



Esri NL Content

NATIONALE NIET-OPENBARE AANBESTEDING

# ONTWIKKELING WONINGBOUW BOERMARKE 2 TE VLAGTWEDDE

23 april 2025 | Definitief



**SEC** groep

## Colofon

### Contractgegevens:

|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Aanbestedende dienst: | Gemeente Westerwolde                              |
| Contract:             | Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde |
| Opsteller:            | SecGroep B.V.                                     |
| Versie:               | Definitief                                        |

### Vastgesteld:

|        |                                      |
|--------|--------------------------------------|
| Door:  | College van B&W Gemeente Westerwolde |
| Datum: | 22 april 2025                        |

### SecGroep B.V.

Koldingweg 7/b  
9723 JC Groningen  
Tel. (050) 71 19 050  
[info@secgroep.nl](mailto:info@secgroep.nl)  
[www.secgroep.nl](http://www.secgroep.nl)

**SEC** groep

*Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming.*

## INHOUDSOPGAVE

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALGEMEEN.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1. Inleiding.....                                       | 4         |
| 1.2. De aanbestedende dienst .....                        | 5         |
| 1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst.....      | 5         |
| 1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst.....                 | 5         |
| 1.2.3. Begeleider van de aanbestedingsprocedure .....     | 5         |
| 1.3. De opdracht .....                                    | 5         |
| 1.3.1. Opdrachtbeschrijving .....                         | 5         |
| 1.3.2. Voorbehoud Acantus .....                           | 6         |
| 1.3.3. De percelen .....                                  | 6         |
| 1.3.4. Omgevingsplan.....                                 | 6         |
| 1.3.5. Onderzoeken .....                                  | 6         |
| 1.3.6. Rechtsverhouding en overeenkomst .....             | 7         |
| 1.4. Uitgangspunten en eisen .....                        | 7         |
| 1.4.1. Eisen aan de ontwikkelingsopgave .....             | 7         |
| 1.4.2. Eisen aan de bieding.....                          | 8         |
| 1.4.3. Aandachtspunten .....                              | 9         |
| 1.4.4. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten .....  | 9         |
| 1.4.5. Wijzigen van het plan.....                         | 9         |
| 1.5. Documentenoverzicht.....                             | 10        |
| 1.6. Rangorde aanbestedingsstukken.....                   | 10        |
| <b>2. PROCEDURE AANBESTEDING.....</b>                     | <b>11</b> |
| 2.1. Type gekozen procedure.....                          | 11        |
| 2.2. Planning.....                                        | 11        |
| 2.3. Communicatie en uitwisselen documenten .....         | 12        |
| 2.4. Nota van Inlichtingen .....                          | 12        |
| 2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband .....            | 13        |
| 2.5.1. Deelname in combinatie .....                       | 13        |
| 2.5.2. Beroep op derden .....                             | 13        |
| 2.6. Volledigheid en geldigheid.....                      | 13        |
| 2.7. Storingen .....                                      | 14        |
| <b>3. EISEN GEGADIGDE.....</b>                            | <b>15</b> |
| 3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument .....         | 15        |
| 3.2. Uitsluitingsgronden.....                             | 15        |
| 3.3. Geschiktheidseisen .....                             | 16        |
| 3.3.1. Financiële en economische draagkracht.....         | 16        |
| 3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid ..... | 16        |
| 3.3.3. Beroepsbevoegdheid .....                           | 17        |
| <b>4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING .....</b>   | <b>18</b> |
| 4.1. Indienen van een verzoek.....                        | 18        |
| 4.2. Resumé: in te dienen stukken.....                    | 18        |
| 4.2.1. Indienen bij aanmelding.....                       | 18        |
| 4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe .....          | 18        |
| <b>5. SELECTIE EN UITNODIGING .....</b>                   | <b>19</b> |
| 5.1. Beoordelingsprocedure .....                          | 19        |
| 5.2. Ranking op basis van selectiecriteria .....          | 19        |

|           |                                                                                 |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.1.    | Beoordelen op basis van selectiecriteria .....                                  | 19        |
| 5.2.2.    | Selectiecriteria.....                                                           | 19        |
| 5.2.3.    | Documenteis .....                                                               | 20        |
| 5.2.4.    | Beoordeling.....                                                                | 20        |
| 5.3.      | Besluitvorming omtrent de selectie.....                                         | 21        |
| 5.3.1.    | Mededeling selectiebeslissing.....                                              | 21        |
| 5.3.2.    | Bezwaar tegen selectiebeslissing.....                                           | 21        |
| 5.4.      | Uitnodiging voor de gunningsfase .....                                          | 21        |
| 5.5.      | Afmelding en uitsluiting gunningsfase.....                                      | 22        |
| 5.6.      | Doorkijk naar gunningsfase.....                                                 | 22        |
| <b>6.</b> | <b>OVERIGE VOORWAARDEN.....</b>                                                 | <b>23</b> |
| 6.1.      | Akkoordverklaring.....                                                          | 23        |
| 6.2.      | Algemene voorwaarden gegadigde.....                                             | 23        |
| 6.3.      | Voorbehoud tot afbreken procedure .....                                         | 23        |
| 6.4.      | Geheimhouding.....                                                              | 23        |
| 6.5.      | Belangenverstrengeling en voorkennis .....                                      | 23        |
| 6.6.      | Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid.....                                    | 23        |
| 6.7.      | Kostenvergoeding .....                                                          | 23        |
| 6.8.      | Wijzigingen.....                                                                | 24        |
| 6.9.      | Toepasselijk recht en geschillen .....                                          | 24        |
| 6.10.     | Taal.....                                                                       | 24        |
| 6.11.     | Klachtmeldingen .....                                                           | 24        |
|           | <b>LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN .....</b>                                     | <b>25</b> |
|           | Bijlage A1: Aanmeldingsformulier .....                                          | 26        |
|           | Bijlage A2: Verklaring combinatievorming .....                                  | 28        |
|           | Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....                   | 30        |
|           | Bijlage A4: Opgaveformulier referentie .....                                    | 31        |
|           | Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed) .....                      | 32        |
|           | Bijlage A6: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.....                             | 33        |
|           | Bijlage A7: Perceeltekening .....                                               | 34        |
|           | Bijlage A8: Uitgangspunten Acantus .....                                        | 35        |
|           | Bijlage A9: Civiel- en Cultuurtechnische Randvoorwaarden .....                  | 36        |
|           | Bijlage A10: Indicatieve stikstofberekening .....                               | 37        |
|           | Bijlage A11: Milieukundig bodemonderzoek .....                                  | 38        |
|           | Bijlage A12: Archeologisch onderzoeksrapport .....                              | 39        |
|           | Bijlage A13: Ecologische quickscan .....                                        | 40        |
|           | Bijlage A14: Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving ..... | 41        |
|           | Bijlage A15: Woonvisie Westerwolde 2025-2029 .....                              | 42        |

