streeft naar een concurrerende doch realistische verkoop, waarbij een minimum grondbod en maximale prijs voor het bouw- en woonrijp maken wordt gehanteerd.

Het prijsdeel van deze inschrijving wordt bepaald door één inschrijfprijs die tot stand is gekomen door het grondbod waarop de kosten voor de openbare ruimte in mindering zijn gebracht.

De inschrijfprijs dient realistisch te zijn en wordt getoetst aan de hand van een onderbouwing van zowel het grondbod als van de prijs voor de werkzaamheden ten behoeve van het woonrijp maken. Om de bieding goed te kunnen beoordelen wordt tevens een eenvoudige planning gevraagd (voor eisen aan de inschrijvingsbescheiden, zie §6.1.3).

Inschrijfprijzen beneden een minimumprijs van € 2.649.650 zijn ongeldig. De punten worden toegekend naar rato van de hoogste inschrijfprijs. De hoogste Inschrijving krijgt de maximale score van 25 punten toegekend. De andere aanbiedingen krijgen een score toegekend naar rato van het verschil tussen de hoogste Inschrijfprijs. Het tussenliggende prijsverschil wordt uitgedrukt in punten die lineair aflopen van 25 naar 0. Dit vertaald zich naar de volgende formule:

$$\text{Score} = (25/HP) * (IP)$$

Waarbij HP = Hoogste Inschrijfprijs

IP = Inschrijfprijs

Rekenvoorbeeld 1:

Hoogste inschrijfprijs € 3.000.000 = 25 punten

Inschrijfprijs B € 2.750.000

$$\text{Score} = (25/3.000.000) * (2.750.000) = 22.92 \text{ punten}$$

Rekenvoorbeeld 2:

De hoogste bieding (inschrijver 1: €6.000.000,-) krijgt maximale score van 25 punten.

Aanbieding B heeft met een inschrijving van € 3.100.000.

$$\text{Score} = (25/6.000.000) * (3.100.000) = 12.92 \text{ punten}$$

6 Inschrijving

6.1 In te dienen stukken

De Inschrijving bestaat uit een schetsontwerp(+) inclusief projectomschrijving, een duurzaamheidsverklaring én omschrijving, een financieel deel en een eindpresentatie. De Inschrijving dient te voldoen aan de door de gemeente Haarlem aangegeven minimum eisen.

Gegadigde dient het volgende digitaal in Tenedernd te uploaden in de daarvoor bestemde uploadmodules. Er is een digitale kaart van het plangebied (CAD-bestand) ter beschikking gesteld als bijlage 3 om de inschrijvingen met de juiste maatvoering te kunnen indienen.

6.1.1 Ontwerp- en verkavelingsplan inclusief toelichting

Algemene eisen aan het digitale product:

- inhoudsopgave met tekeningnummering;
- lettertype Arial 10 pt [of vergelijkbaar];
- maximaal 18 pagina's A4 incl. beeldmateriaal, titelpagina, inhoudsopgave etc, exclusief gevraagde kaarten/tekeningen/doorsneden op schaal;
- paginanummering;
- printinstellingen op juiste formaat, ten behoeve van schaal. Indien het de leesbaarheid ten goede komt is max. A3 toegestaan, m.u.v. gevraagde tekeningen/doorsneden;
- op elke pagina dient het bedrijfslogo en/of de bedrijfsnaam aanwezig te zijn;
- gevraagde kaarten/tekeningen/doorsneden op schaal mogen separaat toegevoegd worden;
- ongevraagde bijlagen zijn niet toegestaan.

Stedenbouw:

Een stedenbouwkundig schetsontwerp van het te realiseren perceel (inclusief de openbare ruimte) dat ten minste de volgende onderdelen bevat:

- Een kaart 1:500. Deze geeft een integraal beeld van de inrichting van het te realiseren perceel. Deze kaart(en) toont de ruimtelijke opbouw van het te realiseren perceel;
- Verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied;
- Overzicht van het programma, de omvang en typologie is aangegeven (inclusief overzichtsstaat met aantallen, segmentering en oppervlaktes), inclusief een proefverkaveling voor de CPO-woningen op een CPO-kavel van minimaal 1.500m² grondoppervlak,
- Ontsluiting en parkeren inclusief parkeerbalans;
- De wijze waarop het te realiseren perceel zich naar de omgeving presenteert;
- Fiets en wandelroutes;
- Kabels en leidingen en nutsvoorzieningen (globaal)

Architectuur:

Een architectonisch schetsontwerp van de te realiseren bouwblokken, dat ten minste de volgende onderdelen bevat:

- Per bouwblok ten minste twee dwarsdoorsneden waarbij de overgang naar de openbare ruimte integraal is meegenomen (schaal 1:200);
- Principeplattegronden (schaal 1:200) welke dienen inzicht te verschaffen in het programma dat zich op de begane grond aan de gevel bevindt;
- Indeling van de parkeervoorziening(en);
- Per bouwblok de relevante gevelaanzichten (minimaal 4 per blok);
- Organisatieschema's van het gebouw(en); ontsluitingen en toegangen tot woningen en parkeervoorziening;
- Overzicht van de toe te passen materialen per bouwblok;
- Wens: impressies (3D) die inzicht geven in het ontwerp.

Openbare ruimte: een schetsontwerpontwerp(+) openbare ruimte c.q. Inrichtingsplan voor de te realiseren openbare ruimte, dat ten minste de volgende onderdelen bevat:

- Een ontwerp voor de openbare ruimte d.m.v. een overzichtstekening (schaal minimaal 1:500)
- Uitwerking van de profielen (minimaal schaal 1:100)
- Voorstel materialisering (conform Vraagspecificatie)
- Voorstel inrichtingselementen (plaatsing en type, conform Vraagspecificatie)
- Voorstel groeninrichting en bomen (plaatsing en type, conform Vraagspecificatie) inclusief bomenbalans
- Wens: impressies (3D)

Toelichting op het ontwerp:

Een tekstuele toelichting op het bovenstaande waarbij tenminste wordt ingegaan op:

- het gekozen programma;
- de wijze waarop de bebouwing in het ontwerp aansluit op de omgeving;
- de wijze waarop het ontwerp rekening houdt met de inpassing in de bestaande stedelijke context. Omschrijf daarbij de bouwhoogten, positionering van de bebouwing, eventuele zichtlijnen en bijzondere elementen (entreepartijen, balkons, luifels etc.);
- de impact van het ontwerp en het daarbij behorende programma op de openbare ruimte; meer specifiek het parkeren en de sociale veiligheid;
- een onderbouwing bij de parkeerbalans.

6.1.2 Duurzaamheid

Inschrijver dient de te realiseren GRP-score en -classificatie te vermelden op het inschrijfformulier.

Inschrijver dient in een korte omschrijving de volgende zaken toe te lichten;

- welke ontwerp oplossingen doorslaggevend zijn voor het behalen van de GPR-scores;
- welke maatregelen worden genomen om de GPR-score te garanderen voor de GPR-thema's Energie en Gezondheid (per thema drie maatregelen);
- de wijze waarop verificatie en validatie zal plaatsvinden op de 6 benoemde maatregelen voor de GPR-thema's Energie en Gezondheid.

Algemene eisen aan het digitale product:

- inhoudsopgave met tekeningnummering;
- lettertype Arial 10 pt [of vergelijkbaar];
- maximaal 4 pagina's A4 incl. beeldmateriaal, etc;
- Geen inhoudsopgave of voorblad benodigd;
- paginanummering;
- printinstellingen op juiste formaat, namelijk A4;
- op elke pagina dient het bedrijfslogo en/of de bedrijfsnaam aanwezig te zijn;
- ongevraagde bijlagen zijn niet toegestaan.

De duurzaamheid van de openbare ruimte zal worden getoetst aan het ontwerp 'stedenbouw' zoals vermeld in §6.1.1, aangevuld met:

- dwarsprofielen die de duurzaamheidsingrepen aantonen
- een rioolontwerp

6.1.3 Prijs

Het inschrijvingsformulier dat als bijlage 4 bij deze leidraad is gevoegd, dient volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden.

- Inschrijfformulier, inclusief onderliggende kostenraming conform bijlage 5 'biedingsmodule'.
- Indicatieve/streef planning overeenkomend met de financiële inschrijving, bestaande uit minimaal de volgende onderdelen/ mijlpalen:
 - RO-procedure en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning
 - Afname grond van de gemeente
 - Start verkoop woningen (incl. fases wanneer van toepassing)
 - Start bouwwerkzaamheden

7 Bijlagen

De volgende documenten zijn toegevoegd als bijlagen bij deze leidraad via Tendered:

Bijlage 1	Overeenkomst (incl. bijlagen)
Bijlage 2	Vraagspecificatie
Bijlage 3	Digitale kaart plangebied (CAD-bestand en PDF-bestand)
Bijlage 4	Inschrijfformulier incl. verklaring duurzaamheidsopgave
Bijlage 5	Biedingsmodule/prijsopgave