

# Selectieleidraad Ligweide te Laren

13 april 2022



# Inhoudsopgave

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Opdrachtomschrijving</b>                     | <b>4</b>  |
| 2.1.      | <i>Korte omschrijving van het project</i>       | 4         |
| 2.2.      | <i>Ligging locatie Ligweide</i>                 | 4         |
| 2.3.      | <i>Ontwikkelopgave</i>                          | 6         |
| 2.4.      | <i>Eisen en wensen voor de Ligweide</i>         | 7         |
| 2.5.      | <i>Ontwikkelporstel</i>                         | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Selectieprocedure</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Fase 1: Voorselectie</b>                     | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>Fase 2 Gunningsfase</b>                      | <b>12</b> |
| 5.1.      | <i>Onkostenvergoeding</i>                       | 13        |
| 5.2.      | <i>Minimale eisen gunningsfase</i>              | 13        |
| 5.3.      | <i>Gunningscriteria gunningsfase</i>            | 13        |
| 5.4.      | <i>Overige voorwaarden voor de inschrijving</i> | 15        |
| 5.5.      | <i>Algemene voorschriften procedure</i>         | 16        |
| 5.6.      | <i>Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA)</i>      | 16        |
| <b>6.</b> | <b>Bijlagen</b>                                 | <b>17</b> |

---

# 1. Inleiding

De gemeente Laren wil op de locatie van de voormalige ligweide van zwembad De Biezem woningen laten ontwikkelen. Er is hier ruimte, zoals opgenomen in de Woningbouwnota Laren, voor tien hofwoningen en twee kavels voor vrijstaande woningen. In 2020 is er voor het gebied een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Ook is er in 2021 een bestemmingsplan voor het gebied opgesteld en vastgesteld. Een volgende stap is het opstellen van een plan voor de realisatie van de woningen.

De gemeente Laren zoekt een partij die het beoogde programma De Ligweide kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor een partij komt tot stand via een openbare aanbesteding<sup>1</sup> waarvoor deze selectieleidraad is opgesteld.

Deze selectieleidraad bevat de informatie over de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden waaraan de partijen moeten voldoen. Tevens geeft deze selectieleidraad de toelichting over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Op basis van deze selectieleidraad dient de voorgeselecteerde inschrijver een ontwikkelvoorstel in bij de Gemeente Laren. Het doel van de aanbesteding is het verkrijgen van een optimaal, realiseerbaar ontwerp voor de ontwikkeling en realisatie van woningen op de locatie Ligweide in combinatie met een optimale grondbieding. De winnaar van de selectieprocedure sluit een koopovereenkomst af met de gemeente Laren voor de koop van de grond.

De gemeente Laren besteedt voor deze opgave de koopovereenkomst van bouwrijpe grond aan en nodigt partijen, die voor deze locatie een ontwikkelvoorstel kunnen opstellen en realiseren binnen de door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectieprocedure. De gemeente selecteert op basis van voorselectie 5 partijen voor het indienen van een ontwikkelvoorstel in de gunningsfase.

Deze selectieleidraad gaat in op de aspecten die aan de orde komen in de selectieprocedure. Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de opdracht. Het derde hoofdstuk gaat in de op de selectieprocedure en de te doorlopen procesfasen. In het vierde hoofdstuk komt de fase van voorselectie aan bod en in het vijfde hoofdstuk de gunningsfase. Hoofdstuk 6 bevat de bijlagen.

---

<sup>1</sup> Het uiteindelijke doel betreft verkoop van grond. Het gaat niet om aanbesteden van diensten of werken. Vanuit de regelgeving geldt hiervoor wel de term "aanbesteding".

## 2. Opdrachtomschrijving

### 2.1. Korte omschrijving van het project

De opdracht betreft de opgave geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van 12 woningen op de Ligweide in Laren. Het betreft tien hofwoningen die via de berging geschakeld zijn en twee kavels met ieder een vrijstaande woning. Alle woningen zijn koopwoningen. De hofwoningen zijn gelabeld in een prijssegment. De gemeente Laren besteedt een koopovereenkomst aan (bijlage A5) aan voor de hiervoor genoemde opgave.

