DEELNAMEVOORWAARDEN INSCHRIJVING MET VOORSELECTIE VOORMALIGE STADSSPEELTUIN - BERGEN OP ZOOM

DE ONDERGETEKENDE(N):[1]

1).
naam: _____
voornamen:_____
adres: _____
postcode / plaats: _____
telefoonnummer: _____
e-mail: _____

2).
naam: _____
voornamen:_____
adres: _____
postcode / plaats: _____
telefoonnummer: _____
e-mail: _____

3).
naam: _____
voornamen:_____
adres: _____
postcode / plaats: _____
telefoonnummer: _____
e-mail: _____

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

1).

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

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

2).

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

3).

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

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

GEEFT TE KENNEN:

A. deel te willen nemen aan de door de gemeente Bergen op Zoom (hierna: "Organisator") geïnitieerde selectieprocedure (hierna: "de Procedure"), waarbij door de Organisator wordt beoogd een ontwikkelaar te selecteren die de bij de Organisator in eigendom zijnde grond binnen de locatie gelegen tussen de Gertrudisboulevard en de Markiezaatsweg in Bergen op Zoom bekend als “De voormalige stadsspeeltuin locatie” (hierna: “de Locatie”) koopt en voor eigen rekening en risico ontwikkelt, een en ander zoals nader omschreven in de op de Procedure van toepassing zijnde voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavig document (hierna "de Voorwaarden");

B. ermee bekend te zijn dat de Organisator op zoek is naar een slagvaardigde, financieel daadkrachtige marktpartij die zelfstandig risicodragend in staat is om de Locatie binnen het Stedenbouwkundig plan van de gemeente Bergen op Zoom tot ontwikkeling te brengen. De marktpartij ontwikkelt daarbij de Locatie en dat betreft zowel realisatie van het vastgoed als aanleg van de (semi-)openbare ruimte;

C. in dit kader toegang te willen verkrijgen tot de door de Organisator ingerichte digitale dataroom (hierna: "de Dataroom"), waar de voor de Procedure relevante documentatie inzake de Locatie (hierna: "Documentatie") beschikbaar is gesteld door de Organisator;

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

VERKLAART IN VERBAND MET VOORNOEMDE KENNISGEVING HET NAVOLGENDE:

Definities

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

Aanbieding:	de door een Deelnemer in fase 2 (plan- en prijsuitwerking) na de Dialooggesprekken uit te brengen aanbieding, welke aanbieding dient te voldoen aan de daaraan in deze Voorwaarden gestelde vereisten;
Aanmelding	het door een Gegadigde in fase 1 (Aanmelding & Inschrijving) kenbaar maken van haar voornemen om deel te nemen aan de Procedure, door het indienen van een ondertekende versie van de Verklaring;
Beoordelingscommissie:	de door de Organisator ingestelde commissie die de Aanmeldingen, Inschrijvingen en Aanbiedingen vertrouwelijk en niet openbaar op basis van de in de Voorwaarden geformuleerde uitgangspunten beoordeelt, met als uiteindelijke doel de vaststelling van de Voorlopige Contractspartij;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom;
Dataroom:	de digitale dataroom in TenderNed, bevattende de Documentatie;
Deelnemer:	een deelnemer aan Fase 2 (plan- & prijsuitwerking) van de Procedure;
Dialooggesprekken:	het (niet-openbaar) nader overleg in tenminste één (1) gesprek tussen de Organisator en elke Deelnemer;
Documentatie:	de door de Organisator opgestelde c.q. ter beschikking gestelde documentatie met betrekking tot de Locatie en de Procedure, welke documentatie aan een Gegadigde/ Deelnemer via de Dataroom wordt verstrekt en welke documentatie de basis vormt voor de Inschrijvingen en Aanbiedingen;
Definitieve Contractspartij:	de Deelnemer(s) met wie door Definitieve Gunning de Overeenkomst tot stand komt na afronding van de Procedure;
Definitieve Gunning:	het tot stand komen van de Overeenkomst met een Deelnemer zoals bedoeld in artikel 11.5 van deze Voorwaarden;

Fase:	een ronde van de Procedure, welke Procedure in totaal uit drie ronden c.q. Fasen bestaat (1 Aanmelding & Inschrijving, 2 plan- & prijsuitwerking, 3 contractering);
Gegadigde:	een partij die wenst deel te nemen aan Fase 1 (Aanmelding & Inschrijving) van de Procedure en daartoe de Verklaring heeft geparafeerd, getekend en geretourneerd;
Inschrijving	het door een Gegadigde in Fase 1 (Aanmelding & Inschrijving) van de Procedure uit te brengen voorstel, welk voorstel dient te voldoen aan de daaraan in de Voorwaarden gestelde vereisten;
Locatie:	de locatie van een gebied bekend als “De voormalig stadsspeeltuin locatie”, gelegen tussen de Gertrudisboulevard en de Markiezaatsweg in de gemeente Bergen op Zoom;
Minimale grondprijs	Het ter zake van de Koopprijs minimaal in de Aanbieding op te nemen bedrag, welk bedrag vermeld is in de Procesbrief en de Voorwaarden;
Organisator:	de partij die de Procedure organiseert, te weten de gemeente Bergen op Zoom;
Overeenkomst:	De koop- en ontwikkelovereenkomst ter zake van het Registergoed die tussen de Gemeente, als verkoper, en de Verkrijger, als koper, conform de Model Koop- en ontwikkelovereenkomst, tot stand komt respectievelijk gekomen is respectievelijk de onderhandse akte waarin die koop- en ontwikkelovereenkomst is vastgelegd;
Procedure:	de gestructureerde, vormvrije selectieprocedure om via Inschrijvingen, Dialooggesprekken en Aanbiedingen te komen tot het sluiten van een Overeenkomst, een en ander zoals beschreven in de Voorwaarden;
Verklaring:	onderhavig document waarin de Voorwaarden zijn uitgewerkt, welke bij aanmelding voor de Procedure ondertekend wordt ingediend;
Verkoopbegeleider	De partij de namens de gemeente Bergen op Zoom het verkoopproces begeleidt;
Voorlopige Contractspartij:	de Deelnemer(s) aan wie voorlopig is gegund;
Voorlopige Gunning:	de verklaring van de Organisator dat de Organisator in overleg treedt met een Deelnemer met als doel te komen tot het sluiten van de Overeenkomst;
Voorwaarden:	de in dit document opgenomen voorwaarden voor de Procedure.

Artikel 1. Beschikbare informatie en geheimhoudingsverklaring

1.1 De Gegadigde/Deelnemer erkent uitdrukkelijk dat het verschaffen van de Documentatie door de Organisator niet het doen van een aanbod door of namens de Organisator inhoudt, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het niet hebben van enig recht op het voeren van enige onderhandeling met de Organisator.

1.2 De Gegadigde/Deelnemer zal de Organisator niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van dan wel tussen aan de Gegadigde/Deelnemer verstrekte stukken/informatie, al dan niet behorende tot de Documentatie, tenzij en voor zover met betrekking tot de Locatie tussen de Organisator en Gegadigde/Deelnemer uiteindelijk een Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten) tot stand komt welke uitdrukkelijk andersluidende afspraken bevat.

1.3 De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en alle andere informatie die hem op enige andere wijze is verstrekt in het kader van de Procedure, als vertrouwelijk behandelen en als geheim beschouwen.

