



# Indieningsleidraad

## Marktselectie voor wonen aan het dorpslint

### Purmerland 42 A-A | Landsmeer

Projectnummer: Z/2026/050090

Publicatiedatum: 26 mei 2026

Status: Definitief

# Inhoud

<b>Begripsbepalingen</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1. Doelstelling	7
1.2. Procedure	7
1.3. De gemeente Landsmeer	7
1.4. Communicatie	7
<b>Hoofdstuk 2 Opgave</b>	<b>7</b>
2.1. Omschrijving opgave	8
2.1.1 Programma	8
2.1.2 Ruimtelijke randvoorwaarden en ambities	9
2.1.3 Ruimtelijke samenhang	10
2.2. Minimale grondbod	10
2.3 Ontwikkelovereenkomst	10
<b>Hoofdstuk 3 Voorwaarden indiening</b>	<b>11</b>
3.1. Uitsluitingsgronden	11
In de volgende paragrafen wordt omschreven welke bewijsstukken de Indiener moet aanleveren ten behoeve van de toetsing aan de Uitsluitingsgronden.	11
3.1.1 Eigen verklaring, UEA	11
3.1.2 Uittreksel handelsregister	12
3.1.3 Verklaring Belastingdienst	12
3.1.4 Voorkennis & belangenverstrengeling	12
3.2. Geschiktheidseisen	12
3.2.1 Financiële en economische draagkracht	12
3.2.2 Technische bekwaamheid	12
3.3. Overige minimum eisen	13
<b>4 Beoordeling indiening</b>	<b>14</b>
4.1 Indieningscriteria	14
4.1.1 Kwalitatieve Indieningscriteria	14
4.2 Beschrijving kwalitatieve Indieningscriteria	14
4.2.1 IC1 Stedenbouwkundig	14
4.2.2 IC2 Architectuur	15
4.2.3 IC3 Communicatie	15
4.2.4 Indieningsbescheiden	15
4.3 Beschrijving van de grondbieding	16
4.4 Beoordeling Indieningscriteria	16
4.4.1 Beoordeling kwaliteit	17
4.4.2 Beoordeling grondprijs	18
4.4.3 Beoordelingscommissie	18
4.4.4 Beoordelingsprocedure	19
4.5 Proces na definitieve gunning	19
<b>5 Instructies indiening</b>	<b>21</b>
5.2 Communicatieplatform	21
5.1.1 Te laat ontvangen Indieningen	21
5.3 Planning	21
5.4 Vragen	22
5.5 Uiterste datum Indiening	22

5.6	Voertaal	22
5.7	Ondertekening	22
5.6.1	Kosten	23
5.6.2	Intellectueel eigendom	23
5.8	Wijze van indienen	23
5.7.1	Aanmelden in geval van concernverband	23
5.7.2	Beroep op Derden	23
5.8	Gestanddoeningstermijn	24
5.9	Rangorddocumenten	24
5.10	Checklist Indiening	25
5.11	Gunningsbesluit en geschillen	25
<b>6</b>	<b>Voorbehouden en voorwaarden</b>	<b>26</b>
6.1	Voorbehouden gemeente	27
6.1.1	Niet overgaan tot gunning	27
6.1.2	Bibob	27
6.1.3	Onjuiste/onvolledige informatie	27
6.1.4	Niet voldoen aan de eisen	27
6.2	Voorwaardelijkheden	27
6.3	Publiciteit	27
6.4	Toepasselijk recht en geschillen	28
<b>Bijlagen</b>		<b>29</b>

# Begripsbepalingen

In dit document worden bepaalde begrippen gebruikt en met een hoofdletter geschreven. De omschrijving van deze begrippen kunt u hieronder vinden. Alle toepasselijke begripsbepalingen dienen zowel in enkelvoud als in meervoud te worden geïnterpreteerd.

## **Aankondiging**

De formele Aankondiging van de Opgave op het Communicatieplatform TenderNed.

## **Beoordelingscommissie**

De commissie bestaande uit leden van de verschillende Gemeentelijke vak afdelingen desgewenst aangevuld met externe expertise die de Indiening zullen beoordelen op basis van de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, Overige Minimumeisen en Indieningscriteria.

## **Bijlage**

Aanhangsel bij de Indieningsleidraad dat volledig deel uitmaakt van de Marktselectiedocumenten.

## **Combinatie**

Twee of meer Ondernemingen die een gezamenlijke Indiening doen, waarbij de Ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het juist en volledig voldoen aan alle verplichtingen, voortvloeiend uit de Ontwikkelovereenkomst. Een maatschap wordt gelijkgesteld aan een Combinatie.

## **Communicatieplatform**

De afgeschermdde, elektronische omgeving van TenderNed die de gemeente Landsmeer gebruikt om deze Marktselectieprocedure uit te voeren.

## **Derden**

Elke natuurlijke- of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met de natuurlijke persoon of rechtspersoon.

## **Gemeente**

De gemeente Landsmeer als uitschrijver van de Marktselectieprocedure.

## **Geschiktheidseis(en)**

Eisen waaraan een Indiener minimaal dient te voldoen (knock-out eisen) om voor gunning in aanmerking te komen.

## **Gunningsbesluit**

Besluit gevormd door het advies van de Beoordelingscommissie, op basis waarvan aan de winnende Indiener de Opgave wordt gegund.

## **Indiener**

Ondernemer(s) die heeft/hebben verzocht om deelname aan onderhavige procedure.

## **Indiening**

De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Indiener die is gebaseerd op de Marktselectiedocumenten, inclusief alle bijlagen en documenten die zijn ingediend ten behoeve van de selectie om de geschiktheid van de Indiener te toetsen en de Opgave gegund te krijgen.

## **Indieningsbescheiden**

De documenten die door of namens de gemeente Landsmeer zijn opgesteld en/of worden opgevraagd ten behoeve van de Indiening.

## **Indieningscriteria**

Criteria op basis waarvan de Indiening wordt beoordeeld.

## **Indieningsleidraad**

Document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Indiening, alsmede de eisen en beoordelingsmethode voor het beoordelen van een geschikte Indiener voor de Opgave.

## **Marktselectiedocumenten**

De documenten die door of namens de gemeente Landsmeer zijn opgesteld ten behoeve van de Marktselectieprocedure.

Deze bestaan uit:

- de Aankondiging;
- deze Indieningsleidraad en daarbij behorende bijlagen;
- eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

## **Marktselectieprocedure**

Selectiemethode in het kader van het Didam arrest. Tijdens de Marktselectieprocedure wordt getoetst wie de Indiener is, welke Uitsluitingsgronden mogelijk van toepassing zijn en welke Geschiktheidseisen en Indieningscriteria gesteld worden. Om vervolgens een geschikte en bekwame marktpartij te selecteren.

## **Minimale grondbod**

De onvoorwaardelijke prijs voor de onroerende zaak die minimaal geboden dient te worden door de Indiener (minimumeis/knock-out criterium).

## **Nota van Inlichtingen**

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van de Indiener zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van het Indieningsdocument en daarbij behorende bijlagen. De Nota van Inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Marktselectiedocumenten.

## **Ondernemer/Onderneming**

Elke natuurlijke- of rechtspersoon of elk openbaar lichaam of elke Combinatie van deze personen en/of lichamen die respectievelijk de levering van producten of uitvoering van diensten en/of werken op de markt aanbiedt.

## **Onroerende Zaak**

De onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen dat object is van deze Marktselectieprocedure.

## **Ontwikkelovereenkomst**

De tussen de Gemeente en de beoogde contractpartij te sluiten ontwikkelovereenkomst waarbij:

- (i) de Onroerende Zaak voor een periode van maximaal 12 maanden exclusief wordt gereserveerd voor de beoogde contractpartij tegen betaling van een reserveringsvergoeding van 4% van het grondbod; teneinde
- (ii) de beoogde contractpartner plannen voor de Opgave uitwerkt op basis van de Indiening tot op het niveau van definitief ontwerp (DO), en
- (iii) na goedgekeurde planuitwerking, de beoogde contractpartner aan de Gemeente kan verzoeken om een aanbieding van een koopovereenkomst voor de verkoop en koop van de Onroerende Zaak alles onder de bij deze ontwikkelovereenkomst gestelde voorwaarden.

## **Opgave**

Het vervaardigen van een woningbouwplan dat aansluit op de verschillende kenmerken van de locatie en het gebied binnen de door de Gemeente gestelde eisen en randvoorwaarden.