### 2.2. Ligging locatie Ligweide

De locatie Ligweide is, zoals de naam al aangeeft, gesitueerd op de plek van de voormalige ligweide van zwembad De Biezem. De locatie bestaat momenteel uit een grasveld met enkele begroeiing. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Blaricummertollaan, een weg met vrijliggend fietspad omgeven door laanbeplanting. Via de Blaricummertollaan zal ook de ontsluiting van de nieuwe woningen plaatsvinden. Aan de zuidzijde van het plangebied is een kavel met vrijstaande burgerwoning gelegen. Tussen deze kavel en plangebied staat een rij bomen die de grens vormen. Deze bomen dienen behouden te blijven.

Aan de westzijde van het plangebied is sportcentrum De Biezem gelegen. De Biezem bestaat uit een aantal zwembaden (zuidwestzijde), sporthallen (noordwestzijde) en bijbehorende voorzieningen. Buiten het zwembadgebouw is een 120m<sup>2</sup> grote waterspeelweide voor kinderen ingericht. Ook is er een ligweide en beachvolleybalveld. Deze buitenfaciliteiten behorend bij De Biezem worden door middel van een scherm afgebakend van het plangebied. Naast het zwembad is de overdekte tennishal Sprokkelenburg gelegen. De noordzijde van het plangebied bestaat uit een bosrijke omgeving.

Het dorp Laren ligt nabij Eemnes en Blaricum en op enkele kilometers afstand van Huizen, Baarn, Hilversum en Bussum. Het centrum van Laren ligt op ongeveer 1,5 km van de ontwikkellocatie.



Figuur 1 Locatie Ligweide Laren



Figuur 2 Blaricummertolleen



Figuur 3 Zicht op projectgebied vanaf de Blaricummertolleen

### 2.3. Ontwikkelopgave

De gemeente heeft een stedenbouwkundige verkenning voor de Ligweide laten opstellen, die op 16 december 2020 door de raad is vastgesteld (bijlage A1 en A2). In de stedenbouwkundige verkenning staan twee varianten genoemd voor de ontwikkeling van de woningen. De gemeenteraad heeft gekozen voor variant A. Het ontwerp voor variant A bestaat uit een tweetal vrijstaande woningen en tien hofwoningen. Langs de randen van het plangebied zijn de waardevolle bomen en groenopstanden in de stedenbouwkundige verkenning behouden. Ook de ligweide van het zwembad blijft in de bestaande vorm aanwezig. De stedenbouwkundige verkenning (bijlage A1 & A2), het bestemmingsplan (bijlage A4) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage A4-3) geven aan waar gebouwd mag worden, hoeveel woningen er gebouwd mogen worden en hoe deze woningen er globaal uit moeten komen te zien. De ontwerpogave ligt met name op het niveau van de architectonische uitwerking van de woningen. De ontwikkelopgave betreft 10 hofwoningen en twee vrijstaande woningen en heeft alleen betrekking op uitgeefbaar gebied. Het openbaar gebied wordt door de gemeente zelf aangelegd



Figuur 4 Stedenbouwkundig ontwerp Ligweide Laren

Voor het programma gelden de volgende prijsgrenzen (prijspeil 2022):

- Vrijstaande woningen: geen prijsgrens
- Hofwoningen: maximaal €425.000 VON-prijs voor de tussenwoningen en maximaal €475.000 VON-prijs voor de hoekwoningen
- Index voor VON-prijsniveau 2023: maximaal 5%

## **2.4. Eisen en wensen voor de Ligweide**

De gemeente Laren stelt een aantal eisen en wensen aan de ontwikkeling van de locatie Ligweide.

### **2.4.1. Eisen**

- Het ontwikkelvoorstel betreft de uitgeefbare percelen zoals aangegeven in bijlage A3.
- Het programma voldoet aan de aan prijsgrensendeling in op pagina 6.
- Het ontwikkelvoorstel past in het bestemmingsplan (bijlage A4) en beeldkwaliteitsplan (bijlage A4-3).
- De minimale grondbieding bedraagt €2.500.000 excl. btw prijspeil 2022.