1.4 De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en de andere informatie als bedoeld in artikel 1 lid 3 op geen enkele wijze aan derden ter inzage geven c.q. verstrekken zonder uitdrukkelijke, voorafgaande toestemming van Organisator. De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en andere informatie uitsluitend ter inzage geven c.q. ter beschikking stellen aan zijn werknemers en professionele adviseurs, indien en voor zover dat noodzakelijk is in het kader van deelname door de Gegadigde/Deelnemer aan de Procedure.

1.5 De Gegadigde/Deelnemer zal de Documentatie en de andere informatie als bedoeld in artikel 1 lid 3 niet voor enig ander doel gebruiken dan deelname aan de Procedure.

1.6 Indien de Gegadigde/Deelnemer een consortium van partijen betreft, is het de partijen/partners die onderdeel uitmaken van het consortium toegestaan om onderling voornoemde informatie uit te wisselen.

1.7 De Gegadigde/Deelnemer zal alle nodige maatregelen treffen teneinde nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van voornoemde geheimhoudingsverklaring te garanderen.

Artikel 2. Integriteitsverklaring

2.1 Ten aanzien van de Gegadigde/Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is tot op heden geen faillissement of surséance van betaling aangevraagd of uitgesproken, noch is er een procedure van vereffening of akkoord aanhangig.

2.2 De Gegadigde/Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is voorafgaande aan of ten tijde van de onderhavige Procedure niet bij rechterlijke beslissing veroordeeld of in een

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

2.3 De Gegadigde/Deelnemer verklaart te allen tijde aan zijn verplichtingen te hebben voldaan inzake de betaling van de sociale verzekeringspremies en belastingen, overeenkomstig de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.

2.4 Indien zich enig feit of enige omstandigheid voordoet dat/die ertoe leidt of kan leiden dat een of meer van de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verklaringen niet of niet langer juist zijn, verplicht de Gegadigde/Deelnemer zich jegens de Organisator om de Organisator daarover onverwijld schriftelijk te informeren.

2.5 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Organisator om – in het geval de Organisator zou besluiten over te gaan tot het sluiten van de Overeenkomst met de Gegadigde/Deelnemer – indien zich een wijziging in de omstandigheden ten aanzien van de dit artikel genoemde verklaringen voordoet, over te gaan tot uitsluiting van Gegadigde / Deelnemer in de Procedure of ontbinding van de Overeenkomst, zonder dat de Gegadigde/Deelnemer alsdan recht heeft op enige kosten- en/of schadevergoeding.

2.6 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Organisator om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar de integriteit van een Gegadigde/Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s).

2.7 De Organisator behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer waarover de Organisator op enig moment gerede twijfel heeft of die partij wel integer is in de zin van onderhavig artikel – al dan niet op basis van in het kader van het vorige lid verkregen informatie – uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.

2.8 a. Op deze Voorwaarden en de Overeenkomst is de ‘Beleidsregel voor de toepassing van de wet Bibob gemeente Bergen op Zoom’ van toepassing. Deze is te vinden op: http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR716208
Door ondertekening van deze Voorwaarden verklaart Gegadigde/Deelnemer kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.

b. Op grond van voormeld Bibob-beleid, zal de Organisator in elk geval een Bibob-toets uitvoeren zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob, in de situatie dat er aanwijzingen zijn die het vermoeden rechtvaardigen dat er sprake is van een ernstige mate van gevaar als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob en/of indien er sprake is van een risicobranche genoemd in voornoemde beleidslijn.

c. De Organisator kan (verdere) deelname aan de Procedure uitsluiten en/of de werking van de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen voor zover:

- Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Deelnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Deelnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Organisator zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- Deelnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

d. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

e. De Organisator kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 3. Verklaring solvabiliteit en financiële daadkracht

3.1 Iedere Gegadigde/Deelnemer garandeert de Organisator dat hij voldoende financieel daadkrachtig en solvabel is en kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de Procedure, de eventuele Inschrijving c.q. de eventuele Aanbieding dat/die hij doet en het sluiten van de Overeenkomst indien de Gegadigde/Deelnemer zou worden aangewezen als Voorlopige Contractspartij.
De Gegadigde/Deelnemer verklaart er mee bekend te zijn dat de Organisator, slechts partijen waarvan aannemelijk is dat die zelfstandig risicodragend de Aanbieding kunnen uitvoeren toelaat tot de Procedure en daartoe vereist dat een partij (c.q. consortium) aantoonbaar aan de volgende minimale voorwaarde voldoet:

- Een gemiddelde jaaromzet over de afgelopen twee boekjaren (2024 en 2025) van ten minste € 6.000.000,-.

3.2 De Gegadigde/Deelnemer verklaart voorts qua kapitaal in staat te zijn en de bereidheid te hebben om – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – zijn Inschrijving en daaruit voortvloeiende Aanbieding binnen een (nader op basis en afhankelijk van de Aanbieding te bepalen) redelijke termijn te kunnen realiseren, een en ander zoals nader uit te werken in de Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten).

3.3 Daarnaast verklaart de Gegadigde/Deelnemer tenminste drie referentieprojecten te hebben gerealiseerd en/of in uitvoering te hebben in de afgelopen vijf kalenderjaren (gerekend vanaf de datum van indiening van de Inschrijving) in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. Onder risicodragend wordt in dit kader verstaan dat de betreffende Gegadigde/Deelnemer als entiteit/rechtspersoon met eigen vermogen een financieel risico heeft gedragen in het betreffende referentieproject, niet zijnde in een rol als opdrachtnemer en/of adviseur.

3.4 Indien twee of meer Gegadigden/Deelnemers die samen een consortium vormen niet ieder voor zich maar slechts gezamenlijk aan voornoemde minimumeisen voldoen, dan heeft de Organisator het recht om indien één van de partijen die onderdeel uitmaakt van het consortium zich gedurende de looptijd van de Procedure terugtrekt, opnieuw te toetsen of de overgebleven partij/partijen nog wel aan voornoemde minimumeisen voldoet/voldoen. Slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Organisator kan een nieuwe partij de plaats van de weggevallen partij in het consortium innemen.

3.5 De Organisator behoudt zich – op elk moment gedurende de Procedure en tevens na het eventueel sluiten van de Overeenkomst – het recht voor om van de Gegadigde/Deelnemer een objectieve onderbouwing van voornoemde zaken te verlangen, welke de Organisator tevens kan (laten) toetsen.

3.6 De Organisator behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer waarover de Organisator op enig moment gerede twijfel heeft of die partij wel voldoende solvabel en/of financieel daadkrachtig is in de zin van onderhavig artikel – al dan niet op basis van in het kader van het vorige lid verkregen informatie – uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.

Artikel 4. Juridische binding Procedure

4.1 Geen enkele medewerker van de Organisator en geen van de door de Organisator ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie-)verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de Locatie of de Organisator in welke vorm dan ook te binden.

