Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

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

Onderdeel van het Programma Vrijkomende Locaties

# Selectieleidraad Tender Vrijkomende Locatie Hereweg 210 Meeden Midden-Groningen

Datum: vrijdag 6 november 2026
Kenmerk: 608079

gemeente
Midden-Groningen

# Voorwoord

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Tenderprocedure voor de Verkoop van de Vrijkomende Locatie aan Hereweg 210 in Meeden. Op 6 november is de Procedure gestart met de openbare bekendmaking, beschreven in deze Selectieleidraad en gepubliceerd via Tenderned, tendernummer 608079.

In de Gemeente Midden-Groningen is een groot aantal locaties beschikbaar gekomen die eigendom zijn van de Gemeente. Het gaat om locaties van voormalige schoolgebouwen, vaak met bijbehorende gym- en peuterspeelzalen. Een deel van deze gebouwen is inmiddels gesloopt, wordt binnenkort gesloopt of tijdelijk verhuurd. Deze locaties zijn gebundeld binnen het Programma Vrijkomende Locaties van de Gemeente. De locatie aan de Hereweg 210 in Meeden maakt onderdeel uit van dit programma.

De vrijkomende locaties bieden een kans om invulling te geven aan de woningbouwopgave van Midden-Groningen. Door nieuwe woningen te realiseren kan worden bijgedragen aan het verminderen van het huidige woningtekort. Daarnaast levert woningbouw een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en vitaliteit van de verschillende wijken, kernen en dorpen binnen de Gemeente.

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

De Procedure kent een gefaseerde opzet. Op hoofdlijn ziet dat er als volgt uit:
1. Selectiefase (het selecteren van drie (3) partijen voor de inschrijvingsfase);
2. Inschrijvingsfase inclusief Dialoog (van drie (3) naar één (1) partij o.b.v. beste prijs-kwaliteitsverhouding);
3. Overeenkomstfase (sluiten Overeenkomst met gegunde partij).

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

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

# 1. Inleiding

## Algemeen

Deze openbare procedure heeft tot doel een Koper te selecteren die het perceel aan de Hereweg 210 koopt en voor eigen rekening en risico een klein medisch centrum en woningen, inclusief bijbehorend groen en parkeren, ontwikkelt en realiseert in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gemeente.

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

Geïnteresseerde partijen voor de ontwikkeling van het perceel kunnen voorliggende Selectieleidraad via Tenderned downloaden en aan de hand van de Selectieleidraad zelf bepalen of en in welke mate zij aan de gestelde eisen en criteria kunnen voldoen.

Aanbieder heeft gekozen voor een tenderprocedure met Dialoog om de creativiteit van de markt te benutten, binnen de door de Aanbieder gestelde kaders, en ruimte voor initiatieven te bieden. Het eindresultaat ligt daarbij niet op voorhand vast. Partijen kunnen hieraan een eigen invulling geven, binnen de voorwaarden en uitgangspunten die vanuit de Gemeente en de omgeving worden meegegeven.

Aanbieder zoekt naar Gegadigden die:

- De ontwikkeling van het programma, bestaande uit een gezondheidscentrum en wonen, inclusief bijbehorende buitenruimte, voor eigen rekening en risico realiseren;
- De locatie bouw- en woonrijp maken, inclusief het aanvragen, coördineren en bekostigen van de benodigde nutsvoorzieningen en aansluitingen voor het perceel;
- Beschikken over innovatieve oplossingsrichtingen om de gestelde ambities te realiseren;
- Creativiteit inzetten om meerwaarde te creëren ten behoeve van de ontwikkeling;
- Ervaring hebben met en affiniteit tonen voor participatietrajecten en het betrekken van stakeholders bij de planvorming.

## Achtergrond

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. Door het vrijkomen van een groot aantal locaties in verschillende kernen van de Gemeente Midden-Groningen is er behoefte ontstaan om deze locaties gefaseerd te verkopen.

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

## Doelstellingen Programma Vrijkomende Locaties

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

### Differentiatie in het woningaanbod

Om dit doel te bereiken, wordt gestreefd naar een divers woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen in de Gemeente Midden-Groningen, zoals starters, gezinnen en ouderen. Per locatie wordt maatwerk geleverd, waarbij rekening wordt gehouden met 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 kaders van het omgevingsplan en het kavelpaspoort zijn om deze reden vastgesteld in afstemming met de omgeving, zodat de plannen goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de betrokkenen. Voor een goede uitvoering van de participatie wordt verwezen naar de Gemeentelijke documenten, zoals de *Leidraad participatie bij ideeën en plannen in de wijken en dorpen van Midden-Groningen* en het *Beleidskader bij verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Gemeente Midden-Groningen 2024*. Deze documenten dienen als handleiding voor initiatiefnemers bij het opstellen van hun participatieplan.

