

DEELNAMEVOORWAARDEN PARTNERSELECTIE

DE MARSHOEVE LOENEN

DE ONDERGETEKENDE(N):¹

1).

naam: _____

voornamen: _____

adres: _____

postcode / plaats: _____

telefoonnummer: _____

e-mail: _____

2).

naam: _____

voornamen: _____

adres: _____

postcode / plaats: _____

telefoonnummer: _____

e-mail: _____

3).

naam: _____

voornamen: _____

adres: _____

postcode / plaats: _____

telefoonnummer: _____

e-mail: _____

te dezen rechtsgeldig handelend als bevoegd vertegenwoordiger(s) van:

1).

naam vennootschap: _____

rechtsvorm: _____

statutaire zetel: _____

adres: _____

postcode / plaats: _____

KvK-nummer: _____

¹ Indien sprake is van een consortium worden alle partijen die onderdeel uitmaken van het consortium geacht dit document te paraferen en ondertekenen. Van Partijen die pas later toetreden tot een consortium wordt verwacht dat zij op het moment van toetreding alsnog de deelnamevoorwaarden invullen en tekenen. Indien sprake is van een consortium bestaande uit partijen uit hetzelfde concern wordt geacht de hoogste entiteit binnen dat concern zich aan te melden namens die partijen.

2).

naam vennootschap: _____
rechtsvorm: _____
statutaire zetel: _____
adres: _____
postcode / plaats: _____
KvK-nummer: _____

3).

naam vennootschap: _____
rechtsvorm: _____
statutaire zetel: _____
adres: _____
postcode / plaats: _____
KvK-nummer: _____

De ondergetekende(n) hierna (gezamenlijk) aan te duiden als "Gegadigde / Deelnemer"

GEEFT TE KENNEN:

- A. deel te willen nemen aan de door de gemeente Apeldoorn (hierna: "Organisator") geïnitieerde selectieprocedure (hierna: "de Procedure"), waarbij door de Organisator wordt beoogd een gebiedspartner (marktpartij of consortium) te selecteren teneinde daarmee een Overeenkomst aan te gaan om op basis van exclusiviteit samen invulling te geven aan de nadere planuitwerking van de bij de Organisator in eigendom zijnde locatie gelegen in Loenen bekend als "De Marshoeve" (hierna: "de Locatie"), teneinde toe te werken naar een (eventueel gefaseerde) koop en levering van de gronden binnen de Locatie, een en ander zoals nader omschreven in de op de Procedure van toepassing zijnde voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavig document (hierna "de Voorwaarden");
- B. ermee bekend te zijn dat de Organisator op zoek is naar een slagvaardigde, financieel daadkrachtige marktpartij (c.q. een consortium van marktpartijen) die (c.q. dat) zelfstandig risicodragend in staat is om de Locatie binnen het Ontwikkelkader van de gemeente Apeldoorn tot ontwikkeling te brengen. De gebiedspartner ontwikkelt daarbij de Locatie en dat betreft zowel realisatie van het vastgoed als aanleg van de (semi-)openbare ruimte;
- C. in dit kader toegang te willen verkrijgen tot de door de Organisator ingerichte digitale dataroom (hierna: "de Dataroom"), waar de voor de Procedure relevante documentatie inzake de Locatie (hierna: "Documentatie") beschikbaar is gesteld door de Organisator;

Par(a)af(en) Gegadigde(n):

- D. bekend te zijn met de Voorwaarden en de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen en verklaart deze onvoorwaardelijk te aanvaarden.

VERKLAART IN VERBAND MET VOORNOEMDE KENNISGEVING HET NAVOLGENDE:

Definities

Deelnemer/Gegadigde is bekend met het feit dat in het onderhavige document ten behoeve van een goed begrip daarvan de volgende definities worden gehanteerd, welke met een hoofdletter worden geschreven en welke zowel in enkelvoud als meervoud kunnen worden gebruikt:

<u>Aanbieding:</u>	de door een Deelnemer in fase 2 (Dialog- en aanbidding) na de Dialoggesprekken uit te brengen aanbidding, welke aanbidding dient te voldoen aan de daaraan in deze Voorwaarden gestelde vereisten;
<u>Aanmelding</u>	het door een Gegadigde in fase 1 (Aanmelding & Inschrijving) kenbaar maken van haar voornemen om deel te nemen aan de Procedure, door het indienen van een ondertekende versie van de Verklaring;
<u>Beoordelingscommissie:</u>	de door de Organisator ingestelde commissie die de Aanmeldingen, Inschrijvingen en Aanbiddingen vertrouwelijk en niet openbaar op basis van de in de Voorwaarden geformuleerde uitgangspunten beoordeelt, met als uiteindelijke doel de vaststelling van de Voorlopige Contractspartij;
<u>College:</u>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn;
<u>Dataroom:</u>	de digitale dataroom in TenderNed, bevattende de Documentatie;
<u>Deelnemer:</u>	een deelnemer aan fase 2 (Dialog & Aanbidding) van de Procedure;
<u>Dialoggesprekken:</u>	het (niet-openbaar) nader overleg in tenminste twee (2) gesprekken tussen de Organisator en elke Deelnemer;
<u>Documentatie:</u>	de door de Organisator opgestelde c.q. ter beschikking gestelde documentatie met betrekking tot de Locatie en de Procedure, welke documentatie aan een Gegadigde/ Deelnemer via de Dataroom wordt verstrekt en welke documentatie de basis vormt voor de Inschrijvingen en Aanbiddingen;
<u>Definitieve Contractspartij:</u>	de Deelnemer(s) met wie door Definitieve Gunning de Overeenkomst tot stand komt na afronding van de Procedure;

<u>Definitieve Gunning:</u>	het tot stand komen van de Overeenkomst met een Deelnemer zoals bedoeld in artikel 10.5 van deze Voorwaarden;
<u>Fase:</u>	een ronde van de Procedure, welke Procedure in totaal uit drie ronden c.q. Fasen bestaat (1 Aanmelding & Inschrijving, 2 Dialoog & Aanbieding, 3 contractering);
<u>Gegadigde:</u>	een partij die wenst deel te nemen aan Fase 1 (Aanmelding & Inschrijving) van de Procedure en daartoe de Verklaring heeft geparafeerd, getekend en geretourneerd;
<u>Inschrijving</u>	het door een Gegadigde in Fase 1 (Aanmelding & Inschrijving) van de Procedure uit te brengen voorstel, welk voorstel dient te voldoen aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde vereisten;
<u>Locatie:</u>	de locatie van een gebied bekend als “De Marshoeve”, gelegen aan de oostzijde van de dorpskern van Loenen in de gemeente Apeldoorn;
<u>Organisator:</u>	de partij die de Procedure organiseert, te weten de gemeente Apeldoorn;
<u>Overeenkomst:</u>	Een samenwerkingsovereenkomst welke ingevolge de Definitieve Gunning tot stand komt, op basis waarvan de plannen voor de Locatie verder worden uitgewerkt in samenwerking met de Definitieve Contractspartij en waarin de (principes voor) verkoop van de gronden van de Organisator binnen de Locatie aan de Definitieve Contractspartij worden uitgewerkt en vastgelegd;
<u>Procedure:</u>	de gestructureerde, vormvrije selectieprocedure om via Inschrijvingen, Dialooggesprekken en Aanbiedingen te komen tot het sluiten van een Overeenkomst, een en ander zoals beschreven in de Voorwaarden;
<u>Verklaring:</u>	onderhavig document waarin de Voorwaarden zijn uitgewerkt, welke bij aanmelding voor de Procedure ondertekend wordt ingediend;
<u>Voorlopige Contractspartij:</u>	de Deelnemer(s) aan wie voorlopig is gegund;
<u>Voorlopige Gunning:</u>	de verklaring van de Organisator dat de Organisator in overleg treedt met een Deelnemer met als doel te komen tot het sluiten van de Overeenkomst;
<u>Voorwaarden:</u>	de in dit document opgenomen voorwaarden voor de Procedure.