4.2 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Organisator om, zonder gehouden te zijn om over te gaan tot vergoeding van kosten- en/of schade:

a zonder opgaaf van redenen niet tot gunning over te gaan, de Procedure te beëindigen, te wijzigen of daarop nadere voorwaarden van toepassing te verklaren en/of de Documentatie te wijzigen of aan te vullen;

b onderhandelingen of gesprekken op enig moment te beëindigen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden;

c met (één of meer) Deelnemers, die een Aanbieding hebben gedaan – al dan niet gelijktijdig – in overleg te treden, teneinde verduidelijking te krijgen over die Aanbieding, hetgeen van de zijde van de Organisator geheel vrijblijvend is;

4.3 Van aanvaarding van een Aanbieding door de Organisator is pas sprake als de Overeenkomst tot stand is gekomen. Voor dat moment bestaat voor de Organisator geen enkele (precontractuele) binding jegens een Deelnemer. De Deelnemer zal nimmer enige exclusiviteit claimen jegens de Organisator ten aanzien van de onderhandelingen en/of de Procedure.

4.4 De Voorlopige Contractspartij erkent het recht van de Organisator om – indien partijen er niet in slagen om de Overeenkomst met elkaar te sluiten – een Overeenkomst te sluiten met een andere Deelnemer, zonder dat de Organisator dan gehouden is tot het betalen van een kosten- en/of schadevergoeding (behoudens de deelnamevergoeding) aan de Voorlopige Contractspartij met wie hij niet tot een Overeenkomst heeft kunnen komen.

4.5 Gegadigden zijn zich er van bewust dat Voorlopige Gunning, Definitieve Gunning en het sluiten van de Overeenkomst te allen tijde geschieden onder voorbehoud van instemming van het College en dat daar derhalve slechts juridische binding uit voortvloeit indien en nadat al die beslissingsbevoegde organen een dergelijk besluit hebben genomen.

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

Artikel 5. Minimale grondprijs

5.1 Voor de Locatie hanteert de gemeente een minimale grondprijs van €3 miljoen (zegge: drie miljoen euro). Door deel te nemen aan de Procedure conformeren Gegadigden zich aan deze prijs.

Artikel 6. Algemene uitgangspunten Procedure

6.1 De Organisator is op zoek naar een marktpartij die als koper en risicodragende ontwikkelaar invulling geeft aan de herontwikkeling van de Locatie, waarbij het doel is dat die marktpartij de bij de Organisator in eigendom zijnde gronden binnen de Locatie koopt. De Organisator heeft daartoe de Procedure vastgesteld.

6.2 De Gegadigde/Deelnemer is zich er van bewust dat – aangezien geen sprake is van de aanbesteding van een werk, dienst en/of levering – sprake is van een vormvrije procedure, waarop de Aanbestedingswet en aanverwante regelgeving niet van toepassing zijn. Dit laat onverlet dat de Organisator waarde hecht aan objectiviteit, transparantie, zorgvuldigheid, en het handhaven van eenlevel playing field.

6.3 Indien meer (rechts)personen gezamenlijk als consortium deelnemen aan de Procedure dan

a geldt het in deze Voorwaarden bepaalde voor ieder van hen (met uitzondering van de eisen omtrent de referenties en financiele draagkracht) en is ieder van hen aan te merken als Gegadigde/Deelnemer;

b zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de Procedure rustende verplichtingen, waaronder die uit hun Inschrijving/Aanbieding en de eventuele Overeenkomst voortvloeien.

6.4 Het is partijen die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern (als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek) niet toegestaan om zich separaat aan te melden voor of separaat deel te nemen aan de Procedure. Indien meerdere partijen uit hetzelfde concern wensen deel te nemen aan de Procedure, dienen zij derhalve verplicht een consortium te vormen en wordt geacht de hoogste entiteit binnen dat concern zich aan te melden voor c.q. deel te nemen aan de Procedure. Partijen worden in ieder geval geacht onderdeel uit te maken van hetzelfde concern indien ten minste 50% van de aandelen (al dan niet middellijk) wordt gehouden door dezelfde moedermaatschappij en/of topholding danwel indien ten minste 50% van het bestuur (al dan niet middellijk) wordt benoemd door dezelfde moeder-maatschappij en/of topholding. Bij consortia zonder zelfstandige rechtspersoonlijkheid wordt het voorgaande getoetst voor elk van de individuele partijen die deel uitmaken van dat consortium.

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

Fase 1: Aanmelding & Inschrijving

1 Indienen Aanmelding
2 Indienen Inschrijving
3 Selectie

Fase 2: Plan- & prijsuitwerking

4 Dialooggesprekken
5 Indienen Aanbieding
6 Voorlopige Gunning

Fase 3: Contractfase

7 Contractbespreking
8 Definitieve Gunning en vervolgprocedure

6.6 Een Gegadigde/Deelnemer kan:

a in de Procedure niet optreden voor een nader te noemen meester;

b zijn rechten voortvloeiend uit de Voorwaarden en/of de Overeenkomst niet zonder schriftelijke toestemming van de Organisator (gedeeltelijk) overdragen aan een derde;

c de Organisator niet verplichten tot Definitieve Gunning aan een andere partij dan de Definitieve Contractspartij.

6.7 De verplichtingen van een Gegadigde/Deelnemer uit hoofde van de onderhavige Voorwaarden gelden voor de gehele duur van de Procedure.

6.8 De Procedure geschiedt op basis van non-exclusiviteit, inhoudende dat er meer partijen deelnemen aan de Procedure die in beginsel allen een gelijke kans hebben. De Procedure heeft voorts – behoudens de aanmelding die voor een ieder open staat – een niet-openbaar c.q. besloten karakter. Dit betreft in beginsel alle aspecten van de Procedure.

6.9 Het is een Gegadigde/Deelnemer niet toegestaan (middellijk) contact met andere Gegadigde(n) / Deelnemer(s) te hebben over de Procedure en/of over Inschrijvingen en/of Aanbiedingen. Het is een Gegadigde/Deelnemer evenmin toegestaan op welke wijze dan ook inzage te hebben in een Inschrijving/Aanbieding van een andere Gegadigde/ Deelnemer. Een en ander behoudens indien en voor zover de betreffende Gegadigden/Deelnemers een consortium vormen.

6.10 Het is een Gegadigde/Deelnemer tot het moment dat door de Organisator een Overeenkomst is gesloten met de Definitieve Contractspartij niet toegestaan (middellijk) extern te communiceren over de Procedure en/of zijn Inschrijving en/of Aanbieding. Dit betreft communicatie in de ruimste zin des woords en omvat derhalve tevens communicatie in de vorm van een website en communicatie via (social) media.

6.11 De Organisator kan te allen tijde nadere vragen stellen aan een Gegadigde/Deelnemer en/of verzoeken doen om nadere informatie en stukken en deze stukken vervolgens vertrouwelijk door een derde laten onderzoeken, destukken dienen binnen één werkweek te worden aangeleverd. Tot de stukken behoren, doch niet uitsluitend:

a een recent uittreksel uit het Handelsregister van de entiteit(en) die een Inschrijving / Aanbieding hebben uitgebracht, welk uittreksel niet ouder mag zijn dan drie maanden;
b een kopie van de statuten, zoals deze gelden ten tijde van het uitbrengen van een Inschrijving / Aanbieding;
c alle overige documenten, die de Organisator noodzakelijk acht om de bevoegdheid van de ondertekenaar(s) of van het Inschrijving c.q. de Aanbieding te verifiëren;
d inzicht in de financiële positie van een Gegadigde/Deelnemer, onder meer middels jaarrekeningen en/of jaarverslagen van een Gegadigde/Deelnemer;
e inzicht in de (groeps)structuur van een Gegadigde/Deelnemer;
f nadere informatie met betrekking tot zeggenschap en ‘ultimate benificial owner(s)’ van een Gegadigde/Deelnemer;
g een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) van de rechtspersoon en/of diens bestuurders en/of diens ‘ultimate benificial owner(s)’;
h het overleggen van een door het Ministerie van Justitie af te geven Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) aangaande een Gegadigde/Deelnemer.