## Overeenkomst

Het doel van de Procedure is dat de Aanbieder uiteindelijk een Overeenkomst sluit met de partij aan wie de Opdracht wordt gegund. De Overeenkomst bestaat uit de volgende onderdelen:

- Koop: dit onderdeel bevat de gebruikelijke bepaling met betrekking tot de koop en levering van het perceel;
- Ontwikkeling: dit onderdeel bevat bepalingen over onder andere het inrichtingsplan, het programma, samenwerking met toekomstige huurders en de samenwerking met Gemeente en de omgeving.

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

# Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de kenmerken van de locatie en de ambities voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen, waarna in hoofdstuk 4 de selectieprocedure wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 en 6 worden de inschrijvings- en de overeenkomstfase beschreven, inclusief de te doorlopen stappen, de aan te leveren documenten en de wijze van beoordeling.

# 2. Opgave en ontwikkellocatie

In dit hoofdstuk worden de locatie en haar omgeving beknopt beschreven. Daarnaast worden de eisen en uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling en de ambities voor de locatie toegelicht.

## Ligging en omgeving

De locatie ligt aan de Hereweg in Meeden, een karakteristiek lintdorp in het oosten van de Gemeente Midden-Groningen. Het dorp kent een langgerekte lintstructuur en wordt gekenmerkt door een afwisselend bebouwingsbeeld van historische boerderijen, vrijstaande woningen en kleinschalige woonbebouwing. De omgeving heeft een ruim opgezet en groen karakter, passend bij de dorpse identiteit van Meeden.

## Gebiedsontwikkeling Hereweg

Aan de Hereweg 196–216 in Meeden wordt gewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling waarin in totaal circa 50 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling vormt een belangrijke kwaliteitsimpuls voor deze locatie en draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod voor het dorp.
Het totale plan bestaat uit drie onderdelen:

- De ontwikkellocatie Hereweg 210, waarop onderhavige tender betrekking heeft;
- De realisatie van nieuwe woningen langs een nieuwe laan, passend binnen de karakteristieke lintstructuur van het dorp en zorgvuldig ingepast in het bestaande straatbeeld.
- De herontwikkeling van de monumentale boerderij (rijksmonument), waarbij woningen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw en op het achtererf. De erfwoningen worden mogelijk ontwikkeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Met de gebiedsontwikkeling wordt de voormalige schoollocatie, de huidige boomkwekerij en de omliggende gronden getransformeerd tot een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving. Een veilige, gezonde en groene leefomgeving vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. De concept plankaart van de gehele gebiedsontwikkeling is opgenomen in Bijlage 1.

### Ontwikkellocatie Hereweg 210

De ontwikkellocatie Hereweg 210 betreft de voormalige locatie van de openbare basisschool De Mieden. De basisschool sloot in oktober 2021 haar deuren en het voormalige schoolgebouw is in het najaar van 2023 gesloopt.

Op de locatie worden een gezondheidscentrum en maximaal 9 woningen binnen één gebouw gerealiseerd. Voor het gezondheidscentrum wordt uitgegaan van circa 600-650 m² BVO, met ruimte voor een huisartsenpraktijk, fysiotherapie en buurtzorg. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het programma en de uitgangspunten voor het gezondheidscentrum. Met de combinatie van eerstelijnszorg en wonen wordt bijgedragen aan een passende invulling van de locatie en het voorzieningenniveau in Meeden.

Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een gebouw met een eigentijdse architectuur die verwijst naar een traditionele boerderijopzet, met een herkenbare voorzijde ('kop') en een achterliggend schuurvolume. Het gebouw dient wat betreft schaal, materialisering en kleurgebruik aan te sluiten bij de dorpse en landschappelijke omgeving van Meeden.

Aan de oostzijde van het gebouw is ruimte voorzien voor bergingen en privébuitenruimten behorend bij de woningen. Het bestaande laantje aan de westzijde van de locatie wordt verplaatst naar de oostzijde, direct grenzend aan de projectlocatie. De drie bestaande eikenbomen aan de zuidzijde van het projectgebied worden behouden. Het gebied onder de kronen van deze bomen blijft daarbij in eigendom van de gemeente. De begrenzing hiervan wordt opgenomen op de verkooptekening, die als bijlage bij de inschrijvingsleidraad wordt verstrekt. De beoogde ruimtelijke opzet van de locatie is weergegeven op onderstaande plankaart.