Artikel 1. Beschikbare informatie en geheimhoudingsverklaring

- 1.1 De Gegadigde/Deelnemer erkent uitdrukkelijk dat het verschaffen van de Documentatie door de Organisator niet het doen van een aanbod door of namens de Organisator inhoudt, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het niet hebben van enig recht op het voeren van enige onderhandeling met de Organisator.
- 1.2 De Gegadigde/Deelnemer zal de Organisator niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van dan wel tussen aan de Gegadigde/Deelnemer verstrekte stukken/informatie, al dan niet behorende tot de Documentatie, tenzij en voor zover met betrekking tot de Locatie tussen de Organisator en Gegadigde/Deelnemer uiteindelijk een Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten) tot stand komt welke uitdrukkelijk andersluidende afspraken bevat.
- 1.3 De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en alle andere informatie die hem op enige andere wijze is verstrekt in het kader van de Procedure, als vertrouwelijk behandelen en als geheim beschouwen.
- 1.4 De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en de andere informatie als bedoeld in artikel 1 lid 3 op geen enkele wijze aan derden ter inzage geven c.q. verstrekken zonder uitdrukkelijke, voorafgaande toestemming van Organisator. De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en andere informatie uitsluitend ter inzage geven c.q. ter beschikking stellen aan zijn werknemers en professionele adviseurs, indien en voor zover dat noodzakelijk is in het kader van deelname door de Gegadigde/Deelnemer aan de Procedure.
- 1.5 De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en de andere informatie als bedoeld in artikel 1 lid 3 niet voor enig ander doel gebruiken dan deelname aan de Procedure.
- 1.6 Indien de Gegadigde/Deelnemer een consortium van partijen betreft, is het de partijen/partners die onderdeel uitmaken van het consortium toegestaan om onderling voornoemde informatie uit te wisselen.
- 1.7 De Gegadigde/Deelnemer zal alle nodige maatregelen treffen teneinde nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van voornoemde geheimhoudingsverklaring te garanderen.

Artikel 2. Integriteitsverklaring

- 2.1 Ten aanzien van de Gegadigde/Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is tot op heden geen faillissement of surséance van betaling aangevraagd of uitgesproken, noch is er een procedure van vereffening of akkoord aanhangig.
- 2.2 De Gegadigde/Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is voorafgaande aan of ten tijde van de onderhavige Procedure niet bij rechterlijke beslissing veroordeeld of in een

rechterlijke procedure betrokken voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de Gegadigde/Deelnemer aan kan tasten.

- 2.3 De Gegadigde/Deelnemer verklaart te allen tijde aan zijn verplichtingen te hebben voldaan inzake de betaling van de sociale verzekeringspremies en belastingen, overeenkomstig de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.
- 2.4 Indien zich enig feit of enige omstandigheid voordoet dat/die ertoe leidt of kan leiden dat een of meer van de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verklaringen niet of niet langer juist zijn, verplicht de Gegadigde/Deelnemer zich jegens de Organisator om de Organisator daarover onverwijld schriftelijk te informeren.
- 2.5 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Organisator om – in het geval de Organisator zou besluiten over te gaan tot het sluiten van de Overeenkomst met de Gegadigde/Deelnemer – indien zich een wijziging in de omstandigheden ten aanzien van de dit artikel genoemde verklaringen voordoet, over te gaan tot uitsluiting van Gegadigde / Deelnemer in de Procedure of ontbinding van de Overeenkomst, zonder dat de Gegadigde/Deelnemer alsdan recht heeft op enige kosten- en/of schadevergoeding.
- 2.6 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Organisator om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar de integriteit van een Gegadigde/Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s).
- 2.7 De Organisator behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer waarover de Organisator op enig moment gereede twijfel heeft of die partij wel integer is in de zin van onderhavig artikel – al dan niet op basis van in het kader van het vorige lid verkregen informatie – uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.
- 2.8
- a. Op deze Voorwaarden en de Overeenkomst is de ‘Beleidsregel voor de toepassing van de wet Bibob gemeente Apeldoorn’ van toepassing. Deze is te vinden op: <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR727502>
Door ondertekening van deze Voorwaarden verklaart Gegadigde/Deelnemer kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
 - b. Op grond van voormeld Bibob-beleid, zal de Organisator in elk geval een Bibob-toets uitvoeren zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob, in de situatie dat er aanwijzingen zijn die het vermoeden rechtvaardigen dat er sprake is van een ernstige mate van gevaar als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob en/of indien er sprake is van een risicobranche genoemd in voornoemde beleidslijn.
 - c. De Organisator kan (verdere) deelname aan de Procedure uitsluiten en/of de werking van de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen voor zover:
 - Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Deelnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Deelnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Organisator zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - Deelnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- d. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- e. De Organisator kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 3. Verklaring solvabiliteit en financiële daadkracht

- 3.1 Iedere Gegadigde/Deelnemer garandeert de Organisator dat hij voldoende financieel daadkrachtig en solvabel is en kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de Procedure, de eventuele Inschrijving c.q. de eventuele Aanbieding dat/die hij doet en het sluiten van de Overeenkomst indien de Gegadigde/Deelnemer zou worden aangewezen als Voorlopige Contractspartij. De Gegadigde/Deelnemer verklaart er mee bekend te zijn dat de Organisator, slechts partijen (c.q. consortia van partijen) waarvan aannemelijk is dat die zelfstandig risicodragend de Aanbieding kunnen uitvoeren toelaat tot de Procedure en daartoe vereist dat een partij (c.q. consortium) aantoonbaar aan de volgende minimale voorwaarde voldoet:
- Een gemiddelde jaaromzet over de afgelopen twee boekjaren (2023 en 2024) van ten minste € 10.000.000,-.
- 3.2 De Gegadigde/Deelnemer verklaart voorts qua kapitaal in staat te zijn en de bereidheid te hebben om – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – zijn Inschrijving en daaruit voortvloeiende Aanbieding binnen een (nader op basis en afhankelijk van de Aanbieding te bepalen) redelijke termijn te kunnen realiseren, een en ander zoals nader uit te werken in de Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten).

