



Commercieel vertrouwelijk

Beschrijvend document
Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure
voor de ontwikkeling en realisatie van 135 woningen
in Park Delfzicht te Delfzijl

Ten behoeve van

Gemeente Eemsdelta

Referentienummer: 418639

Status: DEFINITIEF
Uitgevoerd door: Gemeente Eemsdelta
Datum: 28 juni 2023

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Eemsdelta.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Opdrachtgevers.....	5
1.3 Locatie van de ontwikkeling	6
1.4 Doel van deze uitvraag	6
1.5 Publicatie en aanmelding van de uitvraag	6
2 Scope van de uitvraag.....	7
2.1 Aanleiding	7
2.2 Rol van Gemeente Eemsdelta	8
2.3 Rol van Acantus	9
2.4 Rol van BVZ	9
2.5 Inschrijver.....	9
2.6 Programma	9
2.6.1 Toelichting op het programma	9
2.6.2 Financiële spelregels sloop-/nieuwbouwopgave	10
2.6.3 90 Koopwoningen	11
2.6.4 45 Sociale huurwoningen.....	12
2.6.5 Particuliere woningeigenaren en regeling sloop-/nieuwbouwopgave Delfzijl	12
2.6.6 Ontwikkelingen en marktsituatie in Delfzijl	15
2.7 Tijdspad van gunning tot oplevering	15
2.8 Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan	16
2.9 Bestemmingsplanprocedure.....	16
3 Selectieprocedure.....	18
3.1 Procedure	18
3.1.1 Inleiding	18
3.1.2 Inschrijfvoorwaarden	18
3.1.3 Onkostenvergoeding	19
3.2 Fase 1 - Selectie	19
3.2.1 Inleiding	19
3.2.2 Geschiktheidseisen.....	19
3.2.3 Referentieprojecten	21
3.2.4 Visie op begeleiding van, en de communicatie met de potentiële bewoners van Park Delfzicht ..	21
3.2.5 Beoordelingsprocedure en beoordelingsteam	21

3.3	Fase 2 – Ontwerp, uitwerking en beoordeling	22
3.3.1	Inleiding	22
3.3.2	Ontwerp en uitwerking	22
3.3.3	Beoordelingsprocedure en beoordelingsteam	24
3.3.4	Eindpresentatie	26
4	Planning en proces van de uitvraag	27
4.1	Planning	27
4.2	Gunning van het werk	27
4.3	Bezwaartermijn	27
4.4	Definitieve gunning	27
4.5	Overeenkomst en ondertekening overeenkomst	28
4.6	Vorbehouden.....	28
4.7	Blijvend voldoen aan eisen.....	28
5	Overzicht bijlagen.....	29

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Dit beschrijvend document betreft de niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure inzake de ontwikkeling en realisatie van 135 woningen gelegen in Park Delfzicht, te Delfzijl voor de gemeente Eemsdelta met referentienummer 418639 (TenderNed kenmerk).

In dit document wordt op chronologische volgorde het proces beschreven. In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de scope van de opdracht, gevolgd door een omschrijving hoe de selectieprocedure wordt doorlopen. Hoofdstuk 4 en 5 geven inzicht in de planning en uitvoering van het project. In dit beschrijvend document zijn ook enkele bijlagen toegevoegd. Deze worden benoemd in hoofdstuk 6.

Op deze aanbesteding is de aanbestedingswet 2012 van toepassing.

De locatie is gelegen op de voormalige ziekenhuislocatie aan de Jachtlaan in Delfzijl. Deze locatie is in 2020 door de gemeente aangekocht en in 2021/2022 zijn de aanwezige opstallen volledig gesloopt.

Rond de zomer zijn drie stedenbouwkundige bureaus gevraagd om een plan te ontwerpen en presenteren aan Gemeente Eemsdelta, Acantus en de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt (BVZ). Eind 2022 is door deze drie partijen unaniem de keus gemaakt voor het ontwerp van Specht Architecten, het plan Park Delfzicht. Na het verkrijgen van de opdracht is het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt. De documenten zijn als bijlage 1 aan de uitvraag toegevoegd.

Parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is in samenwerking tussen gemeente Eemsdelta en Rho adviseurs een bestemmingsplan opgesteld. De procedure tot vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan loopt nog gedurende deze uitvraag. Het (ontwerp) bestemmingsplan en de bijbehorende procedure worden verderop in deze uitvraag nader toegelicht en het zijn tevens als bijlage 2 toegevoegd.

Gemeente Eemsdelta zoekt, samen met Acantus, voor de realisatie van Park Delfzicht een partij of consortium (minimaal bestaande uit een ontwikkelaar, architect en aannemer), hierna te noemen partij, die het volledige woningbouwprogramma voor eigen rekening en risico verder ontwerpt, uitwerkt, in de verkoop brengt, de uitgeefbare grond afneemt en aansluitend voor eigen rekening en risico realiseert. Bij dit gehele traject dient rekening gehouden te worden met de zeer specifieke doelgroep vanuit de sloop/nieuwbouwopgave.

De inrichting en aanleg van het openbare gebied maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van deze uitvraag.

1.2 Opdrachtgevers

De gemeente Eemsdelta is een jonge gemeente in het Noorden van Groningen en bestaat uit 33 dorpen en steden met een omvang van 364 km². Binnen de gemeente Eemsdelta vind je de Waddenkust, weidse cultuurlandschappen en karakteristieke dorpen met middeleeuwse kerkjes. Maar ook dynamische havens en innovatieve bedrijvigheid. De gemeente Eemsdelta telt 46.000 inwoners en kent een jaarlijks beïnvloedbare spend van circa € 80 miljoen. Meer informatie over de gemeente kunt u vinden op www.eemsdelta.nl.

Acantus is een woningcorporatie met een woningbezit van ongeveer 13.000 huurwoningen in Noordoost- en Oost-Groningen. Meer informatie over Acantus is te vinden op de website van Acantus, www.acantus.nl.

1.3 Locatie van de ontwikkeling

Het Delfzicht ziekenhuis is een plek in het geheugen van alle Delfzijlsters, maar helaas was de staat van het ziekenhuisgebouw ook al jaren een ergernis. Nu het gebouw gesloopt is, ligt de locatie klaar voor de volgende fase: de ontwikkeling en realisatie van Park Delfzicht.

Het oude ziekenhuis was de trots van Delfzijl, op deze plek zijn veel mensen uit Delfzijl en omgeving geboren. Het is onze ambitie om met deze ontwikkeling Delfzicht weer terug te geven aan de Delfzijlsters. Een plek die klaar is voor de toekomst. Een plek die gezond is voor mens en natuur. Een plek voor alle Delfzijlsters om trots op te zijn.

De locatie is schitterend en grenst aan twee parels van Delfzijl: het Tuikwerderrak, het stadsbos ontworpen door landschapsarchitect Nico de Jong, en het Damsterdiep. De locatie ligt op fietsafstand van het centrum van Delfzijl maar ook van Appingedam en de nieuwe Campus Eemsdelta. De grote volwassen bomen en de brede waterpartijen op de locatie zijn een geschenk voor de toekomstige woonwijk.

Grenzend aan het plangebied komt een nieuw geriatrisch expertise-/behandelcentrum op de huidige locatie van het gebouw van Lentis. Hiervoor loopt een apart traject. Het uitgangspunt voor dit nieuwe gebouw is dat dit gerealiseerd wordt binnen het bijbehorende bouwvlak van het bestemmingsplan Delfzijl-Kern West uit 2011. In een latere fase dienen het landschapsontwerp en de inrichting van Park Delfzicht en het expertise-/behandelcentrum op elkaar afgestemd te worden.

1.4 Doel van deze uitvraag

Het is de ambitie om de voormalige ziekenhuislocatie te transformeren naar een woonlocatie met 135 woningen in een parkachtige omgeving. De nieuwe woningen bieden zowel perspectief voor bewoners uit de sloop-/nieuwbouwopgave van de Zandplatenbuurt in Delfzijl alsmede voor instroom en doorstroom vanuit de reguliere woningmarkt in Delfzijl.

Een nadere toelichting op de sloop-/nieuwbouwopgave is hoofdstuk 2 opgenomen.

1.5 Publicatie en aanmelding van de uitvraag

Op 28 juni 2023 maakt Gemeente Eemsdelta, via een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure op TenderNed bekend dat er een partij wordt gezocht voor de uitwerking en realisatie van toekomstig Park Delfzicht. Marktpartijen welke geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling kunnen zich via TenderNed inschrijven.

