



Gemeente Midden-Groningen  
Postbus 75  
9600 AB Hoogezand

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

Onderdeel van het Programma Vrijkomende Locaties

# **Inschrijvingsleidraad Tender Siddeburen, Midden-Groningen**

**Datum:** woensdag 1 juli 2026

**Kenmerk:** 598830

# Voorwoord

Voor u ligt de Inschrijvingsleidraad behorende bij de Tenderprocedure voor de Verkoop van locaties Singellaan 10 (hierna perceel 1) en Poststraat 20/Lougpakje 4A (hierna perceel 2) in Siddeburen. Op 1 juli 2026 is de Procedure gestart met de openbare bekendmaking, beschreven in deze Inschrijvingsleidraad en gepubliceerd via TenderNed, tendernummer TN 598830.

In de gemeente Midden-Groningen is een groot aantal locaties beschikbaar gekomen die eigendom zijn van de Gemeente. Deze situatie biedt een uitgelezen kans om aan de woningbouwopgave in de gemeente Midden-Groningen een boost te geven. Door nieuwe woningen te bouwen, kan de gemeente Midden-Groningen het huidige tekort aanpakken, maar ook een positieve impact hebben op de leefbaarheid en vitaliteit van de verschillende wijken, kernen en dorpen.

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

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

1. Inschrijvingsfase (het komen tot één partij);
2. Overeenkomstfase (sluiten Overeenkomst met gegunde partij).

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

# Definities

In de Inschrijvingsleidraad hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen en afkortingen, de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven.

<b>Aanbieder:</b>	Gemeente, zijnde verkopende partij, die de grond voor realisatie van het Project te koop aanbiedt.
<b>Beoordelingscommissie:</b>	De door Aanbieder ingestelde commissie die de Stukken in de Inschrijvingsfase en de Inschrijvingen vertrouwelijk en niet openbaar op basis van de in deze Procedurebeschrijving en Voorwaarden inventariseert, toetst en beoordeelt met als doel het bepalen van de Koper.
<b>Bijlage:</b>	Een bijlage bij de Inschrijvingsleidraad.
<b>Deelnameverklaring:</b>	De op de Procedure van toepassing zijnde en door een Inschrijver ondertekende en bij Aanbieder ingediende Formulier deelnameverklaring.
<b>Derden:</b>	Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Inschrijver zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.
<b>Fasen:</b>	De fasen in de Procedure, zijnde: 1. Inschrijvingsfase 2. Overeenkomstfase
<b>Formulier:</b>	Een door Inschrijver in te vullen document, dat door Aanbieder beschikbaar wordt gesteld.
<b>Gegadigde:</b>	De onderneming die zijn belangstelling voor deze tender kenbaar maakt, middels het sturen van een Inschrijving. De onderneming is een zelfstandige organisatie of een Samenwerkingsverband.
<b>Gemeente</b>	De gemeente Midden-Groningen gevestigd te Hoogezand.
<b>Gunning:</b>	Toewijzing van het Project aan de winnende Inschrijver.
<b>Inschrijver:</b>	Gegadigden die meedoet aan de Inschrijvingsfase met de intentie een aanbieding voor de uitvoering van het werk te doen.

<b>Inschrijving:</b>	Een uit te brengen inschrijving. Deze Inschrijving dient te voldoen aan de daaraan in de Inschrijvingsleidraad gestelde eisen alsmede in de nader gestelde eisen.
<b>Inschrijvingsleidraad:</b>	Onderhavig document, waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaronder de Inschrijvingsfase plaatsvindt.
<b>Koper:</b>	De partij die uiteindelijk, na Inschrijving, als koper van de percelen grond optreedt, en met wie de Overeenkomst wordt gesloten.
<b>Opdracht:</b>	De uitvoering van het Project op grond van het sluiten van de Overeenkomst respectievelijk overeenkomsten van aanneming van werk.
<b>Overeenkomst:</b>	De koop- en ontwikkelingsovereenkomst die door Opdrachtgever en Koper wordt gesloten, waarin de voorwaarden voor koop, ontwikkeling en uitvoering van werken zijn vastgelegd.
<b>Project:</b>	De ontwikkeling van de percelen in Siddeburen, zoals nader omschreven in hoofdstuk 2 van de Inschrijvingsleidraad.
<b>Samenwerkingsverband:</b>	Samenstel van Inschrijvende partijen die tezamen worden aangemerkt als Gegadigde (consortium).
<b>Transformatie:</b>	Het ombouwen van een bestaand pand naar een andere functie. In dit geval wonen.
<b>Verkoper:</b>	Gemeente Midden-Groningen zijnde de wederpartij van Koper bij Overeenkomst.
<b>Verkoop:</b>	Voorwerp van de Procedure.
<b>Voorlopige gunning:</b>	De verklaring van Aanbieder welke Inschrijver de voor Aanbieder meest gunstige Inschrijving heeft ingediend.
<b>Woonrijp maken:</b>	Het afwerken van de openbare ruimte zodat deze gereed is voor uiteindelijk gebruik.

# 1. Inleiding

## Algemeen

Deze openbare procedure heeft als doel te komen tot de keuze voor een Koper die bereid is om één of beide percelen te kopen en de door haar voorgestelde ontwikkeling(en) voor haar eigen rekening en risico te realiseren conform de uitgangspunten van de Gemeente.

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

Op 1 juli 2026 is de aankondiging van de verkoopprocedure inclusief Leidraad gepubliceerd op TenderNed.nl. Geïnteresseerde partijen voor de woningbouwontwikkeling, die zich willen inschrijven kunnen voorliggende Inschrijvingsleidraad via TenderNed downloaden en aan de hand van de Inschrijvingsleidraad zelf bepalen of en in welke mate zij aan de gestelde eisen en criteria kunnen voldoen.

Aan de hand van deze Inschrijvingsleidraad dienen Gegadigden de gevraagde gegevens aan te leveren via TenderNed Deze werkwijze dient twee doelen:

- Voor Gemeente is het een voordeel dat de gevraagde informatie gestructureerd wordt aangeleverd, wat de snelheid van de tenderprocedure bevordert;
- Voor de Gegadigden is het een voordeel dat de Inschrijvingsleidraad een houvast biedt voor het correct en volledig aanleveren van de gevraagde stukken en informatie.

De initiatieven van de Inschrijvers zullen onderling van elkaar verschillen, waardoor het eindresultaat van het Project niet vast omlijnd is.

Aanbieder zoekt naar Gegadigden die:

- De woningbouwontwikkeling(en) (opstallen en bijbehorende omgeving) voor eigen rekening en risico op zich nemen;
- Creativiteit in kunnen zetten ten behoeve van de woningbouwontwikkeling;

## Achtergrond Programma

### Programma Vrijkomende Locaties

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

Hiervoor is het Programma 'Vrijkomende Locaties' opgericht, dat gericht is op de transformatie van deze locaties. Het programma biedt de kans om een impuls te geven aan de woningbouwopgave in de gemeente Midden-Groningen. Met de bouw van nieuwe woningen kan niet alleen het huidige woningtekort worden aangepakt, maar ook de leefbaarheid en vitaliteit van wijken, dorpen en kernen worden verbeterd.

