

Assen

Kloosterakker fase 3



Nationale niet-openbare aanbesteding

Biedprocedure Woningbouwplan Kloosterakker fase 3

Juni 2025

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Assen
Contract:	Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3
Opsteller:	Gemeente Assen en SecGroep B.V.
Versie:	Definitief
Datum:	juni 2025

Stadhuis

Noordersingel 33
9401 JW Assen

Postbus 30018
9400 RA Assen

info@assen.nl

www.assen.nl



SecGroep B.V.

Groningen

Koldingweg 7/b

9723 HL Groningen

Tel. (050) 71 19 050

info@secgroep.nl

www.secgroep.nl

SEC groep

Copyright © by 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 van de auteurs.

Inhoud	2
1. ALGEMEEN.....	4
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. Achtergrond opdracht.....	5
1.3.2. Opdrachtbeschrijving	6
2. KLOOSTERVEEN	7
2.1. Het projectgebied	7
2.2. Stedenbouwkundige opzet	7
2.3. Woningbouw.....	7
2.3.1. Duurzaamheid en Energie.....	8
2.3.2. Perceelbeschrijving	8
2.3.3. Omgevingsplan.....	8
2.3.4. Verrichte onderzoeken.....	8
2.3.5. Rechtsverhouding en overeenkomst	9
2.4. Eisen en uitgangspunten.....	9
2.4.1. Eisen aan de ontwikkelaar	9
2.4.2. Ontwikkelingsopgave	9
2.4.3. Woningbouwprogramma.....	9
2.4.4. Energie en Duurzaamheid.....	10
2.4.5. Overige voorwaarden.....	10
2.4.6. Eisen aan de bieding.....	10
2.4.7. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten	10
2.5. Documentenoverzicht.....	11
2.6. Rangorde aanbestedingsstukken.....	11
3. PROCEDURE AANBESTEDING.....	12
3.1. Type gekozen procedure.....	12
3.2. Planning.....	12
3.3. Communicatie en uitwisselen documenten	13
3.4. Nota van Inlichtingen	13
3.5. Inschrijven in samenwerkingsverband	13
3.5.1. Deelname in combinatie;.....	14
3.5.2. Beroep op derden	14
3.6. Volledigheid en geldigheid.....	14
3.7. Storingen.....	14
3.8. Taal.....	14
4. EISEN GEGADIGDE.....	15
4.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument	15
4.2. Uitsluitingsgronden.....	15
4.3. Geschiktheidseisen	15
4.3.1. Financiële en economische draagkracht.....	16
4.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	16
4.3.3. Beroepsbevoegdheid	16

5.	INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING	17
5.1.	Indienen van een verzoek	17
5.2.	Resumé: in te dienen stukken.....	17
5.2.1.	Indienen bij aanmelding.....	17
5.2.2.	In te dienen na een verzoek daartoe	17
6.	SELECTIE EN UITNODIGING	18
6.1.	Beoordelingsprocedure	18
6.2.	Besluitvorming omtrent de selectie.....	18
6.2.1.	Mededeling selectiebeslissing.....	18
6.2.2.	Bezwaar tegen selectiebeslissing.....	18
6.3.	Uitnodiging voor de gunningsfase	18
6.4.	Afmelding en uitsluiting gunningsfase.....	19
6.5.	gunningsfase	19
7.	OVERIGE VOORWAARDEN.....	21
7.1.	Akkoordverklaring.....	21
7.2.	Algemene voorwaarden gegadigde.....	21
7.3.	Voorbehoud tot afbreken procedure	21
7.4.	Geheimhouding.....	21
7.5.	Belangenverstrengeling en voorkennis	21
7.6.	Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid.....	21
7.7.	Kostenvergoeding	21
7.8.	Wijzigingen.....	22
7.9.	Toepasselijk recht en geschillen	22
7.10.	Klachten	22
	LIJST VAN MODELLEN en BIJLAGEN.....	23
	Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	24
	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	26
	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	28
	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	29

