

Selectie criteria voor de ontwikkeling van een sport- en vitaliteitscentrum

De aankondiging van de Verkoopfase heeft op 24-07-2025 plaatsgevonden. Om uw interesse in het perceel kenbaar te maken in deze fase van het voornemen tot Verkoop dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken digitaal in te dienen middels het versturen van alle documenten naar vastgoed@veendam.nl. De gegevens dienen uiterlijk op 28-10-2025 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend. Gemeente zal voor 16-11-2025 aan de geïnteresseerden kenbaar maken of de aanmelding voldoet aan de gestelde eisen. Afhankelijk van het aantal geldige aanmeldingen zal de gemeente vervolgens een vervolg procedure gaan vormgeven. Deze procedure heeft het doel om onder nader te bepalen eisen en wensen en een transparante beoordeling te komen tot de meest geschikte gegadigde die voor aankoop en ontwikkeling van het perceel in aanmerking komt.

Vormvereisten gehele Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Beoordelingscriterium, maar een eis om uw interesse kenbaar te maken. Deel 1 van de Aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 1: Aanmelding [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te omvatten:

1. Een ingevulde checklist aanmelding (bijlage A). (Bijlage online beschikbaar stellen)
2. Een ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage B). In geval van Aanmelding als Combinatie moet dat gemeld worden in het aanmeldingsformulier en moet de combinatieverklaring worden ingeleverd (bijlage C).
3. Indien van toepassing: een ingevulde verklaring beroep op derde(n) (bijlage C). De verklaring beroep op derde(n) is van toepassing indien de Geïnteresseerde beroep doet op (een) derde(n) om te voldoen aan de gestelde eisen.
4. Een ingevulde verklaring geen Russische betrokkenheid (bijlage D).
5. Een Graydon rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerde(n):
 - a. Indien de Geïnteresseerde een vergelijkbare rating indient, wordt verzocht de uitkomst te vertalen naar de schaal van de Graydon rating.
 - b. De GraydonCreditsafe (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening.
 - c. Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als Combinatie, dient de laagste rating van één der combinanten te worden aangeleverd.

Deel 2: Inhoudelijke documenten:

- a) Een planning van definitieve mijlpalen (maximaal 2 A4 tekst en eventueel beeldmateriaal). De planning geeft inzicht in de ontwikkeling (o.a. opstellen definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), realisatie, moment van afname (en betaling) van de grond, verkoop en oplevering van het vitaliteitscentrum;
- b) Een plan van aanpak waarin vooral omschreven wordt op welke manier de ontwikkelaar invulling denkt te geven aan in de nota van uitgangspunten gestelde ontwikkelkaders. (maximaal 2 A4 tekst exclusief beeldmateriaal). Zie ook 'Reflectie op Opgave' zoals hieronder is uitgewerkt;
- c) Een Graydon rating laten uitvoeren. In het onderstaande is dit uitgewerkt.
- d) Referentie. Dit is nader uitgewerkt in het onderstaande onder 'Referentie'.

Eisen:

De Geïnteresseerde dient een minimale score van tussen de 51-70 (low risk punten) te behalen op de GraydonCreditsafe Kredietrapport. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel hiernaast. Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als Combinatie, dient de laagste rating van een der Combinanten te worden aangeleverd.

	71-100	Very low risk
	51-70	Low risk
	30-50	Moderate risk
	1-29	High risk

Reflectie op de Opgave

In de Reflectie onderschrijft u uw motivatie om aan te melden als geïnteresseerde voor dit perceel. Hierin toont u aan een visie op de ontwikkeling te hebben die past bij de 'Notitie van uitgangspunten' en welke specifieke meerwaarde u kan vormen en waarom u passend bent voor de opgave.

Een reflectie heeft een maximale omvang van 2 A4 (lettertype 10 Arial) waarin duidelijk wordt wat uw motivatie is om als geïnteresseerde te worden aangemerkt. (Uploaden in aanmelding)

Referentie

Om inzichtelijk te krijgen of u aan het gevraagde kan voldoen, zien wij graag dat u reeds ervaring heeft in hetgeen is uitgevraagd. Om die reden vragen wij u een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage E) aan te leveren waarin staat:

- Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 5 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid. Dit wordt vermeld in het referentieformulier.
- Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie-eisen:

Referentie-eis 1: realiseren van soortgelijke projecten

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een soortgelijk project dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd.

Bijlage A - Checklist in te dienen stukken waarmee interesse wordt getoond

Uw Inschrijving bevat alle gevraagde documenten

Bijlagen	Documenten	Aanwezig
Deel 1 Inschrijvingsbiljet		
1	Naam en adresgegevens Inschrijver	☐
2	Aanmeldingsformulier (zie bijlage B)	☐
3	Indien van toepassing Verklaring beroep derde (bijlage C, voorselectie)	☐
4	De Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen: - Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal. - De Aanbieding dient als onderwerp 'Aanbieding LSP - [afkorting naam Gegadigde]' te hebben. - Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde. - De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. - Tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype. - Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand. Of de gehele Aanbieding dient als één bestand in een .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd.	☐
Deel 2 Plan van aanpak		
1	Bestandsnaam: A. 'Deel 2': Inhoudelijke documenten- [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.	☐
2	Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten: 1. Een planning van definitieve mijlpalen (maximaal 2 A4 tekst en eventueel beeldmateriaal). De planning geeft inzicht in de ontwikkeling (o.a. opstellen definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), realisatie, moment van afname (en betaling) van de grond, verkoop en oplevering van het vitaliteitscentrum; 2. Een plan van aanpak Waar in vooral omschreven wordt op welke manier de ontwikkelaar invulling denkt te geven aan in de nota van uitgangspunten gestelde ontwikkelkaders. (maximaal 2 A4 tekst exclusief beeldmateriaal). Zie ook Reflectie op Opgave. 3. Graydon rating. 4. Referentie	☐

BIJLAGE B:

Dit inschrijfformulier en de invultabellen dienen volledig te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend. Het model inclusief tekst mag niet worden aangepast. In geval van inschrijving in combinatie is de hierna te noemen inschrijver de onder A genoemde partij op het inschrijfformulier voorselectie. Deze partij treedt op als penvoerder van de combinatie en is volledig bevoegd om de combinatie in het kader van deze selectie te vertegenwoordigen. Iedere deelnemer van de combinatie aanvaardt hoofdelijke aansprakelijkheid voor de juiste en volledige nakoming van de verplichtingen van de combinatie die volgen uit deze selectie. De hierna te noemen inschrijver:

A.