In de eerste fase van dit programma behoren de percelen 1 en 2 in Siddeburen. Uit het participatietraject rondom deze percelen is naar voren gekomen dat er behoefte is aan betaalbare woningen met een nadruk op de doelgroepen starters en senioren.

### **Doelstellingen Programma Vrijkomende Locaties**

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

### **Differentiatie in het woningaanbod**

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

### **Betaalbaarheid**

Binnen het Programma is betaalbaarheid een belangrijke pijler. Op totaalniveau wordt gestreefd naar 50 procent van het woningaanbod in de betaalbare woningcategorie, waarbij wij onderscheid maken tussen betaalbaar hoog (€ 365.000, - VON, prijspeil 1-7-2026) en betaalbaar laag (€ 295.000, - VON, prijspeil 1-7-2026).

### **Actieve participatie**

De aanpak wordt gekenmerkt door een gebiedsgerichte benadering waarin actieve participatie van belanghebbenden een centrale rol speelt. De uitgangspunten zijn om deze reden vastgesteld in afstemming met de omgeving, zodat de plannen goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de betrokkenen. Voor een goede uitvoering van de participatie wordt verwezen naar de gemeentelijke documenten, zoals de Startnotitie Participatie en de Leidraad Participatie en Beleidskader van het college. Deze documenten dienen als handleiding voor initiatiefnemers bij het opstellen van hun participatieplan.

## **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de eigenschappen en kenmerken van de locaties, evenals de ambities die wij hebben voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het vervolg van de tenderprocedure inclusief een planning van de procedure.

In hoofdstukken 4 en 5 worden respectievelijk de Inschrijvingsfase en de Overeenkomstfase toegelicht. Daarbij is aandacht voor de te doorlopen stappen, de in te dienen documenten door Inschrijvers, en de wijze van beoordeling. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de tendervoorwaarden uiteengezet.

## 2. Opgave en percelen

### Inleiding

In dit hoofdstuk worden de percelen beschreven, inclusief de ruimtelijke, functionele en programmatische kenmerken. Daarnaast worden de specifieke ambities toegelicht die voor deze ontwikkelingen zijn vastgesteld. Op deze manier krijgen Inschrijvers een volledig en helder beeld van de opgave, de context en de gewenste richting voor de toekomstige invulling van het gebied.

### Plangebieden

#### Perceel 1:



*Figuur 1: Plangebied perceel 1*



Figuur 1: Plangebied perceel 2

### **Ambitiedoelstellingen voor deze percelen:**

Op perceel 1 staat de voormalige Rutger Koplandschool.

Op perceel 2 zat achtereenvolgens een Groene kruis gebouw, brandweerkazerne en kinderopvang gevestigd. Momenteel vestigt de Historische Vereniging Siddeburen in het pand. Deze verhuist spoedig naar een nieuwe locatie.

Met de herontwikkeling van deze plekken wordt ingezet op een nieuwe impuls voor de leefbaarheid en de sfeer in het dorp. De ambitie is om ontwikkelingen te realiseren die een positieve bijdrage leveren aan het dorp, met respect voor de bestaande omgeving en de belangen van omwonenden.

Essentieel hierbij is een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische inpassing. Dat betekent dat recht moet worden gedaan aan de verschijningsvorm en historie van de panden en locaties. Ook de relatie met de openbare ruimte, zoals groenvoorzieningen en erfafscheidingen, wordt meegenomen. Zo ontstaat een plan dat niet alleen esthetisch klopt, maar past bij de structuur en uitstraling van het dorp.

### **Betaalbaarheid:**

#### Perceel 1:

Alle woningen dienen te vallen in de betaalbare categorie (tot €365.000 VON). In ieder geval de helft van de woningen dient in de categorie laag te vallen (tot €295.000 VON). De ambitie is om zoveel mogelijk woningen in de lage prijscategorie te realiseren.

#### Perceel 2:

De ambitie is om zoveel mogelijk woningen binnen de categorie "betaalbaar laag" (tot €295.000 VON) te realiseren. Deze ambitie wordt in de beoordeling meegenomen.

### **Aantallen:**

#### Perceel 1:

Op perceel 1 zijn maximaal 11 woningen toegestaan. Er wordt niet beoordeeld op het realiseren van zoveel mogelijk woningen maar op de uiteindelijke kwaliteit.

#### Perceel 2:

Op perceel 2 zijn maximaal 6 woningen toegestaan. Er wordt niet beoordeeld op het realiseren van zoveel mogelijk woningen maar op de uiteindelijke kwaliteit.

### **Doelgroepen:**

In Siddeburen is vooral behoefte aan betaalbare appartementen voor starters en senioren. Ook zien wij vraag naar 1 persoonshuishoudens. De nabijheid van bestaande voorzieningen voor beide locaties maakt deze bij uitstek geschikt voor bovenstaande doelgroepen.

### **Behoud karakteristieke waarden:**

De panden op beide percelen zijn aangemerkt als karakteristiek. Dit betekent dat zij cultureel-historisch van hoge waarde worden geacht en daarmee niet onbeperkt mogen worden aangepast of worden gesloopt. De verschijningsvorm vanaf buiten dient te worden behouden. Zie voor een uitgebreidere omschrijving van de waardevolle onderdelen het kopje "Erfgoed".

Eventuele aanpassingen aan de verschijningsvorm (zoals optopping verandering van de gevel of gedeeltelijke sloop) van de panden dienen te worden goedgekeurd door de Erfgoedcommissie van de gemeente.

## **Omvang**

De percelen hebben onderstaande oppervlaktes, inclusief de oppervlaktes (footprint) van de panden:

Perceel 1: 2400 m<sup>2</sup> (pand 1290 m<sup>2</sup>)

Perceel 2: 1070 m2 (pand 260 m2)

## Prijs

De minimale vraagprijs voor de ontwikkellocatie Perceel 1 bedraagt €250.000,-. excl. BTW.

De minimale vraagprijs voor de ontwikkellocatie Perceel 2 bedraagt €120.000,-. excl. BTW.

## Ontwikkelopgave

In de Inschrijvingsleidraad worden onderstaande bijlagen verstrekt met gedetailleerde informatie over de locatie:

- Eisen- en wensenlijst
- Rapportages bodemonderzoeken
- Bouwkundige rapporten
- Verkooptekeningen
- Concept koop- en ontwikkelingsovereenkomsten

## Beeldkwaliteit

### Perceel 1:

Stedenbouwkundig is een gedeeltelijke sloop van het pand, van de vanaf de straatzijde niet zichtbare delen, mogelijk. Er dient in de architectuur (gevel) zorgvuldig om gegaan te worden met de karakteristieke typische klaslokaal indeling.