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

In de woonwijk Kloosterveen aan de westkant van Assen worden in het deelplan Kloosterakker kavels uitgegeven voor woningbouw. In de wijk Kloosterveen zijn tot nu toe ruim 4.200 woningen gerealiseerd. Kloosterakker is een deelplan van de woonwijk en hier worden ca. 500 woningen gebouwd. Kloosterakker is verdeeld in drie fasen. In iedere fase worden rijwoningen, twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen gebouwd. Zowel in de koop als in de (sociale) huur. In de eerste fase is inmiddels volop gebouwd en zijn de meeste woningen gereed. In de tweede fase zijn inmiddels kavels uitgegeven voor particuliere bouw, zijn sociale huurwoningen in aanbouw en wordt door projectontwikkelaars volop gebouwd.

Voor de derde fase van Kloosterakker is een locatie beschikbaar gesteld voor projectmatige woningbouw. Om deze kavels op transparante wijze aan te bieden en marktpartijen gelijke kansen te geven, is de gemeente een biedprocedure gestart. Deze procedure biedt ontwikkelaars de mogelijkheid om mee te dingen naar de grond en de realisatie van:

- 12 aaneengeschakelde woningen
- 10 twee-onder-een-kapwoningen



Om voor deze locatie een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een (nationale) niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie). De aanbestedingsprocedure is in twee fasen verdeeld. In de eerste fase, de *selectiefase*, worden maximaal (3) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, de *gunningsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de bouwpercelen en tegelijkertijd een plan van aanpak met ontwerp in te dienen waarin zij een voorstelling geven van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

In dit document geven wij informatie waarbij een zo goed mogelijk beeld wordt gegeven van de vraag van de gemeente en de gestelde randvoorwaarden. In de vervolgfase waarvoor een gunningsleidraad wordt opgesteld worden een aantal zaken nader gespecificeerd en verduidelijkt. Te denken valt bijvoorbeeld aan duurzaamheidseisen en ambities.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Assen telt bijna 70.000 inwoners en is de provinciehoofdstad van Drenthe. Assen heeft een belangrijke regionale functie. Veel mensen maken gebruik van de voorzieningen van de stad Assen of zijn werkzaam in Assen.

Het voorzieningenniveau is hoog. Met het TT-circuit, het Drents museum maar ook met een aansprekend theater en bioscoopcomplex, de Nieuwe Kolk, heeft Assen grote aantrekkingskracht.

Het Fochteloëerveen, het Drentse Aa gebied, Het Witterveld en Bos en Golf in Assen zorgen ervoor dat Assen wordt omkaderd door natuurgebieden. In de stad zelf is het Asser Bos, een groene long en van groot belang.

Nabijgelegen zijn uitvalswegen zoals de A28 en N34. Assen heeft een intercitystation met een zeer frequente dienstregeling naar Groningen en richting Zwolle. Voldoende winkelaanbod en horeca en onderwijs, sport en een streekziekenhuis met kwaliteit zorgen ervoor dat het in Assen goed wonen en leven is.

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen

Bezoekadres:

Noordersingel 33
9401 JW Assen

Postadres:

Postbus 30018
9400 RA Assen

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

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:

Tom Pals
Email: tom.pals@secgroep.nl

SEC groep treedt op als adviseur, medeopsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente.

Communicatie met de begeleider verloopt via TenderNed.

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. ACHTERGROND OPDRACHT

Assen vervult een grote rol in de regionale woningbouwopgave. Zowel in de binnenstad van Assen als in de uitbreidingswijk Kloosterveen worden woningen gebouwd.

Kloosterveen is een woonwijk waar sinds 1998 ruim 4.200 woningen zijn gerealiseerd. Kloosterveen is nog niet voltooid. De meest recente uitbreiding van Kloosterveen is het deelplan Kloosterakker, met bijna 500 woningen. Hier wordt inmiddels volop gebouwd en gewoond.

Kloosterakker is verdeeld in 3 fasen. Deze biedprocedure betreft kavels in de derde en tevens de laatste fase. Zie de hiervoor genoemde kaveltekening. In de **Bijlage A8** staat het matenplan Kloosterakker en **Bijlage A9** de kaveltekening.

