

Bijlage 8 Concept Gunningscriteria

1.1 Algemeen

De aanbestedende dienst wil met deze aanbesteding een optimale verhouding krijgen tussen prijs en kwaliteit. Gunning zal daarom plaatsvinden op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding (BKPV). De inschrijver, die het beste voldoet aan de gunningscriteria met een onderscheidend karakter en voldoet aan de gunningscriteria met een uitsluitend karakter, heeft de BPKV gedaan en komt in aanmerking voor gunning.

Inhoud van deze bijlage

1.1	Algemeen.....	1
1.2	Gunningscriteria met uitsluitend karakter.....	1
1.2.1	Toelichting elementen Akkoordverklaring.....	1
1.2.2	Beoordeling en toelichting elementen aanbieding die een minimale score moeten hebben.....	2
1.3	Gunningsmodel en gunningssystematiek.....	5
1.3.1	Voorbeeldberekening.....	6
	K1 – Kwaliteit van het ontwerp.....	7
	K2 – Samen ontwerpen en realiseren.....	9
	Gunningcriterium Inschrijfprijs.....	10

1.2 Gunningscriteria met uitsluitend karakter

Er moet worden voldaan aan gunningscriteria met een uitsluitend karakter. Het niet voldoen aan één van deze gunningscriteria betekent uitsluiting van de verdere beoordeling. De gunningscriteria met een uitsluitend karakter zijn:

1. Ingevulde en ondertekende Akkoordverklaring, waarin onder andere opgenomen:
 - a. ILO-verklaring (arbeidsomstandigheden);
 - b. Mogelijkheid om deel te nemen aan wachtkamerconstructie;
 - c. Toezegging om na gunning bankgarantie af te geven van 5% over Inschrijfsom P₂, P₃ en P₄;
 - d. Toezegging om na gunning 5% Social Return te realiseren voor de Inschrijfsom P₂, P₃ en P₄;
 - e. Toezegging om na voorlopige gunning de ondubbelzinnige afspraken met de Woningcorporatie te overleggen;
 - f. Akkoord met concept Koop en Realisatie overeenkomst en Uitgangspuntendocument.
Specifiek vragen we uw aandacht voor:
 - i. Schetsontwerp voldoet aan Def. Stedelijk Uitgangspunten Woningbouw (bijlage 7) en beeldkwaliteitsplan integraal en individueel
2. Verdieping van inschrijving die een minimale score dienen te hebben
 - GU1 – Duurzaamheid
 - GU2 – Soepele en spoedige realisatie

U dient bijlage 5 in te vullen en te ondertekenen. Alleen Inschrijvers die de Akkoordverklaring correct hebben ingevuld en ondertekend en die de gevraagde beschrijvingen bij punt 2. volledig hebben aangeleverd en voldoen aan de gestelde minimale eis, zijn gekwalificeerd voor de verdere beoordeling van de Inschrijving op de gunningscriteria met onderscheidend karakter.

1.2.1 Toelichting elementen Akkoordverklaring

ILO-verklaring

In het kader van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen heeft de gemeente Gooise Meren een

voorbeeldfunctie. Opdrachten waarbij niet-aanvaardbare arbeidsomstandigheden aan ten grondslag liggen worden niet afgesloten. De volgende aspecten, welke zijn gebaseerd op de conventies van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO), dienen minimaal in acht te worden genomen. Dit houdt in: de vrijheid van vereniging, de vrijheid van onderhandelen, het verbod op dwangarbeid, het recht op gelijke beloning en niet-discriminatie en het weigeren van kinderarbeid. Van Inschrijver wordt verwacht in zijn offerte deze aspecten te waarborgen en doet dit door de akkoordverklaring volledig in te vullen en ondertekenen.

Verificatoire stukken ten bewijze van afspraken met woningbouwvereniging c.q. coöperatie

De gemeenteraad heeft op 12 juli 2017 de Woonvisie 2017-2025 vastgesteld. De sociale huurwoningen uit deze opdracht dienen na realisatie te worden beheerd en geëxploiteerd door een in de Metropool Regio Amsterdam toegelaten instelling (woningcorporatie) waarmee de gemeente kaderafspraken en productieafspraken (gezamenlijk ook wel prestatieafspraken genoemd) heeft gemaakt. De woningcorporatie krijgt na realisatie van "Woningbouw Bredius" het beheer en eigendom van de sociale woningbouw.

Van Inschrijver wordt verwacht dat hij gedurende de periode om te komen tot een Inschrijving deze afspraken maakt en vastlegt. Deze afspraken zijn ondubbelzinnige door beide partijen rechtsgeldig ondertekend.