Naast de gestelde eisen heeft de gemeente Laren ook een aantal wensen die zij graag ingevuld ziet worden bij de ontwikkeling en realisatie. De invulling van de wensen geeft de marktpartijen de mogelijkheid zich te onderscheiden van elkaar.

### **2.4.2. Wensen**

De gemeente Laren daagt de marktpartijen uit te inspireren en overtuigen met hun inzichten en voorstellen op de volgende wensen:

- De gemeente Laren wenst een samenhang tussen de architectuur van de woningen en de beeldkwaliteit van de buitenruimte.
- De tien hofwoningen hebben een private, gemeenschappelijke collectieve buitenruimte. De gemeente Laren wenst dat de bewoners hier gezamenlijk zorg voor dragen en hoort graag op welke manier de marktpartij dit beoogt te organiseren.
- Gezien de druk op de woningmarkt wenst de gemeente Laren een spoedige start verkoop, zo snel als mogelijk naar de gunning van de opdracht aan een marktpartij.

De eisen en wensen komen tot uitdrukking in de gunningscriteria voor de beoordeling van de inzending en zijn opgenomen in de model koopovereenkomst die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze leidraad.

## **2.5. Ontwikkelvoorstel**

De gemeente Laren vraagt u een ontwikkelvoorstel in te dienen voor de ontwikkeling en uiteindelijke realisatie van 10 hofwoningen en twee vrijstaande woningen. Het voorstel heeft betrekking op de uitgeefbare gronden (zie bijlage A3). Het ontwikkelvoorstel bestaat uit maximaal (zie hoofdstuk 5 voor nadere specificaties):

- Schetsontwerp voor de architectonische verschijningsvorm van de hofwoningen en de vrijstaande woningen met een beknopte toelichting op de verschijningsvorm en het materiaalgebruik.
- Een programmatabel met daarin per woningtype: het aantal woningen, de VON-prijs per 2022, de m<sup>2</sup> GO en de kaveloppervlakte m<sup>2</sup>.
- Inrichtingsvoorstel van de gemeenschappelijke tuin van de hofwoningen en een toelichting op de organisatie.
- Een communicatieplan met een heldere toelichting op de aanpak samen met een procesplanning van de stappen tussen gunning optie koopovereenkomst en DO-woningbouw

Het bouwrijp maken van de locatie en het inrichten van het openbaar gebied doet de gemeente Laren. De gemeente Laren is verantwoordelijk voor de juridisch-planologische procedures. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

### 3. Selectieprocedure

De gemeente Laren kiest voor de Locatie Ligweide voor een selectieprocedure bestaande uit:

- Fase 1: Voorselectiefase op minimale geschiktheidseisen en loting tot 5 partijen (indien meer dan 5 partijen zich inschrijven en voldoen aan de geschiktheidseisen)
- Fase 2: Gunningsfase op inhoudelijke criteria en prijs

De voorselectie betreft een openbare inschrijving. Bij de gunningsfase zal uit de groep van 5 voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

#### Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaats gevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen de namen van de overige inschrijvers niet bekend gemaakt worden. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenronde zoals omschreven op pagina 12. Alle communicatie verloopt via Tendered. Het is de inschrijver niet toegestaan contact te zoeken met de leden van de selectiecommissie. Indien de inschrijver in verband met deze aanbesteding contact opneemt met andere vertegenwoordigers van de gemeente Laren kan de betreffende inschrijver worden uitgesloten.

#### Selectiecommissie

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. De voorselectie betreft een beoordeling of voldaan wordt aan de minimale geschiktheidscriteria. Indien meer dan 5 partijen hieraan voldoen zal door middel van loting de lijst van 5 partijen voor de gunningsfase worden samengesteld. De selectiecommissie beoordeelt de ontwikkelvoorstellen in de gunningsfase. De selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:

- Wethouder portefeuille Ruimtelijke Ordening
- Projectleider Ruimtelijke Ordening
- Externe adviseur beeldkwaliteit en architectuur/welstand
- Onafhankelijk adviseur marktselectie en procesbegeleider

De beoordeling wordt vastgelegd in een beoordelingsrapport.