- 3.3 Daarnaast verklaart de Gegadigde/Deelnemer tenminste vier referentieprojecten te hebben gerealiseerd en/of in uitvoering te hebben in de afgelopen vijf kalenderjaren (gerekend vanaf de datum van indiening van de Inschrijving) in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. Onder risicodragend wordt in dit kader verstaan dat de betreffende Gegadigde/Deelnemer als entiteit/rechtspersoon met eigen vermogen een financieel risico heeft gedragen in het betreffende referentieproject, niet zijnde in een rol als opdrachtnemer en/of adviseur.
- 3.4 De Gegadigde/Deelnemer verklaart (al dan niet tezamen met de andere partijen met wie hij een consortium vormt) te voldoen aan eisen gesteld in 3.1 en 3.2. Indien de Gegadigde een consortium betreft, dient de grootste partij die onderdeel uitmaakt van dat consortium zelfstandig te voldoen aan de eisen gesteld in 3.1 en 3.2 en dient die partij dat afzonderlijk te verklaren.
- 3.5 Indien twee of meer Gegadigden/Deelnemers die samen een consortium vormen niet ieder voor zich maar slechts gezamenlijk aan voornoemde minimeisen voldoen, dan heeft de Organisator het recht om indien één van de partijen die onderdeel uitmaakt van het consortium zich gedurende de looptijd van de Procedure terugtrekt, opnieuw te toetsen of de overgebleven partij/partijen nog wel aan voornoemde minimeisen voldoet/voldoen. Slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Organisator kan een nieuwe partij de plaats van de weggevallen partij in het consortium innemen.
- 3.6 De Organisator behoudt zich – op elk moment gedurende de Procedure en tevens na het eventueel sluiten van de Overeenkomst – het recht voor om van de Gegadigde/Deelnemer een objectieve onderbouwing van voornoemde zaken te verlangen, welke de Organisator tevens kan (laten) toetsen.
- 3.7 De Organisator behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer waarover de Organisator op enig moment gerede twijfel heeft of die partij wel voldoende solvabel en/of financieel daadkrachtig is in de zin van onderhavig artikel – al dan niet op basis van in het kader van het vorige lid verkregen informatie – uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.

Artikel 4. Juridische binding Procedure

- 4.1 Geen enkele medewerker van de Organisator en geen van de door de Organisator ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie-)verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de Locatie of de Organisator in welke vorm dan ook te binden.
- 4.2 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Organisator om, zonder gehouden te zijn om over te gaan tot vergoeding van kosten- en/of schade:
- zonder opgaaf van redenen niet tot gunning over te gaan, de Procedure te beëindigen, te wijzigen of daarop nadere voorwaarden van toepassing te verklaren en/of de Documentatie te wijzigen of aan te vullen;

- b. onderhandelingen of gesprekken op enig moment te beëindigen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden;
- c. met (één of meer) Deelnemers, die een Aanbieding hebben gedaan – al dan niet gelijktijdig – in overleg te treden, teneinde verduidelijking te krijgen over die Aanbieding, hetgeen van de zijde van de Organisator geheel vrijblijvend is;
- d. in bijzondere gevallen gemotiveerd een Overeenkomst aan te gaan met een ander dan de partij die de beste Aanbieding heeft gedaan c.q. de Voorlopige contractspartij.

- 4.3 Van aanvaarding van een Aanbieding door de Organisator is pas sprake als de Overeenkomst tot stand is gekomen. Voor dat moment bestaat voor de Organisator geen enkele (precontractuele) binding jegens een Deelnemer. De Deelnemer zal nimmer enige exclusiviteit claimen jegens de Organisator ten aanzien van de onderhandelingen en/of de Procedure, behoudens de exclusiviteit en binding die voor de Voorlopige Contractspartij voortvloeien uit de Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten).
- 4.4 De Voorlopige Contractspartij erkent het recht van de Organisator om – indien partijen er niet in slagen om de Overeenkomst met elkaar te sluiten – een Overeenkomst te sluiten met een andere Deelnemer, zonder dat de Organisator dan gehouden is tot het betalen van een kosten- en/of schadevergoeding (behoudens de deelnamevergoeding) aan de Voorlopige Contractspartij met wie hij niet tot een Overeenkomst heeft kunnen komen.
- 4.5 Gegadigden zijn zich er van bewust dat Voorlopige Gunning, Definitieve Gunning en het sluiten van de Overeenkomst (en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten) te allen tijde geschieden onder voorbehoud van instemming van het College en dat daar derhalve slechts juridische binding uit voortvloeit indien en nadat al die beslissingsbevoegde organen een dergelijk besluit hebben genomen.

ACCEPTEERT IN DIT KADER DE VOLGENDE OP DE PROCEDURE VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN:

Artikel 5. Algemene uitgangspunten Procedure

- 5.1 De Organisator is op zoek naar een samenwerkingspartner (al dan niet in de vorm van een consortium) die in nauwe samenwerking met de Organisator als koper en risicodragende ontwikkelaar invulling geeft aan de herontwikkeling van de Locatie, waarbij het doel is dat die samenwerkingspartner de bij de Organisator in eigendom zijnde gronden en opstallen binnen de Locatie koopt. De Organisator heeft daartoe de Procedure vastgesteld.
- 5.2 De Organisator wenst – mede gelet op het in lid 1 bepaalde – de Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten) te sluiten met een Deelnemer c.q. consortium die/dat op dat moment minimaal bestaat uit een ontwikkelaar. Op het moment dat de Inschrijving wordt

gedaan hoeft het consortium nog niet compleet te zijn. Van Deelnemers die uiteindelijk een Aanbieding indienen wordt verwacht dat zij (indien en voor zover nodig) hun consortium nog uitbreiden met partijen die in ieder geval ervaring hebben met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van een gebiedsontwikkeling van vergelijkbare omvang. Indien hieraan naar het oordeel van de Organisator onvoldoende wordt voldaan, kan dat leiden tot uitsluiting van de betreffende Deelnemer of tot een negatieve beoordeling op bepaalde onderdelen van de Aanbieding.