Met de akkoordverklaring geeft Inschrijver aan met welke woningcorporatie dit is gebeurd en of hij daarin ook afspraken gemaakt heeft over de overdracht middeldure huur woningen én verplicht hij zich om bij voorlopige gunning binnen 7 kalenderdagen de verificatoire bescheiden te overleggen en aan te tonen dat ze aan bovenstaande voldoen. Indien de documenten niet voldoen kan Opdrachtgever de opdracht niet definitief gunnen aan Inschrijver.

Akkoord met concept Koop en Realisatie overeenkomst én Uitgangspuntendocument

Met uw akkoord geeft u aan zonder voorbehoud akkoord te gaan met de contractuele bepalingen als vermeld in de concept Koop en Realisatie overeenkomst (bijlage 6) én de Def. Sted. Uitgangspunten Woningbouw (bijlage 7) met daarin verwerkt de wijzigingen als vermeld in de Nota('s) van Inlichtingen. Dat betekent dat uw schetsontwerp voldoet aan het uitgangspuntendocument en beeldkwaliteitsplan integraal en individueel. Indien dit niet het geval is, wordt uw inschrijving terzijde gelegd.

1.2.2 Beoordeling en toelichting elementen aanbidding die een minimale score moeten hebben

De gemeente heeft de volgende gunningscriteria die een minimale score moeten hebben.

Tabel 1 Gunningscriteria met een uitsluitend karakter die een minimale score moeten hebben

ID	Gunningscriterium	Minimale score
GU1	Duurzaamheid	
GU1.A	Circulair ontwerp gebouwen en openbare ruimte	3, voldoet deels
GU1.B	GPR-gebouw berekening van schetsontwerp	
	Appartementen	Tabel 1 in Bijlage 7
	Rijwoning	Tabel 2 in Bijlage 7
GU2	Soepele en spoedige Realisatie	6, voldoende
GU2.A	Planning	
GU2.B	Risicobeheersing / Plan van Aanpak	

GU1 Duurzaamheid

De impact van deze woningbouwopgave op bewoners en omgeving dient zo beperkt mogelijk te zijn op het gebied van gezondheid, milieu en duurzaamheid. De gemeente heeft in de selectieleidraad dit geformuleerd als doel dat ze een toekomstbestendige oplossing o.g.v. wonen, leefomgeving en milieu wil creëren.

Dit heeft de gemeente in paragraaf 3.5 van de Definitieve Stedelijk uitgangspunten woningbouw (bijlage 7) verder gespecificeerd. De uitwerking hiervan door Inschrijver in het schetsontwerp voor de gebouwen en de openbare ruimte wordt beoordeeld conform [Beoordelingscommissie en werkwijze](#). In uw akkoordverklaring

geeft Inschrijver aan dat de Inschrijving voldoet aan deze minimale eisen en vanzelfsprekend ook aan de landelijke richtlijnen.

Hieronder staat gespecificeerd welke informatie de Inschrijver moet aanleveren om voor beoordeling in aanmerking te komen en op welke aspecten beoordeeld wordt.

GU1.A Circulair ontwerp gebouwen en openbare ruimte

De Inschrijver dient aan te geven op welke wijze de toegepaste materialen voor de woongebouwen en de openbare ruimte zoveel mogelijk hergebruikt, herbruikbaar en hernieuwbaar zijn. Inschrijver dient in zijn offerte voor de gebouwen en de openbare ruimte aan te geven welke maatregelen hij treft om de verspilling van grondstoffen te minimaliseren nu en in de toekomst.

De maatregelen worden beoordeeld op basis van:

- a. De mate waarin de maatregelen bijdragen aan CO₂ reductie;
- b. De mate waarin grondstoffenverspilling wordt beperkt en
- c. De mate waarin grondstoffen zo hoogwaardig mogelijk worden ingezet nadat ze niet meer ingezet kunnen worden voor dit project.

De beoordeling leidt tot een gemiddelde van de beoordelaars. Het resultaat moet minimaal een **voldoet deels** --> 3 zijn. Dus als er drie beoordelaars zijn waarbij twee beoordelaars het voldoet deels vinden en één beoordelaar onvoldoende, dan wordt de Inschrijving terzijde gelegd omdat het gemiddelde onder de 3 ligt.