6.12 De Organisator verstrekt een inschrijfvergoeding van €12.000 aan de verliezende Deelenemers van fase 2.

6.13 De inschrijfvergoeding is uitsluitend verschuldigd indien en voor zover:
a. Deelnemer door Organisator is uitgenodigd voor Fase 2;

b. Deelnemer uiterlijk op de indieningsdeadline een serieuze Inschrijving heeft ingediend die voldoet aan de (vorm)vereisten uit de Tenderdocumenten; en

c. Organisator de gunningsbeslissing (voorlopig of definitief) aan Deelnemer heeft gecommuniceerd waaruit blijkt dat Deelnemer niet wordt geselecteerd.

6.14 De inschrijfvergoeding geldt als een vaste tegemoetkoming in de door Deelnemer gemaakte kosten voor deelname aan Fase 2. Deelnemer heeft geen aanspraak op aanvullende vergoedingen of schadevergoeding in verband met (i) deelname aan de tender, (ii) het niet gunnen, of (iii) het afbreken/opschorten van de tender, behoudens voor zover dwingend recht anders bepaalt.

6.15 Betaling vindt plaats binnen [30] dagen na ontvangst van een correcte factuur, welke Deelnemer pas mag indienen nadat de in artikel 2.2 onder c bedoelde mededeling is gedaan.

6.16 Als tegenprestatie voor de inschrijfvergoeding verleent Deelnemer aan Organisator een niet-exclusieve, wereldwijde, royaltyvrije en onherroepelijke licentie om de Inschrijfstukken te gebruiken voor interne doeleinden, waaronder in ieder geval:

a. evaluatie en besluitvorming binnen de tender;

b. interne rapportage, dossiervorming en audit/controle;

c. interne training, procesverbetering en kennisopbouw (“lessons learned”); en

d. voorbereiding en verbetering van toekomstige (vergelijkbare) trajecten/uitvragen door Organisator.

Artikel 7. Fase 1: Indienen Aanmelding

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

7.2 Een belangstellende moet uiterlijk op **21 oktober 2026 om 12:00 uur ’s middags,** Nederlandse tijd, de door hem origineel, door de vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon/personen ondertekende Verklaring (laten) inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal via TenderNed.

7.3 Gelijktijdig met het bij de Organisator aanleveren van de rechtsgeldig ondertekende Verklaring dienen de belangstellenden daarbij de volgende gegevens als bijlage aan te leveren:

a een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke partij (niet ouder dan drie maanden), waaruit blijken de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon een Inschrijving en Aanbieding uit te brengen;

b indien de bevoegde bestuurder(s) van een belangstellende rechtspersoon is(/zijn), dient gelijktijdig tevens een uittreksel uit het Handelsregister van die rechtspersoon te worden overlegd, teneinde de persoonlijke ondertekeningsbevoegdheid te kunnen verifiëren;

c indien de Voorwaarden worden ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon, een Legal opinion met een datering van maximaal zeven dagen voor ondertekening van de Voorwaarden, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
   - dat degene(n) die de Voorwaarden heeft ondertekend op het tijdstip van de ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was;
   - dat de rechtspersoon namens wie de Voorwaarden werden ondertekend, rechtsgeldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
   - dat geen juridische belemmeringen bestaan voor de verkoop van de gronden en/of opstallen aan de rechtspersoon.

d een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de belangstellende(n) ondertekeningsbevoegde personen dat nog minimaal geldig is tot het einde van de Procedure;

e de meeste recente vastgestelde jaarrekening van de belangstellende(n);

f indien sprake is van een consortium: een kernachtige beschrijving van de samenstelling van het consortium, de rol-, taak- en risicoverdeling binnen het consortium en de penvoerder/aanspreekpunt binnen het consortium.

7.4 De partij die een Verklaring indient, ontvangt van de Organisator via TenderNed een ontvangstbevestiging.

7.5 Ingeval de Organisator constateert dat de Verklaring of de verzochte bijlagen niet volledig/correct is/zijn, dan stelt de Organisator de betreffende Gegadigde hiervan schriftelijk in kennis. De betreffende Gegadigde wordt vervolgens gedurende een redelijke termijn in de gelegenheid gesteld de ontbrekende/onjuiste bescheiden alsnog in te dienen bij de Organisator (c.q. bij de Verkoopbegeleider).

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

Artikel 8. Fase 1: Indienen Inschrijving

8.1 De Organisator zorgt ervoor dat elke Gegadigde toegang krijgt tot de Dataroom en nodigt elke Gegadigde uit om naast de getekende Verklaring een Inschrijving uit te brengen, met als doel het selecteren van drie Deelnemers waamee vervolgens in Fase 2 Dialooggesprekken worden gevoerd.

8.2 Een Inschrijving dient ten minste te bevatten:

a. De gegevens per Gegadigde als bedoeld in artikel 6 lid 3 van deze Voorwaarden,

doch louter indien en voor zover daarin zaken gewijzigd c.q. aangevuld wordt;

b. Een separate, rechtsgeldig door alle vertegenwoordigingsbevoegde personen van Gegadigde ondertekende Verklaring – waarin de Gegadigde het volgende verklaart aan de Organisator:
   - dat de Gegadigde heeft kennis genomen van de in de Dataroom gepubliceerde gegevens en de Inschrijving is gebaseerd op de in de Dataroom gepubliceerde gegevens;
   - dat de Gegadigde zich conformeert aan de in de Voorwaarden omschreven uitgangspunten;

c. een kernachtige uiteenzetting van maximaal drie referentieprojecten inclusief een beschrijving van de (aandeel in de risicodragende) rol en verantwoordelijkheid van de Gegadigde daarbij, een uiteenzetting van het volume, de programmamix en de locatie van het betreffende project, waarbij gebruik wordt gemaakt van het referentieformat in de Dataroom.

d. een beknopte visie waarin u uw visie op de opgave toelicht, kort en bondig omschreven in een document met een vrije opmaak, maar op maximaal 3 A4, format Arial 10, regelafstand 1.0.

8.3 Door de Organisator zijn de volgende criteria vastgesteld, waarop de Inschrijving van de Gegadigde zal worden beoordeeld. Op basis van die beoordeling maakt de Beoordelingscommissie in Fase 1 een selectie van drie partijen die als Deelnemer mogen deelnemen aan Fase 2:

Referenties:

In de beoordeling van Fase 1 wegen uw referenties 30% en uw motivatie 70%. De Beoordelings-commissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelings-criteria. Dit mogen dezelfde referenties zijn als bedoeld onder artikel 3.3 maar dat hoeft niet.

