



Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

IBAN NL 45 BNGH 0285 1729 48
Tel.nr: (0598) 373737
www.midden-groningen.nl

Onderdeel van het Programma Vrijkomende Locaties

Selectieleidraad Tender Vrijkomende Locatie Mars 65 te Midden-Groningen

Datum: maandag 22 september 2025

Voorwoord

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Tenderprocedure voor de verkoop van de Vrijkomende Locatie aan de Mars 65 in Hoogezand. Op 22 september 2025 is de Procedure gestart met de openbare bekendmaking, beschreven in deze Selectieleidraad en gepubliceerd via TenderNed tendernummer **TN 548016**

In de gemeente Midden-Groningen is een groot aantal locaties beschikbaar gekomen die eigendom zijn van de gemeente. Het gaat om locaties van voormalige schoolgebouwen, vaak met bijbehorende gym- en peuterspeelzalen. Een deel van deze gebouwen is inmiddels gesloopt, wordt binnenkort gesloopt of tijdelijk verhuurd. Deze locaties zijn gebundeld binnen het Programma Vrijkomende Locaties van de gemeente. De locatie aan de Mars 65 in Hoogezand is hier één van. Deze situatie biedt een uitgelezen kans om aan de woningbouwopgave in de gemeente Midden-Groningen een impuls te geven. Met de bouw van nieuwe woningen kan het huidige woningtekort worden aangepakt. Tegelijkertijd heeft het bouwen van nieuwe woningen een positieve impact op de leefbaarheid en vitaliteit van de verschillende wijken, kernen en dorpen.

Deze Leidraad geeft onder meer informatie over het Project, het verloop van de Procedure en de in het kader van de Procedure benodigde informatie. De Procedure volgt de werkwijze van een private aanbestedingsprocedure.

De Procedure kent een gefaseerde opzet. Op hoofdlijn ziet dat er als volgt uit:

1. Selectiefase (het selecteren van drie (3) partijen voor de inschrijvingsfase);
2. Inschrijvingsfase inclusief Dialoog (van drie (3) naar één (1) partij die het plan heeft met de beste prijs-kwaliteitsverhouding);
3. Overeenkomstfase (sluiten overeenkomst met gegunde partij).

Na ondertekening van de Overeenkomst is de tenderprocedure beëindigd. De gemeente heeft de Koper als *wederpartij*.

De Selectieleidraad fungeert als basis voor fase 1. Tevens fungeert deze Selectieleidraad als voorlopige doorkijk naar de daaropvolgende fase(n) van de Procedure.

1. Inleiding

Algemeen

Deze openbare procedure heeft als doel te komen tot de keuze voor een Koper die bereid is om het perceel aan de Mars 65 te kopen en de door haar voorgestelde ontwikkeling voor haar eigen rekening en risico te realiseren conform de uitgangspunten van de Gemeente.

Deze procedure heeft het karakter van een private aanbestedingsprocedure. Aanbieder is voor deze procedure géén aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, of de Europese aanbestedingsrichtlijnen. Aanbieder verklaart derhalve de Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, niet van toepassing op deze tender.

Geïnteresseerde partijen voor de ontwikkeling van het perceel naar zelfstandige en deels zorggeschikte woningen kunnen voorliggende Selectieleidraad via TenderNed downloaden en aan de hand van de Selectieleidraad zelf bepalen of en in welke mate zij aan de gestelde eisen en criteria kunnen voldoen. De gevraagde gegevens dienen Gegadigden aan te leveren via TenderNed.

Aanbieder heeft gekozen voor een tenderprocedure met dialoog om de flexibiliteit en creativiteit van de markt te benutten, binnen de door de Aanbieder gestelde kaders, en ruimte voor initiatieven te bieden. Het eindresultaat is niet vast omljnd, maar dient binnen de voorwaarden opgesteld door Gemeente en omgeving te vallen. Partijen kunnen hier hun eigen invulling aan geven.

Aanbieder zoekt naar een Gegadigde die:

- De woningbouw (opstallen en bijbehorende omgeving) voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen en realiseren;
- Het openbaar en semi-gebied ontwikkelt en realiseert en een kwalitatieve toevoeging vormt voor de wijk. Innovatieve oplossingsrichtingen hebben om de gestelde ambities waar te maken;
- Creativiteit in kunnen zetten ten behoeve van de ontwikkeling;
- Ervaring en affiniteit hebben met participatietrajecten voor een soepele verwezenlijking van de ambities.

Achtergrond

Als gevolg van de uitvoering van het scholenprogramma van de Gemeente zijn diverse oude schoolgebouwen, vaak met bijhorende gymzalen en/of peuterspeelzalen, leeg komen te staan of komen binnenkort leeg. Een deel van de oude schoolgebouwen is inmiddels gesloopt. Door het vrijkomen van een groot aantal locaties in verschillende kernen van de gemeente Midden-Groningen is er behoefte ontstaan om deze locaties gefaseerd te verkopen.

Hiervoor is het Programma 'Vrijkomende Locaties' opgesteld, dat gericht is op herontwikkeling van deze locaties. Met de bouw van nieuwe woningen kan niet alleen het huidige woningtekort worden aangepakt, maar ook de leefbaarheid en vitaliteit van wijken, dorpen en kernen worden verbeterd.

Doelstellingen Programma Vrijkomende Locaties

Het doel van het Programma is het realiseren van een hoogwaardige en duurzame herontwikkeling of herbestemming van de vrijkomende locaties. Hierbij ligt de nadruk op het creëren van een toekomstbestendige, veilige en gezonde woon-, werk- en leefomgeving, met woningbouw als belangrijkste speerpunt.

Differentiatie in het woningaanbod

Om dit doel te bereiken, wordt gestreefd naar een divers woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Midden-Groningen, zoals starters, jongeren en ouderen. Voor elke locatie wordt maatwerk geleverd, waarbij gekeken wordt naar de ruimtelijke inpassing, de lokale woningbouwbehoefte en de wensen van de omgeving.

Betaalbaarheid

Binnen het Programma Vrijkomende Locaties van de gemeente is betaalbaarheid een belangrijke pijler. Op totaalniveau wordt binnen het Programma Vrijkomende Locaties gestreefd naar 50 procent van het woningaanbod in de betaalbare woningcategorie. Binnen het Programma Vrijkomende Locaties wordt onderscheid gemaakt tussen betaalbaar hoog (€295.000,- - € 355.000,- - VON) en betaalbaar laag (tot € 295.000,- - VON).

Actieve participatie

De aanpak wordt gekenmerkt door een gebiedsgerichte benadering, waarin actieve participatie van belanghebbenden een centrale rol speelt. De kaders van het omgevingsplan en het kavelpaspoort zijn om deze reden vastgesteld in afstemming met de omgeving, zodat de plannen goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de betrokkenen. Voor een goede uitvoering van de participatie wordt verwezen naar de gemeentelijke documenten, zoals de Startnotitie Participatie (bijlage 1) en de Leidraad Participatie en Beleidskader van het college (bijlage 2).