GU1.B GPR-gebouw berekening van schetsontwerp

Ten behoeve van de beoordeling van de Inschrijvingen zijn de eisen vertaald naar een minimale prestatie in GPR Gebouw, dat als toetsingsinstrument zal worden gebruikt. Op basis van de eisen die in Bijlage 7 zijn opgenomen en de doelstelling van de gemeente geldt dat de woningen dienen te voldoen aan de minimum GPR prestatie-eisen zoals die in paragraaf 3.5, tabellen 1 en 2 van Bijlage 7 zijn opgenomen.

Inschrijver dient aan de hand van GPR-berekeningen aan te tonen dat hij voldoet aan de eisen. Voor enkele onderdelen in GPR Gebouw hanteren we vaste keuzes, omdat deze in ieder geval gerealiseerd dienen te worden. In bijlage 10 is een overzicht opgenomen welke maatregelen zonder meer van toepassing zijn. U dient deze over te nemen in uw GPR-berekening om te borgen dat uw GPR-berekening minimaal voldoet aan eisen vermeld in bijlage 7.

Dat de Inschrijving voldoet aan de minimale prestatie-eisen dient als volgt te worden aangetoond:

1. De berekening is uitgevoerd in de meest actuele versie van GPR Gebouw.
2. De berekening is uitgevoerd door een erkende GPR-Expert, dan wel geaccordeerd door een erkende GPR-Expert¹.
3. U dient een uitdraai toe te voegen van de GPR-berekeningen met in ieder geval de weergave van de resultaten en de gekozen maatregelen per thema.

In de ontwerp- en realisatiefase moet de Opdrachtnemer aantonen dat zijn definitief ontwerp en de realisatie nog steeds aan deze ondergrenzen voldoet. In de realisatiefase dienen de GPR Gebouw Certificaten binnen twee weken na oplevering overlegd te worden aan de Aanbestedende Dienst. In de ontwerpfase kan het aantonen dat de woningen voldoen aan de ondergrenzen plaatsvinden op dezelfde wijze als voor het schetsontwerp.

GU2 Soepele en spoedige realisatie

De gemeente heeft wil een contract sluiten met een goed samenwerkend team van deskundigen dat dit project binnen de kaders realiseert.

¹ Informatie over erkende GPR-Experts vindt u op <https://www.gprsoftware.nl/gpr-gebouw-experts/gpr-gebouw-expert-inschakelen/>

De Inschrijver dient een ontwerp- en uitvoeringsplanning toe te voegen aan zijn offerte op A3-formaat en een plan van aanpak op maximaal 5 A4, waarbij de gevraagde items onder GU2.A en GU2.B eenvoudig terug te vinden zijn.

De onderdelen GU2.A en GU2.B vertonen een samenhang. Beoordelaars zullen de onderdelen eerst separaat beoordelen zodat tijdens de plenaire bijeenkomst helder is waar we het over hebben. Elke beoordelaar zal daarnaast ook tot een gezamenlijke score komen voor het geheel van GU2.A en GU2.B. Deze laatste score wordt gebruikt om de gemiddelde score van het beoordelingsteam te bepalen, het resultaat voor GU2.

Het resultaat moet minimaal een **voldoende** --> 6 zijn. Dus als er drie beoordelaars zijn waarbij twee beoordelaars het voldoende vinden en één beoordelaar voldoet deels, dan wordt de Inschrijving terzijde gelegd omdat het gemiddelde onder de 6 ligt.

In het gunningsmodel wordt Inschrijver gevraagd naar de invulling voor K2 – Samen ontwerpen en realiseren en in K2.A specifiek naar een aanpak. Inschrijver dient onderdelen die voor beiden relevant zijn twee keer op te nemen in zijn Inschrijving. De stukken worden los van elkaar gelezen en beoordeeld.

GU2.A Risicobeheersing / Plan van aanpak

Het Plan van aanpak omvat ten minste:

1. Fasering en logistiek:
 - a. de fasering van de ontwikkeling
 - b. de wijze waarop Inschrijver omgaat met bouwroutering, omleidingsroutes en het voorkomen van overlast voor omwonenden;
2. Risico's:
 - a. de risico's die Inschrijver ziet gedurende het volledige project en hoe Inschrijver van plan is om deze te voorkomen of te verminderen. Minimaal gaat Inschrijver in op de BLVC-risico's, Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie;
3. Organisatie:
 - a. de rollen en verantwoordelijkheden van diverse projectleden/gegadigden.
 - i. Welke gegadigde of derde namens gegadigde gaat welke rol vervullen / welk product realiseren?
 - ii. De wijze waarop wordt geborgd dat de kennis en kunde die in de Inschrijffase is aangehaakt straks ook daadwerkelijk beschikbaar is in de ontwerp- en uitvoeringsfase.
 - iii. Hoe ziet Inschrijver de rol van Opdrachtgever en op welke momenten wordt met name een beroep gedaan op Opdrachtgever? Ga daarbij ook in op de wijze waarop Inschrijver gedurende het project de Opdrachtgever informeert en/of betreft bij het managen van de risico's.
 - b. De wijze waarop Inschrijver omgaat met vervanging van personeel door uitstroom of uitval.