## **Overige Minimumeis(en)**

Eisen waaraan een Indiener minimaal dient te voldoen (knock-out eisen) om voor beoordeling in aanmerking te komen.

**Uitsluitingsgronden**

Eisen die zien op omstandigheden die de (persoon van de) Indiener zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan een Marktselectieprocedure kunnen rechtvaardigen.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit document is de Indieningsleidraad die behoort bij de Marktselectieprocedure aangaande de ontwikkeling van de Onroerende Zaak “Purmerland 42 A-A te Landsmeer aan de Purmerland 42, kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie M nummer 1794 (ged) en 1393” Deze Indieningsleidraad beschrijft de wijze waarop;

- de Indiërs een Indiening kunnen indienen conform de voorwaarden, eisen en wensen van de Gemeente;
- de wijze waarop bepaald wordt welke Indiening voor gunning in aanmerking komt;
- hoe de gunning tot stand komt

## 1.1. Doelstelling

De Gemeente wil de ontwikkeling van de Onroerende Zaak “Purmerland 42 A-A”, gelegen in Landsmeer, via een Marktselectieprocedure in de markt zetten. De Gemeente beoogt één marktpartij te contracteren die de grond in de huidige staat van de Gemeente onder marktconforme voorwaarden koopt en vervolgens voor eigen rekening en risico haar plan tot ontwikkeling en realisatie brengt.

De Gemeente streeft naar de ontwikkeling en realisatie van de Indiening die het hoogste scoort op de Indieningscriteria. De wijze waarop deze beoordeling plaatsvindt, is beschreven in deze Indieningsleidraad.

Het doel van de Marktselectieprocedure is het sluiten van een Ontwikkelovereenkomst tussen de winnende partij en de Gemeente na definitieve gunning. Binnen de looptijd en bepalingen van de Ontwikkelovereenkomst kan de winnende partij opteren voor de feitelijke gronduitgifte door middel van een verzoek aan de Gemeente voor een koopovereenkomst, waarin de voorwaarden voor de feitelijke levering en betaling van het perceel zijn uitgewerkt.

## 1.2. Procedure

De Gemeente kiest voor een Marktselectieprocedure in het kader van het Didam-arrest, waarbij het proces is ingericht met inachtneming van de beginselen van objectiviteit, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit.

Geïnteresseerde partijen dienen een Indiening in op de wijze zoals beschreven in hoofdstuk 4. Op basis van de beoordeling van de Indieningsbescheiden selecteert de Gemeente de meest geschikte marktpartij. De beoordeling van de Indieningen leidt uiteindelijk tot de voorlopige gunning aan één Indiërs.

## 1.3. De gemeente Landsmeer

De Gemeente treedt op als uitschrijver van deze Marktselectieprocedure. Meer informatie over de gemeente Landsmeer kunt u raadplegen op de website: [www.landsmeer.nl](http://www.landsmeer.nl).

## 1.4. Communicatie

De Gemeente laat zich in deze Opgave vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de Marktselectieprocedure, zijnde: Dhr. E. Bout Hij is te bereiken middels TenderNed.

Alle communicatie over deze Marktselectieprocedure dient uitsluitend via het Communicatieplatform te verlopen, tenzij dit anders is aangegeven of omschreven in deze Indieningsleidraad.

# Hoofdstuk 2 Opgave

Dit hoofdstuk geeft in het kort een overzicht van de Opgave en de wijze waarop deze op de markt wordt gezet. Dit hoofdstuk bevat onderdelen uit het Stedenbouwkundig Ontwerp, maar pretendeert geen volledigheid. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Ontwerp in Bijlage A

## 2.1. Omschrijving opgave

De locatie bestaat momenteel uit het voormalige dorps huis, dat sinds 2019 gesloten is vanwege ernstige veroudering en thans tijdelijk wordt gebruikt als kringloopwinkel. Het terrein is grotendeels verhard, fungeert deels als parkeervoorziening en bevat enkele particuliere garageboxen. De gemeenteraad heeft op 9 mei 2023 besloten de locatie te herontwikkelen ten behoeve van permanente woningbouw.

De provincie Noord-Holland heeft in de Omgevingsverordening 2020 een aantal locaties binnen of nabij dorpslinten aangewezen als *probleemlocatie*. Deze locaties passen op dit moment niet binnen het karakter van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), maar bieden wél kansen voor herontwikkeling die de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid kunnen versterken. Purmerland 42A-A is één van deze probleemlocaties.

Voor deze locatie kon daarom een provinciale ontheffing worden aangevraagd, mits de nieuwe ontwikkeling aantoonbaar bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Landsmeer heeft dit initiatief genomen, mede omdat zij eigenaar is van de locatie. Op basis van het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan heeft het college op 24 oktober 2023 een ontheffingsaanvraag ingediend. De provincie heeft deze ontheffing op 5 juni 2024 verleend.

Vervolgens is op basis van deze verleende ontheffing een Stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt door BRO. Hierin zijn de eisen, randvoorwaarden en ambities voor de herontwikkeling uitgewerkt. Op 3 juli 2025 heeft de gemeenteraad dit ontwerp vastgesteld en ingestemd met het opstarten van de marktselectie en aanbesteding.

### 2.1.1 Programma

Voor de locatie is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld door Atelier Dutch, dat in oktober 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan bevatte twee varianten: rijwoningen en appartementen. De provincie Noord-Holland heeft daarbij expliciet de voorkeur uitgesproken voor de appartementenvorm, omdat deze beter aansluit bij de gewenste ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. De herontwikkeling omvat daarom dan ook de sloop van het voormalige dorps huis en de realisatie van maximaal 15 appartementen.

Het stedenbouwkundig ontwerp van BRO (mei 2025) werkt deze uitgangspunten verder uit en vormt de basis voor de tender. De gemeenteraad heeft op 3 juli 2025 besloten dat de ontwikkeling in de markt wordt gezet volgens scenario 3b, waarbij 15 appartementen worden gerealiseerd met een maximale v.o.n. prijs van €290.000,- (prijsspeil 2025). Dit scenario sluit het beste aan bij de gemeentelijke uitgangspunten en past binnen de provinciale kaders alsmede het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

De ruimtelijke opgave richt zich op het versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het lint, waaronder:

- behoud en herstel van het bestaande slotenpatroon;
- het waarborgen van doorzichten vanaf het lint naar het achterliggende polderlandschap;
- het toevoegen van groen en het verbeteren van de openbare ruimte;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.

De opdracht betreft het uitwerken en realiseren van een woningbouwontwikkeling van maximaal 15 appartementen, conform:

- het vastgestelde Stedenbouwkundig Ontwerp (mei 2025);
- het Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42 A-A.
- de provinciale kaders uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- het raadsbesluit van 3 juli 2025, waarin is gekozen voor scenario 3b (15 vrije-sector appartementen met een v.o.n. prijs á €290.000,-(prijsspeil 2025)).
- De door de gemeenteraad in juli 2025 vastgestelde Woon(zorg)visie.

De ontwikkeling moet bijdragen aan:

- versterking van het landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het lint;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;

- vergroening en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte;
- behoud van doorzichten en het slotenpatroon;
- een toekomstbestendige en zorgvuldig ingepaste woonomgeving.

Naast de locatie gebonden kwaliteiten en aandachtspunten gelden er uitgangspunten vanuit beleid en de bestaande situatie, welke hieronder zijn uitgewerkt.

#### **Uitgangspunten vanuit bestaande situatie**

- Garageboxen moeten blijven staan en bereikbaar zijn.
- Aantal parkeerplaatsen bij garageboxen moet minstens hetzelfde blijven.
- Het open venster op het landschap tussen het gebouw en de boom moet gehandhaafd blijven.
- Het brandweergebouwte behouden en een functie geven.
- Het verharde oppervlak verminderen, met uitzondering van de parkeergelegenheid en vergroenen waar mogelijk.

#### **Uitgangspunten vanuit beleid en regels**

- Maximaal 15 nieuwe appartementen realiseren (Voor de appartementen geldt dat uit wordt gegaan van een v.o.n. prijs á €290.000,- (prijspeil 2025)), dit is ook een uitsluitingscriterium.
- Parkeernormen van gemeente Landsmeer hanteren: in dit geval 1,9 parkeerplaats per woningen (dit is inclusief bezoekers parkeren). Voor de 15 te realiseren appartementen betekent dit 29 parkeerplaatsen. • Zo veel mogelijk parkeerplaatsen behouden voor de sportvereniging.
- Bij elk appartement hoort een bergruimte van minstens 5,5 m<sup>2</sup>.
- De inschrijver is verplicht een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing te verstrekken van de groenbalans vóór en na realisatie van het plan, inclusief het nettoresultaat (verlies of winst). Daarbij wordt minimaal onderscheid gemaakt tussen gras (laagwaardig groen), hoogwaardig groen en bomen. Tevens wordt de ontwikkeling van biodiversiteit en ecologische kwaliteit inzichtelijk gemaakt en onderbouwd.

