



Selectieleidraad

# Suikerzijde Noord, Groningen, fase 2 en fase 4

13 april 2026

## **De Suikerzijde Noord – De Suikerzijde B.V.**



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Vaste en voorwaardelijke onderdelen van de opgave .....	5
1.2 De Suikerzijde B.V. en woningcorporaties.....	5
1.3 Doel van deze aanbesteding .....	6
1.4 Concurrentiegerichte dialoog.....	6
1.4.1 Selectiefase .....	6
1.4.2 Dialoofase.....	7
1.4.3 Gunningsfase.....	8
1.4.4 Haalbaarheidsfase.....	8
1.5 Communicatie en planning .....	9
1.6 Leeswijzer .....	10
1.7 Disclaimer .....	10
<b>2. Opdracht .....</b>	<b>11</b>
2.1 Aard en omvang van de opdracht.....	11
2.2 Kaderstelling .....	12
2.3 Type Opdracht .....	13
2.4 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure.....	13
2.5 Overeenkomst.....	13
<b>3. Opgave; doelstellingen en ambities.....</b>	<b>15</b>
3.1 De Suikerzijde Noord .....	15
3.2 Informatieboek De Suikerzijde .....	15
3.3 Fasen binnen De Suikerzijde .....	16
3.4 Ambities .....	18
3.5 Basisvariant .....	18
3.6 Aandachtspunten .....	18
<b>4. De samenwerking.....</b>	<b>21</b>
4.1 Betrokken stakeholders en samenwerking .....	21
4.2 Partnerprofiel en verwachtingen .....	21
4.3 Samenwerking in haalbaarheidsfase.....	22
4.3.1 Haalbaarheidsfase.....	22
4.3.2 Uitgangspunten.....	23
4.3.3 Resultaat.....	23
4.3.4 Taakverdeling en verantwoordelijkheden gedurende haalbaarheidsfase .....	24

4.4	Samenwerking na haalbaarheidsfase – fase 2 .....	25
<b>5.</b>	<b>Aanmelding en selectiecriteria .....</b>	<b>27</b>
5.1	Onderdelen Aanmelding .....	27
5.2	Deel 1 – Aanmelding.....	27
5.3	Deel 2 – Uitsluitingsgronden .....	27
5.3.1	Vormvereisten.....	27
5.3.2	Eisen .....	28
5.4	Deel 3 – Geschiktheidseisen .....	28
5.4.1	Vormvereisten.....	28
5.4.2	Eisen .....	29
5.4.2.1	Financiële en economische draagkracht.....	29
5.4.2.2	Beroepsbevoegdheid .....	29
5.4.2.3	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid .....	30
5.5	Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten (60 punten) .....	30
5.5.1	Vormvereisten.....	31
5.5.2	Wensen.....	31
5.5.3	Puntenwaardering - referentieprojecten .....	32
5.6	Deel 5 – Selectie criterium Reflectie op de opgave en samenwerking (40 punten) .....	33
5.6.1	Vormvereisten.....	33
5.6.2	Karakter van de reflectie.....	33
5.6.3	Onderwerpen .....	33
5.6.4	Wensen.....	34
5.6.5	Puntenwaardering.....	34
5.7	Beoordelingsrichtlijn en totaalscore .....	34
<b>6.</b>	<b>Procedure en beoordelingsproces.....</b>	<b>37</b>
6.1	Inlichtingen.....	37
6.2	Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	37
6.2.1	Beoordelingscommissie.....	37
6.2.2	Beoordelingsproces .....	37
6.2.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	38
<b>7.</b>	<b>Procedurele voorwaarden .....</b>	<b>40</b>
7.1	Deelnamevergoeding.....	40
7.2	Deelnamevoorwaarden.....	40
7.3	Afzien van deelname aan de dialooffase .....	41
7.4	Vertrouwelijkheid.....	41
7.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	42
7.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n) .....	42
7.7	Integriteits-toets .....	43

7.8 Tenderplatform.....	43
-------------------------	----

<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>45</b>
----------------------------	-----------

## **Bijlagen**

Bijlage 1	Checklist Aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier
Bijlage 3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 4	Combinatieverklaring
Bijlage 5	Verklaring beroep op derde(n)
Bijlage 6	Referentieformulier
Bijlage 7	Informatieboek – “Tweede Fase – Waar we staan en hoe we verder bouwen”

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de partnersselectie via een Concurrentiegerichte dialoog voor de ontwikkeling van De Suikerzijde fase 2 en een mogelijke vervolgonwikkeling van De Suikerzijde fase 4. Fase 2 bestaat uit ca. 370 woningen, waarvan ca. 160 corporatie-, 25 wooncoöperatie woningen en voor het overige deel vrijesector. Fase 4 krijgt een vergelijkbaar programma. Deze deelgebieden binnen de Suikerzijde dragen bij aan de ontwikkeling van De Suikerzijde tot een levendig en divers stadsdeel. Binnen deze twee fasen is sprake van een gemengd woonprogramma aangevuld met (semi-)openbare ruimte, commerciële voorzieningen, inpassing nutsvoorzieningen, een wooncoöperatie, buurstalling en corporatieblokken.

De Suikerzijde B.V. kiest ervoor om deze nationale openbare aanbesteding vorm te geven als partnersselectie om samen met een marktpartij en op basis van gezamenlijke kennis een optimaal plan vorm te geven, voordat besloten wordt tot daadwerkelijke gunning. Hiermee behoudt de Aanbestedende dienst sturing op de planvorming en kan zij alle opgedane kennis maximaal inbrengen in het ontwerp- en ontwikkeltraject. Andersom geredeneerd levert deze werkwijze partijen vrijheid op om eigen kennis in te brengen om doelstellingen en kaders samen te bepalen en vast te stellen en daarmee de juiste voorwaarden te scheppen voor het ontwerp- en ontwikkeltraject.

Deze Selectieleidraad geeft inzicht in de opdracht, het eerste deel van de aanbestedingsprocedure, de planning, de Aanmeldingsvereisten en de beoordelingswijze.

### 1.1 Vaste en voorwaardelijke onderdelen van de opgave

Deze aanbesteding bestaat uit een vaste opgave (fase 2) en een voorwaardelijke vervolgoopgave (fase 4). De vaste opgave betreft de ontwikkeling waarvoor binnen deze aanbestedingsprocedure een partner wordt geselecteerd. De vervolgoopgave kan, onder nader te bepalen voorwaarden, onderdeel worden van de samenwerking, maar maakt geen vast onderdeel uit van de gunning.

Indien de samenwerking in fase 2 naar tevredenheid verloopt en de planvorming uitkomt op een haalbare businesscase, kan de Aanbestedende dienst besluiten om fase 4 met dezelfde partner verder te verkennen. De Aanbestedende dienst is hiertoe niet verplicht en behoudt het recht om fase 4 niet te gunnen of deze separaat in de markt te zetten.

De splitsing tussen fase 2 en fase 4 hangt samen met de uitwerking van de planvorming. Voor fase 2 is de plan- en gedachtevorming ver genoeg gevorderd om te starten met een haalbaarheidsfase. Voor fase 4 geldt dat de planvorming nog niet is gestart.

Een volledige beschrijving van de fasen komt terug in hoofdstuk 3.

### 1.2 De Suikerzijde B.V. en woningcorporaties

Per 1 april 2022 is De Suikerzijde B.V. opgericht om de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde te organiseren en te realiseren. In de komende 25 jaar wordt het gebied van de

voormalige Suikerfabriek en het bedrijventerrein Hoendiep stap voor stap omgevormd tot een stedelijk en groen stadsdeel met ongeveer 5.500 woningen en diverse voorzieningen. Met de oprichting van De Suikerzijde B.V. is gekozen voor één organisatie die zich volledig op deze gebiedsontwikkeling richt. Hierdoor kan er sneller en flexibeler worden gewerkt, kan beter worden ingespeeld op ontwikkelingen in de markt en blijft er gedurende het hele proces voldoende focus en continuïteit. De gemeente Groningen is volledig aandeelhouder (100%) van deze B.V. en is ook de volledige grondeigenaar binnen het plangebied.

Bij de ontwikkeling van De Suikerzijde wordt samengewerkt met woningcorporaties Patrimonium en Nijestee. Binnen de haalbaarheidsstudie zijn zij nadrukkelijk betrokken en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de sociale huur en midden huur. Woningcorporaties nemen doorgaans zelf het initiatief om deze woningen te ontwikkelen, tenzij er andere afspraken worden gemaakt. Die afspraken worden nader bepaald tussen de partner en de woningcorporaties.

Daarnaast kunnen woningcorporaties hun expertise inzetten bij bewonersinitiatieven en de inrichting van collectieve ruimten, om zo bij te dragen aan een levendig stadsdeel dat als katalysator fungeert voor volgende deelfasen.

### 1.3 Doel van deze aanbesteding

Het doel van deze aanbesteding is het selecteren van een deskundige partner die aantoonbare ervaring heeft met vergelijkbare gebiedsontwikkelingen en daadwerkelijk waarde kan toevoegen binnen deze opgave. Met deze partnerselectie kiest De Suikerzijde B.V. (hierna: de Aanbestedende dienst) ervoor om tijdens de haalbaarheidsfase specifieke marktkennis te benutten om gezamenlijk te werken aan een haalbaar en integraal plan voor fase 2 (en mogelijk fase 4). Het doel van de haalbaarheidsfase is om:

- ▷ Samen met de Aanbestedende dienst en de woningcorporaties een integrale visie en plan voor het Plangebied op te stellen;
- ▷ Gezamenlijk met de Aanbestedende dienst en de woningcorporaties te werken aan de haalbaarheid van het plan onder de juiste voorwaarden;

Na afronding van de haalbaarheidsfase worden de kaders voor de verdere ontwikkeling en de gunning definitief vastgesteld.

Voor de haalbaarheidsfase sluit de Aanbestedende dienst met een geselecteerde partner een exclusiviteitsovereenkomst. Wanneer een haalbaar plan is opgesteld en de samenwerking goed verloopt, sluit de Aanbestedende dienst met de partner vervolgovereenkomsten. Hierbij valt te denken aan een samenwerkingsovereenkomst, koop-ontwikkelovereenkomsten voor de vastgoedontwikkeling en UAV-GC overeenkomsten voor de uitvoering van de openbare ruimte.

### 1.4 Concurrentiegerichte dialoog

De procedure kent de volgende opbouw:

#### 1.4.1 Selectiefase

In de selectiefase mag iedere geïnteresseerde die voldoet aan de gestelde eisen een Aanmelding indienen, waarin de partij een verzoek doet om toegelaten te worden tot de dialoog- en gunningsfase. De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende Aanmeldingen.