Het Plan van aanpak zal integraal gewaardeerd en getoetst worden op de volgende onderdelen:

- a. De mate waarin het plan van aanpak uitvoerbaar en haalbaar is;
- b. De mate waarin er een duidelijke samenhang is tussen de verschillende onderdelen van het plan van aanpak en het een goed leesbaar en begrijpelijk stuk is;
- c. De mate waarin de Inschrijver de belangrijkste risico's goed in beeld heeft en met adequate beheersmaatregelen komt.

GU2.B Planning

De planning omvat ten minste:

1. Belangrijkste activiteiten in de ontwerp- en uitvoeringsfase, waaronder ook begrepen de aanlevering van documenten ter toetsing (VO-DO aan het kwaliteitsteam) en de toetsingstermijnen resp. beslismomenten die gevraagd worden van de Opdrachtgever;
2. Proceduretijden voor de benodigde vergunningen;
3. Fasering van deelfasen, met vermelding van data afname grond, bij planontwikkeling in meerdere fasen ook meerdere data. Inschrijver geeft helder aan wat de momenten van oplevering van de verschillende fasen zijn;
4. Het bouw- en woonrijp maken met start bouwmomenten;
5. Einde realisatie;
6. Oplevering, nazorg en overdracht van de woningen bestemd voor de woningcorporatie;
7. Oplevering, nazorg en overdracht van de openbare ruimte.

De Planning zal integraal gewaardeerd en getoetst worden op de volgende onderdelen:

- a. De mate waarin de planning uitvoerbaar en haalbaar is en rekening gehouden is met risico's;
- b. De mate waarin er voldoende samenhang is met de activiteiten uit het Plan van Aanpak (GU2.B).

1.3 Gunningsmodel en gunningssystematiek

Voor het bepalen van de BPKV wordt de gewogen score op Kwaliteit vermenigvuldigd met de Inschrijfprijs. Voor deze aanbesteding hanteert de gemeente de volgende gunningcriteria:

Tabel 2 Voorlopig Gunningsmodel

ID	Gunningscriterium	Wegingsfactor	Maximale score
K	Kwaliteit		90
K1	Kwaliteit van het ontwerp		80
K1.A	Integrale visie op stedenbouw, architectuur en landschap	1,5	15
K1.B	Eenheid in verscheidenheid woningen	1,5	15
K1.C	Architectuur / uitstraling woningen	1,5	15
K1.D	Ontwerp voor meer sociale cohesie	1	10
K1.E	Aansluiting privé / openbaar grondgebonden woningen	0,5	5
K1.F	Uitstraling openbare ruimte inclusief brugontwerp	1	10
K1.G	Continuering van het parklandschap / openbare ruimte	1	10
K2	Samen ontwerpen en realiseren		15
K2.A	Toekomstige bewoners, Woco en overige belanghebbenden	0,5	5
K2.B	Overdracht middendure huur aan WoCo	0,5	5
K2.C	Voorrang bij achterlaten sociale huurwoning	0,5	5

ID	Gunningscriterium	Wegingsfactor	Maximale score
P	<i>Inschrijfprijs</i>		
P1	Grondbod		Nvt
P2	Aftrek: Woonrijp maken Onroerende Zaak en aanleg Openbare ruimte		Nvt
P3	Aftrek: Ontwerp en ontwikkelkosten voor P2		Nvt
P4	Aftrek: Uitvoering RAW-bestek		Nvt
P5	Aftrek: Ontwerp en ontwikkelkosten woningbouw		Nvt
P6	Aftrek: Realisatie woningbouw (fase b)		Nvt

De inschrijver met de hoogste score wordt als BKPV beoordeeld.

1.3.1 Voorbeeldberekening

Hieronder volgt een voorbeeldberekening om de werkwijze van de scores inzichtelijk te maken. Er zijn twee inschrijvingen, die onderstaande inschrijfprijs en scores ontvangen. In onderstaand voorbeeld zijn de gemiddelde scores per kwaliteitsonderdeel al berekend. De vier-donkergeel gearceerde vakken worden per Inschrijver met elkaar vermenigvuldigd om de eindscore te bepalen.