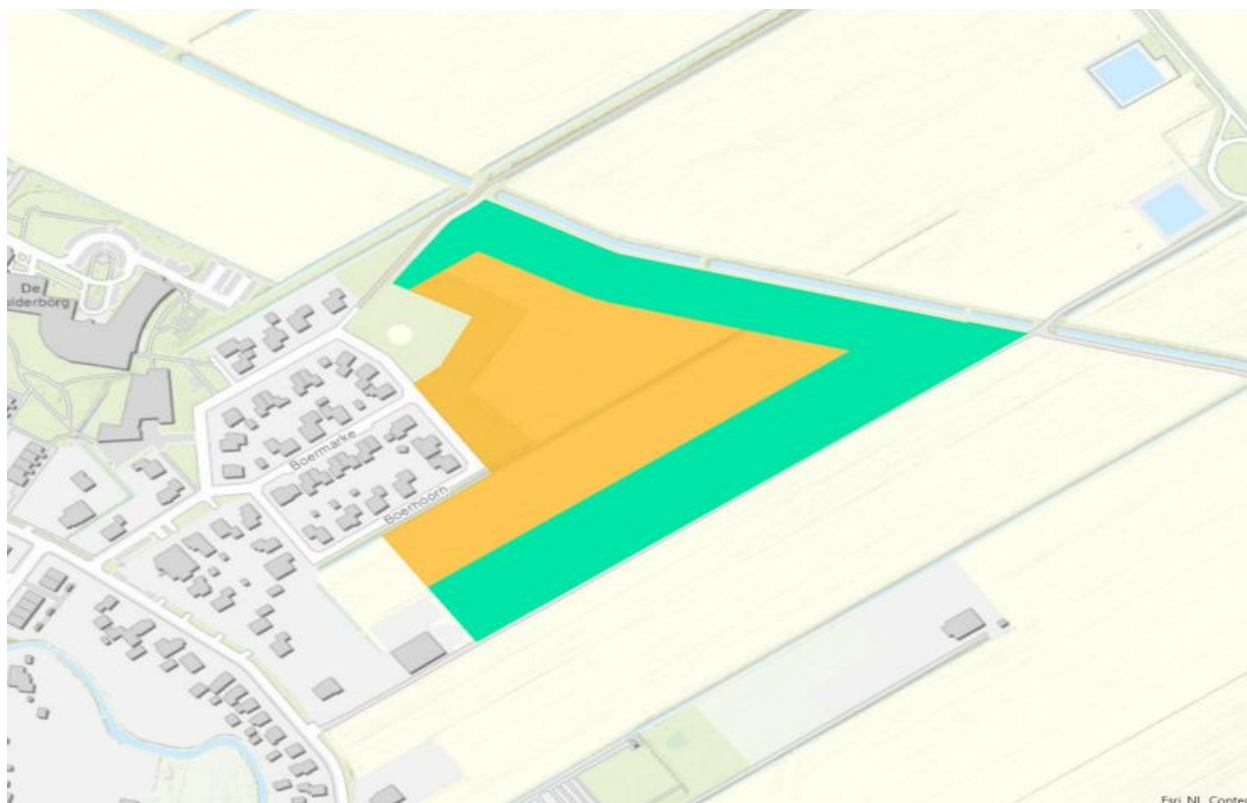
## 1. ALGEMEEN

### 1.1. INLEIDING

In de gemeente Westerwolde ('de gemeente') bestaat op dit moment een grote behoefte aan betaalbare en kwalitatief goede woningen. Ter realisatie van deze doelstelling heeft de Gemeente in Vlagtwedde gronden verworven met de intentie daar een nieuwe woonwijk te ontwikkelen met circa 70 grondgebonden woningen. Het aantal en type woningen dient aan te sluiten bij de gemeentelijke woonvisie.

Met het oog op de verwezenlijking van deze ambities is de gemeente voornemens de gronden gedeeltelijk te verkopen aan woningcorporatie Acantus en voor het overige aan een marktpartij (hierna: de Ontwikkelaar). De gemeente en Acantus hebben de samenwerking gezocht om gezamenlijk één marktpartij te contracteren, die verantwoordelijk zal zijn voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Boermarke 2.

De geselecteerde Ontwikkelaar neemt de gronden in eigendom over, ontwikkelt het gebied tot woonwijk, realiseert alle woningen – inclusief de sociale huurwoningen in opdracht van Acantus – en draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied. De contractuele afspraken worden vastgelegd in een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en de gemeente, en in een ontwikkelingsovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en Acantus.



Om een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een (nationale) niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie). De aanbestedingsprocedure is in drie fasen verdeeld. In de eerste fase, de *selectiefase*, worden maximaal drie (3) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, de *gunningsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een plan van aanpak, inclusief (schets)ontwerp in te dienen. In dat plan van aanpak geven de inschrijvers een voorstelling van de voorgestelde ontwikkeling en een beschrijving van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

Indien er meerdere plannen een (ruime) voldoende scoren, wordt een stemronde georganiseerd voor de bewoners van het dorp Vlagtwedde. Deze bewoners kiezen uiteindelijk het winnende plan. Meer info over wat een (ruime) voldoende inhoudt, volgt in de gunningsleidraad.

Deze selectieleidraad geeft inzicht in het procedureverloop, een voorschot op de ambities en doelstellingen van de gemeente, een indicatie van de randvoorwaarden die onderdeel worden van de overeenkomst met de winnende inschrijver en een vooruitblik op de gunningsfase.

## 1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

### 1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Westerwolde is een gemeente in het zuidoosten van de provincie Groningen. De gemeente telt circa 26.500 inwoners en heeft een oppervlakte van 280,60 km<sup>2</sup>. De gemeente werkt voor deze procedure samen met woningcorporatie Acantus. Namens Acantus treedt de gemeente Westerwolde op als penvoerder.