Overeenkomst

Het doel van de Procedure is dat de Aanbieder uiteindelijk een overeenkomst sluit met de partij aan wie de opdracht wordt gegund.

De Overeenkomst kent de volgende onderdelen:

- Koop: in dit deel van de overeenkomst worden normaal gebruikelijke bedingen opgenomen;
- Ontwikkeling: dit deel van de overeenkomst bevat bepalingen met betrekking tot onder andere het inrichtingsplan, het programma en de samenwerking met Gemeente en omgeving.

Het concept voor de Overeenkomst wordt verstrekt bij de start van de Inschrijvingsfase.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Project en de opgave nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen beschreven en in hoofdstuk 4 de selectieprocedure. Hoofdstukken 5 en 6 gaan in op een globaal overzicht van de procedure en op de Inschrijvingsfase en de Overeenkomstfase: de stappen in de procedure, de vereiste documenten van Inschrijvers, en de manier van beoordeling.

2. Opgave en ontwikkellocatie

In dit hoofdstuk worden de locatie en de ontwikkelopgaven voor de locatie beknopt omschreven, waarbij ook de bijbehorende ambities worden toegelicht.

Omschrijving Opgave

Een van de uitdagingen waarmee de gemeente Midden-Groningen momenteel wordt geconfronteerd, is het woningtekort. De vraag naar geschikte huisvesting overtreft het beschikbare aanbod aanzienlijk, waardoor veel doelgroepen binnen de Gemeente worstelen om passende woonruimte te vinden. Het toevoegen van extra woningen aan de lokale woningvoorraad is daarom van cruciaal belang om deze problematiek aan te pakken en een significante bijdrage te leveren aan het verminderen van het woningtekort.

Een van de doelgroepen die worstelt met passende woonruimte vinden zijn senioren. Door vergrijzing is er een groeiende vraag naar woningen voor ouderen die zo zijn ontworpen dat het de zelfstandigheid van een bewoner ondersteunt en (toekomstige) zorg in de thuishouding mogelijk maakt. Een manier om hierop in te spelen is het ontwikkelen van nieuwe geclusterde zorggeschikte woningen voor mensen met een (toekomstige) behoefte aan (intensieve) verpleegzorg.

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige rolstoelgeschikte, nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van Wlz-zorg te kunnen leveren, zijn deze wooneenheden en het woongebouw rolstoelgeschikt, met voldoende manoeuvreerruimte; een ruime badkamer, voldoende brede gangen en toegangsdeuren. De geclusterde woonvorm heeft een algemene ruimte om ontmoeting te stimuleren tussen bewoners en/of buurtbewoners. Classificatiesystemen waarin de specificaties van zorggeschiktheid worden uitgelicht betreffen onder andere het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) klasse 3 en 4 of het Woonkeur-certificaat 5 en 6.

Volgens de concept Woonzorgvisie 2025 (Bijlage 3) zijn er tot 2041 205 extra zorggeschikte woningen nodig in de gemeente Midden-Groningen. Deze woonzorgvisie is nog niet definitief en is nog niet vastgesteld door de Gemeenteraad. De verwachting is dat dit in oktober 2025 gebeurt. De zorggeschikte woningen leveren volgens de Woonzorgvisie een bijdrage aan:

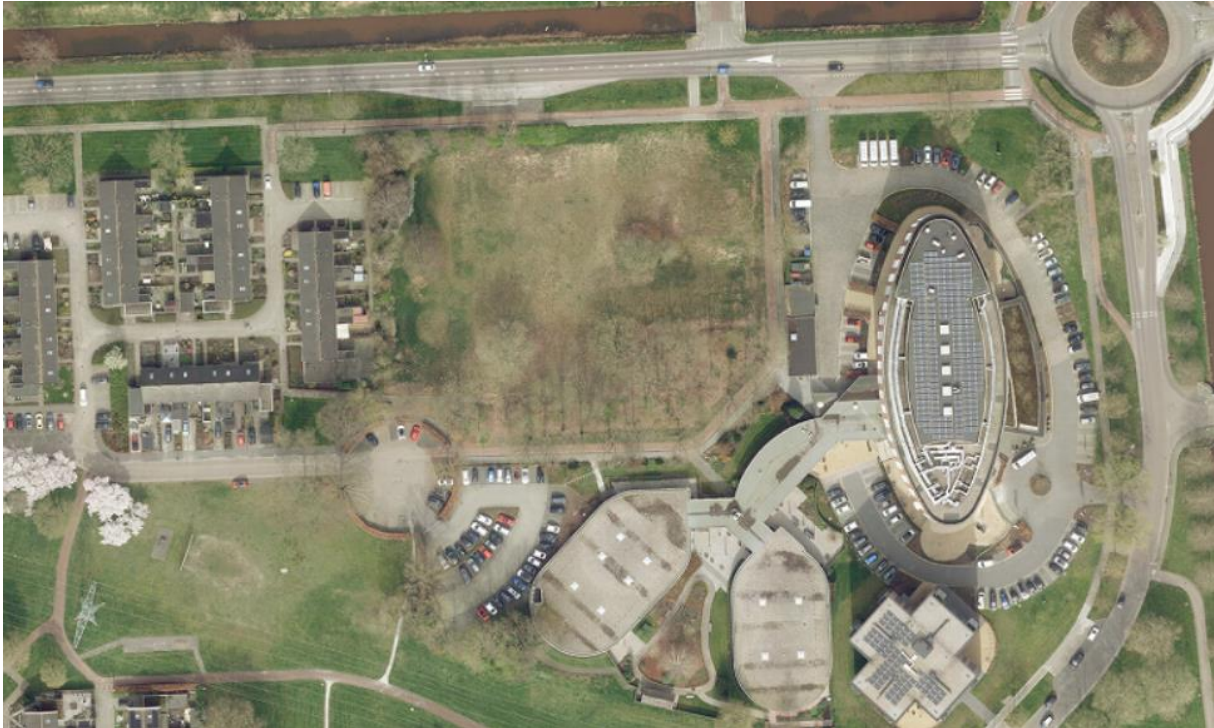
- Een hogere mate van zelfstandigheid en zelfredzaamheid van inwoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Oftewel, langer zelfstandig thuis wonen.
- Samenredzaamheid. Inwoners kunnen bij elkaar en in hun directe omgeving terecht voor ontmoeting, ondersteuning en hulp.
- Stimuleren van inwonersinitiatieven die gericht zijn op samenredzaamheid voor wonen met zorg en ondersteuning.

Het bouwen van nieuwe woningen stelt de gemeente Midden-Groningen in staat het huidige woningtekort aan te pakken en tegelijkertijd een positieve impact te creëren op de bredere gemeenschap. Daarnaast stimuleert het de doorstroming op de lokale woningmarkt. Ook zet de gemeente in op zogenaamde “alleskunnners”. Deze voldoen aan de eisen voor nultreden woningen en dus geschikt zijn voor ouderen, maar ook aantrekkelijk voor jongeren.