Kloosterakker is een deelgebied en het centrumgebied in Kloosterveen is Kloosterveste. In het winkelcentrum Kloosterveste zijn twee supermarkten gevestigd en diverse dagwinkels, waaronder een bakker, fietsenmaker, kledingwinkels, opticiens, een cafetaria en er zijn lunchroomfaciliteiten. Daarnaast zijn in de Kloosterakker scholen (basisonderwijs), sportvoorzieningen, een huisarts, fysiotherapeut en een apotheek gevestigd. Deze voorzieningen zijn op dusdanig niveau dat bewoners voor de dagelijkse boodschappen en activiteiten in hun eigen wijk terecht kunnen.

1.3.2. OPDRACHTBESCHRIJVING

De opdracht betreft de verwerving van een locatie binnen de derde fase van het deelplan Kloosterakker, met het oog op projectmatige woningbouw. De geselecteerde ontwikkelaar wordt geacht de aangeboden kavels, onder de in de aanbestedingsprocedure gestelde voorwaarden, in eigendom te verwerven en daarop woningen te realiseren voor eigen rekening en risico.

De opgave bestaat uit het ontwikkelen en realiseren van 12 aaneengeschakelde woningen (rijen) én 10 twee-onder-één kap woningen. De aaneengeschakelde woningen moeten met een volledig programma op de begane grond worden uitgevoerd (levensloopbestendig). Omdat deze woningen aan een waterpartij grenzen is een kademuur nodig. De kademuur maakt deel uit van de woningen en wordt direct door de ontwikkelaar mee-ontworpen en uitgevoerd.

In het beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn hagen voorgeschreven. De ruimte voor de hagen bedraagt minimaal 1 meter, te plaatsen op eigen terrein. In het BKP zijn nestkasten in de gevels voorgeschreven, deze dienen in het ontwerp verwerkt te zijn. Omdat in Kloosterakker oppervlakkige waterafvoer van toepassing is, zijn er hoogteverschillen tussen de kavels. Deze peilhoogtes worden door de gemeente aangeleverd.

De winnende inschrijver ontvangt geen specifieke overheidsopdracht; het onderwerp van deze aanbestedingsprocedure betreft de verkoop van bouwgrond. Wel is de winnende inschrijver gehouden om, conform de in deze aanbestedingsprocedure gestelde voorwaarden, de beoogde woningbouw daadwerkelijk te realiseren. De voorwaarden zijn beschreven in de onderhavige selectieleidraad, de in de gunningsfase te verstrekken gunningsleidraad, de bijvoegde concept Koop- en realisatieovereenkomst (Bijlage A6), de daarop van toepassing verklaarde Algemene verkoopvoorwaarden (Bijlage A7) en de eventuele nota's van inlichtingen. In paragraaf 1.4 worden de eisen en wensen ten aanzien van de ontwikkelopgave specifiek benoemd.

De baten die voortvloeien uit de ontwikkelingen komen geheel ten goede aan de ontwikkelaar. De lasten en risico's die gepaard gaan met de aankoop en realisatie van de voornoemde ontwikkelingen zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald draagt de gemeente geen kosten of andere risico's.

Tenzij in de Koop- en realisatieovereenkomst uitdrukkelijk anders beschreven, zal de gemeente geen nadere maatregelen treffen noch zullen (aanvullende) publieke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de (bouw)geschiktheid van de kavels, anders dan al is onderzocht en in de bijlagen is verwerkt.

2. KLOOSTERVEEN

2.1. HET PROJECTGEBIED

Aan de ontwikkeling van Kloosterveen ligt een uitgebreid verhaal ten grondslag. De structuur is opgebouwd tot een herkenbaar raamwerk van buurten die gezamenlijk aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus vormen. De buurten hebben diverse thema's gekregen die deels verwijzen naar het kloosterleven, maar ook een aanknopingspunt zijn voor herkenbaarheid in de structuur.