De bodem van de ontwikkellocatie wordt momenteel nader onderzocht. De resultaten van het bodemonderzoek zijn op dit moment nog niet beschikbaar en worden via de Nota van Inlichtingen met Gegadigden gedeeld.

## Gezondheidscentrum (huisartsen, fysio en buurtzorg)

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van het gezondheidscentrum, met ruimte voor een huisartsenpraktijk, fysiotherapie en buurtzorg. De nieuwe huisvesting is van belang voor de continuïteit van de huisartsenzorg in Meeden en de omliggende kernen. Om deze huisvesting mogelijk te maken, werken verschillende betrokken partijen, waaronder DokNoord, Menzis, de huidige praktijkhouder en de Gemeente, samen.

Voor het gezondheidscentrum is een Programma van Eisen opgesteld (zie Bijlage 2). Daarnaast is een intentieverklaring ondertekend waaruit blijkt dat de toekomstige gebruikers voornemens zijn de nieuw te realiseren huisvesting voor een lange periode te huren tegen een betaalbare huurprijs en te gebruiken tegen de daarin opgenomen voorwaarden.

Momenteel wordt door de toekomstige gebruikers verkend of en op welke wijze zij zelfstandig financieel kunnen bijdragen aan de benodigde investering voor de ontwikkeling en realisatie van het maatschappelijke deel van de ontwikkeling. Deze verkenning kan van invloed zijn op de uiteindelijke eigendoms-, beheer- en exploitatiestructuur. De vorm en omvang van een eventuele investering is op dit moment nog niet vastgesteld.

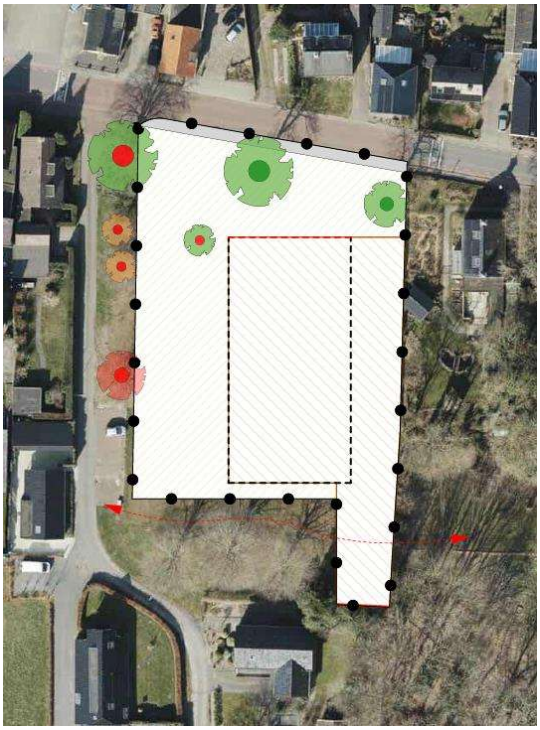
Van de winnende inschrijver wordt verwacht dat deze, mede op basis van deze nadere informatie, een passende en toekomstbestendige eigendoms-, beheer- en exploitatiestructuur voor het gezondheidscentrum uitwerkt. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe het eigendom, het gebruik, het beheer en de exploitatie op duurzame wijze worden georganiseerd in samenspraak met de toekomstige gebruikers van het maatschappelijke deel.

Binnen de totale ontwikkeling ligt het maatschappelijke zwaartepunt bij de ontwikkeling en realisatie van het gezondheidscentrum. Daarbij is een korte doorlooptijd tot realisatie van belang. Van de winnende inschrijver wordt daarom verwacht dat deze het ontwerp voortvarend verder uitwerkt, in

nauwe afstemming met de toekomstige gebruikers en met inachtneming van het Programma van Eisen.



*Figuur 1: Ligging van de locatie*



*Figuur 2: Begrenzing van de projectlocatie*

## Ambitiedoelstellingen

### Ambitiedoelstelling 1: Samenhang tussen wonen en zorg

De Gemeente streeft naar een ontwikkeling waarin de woningen en het gezondheidscentrum op een zorgvuldige manier worden gecombineerd. De aanwezigheid van beide functies binnen één ontwikkeling biedt kansen voor een samenhangend en toekomstbestendig plan dat bijdraagt aan zowel het woningaanbod als het voorzieningenniveau.

De ambitie is om beide functies ruimtelijk en architectonisch tot één herkenbaar geheel te vormen, met tegelijkertijd voldoende aandacht voor privacy, rust en woonkwaliteit van toekomstige bewoners. Daarbij is een zorgvuldige functionele scheiding tussen het gezondheidscentrum en de woningen van belang. Bezoekersstromen, parkeren, ontsluiting en buitenruimten dienen zodanig te worden ingepast dat de verschillende functies goed naast elkaar kunnen functioneren en de woonkwaliteit wordt gewaarborgd.