De Aanbestedende dienst selecteert maximaal vijf (5) Gegadigden. De beoordeling vindt plaats op basis van:

Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Max. punten
<b>Referenties</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ Langjarige samenwerking</li> <li>▷ Ontwikkeling binnen grootschalige gebiedsontwikkeling</li> <li>▷ Gevarieerde woningtypen</li> <li>▷ Duurzame gebiedsontwikkeling</li> </ul>	Eisen en wensen	<b>60</b>
<b>Reflectie op opgave en samenwerking</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ Begrip en invulling van de opgave en ambities.</li> <li>▷ Zicht op ontbrekende onderdelen en kunnen aanvullen op bestaande plannen.</li> <li>▷ Verfrissende ideeën over belangrijke onderdelen.</li> <li>▷ Begrip en invulling van de samenwerking met De Suikerzijde BV.</li> </ul>	Wensen	<b>40</b>
<b>Totaal</b>		<b>100</b>

De selectiecriteria zijn nader beschreven in hoofdstuk 5.

De vijf (5) geselecteerde Gegadigden ontvangen een Uitnodiging tot deelneming aan de dialoofase, inclusief de voorlopige Gunningsleidraad en andere relevante documenten.

#### 1.4.2 Dialoofase

Tijdens de Dialoofase worden door middel van twee (2) dialoogrondes de Opdracht en Gunningscriteria verder verkend. Aan het eind van de dialoofase vindt er een selectie plaats waarbij drie (3) Gegadigden worden geselecteerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de beoordelingscriteria Team en motivatie en een testcase. Deze kennen de volgende weging:

Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Max. punten
<b>Team en motivatie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ Ervaring</li> <li>▷ Inhoud</li> <li>▷ Competenties</li> </ul>	Wensen	<b>60</b>
<b>Testcase – Woonconcept</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ Toelichting woonconcept</li> <li>▷ Toelichting op werkwijze</li> <li>▷ Marktinbedding</li> </ul>	Wensen	<b>40</b>
<b>Totaal</b>		<b>100</b>

De Aanbestedende dienst gebruikt de dialoogronde voor het opstellen van de definitieve Gunningsleidraad. Daarnaast geldt de dialoogfase als tussentijdse selectie op basis waarvan drie (3) geselecteerde Gegadigden middels een Uitnodiging tot Inschrijving worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

### 1.4.3 Gunningsfase

Na afloop van de dialoogfase ontvangen de geselecteerde Gegadigden de definitieve Gunningsleidraad en andere relevante documenten. Op basis hiervan mogen zij een inschrijving indienen en meedingen naar de toewijzing van de opdracht.

De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van gunningscriteria. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de gunningscriteria Toekomstbeeld, Plan van aanpak en een Financiële strategie. Deze kennen de volgende weging:

Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Punten
<b>Aanbieding</b>	Eisen	-
<b>Toekomstbeeld</b>	Wensen	<b>30</b>
▷ Toekomstbeeld		
▷ Ontwikkel- en beheerstrategie		
<b>Plan van aanpak</b>	Wensen	<b>40</b>
▷ Organisatie		
▷ Planning		
<b>Financiële strategie</b>	Eisen en wensen	<b>30</b>
▷ Haalbaarheidsfase		
▷ Ontwikkelfase		
<b>Totaal</b>		<b>100</b>

### 1.4.4 Haalbaarheidsfase

Met de Winnende Inschrijver sluiten de Aanbestedende dienst en de woningcorporaties een exclusiviteitsovereenkomst voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan. In de exclusiviteitsovereenkomst maken de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver afspraken over de voorwaarden waaronder wordt gewerkt aan de haalbaarheid van het plan. Indien de haalbaarheidsfase positief wordt afgerond, wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze samenwerkingsovereenkomst wordt vastgelegd hoe partijen samenwerken aan de ontwikkeling. Wanneer er sprake is van de start van een ontwikkeling van een deelfase, wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling van vastgoed. De precieze voorwaarden waaronder de grond wordt overgedragen worden gedurende de haalbaarheidsfase vastgelegd. Daarnaast wordt een UAV-GC overeenkomst gesloten voor de aanleg van de openbare ruimte.

Als de haalbaarheidsfase samen met de Winnende Inschrijver geen positief of uitvoerbaar resultaat oplevert, kan de Aanbestedende dienst ervoor kiezen om de nummer twee uit de gunningsfase te benaderen. Dit zou zijn om een nieuwe exclusiviteitsovereenkomst te sluiten en opnieuw een haalbaarheidsfase te starten. De Aanbestedende dienst is hier niet toe verplicht..

## 1.5 Communicatie en planning

Deze partnerselectieprocedure verloopt uitsluitend digitaal via het tenderplatform TenderNed. Inschrijvers zijn verplicht om de inschrijving volledig digitaal in te dienen via TenderNed.

Het benaderen van andere aan de procedure gelieerde personen of medewerkers of bestuurders van de Aanbestedende dienst over de procedure kan leiden tot uitsluiting. Aan informatie verkregen via andere kanalen dan via de formele procedure en de bovengenoemde kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de partnerselectieprocedure de planning alsmede overige in deze Selectieleidraad genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Selectiefase	Datum/tijdstip
Publicatie selectieleidraad	maandag 13 april 2026
Sluitingstermijn indienen vragen	maandag 4 mei 2026 12.00u
Publicatie Nota van inlichtingen 1	woensdag 13 mei 2026
Sluitingstermijn Indiening Aanmelding	woensdag 27 mei 2026 12.00u
Bekendmaking selectie vijf geïnteresseerden	maandag 15 juni 2026
Bezwaarperiode (7 dagen)	t/m maandag 22 juni 2026
Dialogofase	Datum/tijdstip
Publicatie dialoogleidraad	dinsdag 23 juni 2026
Sluitingstermijn indienen vragen	donderdag 3 september 2026 12.00u
Verzenden Nota van inlichtingen dialogofase	donderdag 10 september 2026
Dialogoronde 1	maandag 14 september 2026
Publicatie Nota van inlichtingen dialogoronde 1	vrijdag 18 september 2026
Sluitingstermijn indiening concept dialoogproducten	donderdag 24 september 2026 12.00u
Dialogoronde 2	dinsdag 6 oktober 2026
Publicatie Nota van inlichtingen dialogoronde 2	vrijdag 9 oktober 2026
Sluitingstermijn indiening dialoogproducten	Vrijdag 23 oktober 2026 12.00u
Bekendmaking selectie drie Gegadigden	maandag 9 november 2026
Bezwaarperiode (7 dagen)	t/m maandag 16 november 2026
Gunningsfase	Datum/tijdstip
Publicatie gunningsleidraad	dinsdag 17 november 2026
Sluitingstermijn indienen vragen	woensdag 25 november 2026 12.00u
Publicatie Nota van inlichtingen	woensdag 2 december 2026
Sluitingstermijn indiening aanbieding	vrijdag 22 januari 2027 12.00u
Presentatie Gegadigde partners en gespreksronde	donderdag 28 januari 2027
Bekendmaking uitslag en voorlopige gunning	donderdag 4 februari 2027
Bezwaarperiode (20 dagen)	t/m woensdag 24 februari 2027
Afronding overeenkomst(en)	vanaf februari 2027

## 1.6 Leeswijzer

De Selectieleidraad bestaat uit 7 hoofdstukken en 7 bijlagen. Zowel de Selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- ▷ Hoofdstuk 2 beschrijft de opdracht en de procedure
- ▷ Hoofdstuk 3 beschrijft de scope, doelstellingen en ambities voor de opgave
- ▷ Hoofdstuk 4 zet de voorgenomen samenwerking uiteen
- ▷ Hoofdstuk 5 beschrijft de Aanmeldingsvereisten en selectiecriteria.
- ▷ Hoofdstuk 6 bevat de procedure omtrent de aanbesteding.
- ▷ Hoofdstuk 7 bevat de procedurele voorwaarden.

## 1.7 Disclaimer

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De Aanbestedende dienst is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakt kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden. Noch is de Aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

## 2. Opdracht

Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke scope van de opdracht, de verantwoordelijkheden van de Winnende Inschrijver en de wijze waarop fase 2 en fase 4 worden voorbereid en mogelijk uitgevoerd. Daarnaast bevat dit hoofdstuk de omschrijving en motivatie van de procedure.

### 2.1 Aard en omvang van de opdracht

De Aanbestedende dienst zoekt een Inschrijver voor de ontwikkeling van De Suikerzijde Noord fase 2 en mogelijke vervolgonwikkeling fase 4. Voor fase 2 heeft de Aanbestedende dienst al een beeld bij het gewenste programma, waarbij de uitwerking (bijvoorbeeld typologieën, betaalbaarheid en duurzaamheid) plaatsvindt in de haalbaarheidsfase. Voor fase 4 moet de planvorming nog plaatsvinden. Hoe de Aanbestedende dienst van plan is om samen te werken staat uitgebreid omschreven in hoofdstuk 4.

#### **Haalbaarheidsstudie fase 2**

De Winnende Inschrijver werkt samen met de Aanbestedende dienst en andere stakeholders aan de haalbaarheidsstudie voor fase 2. Het doel van de haalbaarheidsstudie is het integraal toetsen van de kwalitatieve, stedenbouwkundige, ruimtelijke, planologische en financieel-economische haalbaarheid van het project.

Aan het niet succesvol afronden van de haalbaarheidsfase kunnen door de Winnende Inschrijver geen rechten worden ontleend ten aanzien van een vervolgopdracht. De Aanbestedende dienst behoudt zich in dat geval het recht voor om, zonder daartoe verplicht te zijn, de nummer twee uit de gunningsfase te benaderen of af te zien van verdere gunning.

#### **Vervolgopdracht fase 2**

Indien de haalbaarheidsfase wordt afgesloten met een haalbaar plan voor de ontwikkeling van fase 2, zal de uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Inschrijver op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

##### *Algemene elementen:*

1. Uitwerking van een integraal plan, bestaande uit de ontwikkeling van het vastgoed en openbare ruimte – met oog op realisatie;
2. Aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen;
3. Gezamenlijk met de Aanbestedende dienst verantwoordelijk voor participatietraject voor het integrale plan en de navolgende elementen.

##### *Elementen betreffende de ontwikkeling van vastgoed:*

4. Bouwrijp maken van het Plangebied (binnen het bouwveld) ten behoeve van de vastgoedontwikkeling in opdracht van de Aanbestedende dienst;
5. Onvoorwaardelijke koop en afname bouwrijpe grond ten behoeve van het voor eigen rekening en risico realiseren van de vastgoedontwikkelingen (incl. bouwplicht);

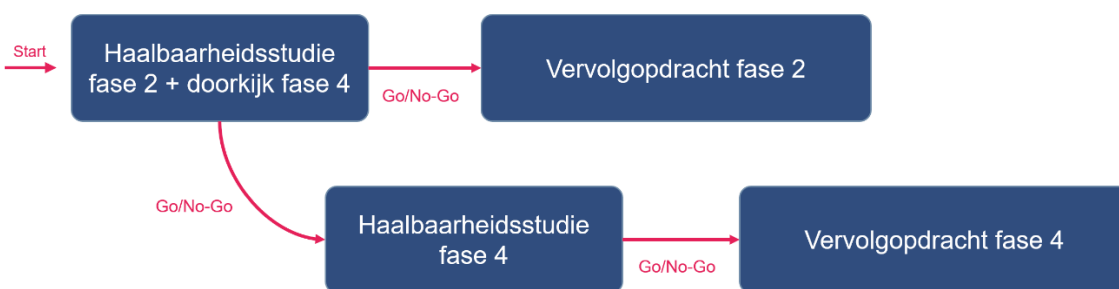
##### *Elementen betreffende de ontwikkeling van openbare ruimte:*

6. Duurzame inrichting en realisatie (c.q. bouw- en Woonrijp maken) van openbaar gebied in opdracht van de Aanbestedende dienst;

Een nadere uitwerking en detaillering van de Opdracht vindt plaats tijdens de haalbaarheidsfase.

