

**Deelnamevoorwaarden
behorende bij verkoop van:**

**De voormalige scholenlocatie in *Rijnsaterwoude*
in de gemeente Kaag en Braasem**

Datum: 11 januari 2023

Inhoudsopgave

Definities	4
1. Algemeen	5
1.1 Instemming	5
1.2 Uitnodiging, geen aanbod	5
1.3 Openbaarmaking	5
1.4 Vormvrije procedure	5
1.5 Communicatie	5
1.6 Inhoud documenten	6
1.7 Planning	6
1.8 Vertrouwelijkheid	6
1.9 Tussentijdse beëindiging van de Procedure	6
1.10 Beoordelingscommissie	6
1.11 Voorlopige gunning	6
1.12 Definitieve gunning	6
1.13 Recht van terugkoop	7
1.14 Overdracht	7
1.15 Klachten	7
1.16 Geschillen	7
2. Gegadigde/Deelnemer en Voorstel/Aanbieding	8
2.1 Volledigheid en juistheid	8
2.2 Rechtsgeldigheid	8
2.3 Eenmalige aanmelding	8
2.4 Consortium	8
2.5 Onvoorwaardelijkheid	8
2.6 Taal	8
2.7 Toepasselijk recht	8
2.8 Inschrijvingsvergoeding	9
3. Planning	10
4. Fase 1: Visie (selectiefase)	11
4.1 Documenten	11
4.2 Beoordeling	11
4.3 Geschiktheid	11
4.3.1 Uitsluitingsgronden	11
4.3.2 Geschiktheidseisen	12
4.3.3 Financiële en economische draagkracht	12
4.4 Selectiecriteria	12

4.4.1	Controle op vormvereisten	12
4.4.2	Visie	12
4.4.3	Minimale grondwaarde	13
4.5	Voorstel	13
4.6	Beoordeling	13
4.6.1	Inhoudelijke beoordeling	13
4.6.2	Na de beoordeling	14
4.6.3	Afzien deelname Fase 2	14
5.	Fase 2: Planvoorstel	15
5.1	Uitnodiging	15
5.2	Gunningscriteria	15
5.2.1	Controle op vormvereisten	15
5.2.2	Plan van Aanpak	15
5.2.3	Schetsontwerp	16
5.2.4	Gronduitgifteprijs	17
5.3	Aanbieding	17
5.4	Beoordeling	17
5.4.1	Beoordeling plan van aanpak en schetsontwerp	17
5.4.2	Grondbieding	18
5.4.3	Na de beoordeling	18
6.	Verklaring	19

Definities

In deze Voorwaarden hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen en afkortingen, de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven.

Aanbieding:	de aanbieding die door een Deelnemer in Fase 2 wordt uitgebracht, welke voldoet aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde eisen.
Begeleidende Brief:	de begeleidende brief, die tevens behoort tot de Documenten.
Deelnemer:	een partij die deelneemt aan Fase 2.
Documenten:	de door Initiatiefnemer ter beschikking gestelde documenten met betrekking tot de Grondpositie en de Procedure.
Fase 1:	de Selectiefase op basis van visie en minimum bieding.
Fase 2:	de Gunningsfase op basis van planvoorstel en bieding.
Gegadigde:	een partij die wenst deel te nemen aan Fase 1. De partij is een zelfstandige organisatie of een samenwerkingsverband van zelfstandige ondernemingen.
Grondpositie:	de locatie gelegen in het ontwikkelgebied <i>herontwikkelingslocatie Kinderarcke, Snoopy en Meerkant</i> ook wel bekend als 'De voormalige scholenlocatie'.
Initiatiefnemer:	de partij die de Grondpositie in de markt zet door middel van de Procedure.
Voorstel:	het voorstel dat door een Gegadigde in Fase 1 wordt ingediend, welke voldoet aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde eisen.
Procedure:	de onderhavige vormvrije verkoop c.q. tender teneinde te komen tot het sluiten van de Overeenkomst.
Overeenkomst:	De overeenkomst die door Initiatiefnemer en Deelnemer wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden voor de uitgifte van de Grondpositie zijn vastgelegd.
Selectiecommissie:	Beoordelingscomité dat de Voorstellen en Aanbiedingen aan de hand van de uitgangspunten beoordeelt. De commissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Kaag en Braassem en de Stichting Woondiensten Aarwoude.
Voorwaarden:	de voorwaarden voor de Procedure, die in onderhavig document zijn opgenomen.