Meer informatie over de gemeente Westerwolde vindt u op [deze website](#).

### 1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde.

Bezoekadres:

Dorpsstraat 1  
9551 AB Sellingen

Postadres:

Postbus 14  
9550 AA Sellingen

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

### 1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep  
Koldingweg 7/b  
9723 HL Groningen  
[www.secgroep.nl](http://www.secgroep.nl)

Contactpersonen:

T.A. (Tom) Pals

R. (Resat) Yücel

Email: [westerwolde@secgroep.nl](mailto:westerwolde@secgroep.nl)

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente. Alle communicatie met betrekking tot de procedure dient uitsluitend te verlopen via het digitaal aanbestedingsplatform **TenderNed**.

## 1.3. DE OPDRACHT

### 1.3.1. OPDRACHTBESCHRIJVING

De gemeente streeft naar het contracteren van een projectontwikkelaar die ongeveer 70 wooneenheden realiseert in Boermarke 2. 24-27 van de woningen zijn bestemd voor de woningcorporatie. Daarnaast is 10-20% van het totaal aantal woningen een betaalbare koopwoning (max. € 405.000,00 v.o.n.) en 10-20% van het totaal aantal woningen een goedkope koopwoning (max. € 260.000,00). De combinatie van betaalbare koopwoningen en goedkope koopwoningen dient samen 30% van het totaal te zijn. Ten slotte bestaat circa 10% van het totaal uit vrije kavels.

Voor de goedkope koopwoningen kan gedacht worden aan kleine woningen op kleine kavels voor bijvoorbeeld één- en tweepersoonshuishoudens. Zoals rug-aan-rug woningen, kwadrantwoningen of beneden- bovenwoningen.

Het doel van deze aanbesteding is het sluiten van een koop- en ontwikkelingsovereenkomst op basis waarvan de grond wordt overgedragen. Deze overeenkomst verplicht de winnende inschrijver om alles te realiseren wat in het kader van deze aanbestedingsprocedure wordt gevraagd en in zijn winnende inschrijving is aangeboden.

Het bouw- en woonrijp maken van het overgedragen perceel maakt integraal deel uit van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst en komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar draagt tevens de verantwoordelijkheid voor de aansluiting van het perceel op de openbare ruimte en de aansluiting op de benodigde nutsvoorzieningen.

De baten en lasten van de woningbouwontwikkeling komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver. Behoudens de publieke taken van de gemeente, heeft de gemeente geen rol in de ontwikkeling en exploitatie van de te realiseren woningen.

---

#### 1.3.2. VOORBEHOUD ACANTUS

De deelname van woningcorporatie Acantus is onder voorbehoud van:

- Dat de opgave van Acantus binnen de gestelde kaders en budgetkaders dient te vallen;
- Dat de definitieve besluitvorming plaatsvindt middels een realisatiebesluit, bestaande uit een positief advies van het MT en een besluit van de directeur-bestuurder, waarop volgend goedkeuring van de Raad van Commissarissen dient plaats te vinden.

---

#### 1.3.3. DE PERCELEN

Het plangebied beslaat een bruto oppervlakte van circa 5,5 hectare, waarvan circa 2,7 hectare bruikbaar is voor woningen en erven, en wordt geleverd in de staat waarin het zich bij overdracht bevindt. De genoemde oppervlakte is indicatief. Aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een perceeltekening in zowel PDF als DWG format maakt als **Bijlage A7** deel uit van deze selectieleidraad.

---

#### 1.3.4. OMGEVINGSPLAN

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient het Omgevingsplan te worden gewijzigd. De winnende inschrijver krijgt de verantwoordelijkheid voor de voorbereidende werkzaamheden die verband houden met het wijzigingen van het Omgevingsplan en het doorlopen van de volledige planologische procedure, inclusief participatie. De winnende inschrijver is tevens verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde (omgevings)vergunningen. Uiterlijk binnen een jaar na definitieve gunning dient de winnende inschrijver een ontwerp Omgevingsplan aan te leveren bij de gemeente Westerwolde.

---

#### 1.3.5. ONDERZOEKEN

Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van deze verkoopprocedure:

- Indicatieve stikstofberekening (Bijlage A10);
- Milieukundig bodemonderzoek (Bijlage A11);
- Archeologisch bureau- en booronderzoek (Bijlage A12);
- Quicksan Flora & Fauna (Bijlage A13).

---

### 1.3.6. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst waarin de afspraken met betrekking tot de koop en overdracht van het perceel zijn opgenomen. De voorwaarden voor de verkoop van de grond, de ontwikkeling van het aangeboden plan en de samenwerking tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver maken van deze overeenkomst deel uit. Een conceptversie van de overeenkomst maakt als **Bijlage A6** deel uit van deze leidraad.

Na gunning wordt tussen Acantus en de winnende inschrijver een ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarbij de door Acantus gestelde uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage A8, alsmede de in de inschrijving gedane toezeggingen van de winnende inschrijver als uitgangspunt dienen voor de uitvoering van de overeenkomst.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting voor de planologische procedure en is niet aansprakelijk als gevolg van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als zij daardoor in strijd met de overeenkomst handelt.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan de voorwaarden van deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

## 1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

---

### 1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen en wensen aan de ontwikkeling van de woningen in Boermarke 2. De eisen moeten worden beschouwd als minimeisen. De wensen geven de inschrijvers aanknopingspunten om meerwaarde te realiseren. Over dat laatste wordt in de gunningsfase verder uitgeweid.