Gunningscriterium	Max. te behalen punten	Inschrijver A		Inschrijver B	
		Score	Punten	Score	Punten
Kwaliteit					
K1.A	15	6	9	8	12
K1.B	15	8	12	6	9
K1.C	15	4	6	10	15
K1.D	10	4	4	6	9
K1.E	5	6	3	8	12
K1.F	10	8	8	10	10
K1.G	10	6	6	8	8
K2.A	5	6	3	9	4,50
K2.B	5	10	5	10	5
K2.C	5	8	4	7	3,50
Totale score kwaliteit	90	60		77	
Gewogen score kwaliteit			63,16%		81,05%
Inschrijfprijs					
P1 –P2-P3-P4-P5-P6 (€)		€ 5.370.000	nvt	€ 4.475.000	nvt
Eindscore			3.391.578,947		3.627.105,263
Rangschikking			2		1

K1 – Kwaliteit van het ontwerp

Aan te leveren informatie K1

Inschrijver dient voor het gunningscriterium K1 "Kwaliteit van het ontwerp" de volgende informatie en/of tekeningen aan te leveren op het niveau van een schetsontwerp:

- I. Ontwerptoelichting woningen: een toelichting op de integrale visie op stedenbouw, architectuur en landschap specifiek voor deze opgave. Waarin Inschrijver aangeeft wat de kern van het ontwerp is, en waarom het ontwerp passend is. De omvang is maximaal 4 A4. Ga hierbij minimaal in op:
 - a. gevelontwerp,
 - b. ontsluitingsprincipes,
 - c. relatie met de openbare ruimte,
 - d. sfeer en beleving van de collectieve buitenruimtes,
 - e. kleur en materiaalgebruik,
 - f. architectonische verschijningsvorm,
- II. Overview van elk blok en overview van het totaal met aansluiting op de omgeving. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het bestand van Gooise Meren [naam + extensie]. Het ontwerp wordt hieraan toegevoegd en het gewijzigde bestand dat de overviews bevat maakt deel uit van de Inschrijving.
- III. Plattegrondtekening(en) schaal 1:200, uitgelijnd op A3, waarin tenminste de deelgebieden, de belangrijkste ruimten daarbinnen alsmede de onderlinge relatie tussen deze gebieden/ruimten zijn weergegeven. De tekening(en) geven inzicht in de programmatische en functionele indeling van de gebouwen;
- IV. Tekeningen van de indeling van de woningen, overgangen publiek-privé en de diversiteit aan typologieën.
- V. Uitwerking van een gevelfragment per blok schaal 1:20, uitgelijnd op A3
- VI. Plattegrondtekening(en) schaal 1:200, uitgelijnd op A3, waarin de programmatische en functionele indeling van de openbare ruimte alsmede de onderlinge relatie tussen de deelgebieden/ruimten zijn weergegeven.
- VII. Tekeningen van de indeling van de openbare ruimte en overgangen publiek-privé.
- VIII. Ontwerptoelichting openbare ruimte: een toelichting op de visie bij het ontwerp van deze opgave voor de openbare ruimte. Waarin Inschrijver aangeeft wat de kern van het ontwerp is en waarom het ontwerp passend is. De omvang is maximaal 4 A4. Ga hierbij minimaal in op:
 - a. inrichtingsprincipes,
 - i. landschappelijke kwaliteit,
 - ii. kwaliteit en diversiteit van ontmoetings- en verblijfsplekken,
 - iii. ecologische kwaliteit,
 - iv. groen en spelen
 - v. beeldkwaliteit
 - vi. consequenties van ontwerp voor beheer en beheerkosten
 - b. langzaam verkeersoplossingen,
 - i. routing langzaam verkeer,
 - ii. bruggen,
 - iii. materiaalgebruik,
 - c. sociale cohesie (deels overlappen met a. ii)
 - i. Maatregelen / ontwerpbeslissingen die een bijdrage leveren aan een grotere sociale cohesie

Het schetsontwerp voor K1 wordt gezien als integraal onderdeel van de Inschrijving en vormt na goedkeuring door opdrachtgever het uitgangspunt voor de verdere uitwerking daarvan na gunning.

Bovenstaande informatie wordt beoordeeld op zeven sub-gunningscriteria zoals hieronder verder uitgewerkt.