Structuur- en/of inrichtingselementen komen terug in de naamgeving. De buurt Kloostertuinen heeft bijvoorbeeld twee grote openbare tuinen en in de buurt Kloosterhaven ligt een passantenhaven die vanaf de Drentse Hoofdvaart bereikbaar is. Kloosterveen is inmiddels uitgegroeid tot een woonwijk met buurten en landschappelijke routes die groenblauwe verbindingen in de wijk met haar omgeving verbinden. In de directe omgeving van Kloosterveen liggen verschillende mooie groene recreatieterrains, die door de aanleg van de landschappelijke routes verbinden zijn met de wijk.

De nieuwste buurt Kloosterakker is in essentie op een strakke manier vormgegeven. Met strakke rechte bouwvlakken die de oorspronkelijke akkers uitbeelden, maar door een speelse verdraaiing in deze strakke structuur is een natuurlijke twist gegeven aan de ruimtelijke opzet. De oorspronkelijke kavelinrichting in dit (landbouw)gebied was noord-zuid gericht. Deze richting wordt nog gevolgd door de "centrale akker" die slingert van noord naar zuid en maakt verbinding met alle naastgelegen akkers. De akkers lopen van oost naar west en worden verschillend bebouwd. Alsof er graan, mais, kool en aardappels zijn verbouwd. De kleuren, de vormen en de hoogtes van de (toekomstige) woningen verschillen daarom ook per akker.

2.2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Kloosterakker sluit aan de oostkant aan op de buurten Kloosterhage en Kloosterkade. Vanuit die buurten is de nieuwe buurt met de fiets en wandelend goed bereikbaar. Ter plaatse van de Rosa Spierweg en de Aletta Jacobsweg is voor de auto een verbinding gerealiseerd. De buurten sluiten niet rechtstreeks op elkaar aan, maar er wordt een groene landschappelijk zone ingericht waar kan worden gerecreëerd (zoals spelen en wandelen)

Aan de noordzijde vormt het Domeinpad de grens van Kloosterakker. Deze verbinding wordt (op termijn) ingericht als fietsroute in bestaand Kloosterveen, naar de voorzieningen in de Kloosterveste en naar de Norgervaart.

Aan de westzijde komt op termijn een 3e hoofdontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer in Kloosterveen. De brug over de Drentse Hoofdvaart is in voorbereiding. De groene rand die onderdeel vormt van deze ontsluiting is in aanleg, zodat er met de buurt ook een passende landschappelijke afronding van de buurt wordt gemaakt.

Aan de zuidzijde is de Drentse Hoofdvaart de grens van Kloosterakker. De woningen aan het lint worden opgenomen in het omgevingsplan. Maar behouden hun eigen identiteit. Kloosterakker en het lint liggen met de ruggen tegen elkaar aan. Met de fiets zijn o.a. goede verbindingen met het centrum van Assen, recreatiegebied Baggelhuizen en Fochterloërveen.

2.3. WONINGBOUW

In Kloosterakker worden uiteindelijk bijna 500 woningen gerealiseerd. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en door de variatie van woningtypes ontstaat een uitgebreide mix van woningen met verschillende uitstralingen.

In Kloosterakker is dat vertaald door de vergelijking met gewassen die variëren in kleur, hoogte, massa en bloei. Per akker wordt een andere kleur voorgeschreven van de toe te passen materialen. Uitgaande van metselwerk als basismateriaal is dat ook in de akkers toe te passen. Daarnaast is de vorm van het dak en het aantal bouwlagen ook een onderscheidend element die de akkers een eigenheid meegeven.

Op de akkers komen verschillende woningen. Daarbij is ervoor gekozen om een duidelijke structuur op te zetten die vertaald wordt in de massaopbouw en de kleurstelling op de bouwblokken.

Midden in de centrale akker is een bouwblok bedacht die een bijzondere uitstraling krijgt. Dit verwoordt als het ware de “boerderij” van de akker, maar dan in een moderne uitstraling. Een plek in de buurt die bijzonder is en er ook zo uitziet.

Bij de woningen moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

2.3.1. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Duurzaamheid is een breed begrip en er kunnen veel afzonderlijke onderwerpen in onder gebracht worden.