#### **2.1.2 Ruimtelijke randvoorwaarden en ambities**

Er zijn een aantal eigenschappen van de planlocatie die beschouwd kunnen worden als locatie specifieke ankers. Deze vormen de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp.

##### **Verstopte ruimte in het dorp.**

De plek wordt bepaald door de garageboxen, de besloten bomen en hagen en het voormalige dorps huis. Als geheel vormt dit een verstopte, besloten ruimte in het dorp, die zich opent naar het polderlandschap. Dit contrast bepaalt het ruimtelijke karakter van de locatie.

##### **Venster op het landschap**

De opening tussen de boom langs de garageboxen en het voormalige dorps huis biedt een karakteristiek doorkijkje naar het open landschap. Deze zichtlijn is essentieel en kan worden versterkt door nieuwbouw te oriënteren op het poldergebied.

##### **Ruimte maken voor wandelen en ontmoeten**

De wandelroute die over de locatie loopt biedt kansen om de openbare ruimte zo in te richten dat ontmoeting centraal staat, passend bij de voormalige functie van het dorps huis.

##### **Karakter voormalige brandweergebouw behouden**

Door het brandweergebouw een passende functie te geven, kan de entree van de planlocatie worden versterkt en ontstaat een logische ruimtelijke sequentie van plekken.

### **Aanzicht vanaf dorpslint**

De architectuur van de noordzijde van de nieuwbouw dient aan te sluiten bij het lokale karakter van Purmerland en een passende afronding van de dorpsrand te vormen.

### **2.1.3 Ruimtelijke samenhang**

#### **Zichtbaar contact met het landschap**

Vanaf het plangebied is er zicht op het open landschap, zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit de bebouwing. De waterkant vormt een duidelijke grens tussen dorp en buitengebied. De zichtlijn vanaf het dorpslint naar de planlocatie biedt kansen om de architectuur zorgvuldig af te stemmen op de overgang tussen dorp en polder.

#### **Ruimtelijke beslotenheid en openheid**

Het verstopte karakter van de locatie vanuit het dorp biedt kansen om de inrichting en architectuur onderscheidend vorm te geven. Het voormalige brandweerhuisje kan hierin een belangrijke rol spelen als onderdeel van de intieme entree. Tegelijkertijd opent het gebied zich sterk naar het landschap.

#### **Verbinding van ontmoetingsplekken**

De wandelroute verbindt de ontmoetingsplekken van Purmerland met elkaar en met het buitengebied. Hoewel veel van deze plekken niet meer bestaan, biedt dit thema kansen om de beleving van de route en de ontmoetingsplekken te versterken.

#### **Woon(zorg)visie**

In juli 2025 vastgestelde woon(zorg)visie is door de gemeenteraad de woon(zorg)visie vastgesteld. Deze visie is opgesteld om in te spelen op de huidige en toekomstige woonbehoefte in de gemeente en hierbij zijn 11 doelen geformuleerd. Voor dit project zijn de volgende doelen in het bijzonder van toepassing:

- De gemeente wil dat beschikbaar komende woonruimte zoveel mogelijk ten goede komt aan lokale starters en doorstromers. Met de nieuwbouw, transformatie en het beter benutten van de bestaande voorraad willen we als eerste lokale woningzoekenden helpen. We geven onze inwoners een streepje voor door regels op te nemen over voorrang voor huishoudens met een lokale binding. De gemeente hanteert bij nieuwe koopwoningen zo mogelijk een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht
- De gemeente heeft de ambitie om meer appartementen in en rondom de kern Landsmeer te bouwen dan dat we nu doen. Met name in de nieuwbouw in/aan de kern Landsmeer willen we meer appartementen realiseren. We willen enerzijds de kansen benutten om met appartementen betaalbare woningen te bouwen.
- In de gemeente is vooral een tekort aan betaalbare woonruimte, zowel in de huur- als koopsector. Er moeten meer betaalbare woningen bijkomen.

### **2.2. Minimale grondbod**

Het Minimale grondbod bedraagt € 650.000,- (zegge: zeshonderdvijftigduizend euro) exclusief btw (prijspeil 1 januari 2026).

Een lager bod leidt tot uitsluiting van de Marktselectieprocedure.

### **2.3 Ontwikkelovereenkomst**

Na definitieve gunning streeft de Gemeente ernaar om binnen één maand met de winnende Indiener een Ontwikkelovereenkomst te sluiten. Deze overeenkomst biedt de Indiener de gelegenheid om de Opgave binnen de gestelde voorwaarden verder uit te werken. Daarnaast worden hierin de voorwaarden vastgelegd waaronder de winnende partij kan toewerken naar een koopovereenkomst voor het volledige eigendom van de grond, binnen 12 maanden na definitieve gunning. De Indiening maakt integraal onderdeel uit van de Ontwikkelovereenkomst. Een conceptversie is opgenomen in Bijlage C.

Vanaf het moment van ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst brengt de Gemeente een reserveringsvergoeding in rekening. Deze vergoeding wordt verrekend bij de uiteindelijke levering van de grond. Indien geen levering plaatsvindt, vervallen de reserveringsvergoeding en de opgebouwde rente aan de Gemeente Landsmeer

## Hoofdstuk 3 Voorwaarden indiening

De Indieningen worden eerst getoetst aan de Uitsluitingsgronden, de Geschiktheidseisen en de Overige Minimumeisen. Het is aan de Indiener om onomstotelijk aan te tonen dat hij over de benodigde competenties beschikt. Het niet voldoen aan één of meer van de Geschiktheidseisen of Overige Minimumeisen leidt tot uitsluiting van de verdere procedure (knock-out). Pas daarna wordt de Indiening beoordeeld op basis van de Indieningscriteria zoals beschreven in hoofdstuk 4.

De Indiener kan op verschillende manieren deelnemen aan deze Marktselectieprocedure: zelfstandig of als Combinatie met één of meer andere Ondernemers. Om deel te kunnen nemen, moet de Indiener voldoen aan de volgende eisen:

- a. er mogen geen formele Uitsluitingsgronden op de Indiener van toepassing zijn; en
- b. de Indiener moet voldoen aan de financiële, economische en technische Geschiktheidseisen; en
- c. de Indiener moet voldoen aan de Overige Minimumeisen.

De Indiener hoeft niet zelf aan alle financiële, economische en technische Geschiktheidseisen te voldoen; hij kan zich ook beroepen op de financiële draagkracht of technische bekwaamheid van een derde. Dit is alleen toegestaan indien de Indiener kan aantonen dat hij daadwerkelijk over deze middelen kan beschikken. Dit kan via combinatievorming of via een beroep op derden. Op het UEA formulier kunt deze criteria toelichten.

In de volgende sub-paragrafen zijn de verschillende eisen waaraan de Indiener moet voldoen nader omschreven.

### 3.1. Uitsluitingsgronden

In de volgende paragrafen wordt omschreven welke bewijsstukken de Indiener moet aanleveren ten behoeve van de toetsing aan de Uitsluitingsgronden.

#### 3.1.1 Eigen verklaring, UEA

De Gemeente wil en mag uitsluitend zakendoen met Ondernemingen die integer en betrouwbaar zijn. De Indiener dient te verklaren dat zijn Onderneming, of een bestuurder daarvan, in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van Indiening niet bij onherroepelijke rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens één van de volgende omstandigheden: deelneming aan een criminele organisatie, betrokkenheid bij (ambtelijke) omkoping of fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, kinderarbeid of andere vormen van mensenhandel.

Elke Indiener moet de Eigen Verklaring of UEA volledig invullen en rechtsgeldig ondertekenen. Indien sprake is van een Combinatie of indien de Indiener zich beroept op een derde om aan de Geschiktheidseisen te voldoen, moet iedere Ondernemer of derde afzonderlijk een Eigen Verklaring of UEA indienen. De Gemeente kan aanvullende bewijsmiddelen opvragen waaruit blijkt dat de Indiener niet verkeert in één van de genoemde omstandigheden.