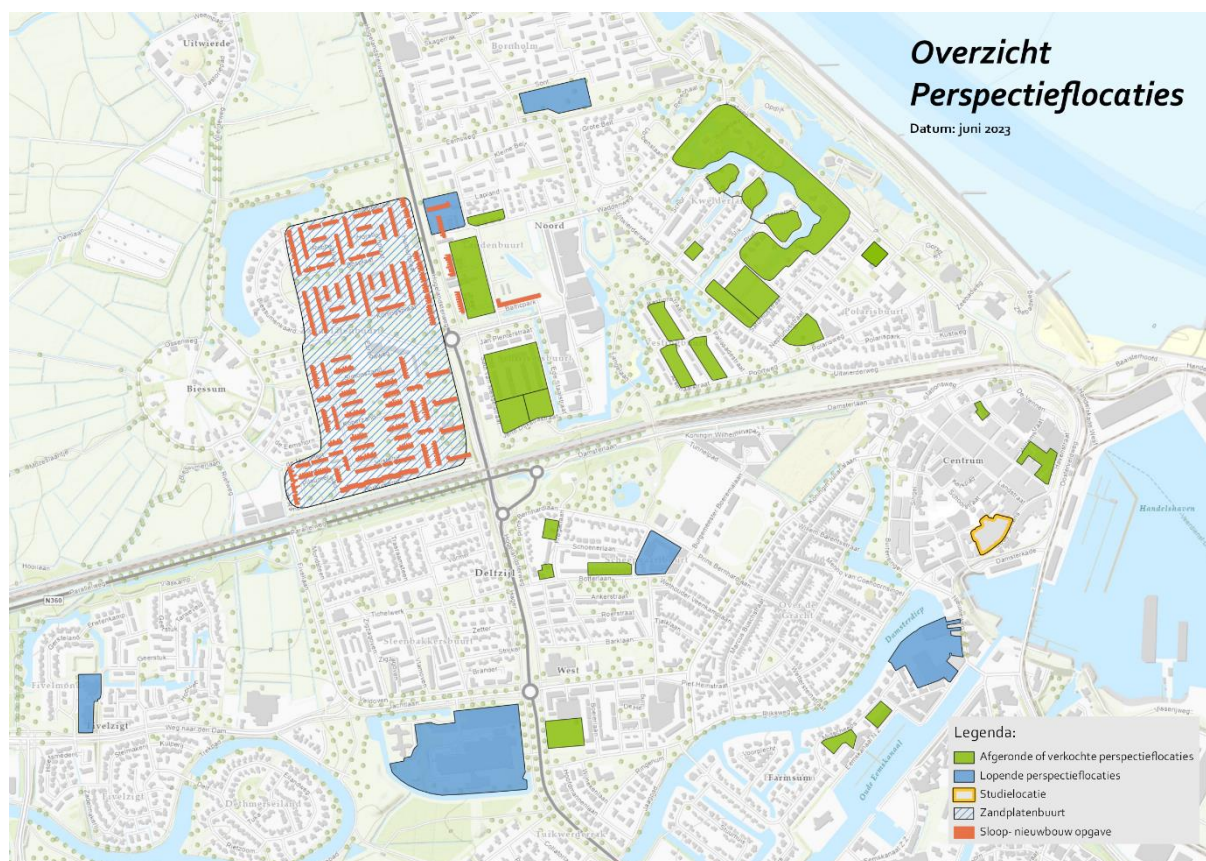
2 Scope van de uitvraag

2.1 Aanleiding

Als gevolg van de gaswinning vinden er in Groningen aardbevingen plaats. Begin 2019 werd vanuit Batch 1.588 duidelijk dat meerdere woningen, waaronder 527 woningen in de Zandplatenbuurt noord in Delfzijl niet veilig zijn en dat versterken zoveel kost dat sloop en nieuwbouw een betere oplossing is. In september 2020 is ook het zuidelijk deel van de Zandplatenbuurt aan de opgave toegevoegd. De totale sloop-/nieuwbouwopgave in Delfzijl komt hiermee uit op 884 woningen, waarvan 610 sociale huurwoningen van Acantus en 274 woningen in particulier bezit zijn.

Om de eigenaren en bewoners perspectief te bieden op een nieuwe leefomgeving is het project Perspectieflocaties gestart. Om al deze bewoners zicht te bieden op een nieuwe en veilige leefomgeving wordt elders in Delfzijl voldoende nieuwbouw (hét perspectief) gerealiseerd.

Anders dan op andere plekken in Groningen waar sloop-/nieuwbouw aan de orde is wordt er in Delfzijl niet teruggebouwd op de oorspronkelijke kavel maar worden er nieuwe woongebieden op alternatieve locaties gerealiseerd. Door jarenlange krimp en een hier opvolgende slooppoging (in de periode 1990-2010) zijn veel gaten ontstaan in de stedelijke structuur van Delfzijl. Door te bouwen op deze vrijgekomen percelen hoeft er geen gebruik gemaakt te worden van wisselwoningen en kunnen de bewoners direct naar hun nieuwe woning verhuizen. Tevens wordt hiermee de stedelijke structuur van Delfzijl hersteld. In onderstaande afbeelding zijn alle perspectieflocaties van Delfzijl met hun status weergegeven.



De perspectieflocaties worden niet enkel gerealiseerd voor de bewoners vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave. Ook de reguliere woningmarkt van Delfzijl en daarbuiten kan gebruik maken van het beschikbare aanbod.

In de periode sinds 2019 zijn al diverse perspectieflocaties gerealiseerd. In onderstaande afbeelding (gepresenteerd op de nieuwbouwbeurs Thuis in Delfzijl in november 2022) is te zien welke locaties nog gerealiseerd gaan worden. Hierbij zijn de projecten LTS-locatie en Boegkwartier reeds in uitvoering en is het project Landenbuurt fase 1 recentelijk in verkoop en verhuur gegaan. Hierbij zijn in de eerste drie weken van inschrijving 17 van 20 koopwoningen verkocht.



2.2 Rol van Gemeente Eemsdelta

Gemeente Eemsdelta is eigenaar van het voormalige ziekenhuisterrein en heeft de sloop van de opstallen uitgevoerd. Het afgelopen jaar is in opdracht van gemeente Eemsdelta het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie uitgewerkt. Tevens zijn de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling Park Delfzicht opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan gaat parallel aan deze uitvraag in procedure.

In het ontwikkeltraject blijft de Gemeente Eemsdelta verantwoordelijk voor het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie. Het bouwrijp en het woonrijp maken van de locatie wordt door Gemeente Eemsdelta aanbesteed en uitgevoerd en maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van deze uitvraag. De partij dient gezamenlijk met Gemeente Eemsdelta, Acantus en BVZ op te trekken om een plan te ontwerpen dat past binnen de kaders van deze uitvraag. Later in de uitvraag wordt ingegaan op de doelgroep vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave van de Zandplatenbuurt.

2.3 Rol van Acantus

De gemeente Eemsdelta is voornemens om de 45 kavels voor sociale huurwoningen aan Acantus te verkopen. Dit voornemen is in het kader van het Didam arrest reeds gepubliceerd. Acantus is voornemens om deze kavels volledig in te zetten als vervangende woningen voor de sloop-/nieuwbouwopgave vanuit de Zandplatenbuurt.

Acantus is medeopsteller van het voorliggende selectiedocument is daarmee op de hoogte van de inhoud van het document. Onder voorbehoud van interne goedkeuring geeft Acantus een garantie voor de afname van de 45 sociale huurwoningen. Het is de verwachting dat het voorbehoud per medio juli komt te vervallen.

2.4 Rol van BVZ

De Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt (BVZ) is een bewonersgroep van huurders en huiseigenaren in de Zandplatenbuurt. BVZ is opgezet door en voor bewoners en behartigt de belangen van en biedt ondersteuning aan de bewoners van het versterkingsproces. Eén van de belangrijke taak is dat de BVZ meedenkt en meepraat met de gemeente Eemsdelta en Acantus over alle plannen die gemaakt worden. De BVZ betreft de bewoners bij allerlei onderwerpen en houdt de bewoners op de hoogte van de ontwikkelingen.

De samenwerking tussen BVZ, gemeente Eemsdelta en Acantus is officieel vastgelegd in een participatieconvenant.

2.5 Inschrijver

Om uitvoering te geven aan het ontwerpen, uitwerken, verkopen en realiseren van de nieuwe woningen wordt middels deze uitvraag een partij gezocht. Een consortium is ook toegestaan aangezien er voor het traject verschillende deskundigen nodig zijn. Uitgangspunt is dat de partij minimaal bestaat uit:

- › Een ontwikkelaar
- › Een aannemer
- › Een architect (ingeschreven als architect in het Landelijk Architectenregister)

Daarbij is het toegestaan dat twee of meerdere disciplines onderdeel zijn van één holding dan wel één groep.

Aan de inschrijving als consortium zijn de volgende eisen verbonden:

- › Elk consortium heeft één penvoerder;
- › De penvoerder dient aan te tonen financieel gezond te zijn;
- › Het consortium wordt na inschrijving niet meer gewijzigd;
- › Na gunning van de opdracht formaliseert het winnend consortium de samenwerking;
- › De partij conformeert zich aan geldende wet- en regelgeving, onder andere de Handleiding Combinatieovereenkomsten en legt vast hoe aan de wet- en regelgeving wordt voldaan;
- › De penvoerder is verantwoordelijk voor naleving van wet en regelgeving in het kader van het kartelverbod.

2.6 Programma

2.6.1 Toelichting op het programma

Park Delfzicht vormt de kroon op het stadsbos Tuikwerderrak. Met de nieuwe landschappelijke woonbuurt wordt het bestaande stadsbos uitgebreid en zo loopt het Tuikwerderrak door vanaf het Damsterdiep tot aan de Hogelandsterweg en de Jachtlaan. Park Delfzicht is een park om in te wonen, de wijk is autoluw. Er zijn aantrekkelijke plekken om elkaar te ontmoeten, te bewegen en voor kinderen zijn er uitdagende plekken om natuurlijk te spelen.

Het Damsterdiep en het Tuikwerderrak worden verbonden met Park Delfzicht en krijgt hiermee ook een sterkere verbinding met de rest van de stad Delfzijl. Het park is klimaatrobuust en heeft een grote biodiversiteit. Zes woonblokken liggen in het park met in totaal 135 woningen. Per blok zijn de woningen

rondom een gezamenlijk erf, waar bewoners parkeren, gepositioneerd. Een divers woonprogramma zorgt voor gemengde blokken, waar ruimte is voor jong en oud, huur en koop.

Het programma van Park Delfzicht is vastgelegd in het stedenbouwkundigplan en bestaat uit:

- › 48x halfvrijstaande woning (koop) met garage. Waarbij de garage optioneel ook een andere functie kan krijgen (zoals woonkeuken kantoor en slaapkamer).
- › 27x rijwoning (koop)
- › 8x patio woning (koop)
- › 9x vrijstaande woning (koop)
- › 18x levensloopbestendige rijwoning (huur)
- › 27x gezinswoning in rij (huur)

De partij werkt een plan uit op basis van deze vastgestelde programma.

Er is bewust gekozen voor een grondgebonden woningbouwprogramma voor Park Delfzicht. Dit programma sluit aan bij de woonvraag vanuit de bewoners vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave. Daarnaast worden er elders binnen andere ontwikkelingen in Delfzijl al meerdere appartementen gerealiseerd. Gezien de directe relatie met de sloop-/nieuwbouwopgave, en het belang om aan te sluiten bij de bijbehorende spelregels (een toelichting volgt in paragraaf 2.6.2), is er geen aanpassing van de typologieën en aantallen mogelijk tijdens de nadere uitwerking en/of realisatie van de plannen.