### Ambitiedoelstelling 2: Betaalbaarheid

Voor de woningen geldt de eis dat hier uitsluitend woningen in de betaalbare categorie moeten worden gerealiseerd. Hierin wordt bij koopwoningen onderscheidt gemaakt tussen hoog betaalbaar (tot € 365.000,- VON) en laag betaalbaar (tot € 295.000,- VON). Bij huurappartementen (middeldure huur) moet dit conform de huurgrenzen zijn die zijn vastgesteld door de rijksoverheid in de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 conform het geldende Woningwaarderingsstelsel (WWS). De maximale marktconforme huurprijs voor het gezondheidscentrum ligt binnen een bandbreedte van € 160,- tot € 200,-.

### Ambitiedoelstelling 3: Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

De Gemeente streeft naar een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling, waarbij bewuste keuzes worden gemaakt in zowel de bouw van het gebouw als de inrichting van het terrein.

Een belangrijke ambitie is het toepassen van hernieuwbare materialen, waarbij in het bijzonder wordt ingezet op de toepassing van houtbouw. Daarnaast wordt gestreefd naar een waterbewuste ontwikkeling, waarbij zowel in het ontwerp van het gebouw als in de inrichting van het terrein aandacht is voor een duurzame omgang met water.

Daarnaast wordt de toepassing van circulair en biobased bouwen en het beperken van de milieubelasting tijdens de bouw aangemoedigd.

## Omvang

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.200 m2.

## Prijs

Voor de Verkoop van de ontwikkellocatie is een minimale grondprijs vastgesteld van € 430.000, - exclusief BTW. In de inschrijvingsfase wordt van Inschrijvers gevraagd een financiële aanbieding uit te brengen in de vorm van een grondbod.

Het grondbod dient te zijn gebaseerd op de door de Inschrijver voorgestelde ontwikkeling. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd, inclusief de kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken van de locatie, tot en met de oplevering daarvan aan de Gemeente.

## Omgevingsplan

### Wijziging functie (bestemming) van het perceel

De Gemeente werkt momenteel aan een wijziging van het omgevingsplan waarbij de locatie een gemengde bestemming krijgt om de toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken. De wijziging van het omgevingsplan voor het gebruik van woningbouw en een zorgbestemming is gebaseerd op het kavelpaspoort van het betreffende perceel. De onderstaande eisen, opgenomen in het kavelpaspoort, maken ook deel uit van het wijzigingsbesluit Wij koersen op een vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan rondom juli 2027. Indien deze wijzigingsprocedure te lang duurt, wordt voor de ontwikkeling op de voormalige schoollocatie ruimte geboden voor een BOPA-procedure.

### Eisen voor ontwikkeling Hereweg 210

Zoals eerder vermeld, maken onderstaande eisen deel uit van het wijzigingsbesluit. Deze eisen zijn verder uitgewerkt in het eisen en wensen document, zie bijlage 3. Voor de locatie zijn de specifieke eisen als volgt:

- Programma: Schuurwoning met een boerderijvolume, Oldambster type, een kop met schuur.
- Aantal: Een gezondheidscentrum van circa 600-650 m2 BVO en max. 9 woningen.

- Bouwhoogte:
    - Het schuurdeel krijgt een maximale nokhoogte van 12 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter.
    - Het voorhuis krijgt een maximale nokhoogte van 12 meter en een goothoogte van maximaal 4,5 meter.
- Het volledige woonprogramma dient in de betaalbare categorie te vallen (huur of koop).
- Bergingen: Het bergingsvolume dat eventueel los geplaatst is, past qua vormgeving (en materiaal) bij het hoofdgebouw.
- Verkeer: De ontsluiting van de ontwikkeling dient via het zijlint gerealiseerd te worden.
- Parkeren:
    - Parkeren kan niet haaks aan het zijlint worden aangelegd en dient opgelost te worden in parkeerkoffers op het perceel.
    - De mindervaliden- en ambulancesparkeerplekken worden bij voorkeur aan de Hereweg geplaatst.

# 3. Aanmelding

## Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen

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

### Controle

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

### Uitsluitingsgronden

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

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

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

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

## Geen Russische betrokkenheid

Gegadigde dient te verklaren dat voor de uitvoering van deze overeenkomst geen sprake is van Russische betrokkenheid. Hiervoor dient formulier D Russische Betrokkenheid ingevuld te worden.