Ontwikkellocatie

Hieronder wordt voor de locatie een beschrijving gegeven van het huidige gebied, evenals de specifieke ambities die daarvoor zijn vastgesteld. In de bijlage is een kavelpaspoort opgenomen met referentiebeelden en ontwikkelingsrichtlijnen (aan de Selectieleidraad gehecht als Bijlage 4 respectievelijk Bijlage 5). Daarnaast is de verkooptekening van de locatie bijgevoegd in bijlage 6.

Locatie Mars 65, Hoogezand



Locatie Mars 65, Hoogezand. Zie verkooptekening (bijlage 6) voor een exacte afbakening van het perceel.

Beschrijving huidig gebied

De locatie is gelegen in het noordoostelijke deel van Woldwijk in de nabijheid van het winkelcentrum De Hooge Meeren. Woldwijk is gebouwd in de jaren 80 van de vorige eeuw en bestaat (met name) uit rijwoningen en tweekappers. Deze woningen hebben één (1) tot twee (2) bouwlagen met een kap. Een uitzondering is het complex van ZINN Zorg met een maximale hoogte van 8 bouwlagen. Dit complex grenst aan de oost- en zuidzijde van de locatie. Tussen het complex en de locatie loopt ook een fiets- en wandelroute die een verbinding vormt met het winkelcentrum. Tenslotte is er sprake van een parkachtige omgeving. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 9.500 m².

ZINN

Ten oosten van het perceel bevindt zich de Burcht van zorginstelling ZINN. In De Burcht biedt ZINN zorg aan diverse doelgroepen, waaronder ouderen met een intensieve zorgvraag, mensen met dementie en bewoners die thuiszorg nodig hebben. Vanuit De Burcht wordt met zes thuiszorgteams, inclusief een Mobiel Geriatrisch team, Medisch Technisch Handel-team en Volledig Thuis-team een compleet zorgaanbod voor de bewoners van de wijk en van Hoogezand aangeboden. Kijkend naar de ambitiedoelstelling voor zorggeschikte woningen op de Mars locatie kunnen ZINN en de geplande ontwikkeling elkaar in de toekomst versterken op zowel ruimtelijk als zorggericht vlak.

De Gemeente staat in contact met ZINN. Het is niet de bedoeling dat partijen tijdens de selectiefase zelf contact zoeken met ZINN.

Woldwijck

De wijk wordt opgedeeld in Woldwijck- Oost, Midden en West. Al deze gebieden hebben hun eigen bewonerscommissie. Overkoepelend bewonersvertegenwoordigingsorgaan is het Platform Woldwijck. Het Platform is het eerste aanspreekpunt voor participatie met de buurt en zet zich in voor een leefbare wijk voor bewoners.

Ambitiedoelstellingen

Binnen de Gemeente heeft een woningmarktonderzoek plaatsgevonden om een beeld te vormen van de woningbouwbehoefte de komende jaren in Midden-Groningen. Op basis van het marktonderzoek en eerdere participatie bijeenkomsten zijn er uitgangspunten voor de locatie opgesteld.

Ambitiedoelstelling 1: Betaalbaarheid

Voor de Mars geldt de eis dat de helft van het totale aantal woningen in de betaalbare categorie moet liggen. Wij maken hierin bij koopwoningen onderscheid tussen betaalbaar hoog (€295.000,- - € 355.000, - VON) en betaalbaar laag (tot € 295.000, - VON). Bij huurappartementen (middeldure huur) moet dit conform de huurgrenzen zijn die zijn vastgesteld door de rijksoverheid in de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 conform het geldende Woningwaarderingssstelsel (WWS).

Ambitiedoelstelling 2: Zorggeschikt concept en sociale cohesie

De zorggeschikte woningen moeten ouderen in staat stellen om langer zelfstandig thuis te wonen. Dit betekent dat de woningen geschikt moeten zijn voor ouderen met een zorgvraag en dat ze het makkelijker moeten maken om deze zorg te ontvangen. Denk hierbij aan extra ruimte en aandacht voor toegankelijkheid (rolstoel- en rollatorgeschikt) maar ook aan slimme oplossingen zoals domotica. Ook moeten de woningen geclusterd zijn met gemeenschappelijke ruimte die de sociale cohesie tussen bewoners bevordert. De woningen dienen een bijdrage te leveren aan de punten waar de gemeente binnen de Woonzorgvisie op inzet; zelfstandigheid, zelfredzaamheid en samenredzaamheid.

Ambitiedoelstelling 3: Gevarieerd woningaanbod

Zoals hierboven aangegeven is het streven om op de locatie Mars woningen te ontwikkelen die aansluiten bij de behoeften van ouderen met een zorgbehoefte (nu of in de toekomst). Dit betekent dat in ieder geval 33% van het aantal woningen zorggeschikt moet zijn. Voor de overige woningen is ruimte voor andere woningtypen. De gemeente hecht daarbij waarde aan een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen.

Ambitiedoelstelling 4: Aantrekkelijke openbare ruimte

In het plan moet rekening gehouden worden met een aantrekkelijke, groene openbare ruimte die aansluit op de omgeving en ontmoeting en interactie tussen bewoners en met de wijk aanmoedigt. Door het creëren van bijvoorbeeld groene zones, zitplaatsen, mogelijkheden tot bewegen en andere ontmoetingsplekken wordt de kans vergroot dat bewoners met elkaar in contact komen en zich verbonden voelen met elkaar en de omgeving.

Omgevingsplan

Wijziging functie (bestemming) van het perceel

De Gemeente werkt momenteel aan een afwijking van het omgevingsplan voor het gebruik van deze locatie middels een BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit), waarbij woningbouw op deze locatie mogelijk wordt.

De afwijking van het omgevingsplan voor het gebruik voor woningbouw is gebaseerd op het kavelpaspoort van het betreffende perceel. De onderstaande eisen, opgenomen in het kavelpaspoort, maken ook deel uit van het afwijkingsbesluit.

Het landelijke Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) werkt nog steeds niet optimaal. Eventuele problemen met het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) en de benodigde software hiervoor liggen dan ook buiten onze macht. Desondanks koersen wij op een terinzagelegging van het ontwerpbesluit van de BOPA vanaf eind september/begin oktober 2025. Het ontwerp ligt dan 6 weken ter inzage, Indien er geen zienswijzen worden ingediend, zal de BOPA in december 2025 worden verleend.

Eisen voor de locatie

Onderstaande eisen maken deel uit van de BOPA. Deze eisen zijn verder uitgediept in het eisen en wensen document en de ambitiedoelstellingen.