#### Fase 4

Indien voor fase 4 eveneens tot een haalbaarheidsstudie wordt besloten dan zal de vervolgoopdracht voor fase 4 volgens dezelfde methodiek als fase 2 plaatsvinden. Het starten van een haalbaarheidsstudie voor fase 4 wordt besloten tijdens de haalbaarheidsstudie van fase 2.



Figuur 1: Opbouw vervolgoopdrachten (indicatief)

## 2.2 Kaderstelling

### Inhoudelijke kaderstelling

De opdracht wordt uitgevoerd binnen de kaderstelling van het informatieboek “De Suikerzijde – 2e fase, Waar we staan en hoe we verder bouwen (hierna: Informatieboek), en de financiële kaders die worden gedeeld in de gunningsfase. Het informatieboek is opgenomen als bijlage 7.

### Financiële kaderstelling

De ontwikkeling van fase 2 en fase 4 vindt plaats binnen door de Aanbestedende dienst vastgestelde financiële randvoorwaarden. Eén van de randvoorwaarden heeft betrekking op de geschatte opdrachtwaarde voor de openbare ruimte. Voor fase 2 bedraagt de geschatte opdrachtwaarde € 2,1 miljoen en voor fase 4 is dit € 2,2 miljoen.

Daarnaast hanteert de gemeente een richtinggevende opbrengst voor de verkoop van kavels ten behoeve van het woningbouwprogramma. Deze financiële uitgangspunten vormen gezamenlijk een indicatief vertrekpunt voor de haalbaarheidsfase. Aangezien het uiteindelijke financiële resultaat in sterke mate afhankelijk is van het definitief te realiseren programma en de verdere uitwerking daarvan, doet de Aanbestedende dienst hierover geen bindende of kaderstellende uitspraken.

In de gunningsfase worden de financiële uitgangspunten en doelstellingen nader toegelicht. Op basis daarvan worden Gegadigden uitgenodigd een financiële strategie te formuleren voor de haalbaarheidsfase en de ontwikkelfase. De wijze waarop Inschrijvers hieraan invulling geven, wordt beoordeeld in het kader van de gunningsfase, overeenkomstig de in de gunningsleidraad vastgelegde beoordelingssystematiek.

## 2.3 Type Opdracht

Gelet op de aard en omvang van de Opdracht en de eindverantwoordelijkheid die de Winnende Inschrijver zal dragen voor het ontwerp en de uiteindelijke realisatie, heeft de Aanbestedende dienst ervoor gekozen het project niet in diverse percelen te verdelen. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het Plangebied zich uitsluitend leent voor een ontwikkeling conform de Opdracht.

De Opdracht betreft een werk met de CPV code:

Hoofdcategorie:       Civieltechnische en bouwwerkzaamheden (45220000-5)  
Subcategorie:        Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen (70112000-9)  
                          Projectontwikkeling voor woningen (70111000-2)  
                          Bouwen van woningen (45211300-2)  
                          Haalbaarheidsstudie, adviesverlening, analyse (71241000-9)

## 2.4 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De nationale openbare aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De aankondiging van de opdracht heeft op 13 april 2026 plaatsgevonden via TenderNed en het tenderplatform van Akro Consult. De selectie vindt plaats aan de hand van in deze selectieleidraad benoemde selectiecriteria.

De Aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Concurrentiegerichte dialoog vanwege de hoge ambities, de complexiteit en het belang van goede samenwerking. Omdat maatwerk en innovatieve oplossingen nodig zijn, en deze niet via standaardprocedures kunnen worden bereikt, is actieve betrokkenheid van marktpartijen essentieel om kennis te benutten en plannen te verbeteren. Aangezien er aanbestedingsplichtige onderdelen zijn, is er sprake van een aanbesteding. De procedure valt daarmee binnen het aanbestedingsrecht. De gekozen dialoogmethode zorgt binnen de wettelijke grenzen voor ruimte om inhoudelijk te verdiepen en samen te werken. Zo kan inhoudelijke kennis uit de markt worden benut en kunnen plannen gaandeweg worden aangescherpt. Op deze manier moet er een samenwerking ontstaan op basis van vertrouwen waarbinnen transparant wordt samengewerkt.

De Concurrentiegerichte dialoog bestaat uit drie fasen: de selectiefase, de dialoofase en de gunningsfase.

## 2.5 Overeenkomst

Met de Winnende Inschrijver wordt uiterlijk één maand na gunning een exclusiviteitsovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de samenwerking gedurende de haalbaarheidsfase. De overeenkomst wordt gesloten tussen de Winnende Inschrijver, de Suikerzijde BV en de corporaties. De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening

van de exclusiviteitsovereenkomst tussen de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver. Een concept van voornoemde Overeenkomst wordt als bijlage bij de Gunningsleidraad gevoegd.

Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de concept Overeenkomst, wordt de Overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

### **Doelstelling Exclusiviteitsovereenkomst**

Doelstelling van de haalbaarheidsstudie en daarmee van de Exclusiviteitsovereenkomst is:

- ▷ Het verkennen van de haalbaarheid van de vastgoed- en gebiedsontwikkeling.
- ▷ Het bepalen van de kaders voor planvorming en realisatie van de Opdracht.
- ▷ Het bepalen of de samenwerking goed verloopt – met oog op de toekomst.

In de Exclusiviteitsovereenkomst worden de volgende onderwerpen vastgelegd:

- ▷ Uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie
- ▷ Op te leveren producten
- ▷ Criteria voor haalbaarheid en voorwaarden voor aangaan van vervolgovereenkomsten
- ▷ Kostenverdeling van plan- en onderzoekskosten
- ▷ Exit-regeling
- ▷ Einddatum

De inhoud van de vervolgovereenkomsten (waaronder de samenwerkingsovereenkomst, koopontwikkelovereenkomst en UAV-GC die na de haalbaarheidsstudie dienen te worden gesloten) wordt gedurende de haalbaarheidsfase nader bepaald en ingevuld.

## 3. Opgave; doelstellingen en ambities

### 3.1 De Suikerzijde Noord

De Suikerzijde is gelegen aan de westkant van de stad, tussen Groningen en Hoogkerk. De Suikerzijde bestaat uit vier deelgebieden; het voorterrein, Hoendiep-Noord, De Suikerzijde Noord en De Suikerzijde Zuid. Deze partnerselectie richt zich op fase 2 en 4 binnen deelgebied De Suikerzijde Noord. Het doel van de Aanbestedende dienst is het realiseren van een continue en voorspelbare bouwstroom, waarbij wordt gestreefd naar de realisatie van circa 200–250 woningen per jaar.



*Figuur 2: De Suikerzijde Noord*

### 3.2 Informatieboek De Suikerzijde

Het Informatieboek – “Tweede Fase – Waar we staan en hoe we verder bouwen” bevat informatie over de laatste stand van zaken en geeft een ontwikkelperspectief op (delen) van het projectgebied De Suikerzijde Noord. Deze informatie is indicatief en kan gedurende de planvorming wijzigen.

Dit document (bijlage 7) biedt hiermee een overzicht van de context, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de tweede fase van De Suikerzijde. Het beschrijft de visie en kernwaarden van het gebied, de stedenbouwkundige en ruimtelijke principes, de inrichting van de openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid, evenals het beoogde woon- en niet-woonprogramma. Daarnaast wordt ingegaan op de organisatie van De Suikerzijde BV (de

Aanbestedende dienst), de ervaringen uit de eerste fase, de ligging en opgave van de bouwvelden in fase 2, en de fasering van de ontwikkeling.

### 3.3 Fasen binnen De Suikerzijde

#### **Fase 1 (voorlopend)**

De ontwikkeling van De Suikerzijde Noord is gefaseerd opgezet. In fase 1 zijn de eerste bouwvelden gerealiseerd en is samen met Dura Vermeer, corporaties en De Suikerzijde B.V. gewerkt aan het vertalen van de kernwaarden en stedenbouwkundige principes naar concrete plannen. Deze fase omvat circa 750 woningen en heeft de basis gelegd voor de ruimtelijke structuur, het parkeerconcept, de collectieve voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De ervaringen uit fase 1 vormen het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het stadsdeel.

#### **Fase 2**

Fase 2 vormt de vaste opgave binnen deze aanbesteding en bouwt voort op de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten die in fase 1 zijn vastgelegd. Deze fase betreft de ontwikkeling van twee bouwvelden in het noordelijk deel van deelgebied Noord, gelegen langs het Hoendiep en nabij belangrijke entrees van het gebied. De ligging aan het water en de overgang naar de groenzone langs het Hoendiep vragen om een zorgvuldige inpassing van bebouwing, openbare ruimte en landschap, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande structuur en identiteit van De Suikerzijde.

Binnen fase 2 staat het realiseren van een compact, stedelijk en groen woonmilieu centraal, met een sterke samenhang tussen vastgoed en openbare ruimte. Fase 2 bestaat uit circa 370 woningen, verdeeld over sociaal, middenhuur, middenkoop en vrije sector, aangevuld met bijbehorende (semi-)openbare ruimte, een buurtstalling en mogelijk een wooncoöperatie. Daarbij wordt ingezet op een gevarieerd woningprogramma, collectieve binnentuinen, autoluwe straatprofielen en een hoogwaardige, klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De planvorming voor fase 2 vindt plaats in nauwe samenhang met de bestaande infrastructuur, mobiliteitsstructuur en voorzieningen in het gebied en vormt een volgende stap in de stapsgewijze realisatie van De Suikerzijde Noord als samenhangend, levendig en toekomstbestendig stadsdeel.

De Aanbestedende dienst en de geselecteerde partner treden in overleg over de realisatie van een buurtstalling. Daarnaast dient de partner zelf in gesprek te gaan met de woningcorporaties over de ontwikkeling en realisatie van de sociale- en middenhuurwoningen. De nadere uitwerking en besluitvorming hierover vindt plaats in de haalbaarheidsfase. Voor een nadere toelichting op de stedenbouwkundige en ruimtelijke principes en programmatische randvoorwaarden van fase 2 wordt verwezen naar het informatieboek (bijlage 7).



### Fase 3

De twee bouwvelden van fase 3 bevinden zich tussen de bouwvelden van fase 1 en fase 2. Het betreft zowel het bouwveld dat ten noorden grenst aan het Etta Palmplein, als het bouwveld waar op dit moment mbo-instelling AOC Terra tijdelijk is gehuisvest. In de derde fase beogen we de komst van woningen en voorzieningen, waaronder een supermarkt, die de levendigheid van het plein versterken. Ook worden hier gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd, waar zowel bezoekers van de Suikerzijde, als bewoners en ondernemers kunnen parkeren. Het programma voor fase 3 staat nog niet vast en wordt nog verder uitgewerkt. Op hoofdlijnen wordt fase 3 voorzien na de start van fase 2 en vóór de start van fase 4. Deze planning is indicatief en kan indien nodig worden aangepast. Fase 3 is geen onderdeel van de aanbesteding.