Ten aanzien van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgrond 'ernstige beroepsfout' dienen Indieners er rekening mee te houden dat de Gemeente zich het recht voorbehoudt zowel tijdens deze Marktselectieprocedure als tijdens de looptijd van de Ontwikkelovereenkomst Ondernemer(s) te screenen. Er kan tot een screening worden besloten als er een signaal is, op welke wijze dan ook, dat doet vermoeden dat er sprake is van een ernstige beroepsfout. In de UEA staat omschreven wat bedoeld wordt met een 'ernstige beroepsfout', hoe de Gemeente deze Uitsluitingsgrond toepast en onder welke voorwaarden de Gemeente gerechtigd is de voorlopige gunning, definitieve gunning en/of reeds tot stand gekomen Ontwikkelovereenkomst te wijzigen, op te schorten of te ontbinden.

### **3.1.2 Uittreksel handelsregister**

De Indiener moet zijn ingeschreven in het handelsregister van het land waar de Onderneming is gevestigd. Het uittreksel mag op de datum van Indiening niet ouder zijn dan zes maanden en wordt als onderdeel van de Indiening aangeleverd.

### **3.1.3 Verklaring Belastingdienst**

De Indiener moet voldoen aan alle verplichtingen met betrekking tot de betaling van sociale verzekeringsbijdragen en belastingen. Een verklaring nakoming fiscale verplichtingen, niet ouder dan zes maanden op de datum van Indiening, moet worden aangeleverd.

### **3.1.4 Voorkennis & belangenverstremgeling**

Personen die intern betrokken zijn bij de voorbereiding, uitvoering of beoordeling van deze Marktselectieprocedure zijn uitgesloten van deelname, naar het oordeel van de Gemeente. Dit geldt eveneens voor betrokken externe adviesbureaus of bedrijven.

## **3.2. Geschiktheidseisen**

### **3.2.1 Financiële en economische draagkracht**

De Indiener verklaart door indiening van de Eigen Verklaring of UEA dat de financiële en economische draagkracht voldoende is om de Opgave uit te kunnen voeren. Dit vertaalt de Gemeente naar de volgende financiële eisen voor deze Opgave:

1. Een solvabiliteit van tenminste 15%;
2. Een eigen vermogen van tenminste € 500.000,-

Daarbij gelden de volgende definities voor deze begrippen;

1. Solvabiliteit = eigen vermogen/balans totaal;
2. Eigen vermogen = eigen vermogensdeel op de balans.

De Indiener dient daarnaast een stabiele Onderneming te zijn wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de Opgave. De Indiener, al dan niet-controleplichtig, dient dit te verklaren door ondertekening van de Eigen verklaring, UEA . Tijdens de procedure kan de Gemeente van de Indiener een goedgekeurde accountantsverklaring vragen betreffende de meest recente jaarrekening waaruit bovenstaande blijkt. Voor niet-controleplichtige Ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

De Indiener dient verzekerd te zijn voor wettelijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsrisico's die verband houden met de uitvoering van de Opgave. Deze verzekering dient een dekking te hebben van minimaal € 1 mln. per gebeurtenis voor materiële schade en € 2,5 mln. voor dood of letsel van personen. De verzekering dient een einddatum te kennen die gelegen is vier jaar na het tijdstip waarop de Gemeente de grond zal leveren. De Indiener verklaart door ondertekening van de Eigen verklaring of UEA, dat aan deze eis wordt voldaan. De Indiener dient desgevraagd, na voorlopige gunning, een kopie van het polis blad te kunnen overleggen ter verificatie.

### **3.2.2 Technische bekwaamheid**

De Indiener moet aantonen dat hij in staat is de activiteiten binnen deze Marktselectieprocedure uit te voeren. De Indiener moet beschikken over de volgende kerncompetentie:

Kerncompetentie 1: Ontwikkeling en realisatie woningbouw

Ervaring met het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van een kleinschalig appartementencomplex van circa 15 units op een inbreilocatie.

De Indiener moet de bovengenoemde kerncompetentie aantonen door middel van één referentieproject. Hiervoor moet de Indiener het formulier 'Referentieopdracht t.b.v. de kerncompetenties' (Bijlage 5) gebruiken en bij te voegen bij de Indiening op het Communicatieplatform. Een andere manier is niet toegestaan. In het formulier vraagt de Gemeente de

Indiener om de referentieopdracht en de uitgevoerde werkzaamheden te beschrijven (maximaal 1 A4 in het referentieformulier). Hieruit moet blijken dat de referentieopdracht aansluit bij de kerncompetentie.

De ingediende referentieopdracht moeten aan de onderstaande voorwaarden voldoen. De Gemeente beoordeelt of aan deze voorwaarden is voldaan.

1. De realisatie van één nieuwbouwproject bestaande uit minimaal 10 woningen in een lintbebouwing;
2. Het project is uitgevoerd voor eigen rekening en risico van de Indiener (geldt alleen voor ontwikkelaar);
3. Het project is opgeleverd in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Indiening.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om het ingediende referentieproject nader te verifiëren met betrekking tot de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject en de tevredenheid van eventuele opdrachtgever(s) en direct betrokkenen.

### **3.3. Overige minimum eisen**

Om in aanmerking te komen voor beoordeling van de Indieningscriteria uit hoofdstuk 4, moet de Indiening voldoen aan de volgende Overige Minimumeisen (knock-out eisen):

1. Overeenstemming met het Stedenbouwkundig Ontwerp en de Indieningsleidraad: De Indiening moet voldoen aan alle eisen en voorwaarden uit het Stedenbouwkundig Ontwerp (Bijlage A), het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage B) en deze Indieningsleidraad.
2. Minimale grondbod: Het grondbod moet minimaal gelijk zijn aan het Minimale grondbod.
3. Kwaliteitsdrempel Indiening: De Indiening moet op elk van de kwalitatieve Indieningscriteria minimaal een voldoende scoren.
4. Het plan dient zich te conformeren aan de Woonzorgvisie 2025-2029
5. (hoogte woningprijs)

Een Indiening die niet voldoet aan één of meer van deze Overige Minimumeisen komt niet voor gunning in aanmerking. Door het indienen van een Indiening verklaart de Indiener aan alle gestelde eisen en voorwaarden te voldoen.

## 4 Beoordeling indiening

Nadat de Indieningen zijn beoordeeld op basis van de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Overige Minimumeisen, beoordeelt de Gemeente de Indieningen aan de hand van de Indieningscriteria. In de volgende paragrafen zijn alle Indieningscriteria omschreven, evenals de totstandkoming van de score(s) en de rangschikking van de Indiener.

### 4.1 Indieningscriteria

De Indieningen worden door de Gemeente beoordeeld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwaliteit en prijs.

In onderstaande tabel zijn de verschillende Indieningscriteria weergegeven, met de bijbehorende maximaal te behalen punten.

Weging	Indieningscriteria	Maximaal te behalen punten
<b>Kwaliteit (50%)</b>	IC1 Stedenbouwkundig	200 punten
	IC2 Architectuur	200 punten
	IC3 Communicatie	100 punten
<b>Prijs (50%)</b>	IC5 Grondbieding	500 punten
<b>Totaal</b>		1.000 punten

Tabel 1: Indieningscriteria

De uitwerking van de Indieningscriteria wordt in de volgende paragrafen omschreven.

#### 4.1.1 Kwalitatieve Indieningscriteria

De uitwerking op de kwalitatieve Indieningscriteria mag maximaal het aantal pagina's bedragen, zoals aangegeven bij de beschrijving van de kwalitatieve Indieningscriteria en dient in een leesbaar lettertype (minimale lettergrootte 10, met standaard regelafstand) te worden aangeboden. Het voorblad en de inhoudsopgave worden niet meegerekend. Wanneer de Indiener meer dan het toegestane maximumaantal pagina's aanlevert, worden de pagina's die het maximum overschrijven niet gelezen en buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling van de Indiening.

#### 4.2 Beschrijving kwalitatieve Indieningscriteria

De uitwerking van de kwalitatieve Indieningscriteria wordt getoetst aan de kaders zoals omschreven in het Stedenbouwkundig Ontwerp en het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage A en B), en aan de hand van de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 4.4.1.

In onderstaande sub-paragrafen worden de verschillende kwalitatieve Indieningscriteria beschreven.