- 5.3 De Gegadigde/Deelnemer is zich ervan bewust dat de Procedure louter betrekking heeft op de eigendommen binnen de Locatie die momenteel reeds in eigendom zijn van de Organisator en dat zich binnen Locatie ook nog eigendommen van derden bevinden (gespecificeerd in de procesbrief). Het is Gegadigden/Deelnemers niet toegestaan om gedurende de looptijd van de Procedure contact te zoeken c.q. te onderhouden met de eigenaren van grond/vastgoed binnen de Locatie of andere derden betrokkenen c.q. belanghebbenden, een en ander behoudens contact met tussenkomst en/of voorafgaande toestemming van de Organisator. Indien een Gegadigde/Deelnemer daartoe wenst over te gaan, zal hij de Organisator daarover voorafgaand informeren en zal het contact plaatsvinden na tussenkomst en in aanwezigheid van de Organisator.
- 5.4 De Gegadigde/Deelnemer is zich er van bewust dat – aangezien geen sprake is van de aanbesteding van een werk, dienst en/of levering – sprake is van een vormvrije procedure, waarop de Aanbestedingswet en aanverwante regelgeving niet van toepassing zijn. Dit laat onverlet dat de Organisator waarde hecht aan objectiviteit, transparantie, zorgvuldigheid, en het handhaven van een level playing field.
- 5.5 Indien meer (rechts)personen gezamenlijk als consortium deelnemen aan de Procedure dan
- a. geldt het in deze Voorwaarden bepaalde voor ieder van hen en is ieder van hen aan te merken als Gegadigde/Deelnemer;
 - b. zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de Procedure rustende verplichtingen, waaronder die uit hun Inschrijving/Aanbieding en de eventuele Intentieovereenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten) voortvloeien.
- 5.6 Het is een Gegadigde/Deelnemer toegestaan zijn consortium in een later stadium van de Procedure uit te breiden met één of meer partijen, met dien verstande dat elke nieuwe partij die zich bij het consortium aansluit de onderhavige Verklaring dient in te leveren bij de Organisator. Het is een Gegadigde/Deelnemer evenwel niet toegestaan om zich te laten vervangen door een andere partij, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de Organisator. Voorts is het een Gegadigde/Deelnemer – ongeacht of hij zich zelfstandig of als onderdeel van een consortium heeft aangemeld – die tijdens/na fase 2 is afgefallen (c.q. zich heeft teruggetrokken) niet toegestaan om zich (in de Procedure) daarna aan te sluiten bij een andere Gegadigde/Deelnemer (c.q. consortium), tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de Organisator.
- 5.7 Het is partijen die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern (als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek) niet toegestaan om zich separaat aan te melden voor of separaat deel

te nemen aan de Procedure. Indien meerdere partijen uit hetzelfde concern wensen deel te nemen aan de Procedure, dienen zij derhalve verplicht een consortium te vormen en wordt geacht de hoogste entiteit binnen dat concern zich aan te melden voor c.q. deel te nemen aan de Procedure. Partijen worden in ieder geval geacht onderdeel uit te maken van hetzelfde concern indien ten minste 50% van de aandelen (al dan niet middellijk) wordt gehouden door dezelfde moedermaatschappij en/of topholding danwel indien ten minste 50% van het bestuur (al dan niet middellijk) wordt benoemd door dezelfde moedermaatschappij en/of topholding. Bij consortia zonder zelfstandige rechtspersoonlijkheid wordt het voorgaande getoetst voor elk van de individuele partijen die deel uitmaken van dat consortium.

- 5.8 Zoals hierna nader omschreven in de onderhavige Voorwaarden, is de Procedure onderverdeeld in de volgende fasen/ronden:

Fase 1:

- 1 Indienen Aanmelding
- 2 Indienen Inschrijving
- 3 Selectie

Fase 2:

- 4 Dialooggesprekken
- 5 Indienen Aanbieding
- 6 Voorlopige Gunning

Fase 3

- 7 Contractbespreking
- 8 Definitieve Gunning en vervolgprocedure

- 5.9 Een Gegadigde/Deelnemer kan:
- a. in de Procedure niet optreden voor een nader te noemen meester;
 - b. zijn rechten voortvloeiend uit de Voorwaarden en/of de Overeenkomst niet zonder schriftelijke toestemming van de Organisator (gedeeltelijk) overdragen aan een derde;
 - c. de Organisator niet verplichten tot Definitieve Gunning aan een andere partij dan de Definitieve Contractspartij.
- 5.10 De verplichtingen van een Gegadigde/Deelnemer uit hoofde van de onderhavige Voorwaarden gelden voor de gehele duur van de Procedure.
- 5.11 De Procedure geschiedt op basis van non-exclusiviteit, inhoudende dat er meer partijen deelnemen aan de Procedure die in beginsel allen een gelijke kans hebben. De Procedure heeft voorts – behoudens de aanmelding die voor een ieder open staat – een niet-openbaar c.q. besloten karakter. Dit betreft in beginsel alle aspecten van de Procedure.

- 5.12 Het is een Gegadigde/Deelnemer niet toegestaan (middellijk) contact met andere Gegadigde(n) / Deelnemer(s) te hebben over de Procedure en/of over Inschrijvingen en/of Aanbiedingen. Het is een Gegadigde/Deelnemer evenmin toegestaan op welke wijze dan ook inzage te hebben in een Inschrijving/Aanbieding van een andere Gegadigde/Deelnemer. Een en ander behoudens indien en voor zover de betreffende Gegadigden/Deelnemers een consortium vormen.
- 5.13 Het is een Gegadigde/Deelnemer tot het moment dat door de Organisator een Overeenkomst is gesloten met de Definitieve Contractspartij niet toegestaan (middellijk) extern te communiceren over de Procedure en/of zijn Inschrijving en/of Aanbieding. Dit betreft communicatie in de ruimste zin des woords en omvat derhalve tevens communicatie in de vorm van een website en communicatie via (social) media.
- 5.14 De Organisator kan te allen tijde nadere vragen stellen aan een Gegadigde/Deelnemer en/of verzoeken doen om nadere informatie en stukken en deze stukken vervolgens vertrouwelijk door een derde laten onderzoeken, waaronder begrepen, doch niet uitsluitend:
- een recent uittreksel uit het Handelsregister van de entiteit(en) die een Inschrijving / Aanbieding hebben uitgebracht, welk uittreksel niet ouder mag zijn dan drie maanden;
 - een kopie van de statuten, zoals deze gelden ten tijde van het uitbrengen van een Inschrijving / Aanbieding;
 - alle overige documenten, die de Organisator noodzakelijk acht om de bevoegdheid van de ondertekenaar(s) of van het Inschrijving c.q. de Aanbieding te verifiëren;
 - inzicht in de financiële positie van een Gegadigde/Deelnemer, onder meer middels jaarrekeningen en/of jaarverslagen van een Gegadigde/Deelnemer;
 - inzicht in de (groeps)structuur van een Gegadigde/Deelnemer;
 - nadere informatie met betrekking tot zeggenschap en 'ultimate beneficial owner(s)' van een Gegadigde/Deelnemer;
 - een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) van de rechtspersoon en/of diens bestuurders en/of diens 'ultimate beneficial owner(s)';
 - het overleggen van een door het Ministerie van Justitie af te geven Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) aangaande een Gegadigde/Deelnemer.

Artikel 6. Fase 1: Indienen Aanmelding

- 6.1 De Organisator maakt de Procedure openbaar bekend en nodigt belangstellenden vanaf dat moment uit zich voor de Procedure aan te melden door middel van ondertekening en toezending van de Verklaring. De Organisator geeft, desgevraagd, schriftelijk nadere informatie over de Procedure.