FASE 1: Beoordeling referenties	
Referentie eis	**Aantal punten**
1. De referentie betreft een binnenstedelijke* (her)ontwikkelingsopgave **Onder "binnenstedelijk" wordt verstaan: een ontwikkeling door inbreiding of transformatie binnen het bestaande stedelijke gebied waarbij primair gebruik wordt gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.* 2. De referentie heeft een minimale omvang van 100 woningen 3. U heeft zowel de opstal als de openbare ruimte gerealiseerd	Score per referentie bij voldoen aan: 0 criteria: 0 punten 1 criteria: 3 punten 2 criteria: 6 punten 3 criteria: 10 punten Indien u drie referenties overlegt die aan alle drie de criteria voldoen behaalt u de maximale score (30 punten, 10 punten per referentie).
Maximaal aantal punten	**30 punten**

Visie:

De visie telt voor 70% mee in de eindbeoordeling van Fase 1. De visie wordt aan de hand van vier criteria beoordeeld:

FASE 1: Beoordeling visie	
Criteria	**Te behalen punten**
1. Ruimtelijke en programmatische visie Uw visie wordt beoordeeld op de volgende componenten: a. De mate waarin u het plangebied verbindt met het water en de directe omgeving b. De mate waarin uw visie bijdraagt aan een herkenbare, samenhangende leefomgeving met hoge verblijfskwaliteit c. De mate waarin het woonprogramma aansluit op de lokale woningmarktvraag en op een aantrekkelijk woonmilieu? d. De mate waarin u verschillende doelgroepen passend kunt huisvesten en onderbouwd wat dat betekent voor uw programma *In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van kwaliteit en passendheid van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit en haalbaarheid van de programmering. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud – duidelijk gemaakt in tekst en beeld. Wat geeft u met uw visie terug aan de stad op deze plek?*	Minimaal 0 punten; maximaal 30 punten
2. Visie op proces en beheersing Uw visie wordt beoordeeld op de volgende componenten: a. De mate waarin u overtuigend onderbouwd hoe u komt van visie naar realisatie, en welke aanpak zorgt voor een beheersbare en organisatorisch haalbare ontwikkeling en tijdige realisatie van het plan. b. De mate waarin u overtuigend onderbouwd hoe u kansen voor participatie en omgevingsmanagement benut om betrokkenheid te borgen en hinder voor de omgeving te beperken. *In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van duidelijkheid van uw visie op het proces, waarbij heldere communicatie essentieel is. Het gaat hierbij niet alleen om het beschrijven van plannen, maar vooral om het tonen van inzicht, empathie en effectieve strategieën voor succesvolle samenwerking.*	Minimaal 0 punten; maximaal 25 punten
3. Visie op duurzaamheid en toekomstbestendigheid Uw visie wordt beoordeeld op de volgende componenten: a. De mate waarin u onderbouwd een gebied te creeren dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is, met water, groen en landschap als onderdeel van het ontwerp. b. De mate waarin u onderbouwd met circulair materiaalgebruik en toekomstbestendig bouwen bij te dragen aan een duurzaam woongebied. *In deze subcriteria staat 'beter' voor de hoogte van uw ambitieniveau en de mate waarin u laat zien hier met slimme en eventueel innovatieve technieken invulling aan te geven.*	Minimaal 0 punten; maximaal 15 punten
Maximaal aantal punten	**70 punten**

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

Beoodelingskader:

Onvoldoende (0%)
Inschrijver scoort onvoldoende indien zijn uitwerking merendeels niet de in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving merendeels onduidelijk, onbegrijpelijk of niet realistisch is en/of Inschrijver geen meerwaarde biedt.

Voldoende (40%)
Inschrijver scoort een voldoende indien zijn uitwerking niet alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving niet geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en/of Inschrijver slechts enige meerwaarde biedt.

Goed (80%)
Inschrijver scoort goed indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat veel meerwaarde wordt geboden.

Uitstekend (100%)
Inschrijver scoort uitstekend indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk, en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat zeer veel meerwaarde wordt geboden.

8.4 Een Gegadigde moet de Inschrijving indienen uiterlijk **21 oktober 2026 om 12:00 uur 's middags** via TenderNed.

8.5 De Gegadigde die een Inschrijving indient, ontvangt van de Organisator een digitale ontvangstbevestiging.

8.6 De door de Organisator tijdig ontvangen Inschrijvingen worden na het in artikel 7.4 bedoelde tijdstip door de Organisator geopend en:

1. neemt de Organisator kennis van de inhoud van elke Inschrijving en beoordeelt deze op hun geldigheid en volledigheid overeenkomstig de Voorwaarden;
2. zorgt de Organisator voor sluiting van de Dataroom.

8.7 Het is de Organisator toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/ onjuistheden in een Inschrijving binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Gegadigde. De Organisator is daartoe evenwel niet verplicht.
In geval van wezenlijke gebreken / onvolledigheden / onjuistheden kan de Organisator besluiten om een Gegadigde uit te sluiten van verdere beoordeling.

8.8 De Beoordelingscommissie deelt naar aanleiding van deze beoordeling/selectie de uitslag mee aan de Organisator. De Organisator maakt hiervan een proces-verbaal van beoordeling op en stelt daarin de door de Selectiecommissie (op basis van consensus) bepaalde definitieve rangorde van de Inschrijvingen vast.

8.9 Indien twee (2) of meer Inschrijvingen eindigen met een gelijke (totaal)score en deze gelijke score ertoe leidt dat niet eenduidig kan worden vastgesteld welke Inschrijver op rangnummer 3 eindigt (zijnde de laatste positie die recht geeft op plaatsing/ doorstroming naar de volgende ronde), dan wordt rangnummer 3 vastgesteld door middel van een loting.

8.10 De loting vindt uitsluitend plaats voor zover dit noodzakelijk is om de volgorde tussen de betreffende Inschrijvers vast te stellen voor de bepaling van rangnummer 3. De overige rangnummers blijven ongewijzigd.

8.11 De loting wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Verkoper, en op een transparante wijze in aanwezigheid van een onafhankelijke toezichthouder, met een schriftelijke vastlegging van de lotingsprocedure en uitkomt.

8.12 De Organisator informeert hierna onverwijld de drie geselecteerde Deelnemers en nodigt deze uit om deel te mogen nemen aan Fase 2. Tevens informeert de Organisator de Gegadigden die niet als Deelnemer zijn geselecteerd.

8.13 De Gegadigden die niet zijn geselecteerd als Deelnemer worden door de Organisator in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 20 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Organisator om de betreffende Gegadigde niet te selecteren als Deelnemer. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant op straffe verval van recht. Bij geen kort geding staat het de Orgaisator vrij om aan te vangen met Fase 2.

Artikel 9. Fase 2: Dialooggesprekken

9.1 Tijdens Fase 2 (plan- en prijsuitwerking) organiseert de gemeente een dialoogronde. Dit betreft een fysieke bijeenkomst van twee uur waar inschrijvers de mogelijkheid krijgen om vragen te stellen aan de beoordelingscommissie en/of voorstellen en denkrichtingen te toetsen. Inschrijvers hebben de mogelijkheid om voorafgaand aan de dialoogronde vragen en een voorstel voor een agenda/ werkvorm in te dienen. De antwoorden op de gestelde vragen worden in een Nota van Inlichtingen teruggekoppeld. Vragen die in vertrouwelijkheid zijn gesteld worden individueel teruggekoppeld tenzij de informatie van algemeen belang is voor alle Deelnemers.

9.2 Van de Deelnemer wordt verwacht dat hij uiterlijk vijf (5) werkdagen voorafgaand aan het Dialooggesprek input aanlevert op basis waarvan hij de dialoog wenst aan te gaan met de Organisator.