#### Planning

De planning van de procedure is als volgt:

|                  | Onderdeel   | Datum                     |           |
|------------------|---|---------------------------|-----------|
| Voorselectiefase | Aankondiging  | 14-apr-22                 |           |
|                  | Uiterste datum indienen stukken   | 22-apr-22                 | 14:00 uur |
|                  | Vaststellen shortlist 5 partijen  | 26-apr-22                 |           |
| Gunningsfase     | Informeren shortlist partijen   | 28-apr-22                 |           |
|                  | Uiterste datum stellen van vragen   | 12-mei-22                 | 14:00 uur |
|                  | Beantwoorden vragen met Nota van Inlichtingen   | 24-mei-22                 | 14:00 uur |
|                  | Indiening inschrijving  | 22-jul-22                 | 14:00 uur |
|                  | Presentatie   | 29-aug-22                 |           |
|                  | Besluit voorlopige gunning B&W<br>Bezwaartermijn; 20 kalenderdagen<br>Definitieve gunning | 13-sep-22<br><br>4-okt-22 |           |

De gemeente Laren streeft naar een voorspoedige realisatie van de woningen bij de Ligweide. Uitgaande van een definitieve gunning in week 41 zoals aangegeven in de tabel op pagina 8 dient de koopovereenkomst binnen 4 weken ondertekend te zijn.

Alle vragen en antwoorden worden geanonimiseerd bekend gemaakt aan de inschrijvers die de leidraad hebben ontvangen. Alle inschrijvers ontvangen op 26 mei 2022 beantwoording van alle ingediende vragen in een Nota van Inlichtingen. De Nota van Inlichtingen maakt na verzending deel uit van de leidraad.

De uiterste datum waarop de inschrijving binnen moet zijn, is 22 juli 2022 om 17.00 uur. Inzendingen na deze datum en dit tijdstip worden niet meer in behandeling genomen.

Voordat tot definitieve gunning wordt overgegaan, worden de overige inschrijvers door de beoordelingscommissie schriftelijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen gunning onder vermelding van de reden waarom de gunning niet aan hen plaatsvindt. Bij deze vermelding zal aan elke inschrijver ook de score van de winnende inschrijver bekend worden gemaakt. Na het verstrekken van het gunningsvoornemen wordt een periode van 20 kalenderdagen geboden om bezwaar te kunnen maken tegen het resultaat door het aanhangig maken van een kort geding tegen de gemeente Laren bij de rechtbank Utrecht. Indien tegen het gunningsvoornemen een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal gunning niet eerder plaatsvinden dan nadat in dit geding uitspraak is gedaan door de daartoe bevoegde rechter. Nadat de bezwaartermijn tegen de voorlopige gunningsbeslissing is verstreken en er geen kort geding aanhangig is gemaakt of, voor zover deze wel aanhangig zijn gemaakt, de vordering is afgewezen, zal de gemeente met de winnende inschrijver de overeenkomst sluiten. Vervolgens wordt op basis van de afspraken in de overeenkomst het proces tot ontwikkeling verder vormgegeven.

---

## 4. Fase 1: Voorselectie

De voorselectie bestaat uit een beoordeling op minimale geschiktheidseisen.