Uitgangspunt is dat de woningen voldoen aan NOM en zo min mogelijk energie gebruiken. De gebruiker van de woning zal zelf zo veel mogelijk energie moeten kunnen opwekken om aan de eigen vraag te kunnen voldoen.

Daarnaast verwachten wij woningen waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van circulaire bouwmaterialen. Zowel in de bouwfase als uiteindelijk bij het tenietgaan of aanpassingen van de woningen. Dit zal in de inschrijving onderbouwd moeten worden.

Een plan dat voorziet in klimaatadaptatie en waarbij natuur inclusief wordt gebouwd kan rekenen op een hogere puntentoekenning. Door extremer weer (zwaardere regenval, langduriger warmte periodes) zijn wij benieuwd naar oplossingen voor slimme wateropvangtechnieken en het voorkomen van hittestress. Wij zien graag oplossingen voor het vergroenen van tuinen en daken.

Ook is het een wens om gebruik te maken van natuurinclusieve (biobased) materialen, dat wordt in de puntentoekenning hoger gewaardeerd.

In de gunningsleidraad zullen we nader specificeren wat we op het gebied van duurzaamheid en energie van de inschrijvers verwachten.

2.3.2. PERCEELBESCHRIJVING

De kavels die onderdeel uitmaken van deze aanbestedingsprocedure zijn gelegen aan de straten Maaier en Graanland. De exacte ligging van de kavels is weergegeven op de bijgevoegde kaveltekening, opgenomen als **Bijlage A9** van deze selectieleidraad.

De kavels bestemd voor de aaneengeschakelde woningen bevinden zich langs een brede groenstrook met een aangrenzende waterpartij. Aan de achterzijde van deze kavels is de realisatie van een kademuur verplicht. De woningen worden als patiowoningen geschakeld en kunnen worden uitgevoerd met een volledig woon- en leefprogramma op de begane grond.

De twee-onder-een kappers liggen langs de centrale akker in de wijk.

2.3.3. OMGEVINGSPLAN

Er is een vastgesteld omgevingsplan. Dit plan is te raadplegen via de website van het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

2.3.4. VERRICHTE ONDERZOEKEN

In het kader van het omgevingsplan zijn verschillende onderzoeken verricht/is onder meer een bodemonderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn eveneens te raadplegen via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

2.3.5. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en realisatieovereenkomst. Deze is als **Bijlage A6** aan deze leidraad toegevoegd. 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 overeenkomsten deel uit. In de Koop- en realisatieovereenkomst worden de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022 van toepassing verklaard (**Bijlage A7**).

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, 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.

2.4. EISEN EN UITGANGSPUNTEN

2.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELAAR

Naast de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (hoofdstuk 3), wenst de gemeente contractuele zekerheden van de ontwikkelaar te krijgen. De eisen hieromtrent zijn vermeld in de Koop- en realisatieovereenkomst (Bijlage A6). Hierin is onder meer vastgelegd dat de kavels binnen de in de Koop- en realisatieovereenkomst genoemde termijn afgenomen moeten worden.

De ontwikkelaar met wie de gemeente uiteindelijk een koopovereenkomst sluit, moet bij aktepassering in staat zijn de koopsom in één keer te voldoen. De gemeente werkt niet mee aan ABC leveringen.

2.4.2. ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave. De hierna te noemen eisen betreffen minimeisen waarmee gegadigde rekening moet houden. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

2.4.2.1. Eisen met betrekking tot de Stedenbouwkundige invulling:

Aan een geschakelde woningen, twee-onder-één kappers en vrijstaand

- Beantwoorden aan het Beeldkwaliteitsplan. Deze maakt als **Bijlage A10** deel uit van deze leidraad

2.4.2.2. Wensen met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling

- Een plan dat op de hiervoor genoemde punten meer variatie biedt of passende en originele oplossingen kan rekenen op een hogere puntentoekenning.