Eisen

Alle woningen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- › Geldende wet- en regelgeving,
- › Bestemmingsplan, Delfzijl -Park Delfzicht (NL.IMRO.1979.90BP-ON01),
- › Stedenbouwkundig plan,
- › Beeldkwaliteitsplan
- › Voldoende ecologisch compenserende maatregelen voor gebouwbewonende beschermde diersoorten ter compensatie van de sloop van de oorspronkelijke opstallen. In totaal zijn er acht verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en/of Ruige dwergvleermuis aangetroffen. Ter compensatie dienen in de nieuwbouw minimaal 32 verblijfplaatsen voor deze soorten aangebracht te worden.

De inschrijver wordt uitgedaagd om naast deze minimale compensatie een visie op te stellen met betrekking tot ecologie. Hierin wordt omschreven hoe en welke aanvullende ecologische maatregelen opgenomen worden binnen het plan en hoe dit bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave zijn aanvullend de volgende eisen voor alle woningen van toepassing:

- › Gasloos,
- › Aardbevingsbestendig, conform de NPR9988,
- › Woningborg garantie en/of waarborg regeling Nieuwbouw 2016 of vergelijkbaar.

Compenserende maatregelen voor vleermuizen

Zoals bij bovenstaande eisen reeds benoemd, dienen aan of in de te realiseren nieuwbouwwoningen bouwkundige aanpassingen gedaan te worden om de woningen geschikt te maken voor vleermuizen. De partij is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van een ecologische plan waarin de definitieve maatregelen ten aanzien van de vleermuizen en andere eventuele flora- en faunaeffecten onder toezicht van een ecooloog worden gerealiseerd. De partij stemt de te nemen maatregelen af met Gemeente Eemsdelta en de Provincie en legt de afspraken daarvan schriftelijk vast.

2.6.2 Financiële spelregels sloop-/nieuwbouwopgave

Op basis van de huidige woning is per individuele woning een bouwbudget vastgesteld. Dit budget is gebaseerd op woningtype, inhoud en afwerkingsniveau en bedoeld voor de nieuwbouw van een vergelijkbare, belevingsbestendige en gasloze woning. Het staat de eigenaren vrij om dit budget in te zetten om een woning

van een andere typologie of omvang terug te bouwen. De eventuele benodigde financiering om een dergelijke stap in de wooncarrière te maken, is voor rekening en verantwoordelijkheid van de eigenaar.

De inkomensgegevens van de doelgroep zijn niet bij Gemeente Eemsdelta bekend, de eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het inwinnen van financieel advies bij hun bank of adviseur. Zodoende is de slagingskans van een dergelijke stap in de wooncarrière afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de eigenaar.

De systematiek om de nieuwbouwbudgetten te bepalen, is in maart 2019 vastgesteld met een prijspeil van september 2020. Per september 2020 wordt het bouwbudget per kwartaal geïndexeerd volgens de BDB index. Het afgelopen jaar leert dat deze indexatie niet altijd in lijn ligt met de gestegen bouwkosten. Het uitgangspunt is echter dat de eigenaren vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave voldoende middelen krijgen om een vergelijkbare woning aan te kunnen kopen. Voor het geval het budget toch niet voldoende blijkt te zijn kan, enkel indien het een vergelijkbare woning betreft, gebruik gemaakt worden van de zogenaamde ondergrensregeling.

De ondergrensregeling ziet erop toe dat de eigenaren voldoende budget toegewezen krijgen om een vergelijkbare woning (ten minste vergelijkbaar op het gebied van gebruiksoppervlakte en gebruiksmogelijkheden van de woningen en bijgebouwen, bergingen en garages) aan te schaffen. Wanneer gedurende het verkoopproces blijkt dat het bouwbudget onvoldoende is, doet Gemeente Eemsdelta, namens de eigenaren, aanspraak op de ondergrensregeling.

Om deze reden is het van belang dat de nieuw te bouwen basiswoningen van Park Delfzicht vergelijkbaar zijn op het gebied van typologie, GBO en functionaliteit met de huidige woningen vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave. Als gevolg hiervan dienen eventuele individuele wensen om een stap naar een grotere woning te maken, ingevuld te worden middels optionele uitbreidingen. Voor deze basiswoning zijn in 2.6.3 enkele specifieke eisen, zoals in de basis een vlizotrap naar zolder en een bepaalde hoeveelheid GBO, voor de koopwoningen opgenomen. In de eisen voor de sociale huurwoningen is hier ook rekening mee gehouden.

Indien blijkt dat de budgetten niet toereikend zijn en het zodoende noodzakelijk is om gebruik te maken van de ondergrensregeling geldt dit als opschortende voorwaarden voor de afnamegarantie van Acantus. Logischerwijs gelden dergelijke opschortende voorwaarden ook voor de particuliere eigenaren vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave.

2.6.3 90 Koopwoningen

Voor de ontwikkeling van de 90 koopwoningen zijn de volgende programmatische eisen van toepassing:

Omvang van de woningen

Het is de verwachting dat woningen op Park Delfzicht grotendeels afgenomen worden door de doelgroep vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave. Voor deze opgave zijn specifieke spelregels van toepassing. Hiervoor zijn de volgende eisen met betrekking tot de omvang en in ieder geval de volgende opties voor de rijwoningen en halfvrijstaande woningen van toepassing.

- › Rijwoning:
 - 90m² BVO
 - Optie tot vaste trap naar zolder (de woning dient standaard uitgevoerd te zijn met een Vlizotrap)
 - Optionele uitbreiding van de begane grond met 2,4 m (ca 10m² om te komen tot een vergelijkbare woning conform de ondergrensregeling)
- › Halfvrijstaand:
 - 100m² BVO
 - Optie tot vaste trap naar zolder (de woning dient standaard uitgevoerd te zijn met een Vlizotrap)
 - Optionele uitbreiding van de begane grond met 2,4 m (ca 10m² om te komen tot een vergelijkbare woning conform de ondergrensregeling)

- Optionele uitbreiding van de gehele achtergevel met 2,4 meter

Het gebruiksoppervlakte dient te worden bepaald op basis van de NEN2580

Overige eisen

- › Terreininrichtingen:
 - Tuinen: na nieuwbouw omgespit tot 75cm onder het maaiveld, voorzien van minimaal 250mm tuinaarde op afschot (1:500) naar het openbaar gebied.
 - Drainage: Elk punt van de tuin dient maximaal 2,5m van de drainage vandaan te liggen. De gemiddelde diepte is minimaal 60, maximaal 90 centimeter. De sleuf dient opgevuld te worden met grofkorrelig zand, grind of schelpen. De drainage buis is minimaal 80mm en van polypropreen. Per streng is minimaal 1 doorspoelput aanwezig.
- › Binnenwandafwerking woningen
 - Bij toepassing van HSB (binnen)wanden uitvoering met min. 9 mm OSB-plaat achter constructie o.g.

Om in de prijsvormingsfase tussen de verschillende de partijen te kunnen werken met vergelijkbare producten dient ook voor de 90 koopwoningen minimaal te worden voldaan aan de eisen voor badkamer, keuken en separaat toilet zoals opgenomen in de technische specificatie voor de 45 sociale huurwoningen. Na gunning en voorafgaand aan het in verkoop gaan van de desbetreffende woningen staat het de winnende partij vrij om hierin naar eigen inzicht af te wijken. Deze afwijking kan leiden tot een verandering in de V.O.N.-prijs. Deze verandering dient doormiddel van een open begroting onderbouwd te worden.

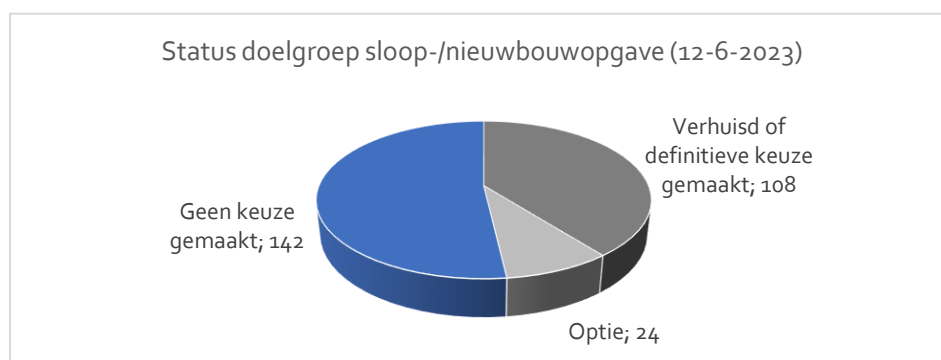
2.6.4 45 Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen geldt dat deze dienen te voldoen aan het Programma van eisen van Acantus. Het Programma van eisen Realisatie van 45 sociale huurwoningen Park Delfzicht in Delfzijl is als bijlage 4 toegevoegd.

2.6.5 Particuliere woningeigenaren en regeling sloop-/nieuwbouwopgave Delfzijl

Doelgroep vanuit sloop-/nieuwbouwopgave

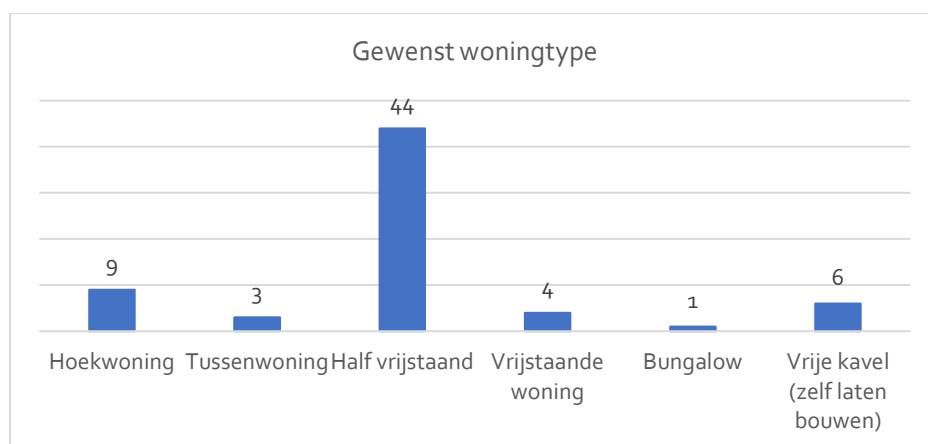
De totale groep particuliere eigenaren binnen de sloop-/nieuwbouwopgave bestaat uit 274 particuliere eigenaren. Van deze groep zijn inmiddels 108 eigenaren verhuisd naar een nieuwe woning of zijn in afwachting van de bouw/oplevering van hun nieuwe woning. 24 huishoudens hebben een optie op een kavel of een projectmatige woning. 142 huishoudens hebben nog een keuze gemaakt en zijn nog zoekende naar een nieuwe woning (stand 12-6-2023).