- Het woonprogramma voldoet aan de Woonvisie 2025-2029 (**Bijlage A15**). Dat houdt in:
  - Het woonprogramma betreft een mix van huur en koop in verschillende prijsklassen en verschillende woningtypen (vrijstaand, 2-onder-1kap, rijtjes, etc.). Deze programmatische mix wordt ook ruimtelijk vertaald in een mix van huur- en koopwoningen op het liefst straatniveau;
  - Het woonprogramma is geschikt voor meerdere leeftijdsfasen, door zoveel mogelijk nultredenwoningen te bouwen. Definitie nultreden: in een nultredenwoning zijn minimaal de woonkamer, keuken, badkamer en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. De woning is zonder traplopen van buitenaf bereikbaar. Het kan gaan om een grondgebonden woning, maar ook om een appartement;
  - 24-27 van de woningen zijn sociale huurwoningen en bestemd voor de woningcorporatie. De uitgangspunten (incl. bijlagen) voor de realisatie van deze woningen zijn als **Bijlage A8** toegevoegd;
  - Minimaal 10-15% betaalbare koopwoningen met een maximale v.o.n. prijs van € 405.000,00. Deze woningen worden 'woonklaar' opgeleverd. Dat wil zeggen in ieder geval voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting;
  - Minimaal 10-15% goedkope koopwoningen met een maximale v.o.n. prijs van € 260.000,00. Deze woningen worden 'woonklaar' opgeleverd. Dat wil zeggen in ieder geval voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting;
  - De combinatie van goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen is minimaal 30% van het totaal aantal gerealiseerde woningen.
- Circa 10% vrije kavels;
- De eerste tranche van 24 woningen is uiterlijk op 1 april 2028 gerealiseerd. Dit betreffen woningen bovenop de woningen die voor woningcorporatie Acantus worden gerealiseerd. Indien er vertraging optreedt door bijvoorbeeld bezwaar tegen de Omgevingsvergunning of door vertraging bij de netbeheerder, wordt deze

termijn evenredig verlengd, mits de winnende inschrijver aantoonbaar voldoende inspanningen heeft geleverd om vertraging tegen te gaan;

- Voor de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte is het document Civiel- en Cultuurtechnische Randvoorwaarden leidend. Het document is als **Bijlage A9** toegevoegd;
- Bij een volledige ontwikkeling van het plangebied moet een tweede ontsluiting worden gerealiseerd;
- Bij het aanplanten van bosplantsoen wordt gebruik gemaakt van het Bomenbeleidsplan van de gemeente ([link](#));
- Er dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte (m2) voor de nutsstroken tussen de openbare weg en de woonpercelen. Nutsvoorzieningen mogen ten behoeve van toekomstig beheer/onderhoud door de nutspartijen niet op particuliere percelen worden gerealiseerd. Huisaansluitingen zijn uiteraard wel toegestaan op particulier terrein;
- Verkeer en parkeren wordt aangelegd conform de CROW-richtlijnen (ASVV 2021). Zie ook [www.crow.nl](http://www.crow.nl);
- In het in te dienen plan moet rekening worden gehouden met (voorbereidingen op) realisatie van voldoende voorzieningen voor het opladen van elektrische auto's. Hierbij geldt de ladder van laden. (voorkeur laden op eigen terrein, daarna op semi – publieke parkeerplaatsen en als laatste op publiek terrein). Meer info over de geldende Europese en landelijke eisen is te vinden op <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iii/laadinfrastructuur-elektrisch-vervoer>;
- In het plan wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid (Bijvoorbeeld d.m.v. het gebruik van de klimaatladder (**Bijlage A14**));
- Het aan te leggen hemelwatersysteem dient te worden doorgerekend met een klimaatbui van 150mm in 2 uur, waarbij geen overlast mag optreden;
- Het bouwverkeer rijdt niet via de Boermarke en de Boerhoorn (maar bijvoorbeeld via de Barlagerveldweg);
- Het plan sluit op goede wijze aan op de huidige naastgelegen wijk en het omliggende landschap. De huidige groensingel mag opnieuw worden ingericht, met ruimte voor bestaand en/of nieuw groen;
- Het plan houdt rekening met eventuele verdere toekomstige ontwikkeling naar de zuidoost- en noordwestzijde;
- Bij de gunningsleidraad volgt een inspiratiedocument waar nader in wordt gegaan over de te verwachten ruimtelijke kwaliteit;
- De huidige speeltuin blijft behouden (deze is buiten het plangebied gelaten);
- Inschrijver neemt bij de ontwikkeling van de woonwijk de geldende wet – en regelgeving en daarmee samenhangende (wettelijke) termijnen en procedures in acht;
- Inschrijver levert bij zijn inschrijving een beheer – en onderhoudsplan mee. In dit plan geeft inschrijver aan hoe hij/zij het toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor zich ziet;
- Er dient een groen-blauwe afscheiding gerealiseerd te worden tegen de perceelgrens van perceel VWD 02 L 2816 met perceel VWD 02 L 2817;
- De openbare ruimte (inclusief spuitzone) in het plangebied moet worden teruggeleverd aan de gemeente. Teruglevering geschiedt voor een vast bedrag van **€ 1,00**. De gemeente kan aanvaarding weigeren wanneer deze openbare ruimte niet is aangelegd overeenkomstig de gestelde voorwaarden, dan wel de schriftelijke afspraken die na gunning tussen de gemeente en de winnende inschrijver hierover zijn gemaakt.

---

#### 1.4.2. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor de percelen. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

##### Eisen aan de bieding

- De grondprijs voor de percelen is vastgesteld op een gefixeerd bedrag van **€ 1.000.000,00**;
- De genoemde vraagprijs is exclusief BTW;

- De winnende inschrijver dient de gemeente financiële zekerheid te verschaffen in de vorm van een bankgarantie of door het storten van een waarborgsom. De bankgarantie of de waarborgsom bedraagt tien (10) procent van de koopsom. De waarborgsom wordt teruggestort op het moment dat de openbare ruimte overeenkomstig de vastgelegde voorwaarden is opgeleverd;
- De bieding op de percelen dient onvoorwaardelijk te zijn;
- De Koop- en ontwikkelingsovereenkomst dient binnen een termijn van 16 weken na definitieve gunning te worden ondertekend. Het is een bevoegdheid van het college om deze termijn te verlengen.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

---

#### 1.4.3. AANDACHTSPUNTEN

De gemeente wil inschrijvers, naast de eisen en uitgangspunten uit paragraaf 1.4.1, nog een aantal aandachtspunten meegeven. De aandachtspunten zijn geen eisen en hebben betrekking op:

- De spuitzone;
  - Het plangebied Boermarke 2 ligt aan de rand van het dorp Vlagtwedde en is deels omgeven door agrarisch gebied. Op basis van verschillende landelijke uitspraken door rechters moet er een afstand van 50 meter in acht worden genomen tussen woonpercelen en agrarische percelen waar met gewasbestrijdingsmiddelen gespoten kan/mag worden. Dit betekent dat een groot deel van het plangebied niet kan worden gebruikt voor woningen en erven. Andere voorzieningen als wegen, parkeerplaatsen en waterberging zijn wel toegestaan binnen de spuitzone.
- De netaansluiting;
  - Er is op dit moment voldoende capaciteit op het netwerk. Wel zijn de lange wachttijden op de daadwerkelijke aansluitingen een aandachtspunt.
- De subsidie Bos en Hout vanuit de provincie Groningen;
  - Westerwolde is de groenste gemeente van Nederland. Groen is ook een belangrijke pijler voor ruimtelijke kwaliteit. Wij vragen veel aandacht voor de aansluiting van het plan op de bestaande buurt en omliggende landschap. Groen kan een grote rol spelen in deze inpassing. Wij willen partijen graag wijzen op de subsidie Bos en Hout vanuit de provincie Groningen. Naar verwachting volgt er een nieuwe tranche. Meer informatie via: <https://www.provinciegroningen.nl/subsidies/natuur-en-landschap/bos-en-hout/>.
- Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen / KoopStart;
  - De gemeente vindt het belangrijk dat er mogelijkheden worden geboden voor starters op de woningmarkt. Om die reden wil de gemeente expliciet de KoopStart-regeling en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen onder de aandacht brengen. Ontwikkelaars kunnen bij het fonds een aanvraag indienen om nieuwbouwwoningen met koperskorting te verkopen. Met de bijdrage uit het fonds worden deze woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan starters verkocht. Meer informatie via: <https://www.nfbk.nl/> en <https://www.opmaat.nl/particulier/koopstart>.

---

#### 1.4.4. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in paragraaf 1.4.1 en 1.4.2. genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimeisen waarvan de gegadigde niet ten nadele van de gemeente zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimeisen ten nadele van de gemeente leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

---

#### 1.4.5. WIJZIGEN VAN HET PLAN

Het is de winnende inschrijver na inschrijving in beginsel niet toegestaan het ingediende plan te wijzigen. Wijzigen is slechts mogelijk na uitdrukkelijke instemming van de gemeente en voor zover dit niet leidt tot een wezenlijke wijziging van het ingediende plan.

## 1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

### Modellen:

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

### Bijlagen:

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Bijlage A7: Perceeltekening

Bijlage A8: Uitgangspunten Acantus (incl. functioneel PvE en Algemene voorwaarden nieuwbouw, overige bijlagen volgen in de gunningsfase)

Bijlage A9: Civiel- en Cultuurtechnische Randvoorwaarden

Bijlage A10: Indicatieve stikstofberekening

Bijlage A11: Milieukundig bodemonderzoek

Bijlage A12: Archeologisch onderzoeksrapport

Bijlage A13: Ecologische Quickscan

Bijlage A14: Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Bijlage A15: Woonvisie Westerwolde 2025-2029

## 1.6. RANGORDE AANBESTEDINGSSTUKKEN

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende aanbestedingsstukken geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad;
- Aankondiging.

## 2. PROCEDURE AANBESTEDING

### 2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De verkoop van percelen is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Om deze verkoopprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een vrijwillige aanbesteding. Die aanbesteding wordt vormgegeven als een nationale niet-openbare aanbesteding volgens hoofdstuk 2 van de Algemene richtlijn werken. De gemeente heeft gekozen voor voorselectie. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure dusdanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is.

Op deze nationale niet-openbare aanbesteding is hoofdstuk 3 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

De aanbestedingsprocedure omvat derhalve drie fasen: de selectiefase, de gunningsfase en de verkiezingsfase. In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming indienen. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan drie geschikt bevonden partijen zich hebben ingeschreven, wordt dit aantal teruggebracht naar drie door middel van **selectiecriteria**.

De drie overgebleven gegadigden gaan door naar de gunningsfase. In deze fase worden de gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijvingen worden beoordeeld en getoetst op basis van het gunningscriterium 'de hoogste kwaliteitswaarde'. De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

Indien er meerdere plannen een (ruime) voldoende scoren, wordt een stemronde georganiseerd voor de bewoners van het dorp Vlagtwedde. Deze bewoners kiezen uiteindelijk het winnende plan. Meer info over wat een (ruime) voldoende inhoudt, volgt in de gunningsleidraad.

### 2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

| Taakbeschrijving                           | Door       | Datum        | Tijdstip  |
|--------------------------------------------|------------|--------------|-----------|
| <b>Selectiefase</b>                        |            |              |           |
| Aankondiging                               | Gemeente   | 24-04-2025   |           |
| Uiterlijk indienen vragen                  | Gegadigden | 05-05-2025   | 10.00 uur |
| Nota van Inlichtingen selectiefase         | Gemeente   | 13-05-2025   |           |
| Indienen verzoek tot deelneming, uiterlijk | Gegadigden | 26-05-2025   | 10.00 uur |
| Bekendmaken voornemen tot selectie         | Gemeente   | Week 23      |           |
| Definitieve selectie                       | Gemeente   | Week 24      |           |
| <b>Gunningsfase (indicatief)</b>           |            |              |           |
| Verzenden uitnodiging tot inschrijving     | Gemeente   | Week 25      |           |
| Indienen vragen (1)                        | Gegadigden | Week 28      | 10.00 uur |
| Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase | Gemeente   | Week 29      |           |
| <i>Vakantie (o.a. Bouwvak)</i>             |            |              |           |
| Indienen vragen (2)                        | Gegadigden | Week 35      | 10.00 uur |
| Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase | Gemeente   | Week 36      |           |
| Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum   | Gegadigden | Week 40      | 10.00 uur |
| Beoordelen inschrijvingen                  | Gemeente   | Week 41 & 42 |           |

|                                           |                   |                                |  |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| Stemronde inwoners Vlagtwedde (eventueel) | Gemeente/inwoners | Week 43 & 44                   |  |
| Bekendmaken voornemen tot gunning         | Gemeente          | Week 45                        |  |
| Definitieve gunning                       | Gemeente          | 20 dagen na gunningsbeslissing |  |

### 2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage A5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de gegadigde en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken gegadigde.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

### 2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 'Stel vragen en krijg antwoorden' in **Bijlage A5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

#### Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een gegadigde raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een gegadigde, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele gegadigde en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat een vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt gegadigde hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt gegadigde in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

## 2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in combinatie (inschrijven in samenwerkingsverband van gegadigden) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

### 2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van gegadigden (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage A2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage A2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de selectiefase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

### 2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij inschrijving* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

De gegadigde dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 7 dagen in te dienen:

- Een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde(n).

