

Aanbestedingsleidraad golfbaan Naarderbos

Mededingingsprocedure met onderhandeling



Versie 1.0

Publicatiedatum 18 september 2025

Referentie 2025-000000

Inhoudsopgave

1	Aanbesteding	3
1.1	Aanbestedingsprocedure	4
1.2	Planning	4
1.3	Schouw	5
1.4	Klachtenregeling Gooise Meren bij aanbestedingen	5
1.5	Integriteit en Bibob-toetsing	5
1.6	Scope en Aanbestedingsstukken	6
1.7	Communicatievoorschriften en nota van inlichtingen	6
2	Selectiefase	7
2.1	Geschiktheidseisen, selectiecriteria en selectiemethode	7
2.2	Selectiemethode	10
2.3	Selectie voor inschrijvingsfase	12
3	Inschrijvingsfase	13
3.1	Bespreken van de eerste inschrijvingen	13
3.2	Inschrijving	13
3.3	Indiening inschrijving	13
3.4	Gestanddoening	14
3.5	Toetsing en absolute beoordeling inschrijvingen	14
3.6	Beoordelingscommissie en werkwijze	14
3.7	Uitvoeringsvoorwaarden	14
4	Gunningscriterium & gunning	16
4.1	Gunningscriterium	16
4.2	Beoordelingsmethodiek	16
4.3	Verificatiegesprek	23
4.4	Gunning	23
5	Overige spelregels	25
5.1	Algemene spelregels	25
5.2	Vertrouwelijkheid	26
5.3	Rechtsverwerking	26
5.4	Bevoegde rechter en toepasselijk recht	26
5.5	Gunningsbeslissing en bezwaar	26
5.6	Kostenvergoeding	26
5.7	Begrippenlijst	26
	BIJLAGEN	29

1 Aanbesteding

Voor u ligt de aanbestedingsleidraad behorend bij de aanbesteding voor de exploitatie van golfbaan Naarderbos. Nadat de erfpachtrechten in het recreatiepark Naarderbos in juli 2024 zijn aangekocht door de Gemeente, wenst zij de grond van de voormalige golfbaan wederom te laten exploiteren door een externe partij. De gemeenteraad heeft op 9 juli 2025 het nieuwe bestemmingsplan recreatiepark Naarderbos vastgesteld. Hiermee liggen alle aspecten waarbinnen een toekomstige exploitant de golfbaan kan exploiteren vast.

Het recreatiepark Naarderbos, waarbinnen de toekomstige exploitatie moet worden gerealiseerd, is een bijzonder gebied dat zowel recreatieve als ecologische waarden combineert. Het grenst aan het Gooimeer en vormt een belangrijke schakel in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en tussen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Naardermeer, IJmeer en Gooimeer. Deze ecologische verbindingszone, de Gooimeertak, is essentieel voor het vergroten en verbinden van leefgebieden voor tal van diersoorten, waaronder onze doelsoorten zoals de otter, ringslang, kamsalamander, ijsvogel en steenuil. Deze soorten fungeren als boegbeelden voor de biodiversiteit in Gooise Meren. Maatregelen gericht op hun bescherming hebben een breed positief effect op andere flora en fauna. Het gebied biedt bovendien een rijk scala aan biotopen, waaronder bosschages, graslanden en waterpartijen, die bijdragen aan de leefbaarheid van diverse planten- en diersoorten.

De renovatie/heraanleg van de golfbaan, waaronder plannen voor een golfclubhuis, brengt zowel kansen als uitdagingen met zich mee. Hoewel deze ontwikkelingen recreatieve voorzieningen versterken, moeten ze zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige natuurwaarden. Dit vraagt om zorgvuldige ecologische toevoegingen en aanpassingen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

Het behoud en de versterking van de biodiversiteit in het Naarderbos sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke ambitie om als groene gemeente nog groener te worden. Door in te zetten op het versterken van de ecologische verbindingszone en het realiseren van robuuste, klimaatbestendige habitats, kan het gebied een voorbeeld worden van hoe natuur en recreatie hand in hand gaan. Het is daarmee niet alleen een waardevolle recreatieve bestemming, maar ook een cruciaal natuurgebied dat bijdraagt aan het behoud van biodiversiteit in Gooise Meren en de omliggende regio.

De ontwikkeling en de exploitatie van de golfbaan kent dan ook uitgangspunten gericht op golf en gericht op natuur, te weten:

1. De voor sport-golfterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Een 18-holes golfbaan en een 9-holes par-3 baan
 - b. Een golfclubhuis met ondergeschikt terras
 - c. Een afslaggebouw voor de driving range
2. De toekomstige golfbaan kent een open karakter, dit wil zeggen dat een ieder die dat wil, na betaling van een toegangsbewijs (greenfee) 9 respectievelijk 18 holes golf mag spelen (pay and play).
3. Een toekomstige vereniging zal eveneens een openbaar karakter kennen. Een ieder die dit wenst zal lid kunnen worden van deze vereniging.
4. De ondernemer betaalt een jaarlijkse canon als vergoeding voor gebruik van de grond, dit is de erfpacht.
5. Het ontwerp van de toekomstige golfbaan sluit zo dicht mogelijk aan bij het huidige ontwerp.
6. De exploitant zal de ecologische verbindingszone versterken met ten minste maatregelen zoals door de Gemeente zijn aangedragen met een omvang van ten minste 1.500 m².
7. In delen van de golfbaan die niet strikt noodzakelijk zijn voor de exploitatie van golf wordt beoogd om de natuurwaarde hiervan te maximaliseren (rustgebied, beperkt ecologisch onderhoud). Indien mogelijk geeft exploitant delen hiervan in (onder)erfpacht uit aan (een) natuurorganisatie(s).

Belangrijk is om bij de exploitatie rekening te houden met de volgende punten:

Inzicht in de leidingen van nutsvoorzieningen

Ondernemers worden erop gewezen dat zij voor het verkrijgen van inzicht in de ligging van leidingen en kabels van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, gas, water en telecommunicatie, verplicht zijn een KLIC-melding (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) te doen. Het is de verantwoordelijkheid van de ondernemer om tijdig een KLIC-melding aan te vragen conform de wettelijke voorschriften uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION). Hiermee wordt voorkomen dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden schade ontstaat aan ondergrondse infrastructuur.

Netcongestie

Daarnaast dienen ondernemers bij het plannen en uitvoeren van werkzaamheden rekening te houden met eventuele beperkingen als gevolg van netcongestie. Netcongestie kan leiden tot beperkingen in de capaciteit of beschikbaarheid van energievoorzieningen in bepaalde gebieden. Eventuele gevolgen van netcongestie dienen tijdig te worden signaleerd en besproken met de Gemeente. Het risico op vertragingen of extra kosten door netcongestie ligt bij de ondernemer, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen met de Gemeente. Ondernemers worden geadviseerd om voorafgaand aan inschrijving hierover contact op te nemen met de betreffende netbeheerder(s) voor actuele informatie en mogelijke oplossingen.

1.1 Aanbestedingsprocedure

Deze aanbesteding bestaat uit twee fasen:

1. **Selectiefase:** In de eerste fase van deze aanbesteding dienen geïnteresseerde ondernemers een aanmelding in om in aanmerking te komen voor selectie (zie paragraaf 2 van deze aanbestedingsleidraad). Aan het eind van deze selectiefase nodigt de Gemeente de drie meest geschikte ondernemers uit voor de inschrijvingsfase.
2. **Inschrijvingsfase:** Na selectie worden maximaal drie geselecteerde ondernemers uitgenodigd een eerste (onvoorwaardelijke) inschrijving in te dienen. De Gemeente heeft het recht de opdracht direct te gunnen aan de meest gerede partij of in onderhandeling te treden over de eerste inschrijvingen. Doel van dergelijke onderhandelingen is in concurrentie toewerken naar betere/aangescherpte inschrijvingen. Vervolgens heeft de Gemeente het recht de opdracht te gunnen, of verder te onderhandelen over de ingediende inschrijving(en). Deze inschrijvingsfase wordt nader toegelicht in paragraaf 3 van deze aanbestedingsleidraad.

1.2 Planning

Onderdeel	Datum
1. Publicatie aanbesteding	18 september 2025
2. Schouw	25 september 2025
3. Uiterste termijn voor het indienen van vragen via TenderNed	2 oktober 2025
4. Publicatie nota van inlichtingen 1	15 oktober 2025
5. Uiterste termijn voor het indienen van vragen via TenderNed	20 oktober 2025
6. Publicatie nota van inlichtingen 2	30 oktober 2025
7. Uiterste termijn indiening aanmeldingen	10 november 2025
8. Selectiebeslissing	17 november 2025
9. Uiterste datum bezwaartermijn selectiebeslissing	25 november 2025
10. Uitnodiging voor de Inschrijvingsfase	18 november 2025
11. Uiterste termijn voor het indienen van vragen via TenderNed	26 november 2025
12. Publicatie nota van inlichtingen 3	03 december 2025
13. Optioneel: extra vragenronde + vierde nota van inlichtingen	04 december- 10 december
14. Uiterste termijn indiening eerste inschrijvingen	23 december 2025

Onderdeel	Datum
15. Optioneel: Bespreken van de inschrijvingen	12 januari 2026- 13 januari 2026
16. Optioneel: Uiterste termijn indiening definitieve inschrijvingen	30 januari 2026
17. Verificatiegesprek	4 februari 2026
18. Gunningsbeslissing	6 februari 2026
19. Gunning	Na verloop van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 5.5).

Aan deze voorlopige planning kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente is gerechtigd deze planning of onderdelen daarvan zonder overleg met geïnteresseerde ondernemers te wijzigen.

1.3 Schouw

Op donderdag 25 september van 14:00 uur tot 16:00 uur heeft u de gelegenheid om het huidige gebouw te bekijken dat voorheen door de exploitant wordt gebruikt voor met name onderhoudswerkzaamheden. Ook zal de toegang tot de pompen voor de beregeningsinstallatie toegankelijk zijn. Daarnaast kunt u zelfstandig het terrein bekijken, overigens is het gebied op dit moment geheel toegankelijk. Tijdens de schouw zullen geen inhoudelijke vragen worden beantwoord, deze dient u tijdens de nota van inlichtingen te stellen.

U kunt zich hiervoor aanmelden tot en met 24 september 2025 bij de betrokken inkoopadviseur via: i.gijzen@gooisemeren.nl. Vragen naar aanleiding van de schouw dienen via de Nota van Inlichtingen te worden gesteld.