Voor de locatie zijn de specifieke eisen als volgt:

- Programma: Appartementen in één of meerdere gebouwen;
- Aantal: Minimaal 30 en maximaal 72 eenheden
- Minimaal 33% van het totale programma is zorggeschikt.
- Minimaal 50% van het programma dient in de betaalbare categorie te vallen (huur of koop)
- Bouwhoogte: 3 (11 meter) tot 5 (17 meter) bouwlagen inclusief verdiept parkeren.
- Dakhelling: Plat afgedekt
- Verkeer: De ontsluiting van het verkeer verloopt via de Mars.
- Parkeren: Parkeren voor bewoners verdiept. Parkeren van bezoekers (0.3 per bewoner in parkeernorm) mag op het maaiveld worden opgelost. Een sluitende parkeerbalans conform de parkeernormering vermeld in het Eisen en Wensen document in Bijlage 5
- Openbare ruimte: Groene openbare ruimte die de sociale cohesie en mogelijkheden tot ontmoeting bevordert. Dit zal door de inschrijvende partij ontwikkeld moeten worden.

Prijs

Voor de grondverkoop van deze ontwikkellocatie wordt ook een grondbod gevraagd. Op basis van het ruimtelijk en programmatisch voorstel zal de Inschrijver in de volgende fase ook een financiële aanbieding doen. Onderdeel van het grondbod zijn ook de kosten voor aanleg en inrichting van de (semi-)openbare ruimte. Het gaat dan om de volledige werkzaamheden van bouwrijp en woonrijp maken, ontwikkeling en realisatie van woningen tot en met de oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente. De minimale grondprijs is vastgesteld op €1.350.000, - excl. BTW.

3. Aanmelding

Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

Dit hoofdstuk heeft betrekking op eisen die aan Gegadigden worden gesteld. Deze kunnen worden ingedeeld in uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Aanmelding, of als de Aanmelding niet aan de geschiktheidseisen voldoet, volgt uitsluiting van de desbetreffende Gegadigde(n).

Controle

Na ontvangst van de Aanmelding voert de Aanbieder een controle uit op compleetheid en juistheid van de Aanmelding. Niet-complete en/of onjuiste Aanmeldingen worden terzijde gelegd.

Uitsluitingsgronden

Gegadigde/Deelnemer/Inschrijver wordt uitgesloten in de navolgende gevallen:

- Heeft een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak voor een veroordeling ter zake van:
 - Deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/733/JBZ van de Raad, (PbEG 1998, L 351);
 - Omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997 (PbEG 1997, L 195) respectievelijk artikel 3, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad (PbEG 1998, L 358);
 - Fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
 - Witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).
- Verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord, en verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
- Heeft een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak voor een veroordeling op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel;
- Heeft in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout begaan die door de Gemeente Midden-Groningen aannemelijk kan worden gemaakt;
- Heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
- Heeft zich niet in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een Aanbieder van hem waren verlangd of hij heeft die inlichtingen niet verstrekt.
- Is niet ingeschreven in het Handelsregister.

Met ondertekening van de Deelnameverklaring verklaart Gegadigde dat geen van de hierboven gestelde voorwaarden op hem van toepassing zijn. Bij een Consortium dienen alle consortiumleden de verklaring te ondertekenen. Aanbieder behoudt zich het recht voor om van de drie geselecteerde gegadigden per locatie bewijsstukken op te vragen. Deze bewijsstukken zijn:

- Geldige Gedragsverklaring Aanbesteden, niet ouder dan twee jaar;

- Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden.

Geschiktheidseisen

Via het stellen van geschiktheidseisen moet blijken of de Gegadigde naar het oordeel van de Aanbieder geschikt is om de Opdracht te verrichten.

Technische bekwaamheid

Gegadigde wordt gevraagd zijn technische bekwaamheid aan te tonen door per onderstaande kerncompetentie een referentie aan te leveren waaruit blijkt dat Gegadigde voldoet aan de geformuleerde kerncompetenties. Per kerncompetentie mag slechts één referentie worden aangeleverd. Het is echter toegestaan om met één referentie aan meerdere kerncompetenties te voldoen, mits de gevraagde ervaring daaruit helder en ondubbelzinnig blijkt. Wanneer meer dan één referentie per kerncompetentie wordt opgegeven, wordt alleen de eerste referentie als ingediend beschouwd en de overige referenties niet.

De referenties dienen betrekking te hebben op een opstalontwikkeling waarbij de Gegadigde eindverantwoordelijkheid heeft gedragen. Daarnaast mag de oplevering van de referentieopdracht niet langer dan 5 jaar geleden zijn, gerekend vanaf het moment van Inschrijving op deze aanbesteding.

De kerncompetenties dienen te worden aangetoond door het overleggen van een referentie, welke voorzien is van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de desbetreffende opdrachtgever. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het model in Formulier C. Voor de onderbouwing is een maximum van twee (2) pagina's A4 inclusief beeldmateriaal toegestaan. Gegadigde geeft de Aanbieder tevens toestemming om indien gewenst contact op te nemen met de opgegeven contactpersoon.

Indien Gegadigde een Samenwerkingsverband is, dienen de samenwerkende partijen gezamenlijk te voldoen aan deze eis. Als voorbeeld: een Samenwerkingsverband bestaat uit twee partijen. Er wordt aan de geschiktheidseisen voldaan als de ene partij met een referentie aantoont dat hij voldoet aan kerncompetentie 1, en de andere partij met referenties aantoont dat hij voldoet aan kerncompetentie 2.

Indien een door Gegadigde aangeboden referentie niet voldoet aan bovenstaande eisen, volgt uitsluiting van de verdere aanbestedingsprocedure.

Competentie 1: Wonen en zorg

Gegadigde heeft ervaring met het voor eigen rekening en risico realiseren van woonvormen met een zorgaspect aansluitend op de ambitiedoelstellingen van de locatie Mars. Daarbij was gegadigde eindverantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie, verkoop en/of verhuur van het vastgoed.

Competentie 2: Gestapelde woningbouw

Daarnaast heeft gegadigde ervaring met het ontwikkelen en realiseren van gestapelde (zijnde meer dan drie bouwlagen vanaf maaiveld) woningbouw. Daarbij was gegadigde eindverantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie, verkoop en/of verhuur van het vastgoed.

Competentie 3: Omgevingsmanagement

Gegadigde heeft ervaring met stakeholdersmanagement in een gebiedsontwikkeling waarbij participatie en afstemming met omwonenden, belanghebbenden en stakeholders een integraal onderdeel waren van de opgave.

Competentie 4: Parkeren

Gegadigde heeft ervaring met het realiseren van (half)ondergronds parkeeroplossingen.