2.4.3. WONINGBOUWPROGRAMMA

2.4.3.1. Eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma

- Het aantal twee-onder-één-kappers en het aantal aanéengeschakelde rijwoningen staat vast.
- Het woningbouwplan past binnen de gestelde kadastrale grenzen.

2.4.3.2. Wensen ten aanzien van het woningbouwprogramma

- Het woningbouwplan biedt verschillende plattegronden en indelingsvarianten.
- Het woningbouwplan biedt verschillende opties waaruit de kopers kunnen kiezen.

Een plan dat op de hiervoor genoemde meer variatie biedt of passende en originele oplossingen kan rekenen op een hogere puntentoekenning.

2.4.4. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

2.4.4.1. Eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid

Energie:

- Eis is dat alle woningen een 100% duurzame energieopwekking hebben conform BENG3 voor de gebouwgebonden energievraag met uitbreiding naar tevens de gebruiksgebonden energievraag (NOM) als bedoeld in artikel 1 sub c van de Tijdelijke regeling hypotheekrentekrediet.

2.4.4.2. Wensen ten aanzien van duurzaamheid

Duurzaamheid is meer dan alleen energiezuinigheid. Materiaalgebruik voor bouw en gebruik moeten in balans zijn, bovendien hebben gebouw en omgeving vervolgens ook nog effect op elkaar. Daar moeten bewuste keuzes in gemaakt worden.

Circulair bouwen wat betreft losmaakbaarheid en hergebruik van materialen wordt gewaardeerd.

In de aanbidding geeft u aan welke duurzaamheidsmaatregelen u treft en wat het beoogde effect van deze maatregelen is. Een plan dat voorziet in klimaatadaptatie, circulariteit en waarbij natuur inclusief wordt gebouwd kan rekenen op een hogere puntentoekenning. Hoe meer daaraan wordt voldaan hoe hoger de score.

2.4.5. OVERIGE VOORWAARDEN

- De locatie wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt. De verkoper wordt bij verkoop gevrijwaard van alle aansprakelijkheden.
- Er is een vastgesteld omgevingsplan incl. beeldkwaliteitsplan.
- De Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Assen maart 2022 (AVV maart 2022) zijn van toepassing.
- Er worden eisen gesteld ten aanzien van zelfbewoning als mede een anti-speculatiebeding.
- Realisatie van de woningen dient te zijn voltooid binnen de termijn zoals genoemd in de Koop- en realisatieovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022.

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

2.4.6. EISEN AAN DE BIEDING

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

Eisen aan de bieding

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor alle percelen. Biedingen lager dan: € 2.121.275,-- worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De biedsom wordt per 1 januari 2027 geïndexeerd met 5%.
- De bieding op het perceel dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De Koop- en realisatieovereenkomst (**Bijlage A6**) komt tot stand door definitieve gunning, waarbij de in de koop- en realisatieovereenkomst de openstaande onderdelen in overeenstemming met de inschrijving en het formele gunningsbesluit worden ingevuld.
- De Koop- en realisatieovereenkomst dient binnen een termijn van dertien weken na definitieve gunning te worden ondertekend.

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

2.4.7. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

2.5. 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 realisatieovereenkomst (concept)

Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022

Bijlage A8: Matenplan Kloosterakker

Bijlage A9: Kaveltekeningen

2.6. 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.

3. PROCEDURE AANBESTEDING

3.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De verkoop van percelen is 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.

De aanbestedingsprocedure omvat daarom twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. 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. Als per perceel meer dan drie partijen zich hebben aangemeld en geschikt bevonden zijn, wordt dit aantal teruggebracht naar drie. Dat gebeurt door middel van een **loting**. De eventueel andere geschikt bevonden kandidaten krijgen wel een lotnummer zodat bij uitval, de volgende op de lijst (nummer 4 en verder) aan bod komt.