1. Algemeen

1.1 Instemming

Door voor deze Procedure een Voorstel c.q. Aanbieding in te dienen, verklaart de Gegadigde c.q. Deelnemer zich onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden en de inhoud van de Voorwaarden. De verplichtingen van een Gegadigde c.q. Deelnemer uit hoofde van de Voorwaarden gelden voor de gehele duur van de Procedure. Handelen in strijd met de eisen gesteld in de Voorwaarden kan leiden tot ongeldigheid van een Voorstel c.q. Aanbieding en tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de Procedure.

1.2 Uitnodiging, geen aanbod

De openbare verkoop betreft een uitnodiging tot het doen van een Aanbieding. Het verschaffen van de Documenten door Initiatiefnemer aan de Gegadigde c.q. Deelnemer valt derhalve nimmer te kwalificeren als een aanbod door of namens Initiatiefnemer. Ook heeft de Gegadigde c.q. Deelnemer geen recht op het voeren van onderhandeling met de Initiatiefnemer.

1.3 Openbaarmaking

De Initiatiefnemer heeft de Procedure openbaar bekend gemaakt via diverse kanalen en heeft belangstellenden daarbij uitgenodigd zich voor de Procedure aan te melden.

1.4 Vormvrije procedure

Hoewel Initiatiefnemer waarde hecht aan transparantie en objectiviteit is er geen sprake van een aanbesteding van een werk, dienst of levering. De Procedure is geheel vormvrij. De Aanbestedingswet 2012 of aanverwante regelgeving is derhalve niet van toepassing op onderhavige Procedure. Initiatiefnemer conformeert zich aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het kader van deze verkoop in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel, en kiest derhalve voor een openbare procedure. Initiatiefnemer meent een procedure in de markt te zetten waarbij kosten en noodzakelijke inzet voor geïnteresseerde partijen proportioneel is.

1.5 Communicatie

De communicatie over de Procedure verloopt volledig via TenderNed. Namens de gemeente Kaag en Braassem begeleidt *abcnova* onderhavige procedure.

Het is niet toegestaan direct contact op te nemen met raadsleden, wethouders, projectmedewerkers of medewerkers van de Initiatiefnemer over deze Procedure. Indien een Gegadigde c.q. Deelnemer zich hier niet aan houdt, kan dit tot directe uitsluiting van deelname aan de Procedure leiden.

De gevraagde informatie moet digitaal worden aangeleverd via TenderNed.

Geen enkele medewerker van de Initiatiefnemer en geen van de door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie-)verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de Grondpositie of de Initiatiefnemer in welke vorm dan ook te binden. Nadat er besluitvorming heeft plaatsgevonden in het College van B&W kan Initiatiefnemer overgaan tot het tekenen van de overeenkomsten.

1.6 Inhoud documenten

Aan de inhoud van de Voorwaarden en Documenten is de grootst mogelijke zorg besteed. Indien er sprake is van enige onduidelijkheid en/of mogelijk geconstateerde tegenstrijdigheid in de inhoud van Documenten, dienen Gegadigden de Initiatiefnemer per omgaande te verzoeken om verduidelijking van de tekst, voorafgaand aan indiening van het Voorstel. Dit geschiedt in het kader van de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Bij achterwege blijven van een dergelijk verzoek kan een Gegadigde zich later in een eventuele gerechtelijke procedure niet op een vermeende tegenstrijdigheid of onduidelijkheid in de Documenten beroepen.

1.7 Planning

De Initiatiefnemer behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Procedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De planning, alsmede de overige termijnen die in de Documenten zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Wijzigingen worden tijdig bekend gemaakt.

1.8 Vertrouwelijkheid

Documenten dienen door de Gegadigden en Deelnemers volstrekt vertrouwelijk te blijven en slechts aan medewerkers te worden getoond die voor het indienen van het Voorstel c.q. Aanbieding daarvan kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid dient ook te worden bewaard wanneer een Voorstel c.q. Aanbieding niet tot de totstandkoming van een overeenkomst leidt. Indien u niet wordt geselecteerd voor Fase 2, dienen de Documenten met alle bestaande kopieën te worden vernietigd. Voorts zal alle in het kader van het Voorstel c.q. de Aanbieding aan de Initiatiefnemer verstrekte informatie als strikt vertrouwelijk worden behandeld door de Initiatiefnemer.

1.9 Tussentijdse beëindiging van de Procedure

De Initiatiefnemer is niet verplicht de Procedure voort te zetten en kan de Procedure tussentijds beëindigen of besluiten aan het einde van de Procedure tot gedeeltelijke gunning over te gaan of niet tot gunning over te gaan.

1.10 Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling in fase 1 en fase 2 is een commissie ingesteld. De commissie bestaat o.a. uit:

- Vertegenwoordiging projectteam
- Vertegenwoordiging afdeling stedenbouw
- Vertegenwoordiging van de afdeling inkoop
- Vertegenwoordiging van de afdeling juridische zaken
- Vertegenwoordiging van de afdeling financiën
- Vertegenwoordiging namens Stichting Woondiensten Aarwoude

1.11 Voorlopige gunning

Van voorlopige gunning is sprake als de Initiatiefnemer definitieve overeenstemming heeft bereikt met een Deelnemer over de Overeenkomst.