Financieel economische draagkracht

De navolgende geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht zijn van toepassing. Indien Gegadigde aan onderstaande eisen niet voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

Liquiditeit en solvabiliteit

De financiële en economische draagkracht van de Gegadigde dient te worden aangetoond door middel van de volgende zaken:

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te kunnen leggen met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie jaar. Indien de gegevens over boekjaar 2024 ten tijde van de Aanmelding niet beschikbaar zijn, dan dient Gegadigde de gegevens over de jaren 2021-2023 over te leggen, onder overlegging van een verklaring van de accountant te dezer zake. De Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0; de Gegadigde dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 20%;
- Voor het aanleveren van deze informatie dient Formulier B te worden gebruikt; overige bewijsmiddelen dienen op verzoek te worden overgelegd;
- De liquiditeitsratio (Quick Ratio) en solvabiliteitsratio worden berekend met gebruikmaking van onderstaande formules:

Liquiditeit	
Liquiditeit =	$\frac{\text{(debiteuren + liquide middelen)}}{\text{kort vreemd vermogen}}$

Solvabiliteit	
Solvabiliteit =	$\frac{\text{totaal eigen vermogen}}{\text{balanstotaal}} \times 100\%$

Bij indiening in een Samenwerkingsverband

De financiële en economische draagkracht van de Gegadigde dient te worden aangetoond door middel van de volgende zaken:

- Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te leggen met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit over de afgelopen drie jaar;
- Elk van de samenwerkende partijen dient te beschikken over een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0; elk van de samenwerkende partijen dient te beschikken over een gemiddeld solvabiliteitsratio van groter dan of gelijk aan 20%;
- Voor het aanleveren van deze informatie dient Formulier B en het bijhorende invulmodel te worden gebruikt.
- Gegadigde dient de bewijsstukken eerst over te leggen na daartoe gedaan verzoek van Aanbieder.

Beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Voor de Aanbieder is het van belang dat Gegadigde voldoende is verzekerd tegen beroepsrisico's. Gegadigde verklaart door het ondertekenen van de Deelnameverklaring, dat hij bij een verzoek daartoe van de Aanbieder, binnen zeven (7) kalenderdagen een kopie van een geldige beroepsaansprakelijkheid- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeringsspolis waaruit een minimale dekking blijkt van ten minste € 2.500.000,00 per gebeurtenis per jaar.

4. Selectiecriteria

Indien er meer dan drie (3) Gegadigden per locatie zijn op wie de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn en die voldoen aan de geschiktheidseisen, worden de geschikt bevonden verzoeken tot deelneming beoordeeld en gerangschikt op basis van een visie.

Visie op de opgave

In de visie (maximaal 2 A4 pagina's inclusief afbeeldingen) moet beschreven worden hoe de ambitiedoelstellingen verwerkt worden in het plan. Hierbij dient speciaal aandacht te worden besteed aan hoe een aantrekkelijke leefomgeving zowel binnen als buiten wordt gecreëerd die de sociale cohesie (in het vastgoed, het zorgconcept en de wijk) bevordert en aan de manier waarop zorggeschiktheid in de plannen wordt verwerkt. Deze visie moet onderbouwd worden met referenties inclusief onderbouwing waarom deze van toepassing zijn op bovenstaande punten. Indien Gegadigde geen referenties beschikbaar heeft voor delen van de visie zal er een onderbouwing geschreven moeten worden waarom Gegadigde zich toch geschikt acht voor deze ontwikkeling.

Beoordelingskader

Het toekennen van punten is als volgt opgebouwd. Voor de gehele visie kunnen maximaal 10 punten worden behaald:

Matig		0	<ul style="list-style-type: none">▪ De beantwoording is volledig.▪ De beantwoording is echter op één of meerdere onderdelen in onvoldoende mate duidelijk en concreet. <p>Dit kan <i>bijvoorbeeld</i> het geval zijn wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none">○ De beantwoording op inhoud niet relevant is en/of niet bijdraagt aan de doelstelling die de Opdrachtgever met het betreffende criterium/gestelde visie beoogt;○ Uit de beantwoording niet duidelijk blijkt op welke wijze deze daadwerkelijk bijdraagt aan het te behalen resultaat, of;○ De beantwoording niet of beperkt is voorzien van concrete informatie ter onderbouwing van de beantwoording.
Neutraal		4	<ul style="list-style-type: none">▪ De beantwoording is volledig.▪ De beantwoording is in voldoende mate duidelijk en concreet.▪ Met de beantwoording worden de doelstelling(en) die de Opdrachtgever met het betreffende criterium/visie nastreeft, gerealiseerd.▪ Met de beantwoording toont inschrijver zich bekwaam om de opdracht conform de gestelde (minimum)eisen te kunnen uitvoeren.▪ Uit de beantwoording blijkt echter geen meerwaarde*.
Goed		7	<ul style="list-style-type: none">▪ De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.▪ Uit de beantwoording blijkt duidelijk meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium/visie

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij deels gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.
Zeer goed		10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet. ▪ Uit de beantwoording blijkt duidelijk de meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium. ▪ De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij volledig gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie. ▪ De beantwoording overtreft de verwachtingen van de Opdrachtgever.

** Onder meerwaarde wordt verstaan de toevoeging die de Inschrijving biedt bovenop hetgeen in de aanbesteding door de Aanbestedende dienst wordt gevraagd in relatie tot het betreffende criterium.*

De drie Gegadigden met de hoogste score worden geselecteerd voor de Inschrijvingsfase. Indien meerdere gegadigden een gelijke score hebben en in aanmerking komen voor selectie zal een loting door de notaris bepalen welke gegadigden doorgaan naar de inschrijvingsfase.

Beoordelingscommissie

Aanbieder heeft een Selectiecommissie ingesteld die in de procedure de ingediende stukken van Aanmelder zal beoordelen met inachtneming van het gestelde in de betreffende selectieleidraad.

De Selectiecommissie voor de selectiefase is als volgt samengesteld:

Discipline/afdeling/deskundigheid	
1.	Programmaleider Gemeente Midden-Groningen
2.	Adviseur Ruimtelijke Plannen Gemeente Midden-Groningen
3.	Adviseur Stedenbouw Gemeente Midden-Groningen
4.	Adviseur Sociaal beleid Zorg
5.	Projectleider vrijkomende locaties

De Selectiecommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter. Daarnaast wordt de Selectiecommissie bijgestaan door interne en externe adviseurs zonder stemrecht.

Beoordelingsprocedure

De Selectiecommissie beoordeelt de ingediende stukken voor de visie volledig onafhankelijk van andere ingediende stukken.

De leden van de Selectiecommissie beoordelen de stukken eerst aan de hand van de in deze leidraad beschreven ambities en eisen. Hierbij wordt vastgesteld in hoeverre zij overtuigd zijn van de toegevoegde waarde die de gegadigde levert in het kader van de programmadoelstellingen en de ambities voor de betreffende locatie.

De individuele beoordelingen worden vervolgens ingebracht in een consensusvergadering, wat leidt tot een gezamenlijke eindbeoordeling door de Selectiecommissie. Deze eindbeoordeling bepaalt de rangorde van de deelnemers.