De tuin aan de Singellaan dient als tuin te blijven bestaan zonder dat het een particulier karakter krijgt met (hoge) erfafscheidingen.

Datzelfde geldt voor de Singeldwarsstraat. De helft van het voetpad tegen de school aan, kan bij het nieuwe initiatief getrokken worden. Het kan stoep blijven, maar gezien de winst aan biodiversiteit/waterinfiltratie is het aanleggen van groen met een eenduidig karakter ook mogelijk.

Een te grote individuele uitdrukking verliest het karakter van de 'publieke' school. De stoep voor de school langs de Singeldwarsstraat dient ten minste 1,80 meter breed te blijven.

Voor de oude schooldirecteurswoning en tuin die direct aan het pand grenzen dient de privacy bewaakt te worden. De stenen muur wordt hier als erfafscheiding gedeeld.

### Perceel 2:

Stedenbouwkundig is een gedeeltelijke verhoging van één laag op de lage zijde denkbaar. Het materiaalgebruik hiervoor kan aansluiten bij de bestaande structuur of juist contrasteren. Het belangrijkste is dat het met respect voor de huidige verschijningsvorm gebeurt.

De groene ruimte aan het Lougpadje dient een eenduidig karakter te hebben, eventuele buitenruimte zijn slechts kleine terrasjes aan de gevel in een gemeenschappelijke tuin of grasveld.

Het mozaïek kunstwerk aan de noordzijde van het perceel dient behouden te blijven of te worden teruggebracht in het ontwerp.

## Erfgoed

Uit cultuurhistorisch onderzoek komen de volgende waarden voor de panden en locaties naar voren:

### Perceel 1:

Het schoolgebouw is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de ontwikkeling van het (Christelijk) onderwijs in deze regio tijdens de Wederopbouwperiode. Bovendien is het gebouw van betekenis voor de plaatselijke gemeenschap vanwege de jarenlange schoolfunctie.

Het originele pand uit 1958 is opgetrokken in traditionalistische architectuur in de stijl van de Delftse School, die kenmerkend is voor een deel van de bebouwing die is gerealiseerd in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Met name in kleinere gemeenten en bij scholen voor bijzonder onderwijs werd in deze periode nog op de traditionele wijze gebouwd in baksteen en met een gang langs de lokalen. Ook dit schoolgebouw is een traditionele gangschool waarlangs de lokalen in een rij naast elkaar zijn geplaatst. De sobere en tegelijkertijd zorgvuldige architectuur van de school getuigt van een traditionele inslag gestoeld op het gedachtegoed van de Delftse School van M.J. Grandpré Molière.

Het schoolgebouw kent architectonische waarde als voorbeeld van onderwijsarchitectuur in de Wederopbouwperiode en vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp in traditionalistische architectuur in de stijl van de Delftse School.

Het schoolgebouw in traditionalistische architectuur in de stijl van de Delftse school kent zeldzaamheidswaarde. In de jaren 50 van de twintigste eeuw is in de gemeente Midden-Groningen meer gebouwd in de traditionele architectuurstijl van de Delftse school. Echter, schoolgebouwen in deze architectuur met bijbehorende dienstwoning komen minder voor.



## Perceel 2:

De cultuurhistorische waarde van het voormalige Groene Kruisgebouw ligt vooral besloten in de verschillende publieke functies die het heeft vervuld binnen de dorpsgemeenschap van Siddeburen. Het voormalige Groene Kruisgebouw is van cultuurhistorisch belang als gebouwde uitdrukking van en herinnering aan de ontwikkeling van dergelijke functies in de Wederopbouwperiode.

De gevel aan de Poststraat is versierd met een figuratief mozaïek van de kunstenaar Anno Smith (1915-1990), dat een hurkende vrouw met kind afbeeldt. Op de achtergrond van de vrouw en het kind is het logo, een groen kruis, afgebeeld. Het kunstwerk is uitgevoerd in kubistische stijl, met strakke lijnen, eenvoudige vormen en heldere kleuren.

Het Groene Kruisgebouw met brandweergarage is zeldzaam binnen de gemeente Midden-Groningen. Hoewel er meerdere Groene Kruisgebouwen zijn in de gemeente, maken de combinatie met de brandweergarage en de Wederopbouwarchitectuur het van een hogere zeldzaamheidswaarde.



## Civiel

### Staat percelen:

De percelen met gebouwen blijven in de huidige staat; Aanbieder onderneemt hier verder geen werkzaamheden meer. Inschrijvers wordt de mogelijkheid geboden om een voorstel in te dienen voor de transformatie van de bestaande bebouwing naar wooneenheden.

In bijlage 10 is het *Handboek Basis Ontwerprichtlijnen Openbare Ruimte Gemeente Midden-Groningen* opgenomen. Dit handboek geeft de eisen aan voor inrichting en materialisatie van de openbare ruimte en vormt het kwaliteitsniveau dat Aanbieder hanteert.

### Versterking:

In 2015 heeft er inspectie plaatsgevonden door VIIA naar eventuele risico's op aardbevingsschade. Naar aanleiding hiervan zijn maatregelen getroffen.

## Verkeer en Parkeren

### Verkeer

De ontsluiting voor beide ontwikkelingen dient te verlopen via de bestaande inritten.

### Parkeren

Er wordt gevraagd om een sluitende parkeerbalans.

Voor perceel 1 kunnen 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt ten noorden van het plangebied. Deze waren eerder voor de school bestemd.

Voor perceel 2 moet het parkeren volledig binnen het plangebied worden opgelost. Bij realisatie van het maximale programma van 6 woningen kunnen 2 parkeerplaatsen worden opgelost in de openbare ruimte ten noorden van het perceel.

Voor de parkeernorm dient de onderstaande tabel te worden gehanteerd:

Woningtype	Parkeernorm
Betaalbare koopwoning <100 m2 GO	1,3 (1 + 0,3 bezoekersparkeren)
Betaalbare koopwoning >100 m2 GO	1,7 (1,4 + 0,3) bezoekersparkeren)

In het geval van een centrale berging of stalling onderstaande normen hanteren om scootmobielen en of (elektrische-)fietsen inpandig te stallen.

<b>Opladen scootmobielen en elektrische fietsen inpandig.</b>
Scootmobiel = 1 per 2,5 m <sup>2</sup>
E-bike = 1 fiets per 1m <sup>2</sup>
Normale fiets = 3 fietsen per 2m <sup>2</sup>
Stalling voor bezoekers met de fiets voor het pand met ong. 5-10 fietsrekjes

## Planologie en procedure

### Bestemming

De twee percelen hebben beide de bestemming "maatschappelijk". De Inschrijver is verantwoordelijk voor een integrale vergunningsaanvraag op basis van het winnende ontwerp, waarbij de functie wordt gewijzigd naar "wonen" en een omgevingsvergunning wordt verstrekt voor de bouwactiviteiten. De gemeente is bereid om de benodigde onderzoeken hiervoor te verstrekken.