- Technische bekwaamheid
- Financiële geschiktheid

Het doel van de voorselectie is tot een shortlist van 5 partijen te komen voor de definitieve gunningsfase. Voor de gehele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen worden toegelaten tot de voorselectie. Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

### Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 14 april 2022 tot en met uiterlijk 22 april 2022 14:00 uur. Op dit laatst genoemde moment dient de inschrijving voor de voorselectie door de gemeente te zijn ontvangen op TenderNed. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via <https://www.tenderned.nl>. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectiefase volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend (Bijlage B1)
2. Technische bekwaamheid
  - a. Eén referentie van een vergelijkbaar project van maximaal 25 woningen als zelfstandige ontwikkeling (dus niet als bouwfase van een grotere projectopgave). Dit project dient gerealiseerd te zijn en in de afgelopen 3 jaar te zijn opgeleverd. Maximaal 5x A4.
3. Financiële geschiktheid
  - a. passende bankverklaring of bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's
  - b. overlegging van de jaarrekening 2021
4. Bijlagen B2, bijlage B3, bijlage B4, bijlage B5 van dit selectiedocument
  - NAW-gegevens
  - Eigen verklaring
  - Verklaring akkoord model koop- en realisatieovereenkomst
  - Verklaring akkoord model bankgarantie

Het ingevulde Inschrijfformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Het is mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het Inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van de combinatie te wijzigen. Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed.

### Beoordeling

De gemeente beoordeelt de geldigheid van de inschrijving door de ingeleverde documenten te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het Inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Inschrijvingen die ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het

inschrijfformulier en/of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, zijn uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

#### Samenstelling shortlist van 5 partijen

Indien meer dan 5 partijen zich inschrijven en voldoen aan de geschiktheidseisen zal de gemeente op 26 april tot een loting overgaan. De 5 voorgeselecteerde partijen en de overige inschrijvers ontvangen een brief waarin de uitslag van de voorselectie bekend wordt gemaakt en of de betreffende partij uitgenodigd wordt deel te nemen aan de gunningsfase.

---

## 5. Fase 2 Gunningsfase

De gunningsfase heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore. De gunningscriteria zijn: beeldkwaliteit, presentatie en grondbod.

### Vragenronde

De gemeente stelt de voorgeselecteerde inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 12 mei 2022 door contact op te nemen met de gemeente Laren, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerde vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 24 mei 2022 te raadplegen via TenderNed.

### Aanleveren

Inschrijven voor de gunningsfase is mogelijk vanaf 28 april 2022 tot en met uiterlijk 22 juli 2022 14:00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente te zijn ontvangen. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via TenderNed. In het kader van deze selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Inschrijfformulier selectieprocedure gunningsfase (bijlage B6) met daarin de grondprijsofferte behorende bij het ontwikkelvoorstel volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Ontwikkelvoorstel:
  - a. Een schetsontwerp (max. 2x A3 op maximaal 1:500) voor de architectonische verschijningsvorm van de hofwoningen als bouwblok (1x) en de vrijstaande woningen (1x) met een beknopte toelichting op de verschijningsvorm en het materiaalgebruik (max 2x A4)
  - b. Een programmatafel (max 1x A4) met daarin per woningtype:
    - i. het aantal woningen
    - ii. de VON-prijs per 2022
    - iii. de m2 GO en de kaveloppervlakte m2
  - c. Een inrichtingsvoorstel (maximaal 1:500) van de gemeenschappelijke tuin van de hofwoningen en een toelichting op de organisatie (max 2 A4).
  - d. Een communicatieplan (maximaal 2 A4) met een heldere toelichting op de aanpak samen met een procesplanning (maximaal 1 A3) van de stappen tussen gunning koopovereenkomst en aanvraag omgevingsvergunning.
3. GVA (zie pag. 16)

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De selectiecommissie beoordeelt de geldigheid van de inschrijving door de formulieren te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. De formulieren dienen volledig en zonder wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn.

Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan de inschrijving inhoudelijk te wijzigen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk op 29 juli 2022 schriftelijk van op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere

deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals bijvoorbeeld ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

### **5.1. Onkostenvergoeding**

De gemeente Laren verstrekt een tegemoetkoming van €2.500 excl. btw voor het indienen van een ontvankelijke inschrijving in de gunningsfase. Om in aanmerking te komen voor deze vergoeding moet de inschrijving voldoen aan de vereisten in deze leidraad en dient de overeenkomst met winnende inschrijver ondertekend te zijn. De inschrijver die als winnaar uit de gunningsfase volgt krijgt ontvangt geen vergoeding.