1.4 Klachtenregeling Gooise Meren bij aanbestedingen

De Gemeente hanteert de volgende procedure voor klachtafhandeling voor de Gemeente en Ondernemers. Een ondernemer kan een klacht over deze aanbestedingsprocedure schriftelijk kenbaar maken via klachtenloketaanbestedingen@gooisemeren.nl. Alleen klachten die naar dit adres worden gezonden zullen door de Gemeente in behandeling worden genomen. Klachten moeten betrekking hebben op een aanbestedingsprocedure. Klachten van algemene aard komen niet in aanmerking voor behandeling via het klachtenloket aanbesteden. Een klacht dient voorts aan de onderstaande voorwaarden te voldoen om voor verdere behandeling in aanmerking te komen:

- De klacht bevat de naam en adresgegevens van de klager;
- De klacht bevat de naam van de betreffende aanbesteding;
- De klacht wordt zo snel mogelijk na vaststelling door klager kenbaar gemaakt aan de gemeente Gooise Meren;
- Klager is aantoonbaar belanghebbende;
- Klager geeft helder aan waarop de klacht betrekking heeft;
- De klacht heeft enkel betrekking op inhoudelijke aspecten van de betreffende aanbesteding;
- Klager geeft een oplossingsrichting aan bij zijn klacht;
- Klager maakt met zijn klacht geen misbruik van de klachtenregeling.

De Gemeente behandelt de klacht op passende wijze en houdt rekening met de belangen van de betrokkenen. De aanbestedingsprocedure wordt niet onderbroken door een ingediende klacht. Een klacht kan in de Nota van Inlichtingen worden beantwoord, als dat volgens de Gemeente passend is. Als dat niet passend is, geeft de Gemeente haar reactie direct aan de klager.

1.5 Integriteit en Bibob-toetsing

Ter uitvoering van het integriteitsbeleid wordt de ondernemer, die voor gunning van de opdracht in aanmerking komt, op zijn integriteit gescreend – een zogenaamde Bibob-screening. U dient hiervoor de vragenlijst in te vullen zoals bijgevoegd in [bijlage 15](#).

Mocht er naar het oordeel van de Gemeente sprake zijn van (indicaties van) één of meer van de omstandigheden waarbij sprake is van strijdigheid met het integriteitsbeleid, dan kunnen op basis daarvan de volgende maatregelen worden genomen:

- de ondernemer in kwestie wordt uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure;
- de ondernemer komt niet voor gunning in aanmerking;
- in de overeenkomst worden nadere, al dan niet opschortende of ontbindende, voorwaarden opgenomen; of
- toestemming voor het inzetten van een bepaalde onderaannemer wordt geweigerd.

Door het indienen van een aanmelding stemt de ondernemer in met het uitvoeren van de screening en de eventuele extra bewakingsmaatregelen die hieruit volgen.

1.6 Scope en Aanbestedingsstukken

De Gemeente wenst een betrouwbare exploitant te contracteren voor golfbaan Naarderbos, waarmee de Gemeente een Concessieovereenkomst sluit voor een periode van 50 jaar. Op het terrein van de golfbaan liggen ook percelen die eigendom zijn van Afvalzorg en van de Staat en die in erfpacht zijn uitgegeven aan de Gemeente. Op een gedeelte van het grondgebied bevond zich een voormalige (inmiddels gesloten) stortplaats die is afgedekt met een speciale laag (de afdeklaag). De exploitant zal daardoor te maken krijgen met (het toestaan van) onderhoudsverplichtingen door verschillende partijen. Dit is nader uitgewerkt in onder meer het Programma van Eisen ([Bijlage 1](#)) en het concept van de akte uitgifte (onder) erfpacht en onderopstal ([Bijlage 12](#)).

Alle Aanbestedingsstukken kunnen gedurende deze aanbesteding worden gewijzigd. Eventuele wijzigingen worden gemeld aan de geïnteresseerde ondernemers. Elke inschrijving met bijbehorende prijzen dient gebaseerd te zijn op de (op dat moment gepubliceerde) Aanbestedingsstukken.

1.7 Communicatievoorschriften en nota van inlichtingen

Alle communicatie over deze aanbesteding verloopt in beginsel schriftelijk, via TenderNed. Een instructie over het gebruik van TenderNed is te vinden via: [Aanmelden voor niet-openbare aanbesteding | TenderNed](#).

Vragen die niet via TenderNed of te laat zijn ingediend, worden in beginsel niet in behandeling genomen. Het is toegestaan vertrouwelijke vragen te stellen aan de Gemeente. Indien de Gemeente meent dat vertrouwelijke behandeling en beantwoording gerechtvaardigd is, beantwoordt de Gemeente deze vraag/vragen individueel aan de betreffende ondernemer. Indien de Gemeente meent dat vertrouwelijke behandeling en beantwoording van de betreffende vraag niet gerechtvaardigd is, zal de ondernemer worden verzocht binnen een door de Gemeente te stellen termijn te berichten dat hij instemt met beantwoording van de vraag in de nota van inlichtingen, bij gebreke van welke instemming de ondernemer wordt geacht de betreffende vraag te hebben ingetrokken.

2 Selectiefase

Aan het eind van de eerste fase van deze aanbesteding (de selectiefase) beoogt de Gemeente ten minste drie ondernemers uit te nodigen voor de inschrijvingsfase. De Gemeente nodigt u daartoe uit een aanmelding in te dienen. Elke aanmelding dient te bestaan uit de volgende documenten:

Onderdeel	Omschrijving	Format
Document 1	Geschiktheidseis & selectie criterium 1: Referentie 1	Formulier referenties
Document 2	Geschiktheidseis & selectie criterium 2: Referentie 2	Formulier referenties
Document 3	Geschiktheidseis & selectie criterium 3: Referentie 3	Formulier referenties
Document 4	Geschiktheidseis 4: Passende bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering	Kopie polis / verklaring verzekeraar
Document 5	Geschiktheidseis 5: Financiële gezondheid	Zie geschiktheidseis 5
Document 6	Geschiktheidseis 6: Kwaliteitsborging	Zie geschiktheidseis 6
Document 7	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Online tool TenderNed
Document 8	Uittreksel Kamer van Koophandel	Kopie KvK uittreksel
Document 9	Gedragsverklaring aanbesteden	Format Justis
Document 10	Verklaring van de Belastingdienst	Format Belastingdienst
Document 11	Verklaring anticollusie en juistheid inschrijving	Format Gemeente

Als u een aanmelding indient als combinatie of een beroep doet op een derde om te voldoen aan de geschiktheidseisen, lees dan de instructies door die zijn opgenomen in [Bijlage 17](#).

2.1 Geschiktheidseisen, selectiecriteria en selectiemethode

De Gemeente beoordeelt de aanmeldingen op basis van onderstaande geschiktheidseisen en kwalitatieve selectiecriteria. Voor de gevraagde referenties 1 t/m 3 wordt gevraagd per criterium één of meerdere referentieprojecten aan te leveren die zijn uitgevoerd in de afgelopen vijf jaar (gerekend vanaf de uiterste datum voor indiening van de aanmelding). Het is toegestaan om één referentieproject te gebruiken voor meerdere geschiktheidseisen en selectiecriteria. Indien Ondernemer meerdere referenties indient die aan de eisen voldoen, en dus meer ervaring heeft, zal dit hoger scoren in de kwalitatieve selectie dan indien er slechts één referentie wordt ingediend.

Geschiktheidseis en selectie criterium 1: Ervaring met exploitatie van golfbanen

Ondernemer dient bij aanmelding minimaal **één referentieproject** aan te leveren dat aantoont dat voldaan wordt aan deze geschiktheidseis 1 én dat wordt gebruikt voor beoordeling van selectie criterium 1.

Het referentieproject moet aantonen dat de ondernemer beschikt over aantoonbare ervaring met:

1. Een renderende exploitatie van een golfbaan met ten minste 9 holes en eventuele bijbehorende voorzieningen;
2. De exploitatie heeft ten minste vijf (5) aaneengesloten jaren geduurd per referentie;
3. De referentie toont aan dat sprake was van een kwalitatief hoogwaardige exploitatie, blijkend uit aanbevelingen van opdrachtgevers, positieve reviews, kwaliteitsrapporten en/of hoge gebruikscijfers.

Geschiktheidseis en selectie criterium 2: Ervaring met (her)ontwikkeling van recreatieve infrastructuur

Ondernemer dient bij aanmelding minimaal **één referentieproject** aan te leveren dat aantoont dat voldaan wordt aan deze geschiktheidseis 2 en waarop selectiecriterium 2 wordt beoordeeld.

Het referentieproject moet aantonen dat de ondernemer beschikt over aantoonbare ervaring met:

1. (Her)inrichting van recreatieve of natuurlijke omgevingen, zoals de aanleg of herontwikkeling van golfbanen, wandelroutes, natuurgebieden of vergelijkbare terreinen met een minimale omvang van 20 hectare; en
2. Rekening houden met bestaande natuurwaarden, bijvoorbeeld bescherming van flora en fauna of ecologische inpassing; en
3. Aandacht voor publieke toegankelijkheid en afstemming met overheden of maatschappelijke stakeholders (bijv. omwonenden, natuurorganisaties of gebiedsbeheerders).

Geschiktheidseis en selectiecriterium 3: Ervaring met duurzame exploitatie van een golfbaan

Ondernemer dient bij aanmelding minimaal **één referentieproject** aan te leveren waarin passende ervaring met duurzame exploitatie van een golfbaan wordt aangetoond.

De referentie moet aantonen dat:

1. Het project is voorzien van een **GEO-certificaat** (Golf Environment Organization) of een **gelijkwaardig duurzaamheidslabel**, of: het project zich aantoonbaar bevindt in een lopend certificeringstraject (en bij voorkeur gevorderd);
2. Binnen het project **maatregelen zijn genomen op het gebied van duurzame exploitatie**, zoals bijvoorbeeld:
 - ecologisch maaibeheer;
 - watermanagement;
 - stimulering van biodiversiteit;
 - natuurlijke bestrijding van ongedierte;
 - energiezuinige voorzieningen of circulaire oplossingen van energie of water.

Geschiktheidseis 4: Passende bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Ondernemer dient adequaat verzekerd te zijn voor bedrijfsaansprakelijkheid. Door middel van ondertekening van het UEA verklaart u aan deze geschiktheidseis te kunnen voldoen. Na de mededeling van de Selectiebeslissing dient u als u geselecteerde ondernemer binnen 7 werkdagen (gerekend vanaf dagtekening van de mededeling) (1) een kopie van de lopende polis van een in de branche gebruikelijke verzekering, of (2) een verklaring van een verzekeringsmaatschappij te overleggen waaruit blijkt dat een dergelijke polis na gunning met ondernemer zal worden afgesloten, waarin de dekking is aangegeven met betrekking tot bedrijfsaansprakelijkheid, waarbij er een minimale dekking van € 1.000.000,- per gebeurtenis is, en een minimale dekking per jaar van € 2.000.000,-.