- 6.2 Een belangstellende moet uiterlijk op **9 januari 2026 om 12:00 uur 's middags**, Nederlandse tijd, de door hem origineel, door de vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon/personen ondertekende Verklaring (laten) inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal via TenderNed.
- 6.3 Gelijktijdig met het bij de Organisator aanleveren van de rechtsgeldig ondertekende Verklaring dienen de belangstellenden daarbij de volgende gegevens als bijlage aan te leveren:
- a. een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke partij (niet ouder dan drie maanden), waaruit blijken de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon een Inschrijving en Aanbieding uit te brengen;
 - b. indien de bevoegde bestuurder(s) van een belangstellende rechtspersoon is(/zijn), dient gelijktijdig tevens een uittreksel uit het Handelsregister van die rechtspersoon te worden overlegd, teneinde de persoonlijke ondertekeningsbevoegdheid te kunnen verifiëren;
 - c. indien de Voorwaarden worden ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon, een Legal opinion met een datering van maximaal zeven dagen voor ondertekening van de Voorwaarden, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
 - dat degene(n) die de Voorwaarden heeft ondertekend op het tijdstip van de ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was;
 - dat de rechtspersoon namens wie de Voorwaarden werden ondertekend, rechtsgeldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
 - dat geen juridische belemmeringen bestaan voor de verkoop van de gronden en/of opstallen aan de rechtspersoon.
 - d. een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de belangstellende(n) ondertekeningsbevoegde personen dat nog minimaal geldig is tot het einde van de Procedure;
 - e. de meeste recente vastgestelde jaarrekening van de belangstellende(n);
 - f. indien sprake is van een consortium: een kernachtige beschrijving van de samenstelling van het consortium, de rol-, taak- en risicoverdeling binnen het consortium en de penvoerder/aanspreekpunt binnen het consortium.
- 6.4 De partij die een Verklaring indient, ontvangt van de Organisator via TenderNed een ontvangstbevestiging.
- 6.5 Ingeval de Organisator constateert dat de Verklaring of de verzochte bijlagen niet volledig/correct is/zijn, dan stelt de Organisator de betreffende Gegadigde hiervan schriftelijk in kennis. De betreffende Gegadigde wordt vervolgens gedurende een redelijke termijn in de

gelegenheid gesteld de ontbrekende/onjuiste bescheiden alsnog in te dienen bij de Organisator (c.q. bij de contactpersoon als hierna vermeld in artikel 12).

- 6.6 Alleen van de belangstellenden die tijdig een juiste en volledige Verklaring hebben aangeleverd, worden de Inschrijvingen die door hen zijn ingediend in behandeling genomen en beoordeeld door de Beoordelingscommissie. De Organisator informeert de eventuele belangstellenden waarvan de Inschrijvingen niet worden beoordeeld, omdat zij de Verklaring niet tijdig/compleet hebben ingediend en/of zij niet voldoen aan de criteria zoals opgenomen in deze Voorwaarden.

Artikel 7. Fase 1: Indienen Inschrijving

- 7.1 De Organisator zorgt ervoor dat elke Gegadigde toegang krijgt tot de Dataroom en nodigt elke Gegadigde uit om naast de getekende Verklaring een Inschrijving uit te brengen, met als doel het selecteren van drie Deelnemers waarmee vervolgens in Fase 2 Dialooggesprekken worden gevoerd.
- 7.2 Een Inschrijving dient ten minste te bevatten:
- a. De gegevens per Gegadigde als bedoeld in artikel 6 lid 3 van deze Voorwaarden, doch louter indien en voor zover daarin zaken gewijzigd c.q. aangevuld dienen te worden;
 - b. Een separate, rechtsgeldig door alle vertegenwoordigingsbevoegde personen van Gegadigde ondertekende Verklaring – waarin de Gegadigde het volgende verklaart aan de Organisator:
 - dat de Gegadigde heeft kennis genomen van de in de Dataroom gepubliceerde gegevens en de Inschrijving is gebaseerd op de in de Dataroom gepubliceerde gegevens;
 - dat de Gegadigde zich conformeert aan de in de Voorwaarden omschreven uitgangspunten;
 - c. een kernachtige uiteenzetting van maximaal vier referentieprojecten zoals bedoeld in artikel 3 lid 3 van deze Voorwaarden, inclusief een beschrijving van de (aandeel in de risicodragende) rol en verantwoordelijkheid van de Gegadigde daarbij, een uiteenzetting van het volume, de programmamix en de locatie van het betreffende project, alsmede een referent, waarbij gebruik wordt gemaakt van het referentieformat.
 - d. een beknopte motivatiebrief waarin u beschrijft waarom u de juiste partij voor deze opgave bent, kort en bondig omschreven in een document met een vrije opmaak, maar in maximaal 2.000 woorden (circa 4 A4), format Arial 10.
- 7.3 Door de Organisator zijn de volgende criteria vastgesteld, waarop de Inschrijving van de Gegadigde zal worden beoordeeld. Op basis van die beoordeling maakt de Beoordelingscommissie in Fase 1 een selectie van drie partijen die als Deelnemer mogen deelnemen aan Fase 2:

Referenties:

In de beoordeling van Fase 1 wegen uw referenties 50% en uw motivatie 50%. De Beoordelingscommissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria. Voor referentie eis 1, 2 en 3 geldt dat hiervoor minimaal 1 referentie aangeleverd moet worden. Als hieraan niet kan worden voldaan volgt uitsluiting van verdere deelname.

FASE 1: Beoordeling referenties			
Referentie eis	Omschrijving	Te behalen punten	Weging
Knock-out 1. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met vergelijkbare karakteristieken	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een project in een buitenstedelijke context van minimaal 50 woningen waarbij de woningen bestaan uit een mix van EGW en MGW.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
Knock-out 2. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met een mix van sociale (in samenwerking met woningcorporatie), middel-dure en dure woningen.	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen van een project van minimaal 50 woningen, waarbij tenminste 30% van het woonprogramma sociale woningen betreft die in samenwerking met een woningcorporatie tot stand zijn gekomen.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
Knock-out 3. Het aanleggen en integreren van natuur in combinatie met een woonwijk	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en integreren van natuur binnen een woningbouwproject. U toont aan ervaring te hebben met coördinatie van de aanleg van het openbaar gebied binnen een landelijke structuur met aandacht voor natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Uw referentie toont aan natuur integraal onderdeel te maken van de ontwikkeling.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
4. Het toepassen van 30% biobased materialen in 30% van het woonprogramma	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en/of bouwen van grondgebonden biobased woningen. Waarvan 30% van de materialen in 30% van uw woonprogramma biobased was. Dit houdt in dat biobased materialen tenminste zijn toegepast in de draagconstructie, de buiten- en binnenwanden, het dak en de isolatie.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
5. Ervaring met het bedenken en toepassen van aantoonbaar succesvolle mitigerende maatregelen, om risico's omtrent netcongestie en/of stikstof, die aanvankelijk een knelpunt vormde, te beheersen.	Aantoonbare ervaring met thema's zoals netcongestie en/of stikstof waarin u met innovatieve oplossingsrichtingen deze thema's beperkte.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%

Motivatiebrieven

De motivatiebrief telt voor 50% mee in de eindbeoordeling van Fase 1. De motivatiebrief wordt aan de hand van vier criteria beoordeeld:

FASE 1: Beoordeling motivatiebrief		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Uw motivatie om zich langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	50%
2. Uw visie waarom uw organisatie past bij deze ontwikkelopgave.		
3. Uw visie wat uw organisatie specifiek bij kan dragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken.		
4. Uw visie op oplossingsrichtingen omtrent thema's zoals netcongestie en stikstof.		