Gemeente Eemsdelta heeft in het eerste kwartaal van 2023 gesprekken gevoerd met de 164 huishoudens in de Zandplatenbuurt die op dat moment nog geen keuze gemaakt hadden.

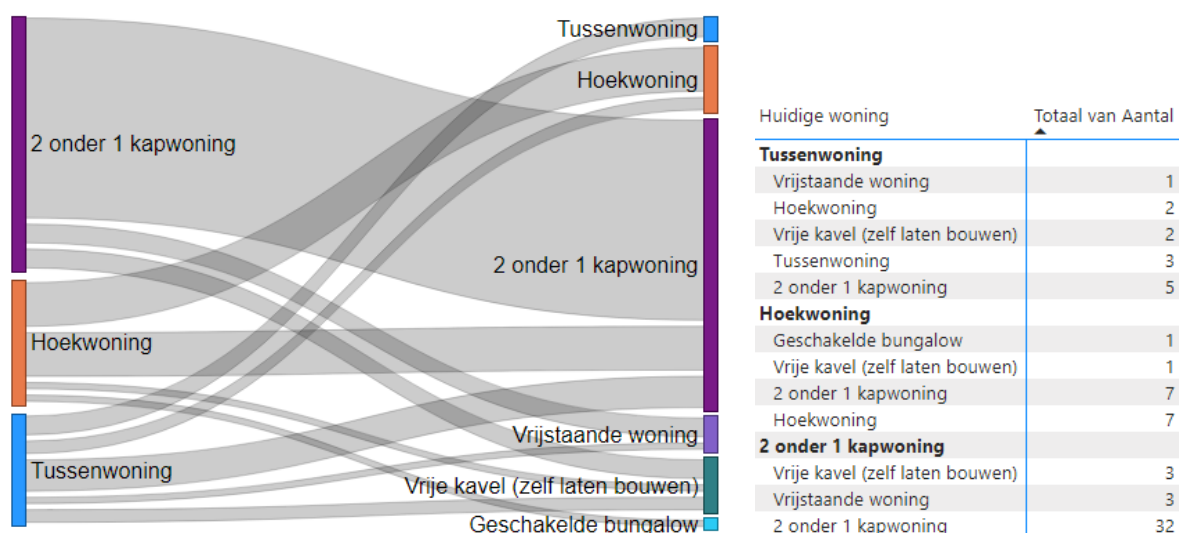
In deze één op één gesprekken is met de eigenaren gesproken over hun woonwens. Na eventuele vervolgesprekken en het in verkoop gaan van Landenbuurt fase 1 zijn deze gegevens geactualiseerd. Op basis van de bekende gegevens op 12 juni 2024 gaven 67 huishoudens aan Park Delfzicht als eerste voorkeurslocatie te hebben.

Onderstaande grafiek geeft aan welk gewenste woonproduct opgegeven is.

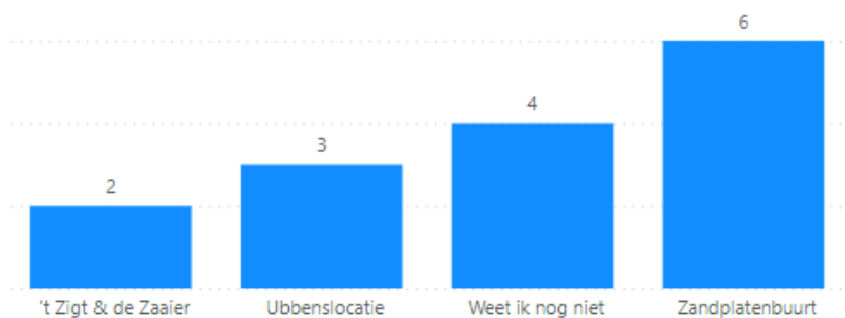


Niet iedereen woont op dit moment in een woningtype die past bij de gezinssituatie, sommige huishoudens willen een stap maken in hun wooncarrière. In onderstaande figuur is deze beweging zichtbaar. Hierbij is de linkerzijde van het figuur het huidige woonproduct weergegeven en wordt aan de rechterzijde het gewenste woonproduct weergegeven.

Vanuit de regeling krijgen de mensen budget voor een vergelijkbare woning. Indien de mensen een stap willen maken in de wooncarrière dient deze zelf gefinancierd te worden. Gemeente Eemsdelta heeft geen zicht op de haalbaarheid hiervan.

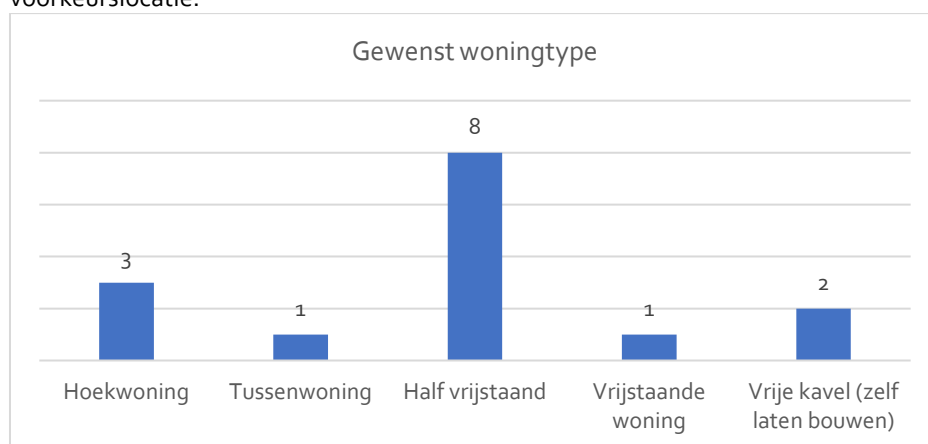


Tijdens de gesprekken is ook navraag gedaan naar de tweede voorkeurslocaties. Hierbij gaven 15 huishoudens aan als tweede voorkeurslocatie Park Delfzicht te hebben. Onderstaande afbeelding geeft weer wat de eerste voorkeurslocaties voor deze 15 huishoudens is.

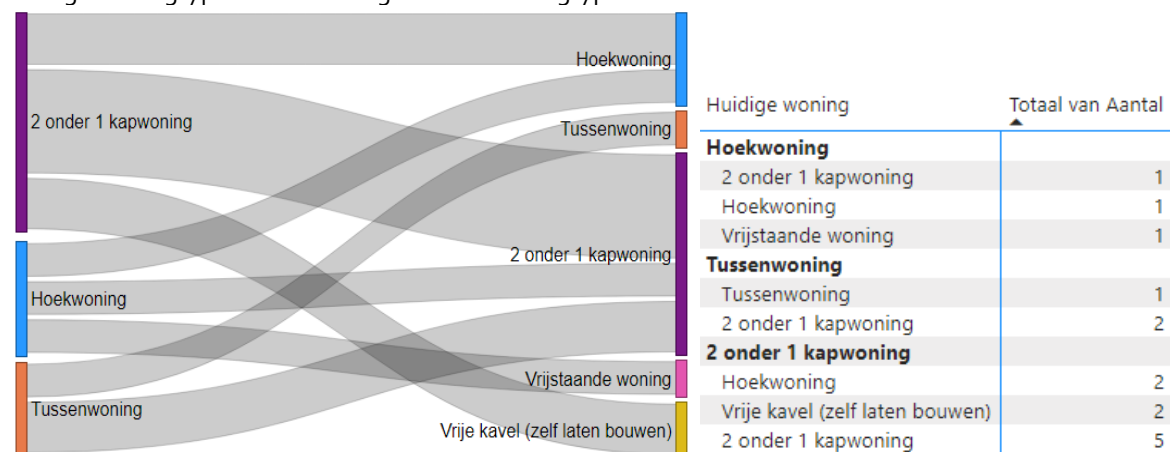


Eerste voorkeurslocatie van eigenaren die Park Delfzicht als alternatieve locaties hebben opgegeven

Onderstaande grafiek geeft aan welk gewenst woonproduct opgegeven is bij Park Delfzicht als tweede voorkeurslocatie.



Onderstaande grafiek geeft van deze doelgroep (Park Delfzicht als tweede voorkeurslocatie) aan wat het huidige woningtype is en wat het gewenste woningtype voor nieuwbouw is.



Belangen van de doelgroep

De doelgroep vraagt om een goede begeleiding vanaf de start verkoop tot en met de eindoplevering en nazorgfase. Gemeente Eemsdelta wijst de inschrijver er nadrukkelijk op dat dit intensieve trajecten kunnen zijn. Deze uren komen niet achteraf voor verrekening in aanmerking en zijn volledig voor rekening en risico van de partij.

Kavelprijzen

Met de eigenaren vanuit de sloop-/nieuwbouwpoging zijn afspraken gemaakt over de grondprijzen. De kavelprijs is, voor een oppervlakte tot 300m², vastgesteld op € 13.883,47 exclusief BTW per kavel. Voor kavels die meer dan 300m² bedragen worden de extra m² verrekend conform het grondprijzenbeleid van de gemeente.