Geschiktheidseis 5: Financiële gezondheid en stabiliteit

Ondernemer dient over voldoende financiële en economische draagkracht te beschikken om de exploitatie op een duurzame en stabiele wijze te kunnen uitvoeren op basis van een geschatte (eenmalige) investering van ongeveer €5.000.000,-, een jaarlijkse canon van EUR 200.000 - 300.000 en kosten voor personeel/beheer/onderhoud gedurende de exploitatie. Dit kan bij aanmelding worden aangetoond door één van de twee volgende zaken:

1. Het indienen van door een accountant goedgekeurde jaarrekeningen van de afgelopen twee boekjaren, inclusief:
 - a. de balans, en
 - b. de winst- en verliesrekening en een toelichting daarop.
2. Een recent kredietrapport (niet ouder dan 6 maanden) van een erkende instantie (bijv. Graydon, Creditsafe, Dun & Bradstreet) waarin de kredietwaardigheid wordt beoordeeld als "laag risico" of vergelijkbaar.

Geschiktheidseis 6: certificering

Ondernemer dient op het moment van het indienen van een inschrijving op deze aanbesteding en gedurende de looptijd van de opdracht te beschikken over de volgende certificering:

- **Kwaliteitsmanagementsysteem:** Ondernemer heeft een vastgelegd en gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem (ISO 9001:2015 of gelijkwaardig certificaat), dat periodiek (ten minste elke vijf jaar) door een terzake geaccrediteerde instelling wordt getoetst en (al dan niet na voorgestelde wijzigingen) door die instelling wordt goedgekeurd.

Document 7- Uniform Europees Aanbestedingsdocument:

Ondernemer geeft op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) aan dat hij voldoet aan de gestelde eisen en dat er geen (van toepassing zijnde) uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn. Het UEA is beschikbaar in de online tool in TenderNed bij deze uitvraag. Tevens zal bij deze aanbesteding een hulpmodel bijgevoegd worden om te helpen met het invullen van het UEA, zie [bijlage 24](#). Het UEA dient rechtsgeldig ondertekend te worden. Middels het uittreksel van de Kamer van Koophandel of het gelijkwaardig equivalent daarvan uit een ander betreffende lidstaat van de Europese Unie kan worden gecontroleerd of rechtsgeldig ondertekend is.

Is op de ondernemer een uitsluitingsgrond van toepassing, dan wordt diens aanmelding in beginsel als ongeldig terzijde gelegd en komt deze niet in aanmerking voor verdere (inhoudelijke) beoordeling. Een ondernemer op wie een uitsluitingsgrond van toepassing is, maar die bewijst dat hij voldoende maatregelen heeft genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen wordt, indien de Gemeente dit toereikend acht, niet uitgesloten. Een handtekening op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) geldt eventueel ook als ondertekening van overige bij de aanmelding te verstrekken documenten.

Document 8-uittreksel handelsregister:

Ondernemer dient te zijn ingeschreven in het beroeps- en handelsregister of een vergelijkbaar register in het land van vestiging van de onderneming. U dient bij aanmelding een bewijs van inschrijving in het nationale handelsregister in te dienen (voor Nederland is dat een uittreksel van de Kamer van Koophandel), dat op het tijdstip van indienen van de aanmelding niet ouder is dan 6 maanden.

Document 9- gedragsverklaring aanbesteden:

Na de mededeling van de Gunningsbeslissing dient u als winnende inschrijver binnen 7 werkdagen (gerekend vanaf dagtekening van de mededeling) een kopie van een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) in, waaruit blijkt dat er geen bezwaren zijn dat u inschrijft op een aanbesteding van een overheidsopdracht. Deze verklaring is op het tijdstip van aanmelding niet ouder dan twee jaar. Justis verstrekt de GVA namens de Minister van Justitie en Veiligheid. Door middel van ondertekening van het UEA verklaart u aan deze geschiktheidseis te voldoen.

NB. Houdt u er rekening mee dat het verkrijgen van deze gedragsverklaring aanbesteden 6-8 weken kan duren, vraag deze dus op tijd aan.

Document 10- verklaring van de Belastingdienst:

Na de mededeling van de Gunningsbeslissing dient u als winnende inschrijver binnen 7 werkdagen (gerekend vanaf dagtekening van de beslissing) een kopie van Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de Belastingdienst toe te sturen. Door middel van ondertekening van het UEA verklaart u aan deze geschiktheidseis te voldoen.

Document 11- Verklaring anticollusie en juistheid inschrijving

Na de mededeling van de Gunningsbeslissing dient de winnende inschrijver een (conform de onderstaande instructies ondertekende) Verklaring anticollusie en juistheid inschrijving in te dienen binnen 7 werkdagen (gerekend vanaf dagtekening van de beslissing). Door middel van ondertekening van het UEA verklaart u aan deze geschiktheidseis te voldoen. Het format voor deze verklaring wordt tijdig gepubliceerd op TenderNed.

In deze verklaring (te ondertekenen door de – blijkens het uittreksel van de KvK – ondertekeningsbevoegde statutair bestuurder(s)) verklaart/verklaren de ondergetekende(n) namens de inschrijver dat de inschrijving op deze aanbesteding niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht, en dat de inschrijving op geen enkele wijze is afgestemd met een andere inschrijver (waaronder tevens

wordt begrepen het eenzijdig verstrekken of ontvangen van informatie met betrekking tot de inschrijving).

In deze verklaring verklaart/verklaren deze statutair bestuurder(s) tevens dat zij instaan voor de juistheid van de in de inschrijving verstrekte gegevens en dat de inschrijving geen valse verklaringen bevat.

Door middel van ondertekening van het UEA verklaart u aan geschiktheidseis 11 te voldoen.

2.2 Selectiemethode

De kwaliteit van elke referentie wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie op basis van de onderstaande selectiecriteria. Voor elk selectie criterium wordt een individuele score toegekend op een schaal van 0 tot het maximum aantal punten per criterium zoals bij het selectie criterium staat benoemd. Er wordt gebruikgemaakt van een absolute beoordelingssystematiek: de score is onafhankelijk van andere ondernemers en wordt toegekend op basis van vooraf vastgestelde normen.

Selectie criterium 1: Ervaring met exploitatie van golfbaan

Er kunnen maximaal 40 punten worden toegekend aan dit criterium. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de onderstaande aspecten.

Beoordelingsaspect	Toelichting / beoordelingscriteria
1. Relevantie van het project	Aansluiting bij de aard en omvang van de beoogde opdracht. Hogere waardering bij referenties die overeenkomen met: ▪ een 9 holes baan met aanvullende voorzieningen zoals een driving range, een par 3 baan en bijpassend clubhuis met horeca.
2. Duur van exploitatie	Voldoet aan de minimumeis van 5 jaar. Hogere waardering bij exploitatie langer dan 5 jaar.
3. Meerdere exploitaties	Voldoet aan het minimum van de exploitatie van één renderende golfbaan. Hogere waardering bij de exploitatie van meer dan één renderende golfbaan.
4. Kwaliteit van exploitatie	Aantoonbare klanttevredenheid, continuïteit en prestaties op het gebied van onderhoud, service en bedrijfsvoering. Bewijs kan bestaan uit aanbevelingen van opdrachtgevers, reviews, kwaliteitsrapporten of gebruikscijfers.
5. Onderbouwing en bewijsvoering	Hogere waardering bij goed gemotiveerde, onderbouwde, objectieve, onafhankelijke en concrete bewijsstukken.

Voorbeelden van geaccepteerde bewijsstukken:

- Aanbevelingsbrieven van opdrachtgevers
- Periodieke klanttevredenheidsmetingen
- Gebruikers- of bezoekersaantallen (statistieken)
- Publicaties of persartikelen

Selectie criterium 2 – Ervaring met (her)ontwikkeling van recreatieve infrastructuur

Er kunnen maximaal 25 punten worden toegekend aan dit criterium. De beoordeling vindt plaats op basis van onderstaande aspecten:

Beoordelingsaspect	Toelichting / beoordelingscriteria
1. Aard van het project	Mate waarin het project aansluit op de beoogde opdracht. Hogere waardering bij projecten die meerdere elementen omvatten zoals golfbaanonderdelen, ruitpaden, natuurlijke zones of combinaties daarvan.
2. Inpassing	Inpassing in bredere ruimtelijke of ecologische ontwikkelingen, zoals aansluiting op ecologische hoofdstructuren of multifunctioneel landgebruik.

3. Publieke betrokkenheid	Toegankelijkheid van het projectresultaat voor het publiek, en aantoonbare afstemming met (lokale) overheden en/of maatschappelijke organisaties in de planvorming en/of uitvoering.
4. Uitvoering en resultaat	Tijdige oplevering binnen de gestelde kaders van planning en budget, geen meerwerk of meerkosten, met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en praktische bruikbaarheid (beheer, onderhoud, gebruikswaarde).

Selectie criterium 3 – Beoordeling op basis van kwaliteit van de referentie

Er kunnen maximaal 15 punten worden toegekend aan dit criterium. De beoordeling vindt plaats op basis van onderstaande aspecten:

Beoordelingsaspect	Toelichting / beoordelingscriteria
1. Certificering of beleid	Project beschikt over een GEO-certificaat of gelijkwaardig, of er is aantoonbaar gelijkwaardig beleid gevoerd of een certificeringstraject gestart (bij voorkeur vergoed). Hogere waardering bij een daadwerkelijk behaald certificaat.
2. Toegepaste maatregelen	Aantal, omvang en kwaliteit van concrete duurzaamheidsmaatregelen, zoals ecologisch beheer, natuurlijk watergebruik, energie-efficiëntie, circulariteit en/of biodiversiteitsverhoging.
3. Innovatie en monitoring	Gebruik van vernieuwende technieken en/of methodes én opzet voor structurele monitoring, evaluatie en bijsturing van duurzame prestaties.
4. Relevantie voor Naarderbos	In hoeverre zijn de toegepaste maatregelen toepasbaar, schaalbaar en/of inspirerend voor de context van Golfbaan Naarderbos en wordt dit concreet en logisch/begrijpelijk onderbouwd.