1.12 Definitieve gunning

Van definitieve gunning is pas sprake als een Aanbieding door de Initiatiefnemer wordt aanvaard. Dit moment vindt plaats indien er een Overeenkomst tussen Initiatiefnemer en Deelnemer tot stand komt. Tot dat moment bestaat voor de Initiatiefnemer geen enkele – precontractuele – binding jegens een Deelnemer.

1.13 Recht van terugkoop

In de Overeenkomst zal een eerste recht van terugkoop voor de Initiatiefnemer met betrekking tot de Grondpositie worden opgenomen. Hiermee beoogt de gemeente Kaag en Braassem te borgen dat de grondpositie door Gegadigde binnen redelijke tijd tot ontwikkeling wordt gebracht.

1.14 Overdracht

Een Gegadigde c.q. Deelnemer kan zijn rechten voortvloeiend uit de Voorwaarden en/of de Overeenkomst niet zonder schriftelijke toestemming van de Initiatiefnemer – al dan niet gedeeltelijk – overdragen aan een derde.

1.15 Klachten

De Procedure kan aanleiding geven tot vragen of opmerkingen over de Documenten of de wijze van verkoop. Deze vragen of opmerkingen kunt u stellen op de wijze zoals vermeld in de Begeleidende Brief. Bent u het niet eens met de reactie dan kunt u een klacht indienen. Deze klacht kunt u indienen via de website van de gemeente Kaag en Braassem via het tabblad klacht of bezwaar.

1.16 Geschillen

Een eventueel geschil dient door middel van een civiel kort geding of een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van het arrondissement Den Haag aanhangig gemaakt te worden. Er zal na Fase 1 en na Fase 2 een stand-still periode van zeven (7) dagen in acht worden genomen om afgewezen Gegadigden respectievelijk Deelnemers de gelegenheid te geven nadere informatie te verkrijgen, dan wel om kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen in de betreffende fase. Iedere Gegadigde c.q. Deelnemer die het niet met de beslissing eens is, dient binnen de stand-still periode een civiel kort geding aanhangig te hebben gemaakt. Indien niet binnen de stand-still periode een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde Gegadigden c.q. Deelnemers geen bezwaren meer maken naar aanleiding van de beslissingen en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt.

2. Gegadigde/Deelnemer en Voorstel/Aanbieding

2.1 Volledigheid en juistheid

Na ontvangst van het Voorstel c.q. de Aanbieding voert de Initiatiefnemer een controle uit op compleetheid en juistheid van het Voorstel c.q. de Aanbieding. Niet-complete en/of onjuiste Voorstellen c.q. Aanbiedingen kunnen terzijde worden gelegd.

Ten behoeve van de beoordeling van de Gegadigden c.q. Deelnemers kan worden gevraagd de overgelegde gegevens aan te vullen of nader toe te lichten. Na de initiële beoordeling van de ontvangen Voorstellen c.q. Aanbiedingen kan een bedrijfsbezoek worden afgelegd ter verificatie van de Voorstellen c.q. Aanbiedingen. Indien dit gebeurt, dan wordt daarover met Gegadigde c.q. Deelnemer contact opgenomen. De Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen, waaronder - onder meer - begrepen het opvragen van financiële gegevens. Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor tot het vragen van nader advies aan bureau BIBOB. Bij een negatief advies van het Bureau BIBOB, behoudt Initiatiefnemer zich het recht voor de koop- en ontwikkelingsovereenkomst niet aan te gaan.

2.2 Rechtsgeldigheid

Het Voorstel c.q. de Aanbieding moet rechtsgeldig zijn ondertekend door degene die bevoegd is de Gegadigde c.q. Deelnemer te vertegenwoordigen, hetgeen moet blijken uit het uittreksel van het handelsregister. Het uittreksel dient bij het Voorstel te kunnen worden ingediend.

2.3 Eenmalige aanmelding

Een rechtspersoon of natuurlijke persoon mag zich slechts eenmaal, al dan niet in een consortium met andere rechtspersonen of natuurlijke personen als Gegadigde aanmelden. Dit geldt ook voor partijen die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern (art. 2:24b BW).

2.4 Consortium

Indien meerdere rechtspersonen of natuurlijke personen als consortium deelnemen aan de Procedure geldt het in deze Voorwaarden bepaalde voor ieder van hen, is ieder van hen aan te merken als Gegadigde/Deelnemer en zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de Procedure rustende verplichtingen. Alsdan dienen de gevraagde gegevens en documenten ten aanzien van ieder lid van het consortium te worden geleverd.