K1.A Integrale visie op stedenbouw, architectuur en landschap

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op

- De mate waarin het voorstel resulteert in meerwaarde door de integrale benadering
 - De mate waarin het past bij de visie in het BKP: herkenbare clusters in het recreatief parklandschap

- Logische overgangen en relaties tussen de 3 onderdelen stedenbouw, architectuur en landschap
- De mate waarin de toelichting op het ontwerp meer inzicht geeft in de wijze waarop de deskundigheid van het team heeft geleid tot een doordacht ontwerp dat passend is bij deze opgave.

K1.B Eenheid in verscheidenheid woningen

De gemeente wenst dat de vijf alzijdige woonclusters één familie zijn met ieder een eigen karakter als onderdeel van die familie – eenheid in verscheidenheid. De ruimtelijke samenhang is duidelijk zichtbaar in het ontwerp.

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op

- De mate waarin het voorstel resulteert in een samenhangend geheel van de woonblokken met voor ieder blok apart een eigen gezicht of in andere woorden, de mate waarin de *individuele* blokken herkenbaar zijn als onderdeel van de familie.

K1.C. Architectuur / uitstraling woningen

De gemeente wenst een kwalitatieve uitstraling van de architectuur / beeldkwaliteit. De uitstraling en architectuur van de woonblokken ogen kwalitatief. Het ontwerp laat robuuste blokken zien met een houten accent en de woonblokken zijn eigentijds.

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op

- De mate waarin het voorstel resulteert in een overtuigend kwaliteitsniveau. Dit wordt bepaald door onder andere
 - Het materiaalgebruik (hout of combinatie van hout en baksteen),
 - De mate van detaillering,
 - Het kwalitatief niveau van de vorm en afwerking van de woonblokken
 - De mate waarin de architectuur past bij de referenties in het BKP

K1.D Uitstraling openbare ruimte en ontwerp bruggen

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op

- De mate waarin het ontwerp voor de openbare ruimte natuurlijk is;
- De mate waarin het ontwerp van de openbare ruimte aantrekkelijk voor bewoners en avontuurlijk voor kinderen is;
- De mate waarin het ontwerp van de (houten) bruggen past binnen de omgeving;
- De mate waarin de toelichting op het ontwerp meer inzicht geeft in de wijze waarop de deskundigheid van het team heeft geleid tot een doordacht ontwerp dat passend is bij deze opgave;
- De mate waarin het ontwerp leidt tot beheersbare kosten voor beheer;
- De mate waarin het ontwerp leidt tot een klimaat bestendig beheer.

K1.E Ontwerp voor meer Sociale cohesie

De gemeente heeft als doel voor dit project een oplossing die toeziet op zoveel mogelijk sociale cohesie en een toekomstbestendige oplossing o.g.v. wonen, leefomgeving en milieu. De gemeente verstaat onder sociale cohesie:

- werken aan **onderlinge vertrouwen** en
- gericht **op participatie** in de maatschappij
- gezelligheid in een gedeelde (openbare) ruimte of **een praatje maken op straat**

Voor het sub-gunningscriterium K1.E wordt beoordeeld op de punten i. en iii. In K2.A komt punt ii. aan de orde.

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op

- De mate waarin het ontwerp van de openbare ruimte en de overgangen van publiek naar privé de mogelijkheid bieden om of leidt tot
 - te ontspannen en te ontmoeten

- een sociaal uitnodigende omgeving is
- een bijdrage aan een inclusieve samenleving
- een bijdrage aan een meer onderling vertrouwen tussen bewoners
- De mate waarin de toelichting op het ontwerp er blijk van geeft dat het ontwerp gestoeld is op praktijkvoorbeelden, aanbevelingen uit wetenschappelijk onderzoek etc. van het bevorderen van een sterke sociale cohesie door het ontwerp- en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

K1.F Continuering van het parklandschap / openbare ruimte

De gemeente wenst een natuurlijk landschap met water en groen als continuering van het parklandschap. De woonblokken zijn echt blokken in het groen en niet een beetje groen om de blokken. Groen is uitnodigend en duidelijk zichtbaar.

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op:

- De mate waarin het voorstel resulteert in een natuurlijke uitnodigende groene uitstraling als continuering van het parklandschap
 - De mate waarin het voorstel aansluit op de groene sfeer van de omgeving
 - De mate waarin tussen de woonblokken uitnodigend kan worden gewandeld, gespeeld en leidt tot een veilig gevoel voor de gebruikers van de openbare ruimte.

K1.G Aansluiting met de natuur

De gemeente wenst dat de laagbouw als een eiland in het landschap is en daarom geen schuttingen rondom de woningen maar een natuurlijke aansluiting met de groene omgeving.