9.3 Het staat een Deelnemer vrij om onderwerpen/uitgangspunten bij de Organisator (of Verkoopbegeleider) aan te dragen welke hij wenst in te brengen en bespreken in de Dialooggesprekken. Ook de Organisator kan onderwerpen aandragen. Het is ter beoordeling van de Organisator welke onderwerpen/uitgangspunten zij wenst te agenderen voor de Dialooggesprekken.

9.4 De Organisator behoudt zich het recht voor om te besluiten om tijdens de dialoogronde (collectieve dan wel individuele) gesprekken met derde partijen te organiseren, mocht dat naar het oordeel van de Organisator nuttig of nodig zijn voor een goede uitwerking van de Aanbieding.

9.5 Het is de Organisator toegestaan om door een bepaalde Deelnemer aangedragen aanvullende onderwerpen in de Dialooggesprekken (geanonimiseerd) te delen en te bespreken met andere Deelnemers, teneinde een gelijk speelveld van informatie voor alle Deelnemers te creëren, een en ander behoudens bedrijfsvertrouwelijke/-gevoelige informatie van een Deelnemer.

9.6 De Organisator draagt zorg voor de verslaglegging van de Dialooggesprekken, in de vorm van een verslag met actielijst. De verslagen van gesprekken met een bepaalde Deelnemer zullen niet met andere Deelnemers worden gedeeld en dienen als vertrouwelijk te worden beschouwd.

9.7 Het staat de Deelnemers vrij bilateraal overleg te voeren met de Organisator buiten de Dialooggesprekken om, tenzij de Organisator van oordeel is dat dit één of meer Deelnemers onevenredig zou bevoordelen ten opzichte van de andere(n) en/of dat het 'level playing field' van de Procedure kan aantasten.

Artikel 10. Fase 2: Indienen Aanbieding

10.1 De Organisator nodigt direct na beëindiging van de Dialooggesprekken alle Deelnemers uit om een Aanbieding uit te brengen.

10.2 Een Aanbieding dient ten minste te bevatten:

a. De gegevens per Deelnemer als bedoeld in artikel 6 lid 3 van deze Voorwaarden, doch louter indien en voor zover daarin zaken gewijzigd c.q. aangevuld dienen te worden;

b. Een separate, rechtsgeldig door alle vertegenwoordigingsbevoegde personen van de Deelnemers ondertekende aanbiedingsbrief – waarin de Deelnemer het volgende verklaart aan de Organisator:
   - dat de Deelnemer kennis heeft genomen van de in de Dataroom gepubliceerde gegevens en de Aanbieding is gebaseerd op de in de Dataroom gepubliceerde gegevens;
   - dat de Deelnemer de door de Organisator kenbaar gemaakte complicaties en risico's die zijn verbonden aan de herontwikkeling van de Locatie aanvaardt en daar rekening mee heeft gehouden bij het uitbrengen van zijn Aanbieding;
   - dat de Deelnemer zich conformeert aan de hierna in lid 3 omschreven uitgangspunten;
   - dat de Deelnemer alle verplichtingen aanvaardt die voortvloeien uit (het eventueel selecteren van) zijn Aanbieding;

c. een uitgebreide onderbouwing per onderdeel, in ieder geval tekstueel en waar nodig visueel, van elk van de hierna in lid 3 van dit artikel genoemde onderwerpen, waarbij de Deelnemer verplicht is de in lid 3 benoemde onderdelen in dezelfde volgorde en onder dezelfde benaming uit te werken in zijn Aanbieding. Een Deelnemer kan ook

meer/andere dan voornoemde onderwerpen opnemen in zijn Aanbieding, doch de Beoordelingscommissie is niet verplicht die te betrekken bij haar beoordeling van de Aanbieding.

d. de geboden Koopprijs, die ten minste gelijk is aan de Minimumprijs.

10.3 Door de Organisator zijn de volgende criteria vastgesteld, waarop de Aanbieding van de Deelnemer wordt beoordeeld. Op basis van die beoordeling maakt de Beoordelingscommissie in Fase 2 de selectie van de Voorlopige Contractspartij(en)

1. Schetsontwerp (maximaal 75 van de 100 punten)

Wij vragen u om op maximaal 10 pagina's van A4-formaat met minimaal lettergrootte Arial 10 (exclusief bijlagen) in te gaan op:

Ruimtelijke uitwerking		
Criteria	**Te behalen punten**	**Weging**
Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen: a. In welke mate maakt het plan de relatie met het water en het landschap ruimtelijk passend, toegankelijk en beleefbaar? b. In welke mate heeft het plan een goed functionerende verbinding met de directe omgeving? c. In welke mate zijn de bouwblokken gepositioneerd ten opzichte van het water en de boulevard? d. In welke mate biedt het plan een herkenbare, aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte met voldoende verblijfskwaliteit? e. In welke mate is de parkeervoorziening ruimtelijk zorgvuldig ingepast binnen de ontwikkeling en de omgeving? *In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van kwaliteit en passendheid van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit en haalbaarheid van de programmering. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud – duidelijk gemaakt in tekst en beeld. Wat geeft u met uw uitwerking terug aan de stad op deze plek?*	Minimaal 0 punten; maximaal 30 punten	30%

Programmatische uitwerking		
Criteria	**Te behalen punten**	**Weging**
Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen: a. In welke mate is het woonprogramma goed ingepast binnen het stedenbouwkundig plan? Daarbij in acht nemend hoe u het minimum van 150 appartementen verdeelt over de 30-40-30 verhouding met een evenwichtige verdeling van sociale woningbouw binnen het plan. b. In welke mate is het programma aantoonbaar afgestemd op de woningmarktvraag en draagt het bij aan een gevarieerd en aantrekkelijk woonmilieu? Daarbij in acht nemend om	Minimaal 0 punten; maximaal 30 punten	30%

minimaal 4 PMC's of 3 PMC's + bijzondere woonvorm toe te passen. *In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van kwaliteit en passendheid van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit en haalbaarheid van de programmering. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud – duidelijk gemaakt in tekst en beeld. Wat geeft u met uw uitwerking terug aan de stad op deze plek?*		

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid		
Criteria	**Te behalen punten**	**Weging**
Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen: a. In welke mate is het watersysteem technisch aantoonbaar, klimaatbestendig en ruimtelijk goed geïntegreerd? b. In welke mate is het energieconcept technisch, organisatorisch en financieel haalbaar en biedt het een toekomstbestendige oplossing voor netcongestie? c. In welke mate zijn de materiaalstrategie en het bouwproces ambitieus, haalbaar en passend bij de gewenste kwaliteit en toekomstbestendigheid van het gebied? *In deze subcriteria staat 'beter' voor de hoogte van uw ambitieniveau en de mate waarin u laat zien hier met slimme en eventueel innovatieve technieken invulling aan te geven.*	Minimaal 0 punten; maximaal 15 punten	15%

2. Plan van aanpak (maximaal 15 van de 100 punten)

Maximaal 2 pagina's van A4-formaat met minimaal lettergrootte Arial 10 (exclusief bijlagen).