### Bodemonderzoek

In augustus 2023 zijn door Terra Bodemonderzoek BV verkennende milieukundig bodemonderzoeken uitgevoerd op de locaties Poststraat 20 en Singellaan 10.

In de bodem zijn geen concentraties van stoffen aangetroffen die een risico vormen voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem.

Voor een volledig overzicht van de onderzoeksresultaten verwijzen wij naar Bijlage 2 en 3.

### Archeologie

Voor deze locaties geldt dat er geen archeologische waarde op het plangebied ligt. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling hoeft plaats te vinden.

## Duurzaamheid en ecologie

De wens is om zogenaamde nul-op-de-meter woningen te realiseren. Zie voor verdere wensen op het gebied van duurzaamheid de eisen en wensenlijst in Bijlage 1

## Financiële uitgangspunten

### Grondbieding

Aanbieder verwacht in deze tender een financiële bieding voor één of beide percelen. Dit betekent dat de bieding residueel bepaald en onderbouwd dient te worden op basis van marktconforme uitgangspunten. De definitieve, onvoorwaardelijke bieding dient bij de Inschrijving uitgewerkt te worden op basis van Formulier C.

Bij bieding op beide percelen dienen deze afzonderlijk te worden ingediend en onderbouwd. Er hoeft niet op beide percelen te worden ingeschreven en de percelen kunnen apart worden gegund aan verschillende Inschrijvers op basis van het beste plan.

Er wordt een indicatief minimale grondbieding gehanteerd voor het totale plangebied van perceel 1 van ten minste €250.000,- excl. BTW en €120.000 excl. BTW voor Perceel 2. Partijen waarvan de totale grondbieding lager is kunnen worden uitgesloten van deelname.

## Concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Aanbieder sluit een koop- en ontwikkelingsovereenkomst met Koper over de te verkopen grond en opstallen met bepalingen over het te ontwikkelen perceel. Koper zal vervolgens voor eigen rekening en risico het plangebied (opstallen en terreininrichting) ontwikkelen. Voor de percelen worden aparte overeenkomsten gesloten.

Op onderdelen wordt de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst (Bijlage 8 en 9) verder aangevuld en geconcretiseerd op basis van de winnende definitieve Inschrijving. Voorstellen van Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door Aanbieder beoordeeld. Aanbieder behoudt zich het recht voor om voorstellen van Inschrijver naast zich neer te leggen.

De Inschrijver met de beste aanbieding wint de Tender en verwerft daarmee het exclusieve recht om één of beide percelen van Aanbieder te kopen en ingediende plan(nen) te realiseren.

### **Levering**

De levering van de grond vindt plaats bij de ondertekening van de Akte van de levering, namelijk nadat 70% van de woningen is verkocht.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Inschrijver dient in deze fase een ondertekende bereidheidsverklaring van een bank te overleggen, waarin onvoorwaardelijk wordt verklaard dat de bank, ten behoeve van Inschrijver, binnen twee weken na de Sluitingsdatum en op eerste verzoek van de Gemeente een 'on demand'-bankgarantie zal stellen ter hoogte van 10% van de Koopprijs inclusief BTW.

Als alternatief kan Inschrijver een waarborgsom stellen van hetzelfde bedrag. De waarborgsom dient tijdig en in overeenstemming met de voorwaarden van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst te worden voldaan aan de Notaris.

# 3. Vervolg van de procedure op hoofdlijnen

## Digitaal inschrijven via TenderNed

De opdrachtgever van deze Procedure is Aanbieder.

Onderhavige Procedure geschiedt in digitale vorm door middel van een online platform. De digitale vorm van aanbieden houdt in dat alle communicatie, de gehele procedure en de Inschrijvingen via TenderNed zullen geschieden. Dit geldt zowel voor de Aanbieder als voor Inschrijvers.

Voor vragen ten behoeve van de Nota(s) van Inlichtingen verwijzen wij u naar de Vraag- en Antwoordmodule. Voor overige vragen verwijzen we u naar de Berichtenmodule van TenderNed.

Voor vragen over de werking van het platform TenderNed kunt u contact opnemen met de TenderNed servicedesk.

## Fasering Procedure

De Procedure kent twee (2) fasen c.q. onderdelen, te weten:

- Inschrijvingsfase
- Overeenkomstfase

In deze Leidraad worden de twee fasen beschreven. Partijen worden tot een volgende fase toegelaten op grond van een daartoe strekkende beslissing van Aanbieder.

## Planning Procedure

Voor het bepalen van de verwachte doorlooptijden van de Procedure geldt onderstaande planning. Indien mocht blijken dat, om welke reden dan ook, de data niet gehaald worden, dan behoudt Aanbieder zich het recht voor de planning aan te passen. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Planning	Inschrijvingsfase
1 juli 2026	Publiceren Inschrijvingsleidraad
Tot 17 juli 2026	Aanmelden voor Schouw
17 – 20 augustus 2026	Schouw
1 september 2026 voor 12:00	Indienen vragen ten behoeve van Nota van Inlichtingen 1 Aangeven Dialoog behoefte
11 september 2026	Publiceren Nota van Inlichtingen 1
21-22 september 2026	Mogelijkheid tot dialoog

25 september 2026 voor 12:00	Indienen vragen ten behoeve van Nota van Inlichtingen 2
6 oktober 2026	Publiceren Nota van Inlichtingen 2
5 november 2026 voor 12:00	Uiterste datum en tijdstip van ontvangst Inschrijving
18 november 2026	Bekendmaken Voorgenomen Gunning
18 november – 28 november 12:00	Bezwaarperiode (10 dagen)
30 november 2026	Definitieve gunning

Planning	Overeenkomstfase
n.t.b.	Verzenden concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst aan Gegunde partij
n.t.b.	Overleg over van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst
n.t.b.	Definitieve koop- en ontwikkelingsovereenkomst
n.t.b.	Besluit college B&W Overeenkomst
n.t.b.	Ondertekenen koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Inschrijver conformeert zich expliciet aan bovenstaande systematiek van planning en doorlooptijd. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend. Aanbieder behoudt zich het recht voor de data te wijzigen, doch met Inachtneming van eisen van redelijkheid.