De informatie zoals door inschrijver aangeleverd is en wordt toegelicht door een presentatie wordt beoordeeld op

- De mate waarin de kans op het blijvend zijn van de aansluiting van de laagbouw naar de natuur zo groot mogelijk maakt. Aspecten die hierbij meewegen zijn:
 - Elementen als bergingen, veranda's, vlonders etc. zijn integraal mee-ontworpen, in het alzijdige woonblok.
 - Het ontwerp motiveert de toekomstige bewoner geen schuttingen te gaan zetten

K2 – Samen ontwerpen en realiseren

Opdrachtgever hecht grote waarde aan participatie. Dit leidt tot een resultaat wat gedragen wordt door de belanghebbenden en ook tot meer vertrouwen tussen alle partijen tijdens én na het project.

K2.A Toekomstige bewoners, Woningcorporatie en overige belanghebbenden

Voor dit gunningscriterium wordt Inschrijver gevraagd een beschrijving te geven van de wijze waarop en op welke momenten in de Ontwerp- en Realisatiefase (O, R) hij de volgende belanghebbenden betreft:

- I. Toekomstige bewoners (R)
- II. Woningcorporatie (O&R)
- III. Overige belanghebbenden zoals omwonenden uit De Krijgsman en de bestaande wijk, KNSF (de ontwikkelaar van de Krijgsman), de Sportverenigingen, NUTS instellingen, gemeente Gooise Meren (O&R) en omliggende gemeenten (zie tevens [5.2] uit het Uitgangspuntendocument)

Inschrijver geeft per categorie aan waarom hij meent dat de door hem voorgestelde maatregelen een bijdrage leveren aan een gedragen resultaat en meer onderling vertrouwen tussen partijen.

Inschrijver dient voor de categorieën I., II. en III. de gevraagde beschrijving aan te leveren op maximaal 2 A4 per categorie. Hieronder wordt toegelicht waar deze beschrijving aan moet voldoen om goed beoordeeld te kunnen worden.

De beschrijving wordt integraal beoordeeld op

- a. De mate waarin de aanpak leidt tot een zo hoog mogelijk gedragen resultaat
- b. De mate waarin de aanpak leidt tot meer onderling vertrouwen tussen belanghebbenden
- c. De mate waarin de aanpak leidt tot meer onderling vertrouwen tussen belanghebbende en Inschrijver

K2.B Overdracht middeldure huur aan WoCo

De gemeente wenst dat het eigendom en beheer van de middeldure huur ook aan de Woningcorporatie wordt overgedragen.

Inschrijver kan extra fictieve korting verdienen als hij verklaart dat de Woningcorporatie de verantwoordelijkheid krijgt voor het beheer van de middeldure huur en deze woningen van Inschrijver overneemt.

Inschrijver dient hiervoor gebruik te maken van bijlage 11.

Deze dient door hemzelf en door de Woningcorporatie ondertekend te zijn. Indien Inschrijver dit formulier correct aanlevert dan ontvangt hij de maximale score voor dit sub-gunningscriterium.

K2.C Voorrang bij achterlaten sociale huurwoning

De gemeente wenst dat inwoners uit de gemeente Gooise Meren die een sociale huurwoning leeg achterlaten (en daarmee anderen kans geven op deze sociale huurwoning in de gemeente) voorrang krijgen bij de koop van een woning of de huur van een middeldure huur woning uit dit Project.

Voor dit gunningscriterium wordt Inschrijver gevraagd aan te geven of hij dit aanbiedt en indien hij dit aanbiedt een beschrijving te geven van

1. de wijze waarop hij dit gaat vormgeven en
2. welk resultaat hij hierbij denkt te behalen (plus onderbouwing).

in maximaal 2 A4 inclusief eventuele figuren of tabellen.

De beschrijving wordt integraal beoordeeld op:

- a. De mate waarin de aanpak leidt tot een zo hoog mogelijke instroom bij de koop- en middeldure huurwoningen vanuit sociale huurwoningen en de kwaliteit van de onderbouwing hiervan.
- b. De mate waarin de aanpak zorgdraagt voor bedenktijd voor de doelgroep.
- c. De mate waarin de aanpak leidt tot een transparant proces voor alle geïnteresseerden van de woning (ook in geval van loting)

Gunningcriterium Inschrijfprijs

Beschrijving

Voor dit onderdeel dient u het Inschrijfbiljet conform bijlage 4 in. Hierin zijn de opbrengsten en kosten voor alle onderdelen van de opdracht opgenomen gedurende de totale looptijd van de overeenkomst, inclusief eventuele additionele kosten voor de invulling van de Inschrijver op de gunningscriteria.