Proces & beheersing		
Criteria	**Te behalen punten**	**Weging**
Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen: a. In welke mate is de planning realistisch en toont u overtuigend aan dat uiterlijk 31 december 2027 met de bouw kan worden gestart? b. In welke mate beschikt u over een realisatiekrachtige organisatie met voldoende capaciteit, deskundigheid en ervaring om het plan beheerst uit te voeren? c. In welke mate houdt u alle betrokken partijen gedurende de planvorming en realisatie effectief aan boord? d. In welke mate is uw aanpak om bouwlogistiek, veiligheid, communicatie en hinder voor de omgeving te beheersen concreet en uitvoerbaar? *In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van duidelijkheid van uw plan, waarbij heldere communicatie essentieel is. Het gaat hierbij niet alleen om het beschrijven van plannen, maar vooral om het tonen van inzicht, empathie en effectieve strategieën voor succesvolle samenwerking.*	Minimaal 0 punten; maximaal 15 punten	15%

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

3. Financieel bod (10 van de 100 punten)

Prijs		
Criteria	**Te behalen punten**	**Weging**
Uw bieding scoort hoger naarmate: • Uw bieding scoort hoger naarmate uw onvoorwaardelijke bieding hoger ligt in relatie tot de minimale verkoopprijs; • De beoordeling van de financiële bieding berekenen wij door middel van de volgende formule: ***Beoordeling = ((bieding – minimum) / (maximum – minimum)) * 100***	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	10%

Beoodelingskader:

Onvoldoende (0%)
Inschrijver scoort onvoldoende indien zijn uitwerking merendeels niet de in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving merendeels onduidelijk, onbegrijpelijk of niet realistisch is en/of Inschrijver geen meerwaarde biedt.

Voldoende (40%)
Inschrijver scoort een voldoende indien zijn uitwerking niet alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving niet geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en/of Inschrijver slechts enige meerwaarde biedt.

Goed (80%)
Inschrijver scoort goed indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat veel meerwaarde wordt geboden.

Uitstekend (100%)
Inschrijver scoort uitstekend indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk, en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat zeer veel meerwaarde wordt geboden.

10.4 De Organisator behoudt zich het recht voor om het in artikel 9.3 bepaalde naar aanleiding van de uitkomsten van de Dialooggesprekken aan te vullen en/of aan te scherpen en zal dat alsdan tijdig schriftelijk melden aan de Deelnemers.

10.5 Een Deelnemer moet uiterlijk op **8 januari 2027 om 12:00 uur 's middags** (12.00 uur), Nederlandse tijd, de Aanbieding bij de Organisator (laten) inleveren. Inlevering geschiedt digitaal via TenderNed.

10.6 De aanbieder van een Aanbieding ontvangt van de Organisator een bevestiging met vermelding van datum en tijdstip van ontvangst daarvan.

10.7 De door de Organisator tijdig ontvangen digitale bestanden met de Aanbiedingen worden na het in lid 4 bedoelde tijdstip door de Organisator geopend en vervolgens:

a neemt de Organisator kennis van de inhoud van elke Aanbieding en beoordeelt deze op geldigheid, volledigheid en betekenis overeenkomstig de Voorwaarden;

b zorgt de Organisator voor sluiting van de Dataroom.

10.8 Het is de Organisator toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Aanbieding binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Deelnemer. De Organisator is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken / onvolledigheden /

onjuistheden kan de Organisator besluiten om een Aanbieding uit te sluiten van verdere beoordeling. Gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling.

10.9 De Organisator maakt van het kennis nemen van de Aanbiedingen een proces-verbaal van ontvangst op. Na ontvangst van dit proces-verbaal gaat de Beoordelingscommissie over tot de (niet-openbare) beoordeling van de Aanbiedingen op basis van de hiervoor in lid 3 omschreven uitgangspunten.

10.10 Na voornoemde beoordeling nodigt de Organisator alle Deelnemers die een ontvankelijke Aanbieding hebben gedaan uit voor een toelichtende presentatie van hun Aanbieding. De toelichtende presentatie zelf maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van de Aanbiedingen. Alleen op objectieve gronden kan de presentatie ertoe leiden dat de Beoordelingscommissie haar beoordeling eventueel op voornoemde inhoudelijke punten bijstelt.

10.11 De Beoordelingscommissie deelt naar aanleiding van deze beoordeling/selectie en de toelichtende presentaties de uitslag mee aan de Organisator. De Organisator maakt hiervan een proces-verbaal van beoordeling op en stelt daarin de door de Selectiecommissie bepaalde rangorde vast.

10.12 Elke Deelnemer blijft aan zijn Aanbieding gebonden tot het moment dat de Overeenkomst tot stand gekomen is, doch in ieder geval 120 dagen na indiening van de Aanbieding, een en ander tenzij:

a de Organisator eerder schriftelijk aan hem bevestigt dat de Procedure wordt beëindigd zonder dat een Definitieve Gunning tot stand is gekomen, of

b de Organisator eerder meedeelt dat de Organisator deze Deelnemer niet meer aan zijn Aanbieding houdt.

Artikel 11. Fase 3. Contractbespreking en Definitieve Gunning

11.1 De Organisator besluit na ontvangst van het hiervoor in artikel 9.11 bedoelde proces-verbaal:

a hetzij over te gaan tot de Voorlopige Gunning;

b hetzij de Procedure te beëindigen zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze.

11.2 Door ondertekening van de Voorwaarden gaan Gegadigden akkoord met de modelovereenkomst.

11.3 Zodra de Organisator een schriftelijke mededeling heeft gedaan omtrent de Voorlopige Gunning, deelt hij dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers onder vermelding van een motivering op hoofdlijnen van zijn keuze en onder vermelding van de naam van de Deelnemer die de Organisator voornemens is om aan te wijzen als Voorlopige Contractspartij. De Organisator treedt vervolgens in overleg met de Voorlopige Contractspartij teneinde te onderzoeken of zij overeenstemming kunnen bereiken over het sluiten van de Overeenkomst.

11.4 De Deelnemers die niet worden aangemerkt als Voorlopige Contractspartij worden door de Organisator in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 20 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Organisator om tot Voorlopige Gunning aan de betreffende Deelnemer die is aangemerkt als Voorlopige contractspartij over te gaan.
Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeelnad-West-Brabant.

11.5 Indien voornoemde bezwaarmogelijkheid ongebruikt is verstreken en de Organisator wenst over te gaan tot Defintieve Gunning, zorgen de Organisator en de Voorlopige Contractspartij er in onderling overleg voor dat binnen één maand na de Voorlopige Gunning gekomen kan worden tot de ondertekening van de Overeenkomst. Indien wel sprake is van een Deelnemer die gebruik maakt van voornoemde bezwaarmogelijkheid, kunnen de Organisator en de Voorlopige Contractspartij niet eerder over tot het sluiten van de Overeenkomst dan nadat de voorzieningenrechter een voor hen gunstige uitspraak in kort geding heeft gedaan.

11.6 Indien niet uiterlijk binnen één maand na Voorlopig Gunning overeenstemming wordt bereikt met de Voorlopige Contractpartij over de te sluiten Overeenkomst, heeft de Organisator het recht om de onderhandelingen met de betreffende Deelnemer eenzijdig af te breken en niet tot Definitieve Gunning aan die partij over te gaan, zonder daardoor kosten- en/of schadeplichtig te worden, en gesprekken met de opvolgende Deelnemer van de rangorde van de definitieve Inschrijvingen zoals die is opgenomen in het proces-verbaal als bedoeld in artikel 9.11 te starten teneinde te onderzoeken of met die Deelnemer de Overeenkomst kan worden gesloten. Daarbij gelden dezelfde voorwaarden en termijnen.