2.5 Onvoorwaardelijkheid

Indien het Voorstel c.q. de Aanbieding één of meerdere voorwaarden of voorbehouden bevat, kan dit tot uitsluiting leiden van de Procedure.

2.6 Taal

De vragen, het Voorstel en de Aanbieding geschieden in de Nederlandse taal. De voertaal tijdens de Procedure is de Nederlandse taal.

2.7 Toepasselijk recht

Het Nederlandse recht is van toepassing op deze Procedure en op de daaruit voortvloeiende rechtsbetrekkingen.

2.8 Inschrijvingsvergoeding

Voor fase 1 worden in geen geval kosten en/of schaden vergoed, ook niet indien de Procedure door de Initiatiefnemer tussentijds wordt beëindigd of aan het einde van de Procedure besloten wordt niet of tot gedeeltelijke gunning over te gaan. In fase 2 wordt geselecteerde Gegadigden een vergoeding ter beschikking gesteld van € 2.500,-. Deze vergoeding wordt uitsluitend ter beschikking gesteld aan partijen die een Planvoorstel en bieding indienen die voldoen aan de vormvereisten en compleetheid zoals genoemd in deze Voorwaarden en minimaal 40/80 punten scoort op het onderdeel Planvoorstel. De Gegadigde met de winnende Indiening ontvangt deze vergoeding niet.

3. Planning

De planning van de Procedure is als volgt:

Fase 1 – Visie	Uiterlijk op
Publicatie	11 januari 2023
Mogelijkheid tot het stellen van vragen	18 januari vóór 15:00
Nota van inlichtingen	25 januari 2023
Indienen visie	22 februari 2023 vóór 15:00
Voorlopige selectie	3 maart 2023
Bezwaartermijn (7 dagen)	
Definitieve selectie	13 maart 2023

Fase 2 – Planvoorstel	
Uitnodiging voor deelname aan fase 2	13 maart 2023
Mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen	27 maart 2023 vóór 15:00
Nota van inlichtingen	5 april 2023
Dialogogronde	Week 15 (11 april – 14 april)
Indienen planvoorstel en financiële bieding	26 mei 2023 vóór 15:00
Presentaties	Week 23 (5 juni – 4 juni)
Selectie winnende voorstel	Week 24 (12 – 16 juni)
Voorlopige gunning (onder voorbehoud)	19 juni 2023
Bezwaartermijn (7 dagen)	
Definitieve gunning (onder voorbehoud van collegebesluit)	27 juni 2023

De planning, alsmede de overige termijnen die in de Documenten zijn genoemd, zijn indicatief, met uitzondering van concreet benoemde deadlines (vet gedrukt). Wijzigingen worden tijdig bekend gemaakt.

4. Fase 1: Visie (selectiefase)

4.1 Documenten

Na aanmelding van de Gegadigden nodigt de Initiatiefnemer alle Gegadigden uit om een Voorstel in te dienen. Bij deze uitnodiging ontvangen alle Gegadigden de onderstaande Documenten.

Uitgegeven documenten	
1.	DWG van plangebied
2.	Omgevingsvisie (versie 2.0 d.d. 24-01-2022)
3.	LIOR 7.0
4.	Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 (d.d. 15 maart 2018)
5.	Verordening doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem, eerste wijziging (d.d. 26-02-2019)
7.	Kadastrale verkooptekening (d.d. 11-11-2022)

Onderzoeken worden verstrekt bij aanvang fase 2: Planvoorstel.

4.2 Beoordeling

Nadat de Initiatiefnemer de Aanmeldingen heeft ontvangen, controleert zij deze op volledigheid, juistheid c.q. rechtsgeldigheid. Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor om onvolledige, onjuiste of niet rechtsgeldige Aanmeldingen ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen.

4.3 Geschiktheid

Het doel van Fase 1 is de selectie van drie Gegadigden die als Deelnemer gaan deelnemen aan Fase 2. Aan de hand van onderstaande gegevens wordt de geschiktheid van de Gegadigde vastgesteld. Indien blijkt dat de Gegadigde niet voldoet aan de gevraagde eisen, behoudt Initiatiefnemer zich het recht voor het Voorstel ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsmiddelen dienen op verzoek binnen 5 kalenderdagen door Gegadigde te worden overgelegd.

4.3.1 Uitsluitingsgronden

De Initiatiefnemer kan iedere Gegadigde uitsluiten van deelneming aan de Selectieronde:

- 1 die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- 2 wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- 3 jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragregels;
- 4 die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de Initiatiefnemer aannemelijk kan maken;
- 5 die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;

- 6 die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- 7 die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge tenderprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

4.3.2 Geschiktheidseisen

De Gegadigde dient te voldoen aan een aantal eisen waaruit blijkt dat hij financieel in staat is de ontwikkeling tot stand te brengen.