- 7.4 Een Gegadigde moet de Inschrijving indienen uiterlijk **9 januari 2026 om 12:00 uur 's middags** via TenderNed.
- 7.5 De Gegadigde die een Inschrijving indient, ontvangt van de Organisator een digitale ontvangstbevestiging.
- 7.6 De door de Organisator tijdig ontvangen Inschrijvingen worden na het in artikel 7.4 bedoelde tijdstip door de Organisator geopend en:
1. neemt de Organisator kennis van de inhoud van elke Inschrijving en beoordeelt deze op hun geldigheid en volledigheid overeenkomstig de Voorwaarden;
 2. zorgt de Organisator voor sluiting van de Dataroom.
- 7.7 Het is de Organisator toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Inschrijving binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Gegadigde. De Organisator is daartoe evenwel niet verplicht.
In geval van wezenlijke gebreken / onvolledigheden / onjuistheden kan de Organisator besluiten om een Gegadigde uit te sluiten van verdere beoordeling.
- 7.8 De Selectiecommissie deelt naar aanleiding van deze beoordeling/selectie en de toelichtende presentaties de uitslag mee aan de Organisator. De Organisator maakt hiervan een proces-verbaal van beoordeling op en stelt daarin de door de Selectiecommissie bepaalde definitieve rangorde van de Inschrijvingen vast.
- 7.9 De Organisator informeert hierna onverwijld de drie geselecteerde Deelnemers en nodigt deze uit om deel te mogen nemen aan fase 2. Tevens informeert de Organisator de Gegadigden die niet als Deelnemer zijn geselecteerd.
- 7.10 De Gegadigden die niet zijn geselecteerd als Deelnemer worden door de Organisator in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 20 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Organisator om de betreffende Gegadigde niet te selecteren als Deelnemer. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland.

Artikel 8. Fase 2: Dialooggesprekken

- 8.1 Het doel van Fase 2 is om op basis van de in Fase 1 aangeleverde visie het gesprek aan te gaan tussen de Deelnemers en de Organisator en de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. De Organisator nodigt de geselecteerde Deelnemers uit voor de (ten minste twee vertrouwelijke en individuele) Dialooggesprekken en zorgt ervoor dat direct na verzending van deze uitnodiging deze Deelnemers wederom toegang krijgen tot de Dataroom.
- 8.2 Van de Deelnemer wordt verwacht dat hij uiterlijk vijf werkdagen voorafgaand aan een Dialooggesprek input aanlevert op basis waarvan hij de dialoog wenst aan te gaan met de Organisator. Deze input wordt gevormd door een beknopt vormvrij document waarin de Deelnemer zijn vragen formuleert en zijn visie uiteenzet op de herontwikkeling van de Locatie.
- 8.3 Het staat een Deelnemer vrij om onderwerpen/uitgangspunten bij de Organisator (de contactpersoon als hierna vermeld in artikel 12) aan te dragen welke hij wenst in te brengen en bespreken in de Dialooggesprekken. Ook de Organisator kan onderwerpen aandragen. Het is ter beoordeling van de Organisator welke onderwerpen/uitgangspunten zij wenst te agenderen voor de Dialooggesprekken.
- 8.5 De Organisator behoudt zich het recht voor om te besluiten om tijdens de dialoogronde (collectieve dan wel individuele) gesprekken met derde partijen te organiseren, mocht dat naar het oordeel van de Organisator nuttig of nodig zijn voor een goede uitwerking van de Aanbieding.
- 8.6 Het is de Organisator toegestaan om door een bepaalde Deelnemer aangedragen aanvullende onderwerpen in de Dialooggesprekken (geanonimiseerd) te delen en te bespreken met andere Deelnemers, teneinde een gelijk speelveld van informatie voor alle Deelnemers te creëren, een en ander behoudens bedrijfsvertrouwelijke/-gevoelige informatie van een Deelnemer.
- 8.7 De Organisator draagt zorg voor de verslaglegging van de Dialooggesprekken, in de vorm van een verslag met actielijst. De verslagen van gesprekken met een bepaalde Deelnemer zullen niet met andere Deelnemers worden gedeeld en dienen als vertrouwelijk te worden beschouwd.
- 8.8 Het staat de Deelnemers vrij bilateraal overleg te voeren met de Organisator buiten de Dialooggesprekken om, tenzij de Organisator van oordeel is dat dit één of meer Deelnemers onevenredig zou bevoordelen ten opzichte van de andere(n) en/of dat het 'level playing field' van de Procedure kan aantasten.

Artikel 9. Fase 2: Indienen Aanbieding

- 9.1 De Organisator nodigt direct na beëindiging van de Dialooggesprekken alle Deelnemers uit om een Aanbieding uit te brengen.
- 9.2 Een Aanbieding dient ten minste te bevatten:
- a. De gegevens per Deelnemer als bedoeld in artikel 6 lid 3 van deze Voorwaarden, doch louter indien en voor zover daarin zaken gewijzigd c.q. aangevuld dienen te worden;
 - b. Een separate, rechtsgeldig door alle vertegenwoordigingsbevoegde personen van de Deelnemers ondertekende aanbiedingsbrief – waarin de Deelnemer het volgende verklaart aan de Organisator:
 - dat de Deelnemer kennis heeft genomen van de in de Dataroom gepubliceerde gegevens en de Aanbieding is gebaseerd op de in de Dataroom gepubliceerde gegevens;
 - dat de Deelnemer de door de Organisator kenbaar gemaakte complicaties en risico's die zijn verbonden aan de herontwikkeling van de Locatie aanvaardt en daar rekening mee heeft gehouden bij het uitbrengen van zijn Aanbieding;
 - dat de Deelnemer zich conformeert aan de hierna in lid 3 omschreven uitgangspunten;
 - dat de Deelnemer alle verplichtingen aanvaardt die voortvloeien uit (het eventueel selecteren van) zijn Aanbieding;
 - c. een uitgebreide onderbouwing per onderdeel, in ieder geval tekstueel en waar nodig visueel, van elk van de hierna in lid 3 van dit artikel genoemde onderwerpen, waarbij de Deelnemer verplicht is de in lid 3 benoemde onderdelen in dezelfde volgorde en onder dezelfde benaming uit te werken in zijn Aanbieding. Een Deelnemer kan ook meer/andere dan voornoemde onderwerpen opnemen in zijn Aanbieding, doch de Beoordelingscommissie is niet verplicht die te betrekken bij haar beoordeling van de Aanbieding.
- 9.3 Door de Organisator zijn de volgende criteria vastgesteld, waarop de Aanbieding van de Deelnemer wordt beoordeeld. Op basis van die beoordeling maakt de Selectiecommissie in Fase II de selectie van de Voorlopige Contractspartij(en)