Voor kavels die niet worden verkocht aan de huishoudens uit de sloop-/nieuwbouwpoging geldt dat kavel prijs conform grondprijzenbeleid van toepassing is. Gemeente Eemsdelta hanteert in het grondprijzenbeleid een tarief van € 165,00 per m² exclusief BTW (prijspeil 1 juni 2023).

Opties en keuzes voor toekomstige eigenaren

Zoals bovenstaand onder Bouwbudget omschreven kan enkel gebruik worden gemaakt van het risicofonds wanneer er sprake is van een vergelijkbare woning. Het aantal te ontwikkelen woningtypes kan beperkt worden door slim om te gaan met de basiswoning en de aan te bieden opties.

Voor de toekomstige eigenaren van de koopwoningen dient de partij om op voorhand een aantal opties af te prijzen. Deze opties zijn bijvoorbeeld, maar niet limitatief:

- › Vaste trap naar zolder
- › Optionele uitbreiding van de beganegrond met 2,4 m (ca 10m² om te komen tot een vergelijkbare woning conform de ondergrensregeling)
- › Optionele uitbreiding van de gehele achtergevel met 2,4 meter
- › Ombouw zolderruimte tot 1 of 2 extra slaapkamers
- › Ombouw garage tot woonruimte (eventueel met badkamer)
- › Afwerkingspakket met wandafwerkingen
- › Afwerkingspakket met vloerafwerkingen

2.6.6 *Ontwikkelingen en marktsituatie in Delfzijl*

De woningmarkt in Delfzijl is uniek. De eigenaren van de sloop-/nieuwbouwopgave kunnen met het beschikbaar gestelde nieuwbouwbudget gebruik maken van het beschikbare nieuwbouw aanbod. Hierdoor kunnen zowel eigenaren vanuit de opgave als de reguliere woningzoekenden zich inschrijven voor het ontwikkelde aanbod. Hierbij is wel een voorrangregeling van toepassing binnen de vastgestelde lotingskaders voor de eigenaren vanuit de opgave (zie lotingskaders, bijlage 6).

Door de sloop-/nieuwbouwopgave is er, ondanks de veranderende woningmarkt, nog steeds een grote vraag naar nieuwbouwwoningen.

Marktomstandigheden

Op basis van de NVM Woningmarkt cijfers Q1-2023 kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde verkoopprijs van een woning € 241.829 bedroeg. Dit is een prijsstijging van +1% ten opzichte van Q1-2022.

In het eerste kwartaal van 2023 zijn in Delfzijl 64 koopwoningen verkocht, dit is een daling van -8,8% ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. De gemiddelde verkooptijd van een woning is 42 dagen.

De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Voor Delfzijl geldt een krapte indicator van 3,3. Aangezien deze waarde onder de 5 ligt is er sprake van een verkopersmarkt.

2.7 **Tijdspad van gunning tot oplevering**

Periode tot start verkoop

Het uitgangspunt voor de realisatie van Park Delfzicht is dat alle 135 woningen uiterlijk eind 2025 opgeleverd zijn. Het is dan ook de wens om zo snel als mogelijk te starten met zowel de verkoop van de woningen alsmede met de start van de realisatie. Bij de indiening worden de inschrijvers gevraagd een specifieke projectplanning aan te leveren. Als uitgangspunt voor deze planning mag een vlot doorlopen verkoopproces gehanteerd worden waarbij in een periode van twee maanden minimaal 80% van de koopwoningen verkocht is. De planning wordt meegenomen in de beoordeling van het plan.

Verkoop van de woningen

Bij de start verkoop dienen alle vier de blokken C,D,E en F direct voor verkoop aangeboden te worden. Uitgangspunt is dat deze woningen uiterlijk eind mei in de verkoop gaan. Idealiter ligt dit moment eerder. Na het in verkoop gaan, wordt er een inschrijfperiode van drie weken gehanteerd. Na deze drie weken sluit de inschrijfperiode en wordt bij eventuele dubbele inschrijvingen geloot volgens bijgevoegde lotingskaders (zie bijlage 6).

Zodra 70% van de koopwoningen van deze eerste 4 blokken zijn verkocht wordt binnen 6 weken de verkoop van blok B gestart. Zodra 80% van deze 5 aangeboden blokken verkocht zijn, start ook de verkoop van het laatste blok binnen 6 weken.

Realisatie

Naast uitgangspunten ten aanzien van de verkoop zijn er ook uitgangspunten voor de start van de realisatie.

Zodra gestart wordt met de realisatie van een blok dienen alle percelen van het desbetreffende blok afgenomen te worden. Voor de verkochte percelen kan dit via een ABC levering.

Afhankelijk van de voortgang verkoop wordt er volgens onderstaand schema gestart met de realisatie:

- › Start 1: Zodra 70% van de koopwoningen van de blokken C,D,E en F verkocht zijn, wordt binnen 2 maanden gestart met de realisatie van deze blokken. Uiteraard wordt gelijktijdig gestart met de woningen die binnen deze blokken bestemd zijn voor Acantus.
- › Start 2: Zodra 70% van de koopwoningen van blok B verkocht zijn, wordt binnen 2 maanden gestart met de realisatie van het desbetreffende blok. Uiteraard wordt gelijktijdig gestart met de woningen die binnen dit blok bestemd zijn voor Acantus.
- › Start 3: Zodra 80% van alle koopwoningen en 70% van de koopwoningen van blok A verkocht zijn, wordt binnen 2 maanden gestart met de realisatie van het laatste blok. Uiteraard wordt gelijktijdig gestart met de woningen die binnen dit blok bestemd zijn voor Acantus.

Wijziging van typologie

Indien gedurende de verkoopfase blijkt dat er in mindere mate belangstelling is voor een bepaalde typologie is er binnen het bestemmingsplan de ruimte om de typologie om te zetten. Indien dit van toepassing is, treden de partijen hierover in overleg. Dit betekent ook dat de woningen die mogelijk van typologie wijzigen in eerste instantie buiten de hierboven omschreven verplichting om te starten met de realisatie vallen. De grond van de desbetreffende blokken dient in dit geval wel in het geheel afgenomen te worden conform het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Boetebeding bij oplevering na 2025

Alle huurwoningen van Acantus en alle woningen die per 1 november 2024 verkocht zijn, worden uiterlijk eind 2025 opgeleverd. Indien dit niet het geval is wordt per 1 januari 2026 een boete opgelegd van €100 per niet opgeleverde woning per kalenderdag. Indien er in de periode 1 november 2024 tot 31 december 2025 sprake is van meer dan 5 onwerkbaar dagen vanwege weersomstandigheden worden de extra onwerkbaar dagen uitgesloten van de boete. Het is aan de partij om een registratie van de onwerkbaar dagen bij te houden, deze te onderbouwen en zodra dit van toepassing wordt te overleggen aan de opdrachtgever. Voor onwerkbaar weer worden de definities van onwerkbaarweer.nl met locatie weerstation Lauwersoog gehanteerd.

Het streven is om deze eventuele opbrengsten te investeren in aanvullende voorzieningen bij het woonrijp maken van Park Delfzicht.

2.8 Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan

Om tot een stedenbouwkundigplan te komen heeft de gemeente Eemsdelta rond de zomer van 2022 drie stedenbouwkundige bureaus gevraagd om een plan te ontwerpen en presenteren aan Gemeente Eemsdelta, Acantus en de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt (BVZ). Eind 2022 is door deze drie partijen unaniem de keus gemaakt voor het ontwerp van Specht Architecten, het plan Park Delfzicht! Na het verkrijgen van de opdracht is het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt. De documenten zijn als bijlage 1 aan de uitvraag toegevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt gezamenlijk met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De planning hiervan is in onderstaande paragraaf over de bestemmingsplanprocedure opgenomen.

2.9 Bestemmingsplanprocedure

In opdracht van gemeente Eemsdelta werkt RHO Adviseurs het nieuwe bestemmingsplan voor Park Delfzicht uit. Het bestemmingsplantraject loopt parallel aan deze aanbesteding. Het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan is als bijlage 2 aan deze aanbesteding toegevoegd. Nadat eventuele zienswijzen zijn beantwoord, wordt het al dan niet gewijzigde bestemmingsplan aan de partijen verstrekt zodat het in ontwikkeling zijnde plan, indien nodig, hierop aangepast kan worden.

De planning om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan & beeldkwaliteitsplan is als volgt:

1	Publicatie ontwerp bestemmingsplan	12-07-2023
2	Ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan	13-07-2023
3	Einde ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan	28-08-2023
4	Plan omzetten naar definitieve versie/verwerken zienswijzen	n.t.b.
5	Bespreken bestemmingsplan college B&W	n.t.b.
6	Behandeling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan raad	n.t.b.
7	Publicatie vastgesteld bestemmingsplan	oktober of november

3 Selectieprocedure

3.1 Procedure

3.1.1 *Inleiding*

Gemeente Eemsdelta zoekt, samen met Acantus, voor de realisatie van Park Delfzicht een partij, die het volledige woningbouwprogramma voor eigen rekening en risico verder ontwerpt, uitwerkt, in de verkoop brengt, de uitgeefbare grond afneemt en aansluitend voor eigen rekening en risico realiseert waarbij rekening wordt gehouden met de zeer specifieke doelgroep vanuit de sloop/nieuwbouwopgave.

De inrichting en aanleg van het openbare gebied maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van deze uitvraag.

Om tot deze ene partij te komen wordt een Europese niet openbare inschrijving met selectie doorlopen. De inschrijving wordt, verspreid over meerdere fases, beoordeeld op basis van kwaliteit en kosten. Deze fases worden in dit hoofdstuk nader toegelicht en bestaan uit:

- › Fase 1 - selectie
- › Fase 2 - beoordeling
- › Kwaliteit en stedenbouw
- › Prijs

3.1.2 *Inschrijfvoorwaarden*

Voor deze selectie worden de volgende inschrijfvoorwaarden gehanteerd:

Akkoordverklaring

Met het indienen van de inschrijving verklaart de partij zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze selectieleidraad beschreven procedures en voorschriften.