## Geschiktheidseisen

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

## Technische bekwaamheid

Gegadigde toont zijn technische bekwaamheid aan door per kerncompetentie één referentieproject aan te leveren waaruit blijkt dat aan de betreffende kerncompetentie wordt voldaan. Per kerncompetentie mag slechts één referentie worden aangeleverd. Het is toegestaan om één referentieproject voor meerdere kerncompetenties te gebruiken, mits de gevraagde ervaring daaruit voldoende blijkt. Indien meerdere referenties voor één kerncompetentie worden ingediend, wordt uitsluitend de eerstgenoemde referentie beoordeeld.

De referenties dienen betrekking te hebben op een opstalontwikkeling waarbij de Gegadigde eindverantwoordelijkheid heeft gedragen. Daarnaast mag de referentie op het moment van inschrijving niet langer dan vijf (5) jaar geleden zijn opgeleverd.

De onderbouwing per referentie bedraagt maximaal twee (2) A4-pagina's inclusief beeldmateriaal. Indien sprake is van een externe opdrachtgever, dient een tevredenheidsverklaring te worden toegevoegd conform Formulier B. Bij een eigen ontwikkeling volstaat een beschrijving van de rol van Gegadigde binnen het project. Aanbieder behoudt zich het recht voor de referenties te verifiëren.

Indien Gegadigde deelneemt als Samenwerkingsverband, mogen de deelnemende partijen gezamenlijk aantonen dat aan alle kerncompetenties wordt voldaan. Het is daarbij niet vereist dat iedere deelnemende partij afzonderlijk aan alle kerncompetenties voldoet.

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

<u>Competentie 1: Zorg- of maatschappelijke functie</u>

Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een zorg gerelateerde of maatschappelijke voorziening als onderdeel van een gebieds- of vastgoedontwikkeling. Heeft minimaal één (1) project gerealiseerd

waarin een huisartsenpraktijk, gezondheidscentrum, zorgvoorziening of vergelijkbare maatschappelijke functie onderdeel uitmaakte van het programma.

Competentie 2: Woningbouw
De Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van betaalbare woningen (conform landelijke norm), huur of koop, voor eigen rekening en risico. De Gegadigde heeft daarbij minimaal één woonproject met ten minste vier (4) woningen gerealiseerd.

Competentie 3: Omgevingsmanagement
Ervaring met stakeholdersmanagement in een gebiedsontwikkeling waarbij participatie en afstemming met omwonenden, belanghebbenden en stakeholders een integraal onderdeel waren van de opgave.

## Financieel economische draagkracht

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

## Kredietwaardigheid

Gegadigde dient over voldoende financiële en economische draagkracht te beschikken om de verplichtingen die voortvloeien uit de ontwikkeling, waaronder de betaling van de grondprijs en de realisatie van het voorgenomen programma, te kunnen dragen.

Ter beoordeling hiervan geldt als minimale vereiste dat uit een kredietbeoordeling blijkt dat sprake is van een laag kredietrisico.

Kredietbeoordelingen van erkende kredietbeoordelaars, zoals Graydon en Atradius, worden geaccepteerd. Een beoordeling van een andere onafhankelijke kredietbeoordelaar wordt eveneens geaccepteerd, mits Gegadigde kan aantonen dat deze gelijkwaardig is en eveneens correspondeert met een laag kredietrisico. De gelijkwaardigheid van andere kredietbeoordelaars is ter uitsluitende beoordeling van aanbestedende dienst.

Bij de aanmelding verklaart Gegadigde aan deze eis te voldoen. De betreffende bewijsstukken dienen op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst te worden overgelegd. Bij een beroep op gelijkwaardigheid dient een Gegadigde een dusdanige onderbouwing van gelijkwaardigheid te verstrekken, inclusief eventuele documenten waarnaar wordt verwezen die onderbouwing, dat Aanbestedende dienst de gelijkwaardigheid volledig en daadwerkelijk kan beoordelen op basis van de door Gegadigde verstrekte informatie en documenten.

Indien Gegadigde bestaat uit een samenwerkingsverband van meerdere ondernemingen, dient ten minste één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband zelfstandig aan deze eis te voldoen. Deze deelnemer dient derhalve op basis van de kredietbeoordeling te beschikken over een laag kredietrisico en dient binnen het samenwerkingsverband verantwoordelijk te zijn voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit de ontwikkeling.

## Beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Voor de Aanbieder is het van belang dat Gegadigde voldoende is verzekerd tegen beroepsrisco'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 bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeringspolis waaruit een minimale dekking blijkt van ten minste € 2.500.000,00 per gebeurtenis per jaar.