### Fase 4

Fase 4 vormt een mogelijke vervolgstap in de ontwikkeling van Suikerzijde Noord en is voorwaardelijk onderdeel van deze aanbesteding. De bouwvelden van fase 4 liggen ten westen van fase 2 en grenzen onder meer aan het Singelplein en het Aletta Jacobspark. Ook deze fase is bedoeld als onderdeel van een compact, stedelijk en groen stadsdeel, waarbij de relatie met het omliggende groen en de openbare ruimte een belangrijke rol speelt.

De planvorming voor fase 4 is nog niet uitgewerkt. In algemene zin geldt dat deze fase moet bijdragen aan de verdere versterking van de levendige stadswijk, met ruimte voor wonen en mogelijk aanvullende functies die het gebied programmeren en activeren. In het kader van deze aanbesteding wordt van Inschrijvers gevraagd een doorkijk te geven naar fase 4, in samenhang met hun aanpak voor fase 2. Deze doorkijk dient als indicatie voor de wijze waarop de Inschrijver aankijkt tegen een gefaseerde, langjarige gebiedsontwikkeling. Aan deze doorkijk kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van een vervolgoopdracht. Voor de ruimtelijke en programmatische context van fase 4 wordt verwezen naar het informatieboek (bijlage 7).

### 3.4 Ambities

De doelstellingen van fase 2 van De Suikerzijde richten zich op het creëren van een levendige en gevarieerde wijk met ongeveer 370 woningen en circa 600 tot 900 m<sup>2</sup> aan andere functies. Daarbij komen (semi-)openbare ruimtes, eventueel een wooncoöperatie, een buurtstalling en corporatiewoningen. De Suikerzijde Noord moet uitgroeien tot een veelzijdig stadsdeel met een eigen karakter, dat aantrekkelijk is voor iedereen. De plannen worden uitgewerkt aan de hand van de ambities en doelstellingen die uitgebreid zijn beschreven in het informatieboek (bijlage 7).

### 3.5 Basisvariant

De Suikerzijde is technisch niet complex, maar de uitdaging zit in het realiseren van ambities voor gebouwde omgeving, openbare ruimte, leefkwaliteit en betaalbaarheid, en tegelijk de bouwstroom te waarborgen. Voor fase 2 heeft de Aanbestedende dienst een basisvariant opgesteld, die als inspiratie en vertrekpunt dient voor de haalbaarheidsstudie. De uitgangspunten voor deze basisvariant zijn geïntegreerd in het informatieboek (bijlage 7).

### 3.6 Aandachtspunten

Voor de ontwikkeling van fase 2 (en mogelijke fase 4) zijn de volgende aandachtspunten van belang.

#### **Woningcorporaties**

- ▷ Nijestee en Patrimonium zijn de aangewezen woningcorporaties voor de sociale en middenhuurwoningen binnen De Suikerzijde. Nijestee voert namens de twee woningcorporaties de projectvoering. Beide woningcorporaties zijn vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van de sociale en middenhuurwoningen in De Suikerzijde.
- ▷ De woningcorporaties treden in beginsel op als zelfstandig ontwikkelaar. In de haalbaarheidsfase kunnen eventuele samenwerkingen worden verkend, waaronder een mogelijke rol als afnemer, indien dit voor de woningcorporaties gunstig blijkt.
- ▷ In de eerste fase zijn de woningcorporaties gelijkwaardige partners van Aanbestedende dienst en (in dat geval) Dura Vermeer. In de tweede fase wordt na de uitvraag een tripartite exclusiviteitsovereenkomst gesloten, waarbij alle partijen samen ondertekenen en verantwoordelijk zijn voor de invulling van de bouwvelden.
- ▷ De corporatieblokken lossen in beginsel hun eigen parkeervraag op binnen hun eigen ontwikkeling. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de buurtstallingen, die in de haalbaarheidsfase verder verkend wordt.
- ▷ In fase 2 wordt gestreefd naar twee corporatiegebouwen, idealiter aan de zijkanten van het plangebied. Het gaat hierbij om ca. 160 woningen, waarvan grofweg 75% sociale huur en 25% midden huur zal zijn.

#### **Parkeren en mobiliteit**

- ▷ Parkeren voor bewoners wordt binnen de bouwvelden opgelost in buurtstallingen, waarmee substantiële ruimte vrijgespeeld kan worden voor onder meer verblijfsruimte, tuinen en groen.

- ▷ Bezoekers parkeren in commerciële parkeergarage op centrale plekken buiten de twee bouwvelden van fase 2.
- ▷ In fase 2 worden dezelfde parkeernormen gehanteerd als in fase 1. Er is nog geen aanleiding om deze te herzien, omdat fase 1 nog gebouwd moet worden en er nog geen ervaring is met het parkeergedrag van bewoners.
- ▷ Er zijn varianten onderzocht met één centrale buurtstalling voor beide bouwvelden in fase 2, wat efficiënter is qua ruimte en kosten. De corporatieblokken lossen hun eigen parkeervraag op binnen het bouwveld. Dit maakt het een logische keuze om de corporatieblokken in de hoeken te positioneren, zoals te zien is in de basisvariant in het informatieboek (bijlage 7).
- ▷ Het organiseren van een haalbaar parkeerconcept is onderdeel van de opgave, waaraan partijen in de haalbaarheidsstudie verder vormgeven. Een mogelijkheid daarbij is dat dezelfde oplossing gekozen wordt als in de eerste fase. In de eerste fase realiseert de aanbestedende dienst de buurtstallingen zelf en houdt deze ook in eigendom. Een belangrijk aandachtspunt is in dit geval dat er een financiële bijdrage geleverd wordt door de partner voor de realisatie van de buurtstalling.

#### **Netcongestie en netbewust bouwen**

- ▷ De Suikerzijde wordt ontwikkeld als een toekomstgericht en duurzaam stadsdeel.
- ▷ Gebouwen zijn gasloos en worden verwarmd en gekoeld via een, door Wartmestad te ontwikkelen, WKO-systeem.
- ▷ Het is de ambitie om netbewust te bouwen, mede gezien de toenemende netcongestie.
- ▷ Voor de stroomvoorziening zijn afspraken gemaakt met Enexis: fase 2 is geborgd, terwijl fase 4 energiebewuste oplossingen vraagt om ruimte te creëren op het net.

#### **Tijdig beginnen met niet-woon programma**

- ▷ Alle bouwvelden van De Suikerzijde bieden ruimte aan andere functies dan alleen wonen. In totaal komt er in deelgebied Noord circa 55.000 m<sup>2</sup> aan 'niet-wonen' programma, verdeeld over alle bouwvelden.
- ▷ Rondom het station en het Etta Palmplein zal het zwaartepunt van dit programma liggen, maar in elk bouwveld wordt gekeken naar passend niet-wonen programma.
- ▷ Naast woningen komt er ook ca. 600 tot 900 m<sup>2</sup> aan niet-wonen in fase 2. Hoewel het een beperkte hoeveelheid betreft, is het van belang dat de partner hier tijdig mee van start gaat, zodat het geen sluitpost wordt.
- ▷ Tijdens de haalbaarheidsfase moet het 'niet-woon' programma verder worden uitgewerkt, zodat het aansluit bij fase 1 en een aanvulling vormt op de rest van De Suikerzijde Noord.

#### **Samen leggen van de puzzel**

- ▷ De opgave is veelomvattend: beeldkwaliteit, leefkwaliteit, openbare ruimte, woningtypen, betaalbaarheid, mobiliteit, duurzaamheid, etc. en vraagt om veel afstemming en creativiteit.
- ▷ Over veel elementen in de opgave zijn al sterke ideeën. De Aanbestedende dienst is op zoek naar een partner die helpt deze elementen met elkaar te verbinden en het plan in zijn geheel beter te maken.
- ▷ Daarnaast is het van belang dat deze ideeën niet alleen haalbaar zijn, maar ook tijdig gerealiseerd kunnen worden. De Aanbestedende dienst is op zoek naar een partner die creativiteit en daadkracht bezit.

#### **Deelname Dura Vermeer**

- ▷ Tijdens de ontwikkeling van fase 1 heeft Dura Vermeer, na afronding van het partnerselectietraject, de planvorming gezamenlijk met de Aanbestedende dienst uitgevoerd en vervolgens de ontwikkeling van fase 1 verzorgd. De realisatie van fase 1 is inmiddels gestart.
- ▷ Dura Vermeer is niet betrokken geweest bij de planvorming van fase 2 en fase 4. De woningcorporaties wel.
- ▷ Om een gelijk speelveld te creëren is er voor een andere focus in de beoordeling gekozen. Waar in fase 1 vooral gezocht werd naar een partner die met nieuwe ideeën kwam wordt er in deze fase gezocht naar een partner die de continuïteit weet te garanderen, terwijl bestaande plannen worden aangevuld met nieuwe woonvormen en slimme technische oplossingen.
- ▷ De Aanbestedende dienst draagt er zorg voor dat alle informatie die relevant is voor deze procedure, en die voortvloeit uit eerdere betrokkenheid, tijdig en volledig beschikbaar wordt gesteld aan geïnteresseerde partijen.
- ▷ Daarnaast geeft de Aanbestedende dienst voldoende tijd voor partijen om alle informatie volledig tot zich te nemen.
- ▷ Als laatste biedt de Aanbestedende dienst ruimte in de dialoofase om vragen te stellen.
- ▷ De Aanbestedende dienst is van oordeel dat hiermee eventuele voordelen als gevolg van eerdere betrokkenheid voldoende zijn gemitigeerd en ziet daarom geen aanleiding om Dura Vermeer van deelname aan deze procedure uit te sluiten.

#### **Communicatie tijdens de bouw**

- ▷ Van de partner wordt een actieve bijdrage aan het omgevingsmanagement, de marketing en de communicatie verwacht.
- ▷ De Suikerzijde B.V. heeft een heldere visie op het merk en de markt. In uitingen trekken we altijd gezamenlijk op binnen de door De Suikerzijde vastgestelde stijl en kanalen.
- ▷ Voor de bouwfase hanteert De Suikerzijde een BLVC-kader waarin onder meer staat dat voor de bouw een omgevingsmanager wordt aangesteld.

## 4. De samenwerking

Het doel van deze partnerselectieprocedure is het vroegtijdig betrekken van marktkennis bij het vormgeven van de plannen tot en met de ontwikkeling en exploitatie ervan. Dit betekent een intensief samenwerkingstraject vanaf de visievorming en planvorming om de stap richting uitvoering goed te kunnen zetten. Om de juiste partner te selecteren, heeft de Aanbestedende dienst de contouren geschetst van het partnerprofiel, hoe de samenwerking tot stand komt en welke rollen en taken partijen hebben.