4.3.3 Financiële en economische draagkracht

Bankverklaring

De Gegadigde dient in staat te zijn de minimale grondprijs ook daadwerkelijk te kunnen opbrengen. De Initiatiefnemer kan de Gegadigden verzoeken tot het inzenden van een door een bank of erkende financiële instelling ondertekende verklaring dat de Gegadigde in staat is om minimaal € 450.000,-- excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k. te betalen voor deze Grondpositie. Door middel van de ondertekening van deze deelnamevoorwaarden verklaart de Gegadigde in staat te zijn een bankverklaring aan te kunnen leveren wanneer de Gegadigde wordt geselecteerd om deel te nemen aan Fase 2.

Reserveringsvergoeding

De Deelnemer die geselecteerd wordt in de Fase 2, betaalt maandelijks 1% van de koopsom als reserveringsvergoeding. De reserveringsvergoeding gaat in na sluiting van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst en duurt voort tot het moment dat de grond geleverd wordt. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de te betalen grondprijs. Na levering dient Deelnemer, alsdan eigenaar, een bankgarantie te stellen ter meerdere zekerstelling van de voor hem ten opzichte van de Initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling voortvloeiende verplichtingen die bestaan na levering. De hoogte van de bankgarantie wordt nader vastgesteld in verhouding tot de omvang van de verplichtingen. Door het indienen van een Voorstel verklaart de Gegadigde nu voor alsdan akkoord te gaan met de reserveringsvergoeding respectievelijk het stellen van de bankgarantie wanneer de Gegadigde eindigt als winnende Deelnemer en met hem door de Initiatiefnemer een Overeenkomst wordt gesloten. N.B. De vorenstaande regeling is nog niet definitief vastgesteld. Initiatiefnemer behoudt zich derhalve het recht voor een andere zekerheidsregeling op te nemen, welke regeling, met gelijkwaardige omvang, overigens een gelijk doel beoogt.

4.4 Selectiecriteria

De Initiatiefnemer is op zoek naar een passende partij of combinatie van partijen die in staat is een goed plan in te dienen voor de ontwikkeling van de locatie en in staat is deze voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling te (laten) brengen. Gegadigden dienen een Visie aan te leveren aan de hand waarvan de Initiatiefnemer (circa) drie partijen selecteert die worden uitgenodigd voor deelname aan Fase 2.

4.4.1 Controle op vormvereisten

De door Gegadigden ingediende Voorstellen worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid zoals genoemd in de Voorwaarden. Partijen die hier niet aan voldoen, kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de Procedure.

4.4.2 Visie

In de visie geven de Gegadigden naast een heldere en bondige beschrijving van het concept inclusief de programmamix en de ruimtelijke kwaliteit aan hoe zij beogen om te gaan met duurzaamheid en samenhang van 'De Voormalige Scholenlocatie'.

Tevens geven de Gegadigden aan hoe de expertise en ervaring van het team wordt ingezet om dit concept te realiseren. De visie wordt door de Selectiecommissie beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten:

1. **Visie op concept en programmamix**

Uw visie op het concept en de programmamix, tevens in relatie tot de minimale grondbieding en kansen/risico's die u ziet ter optimalisatie.

2. **Visie op ruimte, ruimtelijke samenhang en vormgeving**

Uw visie op de locatie, stedenbouwkundige samenhang en architectonische uitstraling.

3. **Duurzaamheid**

Wat is uw visie op duurzaamheid en uw visie op de toepassing van concrete duurzaamheidsmaatregelen op deze locatie.

4. **Samenwerkingspartners/team**

Binnen dit onderdeel dient u uw team toe te lichten. De wijze waarop de kennis en ervaring van uw team garant staat voor een kwalitatieve goede ontwikkeling van de locatie, een succesvol realisatieproces en het ontzorgen van de gemeente Kaag en Braassem.

5. **Betrekken van de omgeving**

Uw visie op de wijze waarop u de omgeving c.q. omwonenden gaat betrekken tijdens het ontwerp en de totstandkoming van de ontwikkeling.

Voor de totale onderbouwing is een maximum van tien (10) pagina's A4 toegestaan (lettertype Arial, tekengrootte 9).

4.4.3 Minimale grondwaarde

De Initiatiefnemer beoogt minimaal een budget neutrale gemeentelijke grondexploitatie te voeren. Om dit te borgen wordt in deze procedure gewerkt met een minimale grondwaarde. De minimale grondwaarde voor het Project is vastgesteld op € 450.000,- excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k. . Gegadigde conformeert zich bij Inschrijving aan deze minimale grondwaarde.