Toelichting op de puntentoekenning per selectie criterium

Scorebereik	Beoordelingsomschrijving
0 punten	Relevantie (gelet op aard van de beoogde opdracht) is niet aangetoond. Onderbouwing ontbreekt en/of is onvoldoende en/of bewijsstukken ontbreken/zijn onvolledig. Op de genoemde aspecten in samenhang beschouwd blijkt nauwelijks dat concreet en aantoonbaar sprake is van kennis en ervaring die aansluit op de beoogde opdracht.
30% van het maximumaantal punten	Relevantie (gelet op aard van de beoogde opdracht) is beperkt. Onderbouwing is summier en/of bewijsstukken ontbreken/zijn onvolledig. Op de genoemde aspecten in samenhang beschouwd blijkt in geringe mate dat concreet en aantoonbaar sprake is van kennis en ervaring die aansluit op de beoogde opdracht.
60% van het maximumaantal punten	Relevantie (gelet op aard van de beoogde opdracht) is voldoende. Onderbouwing is redelijk en ondersteund met enkele bewijsstukken. Op de genoemde aspecten in samenhang beschouwd blijkt in redelijke mate dat concreet en aantoonbaar sprake is van kennis en ervaring die aansluit op de beoogde opdracht.
80% van het maximumaantal punten	Relevantie (gelet op aard van de beoogde opdracht) is goed. Onderbouwing is overtuigend en ondersteund met bruikbare bewijsstukken. Op de genoemde aspecten in samenhang beschouwd blijkt in grote mate dat concreet en aantoonbaar sprake is van kennis en ervaring die aansluit op de beoogde opdracht.
100% van het maximumaantal punten	Relevantie (gelet op aard van de beoogde opdracht) is uitstekend. Onderbouwing is zeer overtuigend en volledig, ondersteund met duidelijke bewijsstukken. Op de genoemde aspecten in samenhang beschouwd blijkt in zeer grote mate dat concreet en aantoonbaar sprake is van kennis en ervaring die aansluit op de beoogde opdracht.

De beoordelingscommissie komt gezamenlijk tot een beoordeling op basis van gemiddelde scores voor iedere aanmelding.

2.3 Selectie voor inschrijvingsfase

De drie ondernemers met de hoogste totaalscore worden uitgenodigd voor deelname aan de inschrijvingsfase. De totaalscore is de som van de drie deelcriteria (maximaal 80 punten). Bij een gelijke totaalscore op de eerste/tweede/derde plaats, wordt via loting bepaald welke ondernemers worden geselecteerd.

Voorbeeld 1: Er zijn vier ondernemers die 80 punten hebben gescoord. Via loting wordt bepaald welke drie ondernemers worden geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase.

Voorbeeld 2: Ondernemer 1 scoort 80 punten, ondernemer 2 scoort 64 punten en ondernemer 3 en ondernemer 4 scoren 56 punten. Ondernemer 1 en ondernemer 2 worden geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase. Via loting wordt bepaald of ondernemer 3 of ondernemer 4 wordt geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase.

Aan het einde van de selectiefase maakt de Gemeente de Selectiebeslissing bekend. Iedere ondernemer die geselecteerd is, wordt uitgenodigd voor de inschrijvingsfase.

Ondernemers die een aanmelding hebben ingediend en niet in aanmerking komen voor selectie, worden op hun recht gewezen dat zij, indien zij zich niet kunnen verenigen met de Selectiebeslissing, op straffe van verval van recht (paragraaf 5.3 van deze aanbestedingsleidraad is hier (ook) nadrukkelijk van toepassing, *mutatis mutandis*), binnen 7 (zeven) kalenderdagen na dagtekening van de Selectiebeslissing, een kort geding aanhangig mogen maken bij de rechtbank Midden-Nederland. Indien binnen 7 (zeven) kalenderdagen na bekendmaking van de Selectiebeslissing door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan die beslissing, voordat vonnis is gewezen in eerste aanleg, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet. Als de beslissing in kort geding de Gemeente noopt tot herbeoordeling dan wel wijziging van de Selectiebeslissing, zal de Gemeente beslissen over het vervolg/de vervolgstappen die de Gemeente het meest geraden acht. Ondernemers zijn hiermee op voorhand akkoord.

3 Inschrijvingsfase

Maximaal drie geselecteerde ondernemers worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Zij worden uitgenodigd een eerste (geldige en onvoorwaardelijke) inschrijving in te dienen.

De Gemeente heeft het recht de opdracht direct te gunnen aan de meest gerede partij of in onderhandeling te treden over de ingediende inschrijvingen. Indien de geselecteerde ondernemers na een onderhandelingsronde in de gelegenheid zijn gesteld een nieuwe inschrijving in te dienen, heeft de Gemeente het recht de opdracht te gunnen, of verder te onderhandelen over de ingediende inschrijving(en).

3.1 Bespreken van de eerste inschrijvingen

Met iedere inschrijver wordt één gesprek ingepland (gesprek van maximaal 2 uur).¹ Het doel van dit gesprek is om inschrijvers in staat te stellen te toetsen of zij de uitvraag goed hebben begrepen en voor de Gemeente om te bezien of de informatie in de eerste inschrijving goed is begrepen en duidelijk is. Eventuele onduidelijkheden worden opgehelderd en weggenomen.

Van elk gesprek wordt een verslag gemaakt. De Gemeente informeert iedere inschrijver over de datum en het tijdstip van het gesprek. De Gemeente voert het voorzitterschap gedurende het gesprek. De inhoudelijke invulling van het gesprek is afhankelijk van de inschrijving en kan dus verschillen. Het gesprek wordt gevoerd in de Nederlandse taal.

Na dit gesprek hebben alle ondernemers de mogelijkheid om de kwaliteit van hun inschrijving te verbeteren dan wel aan te passen om in concurrentie toe te werken naar een beter aanbod. Dit is (in beginsel; tenzij er daarna nog andere gespreksrondes volgen) de definitieve inschrijving. Het is mogelijk dat naar aanleiding van de gevoerde gesprekken aanpassingen worden doorgevoerd in de Aanbestedingsstukken, zoals het Programma van Eisen. De gewijzigde documenten zullen aan alle geselecteerde ondernemers worden verstrekt. Definitieve inschrijvingen dienen altijd gebaseerd te zijn op de meest recente versie van de Aanbestedingsstukken.

3.2 Inschrijving

Elke inschrijving dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

Onderdeel	Omschrijving	Format
1	Subgunningscriterium 1 <i>Kwaliteit golfbaan en realisatieplanning (35 punten)</i>	Eigen format
2	Subgunningscriterium 2: <i>Maatschappelijke meerwaarde (10 punten)</i>	Eigen format
3	Subgunningscriterium 3: <i>Investerings- en exploitatieplan (25 punten)</i>	Eigen format
4	Subgunningscriterium 4: <i>Biodiversiteit en ecologische versterking (10 punten)</i>	Eigen format
5	Inschrijfprijs: Jaarlijks canon bedrag (20 punten)	Eigen format

3.3 Indiening inschrijving

Elke inschrijving dient digitaal via TenderNed te worden ingediend. Inschrijvingen die de Gemeente niet uiterlijk op de uiterste datum voor indiening heeft ontvangen, worden in beginsel niet in behandeling genomen. De verantwoordelijkheid voor tijdige ontvangst (door de Gemeente) ligt in alle gevallen bij de ondernemer die een inschrijving indient. De inschrijving dient te worden gedaan in de Nederlandse taal.

¹ Tenzij de Gemeente gebruik maakt van haar recht de opdracht direct te gunnen aan de meest gerede partij.

Door het indienen van een inschrijving stemt iedere ondernemer onvoorwaardelijk in met alle gestelde voorwaarden en alle (minimum)eisen, waaronder alle eisen uit het Programma van Eisen.

3.4 Gestanddoening

Iedere Inschrijver dient zijn inschrijving gestand te doen gedurende 90 dagen na de dag waarop de inschrijving is ingediend. De Gemeente kan verzoeken deze termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan geen aanspraak op gunning worden ontleend. Indien een ondernemer verlenging weigert, kan zijn inschrijving terzijde worden gelegd.

3.5 Toetsing en absolute beoordeling inschrijvingen

De Gemeente toetst eerst of de ingediende inschrijvingen geldig zijn. In het kader van de beoordeling is nadrukkelijk sprake van een absolute beoordeling. Bij een absolute beoordeling zijn de scores die een ondernemer krijgt niet afhankelijk van de inschrijvingen van andere ondernemers.

3.6 Beoordelingscommissie en werkwijze

De kwaliteit van geldige inschrijvingen wordt beoordeeld door een beoordelingscommissie waarin verschillende disciplines zijn vertegenwoordigd. De beoordelingscommissie bestaat in beginsel uit:

- Golfbaan architect;
- Adviseur op het gebied van exploitatie en facilitaire zaken;
- Adviseur technische aspecten golfbanen;
- Adviseur biodiversiteit van de Gemeente;
- Directievoerder BORG (Beheer Openbare Ruimte en Groen); en
- Projectleider van de Gemeente.

De samenstelling en grootte van de beoordelingscommissie kan – onder meer afhankelijk van het onderwerp dat voorligt – wijzigen/verschillen. De beoordelingscommissie wordt ondersteund door een jurist.

De kwalitatieve beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats op onderstaande wijze:

- Stap 1: de leden van de beoordelingscommissie waarderen ieder individueel de kwalitatieve gunningscriteria. De beoordelingscommissieleden bepalen individueel welke waarde het aanbod voor hen heeft.
- Stap 3: de individuele waarderingen van alle beoordelaars worden gezamenlijk besproken en gemotiveerd. Hierna hebben de leden van de beoordelingscommissie de mogelijkheid om hun waardering te herbezien, waarna de scores worden gemiddeld per kwaliteitsonderdeel.
- Stap 4: vervolgens wordt per kwaliteitsonderdeel de definitieve gemiddelde score vastgesteld.
- Stap 5: de scores van de kwaliteitsonderdelen worden opgeteld wat resulteert in de totale score op kwaliteit.