### **5.2. Minimale eisen gunningsfase**

Voor een geldige inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:

- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende formulier "Inschrijfformulier gunningsfase en grondprijbsbieding" (bijlage B6)
- De pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in hoofdstuk 5, pag. 12.
- Een GVA

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier gunningsfase en grondprijbsbieding verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Ontwikkeling van het programma conform het ontwikkelvoorstel.
- Een bod op de grond.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daar aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor beschreven.

### **5.3. Gunningscriteria gunningsfase**

#### **Kwaliteit (maximaal 50 punten)**

De gunningscriteria voor kwaliteit zijn in 4 onderdelen verdeeld:

#### *A) Beeldkwaliteit/architectuur/groen (maximaal 20 punten)*

De beeldkwaliteit (zie bijlage A4-3) dient herkenbaar terug te komen in de architectuur en de ontwerpen van de opstallen. Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang en gebruik van natuurlijke materialen.

#### *B) Organisatie gemeenschappelijke tuin (maximaal 10 punten)*

Naast een inrichtingsvoorstel voor de gemeenschappelijke tuin bij de hofwoningen vraagt de gemeente Laren de inschrijvers aan te geven hoe zij de organisatie van dit gemeenschappelijke perceel zien en wat zij daarvoor doen.

#### *C) Communicatieplan en procesplanning (maximaal 10 punten)*

Vanwege de ligging in het bestaande gebied hecht de gemeente Laren belang aan een zorgvuldige communicatie met de omwonenden. De marktpartijen wordt gevraagd een communicatieplan op te stellen als onderdeel van het ontwikkelvoorstel. Dit document moet inzicht geven in de beoogde samenwerking met de gemeente Laren, de projectorganisatie en de wijze waarop de omwonenden geïnformeerd worden tijdens

de ontwikkeling, de verkoop en de bouw van de woningen op de locatie. Gezien de druk op de woningmarkt ziet de gemeente Laren de ontwikkeling en realisatie van de locatie De Ligweide zo spoedig als mogelijk tot stand komen. Het communicatieplan moet inzicht geven in de planning van de inschrijver indien zij de opdracht gegund krijgen.

*D) Presentatie (maximaal 10 punten)*

Onderdeel van de selectieprocedure is een presentatie aan de beoordelingscommissie op 29 augustus 2022. De inschrijvers krijgen zo de mogelijkheid hun ontwikkelvoorstel toe te lichten en het team voor te stellen, inclusief de beoogd projectontwikkelaar/manager. U wordt gevraagd gemotiveerd aan te geven wie in uw team deelneemt, hoe wordt samengewerkt en welke ervaring partijen hebben.

De presentatie wordt beoordeeld op de kwaliteit van de presentatie en de performance van de marktpartij. Voor de presentatie is een halfuur beschikbaar inclusief kennismaking en vragenronde. U bent vrij in de keuze hoe u uw inzending wilt toelichten en welke middelen u daarbij wilt gebruiken.

Deze presentatie levert maximaal 10 punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden XXX plaats. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de gunningsfase, volgt verdere informatie over tijd en locatie. Het heeft de voorkeur deze presentatie fysiek te laten plaatsvinden. E.e.a. afhankelijk van de regelgeving omtrent Corona.

*Puntentoekening - kwalitatief*

Per onderdeel kan een maximaal aantal punten behaald worden. De punten volgen op basis van rapportcijfers. De inschrijver met het hoogste rapportcijfer krijgt het maximaal aantal punten. De overige inzendingen ontvangen naar rato van hun rapportcijfer punten.

**Grondprijbsbieding (maximaal 50 punten)**

De inschrijver wordt gevraagd een grondprijbsbieding in te dienen. Voor de bieding geldt als uitgangspunt dat deze minimaal € 2.500.000,- excl. BTW prijspeil 2022 bedraagt en te indexeren tot afname van de grond met 1,5% (jaarlijks percentage).