## 4. Inschrijvingsfase

### Beschrijving

Gezien de omvang van de opgave heeft Aanbieder ervoor gekozen om de Selectiefase over te slaan en direct over te gaan naar de Inschrijvingsfase. Dit houdt in dat alle partijen zich mogen inschrijven, zonder dat er een voorafgaande selectie plaatsvindt. Echter, om te waarborgen dat de Inschrijvers beschikken over de noodzakelijke kwalificaties, is het verplicht om referenties in te leveren die aantonen dat Inschrijvers voldoen aan de kerncompetenties die vereist zijn voor de uitvoering van de Opdracht. Informatie over de kerncompetenties en de beoordeling volgt in dit hoofdstuk.

### Partijen

#### Algemeen

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

#### Consortium

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

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

Het Consortium dient aan te geven wie welke activiteiten uitvoert en wie als penvoerder optreedt. Ieder lid van het Consortium dient de Inschrijving te ondertekenen, waarbij alle tot het Consortium behorende ondernemingen hoofdelijke en gezamenlijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de verplichtingen uit de Procedure respectievelijk de Overeenkomst.

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

#### Beroep op derde(n)

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

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

## **Procedure**

De Inschrijvingsfase kent de volgende stappen:

1. Publiceren Inschrijvingsleidraad incl. Overeenkomst;
2. Schouw
3. Nota van Inlichtingen 1;
4. Mogelijkheid tot Dialoog
5. Nota van Inlichtingen 2;
6. Opstellen Inschrijving;
7. Deelname: Indienen Inschrijving;
8. Beoordeling en uitslag.

## **Schouw**

Gegadigden worden in de gelegenheid gesteld de panden en terreinen te bezichtigen tijdens een schouwmoment. De schouw vindt plaats op locatie tussen 17 en 20 augustus. Voor de schouw wordt afgesproken bij de locatie Singellaan 10, Siddeburen. De locatie Poststraat 20 ligt hiervandaan op loopafstand.

Aanmelding voor de schouw is verplicht en dient uiterlijk 17 juli 2026 te zijn gedaan via het platform TenderNed. Alleen tijdig aangemelde gegadigden worden toegelaten tot de schouw.

Tijdens de schouw kunnen géén vragen worden gesteld. Vragen naar aanleiding van de schouw kunnen uitsluitend worden gesteld tijdens de eerste Nota van Inlichtingen. Vragen die op andere wijze, waaronder per e-mail, worden gesteld, worden niet in behandeling genomen.

Aanwezigheid bij de schouw is niet verplicht, maar wordt ten zeerste aanbevolen. Aan de schouw kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Nota's van Inlichtingen**

Gegadigden worden tweemaal in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inlichtingen te verkrijgen via een Nota van Inlichtingen. Hiervoor dienen gegadigden gebruik te maken van TenderNed. Vragen die per e-mail worden gesteld worden niet in behandeling genomen. Van de beantwoording van vragen en overige verstrekte inlichtingen zal door Aanbieder een Nota van Inlichtingen worden

opgemaakt, die deel uitmaakt van de Tender. Deze Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op TenderNed.

## Inschrijving

Op 5 november 2026 dienen Inschrijvers hun definitieve Stukken in. Inschrijvers hebben bij aanvang van de Inschrijvingsfase een Deelnameverklaring ontvangen (Formulier A).

### Inhoud Inschrijving

De inschrijving bestaat uit de volgende Stukken:

- Deelnameverklaring
  - Incl. uittreksel KvK of legal opinion
  - Beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (Indien opgevraagd)
- Formulier Model Referenties Kerncompetenties
- Inschrijfbiljet Financieel Grondbod incl. toelichting
- Schetsontwerp
- Plan van aanpak

## Deelnameverklaring

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

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

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

## Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

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

### Controle

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

### Uitsluitingsgronden

Inschrijver wordt uitgesloten in de navolgende gevallen:

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

Met ondertekening van de Deelnameverklaring verklaart Inschrijver dat geen van de hierboven gestelde voorwaarden op hem van toepassing zijn. Bij een Consortium dienen alle consortiumleden de

verklaring te ondertekenen. Aanbieder behoudt zich het recht voor om van Inschrijvers bewijsstukken op te vragen. Deze bewijsstukken zijn:

- Geldige Gedragsverklaring Aanbesteden, niet ouder dan twee jaar;
- Verklaring Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden.

## **Geschiktheidseisen**

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

## **Beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering**

Voor de Aanbieder is het van belang dat Gegadigde voldoende is verzekerd tegen beroepsrisico's. Gegadigde verklaart door het ondertekenen van de Deelnameverklaring, dat hij bij een verzoek daartoe van de Aanbieder, binnen zeven (7) kalenderdagen een kopie van een geldige beroepsaansprakelijkheid- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeringpolis waaruit een minimale dekking blijkt van ten minste € 1.000.000,00 per gebeurtenis per jaar. Indien Gegadigde aan deze eis niet kan voldoen, wordt hij uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

## **Technische bekwaamheid**

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

De referenties dienen betrekking te hebben op een opstalontwikkeling waarbij de Gegadigde eindverantwoordelijkheid heeft gedragen. Daarnaast mag de oplevering van de referentieopdracht niet langer dan 10 jaar geleden zijn, gerekend vanaf het moment van Inschrijving op deze tender.

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

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

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

### **Competentie 1: Ervaring met transformatie**

Ervaring met transformatie van een gebouw met een ander functie dan wonen, naar woningen.

### **Competentie 2: Betaalbare woningbouw**

Ervaring met ontwikkeling en realisatie van woningbouwprojecten met betaalbare woningen voor eigen rekening en risico.

## **Kwaliteit Schetsontwerp**

Aanbieder ontvangt een planvoorstel op Schetsontwerp - niveau (een eerste verkaveling, gevelbeelden met kleur- en materiaalverwachting, plattegronden en dwarsdoorsneden, een 3d impressie en een situatietekening met parkeren en groen). Dit planvoorstel dient te worden voorzien van een toelichting in maximaal 6 A3 (dubbelzijdig), inclusief beelden waarbij rekening is gehouden met de randvoorwaarden zoals omschreven in de Inschrijvingsleidraad en eisen- en wensenlijst. Verwacht wordt dat de toelichting helder onderbouwt op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de geformuleerde ambitiedoelstellingen van Aanbieder en overtuigend de gemaakte ruimtelijke en functionele keuzes motiveert. Waarbij in ieder geval aandacht moet worden besteed aan:

- Het programma (Plattegrond met indeling m<sup>2</sup> bvo) inclusief toelichting op het programma en betaalbaarheid waaronder de hoeveelheid woningen in de categorie betaalbaar laag;
- De architectonische kwaliteit van de bebouwing. Materiaalgebruik en afwerking en hoe de karakteristieke waarden worden behouden.
- Oplossing parkeren en parkeerbalans

## **Plan van Aanpak**

Beschrijf en motiveer SMART op maximaal drie A4 (dubbelzijdig) op welke wijze Inschrijver de ontwikkeling en realisatie van het plan aanpakt:

- Geef aan hoe u de Gemeente, de omgeving en potentiële doelgroepen/Kopers betreft in het ontwikkelproces?
- Lever een planning op hoofdlijnen aan van gunning tot oplevering, waarin de doorlooptijden, (deel)opleveringen en belangrijke momenten zoals grondafname, aanvraag omgevingsvergunning, start verkoop, start (ver)bouw, en oplevering van de woningen zijn opgenomen. Beschrijf tevens hoe het tempo in het ontwikkel- en realisatieproces wordt gewaarborgd, ook bij tegenvallende marktomstandigheden;

## **Prijs: grondbieding en onderbouwing**

Aanbieder verzoekt om het inschrijfbiljet voor de financiële businesscase in te vullen (Formulier C). Dit format moet zowel in pdf én digitaal in Excel worden aangeleverd. Onderdelen van het format zijn:

- Opbrengsten vastgoed en stichtingskosten: in dit format dient de financiële onderbouwing van de grondwaarde van het vastgoed opgenomen te worden, resulterend in een grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), gemeten volgens NEN2580;
- Grondexploitatiekosten: tevens dient een onderbouwde civieltechnische raming ingevuld te worden voor de realisatie van de openbare ruimte.

Daarnaast vraagt de Aanbieder een toelichting op de ingevulde format in maximaal 1 A4 (tweezijdig), waarmee de soliditeit en het realisme van de financiële business case nader wordt toegelicht.

## **Indiening**

De Inschrijving moet worden ingediend via TenderNed. Inschrijvers dienen conform de gestelde planning in H3 hun Inschrijving in.

De Inschrijving dient te worden ondertekend door een eigenhandig geplaatste handtekening van degenen die bevoegd zijn de Inschrijver voor het doen van de Inschrijving te vertegenwoordigen, inclusief een paraaf op elke pagina van de ingediende Stukken. Diegene die de Inschrijving heeft ondertekend, staat er jegens Aanbieden voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaar) bevoegd is de Inschrijver te vertegenwoordigen.

## **Criteria en Beoordeling**

Aanbieder beoordeelt de Inschrijvingen op basis van tijdige ontvangst en compleetheid. Ingeval Aanbieder constateert dat de indiening van Stukken niet volledig is, kan de Aanbieder de betreffende marktpartij in de gelegenheid stellen om ontbrekende Stukken, voor zover sprake is van een kennelijke vergissing of een eenvoudig te herstellen gebrek, niet rakende de kern van de Inschrijving, na te leveren (conform de instructies in het betreffende verzoek). Na de termijn genoemd in het betreffende verzoek staat het een Inschrijver niet meer vrij ontbrekende Stukken in te dienen. Aanbieder controleert de eventueel alsnog ingediende Stukken.

Inschrijvers worden beoordeeld op basis van ingediende Stukken. Er wordt gekeken naar kwaliteit van de Stukken en de mate waarin Inschrijver Aanbieder heeft kunnen overtuigen van de meest gewenste uitwerking van de gemeentelijke uitgangspunten.

## **Criteria**

De ingediende stukken worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

### **Schetsontwerp**

#### Beoordeeld wordt:

Uw schetsontwerp wordt beoordeeld op de vertaling van de door Aanbieder gestelde ambities naar het schetsontwerp. De beoordeling vindt plaats aan de hand van onderstaande ambitiepijlers:

- Het programma (Plattegrond met indeling m<sup>2</sup> bvo) inclusief toelichting op het programma en betaalbaarheid waaronder de hoeveelheid woningen in de categorie betaalbaar laag;
- De architectonische kwaliteit van de bebouwing. Materiaalgebruik en afwerking en hoe de karakteristieke waarden worden behouden.
- Oplossing parkeren en parkeerbalans

Daarnaast dient het schetsontwerp te voldoen aan de eisen zoals beschreven in Bijlage 1.

Schetsontwerpen die niet voldoen aan de eisen worden niet beoordeeld en uitgesloten van de verdere procedure.

## Plan van aanpak

### Beoordeeld wordt op:

- De mate waarin en de wijze waarop de Gemeente, de omgeving (participatie) en potentiële Kopers/afnemers worden meegenomen in de ontwikkeling van het plan;
- De mate waarin de Inschrijver inzicht geeft in de doorlooptijd van deze ontwikkeling en het realiteitsgehalte van de planning.

## Prijs

### Beoordeeld wordt op:

- Een grondbieding
- Een financiële businesscase, waarbij aandacht wordt besteed aan de onderbouwing van de bieding op basis van realistische, marktconforme uitgangspunten voor zowel de opbrengsten- als kostenkant. Tevens wordt gekeken naar de mate waarin de beloftes met betrekking tot de kwalitatieve aspecten van de inschrijving (om de beschreven ambities te realiseren) concreet zijn vertaald naar de financiële business case.

De financiële businesscase wordt beoordeeld door een financieel deskundige.

## Beoordeling Inschrijving

### Kwaliteit

De (sub)onderdelen worden beoordeeld met een kwaliteitscijfer, waarbij de volgende scores mogelijk zijn: matig (0 punten), neutraal (4 punten), goed (7 punten) en zeer goed (10 punten).

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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit de beantwoording blijkt echter geen meerwaarde*.</li> </ul>
Goed	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.</li> <li>• Uit de beantwoording blijkt duidelijk meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium/visie</li> <li>• De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij deels gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.</li> </ul>
Zeer goed	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.</li> <li>• Uit de beantwoording blijkt duidelijk de meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium.</li> <li>• De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij volledig gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.</li> <li>• De beantwoording overtreft de verwachtingen van de Opdrachtgever.</li> </ul>

Voor de bepaling van de uiteindelijke score wordt het toegekende kwaliteitscijfer vermenigvuldigd met het maximaal te behalen puntenaantal voor het betreffende (sub)onderdeel.

Ter illustratie: indien een Inschrijver voor het subonderdeel *Architectonische kwaliteit van de bebouwing* het oordeel 'goed' ontvangt (kwaliteitscijfer 7), en het maximale puntenaantal voor dit onderdeel is 25, dan resulteert dit in een score van  $7 \times 25 = 175$  punten.

De maximale totaalscore bedraagt 1000 punten.

Bovengenoemde rekenmethode is ook van toepassing op het subonderdeel *Realisme en correctheid van de financiële businesscase*. Voor de beoordeling van het door de Inschrijver gedane grondbod geldt echter een afwijkende systematiek.