3.7 Uitvoeringsvoorwaarden

De Gemeente kan voorwaarden aan de uitvoering van het contract verbinden, de zogenaamde uitvoeringsvoorwaarden. In deze aanbesteding is gekozen voor de volgende bijzondere uitvoeringsvoorwaarden:

3.7.1 Social return

Inspanningsverplichting

De ondernemer verplicht zich om bij gunning 5% van de totale waarde van de concessieopdracht aan te wenden voor zogenoemde social return-activiteiten. De totale waarde van de concessieopdracht bestaat uit de te betalen canon, berekend over de gehele duur van de opdracht. De activiteiten mogen in de opdracht worden uitgevoerd maar ook in de bedrijfsvoering van de opdrachtnemer of bij een

onderaannemer of toeleverancier. Voorwaarde is wel dat het een nieuwe, aanvullende activiteit betreft en dat deze activiteit alleen bij de aanbestedende dienst wordt opgegeven. Bestaande of al eerder uitgevoerde activiteiten worden niet meegenomen. Deze inspanningsverplichting zal gedurende de uitvoering van de opdracht en in samenspraak met de aanbestedende dienst door de opdrachtnemer worden uitgevoerd. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het nakomen van zijn social return-verplichtingen (ook indien de activiteiten bij bijv. een toeleverancier worden uitgevoerd).

Inspanningswaarde Social Return

Om de waarde van de inspanningen met betrekking tot de social return-verplichting te kunnen meten, wordt de gerealiseerde social return-inspanning uitgedrukt in een "relatieve inspanningswaarde". Om tot een transparante waardebepaling van deze "inspanningswaarde" te komen hanteert de aanbestedende dienst daarvoor een zogenaamde "bouwblokkenmethode". Dit heeft als voordeel dat uit meerdere manieren gekozen kan worden de inspanningsverplichting in te vullen en dat vooraf van iedere activiteit bekend is wat de waarde daarvan is. De aanbestedende dienst adviseert en faciliteert de opdrachtnemer bij de invulling van social return. De methode wordt in [Bijlage 19](#) verder uiteengezet. Elke inschrijver verklaart door het indienen van een inschrijving op deze aanbesteding, dat hij – na gunning – zal voldoen aan de uitvoeringsvoorwaarde ten aanzien van Social Return, zoals hierboven en in [Bijlage 19](#) weergegeven.

3.7.2 Grondgebruiksverklaring tussen exploitant, Gemeente en schapenhouder

Gelijktijdig met de gunning van deze opdracht aan de winnende inschrijver, dient deze winnende inschrijver een grondgebruiksverklaring te ondertekenen, conform het format van [bijlage 35](#), waarin afspraken worden vastgelegd tussen een schapenhouder, de (toekomstige) exploitant van de golfbaan en de Gemeente. In deze grondgebruiksverklaring is, kort samengevat, bepaald dat de schapenhouder op bepaalde stukken grond op en rondom de golfbaan zorgt voor het kort houden van de grasvegetatie door begrazing met schapen (en daarmee samenhangende afspraken). Wij raden u aan [bijlage 35](#) goed door te lezen voorafgaand aan inschrijving, want er is na inschrijving in beginsel geen ruimte meer voor onderhandelingen over / aanpassingen van deze grondgebruiksverklaring.

4 Gunningscriterium & gunning

4.1 Gunningscriterium

Iedere geldige inschrijving wordt beoordeeld op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV). De BPKV wordt vastgesteld aan de hand van de criteria zoals benoemd onder 4.2.

4.2 Beoordelingsmethodiek

Voor het bepalen van de BPKV wordt uw invulling van onze vraag vertaald naar scores op prijs en kwaliteit. De scores worden uitgedrukt in punten, waarna deze punten bij elkaar worden opgeteld. De ondernemer met het hoogste totaal aantal punten wint de aanbesteding.

Voor deze aanbesteding hanteert de gemeente de onderstaande gunningscriteria met een bijbehorend maximaal aantal punten.

ID	Gunningscriterium	Maximaal aantal punten
K	Kwalitatieve criteria	
K1	Kwaliteit golfbaan en realisatieplanning	35
K2	Maatschappelijke meerwaarde	10
K3	Investerings- en bedrijfsplan	25
K4	Versterking natuurwaarde	10
P	Inschrijfprijs	20
	Jaarlijkse canon	
	Totaal aantal punten	100

4.2.1 Gunningscriterium P1: Jaarlijkse vergoeding (canon) en beoordeling van de inschrijfprijs

Omschrijving:

De ondernemer biedt een marktconforme **jaarlijkse** vaste vergoeding (canon) voor het gebruik van het terrein in (onder)erfpacht aan. Dit bedrag staat vast gedurende de looptijd van de concessie, behoudens (1) indexering, (2) het eerste jaar: dan hoeft er nog geen canon betaald te worden en (3) het tweede jaar: dan dient 50% van de canon betaald te worden. **Voor de jaarlijkse vergoeding dienen inschrijvers een prijs te bieden in de bandbreedte van € 200.000,- tot en met € 300.000,- euro. Inschrijvingen die buiten deze bandbreedte vallen, zijn ongeldig.**

In te dienen documenten:

- Jaarlijks canonbedrag
- Onderbouwing (of uitwerking)

Beoordelingsaspecten:

- Hoogte van het canonbedrag.

Vormvereiste

Voor de onderbouwing van de jaarlijkse canon geldt maximaal 1 A4 enkelzijdig, inclusief eventuele afbeeldingen. Voor de uitwerking dient een leesbare lettergrote en lettertype gebruikt te worden. Wanneer het maximaal aantal pagina's overschreden wordt zullen deze niet beoordeeld worden.

Beoordeling

Om de prijs te kunnen beoordelen, wordt in deze aanbesteding gebruik gemaakt van een absolute scoremethodiek. Bij deze methode wordt de prijs van de inschrijvers omgezet naar een score en is de score niet afhankelijk van andere inschrijvers.

Bij een geoffreerde inschrijfprijs van € 300.000,- ontvangt u het maximale aantal punten (20 punten), bij een geoffreerde inschrijfprijs van € 200.000,- ontvangt u 0 punten.

De formule is als volgt:

$$\text{Score} = \frac{\text{Inschrijfprijs} - 200.000}{100.000} \times 20$$

Oftewel, de score op prijs wordt berekend door de ingediende inschrijfprijs minus de laagst mogelijke inschrijfprijs, gedeeld door de bandbreedte, maal het maximaal aantal punten op prijs.

Rekenvoorbeelden:

1. Bij een Inschrijfprijs van € 278.000 is de berekening als volgt:

$$€ 278.000 - 200.000 / € 100.000 \times 20 = 15,60 \text{ punten}$$

2. Bij een inschrijfprijs van € 300.000 is de berekening als volgt:

$$€ 300.000 - 200.000 / € 100.000 \times 20 = 20,00 \text{ punten}$$

3. Bij een inschrijfprijs van € 200.000 is de berekening als volgt:

$$€ 200.000 - 200.000 / € 100.000 \times 20 = 0,00 \text{ punten}$$

4. Bij een inschrijfprijs van € 215.000 is de berekening als volgt:

$$€ 215.000 - 200.000 / € 100.000 \times 20 = 3,00 \text{ punten.}$$

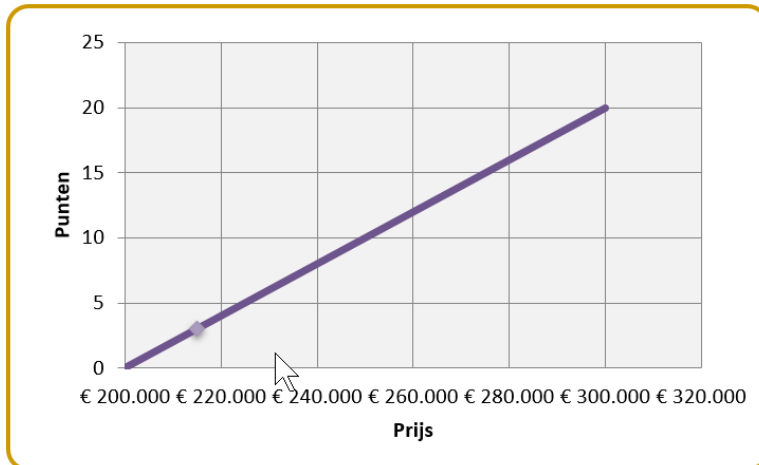
5. Bij een inschrijfprijs van € 190.000 is de berekening als volgt:

Ongeldig

6. Bij een inschrijfprijs van € 310.000 is de berekening als volgt:

Ongeldig

Het scoreverloop zie eruit zoals in onderstaande tabel:



4.2.2 Betaling overdrachtsbelasting

De toekomstige exploitant dient overdrachtsbelasting te betalen voor de erfpacht.

Voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting dient de canon te worden gekapitaliseerd en geïndexeerd. Kapitalisatie van de canon voor een tijdelijk recht vindt plaats op grond van lid b van de Bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Deze kapitalisatie vindt plaats per zakelijk recht en is daarom ook afhankelijk van de duur. Voor de indexatie wordt doorgaans een jaarlijkse indexatie van 2,1% gehanteerd. Hierna treft u een versimpeld voorbeeld aan hoe de overdrachtsbelasting wordt berekend:

*** Voorbeeld vestiging erfpachtrecht en de gevolgen voor de overdrachtsbelasting ***

De Gemeente vestigt ten behoeve van X drie erfpachtrechten voor de uit op een perceel grond met bebouwing voor de duur van:

- 50 jaar voor een jaarlijkse canon van EUR 100.000
- 30 jaar voor een jaarlijkse canon van EUR 75.000
- 30 jaar voor een jaarlijkse canon van EUR 75.000

De gekapitaliseerde en geïndexeerde canon (2,1%) komt op basis van lid b van de Bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer uit op:

- Voor een periode van 50 jaar geldt een factor van $(5 \cdot 0,85) + (5 \cdot 0,64) + (5 \cdot 0,48) + (5 \cdot 0,36) + (5 \cdot 0,28) + (25 \cdot 0,15) = 16,8$. Deze factor dient te worden vermenigvuldigd met een gemiddeld geïndexeerde (2,1%) canon per jaar ad EUR 173.976, zodat de grondslag voor de overdrachtsbelasting is: EUR 2.922.796,91.
- Voor een periode van 30 jaar geldt een factor van $(5 \cdot 0,85) + (5 \cdot 0,64) + (5 \cdot 0,48) + (5 \cdot 0,36) + (5 \cdot 0,28) + (5 \cdot 0,15) = 13,8$. Deze factor dient te worden vermenigvuldigd met een gemiddeld geïndexeerde (2,1%) canon per jaar ad EUR 103.023,96 zodat de grondslag voor de overdrachtsbelasting is: EUR 1.421.730,62.
- Voor een periode van 30 jaar geldt wederom een factor van 13,8 en een gemiddeld geïndexeerde (2,1%) canon per jaar ad EUR 103.023,96 zodat de grondslag voor de overdrachtsbelasting is: EUR 1.421.730,62.