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 'beste prijs-kwaliteitsverhouding' (Beste PKV). De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

3.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De aangeduide data en tijdstippen zijn fatale termijnen. In de planning is rekening gehouden met de bouwvakantie.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	5 juni 2025	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	20 juni 2025	10.00 uur
Nota van Inlichting selectiefase	Gemeente	1 juli 2025	
Indienen verzoeken tot deelneming	Gegadigden	9 juli 2025	10.00 uur
Indienen/verificatie bewijsstukken	Gemeente	Week 29	
Loting bij de notaris	Gemeente	Week 29	
Bekendmaken voornemen tot selectie	Gemeente	Week 30	
Definitieve selectie	Gemeente	Week 30	
Gunningsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	Week 30	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	19 september 2025	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	26 september 2025	
Indienen vragen (2)	Gegadigden	10 oktober 2025	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	17 oktober 2025	
Indienen inschrijvingen/ sluitingsdatum	Gegadigden	28 november 2025	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 49 2025	

Verificatiegesprek		Week 50 2025	
Definitieve gunning en sluiten koopovereenkomst	Gemeente	Week 50 2025	
Grondoverdracht, gekoppeld aan koopovereenkomst	Gemeente		

3.3. 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 inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 3.7.

3.4. 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 3.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is anders als 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 inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, 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 inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Als de gemeente tot de conclusie komt dat de vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver 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 als 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.

3.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

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

3.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van ondernemers (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**. Dit is ook de partij waar de contractuele verplichtingen mee worden aangegaan.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 4.1) 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.

3.5.2. 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).

3.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling.

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

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 3.2 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.

3.7. 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.

3.8. TAAL

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

4. 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.

4.1. 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

Als meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 3.5.1), 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

Als de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 3.5.2), 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 ondernemer steunt op een derde.

4.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit geldt 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);

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 nadrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

4.3. 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.

4.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De gemeente wenst 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
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 1.250.000 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.

4.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De inschrijver 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 woningbouw	De gegadigde dient, als ontwikkelaar, aantoonbaar te maken dat hij in de laatste vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding ten minste één project of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar heeft uitgevoerd en afgerond inzake de binnenstedelijke ontwikkeling van ten minste 10 grondgebonden woningen, voor eigen rekening en risico, die gelijktijdig, dan wel ten opzichte van elkaar binnen een periode van twee jaar opgeleverd zijn.	Opgave referentie volgens format Bijlage A4.

4.3.3. 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	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 ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

5. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

5.1. 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 ook de in paragraaf 5.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 5.2.2. 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.

5.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

5.2.1. 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 5.1
2.	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 3.5.1
3.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 5.1
4.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 3.5.2 en paragraaf 4.1
5.	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 4.3.2

5.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas 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
6.	Schriftelijke verklaring derde	Paragraaf 3.5.2
7.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 4.2
8.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 4.2
9.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 4.3.1
10.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 3.6 en paragraaf 4.3.3

6. SELECTIE EN UITNODIGING

6.1. 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 5.2.1);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
- Ervaring in stedelijke ontwikkelingen, als ontwikkelaar op het gebied van woningbouw met een omvang van minimaal 10 woningen.
- Ervaringen op het gebied van Energie en Duurzaamheidseisen, in al gerealiseerde projecten en die verder zijn gegaan dan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit.

Als meer dan drie partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats. Voor deze nadere selectie wordt de methode van **loting** toegepast. Een gegadigde kan voor maximaal één perceel (één van beide prijsvragen) in aanmerking komen.

De ranking door loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. De notaris draagt zorg voor een rankingslijst waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. Door middel van loting wordt bepaald welke drie gegadigden naar de gunningsfase mogen. De loting is niet openbaar en gebeurt in besloten kring. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

Na loting worden de resterende bewijsstukken gevraagd (volgens overzicht paragraaf 5.2.2). Als een ingelote gegadigde de bewijsstukken niet binnen een door de gemeente gestelde termijn kan aanleveren, dan wordt de gegadigde alsnog afgewezen. In dat geval komt de eerstvolgende partij, via loting zoals in Hoofdstuk 3.1., type gekozen procedure alsnog voor selectie in aanmerking.

6.2. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

6.2.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 3.2, 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.

6.2.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) werkdagen, conform artikel 3.23.3 ARW 2016, 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) werkdagen 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.