1. Visie op de ontwikkeling

Uw voorstel scoort hoger naarmate uw visie op de ontwikkeling beter past binnen het Ontwikkelkader opgesteld door de gemeente Apeldoorn. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op de ontwikkeling		
Criteria	Te behalen punten	Weging
- De wijze waarop de natuur wordt geïntegreerd in de woonwijk - De wijze waarop biobased materialen worden ingezet - Het openbaar gebied past binnen de landschappelijke structuren en er is nadrukkelijk aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. - Uw visie op innovatieve duurzame warmte- en energieoplossingen die geen extra belasting op het net veroorzaken (i.v.m. netcongestie). - Uw visie op het thema stikstof en waar u kansen en oplossingen ziet.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

2. Visie op samenwerking

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere beschrijving geeft van hoe u de samenwerking voor u ziet. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op de samenwerking		
Criteria	Te behalen punten	Weging
- Een heldere beschrijving van hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen (zoals de woningcorporatie en de omwonenden) voor u ziet met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in de samenwerking. - Uw visie op de basisafspraken die u met de gemeente wilt maken omtrent bijvoorbeeld de samenwerking met de woningcorporatie en de taakverdeling. - Een heldere beschrijving van hoe u zich voor langere tijd committeert aan de ontwikkelopgave met een duidelijk procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie. - U overtuigender aantoont dat u in de samenwerking gedurende het langjarige proces een open, actieve en transparante houding heeft en dat u vertrouwen opbouwt met alle betrokken partijen. U daarin ook beschrijft hoe u omgaat met confrontaties tijdens het proces en hoe u deze de-escalereert.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

3. Samenstelling van het team en competenties

Uw voorstel scoort hoger naarmate het voorgestelde team met haar competenties vertrouwen geeft de ontwikkeling en samenwerking een succes te maken. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Samenstelling van het team en competenties		
Criteria	Te behalen punten	Weging
- Het voorgestelde team geeft vertrouwen continuïteit hoog in het vaandel te hebben staan, de competenties en ervaring van de teamleden passen goed bij deze opgave. - Het voorgestelde team geeft vertrouwen dat een samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporatie en u als partner uitmondt in een inspirerend (ontwikkel)proces waarbij u uw ontwikkelkracht en -kennis inbrengt.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

4. Visie op proces en haalbaarheid

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere visie geeft op het proces en de haalbaarheid.

Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op proces en haalbaarheid		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Een heldere beschrijving van de planning en fasering die u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht. 2. Uw visie op de haalbaarheid (financiën, realiteit en robuustheid) geeft ons vertrouwen.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

- 9.4 De Organisator behoudt zich het recht voor om het in artikel 9.3 bepaalde naar aanleiding van de uitkomsten van de Dialooggesprekken aan te vullen en/of aan te scherpen en zal dat alsdan tijdig schriftelijk melden aan de Deelnemers.
- 9.5 Een Deelnemer moet uiterlijk op **10 april 2026 om 12:00 uur 's middags** (12.00 uur), Nederlandse tijd, de Aanbieding bij de Organisator (laten) inleveren. Inlevering geschiedt digitaal via TenderNed.
- 9.6 De aanbieder van een Aanbieding ontvangt van de Organisator een bevestiging met vermelding van datum en tijdstip van ontvangst daarvan.
- 9.7 De door de Organisator tijdig ontvangen digitale bestanden met de Aanbiedingen worden na het in lid 4 bedoelde tijdstip door de Organisator geopend en vervolgens:
- neemt de Organisator kennis van de inhoud van elke Aanbieding en beoordeelt deze op geldigheid, volledigheid en betekenis overeenkomstig de Voorwaarden;
 - zorgt de Organisator voor sluiting van de Dataroom.
- 9.8 Het is de Organisator toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Aanbieding binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Deelnemer. De Organisator is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken / onvolledigheden / onjuistheden kan de Organisator besluiten om een Aanbieding uit te sluiten van verdere beoordeling. Gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling van een Aanbieding.
- 9.9 De Organisator maakt van het kennis nemen van de Aanbiedingen een proces-verbaal van ontvangst op. Na ontvangst van dit proces-verbaal gaat de Beoordelingscommissie over tot de (niet-openbare) beoordeling van de Aanbiedingen op basis van de hiervoor in lid 3 omschreven uitgangspunten.
- 9.10 Na voornoemde beoordeling nodigt de Organisator alle Deelnemers die een ontvankelijke Aanbieding hebben gedaan uit voor een toelichtende presentatie van hun Aanbieding. De toelichtende presentatie zelf maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van de Aanbiedingen. Alleen op objectieve gronden kan de presentatie ertoe leiden dat de Selectiecommissie haar beoordeling eventueel op voornoemde inhoudelijke punten bijstelt.
- 9.11 De Selectiecommissie deelt naar aanleiding van deze beoordeling/selectie en de toelichtende presentaties de uitslag mee aan de Organisator. De Organisator maakt hiervan een proces-verbaal

van beoordeling op en stelt daarin de door de Selectiecommissie bepaalde rangorde vast van de Aanbiedingen.

- 9.12 Elke Deelnemer blijft aan zijn Aanbieding gebonden tot het moment dat de Overeenkomst tot stand gekomen is, doch in ieder geval 120 dagen na indiening van de Aanbieding, een en ander tenzij:
- de Organisator eerder schriftelijk aan hem bevestigt dat de Procedure wordt beëindigd zonder dat een Definitieve Gunning tot stand is gekomen, of
 - de Organisator eerder meedeelt dat de Organisator deze Deelnemer niet meer aan zijn Aanbieding houdt.