Totale grondslag voor de overdrachtsbelasting voor a + b + c is: EUR 5.766.258,15. Hierover is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd, zijnde EUR 599.650,-

4.2.3 Gunningscriterium K1: Kwaliteit golfbaan, realisatieplanning, planning beheer en onderhoud en risicobeheersing

Omschrijving en doelstelling:

De ondernemer is verantwoordelijk voor de volledige realisatie van de beoogde golfbaan, waarbij minimaal voldaan dient te worden aan de eisen en specificaties zoals beschreven in de Aanbestedingsstukken (waaronder het Programma van Eisen). De doelstelling is om (1), een golfbaan te

creëren die niet alleen voldoet aan de technische en ecologische vereisten, maar die ook duurzaam, speeltechnisch van hoge kwaliteit is en goed aansluit bij de omgeving (2) er een golfbaan komt die tijdig (conform een realistische planning) gerealiseerd wordt en na realisatie goed onderhouden en beheerd wordt (conform realistische planning) en (3) risico's die zich kunnen voordoen tijdig worden gesignaleerd en het intreden daarvan zoveel mogelijk voorkomen wordt door middel van mitigerende maatregelen. Het plan moet een gedetailleerde uitleg bevatten van de manier waarop de renovatie of heraanleg van de golfbaan wordt uitgevoerd, inclusief de fasering van het project.

Hierbij dient de ondernemer ook rekening te houden met de ecologische aspecten en de versterking van de biodiversiteit, zoals beschreven in de bijlagen, en dient er een duidelijke koppeling te worden gelegd naar de specifieke eisen in het Programma van Eisen.

Naast de realisatie moet de ondernemer ook het beheer en het onderhoud van de golfbaan toelichten, waarbij de focus ligt op het waarborgen van de kwaliteit op de lange termijn. Dit betreft zowel het dagelijks onderhoud als het periodieke onderhoud, waarbij circulaire werkwijzen (hergebruik van materialen en duurzaamheid) centraal staan. Daarnaast moet er worden aangegeven hoe de golfbaan en overige faciliteiten optimaal worden beheerd en onderhouden om de gewenste speelkwaliteit te behouden en te verbeteren, inclusief het proces van certificering, waaronder de GEO-certificering.

Bij de beantwoording van dit gunningscriterium moet rekening gehouden worden met de volgende bijlagen: bijlage 1 PvE renovatie golfbaan, bijlage 2 factsheet meetbare speelkwaliteit NGF, bijlage 3 rapport ecologische verbinding en vergroting biodiversiteit Naarderbos, bijlage 4 rapportage vitaliteitsonderzoek huidige installatie bijlage 6 gebruiksbeperkingen vanuit Afvalzorg, bijlage 7 inrichtingsplan golfparcours holes Afvalzorg, bijlage 8 Riolering, bijlage 9 tekening beplanting en bijlage 11 tekening beregening en bijlage 14 tekening drainage.

In te dienen documenten:

- Plan van aanpak van de realisatie van de renovatie/heraanleg van de golfbaan, de wijze waarop u de renovatie/heraanleg gaat aanpakken en de fasering die u aanbrengt. Indien u besluit tot het realiseren van een clubhuis dient u ook rekening te houden met het aanvragen van een omgevingsvergunning en de hiervoor te doorlopen processen. Wij ontvangen dan tevens een visualisatie van het clubhuis in relatie tot de driving range en het terras passend binnen de kaders van het op 9 juli 2025 vastgestelde bestemmingsplan;
- Plan van aanpak van de wijze waarop u het beheer en onderhoud gaat organiseren (teamsamenstelling en ervaring, denk bij de samenstelling ook aan eigen personeel versus inhuur/extern personeel), uitvoering van dagelijks onderhoud en periodiek onderhoud. Ook benoemt u de inzet van materialen hierbij waarbij u aandacht besteedt aan circulariteit;
- Planning (in de vorm van een duidelijk overzicht zoals een GANTT-chart, per week voor de eerste 6 maanden, hierna per maand) richting de opening van de golfbaan en de overige faciliteiten (zoals, maar niet uitsluitend, de versterking van de ecologische verbindingzone, de driving range, benodigde faciliteiten, eventueel clubhuis, paden) waarbij u inzichtelijk maakt welke activiteiten u onderneemt.

Beoordelingsaspecten:

- Het gunningcriterium wordt integraal beoordeeld.
- Volledigheid van uw beantwoording in relatie tot het gevraagde Programma van Eisen en de overige Aanbestedingsstukken;
- Degelijkheid van het aanbod, die tot uiting komt in uw realisatieplan en uw beheer- en onderhoudsplan en de onderbouwing daarvan;
- Mate van circulair gebruik van aanwezige materialen;
- Mate waarin u de beoordelingscommissie ervan overtuigt dat de golfbaan tijdig gerealiseerd wordt conform uw realisatieplan en de golfbaan goed wordt onderhouden en beheerd conform uw plannen (inclusief monitorings- en bijsturingsmechanismen);
- Realistische planning;
- Concrete beschrijving van risico's die zich kunnen voordoen inclusief mitigerende maatregelen;

Vormvereiste

Maximaal 8 A4 enkelzijdig, inclusief eventuele afbeeldingen. Voor de uitwerking dient een lettergrootte van 10 punten en een leesbaar lettertype gebruikt te worden. Wanneer een inschrijver deze voorschriften niet naleeft, behoudt de Gemeente zich het recht voor het meerdere (lees: de overschrijding) niet in de beoordeling mee te nemen. De planning mag los worden bijgevoegd op een ander formaat papier, met een ander lettertype en telt niet mee voor het maximum van 8 pagina's.

4.2.4 Gunningscriterium K2: Maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente Gooise Meren

Omschrijving en doelstelling:

Voor de Gemeente is het essentieel dat het recreatiepark Naarderbos een toegankelijke en inclusieve ruimte biedt voor alle inwoners, ongeacht hun achtergrond of fysieke mogelijkheden. De bestaande voorzieningen, zoals het openbare wandelpad en het ruitpad, dragen al bij aan de toegankelijkheid. De Gemeente ziet echter aanvullende kansen om het gebied verder te benutten voor laagdrempelige en inclusieve vormen van recreatie die passen binnen het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsoverwegingen rondom inclusie (zie bijlage 24, 26 en 27 en 34).

De doelstelling is om nieuwe recreatieve activiteiten te ontwikkelen die bijdragen aan een gezonde levensstijl en sociale samenhang. Dit moet op een manier gebeuren die toegankelijk is voor diverse doelgroepen, met een focus op mensen die momenteel weinig of niet actief deelnemen aan recreatie of sport. Denk hierbij aan activiteiten zoals:

- Toegankelijke vormen van (golf)sport, speciaal gericht op mensen die momenteel weinig sporten, met de nadruk op beginners en mensen met beperkte mobiliteit.
- Recreatieve activiteiten zoals hondensport, frisbeeën, vogelspotten, yoga en andere vormen van buitenbeleving die uitnodigen tot fysieke activiteit in de natuur.

Hoewel deze initiatieven mogelijk niet direct bijdragen aan commerciële exploitatie van het gebied, hebben ze een grote maatschappelijke waarde. Ze sluiten aan bij de ambitie van de Gemeente om gezondheid, participatie en een inclusieve leefomgeving te bevorderen. Dit draagt bij aan het versterken van de sociale cohesie binnen de gemeenschap en het creëren van een ontmoetingsplek voor diverse bevolkingsgroepen.

Inschrijvers dienen hierbij rekening te houden met de ecologische aspecten van het park, zoals beschreven in de bijlagen, en de verbindingen met biodiversiteit en groenbeheer.

In te dienen documenten:

- Plan van aanpak waarin u beschrijft hoe u verschillende doelgroepen gaat aanspreken en op welke wijze deze bijdragen aan uw exploitatie. Hierin gaat u in op:
 - De verschillende doelgroepen die u gaat benaderen;
 - Strategie voor publieke toegankelijkheid en openstelling terrein; en
 - Maatregelen ter bevordering van inclusie en participatie.

Beoordelingsaspecten:

- Het gunningcriterium wordt integraal beoordeeld.
- Concreetheid en volledigheid van het plan en bestendigheid van de voorgestelde maatregelen;
- Kwaliteit en uitvoerbaarheid van uw plan;
- Maatschappelijke meerwaarde, waaronder toegankelijkheid en inclusiviteit;
- Mate van aanbod van nieuwe recreatieve activiteiten;
- Mate van aansluiting bij het gemeentelijk beleid (zie hiervoor bijlage 34);

Vormvereiste

Maximaal 5 A4 enkelzijdig, inclusief eventuele afbeeldingen. Voor de uitwerking dient een lettergrootte van 10 punten en een leesbaar lettertype gebruikt te worden. Wanneer een inschrijver deze voorschriften niet naleeft, behoudt de Gemeente zich het recht voor het meerdere (lees: de overschrijding) niet in de beoordeling mee te nemen.

4.2.5 Gunningscriterium K3: Investerings- en exploitatieplan

Omschrijving en doelstelling:

De ondernemer dient een investering- en exploitatieplan aan te leveren, waarin gedetailleerd wordt toegelicht hoe en welke benodigde investeringen zullen worden gerealiseerd om de golfbaan geschikt te maken voor exploitatie. Het plan moet niet alleen inzicht geven in de benodigde investeringen voor de aanleg of renovatie van de baan, maar ook in de opzet van de exploitatie.

Het plan moet verduidelijken hoe de exploitatie in de praktijk zal worden ingericht, waarbij zowel de financiering van de investeringen (waar komt het geld vandaan?) als de duurzaam operationele uitvoering van de golfbaan (waar wordt het geld aan uitgegeven?) duidelijk beschreven worden. Het doel is om een solide en financieel haalbaar exploitatiemodel neer te zetten dat tegelijkertijd inspeelt op de behoeften van de gebruikers en rekening houdt met alle relevante risico's en uitdagingen tijdens de exploitatieperiode.

In te dienen plan:

- Inzicht in de wijze waarop u de herontwikkeling van de golfbaan en de exploitatie daarvan en het beheer en onderhoud financiert;
- Uw exploitatiemodel:
 - Meerjarige begroting waarin inzicht wordt gegeven in:
 - Inkomstenbronnen, zoals (indien van toepassing) lidmaatschapsbijdragen, greenfees, golfles-inkomsten, horeca-inkomsten, verhuur, overige inkomsten (bijv. uit golf gerelateerde evenementen).
 - Uitgavenposten, waaronder personeelskosten, onderhoud, faciliteiten, financieringskosten, verzekeringen, energie en water, overige operationele kosten, canon.
 - Inzicht in de vervangingsinvesteringen die tijdens de exploitatie gedaan zullen moeten worden.
 - De volgens u 5 belangrijkste financiële risico's die zich kunnen voordoen. U benoemt hierbij de maatregelen die u gaat nemen om deze financiële risico's te mitigeren en/of het intreden daarvan te voorkomen.
 - De gevraagde aspecten zullen integraal worden beoordeeld.