# 4. Selectiecriteria

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

## Referenties

Gegadigde dient door middel van referentieprojecten de mate aan te tonen waarin hij voldoet aan de door Aanbieder gevraagde selectie-eisen. Hiervoor is Gegadigde verplicht het model te gebruiken dat is toegevoegd als Formulier C. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- Referenties ingediend ten behoeve van het aantonen van de technische bekwaamheid mogen voor de selectiecriteria opnieuw worden ingediend, onder nadrukkelijke vermelding dat de referentie voor zowel de technische bekwaamheid als de selectie wordt ingediend. Het staat Gegadigde echter vrij voor de selectie gebruik te maken van andere referenties.
- Het referentieproject dient in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding van deze tender te zijn opgeleverd en voorzien te zijn van een ondertekende tevredenheidsverklaring van de desbetreffende opdrachtgever.
- Per selectiecriterium mag slechts één referentie worden aangeleverd. Het is echter toegestaan om met één referentie aan meerdere selectiecriteria te voldoen, mits de gevraagde ervaring daaruit helder en ondubbelzinnig blijkt. Wanneer meer dan één referentie per selectiecriterium wordt opgegeven, wordt alleen de eerste referentie als ingediend beschouwd en de overige referenties niet.

De Selectiecommissie behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van de Gegadigde contact op te nemen met de referent om informatie op te vragen over het opgegeven referentieproject. Deze informatie zal uitsluitend gebruikt worden voor deze tender.

## Criteria en te behalen punten

In totaal zijn er twee selectiecriteria. Er is geen prioritering aangebracht tussen de selectiecriteria:

<u>Selectiecriterium 1: Realisatiekracht</u>
De referentie laat zien dat Gegadigde in staat is gebleken om een project binnen een kort tijdsbestek te ontwikkelen en te realiseren. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de wijze waarop Gegadigde het ontwikkel- en realisatieproces heeft georganiseerd en welke maatregelen zijn getroffen om de voortgang te bewaken en een voortvarende realisatie mogelijk te maken. Concreet wordt beoordeeld in hoeverre Gegadigde heeft aangetoond binnen een beperkte doorlooptijd van ontwikkeling tot realisatie te zijn gekomen van een project met meerdere functies.

<u>Selectiecriterium 2: Betaalbare woningen</u>
Gegadigde toont overtuigend aan een woningbouwproject voor eigen rekening en risico te hebben gerealiseerd, bestaande uit ten minste vier (4) woningen binnen de betaalbare categorie, in

combinatie met een maatschappelijke functie die qua aard en omvang vergelijkbaar is met de onderhavige opgave.

Beoordelingsmodel

Het toekennen van punten per selectiecriterium is als volgt opgebouwd.

| | Beoordeling | Punten |
|---|---|---|
| **Matig** | • De beantwoording is volledig.<br>• De beantwoording is echter op één of meerdere onderdelen in onvoldoende mate duidelijk en concreet.<br><br>Dit kan **bijvoorbeeld** het geval zijn wanneer:<br>o De beantwoording op inhoud niet relevant is en/of niet bijdraagt aan de doelstelling die de opdrachtgever met het betreffende criterium/gestelde visie beoogt;<br>o Uit de beantwoording niet duidelijk blijkt op welke wijze deze daadwerkelijk bijdraagt aan het te behalen resultaat, of;<br>o De beantwoording niet of beperkt is voorzien van concrete informatie ter onderbouwing van de beantwoording. | 0 |
| **Neutraal** | • De beantwoording is volledig.<br>• De beantwoording is in voldoende mate duidelijk en concreet.<br>• Met de beantwoording worden de doelstelling(en) die de opdrachtgever met het betreffende criterium/visie nastreeft, gerealiseerd.<br>• Met de beantwoording toont Gegadigden zich bekwaam om de Opdracht conform de gestelde (minimum)eisen te kunnen uitvoeren.<br>• Uit de beantwoording blijkt echter geen meerwaarde*. | 4 |
| **Goed** | • De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.<br>• Uit de beantwoording blijkt duidelijk meerwaarde* voor de opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium.<br>• De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij deels gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie. | 7 |
| **Zeer goed** | • De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.<br>• Uit de beantwoording blijkt duidelijk meerwaarde* voor de opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium.<br>• De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij volledig gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.<br>• De beantwoording overtreft de verwachtingen van de opdrachtgever. | 10 |