6.3. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Als 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 en een conceptversie van de Koop- en realisatie overeenkomst.

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.

6.4. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Als 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 als 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.

6.5. GUNNINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het woningbouwplan. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij hun ontwerp volgens het gestelde in paragraaf 5.2.1 indienen, eventueel aangevuld met een schriftelijke toelichting, waarbij zij inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente. Deze toelichting mag maximaal 2 pagina's bedragen.

Het gunningcriterium is de **beste prijs-kwaliteitsverhouding (PKV)** en wordt toegepast met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs. De beste PKV zal worden vastgesteld op basis van de onderstaande subcriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Subcriterium	Weging (%)
Invulling woningbouwprogramma - Variatie in programma - Variatie in plattegronden - Aanpasbaarheid en uitbreidbaarheid (Meerwerk) opties - Voorwaarden tav start bouw en realisatie	25
Stedenbouwkundige invulling - Schaal (individualiteit) van de bebouwing - Variatie in de bebouwing - Aansluiting en relatie met de openbare ruimte - Metselverbanden, kleurstelling, accenten, nuanceringen	25
Duurzaamheid van het plan Energie en nul-op-de-meter (10 punten) - Een plan voldoet aan de eis dat minimaal NOM moet worden behaald. - De mate waarin uw visie overtuigt dat de door u gekozen balans tussen materiaalgebruik en installatietechniek realiseerbaar zijn. Duurzaamheid (10 punten) - De maatregelen die ingezet worden voor circulaire bouw - De mate waarin gebruik wordt gemaakt van biobased materialen	30

▪ De mate waarin u maatregelen inzet op het versterken van de lokale flora en fauna en klimaat adaptie. Integraliteit (10 punten) ▪ De ambitie in uw GPR-gebouwscore, berekend door een GPR gebouw expert. ▪ De mate waarin u comfortabele en onderscheidend hoog kwalitatieve, duurzame woningen realiseert, blijkend uit uw visie.	
Prijs ▪ Biedsom voor de grond	20

7. OVERIGE VOORWAARDEN

7.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen. Op de Koop- en realisatie overeenkomst worden enkele relevante bepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Assen maart 2022 van toepassing verklaard.

7.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht.

7.3. 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 als zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

7.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Als 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.

7.5. 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 uitmaakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

7.6. 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.

7.7. KOSTENVERGOEDING

De gemeente betaalt geen vergoeding voor aanmelding op deze aanbestedingsprocedure. Aanmelding op deze procedure geeft de gegadigde derhalve géén recht op enige vergoeding. Geselecteerde gegadigden die deel hebben genomen aan de gunningsfase en die niet in aanmerking komen voor de opdracht ontvangen ieder een inschrijvergoeding van **€ 10.000,-**, exclusief btw, onder voorwaarde dat er een geldige inschrijving is ingediend die

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

7.8. WIJZIGINGEN

Als 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 inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, als 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 realisatie overeenkomst, 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.

7.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

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

7.10. KLACHTEN

Klachten met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden gericht aan de begeleider van de aanbestedingsprocedure (paragraaf 1.2.3), via het e-mailadres: tom.pals@secgroep.nl. De begeleider draagt zorg voor een objectieve afhandeling van de klacht. Als de klacht betrekking heeft op de begeleider van de aanbestedingsprocedure, dan kan een klacht worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: info@assen.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.

Modellen en formulieren

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen (extern geplaatst op TenderNed)

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Koop- en realisatieovereenkomst (concept)

Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden 2022 gemeente Assen

Bijlage A8: Matenplan Kloosterakker

Bijlage A9: Kaveltekening

Bijlage A10: Beeldkwaliteitsplan

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Kloosterakker fase 3'.**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 Europese niet-openbare aanbesteding **Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Kloosterakker fase 3'**.

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.

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 'Biedprocedure woningbouw Kloosterakker fase 3'.

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 verklaren 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 'Biedprocedure woningbouw Kloosterakker fase 3'.

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 'Biedprocedure woningbouw Kloosterakker fase 3'.

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

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

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