Dit zijn:

- | | |
|----|---|
| P1 | Grondbod |
| P2 | Aftrek: Woonrijp maken Onroerende Zaak en aanleg Openbare ruimte (Realisatiefase) |
| P3 | Aftrek: Ontwerp en ontwikkelkosten voor P2 (Ontwerpfase) |
| P4 | Aftrek: Uitvoering RAW-bestek (Realisatiefase) |
| P5 | Aftrek: Ontwerp en ontwikkelkosten woningbouw (Ontwerpfase) |
| P6 | Aftrek: Realisatie woningbouw (Realisatiefase) |

De Inschrijfprijs wordt in dit formulier bepaald door de calculatie van P1-P2-P3-4-P5-P6.

Voor de Inschrijfprijs geldt een drempelbedrag (minimumprijs) van EUR € 4.350.000,- exclusief BTW. Het bieden van een lagere Inschrijfprijs dan dit drempelbedrag leidt tot uitsluiting.

Daarnaast voegt Inschrijver een realistische raming van het schetsontwerp (K1) én alle kosten en opbrengsten die hiermee samenhangen om dit te realiseren (inclusief K2) conform de voorwaarden uit de Koop- en realisatieovereenkomst.

De raming is zodanig opgesteld dat het voor Opdrachtgever inzichtelijk is:

- Dat de raming sluitend is bij het schetsontwerp binnen alle eisen;
- dat de sluitende raming realistisch en marktconform is;
- dat uit de raming duidelijk te herleiden is waar de kosten op betrekking hebben (P_1 , P_2 , P_3 , P_4 , P_5 of P_6). Als kosten voor meerdere doeleinden (P_i) worden ingezet, dan worden de kosten gesplitst en verdeeld over de P_i . Deze verdeling is onderbouwd en niet strategisch gekozen (zie e. hieronder);
- dat innovatieve onderdelen van de raming, die (nog) niet marktconform zijn, onderbouwd zijn met informatie waaruit blijkt dat de raming voor deze delen realistisch is.

Een door Inschrijver vorm te geven Inschrijfstaat die aan bovenstaande eisen voldoet en rechtsgeldig ondertekend is, dient overlegd te worden bij de Inschrijving.

Inschrijver wordt verzocht het inschrijfbiljet en de inschrijfstaat volledig in te vullen en in TenderNed te uploaden als .xls(x)- én .pdf-bestand. Het niet volledig invullen of wijzigen van deze documenten leidt tot uitsluiting van de Inschrijving.

De prijsopgaven dienen in Euro's (€) (op 2 decimalen) en exclusief btw te geschieden.

Beoordelingstabel

Voor de beoordeling (scoring) van de beantwoording van de kwalitatieve gunningscriteria en gunningscriteria met uitsluitend karakter die een minimum score kennen, wordt onderstaande tabel gehanteerd.

Tabel 3: Score tabel kwalitatieve gunningscriteria

Uitstekend, beantwoording voldoet uitstekend aan het gevraagde en is zeer uitgebreid beschreven, sluit uitstekend aan bij de behoeften en wensen van opdrachtgever en geeft blijk van uitstekend inzicht in de situatie van opdrachtgever. Dit uit zich onder meer uit de beantwoording duidelijk de voor de aanbesteder relevante en onderscheidende meerwaarde van het door inschrijver aangeboden in relatie tot het desbetreffende sub gunningscriterium blijkt.	10 punten
Goed, beantwoording voldoet goed aan het gevraagde en is zeer uitgebreid beschreven, sluit goed aan bij de behoeften en wensen van opdrachtgever en geeft blijk van goed inzicht in de situatie van de opdrachtgever.	8 punten
Voldoende, beantwoording voldoet slechts nipt aan het gevraagde en sluit beperkt aan bij behoeften en wensen van opdrachtgever. Er kunnen hierdoor onduidelijkheden blijven bestaan over hoe de inschrijver dit in praktijk uitvoert	6 punten
Voldoet deels, De aanbidding voldoet gedeeltelijk aan de gestelde punten. Enkele onderdelen komen niet aan de orde maar wel een duidelijke toelichting waarom dit niet is gebeurd	3 punten
Onvoldoende, beantwoording voldoet onvoldoende aan het gevraagde en/of sluit onvoldoende aan bij behoeften en wensen van opdrachtgever.	1 punt
Geen beantwoording van het gevraagde.	Uitsluiting