##### 4.2.1 IC1 Stedenbouwkundig

Dit sub-gunningscriterium wordt beoordeeld op:

1. De wijze van de inpassing van het gebouw(en) in de omgeving.
2. De mate waarin wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij ook het behoud/versterken van de verblijfskwaliteit wordt aangetoond.
3. De mate waarop de verbinding tussen het te plaatsen gebouw en het karakter van de

omgeving wordt vormgegeven.

4. De mate waarin kan worden voldaan aan de Richtlijn Inrichting Openbare Ruimte, welke medio 2026 geactualiseerd wordt vastgesteld.
5. De manier waarop de groenbalans is opgenomen bij de indieningsbescheiden met minimaal daarin weergegeven het onderscheid van het aantal bomen en het totaal aan groenoppervlak.
6. De manier waarop het plan en de toelichting daarop voldoet aan de woon(zorg)visie en hoe dit geborgd in de ontwikkeling.

#### **4.2.2 IC2 Architectuur**

Dit sub-gunningscriterium wordt beoordeeld op de mate waarin en de manier waarop:

7. Het gebouw is ontworpen (stedenbouwkundig)
8. De materialisatie en detaillering zijn toegepast

#### **4.2.3 IC3 Communicatie**

Dit sub-gunningscriterium wordt beoordeeld op de mate waarin en de manier waarop:

9. De wijze waarop een goede informatievoorziening, betrokkenheid en beperking van overlast voor omwonenden tijdens de ontwikkeling en realisatie plaatsvindt.
10. Aansluitend op het bovenstaande punt ook het feit hoe men denkt overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te kunnen beperken.
11. De wijze waarop de maatschappij en politiek bij de uitwerking betrokken worden

#### **4.2.4 Indieningsbescheiden**

Ten behoeve van IC1 "Stedenbouwkundig", IC2 "Architectuur" en IC3 "Communicatie" vraagt de Gemeente om een uitgewerkt schetsontwerp met een geschreven toelichting die aansluit op de stedenbouwkundige kaders, randvoorwaarden en ambities benoemd in de het Stedenbouwkundig Ontwerp (Bijlage A), bestaande uit:

12. Stedenbouwkundige schema's die de basisprincipes van het gebouw uitleggen;
13. Een situatietekening inclusief plattegronden van de woningen (1:200) waarin duidelijk wordt op welke wijze:
  - a. De begane grond en evt verdiepingen zijn geprogrammeerd en georganiseerd in relatie met de omgeving (entree, ontsluiting parkeren etc.);
  - b. Het auto- en fiets parkeren is georganiseerd;
  - c. De toegang wordt vormgegeven;
14. Een plattegrond van een kenmerkende verdieping (1:200) waarin duidelijk wordt op welke wijze:
  - a. De verschillende woningen zijn georganiseerd;
  - b. De indeling van de woning zijn vormgegeven;
15. Twee (schematische) doorsnedes, een langs- en dwarsdoorsnede, (1:200) waarin de integraliteit tussen de verschillende ambities zoals beschreven in het Stedenbouwkundig

ontwerp afleesbaar is en waarin duidelijk wordt op welke wijze:

- a. De woningen aansluiten op de omgeving;
  - b. Buitenruimten worden gemaakt;
16. Twee 3D visualisaties (bijvoorbeeld handschetsen) waarin de verschijningsvorm van de woningen duidelijk worden. Het beeld /de beelden dienen een aanzet van de architectuur te laten zien. Minimaal 1 visualisatie bestaat uit een vogelvluchtbeeld;
17. Referentiebeelden zijn optioneel. Bij gebruik dient een onderschrift duidelijk te maken waar het referentiebeeld toe dient.

Ook wordt er getoetst of de volgende zaken in overeenstemming zijn met het Stedenbouwkundig ontwerp en het Beeldkwaliteitsplan. Daarvoor levert u aan:

1. Indicatie van de variatie aan woningtypen inclusief programmatabel (aantallen woningen, m<sup>2</sup> BVO en GO per woningtype);
2. Een parkeerbalans (auto en fiets) bestaande uit een tabel met beknopte geschreven toelichting.
3. Overzicht van de toegepaste materialen

Kenmerken indieningsbescheiden

- De gehele uitwerking van IC1 t/m IC3 heeft maximaal 10 pagina's op A3-formaat in een leesbaar lettertype (minimaal grootte 10);
- De bij de uitwerking horende tekeningen (plankaart(en), plattegronden) worden opgeleverd op schaal 1:1000, tenzij hierboven anders vermeld, en zijn voorzien van schaal aanduiding en noordpijl;
- De bij de uitwerking horende doorsnedes worden geleverd op schaal (inclusief schaalbalk), tenzij hierboven anders vermeld en zijn voorzien van schaal aanduiding;
- De gehele uitwerking wordt digitaal (als PDF-bestand) geleverd, minimaal op 300 dpi.

#### **4.3 Beschrijving van de grondbieding**

Naast de kwalitatieve aspecten dient u ook een grondbod aan te bieden door middel van het invullen van het Biedingsformulier. Daarbij gelden de volgende instructies:

- Indiener dient een volledig ingevuld Biedingsformulier (Bijlage 6) in;
- De onvoorwaardelijke financiële grondbieding voor de grond in huidige staat is in Euro's en exclusief BTW;
- Het grondbod is minimaal gelijk aan of hoger dan het Minimale grondbod;
- Indiener, of een daartoe bevoegde vertegenwoordiger, ondertekent rechtsgeldig het Biedingsformulier.

Alle bovenstaande instructies zijn bindend. Als de Indiener hiervan afwijkt, wordt de Indiening terzijde gelegd en komt de Indiener niet voor gunning in aanmerking. Over de ingevulde prijzen en/of tarieven gaat de Gemeente geen onderhandeling aan.

#### **4.4 Beoordeling Indieningscriteria**

De beoordeling van de kwaliteit en de grondprijs vindt afzonderlijk plaats. Zie voor de beoordeling van de kwaliteit paragraaf 4.4.1 en voor de beoordeling van de grondbieding paragraaf 4.4.2. De totaalscore van de Indiening die meedoet in de rangschikking bestaat uit de som van de score voor kwaliteit en de score voor de grondbieding. De Opgave wordt voorlopig gegund aan de Indiener met de hoogste totaalscore.

Indien twee (2) of meer Indienen gelijk eindigen met de hoogste totaalscore, bepaalt de Gemeente welke Indiener voor gunning in aanmerking komt op basis van het grondbod: de Indiener met het hoogste grondbod komt dan voor gunning in aanmerking.

Indien ook dan nog twee (2) of meer Indienen gelijk eindigen, bepaalt de Gemeente door middel van loting welke Indiener voor gunning in aanmerking komt.

#### 4.4.1 Beoordeling kwaliteit

De beoordeling van de kwalitatieve aspecten vindt plaats op een schaal van 0 tot en met 4. Ieder kwalitatief aspect wordt afzonderlijk beoordeeld, waarna de Gemeente een cijfer van 0, 1, 2, 3 of 4 toekent. Er worden uitsluitend hele cijfers toegekend.

De beoordelingscommissie beoordeelt conform onderstaande beoordelingsrichtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Cijfer
<p><b>Uitmuntend</b>            Uit de door de Indiener verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Indieningscriterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Indiener toont op overtuigende wijze aan dat hij de Opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	<b>4</b>
<p><b>Goed</b>            Uit de door de Indiener verstrekte informatie blijkt een hele goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Indieningscriterium. De informatie is van (heel) goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Indiener toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren</p>	<b>3</b>
<p><b>Ruim voldoende</b>            Uit de door de Indiener verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Indieningscriterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Indiener toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren</p>	<b>2</b>
<p><b>Voldoende</b>            Uit de door de Indiener verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Indieningscriterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en is deels in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is voldoende betrouwbaar, transparant en volledig. Indiener toont aan dat hij de Opgave voldoende doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	<b>1</b>

<p><b>Onvoldoende/slecht</b>          Uit de door de Indiener verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Indieningscriterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en is niet of onvoldoende in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Uit de door de Indiener verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Indiener is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Indiener toont onvoldoende aan dat hij de Opgave doorgrondt en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p>	<p><b>0</b></p>
--	-----------------

Tabel 2: Beoordelingsrichtlijn

De score (het aantal punten) wordt bepaald door het behaalde cijfer voor het betreffende kwaliteitscriterium te delen door 4 (hoogst te behalen cijfer) en daarna te vermenigvuldigen met het maximaal te behalen punten voor het desbetreffende kwaliteitscriterium. De totaalscore van de kwalitatieve criteria van de Indiening zijn alle punten van de kwaliteitscriteria bij elkaar opgeteld. Waarbij wordt afgerond op één cijfer achter de komma.