## 2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling. De bevoegdheid tot ondertekening dient te blijken uit het handelsregister. Bij aanmelding dient een uittreksel handelsregister te worden ingediend. Het uittreksel mag niet ouder dan zijn dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door gegadigde onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of gegadigde hetgeen door gegadigde is aangeboden niet kan nakomen, wordt gegadigde van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

## 2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

### 3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

#### 3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

##### Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

##### Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de gegadigde steunt op een derde.

#### 3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere gegadigde waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit lijdt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);

*De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook uitdrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.*

### 3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbevoegdheid.

#### 3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De onderhavige opdracht is kapitaalintensief en vergt van de winnende inschrijver de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden wenst de gemeente samen te werken met een partij die aantoonbaar beschikt over de nodige financiële en economische draagkracht. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen een omzeteis te stellen. Daarnaast wenst de gemeente samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht.

| Financiële en economische draagkracht |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschiktheidseis                      | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                               | OP VERZOEK te overleggen verklaring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Omzet                                 | De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste <b>€ 3.000.000</b> in de bouwsector hebben bereikt.                                                           | Een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de drie laatste jaarrekeningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Accountants-verklaring                | De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen.                                                                                                                                                                                 | Een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening. Deze accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.                                                                                                                                                                                                          |
| Verzekering                           | De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal <b>€ 2.500.000</b> per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar. | Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis. De gegadigde kan voor deze eis geen beroep doen op een derde. De gegadigde kan bij de aanmelding volstaan met het indienen van een rechtsgeldige ondertekend Aanmeldingsformulier (Bijlage A1). |

Als de gegadigde een samenwerkingsverband is, dienen alle leden van de samenwerkingsverband bewijs te overleggen. De omzet van de samenwerkende gegadigden dient dan ten minste gelijk te zijn aan het minimale bedrag als genoemd in de tabel.

#### 3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De gegadigde dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

| Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Geschiktheidseis                             | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BIJ AANMELDING te overleggen verklaring       |
| Ervaring met de bouw van woningen            | De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd (of laten uitvoeren) <b>met ontwerpverantwoordelijkheid</b> inzake <b>de ontwikkeling van minimaal 30 grondgebonden woningen</b> . Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar. | Projectreferentie volgens <b>Bijlage A4</b> . |

### 3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

| Beroepsbevoegdheid          |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschiktheidseis            | Toelichting                                                                                                                                            | BIJ AANMELDING te overleggen verklaring                                                                                          |
| Registratie Handelsregister | De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de gegadigde. | Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming). |

## 4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

### 4.1. INDIENEN VAN EEN VERZOEK

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het aanmeldingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage A1** deel van uit van de leidraad. Het aanmeldingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage A5** aan deze leidraad is toegevoegd.

### 4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

#### 4.2.1. INDIENEN BIJ AANMELDING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

|    | Document                                                            | Verwijzing                       |
|----|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Bijlage A1: Aanmeldingsformulier                                    | Paragraaf 4.1                    |
| 2. | Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)    | Paragraaf 2.5.1                  |
| 3. | Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s)) | Paragraaf 3.1                    |
| 4. | Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)          | Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1 |
| 5. | Bijlage A4: Opgaveformulier referentie                              | Paragraaf 3.3.2                  |
| 6. | Uittreksel handelsregister                                          | Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3 |
| 7. | Document selectiecriteria                                           | Paragraaf 5.2                    |

#### 4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas, voor zover van toepassing, te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

|     | Document                                                                              | Verwijzing      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 8.  | Schriftelijke verklaring derde                                                        | Paragraaf 2.5.2 |
| 9.  | Gedragsverklaring aanbesteden                                                         | Paragraaf 3.2   |
| 10. | Verklaring belastingdienst                                                            | Paragraaf 3.2   |
| 11. | Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen drie boekjaren | Paragraaf 3.3.1 |
| 12. | Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid                  | Paragraaf 3.3.1 |

## 5. SELECTIE EN UITNODIGING

### 5.1. BEOORDELINGSPROCEDURE

Wanneer de uiterste termijn voor het indienen van aanmeldingen is verstreken, start de beoordelingsprocedure. Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van de volgende stappen:

- Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf 4.2);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (volgens paragraaf 3.2 en 3.3).

Indien meer dan **drie** gegadigden voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats op basis van selectiecriteria (paragraaf 5.2).

### 5.2. RANKING OP BASIS VAN SELECTIECRITERIA

Nadere selectie vindt plaats op basis van waardering op selectiecriteria. Hierbij wordt een ranking (volgorde) bepaald.

#### 5.2.1. BEOORDELEN OP BASIS VAN SELECTIECRITERIA

De gemeente hecht veel belang aan specifieke kwaliteitsdoelen die zij graag terugziet in het toekomstige woningbouwproject. Bij de selectie van een ontwikkelaar geeft de gemeente de voorkeur aan een partij die aantoonbare ervaring heeft in het realiseren van deze doelen in woningbouwprojecten. Deze doelen zijn nader uitgewerkt in een selectiematrix, die als leidraad dient bij het kiezen van maximaal drie geïnteresseerden voor de inschrijvingsfase.

De gemeente verwacht van de gegadigde te omschrijven hoe en in hoeverre zijn organisatie kan voldoen aan de doelstellingen die zijn vermeld in de onderstaande selectiematrix. Hierbij gaat het niet zozeer om de vraag hoe de gegadigde het toekomstige project vorm wenst te geven, maar vooral om de vraag op welke manier zijn organisatie bewezen in staat is de genoemde kwaliteitsdoelstellingen te implementeren in de ontwikkeling van woningbouw. Het beschrijven van concrete ervaringen uit het verleden, met een duiding van de relevante competentie, geniet daarbij de voorkeur. Voor zover de gegadigde geen concrete ervaringen kan benoemen, wenst de gemeente graag te vernemen in hoeverre de gegadigde in staat is de onderwerpen te vertalen in (woningbouw)ontwikkelingen.

Aan de hand van bijvoorbeeld referentiewerken, specifieke voorbeelden, bedrijfsperspectieven moet de selectiecommissie in staat worden gesteld te beoordelen in hoeverre de gegadigde in staat is de in de matrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen daadwerkelijk te realiseren.