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

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

### Beoordelingscommissie

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

De Selectiecommissie voor de selectiefase is als volgt samengesteld:

| | Discipline/afdeling/deskundigheid |
|---|---|
| 1. | Programmamanager Gemeente Midden-Groningen |
| 2. | Projectleider Gemeente Midden-Groningen |
| 3. | Adviseur Stedenbouw Gemeente Midden-Groningen |
| 4. | Adviseur Ruimtelijke Plannen Gemeente Midden-Groningen |
| 5. | Programma coördinator BOR (Beheer Openbare Ruimte) |

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

## Beoordelingsprocedure

Leden van de Selectiecommissie beoordelen de stukken eerst individueel. Zij stellen vast in hoeverre zij overtuigd zijn geraakt van de toegevoegde waarde die Gegadigde biedt in het kader van de programmadoelstelling en de ambities voor de desbetreffende locatie.

De individuele beoordelingen worden vervolgens in een consensusvergadering ingebracht en leiden tot een gezamenlijke eindbeoordeling van de Selectiecommissie. De eindbeoordeling bepaalt de rangorde van de Gegadigden.

## Communiceren van de beoordeling

In de inschrijvingsfase is ruimte voor maximaal drie (3) Deelnemers. Aanbieder maakt de uitslag van de beoordeling bekend door de betreffende Gegadigde te informeren over het al dan niet geselecteerd zijn voor de volgende fase. Daarbij ontvangt de Gegadigde een kwalitatieve motivering, opgesteld door de Selectiecommissie.

De motivering heeft uitsluitend betrekking op de beoordeling van de eigen Aanmelding. De rangorde van de Gegadigden, behaalde scores en onderlinge vergelijking tussen Aanmeldingen worden niet gedeeld, mede met het oog op het verdere verloop van de procedure.

De inhoud en omvang van de motivering zijn voorbehouden aan de Selectiecommissie. Gegadigden kunnen geen aanspraak maken op een nadere of uitgebreidere toelichting en conformeren zich aan het oordeel van de Selectiecommissie.

## Bezwaar selectiebesluit

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

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

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

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

# 5. Procedure

## Procedureel

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van deze fase:

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

De in deze fase ingediende stukken blijven ook na fase 1 een grondslag vormen voor de beoordeling.

### Stellen van vragen

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

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

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

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

### Uitnodiging tot Aanmelding

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

De Aanmelding moet worden ingediend via TenderNed.

### Inhoud Aanmelding

Een Aanmelding bestaat uit:

- Formulier Deelnameverklaring (Formulier A)
- Formulier Model Referenties Kerncompetenties (Formulier B)
- Formulier Model Referenties Selectiecriteria (Formulier C)

- Formulier Verklaring geen Russische betrokkenheid (Formulier D)

### Deelnameverklaring

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

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

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

### Onvolledige Aanmelding

Aanbieder beoordeelt de Aanmeldingen op basis van tijdige ontvangst en volledigheid. Indien de Aanbieder constateert dat een Aanmelding of de gevraagde Bijlagen niet compleet zijn en waar het voor Aanbieder duidelijk een niet bedoelde omissie aan de zijde van Gegadigde betreft, stelt de Aanbieder de betreffende Gegadigde hiervan telefonisch op de hoogte via het door de Gegadigde opgegeven telefoonnummer. De Gegadigde krijgt, ter beoordeling van de Aanbieder, de mogelijkheid om binnen 1 uur na het telefonisch contact de ontbrekende documenten digitaal aan te leveren bij de Aanbieder op het genoemde e-mailadres. Na deze termijn is het niet meer mogelijk om ontbrekende documenten in te dienen. Aanbieder controleert de eventueel ingediende documenten alsnog.

## Procedure bij ontbreken van Inschrijvingen

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

## Fasering Procedure

De Procedure kent drie Fasen c.q. onderdelen, te weten:
1. Selectiefase (naar drie partijen);
2. Inschrijvingsfase inclusief Dialoog (van drie naar één partij);
3. Overeenkomstfase (één partij).

Het doel van de eerste fase is het selecteren van maximaal drie (3) Gegadigden per locatie waarvan Aanbieder vindt dat deze het meest geschikt zijn.