*Voorbeeld: maximaal aantal te behalen punten voor IC1 is 250 punten. Als de Indiener een 3 scoort als cijfer, dan is de berekening:  $(3/4) \times 250 = 187,5$  punten.*

#### 4.4.2 Beoordeling grondprijs

Het Indieningscriterium grondprijs wordt beoordeeld aan de hand van het ingediende grondbod voor bouwrijpe grond waarmee maximaal 500 punten kunnen worden verkregen.

Indiener kan extra punten verdienen door een hoger grondbod te doen dan het Minimale grondbod. Daarbij wordt op de volgende manier punten toegekend:

Minimale grondbod (€650.000)	0 punten
Grondbod tussen Minimale grondbod en hoogste (ingediende) grondbod	Punten naar rato conform onderstaande formule
Hoogste (ingediende) grondbod	500 punten

Formule om tussengelegen grondbod te berekenen:

*$(\text{Bieding Indiener} - \text{Minimale grondbod}) / (\text{hoogste grondbod} - \text{Minimale grondbod}) * 500 \text{ punten}$*

*Waarbij wordt afgerond op één cijfer achter de komma.*

Voorbeeld: Indiener A heeft een grondbod ingediend van €900.000. De hoogste (ingediende) grondbod is €1.000.000. Hiervoor behaalt hij de volgende punten:

Punten voor de prijs =  $((900.000 - 615.000) / (1.000.000 - 615.000)) \times 500 = 357$  punten.

De Indiërs moeten voor het indienen van hun grondbod het biedingsformulier gebruiken (Bijlage 6). Het grondbod is prijs vast tot één jaar na Indiening. Na dit jaar zal het grondbod worden geïndexeerd met de CPI-index alle huishoudens, waarbij er wordt uitgegaan van een minimale indexatie van 0,0% tot aan het moment van levering en betaling.

#### 4.4.3 Beoordelingscommissie

De Gemeente heeft met zorg een Beoordelingscommissie samengesteld. De leden van deze commissie beoordelen de Indieningen ieder afzonderlijk. Na de individuele beoordeling vindt een plenaire sessie plaats, waarin de individuele

beoordelingen worden besproken. Vervolgens wordt in consensus het definitieve rapportcijfer en de definitieve score vastgesteld.

De Beoordelingscommissie bestaat uit leden van verschillende gemeentelijke vakdisciplines, te weten:

1. Adviseur Ruimtelijke Ordening
2. Adviseur Openbare ruimte
3. Adviseur Openbare ruimte
4. Teammanager

De bovengenoemde leden mogen advies inwinnen bij hun achterban. Deze achterban ondersteunt de Beoordelingscommissie met aanvullende expertise binnen de procedure, maar heeft geen stemrecht in de beoordeling.

De Gemeente behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de samenstelling van de Beoordelingscommissie. De besluitvorming binnen de Beoordelingscommissie vindt plaats op basis van algehele consensus.

De contactpersoon zoals genoemd in paragraaf 1.4 'Contactgegevens' houdt toezicht op het verloop van de beoordeling, conform deze Indieningsleidraad.

#### **4.4.4 Beoordelingsprocedure**

1. Allereerst controleert de Gemeente of de Indieningen volledig en geldig zijn. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten en (eigen) verklaringen volledig te zijn ingediend en waar nodig gedateerd en rechtsgeldig ondertekend;
2. Vervolgens vindt een toetsing plaats aan de hand van de Uitsluitingsgronden (zie hoofdstuk 3.1 van dit document). Als deze toets niet leidt tot uitsluiting, vindt toetsing plaats aan de Geschiktheidseisen;
3. De Gemeente toetst daarbij de door de Indiener verstrekte gegevens betreffende Geschiktheid aan de bij de kerncompetentie geformuleerde voorwaarden. Die geformuleerde voorwaarden (Minimumeisen) bij de kerncompetentie zijn de eisen waaraan een Indiener minimaal moet voldoen (knock-out eisen). Het niet voldoen aan de Overige Minimumeisen leidt tot terzijdelegging van uw Indiening;
4. Tot slot vindt de beoordeling plaats van de Indieningen op basis van de Indieningscriteria. De leden van de Beoordelingscommissie wegen afzonderlijk de verschillende onderdelen van de Indiening. Na de individuele beoordeling vindt een plenaire sessie plaats, waarin de individuele beoordelingen van de commissieleden worden besproken. Toekenning van de eindscore door de Beoordelingscommissie vindt in consensus en op basis van de beoordelingsrichtlijn plaats. Bij de beoordeling van de Indieningen worden prijs en kwaliteit onafhankelijk van elkaar beoordeeld. Het grondbod (financieel) wordt daartoe gescheiden gehouden van de Indieningscriteria (kwaliteit) zodat de financiële bieding niet bekend is bij diegene die de Indieningen op de kwalitatieve aspecten beoordelen. De Indiener met de hoogste totaalscore komt in aanmerking voor gunning;
5. De Gemeente neemt een besluit tot voorlopige gunning op basis van het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie en stelt alle Indieners gelijktijdig op de hoogte van dit besluit;
6. Na de definitieve gunning komt de Gemeente met de Indiener binnen één maand een Ontwikkelovereenkomst overeen (Bijlage C) die de Indiener gedurende 12 maanden in de gelegenheid stelt de plannen conform de Indiening uit te ontwikkelen. De Gemeente brengt een reserveringsvergoeding van 4% in rekening vanaf het moment van het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst

#### **4.5 Proces na definitieve gunning**

Na definitieve gunning streeft de Gemeente om binnen een maand met de winnende Indiener een Ontwikkelovereenkomst af te sluiten. Na de ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst krijgt de Indiener twaalf maanden de tijd om zijn Indiening tot definitief ontwerp uit te werken.

Het definitief ontwerp moet voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in deze Indieningsleidraad, het Stedenbouwkundig Ontwerp, Beeldkwaliteitsplan en Indiener moet zich houden aan de gedane Indiening. Het definitief ontwerp moet

overeenkomen met de voorgenomen visie zoals uitgewerkt in de Indiening en op basis waarvan partij als winnaar gekozen is. Als de Indiener blijvend niet voldoet aan deze vereisten dan wordt de Ontwikkelovereenkomst ontbonden. In dit geval mag de Gemeente de partij die als tweede is geëindigd contracteren. Hiervoor gelden dezelfde eisen en plichten.

Indien er binnen één maand na definitieve gunning geen Ontwikkelovereenkomst tot stand is gekomen door verwijtbaar handelen van beoogde contractpartij, behoudt Gemeente zich het recht voor om de Indiener wiens Indiening als tweede is geëindigd te contracteren.

## 5 Instructies indiening

Om mee te kunnen doen aan de Marktselectieprocedure moet de Indiener voldoen aan de eisen zoals gesteld in deze Indieningsleidraad. De Gemeente wenst de Marktselectieprocedure efficiënt te laten verlopen. Daarom wordt de Indiener nadrukkelijk verzocht de gevraagde stukken in te dienen in de vorm, volgorde en structuur zoals aangegeven in deze Indieningsleidraad. Indieningen die niet aan deze opbouw voldoen, kunnen terzijde worden gelegd..

### 5.2 Communicatieplatform

De Gemeente maakt bij deze Marktselectieprocedure gebruik van het digitale Communicatieplatform TenderNed. Alle communicatie met betrekking tot deze Marktselectieprocedure verloopt uitsluitend via dit Communicatieplatform. Het is niet toegestaan om op andere wijze met de Gemeente te communiceren. Evenmin is het toegestaan om rechtstreeks andere gemeentelijke medewerkers te benaderen dan de contactpersoon zoals genoemd in paragraaf 1.4 'Contactgegevens'. Bij overtreding van deze bepaling kan de Gemeente de betreffende Ondernemer uitsluiten van verdere deelname aan de Marktselectieprocedure.

#### 5.1.1 Te laat ontvangen Indieningen

De Indiener is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en volledig indienen van de Indiening via het Communicatieplatform. Indieningen die op een andere wijze worden ingediend, worden geacht niet te zijn gedaan. Indieners dienen alle gevraagde documenten toe te voegen via de uploadfunctionaliteit op het Communicatieplatform.