#### 5.2.2. SELECTIECRITERIA

| Selectie-criterium | Beschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Maximale score |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| SC1                | <b>Ervaring met vergelijkbare woningbouwprojecten in landelijke gebieden</b><br>Aantoonbare ervaring in gemeenten of dorpen van vergelijkbare schaal, bevolkingsopbouw en uitdagingen als de gemeente Westerwolde of het dorp Vlagtwedde.<br><br>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op het volgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eerdere ervaring met de realisatie van woningbouwprojecten in plattelandsgemeenten.</li><li>• Eerdere ervaring met woningbouwprojecten waarbij de ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste beoordelingsaspect was.</li></ul> | 25 punten      |
| SC2                | <b>Samenwerking en lokale betrokkenheid</b><br>Ervaring met samenwerking met gemeenten en/of overheidsinstanties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25 punten      |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|     | <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Succesvolle samenwerkingen die aantonen dat de ontwikkelaar goed kan communiceren en meedenken met als doel gemeentelijke doelen en belangen te overstijgen.</li> <li>• Eerdere projecten waarbij regionale aannemers, leveranciers of vakmensen zijn ingeschakeld om de lokale economie te stimuleren.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |           |
| SC3 | <p><b>Ervaring met de realisatie van verschillende woningtypologieën</b></p> <p>Ervaring met het ontwikkelen van woningbouwprojecten waarbij onder andere starterswoningen en woningen voor een woningcorporatie zijn gerealiseerd.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eerdere projecten waarbij een mix van woningtypologieën is gerealiseerd en waarbij dit heeft geleid tot ruimtelijke en sociale meerwaarde.</li> <li>• Ervaring met het samenwerken met een woningcorporatie om tot plannen te komen met een ruimtelijke- en sociale meerwaarde.</li> </ul> | 25 punten |
| SC4 | <p><b>Beschikbaarheid en snelheid</b></p> <p>Ervaring met het ontwikkelen van woningbouwprojecten waarbij beschikbaarheid en snelheid een vereiste waren voor de ontwikkeling van wooneenheden.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eerdere projecten waarbij inzetbaarheid van personeel en middelen om tijdig met de ontwikkeling te starten waren geborgd.</li> <li>• Eerdere projecten waarbij een concrete en haalbare planning met efficiënte fasering hebben gezorgd voor oplevering binnen de afgesproken termijnen.</li> </ul>                            | 25 punten |

#### 5.2.3. DOCUMENTEIS

- Maximaal vier (4) enkelzijdige pagina's A4. Al het meerdere wordt door de selectiecommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte: minimaal 10;
- Het is de gegadigde toegestaan bijlagen toe te voegen in de vorm van één of meerdere schetsen, tekeningen en/of foto's. Eventuele tekstuele toevoegingen worden niet door de selectiecommissie meegenomen. De bijlagen tellen niet mee in het maximum aantal pagina's A4. Het is de gegadigde toegestaan om de tekst en bijlagen samen te voegen.

#### 5.2.4. BEOORDELING

De leden van de selectiecommissie beoordelen de ingediende stukken per kwaliteitsdoelstelling volgens het onderstaande scoretabel.

| Waardering | Omschrijving                  | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Score                     |
|------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1          | Geen ervaring                 | De gegadigde kan niet aantoonbaar maken dat hij ten minste één project heeft uitgevoerd of waarin hij een regierol heeft gespeeld, waarbij de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de opdracht. Evenmin kan de gegadigde, aan de hand van adstructie, de aanbesteder ervan overtuigen dat hij in staat is een project uit te voeren of te regisseren, waarbij de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstelling een integraal onderdeel uitmaken van de opdracht. | 0% van de maximale score  |
| 2          | Geen ervaring, wel adstructie | De gegadigde kan niet aantoonbaar maken dat hij ten minste één project heeft uitgevoerd of waarin hij een regierol heeft gespeeld, waarbij de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de opdracht. Wel kan de gegadigde, aan de hand van adstructie, de                                                                                                                                                                                                                    | 40% van de maximale score |

|   |                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |                            |
|---|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|   |                                    | aanbesteder ervan overtuigen dat hij in staat is een project uit te voeren of te regisseren, waarbij de kwaliteitsdoelstelling een integraal onderdeel uitmaken van de opdracht.                                                          |                            |
| 3 | Eén project uitgevoerd             | De gegadigde heeft aantoonbaar gemaakt dat hij ten minste één project heeft uitgevoerd waarin hij of onder zijn regie de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de uitgevoerde opdracht.    | 70% van de maximale score  |
| 4 | Twee of meer projecten uitgevoerd. | De gegadigde heeft aantoonbaar gemaakt dat hij ten minste twee projecten heeft uitgevoerd waarin hij of onder zijn regie de in de selectiematrix genoemde kwaliteitsdoelstellingen integraal onderdeel waren van de uitgevoerde opdracht. | 100% van de maximale score |

De gemeente kan na aanmelding om een toelichting op de opgegeven referentie vragen. Kan de gemeente niet ondubbelzinnig uit het formulier herleiden dat de gegadigde volledig voldoet aan het gestelde selectiecriterium, dan ontvangt de gegadigde geen punten. Met andere woorden: een gegadigde voldoet wel of voldoet niet.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de inhoud van het referentieformulier te verifiëren bij de opgegeven opdrachtgever.

Gegadigden kunnen maximaal 100 punten halen. De drie gegadigden met het hoogste aantal punten komen voor een uitnodiging voor de gunningsfase in aanmerking. Bij gelijke score in de rang van de eerste tot en met de derde plaats, worden de hoogste scorende gegadigden geselecteerd en vindt een loting plaats onder de gegadigden die met een gelijke score in aanmerking zouden kunnen komen voor selectie. Partijen met een lagere score worden in dat geval uitgesloten van verdere deelname.

*Bijvoorbeeld: gegadigde A heeft 100 punten, gegadigde B, C en D hebben 65 punten en gegadigden E en F hebben 50 punten, dan wordt gegadigde A uitgenodigd voor de volgende fase. Voor een tweede en derde plek vindt loting plaats onder gegadigden B, C en D. Gegadigde E en F ontvangen geen uitnodiging.*

### 5.3. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

#### 5.3.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 2.2, geïnformeerd door de gemeente over het selectiebesluit. De gemeente geeft hierbij gemotiveerd toelichting aan de gegadigden waarom zij wel/niet in aanmerking zijn gekomen voor de gunningsfase.