11.7 Het sluiten van de Overeenkomst en de Definitieve Gunning kunnen pas plaatsvinden nadat het College daarmee heeft ingestemd. Na positieve besluitvorming van het College komt vervolgens de Definitieve Gunning pas tot stand op het moment dat de Overeenkomst is gesloten.

11.8 Nadat de Organisator en de Voorlopige Contractspartij de Overeenkomst hebben gesloten, deelt de Organisator dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers.

11.9 Indien de Organisator besluit om niet over te gaan tot Definitieve Gunning, staat het de Organisator vervolgens vrij om met één of meer derden afspraken te maken over de reservering, verkoop en/of ontwikkeling van (een deel van) de Locatie. In dat geval kan de Organisator tevens in overleg treden met één of meer van de andere Deelnemers dan de Voorlopige Contractspartij, teneinde te onderzoeken of het mogelijk is met hen een overeenkomst aangaande de Locatie te sluiten. Dat doet de Organisator alsdan in volgordelijkheid van de rangorde van de Aanbiedingen zoals die is opgenomen in het proces-verbaal als bedoeld in artikel 9.11 van deze Voorwaarden.

11.10 Door de ondertekening namens de Gemeente vindt de Gunning plaats en komt de Overeenkomst tot stand. Een kopie van de door de Gemeente ondertekende Overeenkomst zal zo spoedig mogelijk aan de Verkrijger ter hand worden gesteld.

11.11 In de Koopovereenkomst wordt een Koopprijs opgenomen die gelijk is aan het bedrag dat is vermeld in de Aanbieding van de Deelnemer aan wie de Gemeente Gunt.

11.12 De (overige) voorwaarden waaronder de Koopovereenkomst tot stand komt, zijn vermeld in de Model-Koopovereenkomst en de Model-Akte, een en ander met in achtneming van het bepaalde in de Verkoop met Voorselectie en Dialoog en de Bijzondere Voorwaarden

Artikel 12. Ontbinding overeenkomst

12.1 Indien een tot stand gekomen Overeenkomst wordt ontbonden op grond van:

a de ontbindingsbevoegdheid die de Gemeente heeft uit hoofde van Artikel 2.8; of

b de ontbindende voorwaarde vermeld in de Model Koop- en ontwikkelovereenkomst (te weten: ingeval de Verkrijger de in de Model Koop- en ontwikkelovereenkomst vermelde waarborgsom niet heeft voldaan dan wel respectievelijk bankgarantie niet heeft gesteld), zal de Gemeente in overweging nemen of zij wenst te Gunnen aan de Deelnemer die als tweede is geëindigd, die in dat geval alleen aan de Gunning gebonden is indien deze op grond van het bepaalde in de Deelnamevoorwaarden nog aan zijn Aanbieding gebonden is, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om met een Deelnemer onderhandelingen te starten om te bezien of alsnog overeenstemming kan worden bereikt.

12.2 Indien de Gemeente aan bedoelde andere Deelnemer Gunt, komt de Overeenkomst met deze partij tot stand onder de ontbindende voorwaarde dat, blijkens een uitvoerbaar bij voorraad gewezen vonnis, de Gemeente ten onrechte gebruik heeft gemaakt van haar ontbindingsbevoegdheid als bedoeld in de Overeenkomst.

Artikel 13. Gestanddoening

13.1 De Deelnemer is verplicht tot gestanddoening van zijn Aanbieding tot het moment dat de Overeenkomst tweezijdig is ondertekend.

13.2 Indien een Deelnemer na het uitbrengen van de Aanbieding doch vóór de Gunning failliet gaat, in surseance van betaling komt te verkeren dan wel anderszins beschikkingsonbevoegd of handelingsonbekwaam wordt, wordt de door hem uitgebrachte Aanbieding geacht niet te zijn uitgebracht.

Artikel 14. Documentatie / informatie

14.1 De Documentatie is verstrekt teneinde Gegadigde/Deelnemer in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te doen. Tot de Documentatie behoren onder meer:
a. de Procesbrief;
b. de Voorwaarden;
c. de Model Overeenkomst ; en
d. de overige informatie, zoals opgenomen (wordt) in de Dataroom.

14.2 De door de Organisator verstrekte informatie is op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Deze informatie kan na voorafgaande kennisgeving aan de Gegadigde/Deelnemer wijziging en/of aanvulling ondergaan.

14.3 Gedurende de Procedure is de Dataroom leidend inzake de informatievoorziening voor de Procedure.

14.4 De Gegadigde/Deelnemer verklaart dat de informatie die door hem is of zal worden verstrekt in het kader van de Procedure, correct en actueel is en dat er ten opzichte van reeds eerder door hem verstrekte informatie geen inhoudelijke wijzigingen zijn.

Artikel 15. Slotbepalingen

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

15.2 Alle vragen en mededelingen aan de Organisator, alsmede alle op grond van de Voorwaarden door een Gegadigde/Deelnemer bij de Organisator in te leveren stukken dienen te geschieden via TenderNed.

15.3 Op de Procedure en alle eventuele daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten, waaronder het onderhavige document, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing, daaronder begrepen de Algemene termijnenwet.

15.4 Voor zover niet nadrukkelijk anders wordt bepaald, worden alle geschillen voortvloeiende uit en/of verband houdende met de Procedure en de daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter te Zeeland-West-Brabant..

15.5 Alle door een Gegadigde/Deelnemer aan de Organisator verstrekte informatie, stukken, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.

15.6 Waar in dit document wordt gesproken over “Gegadigde/Deelnemer” moet daaronder tevens worden verstaan diens moedervennootschap en alle groepsvennootschappen als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, alsmede hun aandeelhouders, bestuurders en commissarissen, werknemers en/of adviseurs.

15.7 Het niet of niet tijdig uitoefenen door de Organisator van een recht houdt expliciet niet de afstanddoening van dat recht in. Eventuele afstanddoening door de Organisator van een recht uit de Voorwaarden kan slechts schriftelijk plaatsvinden.

15.8 Deze Voorwaarden blijven gedurende de gehele duur van de Procedure van kracht, tot het moment dat de Organisator met één of meer Deelnemers de Overeenkomst heeft gesloten.

15.9 Door ondertekening van onderhavig document verklaart Gegadigde/Deelnemer dat hij kennis genomen heeft van de Voorwaarden, dat die hem voldoende duidelijk zijn en dat hij die integraal en onvoorwaardelijk accepteert. Het is een Gegadigde/Deelnemer niet toegestaan om wijzigingen en/of verwijderingen aan te brengen in de Voorwaarden. Indien een Gegadigde/Deelnemer vragen heeft over de inhoud en/of strekking van deze Voorwaarden, dan dient hij die voorafgaand aan het indienen van zijn aanmelding schriftelijk aan de Organisator te stellen.

15.10 De Organisator behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer die in strijd handelt (of heeft gehandeld) met de Voorwaarden uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure of om een eventuele overeenkomst die met die partij is gesloten onmiddellijk te ontbinden, een en ander zonder dat de Organisator verplicht is tot enige kosten- en/of schadevergoeding.

15.11 Diegene die de Verklaring, een Inschrijving en/of een Aanbieding heeft ondertekend, verklaart dat hij er jegens de Organisator voor in staat dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Gegadigde/Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

Getekend te _____ op _____

Bedrijf: _____

Naam: _____

Functie: _____

Bedrijf: _____

Naam: _____

Functie: _____