Een Indiening is definitief wanneer:

1. de Indiener een bevestiging van de indiening via het Communicatieplatform heeft ontvangen; én
2. op het Communicatieplatform bij 'mijn status' de Indiening de status 'ingediend' heeft.

Heeft u problemen met het werken met het Communicatieplatform TenderNed? Bijvoorbeeld bij het versturen van berichten of het indienen van gegevens en documenten? Dan kunt u contact opnemen met de helpdesk van het Communicatieplatform. De helpdesk is bereikbaar via 0800 - 836 33 76 dit is de servicedesk van TenderNed. Indien ook deze service niet bereikbaar is kunt u de gemeente Landsmeer bellen; 020 4877 111. Vermeld daarbij het nummer van de Marktselectieprocedure. Als de helpdesk geen oplossing vindt, kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in paragraaf 1.4 'Contactgegevens' is genoemd.

### 5.3 Planning

De planning in TenderNed is leidend. In onderstaande tabel is de concept planning voor de Marktselectieprocedure opgenomen. De Gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de aangegeven planning aan te passen. Indieners worden hierover tijdig geïnformeerd. Met uitzondering van de wettelijk vastgestelde termijnen kunnen Indieners geen rechten ontlenen aan de aangegeven planning;

Omschrijving	Datum & tijdstip
Publicatie Indieningsleidraad	dinsdag 26 mei 2026
Uiterste datum om schriftelijk vragen te stellen	Maandag 8 juni 2026 - 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Woensdag 17 juni 2026
Uiterste datum voor het indienen van inschrijvingen	Donderdag 20 augustus 2026 – 12:00
Verwachte datum voorlopige gunning	Woensdag 23 september 2026
Einde standstill-termijn (Alcatel-termijn)	Woensdag 14 oktober 2026
Definitieve gunning	Donderdag 15 oktober 2026

#### **5.4 Vragen**

De Indieningsleidraad, inclusief alle bijbehorende Bijlagen, is met grote zorg samengesteld. Indien de Ondernemer/Indiener desondanks onduidelijkheden, fouten, tekortkomingen of tegenstrijdigheden constateert, verwacht de Gemeente dat hierover tijdig vragen worden gesteld. Alle vragen moeten zo vroeg mogelijk worden ingediend en in ieder geval vóór de uiterste datum van Indiening.

Het proces van het stellen van vragen is erop gericht om onduidelijkheden in de Marktselectiedocumenten weg te nemen, onjuiste interpretaties te voorkomen en de inhoud van de Indiening en de Indieningsleidraad zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. De Gemeente ontleent aan het uitblijven van vragen of klachten het vertrouwen dat onvoorwaardelijk tot ontvangst van de Indieningen kan worden overgegaan.

Vragen over deze Marktselectieprocedure, inclusief alle bijbehorende documenten, dienen uitsluitend via de Vraag- & Antwoordmodule op het Communicatieplatform te worden gesteld. De uiterste datum en het tijdstip voor het stellen van schriftelijke vragen zijn vermeld op TenderNed.

Vragen kunnen doorlopend worden gesteld tot de uiterste termijn zoals in de planning aangegeven. Deze vragen dienen helder en eenduidig te worden geformuleerd. Bij het indienen van vragen moet de Indiener duidelijk aangeven op welke paragraaf, welk artikel of welk onderdeel van de Indieningsleidraad of Bijlage de vraag betrekking heeft.

#### **5.5 Uiterste datum Indiening**

De uiterste datum en het tijdstip voor het indienen van een Indiening is vermeld op TenderNed.

U draagt als Indiener het risico van vertraging tijdens de digitale verzending. Na de uiterste datum en het tijdstip kunt u geen Indieningen meer indienen. Indieningen die de Gemeente na de uiterste datum en het tijdstip ontvangt worden niet in behandeling genomen. In dat geval komt de Ondernemer niet voor gunning in aanmerking.

Indieningen die afwijken van procedurele eisen worden niet geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure. Door het indienen van een Indiening verklaart de Indiener zich akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in deze Indieningsleidraad.

#### **5.6 Voertaal**

De voertaal in de gehele procedure is Nederlands. De Indieningsleidraad wordt uitsluitend in het Nederlands beschikbaar gesteld. Tijdens het uitwerken van het schetsontwerp en bij de uitvoering van de Ontwikkelovereenkomst dient de Indiener te waarborgen dat in alle contacten met de Gemeente de Nederlandse taal in woord en geschrift wordt gebruikt.

#### **5.7 Ondertekening**

De Indiening (het Biedingsformulier) moet rechtsgeldig zijn ondertekend door een daartoe bevoegde functionaris.

In geval van een Combinatie moeten alle deelnemende Ondernemingen de Indiening laten ondertekenen door een rechtsgeldig bevoegde vertegenwoordiger.

Daarnaast geldt dat de Indiener zowel tijdens de Indiening als tijdens de uitvoering van de Opgave moet voldoen aan de bepalingen in de Eigen Verklaring.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening van de Indieningsdocumenten moet blijken uit een uittreksel van de Indiening bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel of het gelijkwaardig equivalent daarvan voor de overige lidstaten van de Europese Unie.

Wanneer de Indiening een gebrek bevat dat verband houdt met de rechtsgeldigheid van de ondertekening, stelt de Gemeente de betreffende Indiener in de gelegenheid dit gebrek te herstellen. Herstel dient binnen maximaal twee (2) werkdagen plaats te vinden, te rekenen vanaf de dag van verzending van het herstelverzoek via het Communicatieplatform. Indien het gebrek niet juist of tijdig wordt hersteld, wordt de Indiening ongeldig verklaard en terzijde gelegd. Fouten op het Biedingformulier maken de Indiening ongeldig en kan niet hersteld worden.

#### **5.6.1 Kosten**

De Indiening wordt door de Indiener voor eigen rekening en risico opgesteld. Kosten die de Indiener maakt, komen niet voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking..

#### **5.6.2 Intellectueel eigendom**

De Gemeente bezit het intellectueel eigendomsrecht van alle informatie die in het kader van deze Marktselectieprocedure wordt verstrekt. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente mag niets uit deze Indieningsleidraad worden vermenigvuldigd.

De Indiening, inclusief alle bijbehorende documenten die de Indiener indient op basis van deze Marktselectieprocedure, wordt eigendom van de Gemeente.

#### **5.7 Wijze van indienen**

Indiener kan op de volgende twee (2) manieren inschrijven op deze Opgave:

1. als Ondernemer zelfstandig inschrijven op de Opgave;
2. samen met één of meer Ondernemers gezamenlijk als Combinatie inschrijven op de Opgave.

Een Ondernemer mag slechts eenmaal inschrijven op de Opgave of een perceel: ofwel zelfstandig, ofwel als onderdeel van een Combinatie. De Gemeente beschouwt in dit verband Ondernemingen van hetzelfde concern als één en dezelfde Ondernemer. Een uitzondering is mogelijk als de Ondernemer aantoont dat de afzonderlijke Indieningen van deze Ondernemingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en de mededinging hierdoor niet is geschaad.

Een Combinatie geldt als één Indiener. De Ondernemingen die gezamenlijk als Combinatie inschrijven, dienen ieder afzonderlijk alle in deze Marktselectieprocedure gevraagde informatie te overleggen en aan de gestelde eisen te voldoen, tenzij anders is aangegeven. Combinanten worden gezamenlijk beoordeeld op de referenties. Voor de Combinanten geldt jegens de Gemeente een hoofdelijke aansprakelijkheid. Daartoe dienen zij de verklaring 'Gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid' (Bijlage 7) ingevuld en rechtsgeldig ondertekend door iedere Combinant bij de Indiening te voegen.

Daarnaast dient de Combinatie bij Indiening een penvoerder te benoemen. Deze penvoerder is tijdens de Marktselectieprocedure en tijdens de eventuele uitvoering van de Opgave het aanspreekpunt namens de Combinatie.

#### **5.7.1 Aanmelden in geval van concernverband**

Binnen één concern mogen meerdere ondernemingen zich slechts aanmelden als Indiener (zelfstandig, in Combinatie of als Onderaannemer) indien zij — op verzoek — aantoonbaar kunnen maken dat iedere Indiening volledig onafhankelijk van de andere concernondernemingen is opgesteld en dat de vertrouwelijkheid daarbij is gewaarborgd. Indien één van de betrokken ondernemingen dit niet kan aantonen, leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende Indiërs. Dit volgt uit het Assitur-arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie.