#### 5.3.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) kalenderdagen middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervaltermijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen zeven (7) kalenderdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

### 5.4. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante

documenten, waaronder een gunningsleidraad, een Programma van Eisen en een conceptversie van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

#### 5.5. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 5.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

#### 5.6. DOORKIJK NAAR GUNNINGSFASE

In de gunningsfase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het project. Een presentatie, zowel visueel als schriftelijk, waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre het voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente wordt met interesse tegemoet gezien.

Als indicatie voor de inhoud van een presentatie zou een visie op het gebied met ontwerpuitgangspunten, aangevuld met een aansprekende globale schets van de inrichting van het gebied en referentiebeelden ofwel schetsen voor de invulling van de openbare ruimte alsmede de architectuur voldoende kunnen zijn.

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving ('EMVI') heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van de **hoogste kwaliteitswaarde**. De kwaliteitswaardering gebeurt op basis van de onderstaande (sub)criteria en op basis van de daarbij vermelde weging. De gunningscriteria worden in de volgende fase nader toegelicht.

| Subcriterium                                                                        | Weging |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Ontwerp (ruimtelijke kwaliteit)                                                     | 50%    |
| Beheersing beheerskosten & klimaatadaptatie                                         | 15%    |
| Procesaanpak (participatie, planning & bevordering lokale werkgelegenheid)          | 15%    |
| Woonprogramma (meerdere levensfasen, geclusterde woonvormen & optioneel middenhuur) | 20%    |

## 6. OVERIGE VOORWAARDEN

### 6.1. AKKOORDVERKLARING

Gegadigde verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De gegadigde verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen.

### 6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht. Het van toepassing verklaren van de eigen algemene voorwaarden wordt beschouwd als het indienen van een aanmelding c.q. inschrijving onder voorwaarden. Een voorwaardelijke aanmelding c.q. inschrijving is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

### 6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Gegadigden hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

### 6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

### 6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

### 6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de gunningsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

### 6.7. KOSTENVERGOEDING

Geselecteerde gegadigden die deel hebben genomen aan de gunningsfase en die niet in aanmerking komen voor de opdracht ontvangen ieder een inschrijfvergoeding van **€ 7.500,-**, exclusief BTW, onder voorwaarde dat er een geldige

inschrijving is ingediend die in overeenstemming met de selectieleidraad en gunningsleidraad is opgesteld en dat aantoonbaar is gemaakt, ter beoordeling van de gemeente, dat de inschrijver op serieuze wijze invulling heeft gegeven aan zijn inschrijving.

#### 6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de gegadigde alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

#### 6.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

#### 6.10. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de gegadigde als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

#### 6.11. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend via het emailadres van de begeleider van deze procedure: [westerwolde@secgroep.nl](mailto:westerwolde@secgroep.nl)

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.



**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'****1. Gegadigde(n)**

De hierna te noemen gegadigde(n):

**Onderneming 1**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm: |  |
| Nummer in het Handelsregister:   |  |
| Postadres:                       |  |
| Postcode en plaats:              |  |

*(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)*

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

**Onderneming 2**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm:  |  |
| Nr. inschrijving handelsregister: |  |
| Postadres:                        |  |
| Postcode en plaats:               |  |

*(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)*

**2. Contactpersoon**

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Naam:           |  |
| Functie:        |  |
| Telefoonnummer: |  |
| E-mailadres:    |  |

### 3. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de nationale niet-openbare aanbesteding '**Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde**'.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de proceduregang en de in deze selectieleidraad gestelde voorwaarden, waaronder, doch niet uitsluitend, te verstaan de inhoud van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (Bijlage A6).

Aldus naar waarheid opgemaakt op ..... (datum) te ..... (plaats)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

*Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.*

**1. Combinanten**

De hierna te noemen combinanten:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm:     |  |
| Nummer in het Handelsregister:       |  |
| Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger: |  |

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Naam onderneming met rechtsvorm:     |  |
| Nummer in het Handelsregister:       |  |
| Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger: |  |

hierna te noemen: "Combinant 2"

**2. Verklaring combinatievormen**

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

**3. Leidinggevende combinant**

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Naam leidinggevende combinant: |  |
| Contactpersoon:                |  |

#### 4. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op ..... (*datum*) te ..... (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

## **Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

**Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed**

### Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

|                                                                                                                                                                                                |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Naam project</b>                                                                                                                                                                            | ...      |
| <b>Beschrijving opdracht</b><br><i>(korte beschrijving van het project)</i>                                                                                                                    | ...      |
| <b>Beschrijving opdracht/rol van gegadigde</b><br><i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i> | ...      |
| <b>Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?</b>                                                                                                                                               | Ja / Nee |
| <b>Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis</b>                                                                                                                                                 | ...      |
| <b>Datum aanvang project</b>                                                                                                                                                                   | ...      |
| <b>Datum oplevering project</b>                                                                                                                                                                | ...      |
| <b>Opdrachtgever</b><br><i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>                               | ...      |
| <b>Contactpersoon</b><br><i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>                                                                                                                             | ...      |
| <b>Correspondentieadres opdrachtgever</b><br><i>(Postadres opdrachtgever)</i>                                                                                                                  | ...      |
| <b>Telefoonnummer opdrachtgever</b>                                                                                                                                                            | ...      |
| <b>Emailadres contactpersoon opdrachtgever</b>                                                                                                                                                 | ...      |

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

Een conceptversie van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De perceeltekening is separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De uitgangspunten van Acantus zijn separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De Civiel- en Cultuurtechnische Randvoorwaarden zijn separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De indicatieve stikstofberekening is separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

Het milieukundig bodemonderzoek is separaat toegevoegd op TenderNed

**Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

Het archeologisch onderzoeksrapport is separaat toegevoegd op TenderNed

## **Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De ecologische quickscan is separaat toegevoegd op TenderNed

### **Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

De Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is separaat toegevoegd op TenderNed

## **Aanbesteding 'Ontwikkeling woningbouw Boermarke 2 te Vlagtwedde'**

**De Woonvisie Westerwolde 2025-2029 is separaat toegevoegd op TenderNed**