### 4.1 Betrokken stakeholders en samenwerking

#### **Patrimonium en Nijestee**

Bij de ontwikkeling van De Suikerzijde wordt sinds 2020 samengewerkt met woningcorporaties Patrimonium en Nijestee. Binnen de haalbaarheidsstudie worden zij nadrukkelijk betrokken en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de sociale huur en middenhuur. Woningcorporaties nemen doorgaans zelf het initiatief om deze woningen te ontwikkelen, tenzij er andere afspraken worden gemaakt. Die afspraken worden nader bepaald tussen de partner en de woningcorporaties. De woningcorporaties zijn gelijkwaardige partner in de ontwikkeling en haalbaarheidsfase.

#### **Warmtestad**

De ontwikkelingen binnen Suikerzijde sluit aan op een collectief WKO-systeem van Warmtestad. Hierbij wordt gas vrij ontwikkelt en wordt zonnestroom optimaal benut. De partner dient nader afspraken te maken met Warmtestad over het aansluiten van woningen op het warmtenet.

#### **Wooncoöperatie**

De Aanbestedende dienst wenst in fase 2 ruimte te bieden aan een wooncoöperatie, passend bij de ambitie voor een sociaal, betrokken en duurzaam stadsdeel. Voor een eventuele coöperatie wordt uitgegaan van circa 26 middenhuurappartementen, waarbij bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor hun woonomgeving. Op dit moment is nog geen wooncoöperatie aangesloten. Indien niet tijdig een wooncoöperatie wordt betrokken, maken de 26 middenhuurappartementen onderdeel uit van de opgave voor de partner.

### 4.2 Partnerprofiel en verwachtingen

De Aanbestedende dienst zoekt een partner die in staat is de bestaande planvorming te versterken en te verrijken met relevante marktkennis, ontwerp kwaliteit en ontwikkelkracht. Deze partner draagt bij aan het realiseren van een haalbaar, integraal en toekomstbestendig plan voor de ontwikkeling van De Suikerzijde fase 2 en – mogelijk – fase 4. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar ervaring en expertise, maar ook naar houding, samenwerking en het vermogen om flexibel mee te bewegen in een complexe en langdurige gebiedsontwikkeling.

De beoogde partner:

- ▷ Beschikt over aantoonbare ervaring met vergelijkbare, multidisciplinaire gebiedsontwikkelingen en kan deze kennis direct toepassen binnen De Suikerzijde.

- ▷ Omarmt de samenwerkingsgedachte van De Suikerzijde: een gelijkwaardige vorm van samenwerking waarin openheid, vertrouwen en gezamenlijke verantwoordelijkheid centraal staan.
- ▷ Is in staat om bestaande plannen te doorgronden en te versterken, en kan waarde toevoegen door het maken van integrale afwegingen tussen programmatische, financiële, stedenbouwkundige en maatschappelijke aspecten.
- ▷ Beschikt over kennis en ervaring om continuïteit te waarborgen
- ▷ Brengt vernieuwende inzichten en oplossingen in, passend bij de ambities op het gebied van leefkwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en programmatische diversiteit, en toont daarbij het vermogen om bestaande uitgangspunten en ervaringen scherp te benutten en door te ontwikkelen, met oog voor continuïteit en beheersbaarheid van de ontwikkeling.
- ▷ Toont daadwerkelijk commitment door tijdig te investeren in kennis, capaciteit en besluitvorming, ook in een fase waarin nog geen zekerheden bestaan over verkrijging van ontwikkelrechten.
- ▷ Durft te opereren binnen een vernieuwende ontwikkelmethodiek, waarbij de haalbaarheidsfase een cruciale rol speelt in het gezamenlijk bepalen van kaders en voorwaarden.

Daarnaast beschikt de gewenste partner over de volgende kenmerken:

- ▷ **Samenwerkingsgericht:** werkt constructief samen met de Aanbestedende dienst en andere stakeholders en kan partijen verbinden op inhoud en proces.
- ▷ **Flexibel en oplossingsgericht:** is in staat om tijdens het proces planaanpassingen te vertalen naar haalbare oplossingen zonder de kernambities uit het oog te verliezen.
- ▷ **Maatschappelijk betrokken:** begrijpt de specifieke context van Groningen en de ambities van De Suikerzijde Noord, en kan woonproducten en voorzieningen ontwikkelen die aansluiten bij de lokale behoefte.
- ▷ **Transparant:** deelt relevante informatie over processen, kosten en risico's en draagt bij aan het opbouwen van onderling vertrouwen.
- ▷ **Innovatief:** verrijkt de opgave met ideeën, alternatieve woonproducten en slimme oplossingen, die voortbouwen op bestaande uitgangspunten op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid of betaalbaarheid.
- ▷ **Besluitvaardig:** beschikt over mandaat en daadkracht om tijdig knopen door te hakken en voortgang te waarborgen.
- ▷ **Integraal denkend:** legt verbindingen tussen thema's zoals continuïteit in bouwstroom, leefkwaliteit, (semi-)openbare ruimte, woningtypologieën, betaalbaarheid en financiële haalbaarheid.
- ▷ **Bereid risico te nemen:** is bereid om programmaonderdelen (waaronder ook het niet-woonprogramma) op eigen risico te ontwikkelen.

Kortom: De Aanbestedende dienst zoekt een conceptuele en strategische gebiedsontwikkelaar die kan bijdragen aan continuïteit, kwaliteit en haalbaarheid, en die zich langjarig wil verbinden aan de ontwikkeling van De Suikerzijde Noord.

## 4.3 Samenwerking in haalbaarheidsfase

### 4.3.1 Haalbaarheidsfase

De haalbaarheidsfase is een proces van gezamenlijke planvorming, rekenen en tekenen. In deze fase is de kennis van de partner essentieel. Tijdens deze fase worden de betreffende uitgangspunten en beoogde resultaten behandeld.

#### 4.3.2 Uitgangspunten

In de haalbaarheidsfase wordt van grof naar fijn gewerkt: van abstracte visie, naar kaders voor een eerste (deel)plan. Voor de haalbaarheidsfase wordt uitgegaan van een periode van negen maanden, gezien de Aanbestedende dienst al ver is in de ideeën en planvorming. De Aanbestedende dienst staat open voor een door de partner voorgesteld alternatief. Gedurende de haalbaarheidsfase worden op verschillende momenten go/no-go momenten gehouden. De scope van de haalbaarheidsstudie is een integrale visie voor fase 2 met doorkijk naar fase 4 en, een ruimtelijke studie en proces aanpak inclusief de uitwerking van een eerste deelgebied voor fase 2.

De kosten voor de ontwikkeling van de plannen in de haalbaarheidsfase en de verdere planuitwerking van fase 2 komen volledig voor rekening van de partner. De Suikerzijde B.V. brengt gedurende deze fase tijd, capaciteit en inhoudelijke kennis in, maar levert geen financiële bijdrage aan ontwerp-, onderzoeks- of planontwikkelingskosten.

#### 4.3.3 Resultaat

Het resultaat van de haalbaarheidsstudie is drieledig:

##### 1. Integrale visie op Fase 2 met doorkijk naar fase 4

De visie toont de globale stedenbouwkundige opzet voor fase 2, met een doorkijk naar fase 4 waarbij het om zowel de samenhang als de verschillen tussen de verschillende fasen gaat. Het doel is om op hoofdlijnen de ruimtelijke- en programmatische opzet te bepalen.

De integrale visie doet ten minste kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken over:

- a. Opzet en karakter bebouwing en (semi)openbare ruimte
- b. Woon en niet-woon programma
- c. Doelgroepen en samen leven
- d. Mobiliteit en parkeren
- e. Duurzaamheid/ klimaatadaptatie
- f. Netcongestie/ energie
- g. Betaalbaarheid
- h. Doorrekening

De visie wordt onderbouwd met een (globale) ontwikkelstrategie, inclusief:

- ▷ Financiële strategie;
- ▷ Globaal faseringsplan voor de verschillende deelontwikkelingen;
- ▷ Gewenste eigendomssituatie in de beheerfase;
- ▷ Globale samenwerkingsstrategie tussen de Aanbestedende dienst en partners;
- ▷ Risicoanalyse, -omgang, en de mate van risicobereidheid;
- ▷ Omgang met initiatieven van (mogelijke) andere initiatiefnemers;
- ▷ Omgang met onzekerheden, zoals:
  - Veranderende marktomstandigheden;
  - Ontwikkeling in en om De Suikerzijde.

##### 2. Ruimtelijke studie - fase 2

Na de integrale visie op Suikerzijde Noord fase 2, met een doorkijk naar fase 4, volgt een nadere uitwerking voor fase 2 op verschillende onderdelen, waaronder stedenbouw, duurzaamheid, mobiliteit en mogelijk beeldkwaliteit. Ook de woontypologieën, voorzieningen en maatvoeringen van vastgoed en openbare ruimte worden in deze ruimtelijke studie nader uitgewerkt. Op dit niveau kan worden getoetst in hoeverre alle ambities daadwerkelijk haalbaar zijn. Hiervoor zijn tenminste de volgende producten nodig:

- ▷ Verkavelingsplan/ kavelpaspoorten
- ▷ Massastudie
- ▷ Globale opzet openbaar gebied/ demarcatie
- ▷ Grond- en vastgoedexploitatie
- ▷ Projectdefinitie eerste deelplan

### 3. Proces en governance

Wanneer voorgaande stappen leiden tot voor beide partijen wenselijke, maakbare en haalbare plannen en de samenwerking naar tevredenheid verloopt, kan worden overgegaan tot het daadwerkelijk aangaan en inrichten van de langjarige samenwerking. Daarbij gaat het in ieder geval om:

- ▷ **Plan van aanpak** voor het vervolg inclusief:
  - Projectorganisatie inclusief rol- en taakverdeling
  - Fasering
  - Mijlpalenplanning
  - (Gebieds)marketingplan
  - Omgevingscommunicatie uitvoering bouw
  - Financiële strategie
  - Risicoanalyse
- ▷ **Bestendige afspraken voor de ontwikkelfase**
  - Samenwerkingsovereenkomst
  - Koop- ontwikkelovereenkomst
  - UAV-GC overeenkomst

### **Vervolgopdracht fase 2**

Indien het haalbaarheidsonderzoek leidt tot een haalbaar plan en de samenwerking naar verwachting functioneert, wordt een vervolgopdracht voor de realisatie van fase 2 gegeven conform hoofdstuk 2.

Een nadere uitwerking en detaillering van de Opdracht vindt plaats tijdens het haalbaarheidsonderzoek.