Communiceren van de beoordeling

Aanbieder maakt de uitslag van de beoordelingen bekend door de betreffende partij te informeren over het al dan niet geselecteerd zijn voor de volgende fase, inclusief een kwalitatieve onderbouwing op basis van de bevindingen van de Selectiecommissie. De rangorde in de beoordeling en de onderlinge verschillen in waardering worden niet gedeeld met de Gegadigden, onder andere omdat deze ook van invloed zijn op de verdere beoordeling van de Inschrijving. In de inschrijvingsfase is er ruimte voor maximaal drie (3) Deelnemers. Keuzes en afwijzingen worden medegedeeld met een motivering, die van kwalitatieve aard is. Deze motivering wordt opgesteld door de Beoordelingscommissie. De inhoud hiervan valt onder de uitsluitende bevoegdheid van de Beoordelingscommissie, en de Gegadigde heeft geen recht op een uitgebreidere motivering. Gegadigde conformeert zich derhalve aan het oordeel van de Beoordelingscommissie.

Bezwaar selectiebesluit

Indien een Gegadigde tegen de uitslag van de beoordeling een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de Aanbieder te betekenen uiterlijk op de zevende dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve selectiebeslissing is medegedeeld.

Indien binnen deze termijn van zeven (7) kalenderdagen een kort geding dagvaarding niet correct is betekend, zal de Aanbieder naar verwachting overgaan tot definitieve selectie van de Gegadigden. Indien de afgewezen of ongeldig verklaarde Gegadigden niet, niet tijdig of niet correct binnen de bedoelde termijn een dagvaarding voor een civiel kort geding aan de Aanbieder hebben betekend, worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de beslissing tot terzijdelegging van de Aanmelding door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Zodra Aanbieder de geselecteerde Gegadigden in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dienen de geselecteerde Gegadigden in deze kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot selectie.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Aanbieder de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens hij tot verder vervolg van de procedure, als hiervoor omschreven, overgaat. De Aanbieder behoudt zich verder het recht voor een eventueel hoger beroep af te wachten alvorens hij tot vervolg van de tenderprocedure overgaat.

5. Procedure

Procedureel

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van de selectiefase:

1. Publicatie Selectieleidraad;
2. Indienen vragen t.b.v. eerste Nota van Inlichtingen
3. Eerste Nota van inlichtingen;
4. Indienen vragen t.b.v. tweede Nota van Inlichtingen
5. Tweede Nota van Inlichtingen;
6. Indienen aanmelding;
7. Beoordeling aanmeldingen;
8. Selectiebesluit.

De in deze fase ingediende stukken blijven ook na de selectiefase een grondslag vormen voor de beoordeling.

Stellen van vragen

Na de publicatie van de Selectieleidraad worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inlichtingen te verkrijgen via een eerste Nota van Inlichtingen. Hiervoor dienen gegadigden gebruik te maken van TenderNed. Vragen die per e-mail worden gesteld worden niet in behandeling genomen.

Op basis van de beantwoording van deze vragen en overige verstrekte inlichtingen stelt Aanbieder een Nota van Inlichtingen op, die deel uitmaakt van de Aanbestedingsstukken. Deze Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed.

Naar aanleiding van de eerste Nota van Inlichtingen kunnen gegadigden opnieuw vragen indienen. De Aanbieder zal deze vragen bundelen en verwerken in een tweede Nota van Inlichtingen.

Aanbieder veronderstelt dat door de beantwoording van de vragen in de Nota van Inlichtingen, vragen en/of opmerkingen van Gegadigden afdoende zijn beantwoord en dat de Gegadigden geen bezwaren meer hebben ten aanzien van de tender.

Vragen over de werking van het platform kan via de servicedesk van TenderNed.

Uitnodiging tot aanmelding

Aanbieder nodigt Gegadigden uit zich voor de procedure aan te melden door middel van ondertekening en toezending van de Aanmelding aan Aanbieder.

De Aanmelding moet worden ingediend via TenderNed.

Inhoud aanmelding

Een aanmelding bestaat uit:

- Formulier Deelnameverklaring (Formulier A)
- Formulier Liquiditeit en Solvabiliteit (Formulier B)

- Formulier Model Referenties Kerncompetenties (Formulier C)
- Visie

Onvolledige aanmelding

Aanbieder beoordeelt de Aanmeldingen op basis van tijdige ontvangst en volledigheid. Indien de Aanbieder constateert dat een Aanmelding of de gevraagde bijlagen niet compleet zijn en waar het voor Aanbieder duidelijk een niet bedoelde omissie aan de zijde van Gegadigde betreft, stelt de Aanbieder de betreffende Gegadigde hiervan telefonisch op de hoogte via het door de Gegadigde opgegeven telefoonnummer. De Gegadigde krijgt, ter beoordeling van de Aanbieder, de mogelijkheid om binnen 4 uur na het telefonisch contact de ontbrekende documenten digitaal aan te leveren bij de Aanbieder op het genoemde e-mailadres. Na deze termijn is het niet meer mogelijk om ontbrekende documenten in te dienen. Aanbieder controleert de eventueel ingediende documenten alsnog.

Procedure bij ontbreken van aanmeldingen

In het kader van deze tenderprocedure geldt dat indien er geen Gegadigden zijn die zich aanmelden, de locatie niet zal worden gegund. Dit houdt in dat als er geen geldige inschrijving wordt ontvangen, de Aanbieder zich het recht voorbehoudt om deze locatie niet toe te wijzen. De aanbieder zal in dat geval beoordelen of we de locatie opnieuw in de markt zetten of andere alternatieve maatregelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen van de aanbesteding te realiseren.

Fasering Procedure

De Procedure kent 3 fasen c.q. onderdelen, te weten:

1. Selectiefase (naar drie partijen);
2. Inschrijvingsfase inclusief Dialoog (van drie naar één partij);
3. Overeenkomstfase (één partij).

Planning op hoofdlijnen

Voor het bepalen van de verwachte doorlooptijden van de Procedure geldt onderstaande planning.

Indien mocht blijken dat, om welke reden dan ook, de data niet gehaald worden, dan behoudt Aanbieder zich het recht de planning aan te passen. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend en de planning in TenderNed is leidend.

Selectiefase	Datum
Publicatie Selectieleidraad	22 september 2025
Uiterlijke datum ontvangst van vragen voor selectiefase	9 oktober (voor 12:00)
Publicatie Nota van Inlichtingen	16 oktober 2025 (voor 17:00)
Uiterlijke datum ontvangst van vragen voor Nota van Inlichtingen 2	27 oktober (voor 12:00)
Publicatie Nota van Inlichtingen 2	3 november 2025 (voor 17:00)
Sluitingsdatum indienen Aanmelding	20 november 2025 (voor 12:00)
Versturen selectiebeslissing	4 december 2025
Einde bezwaartermijn	11 december 2025
Definitieve selectie	Wk 51 (15 t/m 19 december 2025)

Inschrijvingsfase	Datum
Start Inschrijvingsfase	Januari 2026
Dialog	Maart 2026
Inschrijving	Maart 2026
Voorlopige gunningsbeslissing	April 2026
Overeenkomst	Mei/Juni 2026

Deelnameverklaring

De Deelnameverklaring (Formulier A) omvat de eigenhandig geplaatste handtekening van degenen die bevoegd zijn de Gegadigde die een Aanmelding indient te vertegenwoordigen. Diegene die de Deelnameverklaring heeft ondertekend, staat er jegens Aanbieder voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Gegadigde te vertegenwoordigen.