De Gemeente kan, indien nodig, verzoeken om bewijsstukken waaruit blijkt dat volledige onafhankelijkheid en vertrouwelijkheid zijn gegarandeerd. Het ontbreken van deze bewijsstukken leidt tot uitsluiting van alle betrokken Ondernemingen.

#### **5.7.2 Beroep op Derden**

Het is toegestaan een beroep te doen op Derden om aan de gestelde Geschiktheidseisen te voldoen. Indien een beroep wordt gedaan op Derden, moet worden aangetoond dat de Indiener bij de uitvoering van de Ontwikkelovereenkomst daadwerkelijk kan beschikken over de middelen van deze Derde(n). De Gemeente behoudt zich het recht voor nadere inlichtingen te vragen over het daadwerkelijk kunnen beschikken over deze middelen. Indien een beroep wordt gedaan op Derden, dient dit te worden aangetoond met de Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden (Bijlage 4).

### **5.8 Gestanddoeningstermijn**

De Indiening heeft een minimale geldigheid van ~~270 kalenderdagen~~ 9 maanden na de uiterste indieningsdatum. Gedurende deze periode is de Indiening bindend en onherroepelijk. Indien over de voorgenomen gunning een civielrechtelijk kort geding aanhangig wordt gemaakt, wordt deze termijn automatisch verlengd tot dertig (30) kalenderdagen na de datum waarop het vonnis in eerste aanleg is gewezen. De Gemeente kan te allen tijde om verlenging van de gestanddoeningstermijn verzoeken.

### **5.9 Rangorddocumenten**

De Opgave zal door de winnaar worden uitgevoerd overeenkomstig de volgende rangorde van documenten:

1. De koopovereenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen;
2. De Ontwikkelovereenkomst inclusief de daarbij behorende Bijlagen;
3. De vragen en antwoorden uit de Nota van Inlichtingen;
4. De Indieningsleidraad inclusief de daarbij behorende Bijlagen;
5. De Indiening.

Indien documenten onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het eerdergenoemde document boven het later genoemde.



Gemeente Landsmeer

### 5.10 Checklist Indiening

De Indiening moet, conform de Indieningsleidraad, bestaan uit de volgende documenten:

	Omschrijving	Document
1.	<b>Eigen Verklaring, UEA</b>	Bijlage 1: Eigen verklaring, UEA
2.	<b>Uittreksel handelsregister</b>	Uittreksel Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden op datum van Indiening.
3.	<b>Verklaring nakoming fiscale verplichtingen</b>	Verklaring van de Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden op datum van Indiening*
4.	<b>Geldige Verzekeringspolis</b>	Bewijs van verzekering (polis of certificaat) *. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.1.
5.	<b>Kerncompetentie</b>	Bijlage 5 Referentieformulier t.b.v. kerncompetenties
6.	<b>Uitwerking Indieningscriteria IC1 t/m IC4</b>	PDF-bestand, maximaal 10 pagina's op A3-formaat
7.	<b>IC5 Grondbod</b>	Bijlage 6 Biedingsformulier
<i>Indien van toepassing</i>		
8.	<b>Terbeschikkingstellingsverklaring middelen Derden</b>	Bijlage 4 Terbeschikkingstellingsverklaring technische middelen derden
9.	<b>Verklaring gezamenlijke &amp; hoofdelijke aansprakelijkheid</b>	Bijlage 7 Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid

\*Alleen de gegunde partij

Tabel 4: Checklist Indieningsbescheiden Indiening

### 5.11 Gunningsbesluit en geschillen

De Gemeente maakt aan alle Indiener schriftelijk en gelijktijdig bekend aan welke Indiener zij de Opgave wil gunnen. Dit Gunningsbesluit neemt de Gemeente nadat zij de voor gunning in aanmerking komende Indieningen heeft gecontroleerd en beoordeeld.

Het Gunningsbesluit betreft een voornemen tot gunning. Deze beslissing houdt geen aanvaarding van de Indiening in. Zo spoedig mogelijk, maar volgens planning op TenderNed, na verzending van het Gunningsbesluit, neemt de Gemeente contact op met de betreffende Indiener over de definitieve gunning en het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst.



Indieners die bezwaar hebben tegen het Gunningsbesluit, moeten dit bezwaar binnen tien (10) kalenderdagen na dagtekening van het Gunningsbesluit in een civielrechtelijk kort geding aanhangig maken bij de civiele rechter van de rechtbank Amsterdam. Deze termijn geldt als vervaltermijn; een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend, is niet-ontvankelijk. Uitgebrachte dagvaardingen worden door de Gemeente als openbare stukken beschouwd. De Gemeente heeft het recht deze ter beschikking te stellen aan derden, waaronder alle andere Indieners.

## 6 Voorbehouden en voorwaarden

## **6.1 Voorbehouden gemeente**

### **6.1.1 Niet overgaan tot gunning**

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

1. de Marktselectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
2. de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen).

### **6.1.2 Bibob**

De Indiener kan worden verzocht nadere inlichtingen te verstrekken in het kader van een onderzoek op basis van de Wet Bibob. Indien de Gemeente gedurende de Marktselectieprocedure of tussen het moment van gunning en de levering van de gronden het vermoeden krijgt dat zij door levering van de gronden ernstig gevaar loopt medewerking te verlenen aan het benutten van crimineel verkregen vermogen en/of het plegen van strafbare feiten (recidive), kan zij besluiten haar medewerking aan de levering te weigeren of in te trekken.

De Gemeente heeft de Wet Bibob Beleidsregel 2025 gemeente Landsmeer vastgesteld (gemeentebblad 4 juni 2025, nummer 240728). In dit kader kan de Gemeente onderzoek uitvoeren zoals bedoeld in de Wet Bibob en advies vragen aan het Landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.

### **6.1.3 Onjuiste/onvolledige informatie**

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens en verklaringen op juistheid te controleren en, zonder de Indiener hierover te informeren, informatie over hem in te winnen via openbare bronnen (zoals het Handelsregister, het Insolventieregister) en het Regionaal Informatie- en Expertise Centrum (RIEC). Indien tijdens de Marktselectieprocedure blijkt dat door de Indiener onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt, of dat hetgeen is aangeboden niet kan worden nagekomen, wordt de Indiener uitgesloten van verdere deelname. De Gemeente behoudt zich tevens het recht voor een reeds gesloten Ontwikkelovereenkomst te ontbinden in geval van onjuiste of onvolledige informatie of het niet nakomen van verplichtingen.

### **6.1.4 Niet voldoen aan de eisen**

Indieners moeten gedurende de gehele Marktselectieprocedure voldoen aan alle gestelde eisen om voor gunning in aanmerking te komen. Indien een Indiener op enig moment niet voldoet aan de in deze Indieningsleidraad genoemde eisen, is de Gemeente gerechtigd de betreffende Indiener uit te sluiten van verdere deelname.

## **6.2 Voorwaardelijkheden**

Algemene Voorwaarden en andere voorwaarden (zoals voorbehouden) van de Indiener worden hierbij expliciet van de hand gewezen. Voorwaardelijke Indieningen zijn ongeldig.

## **6.3 Publiciteit**

Het is de Indiener, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de Opgave voordat de Gemeente hiervoor expliciet toestemming heeft verleend. Alleen de Gemeente is gerechtigd gebruik te maken van het beschikbare materiaal ten behoeve van publicatie, vermenigvuldiging of tentoonstellingsdoeleinden.



#### **6.4 Toepasselijk recht en geschillen**

Op deze Marktselectieprocedure is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen — waaronder begrepen geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd — die naar aanleiding van de Indiening of als gevolg daarvan tussen de Gemeente en de Indiener mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter in Noord-Holland.



## Bijlagen

Bijlage 1	Eigen verklaring, UEA
Bijlage 4	Terbeschikkingstellingsverklaring technische middelen derden
Bijlage 5	Referentieopdracht t.b.v. kerncompetenties
Bijlage 6	Biedingsformulier
Bijlage 7	Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid
Bijlage A	Stedenbouwkundig Ontwerp voormalig dorps huis De Burcht
Bijlage B	Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A
Bijlage C	Concept Ontwikkelovereenkomst
Bijlage D	Voorlopige uitgiftetekening 20260526. <b>Definitieve tekening volgt zsm.</b>
Bijlage E	Rapport Asbestinventarisatie
Bijlage F	Rapport Bodemonderzoek

De bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via het Communicatieplatform van TenderNed.