#### **4.3.4 Taakverdeling en verantwoordelijkheden gedurende haalbaarheidsfase**

De Aanbestedende dienst, de woningcorporaties, en de partner hebben ieder vanuit een eigen taakstelling een rol. De nadere taakverdeling en verantwoordelijkheden worden aan het begin van de haalbaarheidsfase met elkaar gedefinieerd en bepaald. In de basis worden de verantwoordelijkheden als volgt worden verdeeld:

##### *Verantwoordelijkheid Aanbestedende dienst*

- ▷ In overleg met de woningcorporaties en Partner toewerken naar programmaverdeling over de bouwvelden
- ▷ Sluitende grondexploitatie;

- ▷ Ontwikkeling openbare ruimte rondom bouwvelden en de ontwikkeling van het deelgebied Noord als geheel;
- ▷ Bij een haalbaar plan: verkoop gronden ten behoeve van de ontwikkeling van de bouwvelden aan de Partner;
- ▷ Sturen binnen publiekrechtelijk kader op stedenbouwkundige uitgangspunten en ambitieniveau en vanuit gemeente wenselijk programma;
- ▷ Opstellen en uitvoeren strategie gebiedsmarketing;
- ▷ Voorbereiden vervolgovereenkomsten.

#### *Verantwoordelijkheid partner*

- ▷ In overleg met woningcorporaties en gemeente toewerken naar programmaverdeling over de bouwvelden
- ▷ Inpassing van woningbouwprogramma;
- ▷ Marktanalyse voor woningen en voorzieningen;
- ▷ Opstellen voorlopig ontwerp vastgoed (verkaveling/ kavelpaspoort);
- ▷ Opstellen voorlopig ontwerp openbare ruimte
- ▷ Transparante bouw- en vastgoedexploitatie;
- ▷ Visie op sociale aspecten gericht op ontmoeting, collectieve voorzieningen, en (semi)openbare ruimte die ontmoetingen creëren
- ▷ Visie op identiteit, placemaking en marketing;
- ▷ Promotie eigen vastgoed binnen de (gebieds)marketingstrategie van De Suikerzijde;
- ▷ Voorbereiden vervolgovereenkomsten.

#### *Verantwoordelijkheden woningcorporaties*

- ▷ In overleg met gemeente en Partner toewerken naar programmaverdeling over de bouwvelden
- ▷ Inpassing van sociale en midden huurwoningen
- ▷ Opstellen voorlopig ontwerp vastgoed;
- ▷ Transparante bouw- en vastgoedexploitatie;
- ▷ Onderzoeken van eigen rolneming (ontwikkelaar of afnemer)
- ▷ Promotie eigen vastgoed binnen de (gebieds)marketingstrategie van de Gemeente;
- ▷ Voorbereiden vervolgovereenkomsten.

## 4.4 Samenwerking na haalbaarheidsfase – fase 2

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot een voor beide partijen wenselijk, haalbaar en maakbaar plan voor fase 2 en de samenwerking naar tevredenheid van partijen verloopt, kunnen er afspraken gemaakt worden voor het vervolg van de samenwerking.

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan de verdere planuitwerking plaatsvinden en gronden voor de eerste deelontwikkeling worden overgedragen. De Aanbestedende dienst gaat uit van gefaseerde gronduitgifte waarbij de Aanbestedende dienst uiteindelijk beslist of en wanneer een volgende fase opportuun is. Gronduitgifte voor opvolgende fasen gebeurt onder de voorwaarde dat de grondexploitatie kostendekkend is en de ontwikkeling van de vervolgfases bijdraagt aan de (door)ontwikkeling van De Suikerzijde Noord. Bij elke nieuwe fase worden gemaakte afspraken (zo nodig) herijkt wanneer aanpassingen in beleid en nieuwe marktinzichten daartoe leiden. Doel is het realiseren van een continue bouwstroom vanaf medio

2029 van 200-250 woningen per jaar, inclusief de sociale- en midden huurwoningen die door de corporaties ontwikkeld worden.

Na grondoverdracht en gedurende de realisatiefase van de eerste deelontwikkelingen doorloopt de partner haar reguliere planproces en zal de gemeente Groningen zich voor dit deel richten op vergunningverlening voor de planvorming. Daarnaast blijven de partner en Aanbestedende dienst altijd gezamenlijk verantwoordelijk voor de planvorming. De Aanbestedende dienst onderstreept het belang dat de in de haalbaarheidsfase gegenereerde ideeën en de kracht van de samenwerking worden voortgezet in de realisatiefase.

De ontwikkeling van Suikerzijde Noord fase 2 vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de geselecteerde partner en in nauwe afstemming met de Aanbestedende dienst. De openbare ruimte wordt in opdracht van de Aanbestedende dienst door de partner ontworpen en gerealiseerd, waarbij de corporatie en de wooncoöperatie, als gebruikers van aangrenzende ontwikkelvelden, een inhoudelijke en financiële bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare ruimte. De realisatie van de afzonderlijke ontwikkelvelden wordt vastgelegd in koop-ontwikkelovereenkomsten. De realisatie van de openbare ruimte wordt contractueel vastgelegd via een UAV-GC-overeenkomst. In alle gevallen is de geselecteerde partner verantwoordelijk voor de samenhang en afstemming binnen de gebiedsontwikkeling als geheel.

## 5. Aanmelding en selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven. Op de Aanmeldingen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn (paragraaf 5.3) en te voldoen aan de geschiktheidseisen (5.4). Indien een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan vijf Aanmeldingen voldoen, gaat de aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 5.5 en 5.6).

### 5.1 Onderdelen Aanmelding

Een Aanmelding bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Aanmelding
2. Deel 2 – Uitsluitingsgronden
3. Deel 3 – Geschiktheidseisen
4. Deel 4 – Selectie criterium referenties
5. Deel 5 – Selectie criterium reflectie op de opgave en samenwerking

### 5.2 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen selectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanmelding Suikerzijde – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist Aanmelding (bijlage 1).
2. Een ingevuld en ondertekend Aanmeldingsformulier (bijlage 2).

### 5.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden

#### 5.3.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 3).

De Aanbestedende dienst kan bij de uitnodiging voor de dialoofase de vijf geselecteerde Gegadigden verzoeken om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 te overleggen. Indien van toepassing en enkel op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst, dienen de volgende stukken binnen vijf werkdagen aangeleverd te worden door de Inschrijvers:

1. Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding, niet ouder is dan zes maanden.
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan twee jaar.

3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister dat de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

### 5.3.2 Eisen

Op de Gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Gegadigden dienen te verklaren dat er geen uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn middels een rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage 3).

Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UAE in te dienen. Indien blijkt dat één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de gegadigde beoogt te voldoen aan of op wie door de gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen, dan kan de gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming. Uitsluiting van één combinant leidt derhalve automatisch tot uitsluiting van de gehele combinatie.

Indien een gegadigde gebruik maakt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 5.4) moet dit worden aangegeven op het UEA. Daarnaast dient de Aanmelding voorzien te worden van een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 4) en een verklaring beroep op derde(n) (bijlage 5)

De vijf geselecteerde Gegadigden zijn verplicht om de Aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden, in de periode tussen indienen van de Aanmelding tot en met de dag van de opdrachtverlening. De Winnende Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop de uitvoering van de opdracht, conform de overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is ook van toepassing op een combinant binnen de combinatie of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

Aan de vijf geselecteerde Gegadigden kan ter staving van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden, in de uitnodiging tot de gunningsfase worden verzocht om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 binnen vijf werkdagen te overleggen.

## 5.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

- ▷ Financiële en economische draagkracht;
- ▷ Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;
- ▷ Beroepsbevoegdheid.

### 5.4.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 5):

- a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 10 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunning te zijn ingediend. Dit wordt vermeld in het referentieformulier.
- b. Aangeleverde referenties dienen door de gegadigde of, indien van toepassing, door één van de combinanten, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
- c. Maximaal één (1) referentie mag ingediend worden per referentie-eis. In totaal worden vier referentieprojecten gevraagd. Een geïnteresseerde mag geen referentieprojecten voor meerdere referentie-eisen aandragen.
- d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Enzovoorts.

## 5.4.2 Eisen

### 5.4.2.1 Financiële en economische draagkracht

Gegadigden moeten kunnen aantonen dat zij beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen.

De toetsing van de financiële en economische draagkracht vindt niet plaats in de selectiefase. De gegadigde hoeft derhalve in deze fase geen bewijsstukken te overleggen ter onderbouwing van zijn financiële en economische draagkracht.

Uitsluitend de Winnende Inschrijver aan wie voorlopig gegund wordt, dient binnen de bezwaartermijn ná voorlopige gunning een accountantsverklaring te overleggen. In deze verklaring bevestigt een Registeraccountant (RA) dat de Winnende Inschrijver financieel in staat is de opdracht uit te voeren.

De accountantsverklaring dient:

- ▷ Te zijn opgesteld door een onafhankelijk en Registeraccountant (RA);
- ▷ Te zijn gedateerd ná de datum van de voorlopige gunning;
- ▷ Een expliciete bevestiging te bevatten dat de Winnende Inschrijver financieel in staat wordt geacht de opdracht uit te voeren, gelet op de aard, omvang en looptijd van de opdracht.

Indien de gegadigde niet in staat is om de verklaring tijdig en conform de gestelde eisen te overleggen, behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor om de voorlopige gunning in te trekken en de opdracht te gunnen aan de nummer 2.

### 5.4.2.2 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden moeten zijn ingeschreven in het beroeps- en handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een uittreksel van de Kamer van Koophandel, of gelijkwaardig, waaruit blijkt dat de gegadigde is ingeschreven in het nationale beroeps- en handelsregister en waaruit de bevoegdheid van de ondertekenaar blijkt. Het uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel mag niet ouder zijn dan zes maanden op het moment van Aanmelding.

#### 5.4.2.3 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De Aanbestedende dienst heeft een aantal essentiële aspecten geformuleerd die noodzakelijk zijn om deze opdracht goed uit te kunnen voeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de opgave die door middel van referentieprojecten kunnen worden aangetoond.

Aan de referentie-eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer een Aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Eén referentie mag maximaal voor één referentie-eis worden gebruikt.

De gegadigde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van de volgende referentie-eisen:

##### **Referentie 1 – Langjarige samenwerking**

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een langjarige samenwerking voor vastgoed- of gebiedsontwikkeling tussen markt en overheid waarin is deelgenomen. De referentie betreft een samenwerking van ten minste vijf jaar en betref minimaal een samenwerking waarin gelijkwaardig is samengewerkt vanaf planvorming.

##### **Referentie 2 – Ontwikkeling binnen grootschalige gebiedsontwikkeling**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan van een project waar minimaal 75 woningen zijn gerealiseerd en dat onderdeel was van een grootschalige gebiedsontwikkeling. De Geïnteresseerde heeft het project voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarbij de Geïnteresseerde eindverantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie en de verhuur/verkoop.

##### **Referentie 3 – Gevarieerde woningtypen**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan met betrekking tot het succesvol ontwikkelen van betaalbare, niet-standaard woonproducten voor specifieke doelgroepen, waarbij per woonproduct wordt toegelicht wat het onderscheidende karakter is ten opzichte van gangbare woningtypologieën. De Geïnteresseerde was hierbij eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie, verhuur/verkoop van vastgoed en gebiedsmarketing.

##### **Referentie 4 – Duurzame gebiedsontwikkeling**

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een duurzame gebiedsontwikkeling. De Geïnteresseerde heeft in het ontwerp en de realisatie aandacht geschonken aan meerdere duurzaamheidsonderwerpen, zoals klimaatadaptatie, reductie CO<sup>2</sup> uitstoot, circulariteit in materiaalgebruik, mobiliteit en energievoorziening en isolatie van vastgoed.