4.5 Voorstel

Een Gegadigde moet uiterlijk op **22 februari 2023 vóór 15:00**, Nederlandse tijd, het Voorstel bij de Initiatiefnemer inleveren. Inlevering geschiedt digitaal via TenderNed. Na indiening van zijn Voorstel ontvangt de Gegadigde een ontvangstbevestiging van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer neemt kennis van de inhoud van elk tijdig ingediend Voorstel en beoordeelt deze op hun geldigheid, volledigheid en betekenis conform de Voorwaarden.

4.6 Beoordeling

Indien meer dan drie (3) Voorstellen binnen zijn gekomen, gaat de Initiatiefnemer over tot selectie van de Voorstellen. De selectie vindt plaats op basis van de ingediende visie en de bereidheid tot betaling van tenminste de minimumprijs.

4.6.1 Inhoudelijke beoordeling

De selectiecommissie bepaalt gezamenlijk één cijfer voor de planvisie op basis van onderstaande tabel. De maximale score voor de Visie bedraagt 100 punten.

Beoordeling	Punten
Uitstekend: voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eis, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	100
Goed: voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd.	80
Voldoende: voldoet aan eis, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	60
Matig: voldoet niet aan eis, weinig tot geen onderscheidend vermogen, matig onderbouwd.	40
Slecht: voldoet niet aan eis, geen enkele onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwing.	20
Onvoldoende: voldoet op geen enkele wijze aan gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing.	0

De totale score van een Voorstel wordt bepaald door de score per criterium te vermenigvuldigen met onderstaand percentage:

Visie	Percentage
Visie op concept en programma	30 %
Visie op ruimte, ruimtelijke samenhang en vormgeving	20 %
Duurzaamheid	10 %
Samenwerkingspartners/team	20 %
Betrekken van de omgeving	20%

4.6.2 Na de beoordeling

De Selectiecommissie voorziet de Initiatiefnemer van haar beoordeling. De Initiatiefnemer stelt op basis van de beoordeling een proces-verbaal van beoordeling vast met daarin de door de Selectiecommissie bepaalde rangorde van de Voorstellen. Vervolgens informeert de Initiatiefnemer zowel de drie (3) geselecteerde Deelnemers als de Gegadigden die niet zijn geselecteerd omtrent de beoordeling. Er zal na Fase 1 een stand-still periode van zeven (7) kalenderdagen in acht worden genomen om afgewezen Gegadigden gelegenheid te geven nadere informatie te verkrijgen, dan wel om kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen. Na het verstrijken van de periode van zeven (7) kalenderdagen te rekenen vanaf dagtekening van het voornemen tot selectie wordt tot definitieve selectie overgegaan en zullen de geselecteerde partijen een uitnodiging ontvangen.

4.6.3 Afzien deelname Fase 2

Indien een geselecteerde Gegadigde om hem moverende redenen alsnog wenst af te zien van deelname aan Fase 2, verzoekt de Initiatiefnemer dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging voor Fase 2 kenbaar te maken. In het geval dat één of meer geselecteerde Gegadigden kenbaar maakt/maken af te willen zien van de uitnodiging, kan de Initiatiefnemer besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking uit te nodigen.

5. Fase 2: Planvoorstel

5.1 Uitnodiging

Na afloop van de stand-still periode van Fase 1 nodigt Initiatiefnemer direct de geselecteerde Deelnemers uit om een Aanbieding uit te brengen.

Fase 2 kent naast de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen ook een individuele dialoogronde per Deelnemer in besloten setting. De ervaring is dat de dialoog u als marktpartij in staat stelt een betere Aanbieding uit te brengen doordat u hierover tussentijds met de Initiatiefnemer van gedachten kunt wisselen. Het dialooggesprek wordt voorbereid door de Gegadigde en geeft de mogelijkheid om gezamenlijk kansen of varianten te verkennen, het Voorstel en overeenkomsten te bespreken en bij te stellen, en mogelijk ook onzekerheden en risico's te beheersen of weg te nemen.

5.2 Gunningscriteria

De Initiatiefnemer heeft de criteria vastgesteld zoals in deze paragraaf beschreven, waarover de Deelnemer bij zijn Aanbieding gegevens dient aan te leveren, waaraan elke Aanbieding dient te voldoen en aan de hand waarvan in Fase 2 een winnende Deelnemer wordt aangewezen. Indien blijkt dat de Deelnemer niet voldoet aan de gevraagde eisen, behoudt Initiatiefnemer zich het recht voor de Aanbieding ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsmiddelen dienen op verzoek binnen 5 kalenderdagen door de Deelnemer te worden overgelegd.