Penvoering

Indien sprake is van een consortium dient de penvoering te geschieden door een vast aanspreekpunt gedurende de gehele ontwikkeling.

Waarschuwingsplicht

Deze uitvraag is met grote zorg samengesteld. Gemeente Eemsdelta verwacht van de partijen een proactieve houding. Dit betekent dat de partijen verplicht zijn Gemeente Eemsdelta voorafgaand aan het indienen van hun inschrijving in kennis te stellen danwel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten. Hiermee kan Gemeente Eemsdelta eventuele fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden tijdig herstellen. Gemeente Eemsdelta ontleent aan het uitblijven van schriftelijke klachten het vertrouwen dat de aanbestedingsprocedure zonder bezwaren kan worden voortgezet en tot ontvangst van inschrijving kan worden overgegaan.

Taal

De taal waarin deze selectieprocedure wordt gevoerd is Nederlands. Alle stukken die de partijen bij Gemeente Eemsdelta indienen, dienen in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. De voertaal van alle gesprekken, presentaties en dergelijke is in het Nederlands.

Afbreken procedure – terugtrekken partijen

Gemeente Eemsdelta kan de aanbestedingsprocedure tussentijds wijzigen, aanpassen, eenzijdig afbreken en/of de opdracht niet gunnen. Afhankelijk van de fase waarin Gemeente Eemsdelta hiertoe besluit wordt een (deel van) rekenvergoeding aan de partijen uitgekeerd.

De partijen mogen zich uit de aanbestedingsprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van Gemeente Eemsdelta schadeplichtig te zijn. De partijen die zich terugtrekken, hebben geen recht op enige tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding. Indien één of meerdere deelnemers zich

terugtrekken, kan Gemeente Eemsdelta besluiten om de vrijgekomen plaats(en) te laten innemen door (een) partij(en) die in eerste instantie niet was/waren geselecteerd.

3.1.3 *Onkostenvergoeding*

Voor de eerste fase, de selectie, wordt geen onkostenvergoeding gegeven aan de inschrijvende partijen. Meedoen is zodoende voor eigen rekening en risico. Indien een partij, na inschrijving, besluit om zich terug te trekken uit de selectie dan dient dit schriftelijk te worden gemeld aan Gemeente Eemsdelta.

Voor de vervolgfases worden uiteindelijk vijf partijen geselecteerd. Gezien de specifieke uitvraag en de hoeveelheid werk die de uitwerking van de plannen met zich meebrengt wordt er voor de vier partijen die het werk niet gegund krijgen, maar wel een volledig plan hebben uitgewerkt en ingediend, een onkostenvergoeding á €40.000 exclusief btw uitgekeerd per partij.

3.2 **Fase 1 - Selectie**

3.2.1 *Inleiding*

Het doel van de selectiefase is om het aantal inschrijvingen terug te brengen naar vijf partijen. Binnen deze fase worden de partijen op de volgende onderdelen beoordeeld:

- › Aan te leveren Bedrijfsgegevens (knock-out)
- › Referentieprojecten (knock-out)
- › Visie op begeleiding van, en de communicatie met, de potentiële bewoners van Park Delfzicht (beoordeling)

Alle partijen worden getoetst conform de knock-out criteria. De partijen die hier aan voldoen worden beoordeeld op de visie op de begeleiding van, en de communicatie met, de potentiële bewoners van Park Delfzicht. De beoordelingscommissie in deze fase bestaat minimaal uit een vertegenwoordiging van Acantus, BVZ en Gemeente Eemsdelta. Indien er sprake is van een gelijke beoordeling vindt een notariële loting plaats om tot de vijf partijen voor fase 2 te komen.

3.2.2 *Geschiktheidseisen*

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Steeds meer bedrijven zien de noodzaak en voordelen van MVO. Zij houden rekening met de effecten van hun bedrijfsvoering op mens, milieu en maatschappij. Bijvoorbeeld door energie te besparen, afval te scheiden of inclusieve bedrijfsvoering. De partij heeft MVO in het bedrijfsbeleid vastgelegd en laat puntsgewijs zien hoe dit beleid in de praktijk wordt uitgevoerd. Er worden minimaal vijf punten benoemd waaruit blijkt dat de partij aantoont dat MVO-onderdeel is van de organisatie. Per punt maakt de partij inzichtelijk hoe de organisatie omgaat met MVO en hoe dit geborgd is in de organisatie.

Een inschrijving die niet of onvoldoende aantoont dat MVO-onderdeel is van de organisatie wordt uitgesloten van verdere deelname in de selectieprocedure.

Gedragsverklaring aanbesteding

De partij, of de penvoerder van het consortium, levert een GVA-verklaring aan waaruit blijkt dat er geen bezwaren zijn dat de betreffende natuurlijk persoon of rechtspersoon inschrijft op dit werk. De partij of penvoerder is verantwoordelijk voor een tijdige aanvraag van de GVA bij Justis.

Inschrijving kamer van koophandel

De partij levert een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel aan (maximaal 3 maanden oud). Bij een gecombineerde partij worden uittreksels aangeleverd van alle inschrijvende partijen. Indien de inschrijvende organisatie eigendom is van een bovenliggende holding worden ook de uittreksels van de holding aangeleverd. Het niet kunnen aanleveren van een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel leidt tot uitsluiting van verdere deelname.

Verklaring continuïteit/ belastingsdienst / financieel vermogen

De partij, of in het geval van een consortium 'de partijen', toont middels een geldige accountantverklaring aan dat de meest recente controleverklaring (jaarrekening) van het bedrijf geen kritische aantekening bevat t.a.v. de zogenaamde continuïteitsparaaf en een verklaring van de belastingdienst dat alle verplichtingen rondom de wet keten aansprakelijkheid zijn voldaan en dat er geen sprake is van achterstanden. Daarnaast blijkt uit de verklaring dat de jaaromzet van de partij, of in het geval van een consortium 'de penvoerder', minimaal 80 miljoen euro bedraagt over zowel 2021 als 2022.

De partijen overhandigen de meest recente vastgestelde jaarrekening (2021 of 2022) en toont middels de jaarrekening aan dat de solvabiliteitsratio van de partij minimaal 30% bedraagt. Indien de partij eigendom is van een bovenliggende holding levert de partij ook de meest recente jaarrekening van de holding aan en toont de partij aan dat de solvabiliteitsratio van de holding eveneens 30% te bedraagt.

Partijen met een solvabiliteit lager dan 30% en/of partijen die geen vastgestelde jaarrekening van ten minste 2021 kunnen overhandigen, worden uitgesloten van verdere deelname. Dit geldt tevens voor consortia waarvan de penvoerder in de jaren 2021 en 2022 minder dan 80 miljoen euro omzet per jaar heeft gerealiseerd.

Model K-verklaring

De partij, of in het geval van een consortium 'de penvoerder', moeten verklaren dat hun inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het mededingingsrecht. Hiervoor moeten zij het model gebruiken dat is opgenomen in bijlage 5. Deze verklaring moet zijn ondertekend door het 'hoogste vertegenwoordigingsbevoegde orgaan'. Ingeval van een naamloze of een besloten vennootschap moet de verklaring zijn ondertekend door een statutair bestuurder die inzake deze inschrijving de organisatie van de partij vertegenwoordigt.

Eisen ten aanzien van beroepsbekwaamheid (architect)

Bij uw inschrijving voegt u een uittreksel toe waaruit blijkt dat de architect ingeschreven is als architect in het Landelijk Architectenregister.

CO₂ en NO_x reductiebeleid

Het kabinet wil industriële bedrijven stimuleren om hun productieproces te verduurzamen. Het doel is een extra vermindering van ruim 4 megaton CO₂-uitstoot in 2030. Dit komt bovenop de 14,3 megaton minder CO₂-uitstoot die in het Klimaatakkoord is afgesproken voor 2030. De indicatieve NO_x-emissiereductiedoelen worden in 2023 door het kabinet gepresenteerd, onder andere voor de sectoren industrie, energie en mobiliteit. Op 1 juli 2023 zullen vervolgens de indicatieve doelen definitief worden vastgesteld.

In lijn met de CO₂-reductie en vooruitlopend op de NO_x-emissiereductiedoelen vraagt Gemeente Eemsdelta om aan te tonen hoe de partij het CO₂ en NO_x reductiebeleid in de organisatie wordt ondersteund en geïmplementeerd (bijv. met een certificaat CO₂ bewustzijn).

Pro actieve screening onderaannemers

Om reputatie- of financiële schade te voorkomen worden onderaannemers vooraf en periodiek door de partij gescreend. De partij beschijft hoe deze screening wordt uitgevoerd en hoe deze is geborgd in de organisatie.

Een partij die de screening niet of onvoldoende uitvoert, wordt uitgesloten van verdere deelname in de selectieprocedure.

3.2.3 *Referentieprojecten*

Bij de inschrijving dient de partij minimaal twee recente referenties toe te voegen. Voor de referenties zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- › Status van het project is minimaal in uitvoering
- › Voor reeds opgeleverde projecten opgeleverd in de periode 2018-2023
- › In het geval van een consortium mogen referenties gecombineerd worden.
- › Omschrijf per referentie wat de rol en het aandeel van de partij is geweest.
- › Referenties worden gecontroleerd en dienen verifieerbaar te zijn.
- › Referentieprojecten dienen in Nederland uitgevoerd te zijn.

De referentieprojecten worden beoordeeld op de volgende onderdelen:

- › Minimaal één referentie van een nieuwbouwproject waarbij de partij verantwoordelijk is voor minimaal 45 wooneenheden. Hiermee toont u aan ervaring te hebben met woningbouwontwikkeling van enige omvang.
- › Minimaal één referentie van een nieuwbouwproject met sociale huisvesting waarbij de partij verantwoordelijk was voor minimaal 20 eenheden. Hiermee toont u aan ervaring te hebben met ontwikkeling van sociale huisvesting van enige omvang.
- › Minimaal één referentie van een nieuwbouwproject binnen het aardbevingsgebied. Hiermee toont u aan ervaring te hebben met het aardbevingsbestendig bouwen.