Naam rechtspersoon: _____

Kvk: _____

Gevestigd te: _____

Naam ondertekenaar: _____

B.

Naam rechtspersoon: _____

Kvk: _____

Gevestigd te: _____

Naam ondertekenaar: _____

C.

Naam rechtspersoon: _____

Kvk: _____

Gevestigd te: _____

Naam ondertekenaar: _____

D.

Naam rechtspersoon: _____

Kvk: _____

Gevestigd te: _____

Naam ondertekenaar: _____

Verklaart kennis te hebben genomen van en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de inhoud van de documenten voor kennisgeving van interesse van een marktpartij voor het aangaan van een koopovereenkomst voor het perceel zoals in de bijgevoegde documenten is omschreven. Tevens verklaart de inschrijver dat de bescheiden die zijn ingezonden juist en naar eer en geweten te hebben ingevuld.

Aldus ondertekend(en):

Handtekening A:	Handtekening B:
Datum:	Datum:
Handtekening C:	Handtekening D:
Datum:	Datum:

BIJLAGE C: CONCERNVERKLARING

Indien een gegadigde wenst gebruik te maken van de financiële draagkracht van een gelieerde vennootschap dan dient de gegadigde dit door middel van dit formulier aan te geven

De gegadigde dient een organogram van de holding- of concernmaatschappij en bijbehorende (dochter)maatschappijen, en eventueel een heldere omschrijving van de organisatiestructuur bij te voegen.

Hierbij verklaart ondergetekende, als vertegenwoordiger van de hieronder vermelde moedermaatschappij van inschrijver:	
Naam moedermaatschappij:	
Gevestigd te:	
Ingeschreven in het handelsregister onder nummer:	
Dat de moedermaatschappij zich namens de gegadigde tegenover de gemeente Veendam volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien.	
Dat de gegadigde voor % eigendom is van de moedermaatschappij.	
Dat de moedermaatschappij zich op het eerste schriftelijke verzoek van de gemeente Veendam, en onder gelijktijdige overlegging van documenten waaruit genoegzaam blijkt dat gegadigde ondanks sommatie toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, gevolg zal geven aan onderhavige garantie, met dien verstande dat de aansprakelijkheid van de moedermaatschappij uit hoofde van deze garantie nimmer meer zal bedragen dan de aansprakelijkheid van gegadigde uit hoofde van de overeenkomst.	
De garantie eindigt gelijktijdig met de beëindiging van de verplichtingen van opdrachtnemer uit de nader overeen te komen overeenkomst. Op deze verklaring is Nederlands recht van toepassing en geschillen ter zake worden beslecht overeenkomstig de geschillenregeling van de overeenkomst.	
Deze verklaring is naar waarheid ingevuld en aldus ondertekend.	

Moedermaatschappij	
Naam	
Functie	
Plaats	
Datum	
Handtekening	

BIJLAGE D: VERKLARING RUSSISCHE BETROKKENHEID

Hierbij verklaar ik naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze werkzaamheden die de drempels van artikel 5 van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022 overschrijdt.

Ik verklaar in het bijzonder dat:

- a. De opdrachtnemer die ik vertegenwoordig (en de bedrijven die een onderdeel zijn van ons consortium) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts)personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
- b. De opdrachtnemer die ik vertegenwoordig (en de bedrijven die een onderdeel zijn van ons consortium) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
- c. Noch ik noch de onderneming die ik vertegenwoordig een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
- d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig en die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a) t/m c) zich voordoet.

Aldus, naar waarheid opgemaakt op:

..... (datum) te(plaats)

Door: _____ (naam, functie)

Als rechtsgeldig vertegenwoordiger van _____

_____ (handtekening)

BIJLAGE E: STANDAARDFORMAT REFERENTIES

In deze bijlage moet minimaal aangetoond worden dat de Gegadigde/ Inschrijver ervaring heeft met in ieder geval één bouwproject met een omvang van 1.500 m² bvo of groter.

1	Projectnaam:	
	Adres:	
	Postcode en plaats:	
	Land:	

2	Project van inschrijver:	
	Rol inschrijver in dit project:	
	Indien het een referentieproject betreft dat uitgevoerd is in een combinatie, aangeven welk percentage van deelneming de partij in die combinatie had. Geeft hierbij tevens aan hoe de verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de combinatie is geweest.	

3	Gemeente:	
	Contactpersoon bij gemeente:	
	Telefoonnummer:	
	E-mailadres:	

4	Planning:	
	Ontwikkeltermijn:	
	Uitvoeringstermijn:	

5	Projectomvang:	
	Programma:	m ² BVO
		m ² BVO

6	Duurzaamheid:	
	Welk duurzaam concept is toegepast? Hoe onderscheidend en toekomstgericht was dit?	
	Gerealiseerde EPC- norm of BREEAM-kwalificatie:	

7	Foto's en beeldmateriaal:	
	Graag toevoegen foto's en of ander materiaal om een beeld van het project te geven	