5.2.1 Controle op vormvereisten

De door de Deelnemers ingediende Aanbiedingen worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid zoals genoemd in de onderhavige brief en de Voorwaarden. Partijen die hier niet aan voldoen, kunnen worden uitgesloten van deelname aan de Procedure.

5.2.2 Plan van Aanpak

Voortbordurend op de visie uit Fase 1 dienen Deelnemers een planvoorstel in met daarin een Plan van Aanpak, een Schetsontwerp en een Grondbieding. Voor het Plan van Aanpak, het Schetsontwerp en de Grondbieding zijn gezamenlijk maximaal 100 punten te verkrijgen. Onderstaande onderdelen zijn aspecten die van belang zijn voor de Initiatiefnemer en dienen minimaal in het **plan van aanpak** te worden geadresseerd door de Deelnemer:

1. Programma, met daarin o.a.:

- Kwaliteit/diversiteit beoogde programma;
- Mate waarin wordt bijgedragen aan de realisatie van extra woningen voor gewenste doelgroepen (sociale huur en betaalbare koop);
 - o Minimaal 1/3 sociale huurwoningen
 - o Minimaal 2/3 middensegment; betaalbare koop (tot € 355.000,--)
- Ruimtelijke en sociale samenhang;
- Concrete doelgroepen en eindgebruikers.

2. Projectaanpak en structuur, met daarin o.a.:

- Te betrekken personen;
- Continuïteit van sleutelpersonen;

- Communicatieplan.

3. Visie op de uitvoeringsplanning, met daarin o.a.:

- Uitwerking planning, in relatie tot randvoorwaarden en uitgangspunten van het Project;
- Waarborging planning.

4. Kwaliteit proces, met daarin o.a.:

In uw aanpak dient in ieder geval op de volgende aspecten te worden gelet:

- Aanpak en afstemming met/betrekken van de omgeving;
- Aanpak en afstemming met Woondiensten Aarwoude;
- Ontzorgen van de gemeente Kaag en Braassem;
- Garanties uitvoering;
- De wijze waarop overlast wordt voorkomen, met daarin aandacht voor o.a.:
 - de directe projectomgeving;
 - voorkomen zettingen van kabels, leidingen en gebouwen in de omgeving;
 - omgevingsvriendelijkheid ten opzichte van omwonenden, en gebruikers in nabijheid;
 - aanvoer bouwverkeer in relatie tot de omgeving.

Initiatiefnemer verwacht een goede onderbouwing per aspect, in elk geval tekstueel en waar nodig visueel, van elk van de hierboven genoemde aspecten. Voor het plan van aanpak inclusief beeldmateriaal is een maximum van tien (10) pagina's A4 toegestaan.

5.2.3 Schetsontwerp

Om de kwaliteit van uw voorstel te beoordelen wordt gevraagd een schetsontwerp aan te leveren dat in woord en beeld inzicht geeft in het architectonische eindbeeld, de bouwkwaliteit en materialisatie en de ruimtelijke/programmatische visie. Daarnaast krijgt duurzaamheid een duidelijke rol binnen het schetsontwerp. De Aanbieder dient minimaal het niveau van een schetsontwerp te hebben en dient een vervolg te zijn van visie van de Deelnemer uit Fase 1. U wordt gevraagd inzicht te geven op de wijze waarop de ontwikkeling in relatie staat tot de openbare ruimte. Het dient een schetsontwerp op hoofdlijnen te zijn, niet cruciale elementen en details mogen worden weggelaten. Tekeningen moeten zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. Wij vragen u nadrukkelijk om géén maquettes aan te leveren, deze worden niet meegenomen in de beoordeling. De volgende onderdelen komen in ieder geval in het schetsontwerp aan bod:

Bouwkwaliteit & ontwerp:

- Uitstraling en materialisatie;
- Architectonisch eindbeeld inclusief beschrijving en visie;
- Ruimtelijke inpassing;
- Concrete toepassingen op gebied van duurzaam bouwen (energetische kwaliteit, circulariteit, natuurinclusief, etc.)
- Inpassing van groen;
- Plankaarten met indicatie van functies, entrees en aansluiting op openbare ruimte;
- Plattegronden;
- Gevels;
- Doorsnedes gebouwen in oost/west en noord/zuid richting;
- Architectonische visie driedimensionaal verbeeld in renderingen;

- Programmatabel.

Het schetsontwerp bestaat uit een digitaal A3-boekje met maximaal 30 enkelzijdige A3 pagina's.

5.2.4 Gronduitgifteprijs

Deelnemers dienen een financiële bieding voor de afname van de Grondpositie uit te brengen. De grondbieding dient boven de vastgestelde minimale grondprijs te liggen. De bieding betreft prijspeil 1 januari 2023, te indexeren met CPI alle huishoudens, en is excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k.