3.2.4 *Visie op begeleiding van, en de communicatie met de potentiële bewoners van Park Delfzicht*

De partijen wordt gevraagd om een onderbouwing, in totaliteit bestaande uit maximaal acht pagina's (A4, enkelzijdig, corbel 10), op de volgende onderdelen te geven:

- A1 Geef een omschrijving van de doelgroep uit de sloop-/nieuwbouwopgave.
- A2 Geef aan waar de voornaamste behoeftes van deze doelgroep liggen.
- A3 Omschrijf hoe de partij hierop inspeelt.

- B1 Geef een omschrijving van de doelgroep uit de reguliere woningmarkt.
- B2 Geef aan waar de voornaamste behoeftes van deze doelgroep liggen.
- B3 Omschrijf hoe de partij hierop inspeelt.

3.2.5 *Beoordelingsprocedure en beoordelingsteam*

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om op enig moment een nadere toelichting omtrent de ingediende inschrijving te vragen aan inschrijvers, indien dit nodig wordt geacht.

Alle inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingsteam. Het beoordelingsteam bestaat minimaal uit een afvaardiging van de opdrachtgever, onder begeleiding van een (externe) inkoopadviseur. De aanbesteder ziet erop toe dat de beoordelaars allen ter zake kundige personen zijn.

De opbouw van het beoordelingsteam is minimaal als volgt:

- › projectverantwoordelijke namens de Gemeente
- › stedenbouwkundige
- › Acantus
- › BVZ.

Alle deelnemers van het beoordelingsteam lezen en beoordelen de inschrijvingen onafhankelijk van elkaar. Daarna wordt in een consensusbijeenkomst de definitieve beoordeling bepaald.

3.3 Fase 2 – Ontwerp, uitwerking en beoordeling

3.3.1 *Inleiding*

In fase 2 gaan de partijen de plannen ontwerpen en uitwerken. Het doel van fase 2 is om tot een winnend plan te komen. Hiervoor worden de plannen beoordeeld op de volgende onderdelen:

- › Kwaliteit en stedenbouw
- › Prijs

Voor het onderdeel prijs wordt de V.O.N-prijs (inclusief BTW) gevraagd .

Het niveau van technisch uitwerken is aan de inschrijvende partijen. Voor de inschrijver is het van belang om te realiseren dat de ingediende prijzen gestand dienen te houden tot het in verkoop gaan van de koopwoningen en het sluiten van de overeenkomst voor de afname van de sociale huurwoningen met Acantus.

Na indiening van het plan en de ingevulde prijslijst is verrekening niet meer mogelijk. Dit geldt zowel voor onvoorziene marktomstandigheden, prijsstijgingen maar ook voor onvoorziene omstandigheden die bij verdere uitwerking van het plan tot uiting komen. Logischerwijs zijn kwalitatieve wijzigingen in het plan ook niet meer mogelijk. De bij de indiening ingediende stukken (geveltekeningen, kleur- & materiaalstaat et cetera) kunnen niet gewijzigd te worden en zijn de basis voor de verkoopstukken.

Voor zowel het in verkoop gaan van de koopwoningen alsmede het sluiten van de overeenkomst met Acantus wordt een uiterlijke moment van eind mei 2024 gehanteerd.

3.3.2 *Ontwerp en uitwerking*

Overleg stedenbouwkundige, Acantus en BVZ

In de ontwerp- en uitwerkingsfase is er op geplande momenten ruimte voor afstemming met gemeente Eemsdelta, haar stedenbouwkundige, Acantus en BVZ.

Peiling doelgroep

Gaandeweg het ontwerpproces wordt een moment georganiseerd dat de inschrijvers hun plannen kunnen voorleggen en bespreken met de doelgroep vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave. Tijdens deze sessie kunnen de concepten worden doorgenomen met de potentiële bewoners en is er gelegenheid om nader informatie op te halen. Dit zodat het plan zoveel mogelijk afgestemd wordt op de behoefte van de potentiële toekomstige bewoners.

De peiling zal in de herfst van 2023 plaatsvinden, de datum dient nog ingepland te worden. De potentiële toekomstige bewoners vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave van Delfzijl worden hiervoor uitgenodigd.

Het doel van deze sessie is om vanuit de potentiële doelgroep input te verkrijgen voor de verdere uitwerking van het plan. Het is aan de partij om de verkregen informatie op waarde te schatten en de plannen hier eventueel op aan te passen. Bij tegenstrijdigheden tussen de wensen vanuit de peiling en de eisen in voorliggend document prevaleert voorliggend document.

Indiening definitief plan

Mede op basis van de gesprekken en de peiling werken de partijen hun plannen voor Park Delfzicht verder uit en dienen deze conform de uiterlijke datum van de planning in.

Het plan wordt ingediend in de vorm van een A3 boekwerk en bestaat minimaal uit de volgende onderdelen:

- › Toelichting op het plan
- › Situatietekening;
- › Gemaatvoerde geveltekeningen en woningplattegronden schaal 1:100 in kleur;
- › Kleur- en materiaalstaat (basis wordt door de opdrachtgever aangeleverd);
- › Impressies (vast camera standpunt wordt door de opdrachtgever aangeleverd);
- › Toelichting op het toegepaste energieconcept,

- › Visie op de mogelijke verdere verduurzaming van het energieconcept. Na gunning treden we hierover met de winnende partij in gesprek.
- › Toelichting op de toegepaste ecologische maatregelen
- › Projectplanning
- › Overzicht van individuele mogelijkheden/opties
- › Volledig ingevuld prijsblad (basis wordt door de opdrachtgever aan het begin van fase 2 aangeleverd)
- › Open calculatie van de bouwkosten
- › Open stichtingskostenopzet

Open calculatie van de bouwkosten

De partij levert voor elk woningtype een open bouwbegroting aan. Dit mag in eigen format maar daarbij gelden de volgende spelregels.

- › Eventuele verzamelposten van onderaannemers dienen met behulp van een specificatie van de betreffende onderaannemer ook te zijn gespecificeerd.
- › De gespecificeerde begroting van de bouwkosten wordt gebruikt om de kosten van koop- en huurwoningen te vergelijken, te toetsen of de opgegeven specificaties in de kleur- & materiaalstaat zijn toegepast en als toetsdocument in het geval van abnormaal lage inschrijfsommen of grote onderlinge afwijkingen.
- › Een eenmalige (commerciële) korting in de begrotingen is niet toegestaan, tenzij die korting is verwerkt in alle eenheidsprijzen. De gehanteerde eenheidsprijzen zijn de eenheidsprijzen die gehanteerd dienen te worden bij de uitwerking van eventuele optimalisaties in de periode van gunning tot start verkoop.
- › In de gespecificeerde begroting dienen, naast een specificatie van de uitvoeringswerkzaamheden van het eerste jaar na oplevering te worden uitgesplitst.
- › In elke open begroting zijn ten minste de volgende onderdelen overzichtelijk en herleidbaar vermeld;
- › Hoeveelheid en eenheidsprijzen van materialen en per element/ onderdeel;
- › Algemene bouwplaatskosten met eenheidsprijzen van materiaal, hoeveelheid manuren per functie, tarieven per functie etc.;
- › Toeslag onderaanneming, toeslag klein materiaal, toeslag groot materiaal
- › Algemene kosten;
- › Winst en risico.
- › De partijen dienen de prijzen zowel exclusief als inclusief btw op te geven.
- › De ingediende begroting en de specificaties worden vertrouwelijk behandeld.

Open stichtingskostenopzet

De partij levert een open stichtingskostenopzet aan waarin de verschillende woningtypes zijn opgenomen. Dit kan in een eigen format worden aangeleverd maar bevat minimaal de volgende onderdelen:

- › Grondkosten (enkel bij de koopwoningen)
- › Bouwkosten
- › Bijkomende kosten:
 - › Architect
 - › Constructeur
 - › Installatieadviseur
 - › Diverse adviseurs
 - › Sonderingen
- › Verkoopkosten (enkel bij de koopwoningen)
- › Makelaarskosten (enkel bij de koopwoningen)
- › Leges
- › Nutsaansluitingen
- › Waarborgfonds
- › Projectontwikkelingskosten
- › Kopersbegeleidingskosten (enkel bij de koopwoningen)
- › Winst en risico
- › V.O.N-prijs

3.3.3 *Beoordelingsprocedure en beoordelingsteam*

Beoordeling van deze fase vindt plaats op individuele basis van de leden van het beoordelingsteam. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om op enig moment een nadere toelichting omtrent de ingediende inschrijving te vragen aan inschrijvers, indien dit nodig wordt geacht.

Het beoordelingsteam bestaat minimaal uit een afvaardiging van de opdrachtgever, onder begeleiding van een (externe) inkoopadviseur. De aanbesteder ziet erop toe dat de beoordelaars allen ter zake kundige personen zijn.

De opbouw van het beoordelingsteam is minimaal als volgt:

- › projectverantwoordelijke namens de Gemeente
- › stedenbouwkundige
- › Acantus
- › BVZ.

Alle deelnemers van het beoordelingsteam lezen en beoordelen de inschrijvingen onafhankelijk van elkaar. Er vindt geen consensus plaats. Wanneer er gelijke eindscore plaatsvindt, wordt door middel van een loting bepaald wie deze fase krijgt toebedeeld.

De beoordeling van de ingediende stukken geschied op de volgende onderdelen en middels onderstaande stappen:

1. Kwaliteit en stedenbouw: dit onderdeel betreft zowel knock-out criteria als een kwalitatieve beoordeling door de beoordelingscommissie. De inschrijvingen dient minimaal aan alle knock-out criteria te voldoen, daarnaast worden alle kwalitatieve criteria beoordeeld. De partijen dienen het plan tijdens een presentatie verder toe te lichten aan de beoordelingscommissie. De drie inschrijvingen met de hoogste score gaan door naar onderdeel B.
2. Prijs: Alle inschrijving die buiten de bandbreedte van 4% ten opzichte van de laagste inschrijver vallen, vallen af. Indien meerder partijen resterend volgt een stemming onder een vertegenwoordiging van de bewoners vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave.