Artikel 10. Fase 3. Contractbespreking en Definitieve Gunning

- 10.1 De Organisator besluit na ontvangst van het hiervoor in artikel 9.11 bedoelde proces-verbaal:
- hetzij over te gaan tot de Voorlopige Gunning;
 - hetzij de Procedure te beëindigen zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze.
- 10.2 Zodra de Organisator een schriftelijke mededeling heeft gedaan omtrent de Voorlopige Gunning, deelt hij dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers onder vermelding van een motivering op hoofdlijnen van zijn keuze en onder vermelding van de naam van de Deelnemer die de Organisator voornemens is om aan te wijzen als Voorlopige Contractspartij. De Organisator treedt vervolgens in overleg met de Voorlopige Contractspartij teneinde te onderzoeken of zij overeenstemming kunnen bereiken over het sluiten van de Overeenkomst.
- 10.3 De Deelnemers die niet worden aangemerkt als Voorlopige Contractspartij worden door de Organisator in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 20 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Organisator om tot Voorlopige Gunning aan de betreffende Deelnemer die is aangemerkt als Voorlopige contractspartij over te gaan. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland.
- 10.4 Indien voornoemde bezwaarmogelijkheid ongebruikt is verstreken en de Organisator wenst over te gaan tot Definitieve Gunning, zorgen de Organisator en de Voorlopige Contractspartij er in onderling overleg voor dat binnen drie maanden na de Voorlopige Gunning gekomen kan worden tot de ondertekening van de Overeenkomst. Indien wel sprake is van een Deelnemer die gebruik maakt van voornoemde bezwaarmogelijkheid, kunnen de Organisator en de Voorlopige Contractspartij niet eerder over tot het sluiten van de Overeenkomst dan nadat de voorzieningenrechter een voor hen gunstige uitspraak in kort geding heeft gedaan.
- 10.5 Indien niet uiterlijk binnen drie maanden na Voorlopig Gunning overeenstemming wordt bereikt met de Voorlopige Contractspartij over de te sluiten Overeenkomst, heeft de Organisator het recht om de onderhandelingen met de betreffende Deelnemer eenzijdig af te breken en niet tot Definitieve Gunning aan die partij over te gaan, zonder daardoor kosten- en/of schadeplichtig te worden, en gesprekken met de opvolgende Deelnemer van de rangorde van de definitieve Inschrijvingen zoals die is opgenomen in het proces-verbaal als bedoeld in artikel 9.11 te starten teneinde te

onderzoeken of met die Deelnemer de Overeenkomst kan worden gesloten. Daarbij gelden dezelfde voorwaarden en termijnen.

- 10.5 Het sluiten van de Overeenkomst en de Definitieve Gunning kunnen pas plaatsvinden nadat het College daarmee heeft ingestemd. Na positieve besluitvorming van het College komt vervolgens de Definitieve Gunning pas tot stand op het moment dat de Overeenkomst is gesloten.
- 10.6 Nadat de Organisator en de Voorlopige Contractspartij de Overeenkomst hebben gesloten, deelt de Organisator dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers.
- 10.7 Indien de Organisator besluit om niet over te gaan tot Definitieve Gunning, staat het de Organisator vervolgens vrij om met één of meer derden afspraken te maken over de reservering, verkoop en/of ontwikkeling van (een deel van) de Locatie. In dat geval kan de Organisator tevens in overleg treden met één of meer van de andere Deelnemers dan de Voorlopige Contractspartij, teneinde te onderzoeken of het mogelijk is met hen een overeenkomst aangaande de Locatie te sluiten. Dat doet de Organisator alsdan in volgorde van de rangorde van de Aanbiedingen zoals die is opgenomen in het proces-verbaal als bedoeld in artikel 9.11 van deze Voorwaarden.

Artikel 11. Documentatie / informatie

- 11.1 De Documentatie is verstrekt teneinde Gegadigde/Deelnemer in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te doen. Tot de Documentatie behoren onder meer:
 - a. de Procesbrief;
 - b. de Voorwaarden;
 - c. het concept van de Overeenkomst ; en
 - d. de overige informatie, zoals opgenomen (wordt) in de Dataroom.
- 11.2 De door de Organisator verstrekte informatie is op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Deze informatie kan na voorafgaande kennisgeving aan de Gegadigde/Deelnemer wijziging en/of aanvulling ondergaan.
- 11.3 Gedurende de Procedure is de Dataroom leidend inzake de informatievoorziening voor de Procedure.
- 11.4 De Gegadigde/Deelnemer verklaart dat de informatie die door hem is of zal worden verstrekt in het kader van de Procedure, correct en actueel is en dat er ten opzichte van reeds eerder door hem verstrekte informatie geen inhoudelijke wijzigingen zijn.

Artikel 12. Slotbepalingen

- 12.1 Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Procedure kunnen alleen schriftelijk (waaronder is te verstaan per e-mail of brief) worden gedaan. De Aanbieder kan uitsluitend overeenkomstig deze Voorwaarden worden ingediend.

- 12.2 Alle vragen en mededelingen aan de Organisator, alsmede alle op grond van de Voorwaarden door een Gegadigde/Deelnemer bij de Organisator in te leveren stukken dienen te geschieden via TenderNed.
- 12.3 Op de Procedure en alle eventuele daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten, waaronder het onderhavige document, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing, daaronder begrepen de Algemene termijnenwet.
- 12.4 Voor zover niet nadrukkelijk anders wordt bepaald, worden alle geschillen voortvloeiende uit en/of verband houdende met de Procedure en de daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter te Gelderland.
- 12.5 Alle door een Gegadigde/Deelnemer aan de Organisator verstrekte informatie, stukken, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
- 12.6 Waar in dit document wordt gesproken over “Gegadigde/Deelnemer” moet daaronder tevens worden verstaan diens moederverenootschap en alle groepsvennootschappen als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, alsmede hun aandeelhouders, bestuurders en commissarissen, werknemers en/of adviseurs.
- 12.7 Het niet of niet tijdig uitoefenen door de Organisator van een recht houdt expliciet niet de afstanddoening van dat recht in. Eventuele afstanddoening door de Organisator van een recht uit de Voorwaarden kan slechts schriftelijk plaatsvinden.
- 12.8 Deze Voorwaarden blijven gedurende de gehele duur van de Procedure van kracht, tot het moment dat de Organisator met één of meer Deelnemers de Overeenkomst heeft gesloten.
- 12.9 Door ondertekening van onderhavig document verklaart Gegadigde/Deelnemer dat hij kennis genomen heeft van de Voorwaarden, dat die hem voldoende duidelijk zijn en dat hij die integraal en onvoorwaardelijk accepteert. Het is een Gegadigde/Deelnemer niet toegestaan om wijzigingen en/of verwijderingen aan te brengen in de Voorwaarden. Indien een Gegadigde/Deelnemer vragen heeft over de inhoud en/of strekking van deze Voorwaarden, dan dient hij die voorafgaand aan het indienen van zijn aanmelding schriftelijk aan de Organisator te stellen.
- 12.10 De Organisator behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer die in strijd handelt (of heeft gehandeld) met de Voorwaarden uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure of om een eventuele Intentieovereenkomst die met die partij is gesloten onmiddellijk te ontbinden, een en ander zonder dat de Organisator verplicht is tot enige kosten- en/of schadevergoeding.
- 12.11 Diegene die de Verklaring, een Inschrijving en/of een Aanbieding heeft ondertekend, verklaart dat hij er jegens de Organisator voor in staat dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Gegadigde/Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

Getekend te _____ op _____

Bedrijf: _____

Naam: _____

Functie: _____

Bedrijf: _____

Naam: _____

Functie: _____