## 5.5 Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten (60 punten)

Deel 4 betreft de referentie-wensen die behoren bij de ingediende referenties voor deel 3 'Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid'. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden.

### 5.5.1 Vormvereisten

Deel 4 van de Aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 4: Referenties Suikerzijde – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

- ▷ Een toelichting per referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 5.5.2, van maximaal 4 A4 of 2 A3 per referentie. De ingediende referenties dienen overeen te komen met de ingediende referenties voor het onderdeel 'technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid', waarbij referentie 1 wordt beoordeeld op de meerwaarde zoals opgenomen onder '5.5.2 Wensen' onder referentie 1 en referentie 2 wordt beoordeeld op de meerwaarde zoals opgenomen onder '5.5.2 Wensen' onder referentie 2, etc.

### 5.5.2 Wensen

De Aanbestedende dienst heeft een aantal wensen voor de ervaring van de gegadigde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren ervan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties én wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties.

#### *Algemene wensen*

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en rol van de gegadigde in het referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal én inhoud van de opgave Suikerzijde fase 2 en fase 4.

#### *Specifieke wensen*

Meerwaarde is aan de orde indien een Geïnteresseerde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

#### **Referentie 1 – Langjarige samenwerking (15 punten)**

Meerwaarde is aan de orde indien de referentie aantoont dat:

- ▷ de Geïnteresseerde samen kan werken aan hoogwaardige gebiedsontwikkeling met (semi)publieke partijen op een verbindende werkwijze;
- ▷ de samenwerking tussen meerdere partijen tot kwalitatieve en/of financiële meerwaarde leidde;
- ▷ de Geïnteresseerde begrijpt wat er nodig is om tot een succesvolle samenwerking te komen, en laat zien welke concrete ingrepen daarvoor gedaan zijn;
- ▷ Er sprake is van een samenwerking van meer dan vijf jaar.

#### **Referentie 2 – Ontwikkeling binnen grootschalige gebiedsontwikkeling (15 punten)**

Meerwaarde is aan de orde indien de referentie aantoont dat:

- ▷ de ontwikkeling binnen een grootschalige gebiedsontwikkeling aansluit bij de opgave binnen de Suikerzijde.
- ▷ De referentie een stedelijk en integraal karakter heeft dat qua structuur en technische complexiteit vergelijkbaar is met de opgave binnen de Suikerzijde.
- ▷ De referentie een stedelijke opgave betreft en heeft plaatsgevonden in een grotere gemeente (G40).
- ▷ Er sprake was van de ontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte.

- ▷ het naast het woonprogramma een aanvullend programma omvat dat aansluit bij het profiel en de doelstelling van het gebied, en laat zien hoe de geïnteresseerde tot dit aanvullend programma is gekomen;
- ▷ het een onderdeel binnen een grotere gebiedsontwikkeling betreft waarin 400 of meer woningen zijn of worden gerealiseerd.

### **Referentie 3 – Gevarieerde woningtypen (15 punten)**

Meerwaarde is aan de orde indien de referentie aantoont dat:

- ▷ gevarieerde woningtypen in de referentie zijn gerealiseerd die aansluiten bij de ambitie voor de Suikerzijde conform hoofdstuk 2
- ▷ er rekening is gehouden met de woonwensen van meerdere doelgroepen en woningen ontworpen zijn die daarop aansluiten.
- ▷ verrassende woonproducten in het betaalbare segment gerealiseerd zijn.
- ▷ een ander woonproduct is ontworpen dan de gebruikelijke grondgebonden woningen en appartementen.
- ▷ Er sprake was van openbare ruimte die aansloot bij de wensen van de doelgroep en ontmoeting stimuleerde.
- ▷ de Geïnteresseerde de koppeling kan leggen tussen woonwensen van een specifieke doelgroep en ontwerp.

### **Referentie 4 – Duurzame gebiedsontwikkeling (15 punten)**

Meerwaarde is aan de orde indien de referentie aantoont dat:

- ▷ het een gebiedsontwikkeling betreft waarin duurzaamheid integraal is meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, de openbare ruimte en het vastgoed, en niet is beperkt gebleven tot losse of uitsluitend technische maatregelen.
- ▷ de duurzaamheidsambities binnen de referentie inhoudelijk aansluiten bij de opgave en ambities van de Suikerzijde, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze Selectieleidraad.
- ▷ er bewust gezocht is naar samenhang en synergie tussen vastgoed en openbare ruimte om duurzame ambities te versterken, bijvoorbeeld op het gebied van energie, klimaatadaptatie, mobiliteit of leefkwaliteit.
- ▷ er aantoonbaar invulling is gegeven aan duurzaamheidsambities die aansluiten bij de ambities van De Suikerzijde. De Geïnteresseerde maakt inzichtelijk waarom deze referentie passend is voor de opgave van de Suikerzijde.

#### **5.5.3 Puntenwaardering - referentieprojecten**

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 5.7. Het percentage dat de Geïnteresseerde krijgt voor één referentie wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten voor die referentie. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld. Het maximaal aantal te behalen punten is 60 punten. De puntenverdeling is als volgt:

Referentie 1 = maximaal 15 punten

Referentie 2 = maximaal 15 punten

Referentie 3 = maximaal 15 punten

Referentie 4 = maximaal 15 punten

Bij het beoordelen van de referenties wordt beoordeeld op de mate waarin de referentie invulling geeft aan de gestelde wensen. Een referentie die voldoet aan de eis, maar geen onderscheidend vermogen heeft of invulling geeft aan de wensen wordt op die manier minder beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave, verrast en onderscheidt.

## 5.6 Deel 5 – Selectie criterium Reflectie op de opgave en samenwerking (40 punten)

De Aanbestedende dienst wil een indruk krijgen van de motivatie van de Geïnteresseerden om deel te nemen aan deze aanbesteding. In de reflectie op de opgave beschrijven de Geïnteresseerden hun motivatie en toegevoegde waarde voor de opgave.

### 5.6.1 Vormvereisten

Deel 5 van de Aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 5: Suikerzijde Reflectie – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

Een Reflectie op de opgave en samenwerking waarin aansluiting wordt gezocht bij de onderwerpen uit paragraaf 5.6. en de wensen uit paragraaf 5.6.4, van maximaal 6 A4 of 3 A3.

### 5.6.2 Karakter van de reflectie

De reflectie heeft een beschouwend en analytisch karakter en is nadrukkelijk geen uitwerking van oplossingen, ontwerpen of plannen.

De reflectie is bedoeld om inzicht te geven in:

- ▷ begrip van de opgave;
- ▷ strategisch en integraal denkvermogen;
- ▷ realiteitszin ten aanzien van kansen, dilemma's en randvoorwaarden

### 5.6.3 Onderwerpen

In de reflectie op de opgave en samenwerking dient gereflecteerd te worden op de volgende documentatie:

- ▷ Bijlage 7: Informatieboek – "Tweede Fase – Waar we staan en hoe we verder bouwen"

In de reflectie op de opgave en samenwerking dienen de volgende onderwerpen aan bod te komen:

- ▷ Op welke manier kijkt de Geïnteresseerde aan tegen de uitdagingen en ambities voor De Suikerzijde Noord fase 2, zoals genoemd in hoofdstuk 3, en hoe ziet hij of zij zijn rol en werkwijze tijdens de haalbaarheidsfase?
- ▷ Hoe geeft de Geïnteresseerde invulling aan de samenwerking met Aanbestedende dienst en de betrokken corporaties gedurende de haalbaarheidsfase, en hoe borgt hij of zij daarbij een constructieve en besluitvaardige werkwijze?
- ▷ Hoe de Geïnteresseerde aankijkt tegen de marktomstandigheden in Groningen?

- ▷ Welke kansen en optimalisaties ziet de Geïnteresseerde die in de stukken nog onvoldoende zijn ingevuld en/of benut en welke daarvan moeten nog concreet worden toegevoegd om de gebiedsontwikkeling nog beter te maken?

#### 5.6.4 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien de Geïnteresseerde in de reflectie:

- ▷ De ambities en doelstellingen van De Suikerzijde zoals opgenomen in hoofdstuk 3 begrijpt en respecteert als kader voor de ontwikkeling, en deze met eigen expertise en ervaring zorgvuldig kan doorontwikkelen zonder het vertrekpunt uit het oog te verliezen.
- ▷ Laat zien waar en hoe hij of zij binnen de bestaande opgave en ambities van De Suikerzijde Noord gerichte meerwaarde kan toevoegen, door verfrissende inzichten aan te dragen op onderdelen zoals;
  - ▷ Betaalbaarheid,
  - ▷ Leefkwaliteit en duurzaamheid (waaronder circulariteit en biobased bouwen),
  - ▷ Sociale cohesie,
  - ▷ Woningtypen,
  - ▷ Een wooncoöperatie.
- ▷ Laat zien hoe hij of zij omgaat met spanningsvelden binnen de opgave, zoals die tussen ambitie en haalbaarheid, publieke en private belangen, en korte- en langetermijndoelen, en welke rol samenwerking daarin speelt.
- ▷ Laat zien dat hij of zij de opgave van De Suikerzijde Noord fase 2 begrijpt in samenhang met de gekozen samenwerkingsvorm, en kan toelichten welke rol hij of zij voor zichzelf, de Aanbestedende dienst en andere ontwikkelpartners ziet in de haalbaarheidsfase.

#### 5.6.5 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectie criterium *reflectie op de opgave en samenwerking* integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 5.7. Het percentage dat de Geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten, en gebeurt als volgt:

$$\text{Punten} = \% \text{ Reflectie op de opgave en samenwerking} \times 40 \text{ punten}$$

## 5.7 Beoordelingsrichtlijn en totaalscore

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Geïnteresseerde. Wanneer de Aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt deze direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de wensen (zie de paragrafen 5.5.2, 5.6.4). Geïnteresseerden kunnen punten scoren op de geformuleerde wensen. De beoordelingscommissie komt gezamenlijk tot overeenstemming over de toegekende score voor de vastgestelde wensen. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een Aanmelding wordt beter beoordeeld indien:

- ▷ deze aan meer van de wensen invulling geeft.

- ▷ deze een betere invulling geeft aan de wensen.

De totaalscore van een Aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarmee een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld:

Deel	Voorselectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanmelding	Alleen eisen	Geen punten
2	Uitsluitingsgronden	Alleen eisen	Geen punten
3	Geschiktheidseisen	Alleen eisen	Geen punten
4	Referenties	Wensen	60
5	Reflectie op de opgave en samenwerking	Wensen	40
<b>Totaal</b>			<b>100</b>

De puntentoekening geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
<p><b>Uitmundend</b></p> <p>Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de Aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	<b>100%</b>
<p><b>Goed</b></p> <p>Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de Aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p>	<b>75%</b>
<p><b>Ruim voldoende</b></p> <p>Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Aanbestedende dienst. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.</p>	<b>50%</b>

<p><b>Voldoende</b></p> <p>Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Aanbestedende dienst deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	<p><b>25%</b></p>
<p><b>Onvoldoende/slecht</b></p> <p>Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Aanbestedende dienst niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de geïnteresseerde is aangeboden en het door de Aanbestedende dienst gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p>	<p><b>0%</b></p>

## 6. Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de voorselectie nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de voorselectiefase.