Tezamen met de Deelnameverklaring dienen de navolgende stukken te worden ingediend:

- Als de Deelnameverklaring wordt ondertekend namens een reeds opgerichte Nederlandse rechtspersoon of maatschap of vennootschap:
 - Een actueel uittreksel uit het handelsregister, waaruit blijkt dat de ondertekenaar(s) vertegenwoordigingsbevoegd is/zijn op het moment van ondertekening van de Deelnameverklaring;
- Indien de Deelnameverklaring wordt ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon, een Legal opinion met een datering van maximaal zeven (7) dagen voor ondertekening van de Deelnameverklaring, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
 - Dat degene(n) die de Deelnameverklaring heeft/hebben ondertekend op het tijdstip van de ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was/waren;
 - Dat de rechtspersoon namens wie de Deelnameverklaring werd ondertekend, geldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
 - In geval van Consortium dienen alle consortiumleden de verklaring te ondertekenen.

Tendermanagement

De aanbieder in deze tenderprocedure is de gemeente Midden-Groningen.

Voor deze tenderprocedure werkt de gemeente via het platform TenderNed met een digitale vorm van aanmelden en inschrijven. Dit houdt in dat alle communicatie, de gehele Procedure, de Aanmeldingen en de Inschrijvingen via TenderNed zullen lopen. Dit geldt zowel voor Aanbieder als voor Gegadigden c.q. Deelnemers c.q. Inschrijvers. Dit betekent het volgende:

- Het downloaden, uploaden en koppelen van alle Documenten en gevraagde stukken.
- Het aanleveren van vragen voor de Nota(s) van Inlichtingen via de Vraag- en Antwoordmodule en de verspreiding van de Nota(s) van Inlichtingen door Aanbieder.
- Alle communicatie en overige vragen verloopt middels 'Mijn berichten'.
- De digitale Aanmelding en later de stukken voor andere indieningsmomenten dienen voor de betreffende deadline ingediend te worden.

Een uitgebreide instructie kan gevonden worden onder het kopje 'instructies' in het TenderNed account. De Gegadigde c.q. Deelnemer c.q. Inschrijver is verantwoordelijk voor de controle op het goede en tijdige uploaden van elektronische bijlagen via het eigen TenderNed account. Aanbieder behoudt zich het recht voor om niet tijdig ontvangen elektronische stukken, vragen, antwoorden, berichten e.d. niet in behandeling te nemen.

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de Gegadigde en Aanbestedende dienst. Contact op andere dan de in de Inschrijvingsleidraad genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact absoluut noodzakelijk is en niet op een andere wijze mogelijk is, hieronder begrepen contact met de partijen die samenwerken met of ondersteuning bieden aan Aanbestedende dienst inzake de tender.

Indien Aanbestedende dienst van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of getracht heeft vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van deelname.

Van Gegadigde c.q. Deelnemer c.q. Inschrijver wordt verwacht dat hij strikte vertrouwelijkheid in acht neemt ten aanzien van de inhoud van de Documenten en de Procedure. Anderzijds zal Aanbieder de inhoud van de stukken evenzeer strikt vertrouwelijk behandelen. Gegadigden c.q. Deelnemers c.q. Inschrijvers zullen bovendien strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle vertrouwelijke informatie die hen bekend is of wordt van Aanbieder. De informatie die hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het uitbrengen van de Aanmelding. Aanbieder werkt voor deze tender samen met derden, en zal stukken slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor de beoordeling en de Procedure. Indien op grond van de Wet open overheid of een gerechtelijke uitspraak openbaarheid wordt geboden zal Aanbieder de betreffende stukken, zonder schadeplichtigheid, beschikbaar stellen.

Partijen

Algemeen

Partijen kunnen voor zichzelf dan wel in een door hen samengesteld Consortium van partijen deelnemen. Aan een Consortium worden bijzondere eisen gesteld. Tevens kan een Gegadigde een beroep doen op een derde.

Consortium

Een Consortium geldt als één Gegadigde c.q. Deelnemer c.q. Inschrijver.

Van een Consortium verwacht Aanbieder dat dit slagvaardig werkt. Indien partijen besluiten in een Consortium deel te nemen, dienen zij ten genoegen van Aanbieder aan te tonen dat het Consortium slagvaardig kan werken. Indien een Consortium deelneemt, dienen de gevraagde gegevens ten aanzien van alle ondernemers te worden aangeleverd, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven.

Het Consortium geldt als één Gegadigde. Na het indienen van de Aanmelding kan het Consortium enkel van partij(en) wisselen indien Aanbieder hiertoe toestemming heeft gegeven. Aanbieder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Consortium is bevoegd partijen toe te voegen, mits het Consortium blijft voldoen aan de eisen en criteria.

Het Consortium dient aan te geven wie welke activiteiten uitvoert en wie als penvoerder optreedt. Ieder lid van het Consortium dient de Aanmelding respectievelijk de Inschrijving te ondertekenen, waarbij alle tot het

Consortium behorende ondernemingen hoofdelijke en gezamenlijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de verplichtingen uit de Procedure respectievelijk de Overeenkomst.

Het is Gegadigde c.q. één der ondernemers binnen het Consortium niet toegestaan over en weer binnen het Consortium een zodanige exclusiviteit te bedingen dat bedoelde ondernemers niet als derde c.q. onderaannemer van andere Gegadigden c.q. Deelnemers c.q. Inschrijvers mogen optreden voor het geval bedoeld Consortium niet wordt uitgenodigd voor een opvolgende fase dan wel niet aan bedoeld Consortium wordt gegund.

Beroep op derde(n)

Een Gegadigde, waaronder tevens wordt verstaan een Consortium, kan een beroep doen op de middelen, kennis of ervaring van een of meerdere derden om aan de geschiktheidseisen te voldoen, wanneer hij zelf niet over deze middelen beschikt. Gegadigde c.q. Deelnemer c.q. Inschrijver dient in zijn Aanmelding respectievelijk Inschrijving aan te geven welk gedeelte van het Werk hij voornemens is in onder aanneming te geven en welke derden/onderaannemers dit betreft. Gunning kan uitsluitend plaatsvinden aan onderaannemers op wie de uitsluitingen als bedoeld in de Deelnameverklaring niet van toepassing zijn. Op eerste verzoek van Aanbieder legt Gegadigde aan Aanbieder over:

1. Een Deelnameverklaring van derden/onderaannemer(s) waarbij derde/onderaannemer verklaart dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn;
2. Een verklaring van Gegadigde waaruit blijkt dat de middelen, kennis of ervaring van de derde(n)/onderaannemer daadwerkelijk worden ingezet bij uitvoering van het Werk, alsmede een bewijs dat de derde(n)/onderaannemer voldoet aan de geschiktheidseisen waarvoor een beroep op hem wordt gedaan.