De gemeente wenst en waardeert een hogere prijsaanbieding. De inschrijving met de hoogste prijs behaalt het maximale aantal punten voor dit onderdeel. De overige biedingen krijgen naar rato punten toegedeeld, met een minimum van 0 punten, ten opzichte van de hoogste bieding op basis van de volgende formule:

*(Maximale punten 50) + ((eigen bieding-hoogste bieding)/((hoogste bieding-minimale bieding)/50 punten)*

**Voorbeeld**

*Partij A: € 2.550.000*

*Partij B: € 2.750.000*

*Resultaat partij A laagste prijsbieding*

*$50 + ((2.550.000 - 2.750.000) / ((2.750.000 - 2.500.000) / 50)) = 10$  punten*

*Resultaat partij B hoogste prijsbieding*

*$50 + ((2.750.000 - 2.750.000) / ((2.750.000 - 2.500.000) / 50)) = 50$  punten*

Het groundbod wordt gewaardeerd met maximaal 50 punten. Over het groundbod dient de inschrijver btw te betalen ten tijde van facturering tegen het dan geldende tarief. Op moment van de start van de selectieprocedure is dat 21%.

### 5.3.1. Beoordeling inschrijvingen

Alleen ontvankelijke inschrijvingen als bedoeld onder paragraaf 5.2 worden beoordeeld. De beoordelingscommissie beoordeelt uitsluitend de gevraagde informatie. Onvoldoende informatie kan leiden tot een onjuiste kwalificering, waarvoor de beoordelingscommissie geen verantwoordelijkheid draagt. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld. De inschrijvingen worden allereerst getoetst aan de eisen (knock-out criteria):

- Voldoet de inzending aan de uitgeefbare percelen?
- Voldoet de inzending aan de prijsgrenscriteria?
- Past het ontwikkelvoorstel in het bestemmingsplan?
- Voldoet de inzending aan de minimale grondprijsofferte?

Daarna vindt de beoordeling van de inschrijvingen plaats op basis van de inhoudelijke beoordelingscriteria. De selectieleidraad geeft hiertoe de uitgangspunten. De beoordelingscommissie brengt na beoordeling een gemotiveerd gunningsadvies uit aan het College van B&W.

Het belang van elk beoordelingscriterium is nader bepaald door een daaraan gekoppelde wegingsfactor. De maximale score per criterium is in onderstaande tabel weergegeven.

|           |  | Maximale punten |
|-----------|--|-----------------|
| Kwaliteit | Inhoudelijk                            | 40              |
|           | A) Beeldkwaliteit/architectuur/groen   | 20              |
|           | B) Organisatie gemeenschappelijke tuin | 10              |
|           | C) Communicatieplan en procesplanning  | 10              |
|           | Team en presentatie                    | 10              |
| Prijs     | Grondbieding                           | 50              |
| Totaal    |  | 100             |

Aanwijzing van de winnende inzending zal geschieden aan de inschrijver met de economische meest voordelige inschrijving (EMVI), zijnde de inschrijving die in totaal de meeste punten scoort op het gebied van kwaliteit en prijs. De inschrijvingen worden door de beoordelingscommissie beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria. Deze criteria zijn afgeleid van de wensen van de gemeente, zoals beschreven in hoofdstuk 5. In het geval meerdere inschrijvers de hoogste totaalscore behalen, dan zal de inschrijver met de hoogste score op het gunningscriterium “prijs” voorrang hebben met betrekking tot het vaststellen van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Indien deze inschrijvers ook op het gunningscriterium “prijs” scoren zal geloot worden voor de winnaar.

Communicatie over de selectie geschiedt niet eerder dan nadat de beoordelingscommissie haar advies heeft voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders en zij hierover een besluit heeft genomen.