Beoordelingsaspecten:

- Het gunningcriterium wordt integraal beoordeeld;
- Concreetheid en volledigheid van uw beantwoording;
- De mate waarin het beoordelingsteam overtuigd is dat met uw investerings- en exploitatiemodel een renderende en financieel solide golfbaanexploitatie wordt gerealiseerd en gedurende de looptijd van de exploitatie in stand wordt gehouden;
- Het identificeren van de belangrijkste financiële risico's;
- De mitigerende maatregelen die per gesignaleerd financieel risico worden voorgesteld;
- De mate van financiële onderbouwing (aantoonbaar en afdwingbaar);

Vormvereiste

Maximaal 4 A4 enkelzijdig, inclusief eventuele afbeeldingen. Voor de uitwerking dient een lettergrootte van 10 punten en een leesbaar lettertype gebruikt te worden. Wanneer het maximaal aantal pagina's overschreden wordt, zullen deze niet beoordeeld worden.

4.2.6 Gunningscriterium K4: Versterking natuurwaarde

Omschrijving en doelstelling:

De ondernemer dient in een biodiversiteitsplan te beschrijven op welke wijze de ontwikkeling en exploitatie van de golfbaan bijdraagt aan het versterken van de ecologische verbindingszone en het vergroten van de natuurwaarde van het terrein. Het doel van het plan is om het gebied niet alleen te ontwikkelen als golfbaan, maar ook als een waardevolle ecologische en natuurvriendelijke ruimte die bijdraagt aan de biodiversiteit van het Naarderbos.

Het plan moet ten minste de maatregelen bevatten die zijn beschreven in het adviesrapport over de ecologische verbinding en de vergroting van de biodiversiteit van het Naarderbos (zie bijlage 3). Daarbij dient het versterken van de ecologische verbindingszone door het gebied het belangrijkste uitgangspunt

te zijn. Het gebied is een belangrijke schakel binnen het Natuurnetwerk Nederland, en als zodanig moeten de voorgestelde maatregelen bijdragen aan de versterking van deze ecologische functie.

In het biodiversiteitsplan dient ook invulling te worden gegeven aan de opgave van de gemeenteraad om een afrastering langs de driving range waterplas toe te voegen en de natte faunapassage aan te passen. Verder moeten er aanvullende maatregelen worden beschreven die specifiek gericht zijn op de doelsoorten die van toepassing zijn in het gebied, zoals beschreven in het programma Biodiversiteit van de Gemeente Gooise Meren (bijlagen 28 en 29).

Het plan moet niet alleen de te nemen maatregelen beschrijven, maar ook de instandhoudingsstrategie voor de lange termijn. Dit betekent dat de ondernemer moet aangeven hoe de natuurwaarden en ecologische maatregelen gedurende de looptijd van het contract behouden en onderhouden worden. Bovendien is het essentieel dat de ondernemer de samenwerking zoekt met belangrijke partners van de Gemeente, zoals de Provincie, Natuurmonumenten, en het Goois Natuurreservaat (GNR), om de effectiviteit van het plan te waarborgen.

In te dienen documenten:

- Een biodiversiteitsplan inclusief toelichting op de gekozen maatregelen, fasering, samenwerking met bovengenoemde partners en instandhoudingsstrategie waaruit blijkt hoe gemonitord (en waar nodig: bijgestuurd) wordt op de doelsoorten.
- Een weergave waaruit de versterking van de ecologische verbindingszone en de vergroting van de natuurwaarde blijkt.

Beoordelingsaspecten:

- Het gunningcriterium wordt integraal beoordeeld.
- Aantoonbare bijdrage aan de versterking van de ecologische verbindingszone;
- Effectiviteit van aanvullende maatregelen ter vergroting van de natuurwaarde;
- De mate van en de kwaliteit van de samenwerking van de bovengenoemde partners van de Gemeente;
- Realiteitsgehalte en uitvoerbaarheid;
- Kwaliteit van de behoud-/onderhoudsstrategie;
- Monitoring-, evaluatie en bijstellingsvoorstellen met betrekking tot de instandhouding van de gewenste natuurwaarden.

Vormvereiste

Maximaal 10 A4 enkelzijdig, inclusief eventuele afbeeldingen. Voor de uitwerking dient een lettergrootte van 10 punten en een leesbaar lettertype gebruikt te worden. Wanneer een inschrijver deze voorschriften niet naleeft, behoudt de Gemeente zich het recht voor het meerdere (lees: de overschrijding) niet in de beoordeling mee te nemen.

4.2.7 Beoordeling van de kwalitatieve gunningscriteria.

Score	Omschrijving	Vermenigvuldiging met maximum aantal punten (Zie par. 4.2).
Zeer goed	Draagt in zeer grote mate bij aan het bereiken van het beoogde doel van het gunningscriterium en overtuigt de beoordelingscommissie van de realiseerbaarheid, samenhang met andere onderdelen van de inschrijving en de positieve effecten van het aanbod. Het plan/aanbod is volledig, concreet en toetsbaar beschreven en is op zeer veel aspecten onderscheidend en/of biedt zeer veel meerwaarde ten opzichte van de uitvraag (waaronder het Programma van Eisen).	1
Goed	Draagt in grote mate bij aan het bereiken van het beoogde doel van het gunningscriterium en overtuigt de beoordelingscommissie veelal van de realiseerbaarheid, samenhang met andere onderdelen van de inschrijving en	0,7

	de positieve effecten van het aanbod. Het plan/aanbod is in grote mate volledig, concreet en toetsbaar beschreven en is op veel aspecten onderscheidend en/of biedt veel meerwaarde ten opzichte van de uitvraag (waaronder het Programma van Eisen).	
Ruim voldoende	Draagt in redelijke mate bij aan het bereiken van het beoogde doel van het gunningscriterium en overtuigt de beoordelingscommissie veelal van de realiseerbaarheid, samenhang met andere onderdelen van de inschrijving en de positieve effecten van het aanbod. Het plan/aanbod is in redelijke mate volledig, concreet en toetsbaar beschreven en is op een aantal aspecten onderscheidend, en/of biedt meerwaarde ten opzichte van de uitvraag (waaronder het Programma van Eisen)..	0,3
Voldoende	Draagt in beperkte mate bij aan het bereiken van het beoogde doel van het gunningscriterium en overtuigt de beoordelingscommissie in beperkte mate van de realiseerbaarheid, samenhang met andere onderdelen van de inschrijving en de positieve effecten van het aanbod. Het plan/aanbod is in beperkte mate volledig, concreet en toetsbaar beschreven en is in beperkte mate onderscheidend, en/of biedt beperkte mate meerwaarde ten opzichte van de uitvraag (waaronder het Programma van Eisen).	0,1
Matig	Draagt matig bij aan het bereiken van het beoogde doel van het gunningscriterium en overtuigt de beoordelingscommissie matig van de realiseerbaarheid, samenhang met andere onderdelen van de inschrijving en de positieve effecten van het aanbod. Het plan/aanbod is in zeer beperkte mate volledig, concreet en toetsbaar beschreven en is in zeer beperkte mate onderscheidend, en/of biedt zeer beperkte mate meerwaarde ten opzichte van de uitvraag (waaronder het Programma van Eisen).	0
Zeer onvoldoende	Alles lager dan matig.	Uitsluiting

4.3 Verificatiegesprek

Met de winnende ondernemer vindt een verificatiegesprek plaats. Dit gesprek wordt vastgelegd door de Gemeente in een verificatieverslag. Dit verificatieverslag maakt – na ondertekening door de winnende inschrijver – integraal onderdeel uit van diens inschrijving en de contractdocumenten.

4.4 Gunning

Gunning vindt plaats aan de ondernemer die:

1. niet is uitgesloten wegens het niet voldoen aan de (minimum)eisen uit de Aanbestedingsstukken;
2. onvoorwaardelijk instemt met de voorwaarden voor gunning en een geldige en onvoorwaardelijke inschrijving heeft ingediend; en
3. de inschrijving heeft ingediend met de hoogste totaalscore.

Indien twee of meer ondernemers geldig inschrijven en een gelijke hoogste totaalscore behalen, zal worden geloot door een notaris.

Gunning vindt plaats, na het verstrijken van de termijn waarbinnen afgewezen ondernemers bezwaar mogen maken tegen de Gunningsbeslissing, door middel van een separate brief van de Gemeente waarin

de Gemeente de inschrijving van betreffende ondernemer expliciet aanvaardt, gevolgd door ondertekening van de betreffende overeenkomst(en) en bijbehorende documenten door de Gemeente en de betreffende ondernemer.

5 Overige spelregels

5.1 Algemene spelregels

Naast het elders in deze aanbestedingsleidraad bepaalde, gelden de volgende spelregels in het kader van deze aanbesteding:

- Een inschrijving is in beginsel slechts geldig indien deze voldoet aan alle eisen zoals beschreven in de Aanbestedingsstukken. Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot uitsluiting.
- Deze aanbestedingsleidraad beschrijft de voorschriften die gelden ten behoeve van deze aanbesteding. Een ondernemer die deelneemt aan deze aanbesteding stemt onvoorwaardelijk in met (de toepasselijkheid van) de bepalingen van deze aanbestedingsleidraad, inclusief bijlagen.
- Indien en voor zover een ondernemer tijdens de aanbesteding komt te verkeren in één of meerdere van de omstandigheden, zoals bedoeld in de uitsluitingsgronden zoals opgenomen in het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument, dient de ondernemer de Gemeente hiervan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 7 kalenderdagen, op de hoogte te stellen.
- Door het indienen van een aanmelding/inschrijving stemt iedere ondernemer onvoorwaardelijk in met (en geeft ieder ondernemer aan te (zullen) voldoen aan) alle gestelde (minimum)eisen, waaronder alle eisen uit het Programma van Eisen.
- Door middel van ondertekening van het UEA verklaart u aan deze geschiktheidseis te voldoen. Na de mededeling van de Selectiebeslissing dient u als u geselecteerde ondernemer binnen 7 werkdagen (gerekend vanaf dagtekening van de mededeling) de gevraagde informatie te overleggen. Het niet (tijdig) kunnen overleggen van de bewijsmiddelen kan tot uitsluiting leiden.
- Ondernemers zijn op voorhand ermee akkoord dat de Gemeente niet verplicht is enige actie te ondernemen als gevolg van het starten van deze aanbesteding en/of de ontvangst van een of meer aanmeldingen of inschrijvingen. Het staat de Gemeente ook vrij de aanbesteding tussentijds aan te passen en/of nader in te vullen en tussentijds geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen, op te schorten of te beëindigen, indien zij daartoe besluit.
- Ondernemers dienen, indien daartoe naar het oordeel van de Gemeente aanleiding is, na het doorlopen van de aanbesteding te bewijzen dat zowel op de dag van inschrijving als op de dag van gunning/opdrachtverlening aan de eisen en voorwaarden, zoals in de Aanbestedingsstukken zijn vermeld, wordt voldaan. Indien, naar het oordeel van de Gemeente, een ondernemer zich op welke wijze dan ook niet houdt aan het bepaalde in de Aanbestedingsstukken, kan de Gemeente daaraan alle naar zijn oordeel passende consequenties verbinden, zoals bijvoorbeeld het niet gunnen van de opdracht of het uitsluiten van de betreffende ondernemer.
- Alle correspondentie omtrent deze aanbesteding geschiedt in de Nederlandse taal. De te sluiten overeenkomsten worden gesloten in de Nederlandse taal; Nederlands recht wordt van toepassing verklaard op deze overeenkomsten.
- De Gemeente heeft het recht te allen tijde alle aanmeldingen, inschrijvingen, verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te (laten) controleren, evenals om na ontvangst en eerste evaluatie van een inschrijving een nadere verduidelijking/toelichting te verlangen en zo nodig opgegeven referenten te benaderen.
- De Gemeente is niet verplicht interne (aanbestedings)documenten, waaronder, maar niet uitsluitend, resultaten van evaluaties en inschrijvingsvergelijkingen bekend te maken.

5.2 Vertrouwelijkheid

De Gemeente en haar adviseurs behandelen alle in het kader van deze aanbesteding door een ondernemer verstrekte gegevens vertrouwelijk en verstrekken geen inzage in (delen van) aanmeldingen/inschrijvingen van andere ondernemers, behoudens wanneer een wettelijke verplichting tot openbaarmaking hiertoe bestaat en behoudens wanneer een ondernemer instemt met openbaarmaking van de door hem verstrekte gegevens. De Aanbestedingsstukken bevatten vertrouwelijke informatie en dienen als zodanig te worden behandeld door de ontvanger. De Aanbestedingsstukken mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van deze aanbesteding.

5.3 Rechtsverwerking

De Gemeente verwacht een proactieve houding van ondernemers. Indien en voorzover een ondernemer van mening is dat de Aanbestedingsstukken en/of andere door de Gemeente verstrekte documenten of gegevens onjuistheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden bevatten, is de ondernemer gehouden dit gemotiveerd en gespecificeerd kenbaar te maken, niet later dan 10 (tien) werkdagen voor de uiterste datum van het indienen van een aanmelding. Deze termijn van 10 (tien) werkdagen is een vervaldatum. Nadien kan een ondernemer geen beroep meer doen op onjuistheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden; de ondernemer heeft al zijn rechten terzake verwerkt, waaronder het recht in een bodemprocedure schadevergoeding te vorderen. Elke ondernemer gaat, door het indienen van een aanmelding, onvoorwaardelijk akkoord met deze rechtsverwerkingsclausule.

5.4 Bevoegde rechter en toepasselijk recht

Alle geschillen naar aanleiding van deze aanbesteding dienen te worden voorgelegd aan, en zullen worden berecht door, de rechtbank Midden-Nederland. Op deze aanbesteding is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

5.5 Gunningsbeslissing en bezwaar

Afgewezen inschrijvers worden op hun recht gewezen dat zij, indien zij zich niet kunnen verenigen met de Gunningsbeslissing, op straffe van verval van recht binnen 20 (twintig) kalenderdagen na dagtekening van de Gunningsbeslissing, een kort geding aanhangig kunnen maken bij de rechtbank Midden-Nederland. Indien binnen 20 (twintig) kalenderdagen na bekendmaking van de Gunningsbeslissing door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente in beginsel geen gevolg geven aan die beslissing, voordat vonnis is gewezen in eerste aanleg, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet. Als de beslissing in kort geding de Gemeente noopt tot herbeoordeling dan wel wijziging van de Gunningsbeslissing, zal de Gemeente beslissen over het vervolg/de vervolgstappen die de Gemeente het meest geraden acht. Ondernemers zijn hiermee op voorhand akkoord en zullen hier tijdig over worden geïnformeerd.

5.6 Kostenvergoeding

De Gemeente hanteert een kostenvergoeding van € 5.000,- incl. btw per ondernemer voor de ondernemers die een geldige en conforme definitieve inschrijving indienen maar niet in aanmerking komen voor gunning van de uiteindelijke opdracht. Om voor een kostenvergoeding in aanmerking te komen dient een score van minimaal 'voldoende' op minimaal 2 van de 4 kwalitatieve (sub)gunningscriteria behaald te zijn.

5.7 Begrippenlijst

In deze aanbestedingsleidraad zijn de volgende begrippen gebruikt en als volgt gedefinieerd:

Begrip	Definitie
Aanbestedingsstukken	Alle documenten die de Gemeente in het kader van deze aanbesteding verstrekt aan ondernemers.
Bibob-procedure	De Bibob-procedure is een integriteitsonderzoek dat de aanbestedende dienst op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) kan toepassen om te beoordelen of er sprake is van ernstig gevaar dat een gegunde opdracht mede zal worden gebruikt voor criminele activiteiten.
Canon	Jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van grond in (onder)erfpacht.
Combinant	Een ondernemer die samen met één of meer andere ondernemers als combinatie (bijvoorbeeld een samenwerkingsverband of consortium) een aanmelding of inschrijving indient, waarbij de combinanten gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht.
Concessieovereenkomst	Overeenkomst waarbij een recht op exploitatie wordt verleend aan een ondernemer die het economisch risico /exploitatie risico draagt. Deze overeenkomst is neergelegd in de akte uitgifte (onder)erfpacht en onderopstal (bijlage 12). Gunning vindt plaats door een dergelijke uitgifte (conform het bepaalde in bijlage 12) en ondertekening van alle bijbehorende documenten.
Derde	Een andere natuurlijke of rechtspersoon dan de inschrijvende ondernemer, op wie de inschrijver een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen.
Doelsoorten	Doelsoorten zijn specifieke dier- of plantensoorten waarvoor natuurbeheer en inrichting van een gebied gericht wordt uitgevoerd, omdat zij representatief zijn voor een bepaald leefgebied en daarmee ook andere, minder zichtbare soorten meehelpen beschermen.
Ecologische verbindingszone	Gebied dat natuurgebieden met elkaar verbindt om uitwisseling van planten- en diersoorten mogelijk te maken.
Erfpacht	Zakelijk recht om een onroerende zaak van een ander te gebruiken bijlage 12 (akte uitgifte (onder)erfpacht en onderopstal de erfpachtake). conform het bepaalde in de erfpachtake en het bepaalde in (onder meer) Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
Gemeente	Gemeente Gooise Meren.
Gunningsbeslissing	De schriftelijke mededeling van de Gemeente, waarin de Gemeente bekend maakt welke ondernemer de winnende inschrijving heeft ingediend.
Inschrijver	Degene die een inschrijving indient op voor de aanmeldingsfase.
Inschrijvingsfase	De fase in de aanbesteding waarin geselecteerde ondernemers hun inschrijving indienen.
KLIC-melding	Wettelijke melding om informatie over ondergrondse kabels en leidingen te verkrijgen.
Natuurnetwerk Nederland (NNN)	Landelijk netwerk van natuurgebieden dat beoogt de biodiversiteit te versterken.
Netcongestie	Beperking van capaciteit in het elektriciteitsnet waardoor levering of aansluiting vertraagd kan zijn.
Nota van Inlichtingen	Document waarin antwoorden worden gegeven op door ondernemers gestelde vragen.
Onderaannemer	Een natuurlijke of rechtspersoon die door de opdrachtnemer wordt ingeschakeld om (een deel van) de werkzaamheden die voortvloeien uit de opdracht uit te voeren, onder verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer.
Opdrachtnemer	Degene die de aanbesteding wint en de Concessieovereenkomst tekent.
Programma van Eisen	Het programma van eisen behorend bij deze aanbesteding (<u>Bijlage 1</u>).

Begrip	Definitie
Selectiebeslissing	De schriftelijke mededeling van de Gemeente, waarin de Gemeente bekend maakt welke ondernemers op basis van hun aanmelding zijn geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase.
Selectiefase	De fase waarin ondernemers worden beoordeeld op geschiktheid en ervaring om tot de Inschrijvingsfase te worden toegelaten.
Social Return	Inspanningsverplichting om werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument)	Europees standaardformulier voor uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

BIJLAGEN

1. Programma van Eisen renovatie-heraanleg golfbaan
2. Bijlage PvE: Factsheet NGF meetbare speelkwaliteit
3. Bijlage PvE Rapport Stantec- Ecologische verbinding en vergroting biodiversiteit Naarderbos
4. Bijlage PvE Rapportage vitaliteitsonderzoek huidige installatie juli 2025
5. Bijlage PvE- Bestemmingsplan
6. Gebruiksbeperkingen vanuit afvalzorg
7. Inrichtingsplan golfparcours holes Afvalzorg
8. Riolering
9. Tekening beplanting
10. Tekening berekening
11. Tekening drainage
12. Akte uitgifte (onder) erfpacht en onderopstal
13. Bijzondere Lasten en Beperkingen
14. Tekening drainage
15. BIBOB vragenformulier
16. Invulformulier verklaring onderaanneming
17. Instructie aanmelden (zelfstandig, combinatie, onderaannemer, derde)
18. Invulformulier holding verklaring
19. SROI bouwblokkenmethode
20. Anti-collusieverklaring en juistheid inschrijving
21. Standaard formulier referenties
22. Checklist aanmelding en inschrijving
23. Verklaring geen Russische betrokkenheid
24. UEA invulhulp
25. Overzicht percelen
26. Bijlage bestemmingsplan- overzichtstekening
27. Bijlage bestemmingsplan-regels
28. Programma biodiversiteit
29. Bijlage programma biodiversiteit
30. Loopplank
31. Klein wildraster
32. Tekening wildrooster 330x210
33. Tekening wildrooster 566x210
34. Actieplan inclusie Gooise Meren
35. Concept grondgebruiksverklaring
36. Verslag marktconsultatie
37. UEA