5.3 Aanbieding

Een Deelnemer moet uiterlijk op **26 mei 2023 vóór 15:00**, Nederlandse tijd, de Aanbieding bij de Initiatiefnemer inleveren. Inlevering geschiedt digitaal via TenderNed. Na indiening van zijn Aanbieding ontvangt de Deelnemer een ontvangstbevestiging van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer neemt kennis van de inhoud van elk tijdig ingediende Aanbieding en beoordeelt deze op hun geldigheid, volledigheid en betekenis conform de Voorwaarden.

5.4 Beoordeling

De beoordeling van de Aanbiedingen vindt plaats op basis van het plan van aanpak (40 punten), schetsontwerp (40 punten) en de grondbieding (20 punten).

5.4.1 Beoordeling plan van aanpak en schetsontwerp

Voor het plan van aanpak en het schetsontwerp kunnen elk maximaal 40 punten worden toegekend. De Selectiecommissie bepaalt gezamenlijk één cijfer voor de verschillende onderdelen van het plan op basis van onderstaande tabel:

Beoordeling	Punten
Uitstekend: voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eis, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	100
Goed: voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd.	80
Voldoende: voldoet aan eis, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	60
Matig: voldoet niet aan eis, weinig tot geen onderscheidend vermogen, matig onderbouwd.	40
Slecht: voldoet niet aan eis, geen enkele onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwing.	20
Onvoldoende: voldoet op geen enkele wijze aan gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing.	0

De totale score van een plan wordt bepaald door de score per onderdeel te vermenigvuldigen volgens onderstaand tabel:

Onderdeel	Percentage
Plan van aanpak	40%
Schetsontwerp	40%
Grondbieding	20%
Totaal	100 %

5.4.2 Grondbieding

Op de prijs wordt een relatieve beoordeling toegepast. De geboden prijs die het hoogst is, krijgt de maximale score van 20 punten. De score voor de lagere financiële biedingen worden aan de hand van onderstaande formule berekend:

Formule prijs

$$\frac{(\text{Grondbieding inschrijver} - \text{minimale grondbieding})}{(\text{Hoogste grondbieding} - \text{minimale grondbieding})} \times 20 = (\text{aantal punten financiële bieding Deelnemer})$$

5.4.3 Na de beoordeling

De Selectiecommissie voorziet de Initiatiefnemer van haar beoordeling. De Initiatiefnemer stelt op basis van de beoordeling een proces-verbaal van beoordeling vast met daarin het door de Selectiecommissie bepaalde aantal punten voor het plan en het behaalde aantal punten voor de gronduitgifteprijs. De Initiatiefnemer behoudt zich expliciet het recht voor om de Procedure te beëindigen c.q. niet te gunnen, indien de Aanbieding met de beste prijs-kwaliteit verhouding de ondergrens voor de gronduitgifteprijs ter hoogte van € 450.000,- exclusief belastingen en kosten koper niet overstijgt.

De Initiatiefnemer besluit vervolgens of hij overgaat tot Voorlopige gunning of dat hij de Procedure beëindigt zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze. Indien de Initiatiefnemer besluit over te gaan tot Voorlopige gunning treden de Initiatiefnemer en de voorlopig gegunde Deelnemer in nader overleg omtrent de totstandkoming van de Overeenkomst. Zodra de Initiatiefnemer een schriftelijke mededeling heeft gedaan aan de voorlopig gegunde Deelnemer, deelt hij dit schriftelijke mede aan elke van de Deelnemers. Na het verstrijken van de periode van zeven (7) kalenderdagen te rekenen vanaf dagtekening van het voornemen tot gunning wordt tot definitieve gunning overgegaan. Definitieve Gunning vindt eerst plaats na ondertekening van de Overeenkomst door de Initiatiefnemer en de definitief gegunde Deelnemer. Alle overige Deelnemers worden alsdan schriftelijk hiervan op de hoogte gesteld.

6. Verklaring

Ondergetekende **verklaart**, door ondertekening hieronder respectievelijk parafering op iedere pagina,

- de Voorwaarden behorende bij de verkoop 'De Voormalige Scholenlocatie' te hebben gelezen, en
- aan de verkoopprocedure te willen deelnemen onder de voorwaarden en bedingen van de Voorwaarden behorende bij de verkoop 'De Voormalige Scholenlocatie', en
- zich nu voor alsdan te conformeren aan een minimale bieding van € 450.000,- exclusief belastingen en kosten koper.

Getekend te _____ op _____

Bedrijf: _____

Bedrijf: _____

Naam: _____

Naam: _____

Functie: _____

Functie: _____