### 5.4. Overige voorwaarden voor de inschrijving

Alle onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op de inschrijving:

- De inschrijving en alle verdere communicatie dient te geschieden in Nederlandse taal;
- De aanbidding van de inschrijver blijft gedurende 90 dagen gestand;

- Middels het doen van een inschrijving verklaart de inschrijver zich onvoorwaardelijk akkoord met het bepaalde in deze leidraad inclusief de bijbehorende bijlagen;
- De door een inschrijver in verband met de deelname aan de aanbestedingsprocedure gemaakte kosten kunnen niet in rekening worden gebracht bij de gemeente Laren;
- Alle binnen de aanbestedingsprocedure aan belangstellenden ter beschikking gestelde en ter beschikking te stellen gegevens, alsmede de door de inschrijvers ter zake van de aanbestedingsprocedure in te dienen gegevens dienen vertrouwelijk te worden behandeld;
- De inschrijving en alle bijlagen die in het kader van deze aanbesteding worden toegezonden, worden op het moment van ontvangst eigendom van de gemeente Laren. De gemeente Laren heeft het recht om ideeën, suggesties, voorstellen en andere door de inschrijver verstrekte informatie en documenten in het kader van deze aanbesteding te gebruiken / bewerken, ook al wordt de opdracht niet aan de inschrijver gegund;
- Indien blijkt dat hetgeen de inschrijver verklaard dan wel geoffreerd heeft onjuist is, heeft de aanbesteder het recht de inschrijver van deelname uit te sluiten dan wel, indien de koopovereenkomst reeds is afgesloten de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden. De aanbesteder heeft vervolgens de mogelijkheid met partijen die als 2e, 3e etc. zijn geëindigd het traject voort te zetten;
- Deze leidraad en de overige aanbestedingsdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen. De onderzoekplicht berust bij de inschrijver. De inlichtingenronde (Nota van Inlichtingen) biedt de inschrijver de mogelijkheid de gemeente te wijzen op onduidelijkheden onvolkomenheden;
- Op deze aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing.

#### **5.5. Algemene voorschriften procedure**

Alle onderstaande voorschriften zijn van toepassing op onderhavige offerteaanvraag:

- De gemeente Laren behoudt zich het recht voor te allen tijde de procedure geheel of gedeeltelijk te stoppen of op te schorten, zonder dat daartoe een verplichting ontstaat jegens de inschrijvers tot vergoeding van de kosten die zij gemaakt hebben om deel te nemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure. De gemeente behoudt zich tevens het recht voor om (geheel of gedeeltelijk) niet tot gunning over te gaan;
- De inschrijver kan zijn inschrijving niet overdragen aan derden.

#### **5.6. Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA)**

Onderdeel van de inschrijving is een GVA. Bij het indienen van de stukken op uiterlijk 22 juli dient deze aangeleverd te worden. Als de Aanbestedende Dienst geen GVA ontvangt dan is de inschrijving niet ontvankelijk.

---

## 6. Bijlagen

A1. Stedenbouwkundige Verkenning Ligweide; datum; 16-12-2021

A2. Kaart Variant A; datum; 16-12-2021

A3. Kaart uitgeefbare grond Ligweide; documentnr. ; datum

A4. Definitief bestemmingsplan Ligweide Laren

A4-1 Bestemmingsplan Toelichting

A4-2 Bestemmingsplan Verbeelding

A4-3 Bestemmingsplan Bijlagen bij toelichting (*bevat beeldkwaliteitsplan*)

A4-4 Bestemmingsplan Regels

A4-5 Bestemmingsplan Bijlagen bij regels

A5. Model koopovereenkomst Ligweide Laren met bijlagen

A5-1 Huidige kadastrale situatie

A5-2 Tekening gronduitgifte (idem bijlage A3)

A5-3 Algemene verkoopvoorwaarden

A5-4 Ontwikkelingsvoorstel [ntb ontwikkelaar]

A5-5 Planning (ntb ontwikkelingsvoorstel)

A6 Model Bankgarantie

B1. Inschrijfformulier voorselectiefase

B2. NAW-gegevens inschrijver

B3. Eigen verklaring

B4. Verklaring akkoord model koopovereenkomst

B5. Verklaring akkoord model bankgarantie

B6. Inschrijfformulier gunningsfase en grondprijsofferte