#### Weging:

Aspect	Aspect	Kwaliteitscijfer	Aantal punten	Score (kwaliteitscijfer x punten)
Kwaliteit Schetsontwerp	Het programma (woningtypen, oppervlakte, indeling en betaalbaarheid)	0/4//7/10	30	
	Architectonische kwaliteit bebouwing en behoud	0/4//7/10	10	

	karakteristieke waarden.			
	Parkeeroplossing		10	
<i>Subtotaal</i>				<i>Max 500</i>
<b>Plan van Aanpak</b>	Samenwerking Gemeente, omgeving en potentiële Kopers. Participatie omgeving.	0/4//7/10	10	
	Planning	0/4//7/10	10	
<i>Subtotaal</i>				<i>Max 200</i>
<b>Prijs</b>	Hoogte bod		200	
	Realisme en correctheid van de financiële businesscase	0/4//7/10	10	
<i>Subtotaal</i>				<i>Max 300</i>
<b>Totaal</b>				1000

## Prijs

Met betrekking tot de grondbieding wordt een relatieve beoordeling toegepast, die met gebruikmaking van onderstaande formule wordt berekend:

De Inschrijver die het hoogste grondbod uitbrengt, krijgt het maximale aantal punten en daarmee de hoogste score. De overige Inschrijvers scoren naar rato van hun eigen bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule:

$$\text{Score} = \frac{\text{(Grond)bieding te beoordelen Inschrijver}}{\text{Hoogste (Grond)bieding Inschrijver}} \times 250 \text{ punten}$$

## Volgorde van Gunning:

1. De Inschrijver met de hoogste score komt voor Gunning in aanmerking;
2. Bij gelijke stand wordt de volgorde bepaald aan de hand van de hoogste score op Schetsontwerp;
3. Indien dat geen doorslag geeft, vindt loting plaats.

## Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie bestaat uit deskundige leden met de volgende functies:

Discipline/afdeling/deskundigheid	
1.	Programmaleider Vrijkomende Locaties Gemeente

2.	Projectleider Gemeente
3.	Adviseur Stedenbouw
4.	Adviseur Verkeer en Parkeren
5.	Adviseur Ruimtelijke Plannen

De Beoordelingscommissie legt naar aanleiding van deze beoordeling een voorstel voor Gunning voor aan het college van Burgermeester en Wethouders. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om een besluit te nemen over de voorlopige Gunning.

## **Uitslag**

De beoordelingscommissie deelt daarna de uitslag mede aan Inschrijvers. Keuze en afwijzing wordt medegedeeld onder verstrekking van een motivering. Deze motivering is van kwalitatieve aard. De motivering zal worden opgesteld door de Beoordelingscommissie. De inhoud is de uitsluitende bevoegdheid van de Beoordelingscommissie, zonder dat een Inschrijver recht heeft op een meer uitgebreide motivering. Inschrijver conformeert zich derhalve aan het oordeel van de Beoordelingscommissie.

## **Bezwaar gunningsbesluit**

Indien een Inschrijver tegen de uitslag van de beoordeling een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de Aanbieder te betekenen, uiterlijk tien (10) dagen na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve gunningsbeslissing is medegedeeld.

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

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

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Aanbieder de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens hij tot het sluiten van de Overeenkomst overgaat.

## **Procedure bij ontbreken van Inschrijvingen**

In het kader van deze tenderprocedure geldt dat als er geen Inschrijvers zijn die zich inschrijven, het perceel niet zal worden gegund. Dit houdt in dat als er voor de locatie geen geldige Inschrijving wordt ontvangen, de Aanbieder zich het recht voorbehoudt om het perceel niet toe te wijzen. De Aanbieder zal in dat geval beoordelen of andere alternatieve maatregelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen van de tender te realiseren.

## 5. Overeenkomstfase

### Beschrijving

Nadat de Inschrijvers zijn geïnformeerd over de uitslag van de Procedure vult Aanbieder de ontbrekende gegevens in de Overeenkomst in, waarna Aanbieder de Overeenkomst ter controle aan gegunde partij voorlegt. Na akkoordbevinding gaan Partijen over tot ondertekening van de Overeenkomst. Onderhandeling over de Overeenkomst is in deze fase niet mogelijk. Ondertekening van de Overeenkomst en een verklaring daarvan van Aanbieder aan de andere Inschrijvers geldt als definitieve Gunning.

### Inhoud Overeenkomst

De Overeenkomst bestaat uit de volgende onderdelen:

- Bepalingen betreffende de koop: Dit deel van de Overeenkomst bevat de gebruikelijke bedingen die van toepassing zijn bij de Verkoop van gronden;
- Bepalingen betreffende de ontwikkeling: Dit onderdeel bevat afspraken over de ontwikkeling van het perceel, op basis van het ingediende ontwerp en het plan van aanpak bij de Inschrijving. Een onderdeel hiervan is dat de Koper het voorlopig en definitief ontwerp voor het perceel ter toetsing voorlegt aan de Gemeente. Partij mag dit beschouwen als een vorm van vooroverleg in het kader van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning.
- Overige bepalingen: Dit omvat bepalingen over de samenwerking tussen de Aanbieder en marktpartij tijdens de ontwikkeling.

### Gestanddoeningstermijn

Inschrijver dient zijn Inschrijving gestand te doen tot 90 kalenderdagen na Inschrijving. De Aanbieder behoudt zich het recht voor deze periode te verlengen met 90 kalenderdagen. Dit betreft een zelfstandige verplichting van een Inschrijver ten opzichte van Aanbieder welke voortvloeit uit het enkele feit dat Inschrijver heeft deelgenomen aan de Procedure. Wordt tegen de gunningsbeslissing een gerechtelijke procedure gestart als bedoeld in hoofdstuk 4 Bezwaar Gunningsbesluit, dan heeft deze procedure een opschortende werking op de gestanddoeningstermijn.