Het staat Gegadigde vrij derden/onderaannemers te benaderen die in een eerdere fase van de Procedure - als zijnde een Gegadigde dan wel als partij bij c.q. ondernemer in een Consortium dan wel als een derde/onderaannemer - niet zijn toegelaten tot een opvolgende fase. Alsdan geldt het bepaalde in deze paragraaf.

6. Inschrijvings- en overeenkomstfase

Inschrijving inclusief dialoog

Drie gegadigden, als dan Deelnemers zullen deelnemen aan de inschrijvingsfase. Met de drie overgebleven Deelnemers zal een Dialooggesprek worden gevoerd. Hierbij ligt de aandacht in ieder geval op een schetsverkaveling (ontwerp) en de visie van Deelnemer op een aantal thema's. Bij aanvang van deze fase ontvangen de resterende Deelnemers:

- Inschrijvingsleidraad;
- Nadere toelichting op het Dialooggesprek.
- Concept Koop- en ontwikkelingsovereenkomst.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van deze fase:

- Nota(s) van Inlichtingen;
- Aanleveren Dialoogdocumenten;
- Dialooggesprek;
- Opstellen en indienen definitieve Inschrijving.

Op basis van alle gevraagde documenten dienen Deelnemers hun Inschrijving in. Vooralsnog wordt als Inschrijving gedacht aan:

- Kwaliteit
 - Schetsontwerp met aandacht voor de ambitiedoelstellingen.
 - Het zorgconcept, toelichting op zorggeschiktheid
 - Plan van aanpak: procesomschrijving.
- Prijs
 - De prijs zal worden beoordeeld als onderdeel van de Inschrijving waaronder:
 - Grondbieding
 - Financiële onderbouwing

Een gedetailleerdere toelichting van deze onderdelen wordt hieronder gegeven. Het volledige overzicht van de gevraagde informatie en aanvullende details zal echter worden verstrekt in de Inschrijvingsleidraad.

Inschrijving kwaliteit

Ontwerp

Aanbieder ontvangt een planvoorstel op schetsontwerpniveau (dwarsdoorsnedes, verkaveling, 3d impressie). Dit planvoorstel dient te worden voorzien van een toelichting. Daarbij wordt in elk geval verwacht dat Inschrijver aandacht besteed aan:

- Integraal voorstel met beoogd programma
- De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit
- Visie op de borging van ambitiedoelstellingen specifiek voor deze locatie
 - Betaalbaarheid van de woningen
 - Diversiteit (zorggeschikt en andere doelgroepen)
 - Aantrekkelijk openbaar gebied die sociale cohesie bevordert
- Wijze waarop parkeren en bergingen worden opgelost in het plan

Zorg

Aanbieder vraagt Deelnemers om een visie aan te leveren over hoe het zorggeschikte concept is verwerkt in de ingediende plannen en hoe dit bijdraagt aan de sociale cohesie. Een nadere toelichting op de overige vereisten wordt opgenomen in de Inschrijvingsleidraad.

Een plan van aanpak

Aanbieder ontvangt graag een beknopt Plan van Aanpak van maximaal 4 pagina's. Verwacht wordt dat Inschrijver het Plan van Aanpak helder opbouwt. Het Plan van aanpak beschrijft op overtuigende wijze op welke manier het proces wordt ingericht, en toont dit aan. In het plan van aanpak moeten de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Geef aan hoe u de Gemeente, de omgeving en potentiële doelgroepen/Kopers betreft in het ontwikkelproces?
- Lever een planning op hoofdlijnen aan van gunning tot oplevering, waarin de doorlooptijden, (deel)opleveringen en belangrijke momenten zoals grondafname, aanvraag omgevingsvergunning, start verkoop, start bouw, realisatie van het openbare gebied en oplevering van de woningen zijn opgenomen. Beschrijf tevens hoe het tempo in het ontwikkel- en realisatieproces wordt gewaarborgd, ook bij tegenvallende marktomstandigheden;
- Geef inzicht in de risico's van de locatie en de wijze waarop deze beheerst worden;
- Geef een indicatie van het verkoop of verhuurproces na oplevering.

Inschrijving Prijs

Aan de Inschrijvers die worden toegelaten tot de Inschrijvingsfase, zal in de Inschrijvingsfase voor de locatie gevraagd worden een prijsaanbieding te doen. Er dient sprake te zijn van een reële bieding. Een kennelijk onredelijke bieding zal tot gevolg hebben dat de Aanbesteder de gehele Inschrijving terzijde zal leggen. Om te bepalen dat geen sprake is van een kennelijk onredelijke bieding, dient de Inschrijver zijn bieding te onderbouwen door middel van een gespecificeerd inschrijfbiljet. Het inschrijfbiljet wordt in de Inschrijvingsfase ter beschikking gesteld.

De inschrijvingscriteria zullen door Aanbieder verder worden uitgewerkt gedurende de Procedure, mede op basis van het verloop van de Procedure en de input van Deelnemers. Nadere informatie wordt verstrekt in de Inschrijvingsleidraad en in de (concept) koop- en ontwikkelingsovereenkomst.

Overeenkomstfase

Nadat Inschrijvers zijn geïnformeerd over de Voorlopige gunning van de Procedure vult Aanbieder de ontbrekende gegevens in de Overeenkomst in, waarna Aanbieder de Overeenkomst ter controle aan gegunde partij voorlegt.

Na akkoordbevinding gaan Partijen over tot ondertekening van de Overeenkomst. Ondertekening van de Overeenkomst en een verklaring daarvan van Aanbieder aan de andere Inschrijvers geldt als definitieve Gunning.

Bij het aangaan van de Overeenkomst is de Koper verplicht een bankgarantie van 10% van de Koopsom (c.q. grondopbrengst) voor de nakoming van zijn verplichtingen terzake koop en verkoop. Na levering dient een

bankgarantie ter grootte van 5% ten behoeve van de ontwikkeling voortvloeiende verplichtingen die bestaan na levering.

Inschrijvers aan wie niet is gegund, blijven in ieder geval aan hun Inschrijving gebonden tot het moment dat de Overeenkomst is getekend. Dit betreft een zelfstandige verplichting van een Deelnemer ten opzichte van Aanbieder welke voortvloeit uit het enkele feit dat Deelnemer heeft deelgenomen aan de Procedure. Met ondertekening van de Overeenkomst door Koper en Verkoper is de Procedure geëindigd.

7. Bijlagen

Bijlagen

De volgende bijlagen en invulformulieren maken integraal onderdeel uit van dit document, Offerteaanvraag.

Bijlage	Naam
1.0	Startnotitie participatiebeleid
2.0	Leidraad participatie Midden-Groningen
3.0	Concept Woonzorgwelzijnvisie
4.0	Kavelpaspoort inclusief referentiebeelden
5.0	Eisen- en wensenlijst
6.0	Verkooptekening
7.0	Definities
8.0	Voorwaarden
Invulformulier	Naam
A	Deelnameverklaring
B	Model Liquiditeit en Solvabiliteit
C	Referenties Kerncompetenties