Toelichting op kwaliteit en stedenbouw:

Omschrijving	Te beoordelen onderdelen:
Knock-out criteria	De inschrijving dient te voldoen aan alle in het voorliggende document en bijbehorende bijlagen gestelde eisen. Ten tijde van de beoordeling wordt getoetst of het plan aan de volgende kaders voldoet: - Bestemmingsplan, Delfzijl -Park Delfzicht (NL.IMRO.1979.90BP-ONo1), - Stedenbouwkundig plan, - Beeldkwaliteitsplan, - Omvang van de woningen - Minimale ecologische maatregelen - Programma van eisen Acantus voor Park Delfzicht
Kwalitatieve beoordeling	
Architectonische kwaliteit	Beoordeling van de architectonische uitwerking binnen het plan
Stedenbouwkundige kwaliteit	Beoordeling op de inpassing en aansluiting op het openbare gebied
De mate van ruimte voor individuele wensen	Beoordeling van de mogelijke indelingsvarianten, de ruimte om de woning naar wens aan te passen, anders in te richten et cetera. De mogelijkheid om een andere invulling te geven aan het gebruik van de garage (bij de halfvrijstaande woningen)
Planning	Planning voor het traject vanaf de gunning tot aan de start verkoop. In deze planning wordt duidelijk opgenomen wat de taken en verantwoordelijkheden zijn van de vier partners (de partij, BVZ, Acantus en gemeente). Planning vanaf de verkoop tot aan de oplevering.
Visie op ecologie	De partij omschrijft de visie ten aanzien van natuurinclusief bouwen

Prijs

Voor de beoordeling van de prijs dient de inschrijfstaat volledig ingevuld aangeleverd te worden. Hierbij wordt gevraagd om alle woningtypes af te prijzen. Voor de beoordeling worden de prijzen van de sociale huurwoningen, rijwoningen koop en halfvrijstaande koopwoningen meegenomen. Voor deze selectie wordt de optelsom van deze 120 woningen als inschijfbedrag gehanteerd.

De vrij op naam prijs van de koopwoningen is de prijs per woning inclusief alle kosten voor realisatie (incl. loon- en materiaalkostenstijging), grondkosten, bijkomende kosten, BTW, kosten van architect en overige adviseurs, legekosten, kadasterkosten, notariskosten, aansluitkosten nuts, GIW Woningborg et cetera.

De V.O.N.-prijs van de huurwoningen is vergelijkbaar met de V.O.N.-prijs voor de koopwoningen minus grondkosten, verkoopkosten, makelaarskosten, en kosten kopersbegeleiding.

De prijzen zijn prijsvast tot het einde van het werk.

Omschrijving	Te beoordelen onderdelen:
Beoordeling Prijs - Volledig ingevulde inschrijfstaat - Open calculatie van de bouwkosten - Open stichtingskosten opzet	De volgende stukken worden beoordeeld: - Inschrijfstaat

3.3.4 *Eindpresentatie*

Indien na de beoordeling op prijs meerder partijen resteren, volgt een stemming onder een bredere vertegenwoordiging van de bewoners vanuit de sloop-/niewbouwopgave. Alle overgebleven partijen krijgen maximaal 30 minuten om hun plan voor Park Delfzicht te presenteren. Na afloop van de presentaties krijgt de vertegenwoordiging nog 1 uur tijd om de plannen nader te bestuderen om uiteindelijk, middels een stemming, de finale keuze te maken.

4 Planning en proces van de uitvraag

4.1 Planning

Voor deze uitvraag is de volgende planning van toepassing.

Activiteit	Deadline	Door
Fase 1 selectiefase		
Publicatie van de uitvraag	Wo 28-06-2023	Gemeente
Indienen van vragen	Di 11-07-2023, 12:00 uur	Partijen
Verstrekken nota van inlichtingen	Di 18-07-2023	Gemeente
Inleverdatum selectiefase	Za 29-07-2023, 9:00 uur	Partijen
Voorlopige uitslag selectieprocedure	Vr 04-08-2023	Gemeente
Opschortende termijn	20 dagen	N.v.t.
Definitieve uitslag selectieprocedure	Vr 25-08-2023	Gemeente
Fase 2: Kwaliteit en stedenbouw		
Gesprekssessies met Specht, Acantus en BVZ.	Nader te bepalen	Allen
Peiling doelgroep	Nader te bepalen	Allen
Indienen plan	Nader te bepalen	Partijen
Toelichting op het ingediende plan	Nader te bepalen	Partijen
Bekendmaking welke partijen doorgaan naar de presentatie	Nader te bepalen	Gemeente
Eindpresentatie	Nader te bepalen	Partijen
Bekendmaking voorlopige gunning	Nader te bepalen	Gemeente
Opschortende termijn	20 dagen	N.v.t.
Definitieve gunning	Nader te bepalen	Gemeente

4.2 Gunning van het werk

Met de uitslag na stemming is de voorlopige gunningsbeslissing bekend. De definitieve gunning vindt plaats 20 werkdagen nadat de voorlopige gunning is bekend gemaakt onder voorbehoud van akkoord college B&W en voor Acantus onder voorbehoud van goedkeuring RvC. Partijen die het niet eens zijn met de voorgenomen gunning wordt gevraagd om eventuele bezwaren tijdig (schriftelijk) bekend te maken.

4.3 Bezwaartermijn

Gemeente Eemsdelta streeft ernaar uiterlijk, zoals in de planning is aangegeven, de partijen op de hoogte te brengen van de uitkomst van de aanbestedingsprocedure. Indien partijen naar aanleiding van het voornemen tot gunning een bezwaar te maken en/of een kort geding aanhangig willen maken, dienen zij dit op straffe van verval van rechte binnen **20 kalenderdagen** na bekendmaking van het voornemen tot gunning te doen. Na het verstrijken van deze termijn is Gemeente Eemsdelta gerechtigd de opdracht definitief te gunnen. Indien een partij een kort geding start, zal Gemeente Eemsdelta gerechtigd zijn de overige belanghebbende bij deze aanbesteding inzage te geven in de door de partij overlegde processtukken inclusief producties. Consortiums verklaren door indiening van de inschrijving hiermee akkoord te gaan.

4.4 Definitieve gunning

Na afloop van de bezwaartermijn zullen de inschrijfstukken en de beoordeling worden ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W aan de raad van commissarissen (RvC) van Acantus. Aan de definitieve gunning is het voorbehoud gekoppeld dat zowel het college van B&W van gemeente Eemsdelta alsmede de RvC van Acantus een positief besluit neemt. Door het uitblijven van een dergelijk positief besluit en/of een dergelijke instemming wordt Gemeente Eemsdelta niet schadeplichtig jegens de partijen.

4.5 Overeenkomst en ondertekening overeenkomst

De partij gaat na gunning voor de koopwoningen een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst aan met Gemeente Eemsdelta en voor de huurwoningen een realisatieovereenkomst met Acantus. Een voorbeeld van deze overeenkomsten is als bijlage 3 toegevoegd.

4.6 Voorbehouden

Gemeente Eemsdelta en Acantus behoudt zich het recht voor om:

- te allen tijde het aanbestedingstraject geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief, te beëindigen, zonder dat zij daartoe enige uitleg verschuldigd is. De partijen hebben in een dergelijke situatie recht om een vergoeding van onkosten te ontvangen. De omvang van de vergoeding is afhankelijk van het moment van afbreken van de procedure. Met ingang van 1 september wordt er per volledig doorlopen kalendermaand een vergoeding van €7.500 per partij uitgekeerd. Logischerwijs wordt deze vergoeding enkel uitgekeerd aan de partijen die na de selectiefase nog actief zijn en zichzelf in de selectiefase nog niet hebben teruggetrokken.
- De partij van verdere deelname aan de aanbesteding uit te sluiten, indien gedurende de aanbestedingsprocedure feiten en/of omstandigheden bekend worden, die met zich meebrengen dat naar redelijkheid en billijkheid van aanbesteder niet (langer) gevergd kan worden met deze partij een aannemingsovereenkomst te sluiten.
- De tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen).
- De opdracht niet te gunnen.

4.7 Blijvend voldoen aan eisen

Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure niet meer aan de in deze inschrijfleidraad genoemde eisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

5 Overzicht bijlagen

Alle bijlagen zijn als document op TenderNed toegevoegd.

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Ontwerp bestemmingsplan (in procedure)

Bijlage 3: Concept Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst

- 3.2 algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken gemeente Eemsdelta

Bijlage 4.1: Programma van eisen - Realisatie van 45 sociale huurwoningen Park Delfzicht in Delfzijl

- 4.2. PMC's huurwoningen Acantus Park Delfzicht 13-06-2023
- 4.3. Bouwkundige voorwaarden keukeninrichting BV-02 01-12-2020
- 4.4. Bouwkundige voorwaarden tegelwerk BV-01 21-10-2020
- 4.5. Sanitairlijst 13-06-2023
- 4.6. Bestek Acantus H&S werk buitendeuren 13-06-2023
- 4.7. Acantus folder voor huurder keukenkeuze versie 02.2021
- 4.8. Acantus folder voor huurder tegelkeuze versie 01-2021
- 4.9. Modelovereenkomst (2-fasen-ovk) huurwoningen Park Delfzicht 13-06-2023
- 4.9.1. Demarcatielijst 2-fasen-ovk 13-06-2023
- 4.9.2. Documentenlijst 13-06-2023
- 4.9.3. Honorarium Overzicht (wordt later toegevoegd door opdrachtnemer)
- 4.9.4. Algemene inkoopvoorwaarden van Acantus versie oktober 2020
- 4.9.5. Aanvulling op DNR 2011 van Acantus vo2 oktober 2020
- 4.9.6. Planning (wordt later toegevoegd door opdrachtnemer)
- 4.9.7. Uitvoeringsdocumenten (wordt later toegevoegd door opdrachtnemer)
- 4.9.8 Model bankgarantie

Bijlage 5: Format Model K verklaring

Bijlage 6: Lotingskaders Perspectieflocaties Delfzijl