# 6. Voorwaarden

## Algemeen

1. Onderhavige Procedure heeft het karakter van een private aanbestedingsprocedure. Aanbieder is voor deze procedure géén aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 1 juli 2016 of de Europese aanbestedingsrichtlijnen. Aanbieder verklaart derhalve de Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 1 juli 2016 en overige aanbestedingsregels niet van toepassing op onderhavige private aanbesteding.
2. Door Inschrijving heeft Inschrijver zich akkoord verklaard met de Procedure en conformeert Inschrijver zich aan de in de Leidraden beschreven instructies.
3. Een rechtspersoon (daaronder tevens begrepen rechtspersonen behorende tot hetzelfde concern) mag slechts eenmaal als Inschrijver deelnemen aan de Procedure. Overtreding hiervan kan ertoe leiden dat de betreffende rechtspersoon volledig wordt uitgesloten van (verdere) deelname aan de Procedure.
4. Inschrijver kan zijn rechten voortvloeiend uit deze Leidraad c.q. uit de Procedure niet zonder schriftelijke toestemming van Aanbieder (geheel of gedeeltelijk) overdragen aan een derde noch deze rechten (geheel of gedeeltelijk) verpanden of anderszins bezwaren ten behoeve van een derde.
5. De verplichtingen van een Inschrijver uit hoofde van de Leidraad gelden voor de gehele duur van de Procedure.
6. Aanbieder behoudt zich het recht voor om, zonder enige gehoudenheid tot vergoeding van kosten en/of schadevergoeding:
  - De Procedure te beëindigen, te wijzigen of daarvoor nadere voorwaarden van toepassing te verklaren en/of de Documenten te wijzigen of aan te vullen;
  - Onderhandelingen of gesprekken op enig moment te beëindigen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden;
  - Niet op een Inschrijving in te gaan;
  - Een Inschrijving niet te accepteren;
  - Om met (één of meer) Inschrijvers - al dan niet gelijktijdig – in overleg of onderhandeling te treden, teneinde verduidelijking te krijgen van een ontvangen Stuk of Inschrijving dan wel te bezien of op basis van een ontvangen Inschrijving tot een Overeenkomst kan worden gekomen, hetgeen van de zijde van Aanbieder geheel vrijblijvend is.
7. Van definitieve Gunning is eerst sprake indien de Overeenkomst is ondertekend door zowel Aanbieder als de Inschrijver aan wie voorlopig is gegund. Voor dat moment bestaat voor Aanbieder geen enkele (precontractuele) binding jegens de Inschrijvers. De Inschrijver zal in dit verband nimmer aanspraak kunnen maken op enige exclusiviteit jegens Aanbieder.
8. Inschrijver erkent uitdrukkelijk dat het niet, of niet tijdig, uitoefenen van enig recht door Aanbieder niet de afstand doening van zulk een recht inhoudt en dat afstand doening door Aanbieder van enig recht uit de Leidraad slechts schriftelijk kan plaatsvinden.

9. Aanbieder kan te allen tijde nadere vragen stellen aan een Inschrijver, en verzoeken doen tot het verstrekken van nadere informatie en toezending van stukken en deze stukken vervolgens vertrouwelijk te (laten) onderzoeken, waaronder begrepen, doch niet uitsluitend:
  - Jaarrekeningen en/of jaarverslagen;
  - Inzicht in de (groeps)structuur;
  - Inzicht in de financiële positie.
10. De Procedure heeft een besloten karakter, hetgeen onder meer inhoudt dat (de beraadslagingen) omtrent:
  - De ontvangen Deelnameverklaringen en Inschrijvingen;
  - De inventarisatie, de toetsing en de beoordelingen door de Beoordelingscommissie, niet openbaar zijn.

## **Aansprakelijkheid Leidraad**

1. De Leidraad en daarbij behorende Documenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een Inschrijver desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die voor hem relevant zijn voor de Inschrijving, dan maakt de Inschrijver dit voorafgaand aan het indienen van de Inschrijving kenbaar aan Aanbieder. Een dergelijke opmerking dan wel verzoek om verduidelijking dient een Inschrijver zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk één week na ontvangst van het betreffende Document, schriftelijk te melden aan de contactpersoon van Aanbieder.
2. Indien een Inschrijver nalaat (tijdig) of op onjuiste wijze een dergelijke opmerking te maken of verzoek in te dienen, kan de Inschrijver geen enkel beroep meer doen op enige tegenstrijdigheid, onjuistheid en/of onduidelijkheid in de Leidraad en/of bijbehorende Documenten en verliest dienaangaande zijn rechten.
3. Indien naderhand blijkt dat de Leidraad tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden bevat en deze niet door Inschrijver is opgemerkt, dan is Aanbieder hiervoor niet aansprakelijk en komt dit voor risico van Inschrijver. Eventuele tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden worden in dat geval in het voordeel van Aanbieder uitgelegd.

## **Eigendomsrechten**

De Inschrijvingen worden eigendom van Aanbieder.

## **Communicatie**

1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Procedure worden via TenderNed worden gedaan.
2. Het is niet toegestaan, op straffe van uitsluiting, om contact te zoeken met een of meerdere medewerkers van Aanbieder, leden van de Klankbordgroep en/of de adviseurs van Aanbieder. Alle op grond van de Procedure door een Inschrijver bij Aanbieder digitaal aan te leveren Stukken dienen uitsluitend te worden geüpload via TenderNed.

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

## **Manipulatieve Inschrijving**

Een manipulatieve Inschrijving, waarmee onder meer maar niet uitsluitend wordt bedoeld een Inschrijving die op zodanige wijze is ingericht dat daarmee het maximale aantal punten wordt behaald, terwijl de betreffende Inschrijving in essentie niet kan worden beschouwd als de meest gunstige Inschrijving, is niet toegestaan. Tevens is het manipulatief toedelen van kosten niet toegestaan. Een dergelijke Inschrijving wordt beschouwd als een manipulatieve of irreële Inschrijving en zal als ongeldig terzijde worden gelegd, een en ander ter beoordeling van Aanbieder.

## **Overig**

1. Door Inschrijving heeft Inschrijver verklaard gedurende de Procedure uitsluitend de Nederlandse taal in woord en geschrift te gebruiken.
2. Al hetgeen ten aanzien van de Procedure door Aanbieder is bepaald in de Deelnameverklaring is onverkort van toepassing op de Procedure en maakt woordelijk deel uit van de voorwaarden van deze Leidraad.
3. Op de Procedure is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
4. Alle geschillen voortvloeiende uit onderhavige Procedure zullen uitsluitend worden beslecht door de rechtbank te Noord-Nederland.

# 7. Bijlagen

## Bijlagen

De volgende Bijlagen en Formulieren maken integraal onderdeel uit van dit document, Offerteaanvraag.

<b>Bijlage</b>	<b>Naam</b>
1.0	Eisen- en wensenlijst Singellaan 10 en Poststraat 20 Siddeburen
2.0	Verkennd milieukundig bodemonderzoek Singellaan 10 in Siddeburen, Terra bodemonderzoek B.V., d.d. 27 juli 2023
3.0	Verkennd bodemonderzoek Poststraat 20 in Siddeburen, Terra bodemonderzoek B.V., d.d. 27 juli 2023
4.0	Bouwkundig rapport Singellaan 10 Siddeburen, Socotec, d.d. 9-10-2023
5.0	Bouwkundig rapport Poststraat Siddeburen, Socotec, d.d. 9-10-2023
6.0	Verkooptekening Singellaan 10 te Siddeburen
7.0	Verkooptekening Poststraat 20 te Siddeburen
8.0	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst Singellaan 10
9.0	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst Poststraat 20
10.0	Handboek Basis Ontwerprichtlijnen Openbare Ruimte, gemeente Midden-Groningen
11.0	Leidraad participatie Midden-Groningen, gemeente Midden-Groningen
<b>Formulier</b>	<b>Naam</b>
A	Deelnameverklaring Inschrijvingsfase Tenderprocedure Siddeburen
B	Referenties Kerncompetenties
C	Inschrijfbiljet Financieel Grondbod Siddeburen X2