### 6.1 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Selectieleidraad kunnen via TenderNed worden ingediend tot 4 mei 2026 om 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op 13 mei 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle geïnteresseerden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de selectiedocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit selectiedocument die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit selectiedocument.

### 6.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces

#### 6.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de selectiefase.

- ▷ Projectmanager
- ▷ Stedenbouwkundige
- ▷ Vastgoedontwikkelaar
- ▷ Planeconoom

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken. Het is niet toegestaan contact op te nemen met de beoordelingscommissie over de procedure.

De beoordelingscommissie wordt begeleid en voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter van Akro Consult die zelf niet inhoudelijk mee beoordeelt.

#### 6.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

##### *Stap 1: Opening Aanmelding*

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

##### *Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden*

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie hoofdstuk 5) compleetheid en procedurele voorwaarden.

#### *Stap 3: Toets aan de uitsluitingsgronden*

Alle Aanmeldingen die voldoen aan de vormvereisten, compleetheid en procedurevoorwaarden worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en het UEA. Geïnteresseerden waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

#### *Stap 4: Toets aan de geschiktheidseisen*

Alle Aanmeldingen die voldoen aan de uitsluitingsgronden en waarvan eventuele bewijsmiddelen positief zijn geverifieerd worden getoetst of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen aan deze geschiktheidseisen te voldoen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan wordt de Aanmelding aangemerkt als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting.

#### *Stap 5: Beoordeling selectiecriteria*

Indien na afronding stap 4 meer dan vijf Aanmeldingen voldoen aan de gevraagde vereisten (stap 1 t/m 4) beoordeelt de beoordelingscommissie gezamenlijk de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 5.5.2 en 5.6.4) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek (paragraaf 5.7). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. (Maximaal) vijf Gegadigden met de best scorende Aanmelding worden uitgenodigd voor de dialooffase.

#### *Stap 6: Loting*

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van één of meerdere Gegadigden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de vijf Gegadigden voor de dialooffase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden vastgesteld op basis van de score voor het selectie criterium *Reflectie op de opgave en samenwerking*. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting en waar, wanneer en door wie de loting wordt gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

### **6.2.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn**

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

#### *Stap 1: Voorlopig besluit voorselectiefase*

De beoordelingscommissie neemt een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- ▷ Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- ▷ De afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- ▷ De geselecteerde Gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de selectiefase.

#### *Stap 2: Bezwaartermijn*

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de selectiefase of die zijn uitgesloten, zeven kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit door het instellen van een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

*Stap 3: Definitief selectiebesluit*

Wanneer de termijn van zeven kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

## 7. Procedurele voorwaarden

### 7.1 Deelnamevergoeding

In deze fase van de procedure wordt van de Gegadigden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de Gegadigden.

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000, - exclusief BTW betaald aan Gegadigden die een geldige inschrijving hebben verzorgd, maar niet de Winnende Inschrijver zijn.

### 7.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde Aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De Aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld, dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Aanmelding doen.
4. De Aanbestedende dienst heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
5. Indien door de gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door de Aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. Het is de Aanbestedende dienst toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van één week door de Gegadigde te laten herstellen.
7. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit selectiedocument gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de Aanbestedende dienst de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie (zie paragraaf 5.4.2.3) dienen door de Gegadigde of door één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
9. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeleldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze

de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve Aanmelding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.

10. De gegadigde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de Aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
11. De Aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook
  - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
  - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
  - c. af te zien van het selecteren van Gegadigden;
  - d. af te zien van gunning van de opdracht.
12. De Aanbestedende dienst laat zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure bijstaan door diverse adviseurs waaronder Akro Consult. Adviseurs die in relatie tot deze opgave nog werkzaamheden verrichten voor de Aanbestedende dienst, zijn uitgesloten van mededinging.

### 7.3 Afzien van deelname aan de dialoofase

De geselecteerde Gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de Dialoogleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde Gegadigde wegens haar move-rende redeneren alsnog wenst af te zien van deelname aan de dialoog, dient zij dit uiterlijk bin-nen zeven kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de dialoofase schriftelijk kenbaar te maken aan de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde Gegadigden schriftelijk meedelen niet over te gaan tot inschrijving kan de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de dia-looofase. De overige Aanmeldingen nemen dan de rangorde in conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

### 7.4 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Aanbe-stedende dienst en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blij-ven en door Gegadigden en eventuele aan hen verbonden natuurlijke of rechtspersonen slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden die van de aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze procedure deelnemende Gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennisgegeven worden van de gegevens die in dit verband door of namens de Aan-bestedende dienst aan hem zijn of worden verstrekt.

De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de opdracht niet aan de Gegadigde gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de aanbesteding door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie door Gegadigden als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

## 7.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Aanbestedende dienst verwacht hierin een proactieve houding van de Gegadigden. Als Gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Aanbestedende dienst te melden.

Indien een Gegadigde meent dat dit document (c.q. de Selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanmelding wordt de Gegadigde, die een Aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Selectieleidraad. De Aanbestedende dienst is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Gegadigde.

## 7.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)

In het geval van Aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De Gegadigde kan voor deze opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Aanmelding indienen.
2. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 3), het aanmeldingsformulier (bijlage 2) en in bijlage 4 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
3. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in bijlage 2. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.

4. De Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage 3). Verder dient de Gegadigde bijlage 5 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de Aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

## 7.7 Integriteits-toets

Tijdens de aanbestedingsprocedure behoudt de Aanbestedende Dienst zich de mogelijkheid voor om te toetsen of er sprake is van integriteitsrisico's bij de Gegadigde. De Gegadigde verplicht zich om op eerste verzoek van de Aanbestedende Dienst alle medewerking te verlenen aan een eventuele integriteits-toets en het daarvoor tijdig en volledig aanleveren van de daarvoor benodigde gegevens. Deze toets zal uitgevoerd worden door een daartoe geschikt extern Nederlands onderzoeksbureau (gespecialiseerd is in veiligheidsvraagstukken, fraudeonderzoek en integriteitskwestie). De integriteits-toets vindt, indien nodig, in een latere fase plaats op de Winnende Inschrijver en verbonden partijen zoals bedrijfsleiding, financier, e.d. Indien sprake is van onderaanneming of contractering van derden, kan deze integriteits-toets ook op deze partijen van toepassing zijn.

Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de Aanbestedende Dienst besluiten om een Gegadigde uit te sluiten voor deelneming aan de aanbestedingsprocedure, niet overgaan tot het sluiten van een Overeenkomst of de reeds gesloten Overeenkomst(en) te ontbinden.

## 7.8 Tenderplatform

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de site [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Inschrijver) op TenderNed.

Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-836 33 76) of via [servicedesk@TenderNed.nl](mailto:servicedesk@TenderNed.nl)

De Aanbestedende dienst raadt de Gegadigde(n) aan om ruim voor de uiterste termijn van het indienen van de Aanmelding(en) te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een Inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

## Begrippenlijst

Aanbestedende dienst	De Suikerzijde B.V.
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
Aankondiging	De formele aankondiging van de Opdracht op Tender-Ned.
Aanmelding	De Aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de Dialoogfase van de aanbestedingsprocedure.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor Aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV)	De door de Aanbestedende dienst vastgestelde inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding. Aan de naar het oordeel van de Aanbestedende dienst Inschrijver met de Inschrijving met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding wordt de Opdracht gegund.
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (Combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegerichte dialoog	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle Gegadigden naar aanleiding van een Aankondiging een Aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden mogen deelnemen aan de Gunningsfase, waaronder inbegrepen de dialoogronde. Na de dialoogronde mogen de geselecteerde Gegadigden inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.

Dialogofase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden deel mogen nemen aan de dialoog.
Dialogogleidraad	Het door de Aanbestedende Dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor de Dialogofase zijn vermeld.
Definitieve Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbidding in de Onderhandelingsfase op basis van het door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningleidraad opgenomen procedure-voorwaarden, eisen en criteria. Dit is een Definitieve Inschrijving welke als basis zal dienen voor de gunningsbeslissing en voornemen tot gunning.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een Aanmelding voor de onderhavige aanbestedingsprocedure indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de Opdracht.
Inschrijver	Een geselecteerde Gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde in de Gunningsfase uitgebrachte aanbidding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
Mededingingsprocedure met onderhandeling	De Mededingingsprocedure met onderhandeling is een aanbestedingsprocedure procedure waarbij de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden een Eerste Inschrijving mogen indienen en waarbij door middel van onderhandelingen naar een Definitieve In-

	schrijving wordt toegewerkt. De procedure is omschreven in artikel 2.30 en 2.31 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 5 ARW 2016 en bestaat uit drie rondes: de selectiefase, de Gunningsfase en de onderhandelingsfase.
Niet-openbare procedure	De Niet-openbare procedure is een aanbestedingsprocedure in twee rondes: de Selectiefase en de Gunningsfase.
Nota van inlichtingen	Document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de Aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de Selectieleidraad en/of Gunningsleidraad. De Nota's van inlichtingen maken integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Onderhandelingsfase	De fase waarin met de geselecteerde Gegadigden op basis van hun Eerste Inschrijving onderhandeld wordt en zij een Definitieve Inschrijving indienen.
Opdrachtgever	Suikerzijde B.V.
Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden zijn opgenomen volgens welke partijen prestaties gaan verrichten.
Richtlijn	De Nationale Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2014/24/EU).
Selectiecriteria	Criteria of eisen aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst Gegadigden selecteert uit de ondernemingen die een Verzoek tot deelneming hebben ingediend om te bepalen welke ondernemingen mogen deelnemen aan de Dialoofase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselelen voor de gunning van de Opdracht zijn vermeld, alsmede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de Opdracht. Tevens bevat de Selectieleidraad formulieren die Gegadigden moeten invullen bij hun Aanmelding.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen in de Gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die de Aanbestedende dienst als bijlage 3 bij dit document heeft gevoegd.
Verzoek tot deelneming	De Aanmelding van Geïnteresseerde met het verzoek om toegelaten te worden tot de Dialoofase van de

	aanbesteding en welke aangeleverd dient te worden conform deze Selectieleidraad.
Winnende Inschrijver/Opdrachtnemer	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund en waarmee, na de Gunningsfase, met De Suikerzijde B.V. een exclusiviteitsovereenkomst wordt aangegaan.

**Auteurs**

Rick Gorter, Leonie Wijsman

**Datum**

13 april 2026

**In opdracht van**

De Suikerzijde B.V.

**Versie**

Definitief

Overgoo 6  
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23

NL76 RABO 0160 1276 45  
KvK 27311926  
BTW NL819008710B01

Melkfabriekstraat 11-B  
5613 MW Eindhoven

040 – 303 06 09

[info@akroconsult.nl](mailto:info@akroconsult.nl)  
[akroconsult.nl](http://akroconsult.nl)