## Planning op hoofdlijnen

Voor het bepalen van de verwachte doorlooptijden van de Procedure geldt onderstaande planning. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, behoudt Aanbieder zich het recht om de planning aan te passen. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

| Selectiefase | Datum |
|---|---|
| Publicatie Selectieleidraad | 6 november 2026 |
| Uiterlijke datum ontvangst van vragen voor Nota van Inlichtingen 1 | 17 november 2026 voor 12:00 |
| Publicatie Nota van Inlichtingen | 24 november 2026 |
| Uiterlijke datum ontvangst van vragen voor Nota van Inlichtingen 2 | 7 december 2026 voor 12:00 |
| Publicatie Nota van Inlichtingen 2 | 14 december 2026 |
| Sluitingsdatum indienen Aanmelding | 11 januari 2027 om 12.00uur |
| Versturen selectiebeslissing | 20 januari 2027 |
| Einde bezwaartermijn | 27 januari 2027 |
| Definitieve selectie | 28 januari 2027 |

| Inschrijvingsfase | Datum |
|---|---|
| Start Inschrijvingsfase | Februari 2027 |
| Dialoog | Februari/ maart 2027 |
| Inschrijving | April 2027 |
| Voorlopige gunningsbeslissing | Mei 2027 |

# 6. Tendermanagement

De Aanbieder in deze tenderprocedure is de Gemeente Midden-Groningen.

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

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

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

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

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

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

wordt geboden zal Aanbieder de betreffende stukken, zonder schadeplichtigheid, beschikbaar stellen.
Partijen.

# Partijen

## Algemeen

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

## Consortium

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

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

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

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

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

## Beroep op derde(n)

Een Gegadigde, waaronder tevens wordt verstaan een Consortium, kan een beroep doen op de middelen, kennis of ervaring van een of meerdere Derden om aan de geschiktheidseisen te voldoen, wanneer hij zelf niet over deze middelen beschikt. Gegadigde c.q. Deelnemer c.q. Inschrijver dient in zijn Aanmelding respectievelijk Inschrijving aan te geven welk gedeelte van het Werk hij voornemens is in 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.

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

# 7. Inschrijvings- en overeenkomstfase

## Inschrijving inclusief Dialoog

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

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

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van deze fase:

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

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

- Kwaliteit
  - Schetsontwerp, met aandacht voor de ambitiedoelstellingen;
  - Plan van aanpak: waarin in ieder geval wordt ingegaan op:
    - De aanpak en het proces tot realisatie;
    - De samenwerking en afstemming met de toekomstige gebruikers van het klein medisch centrum;
    - De beoogde eigendoms-, beheer- en exploitatiestructuur voor de ontwikkeling, waaronder de wijze waarop het eigendom, de verhuur en het beheer van het klein medisch centrum en de woningen wordt georganiseerd.
- Prijs
  - De prijs zal worden beoordeeld als onderdeel van de Inschrijving waaronder:
    - Grondbieding;
    - Financiële onderbouwing grondbieding;
    - Exploitatieraming incl. te hanteren huurprijs voor de maatschappelijke meters.

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

### Inschrijving kwaliteit

### Schetsontwerp

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

- Integraal voorstel met beoogd programma;
- De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit;
- Visie op de borging van ambitiedoelstellingen;
- Wijze waarop parkeren en verkeersontsluiting wordt opgelost in het plan.

### Een plan van aanpak

Aanbieder ontvangt graag een beknopt Plan van Aanpak. Verwacht wordt dat Inschrijver het Plan van Aanpak helder opbouwt en daarbij toelicht op welke wijze het planvoorstel rechtdoet aan de ambities van de Aanbesteder. Het Plan van aanpak beschrijft op welke manier het proces wordt ingericht, en toont dit aan.

## Prijs

### Grondbieding en financiële onderbouwing

Aan de Inschrijvers die worden toegelaten tot de Inschrijvingsfase, zal in de Inschrijvingsfase gevraagd worden een prijsaanbieding te doen. Er dient sprake te zijn van een reële bieding. Een kennelijk onredelijke bieding zal tot gevolg hebben dat de Aanbesteder de gehele Inschrijving terzijde zal leggen.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een reële bieding, dient de Inschrijver zijn bieding te onderbouwen door middel van een gespecificeerd inschrijfbiljet. Het inschrijfbiljet wordt bij de start van de Inschrijvingsfase ter beschikking gesteld.

### Exploitatieraming

Daarnaast wordt van Inschrijvers gevraagd een exploitatieraming aan te leveren waarin inzicht wordt gegeven in de financiële haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling. Onderdeel hiervan zijn de huurprijzen die worden gehanteerd voor de maatschappelijke functies, waaronder de huisartsenpraktijk. De exploitatieraming dient inzicht te geven in de uitgangspunten die aan deze huurprijzen en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling ten grondslag liggen.

De inschrijvingscriteria zullen door Aanbieder verder worden uitgewerkt gedurende de Procedure, mede op basis van het verloop van de Procedure en de input van Deelnemers. Nadere informatie wordt verstrekt in de (verfijnde) beschrijving van de Inschrijving en in de (concept) Overeenkomst.

# Overeenkomstfase

Het concept van de Overeenkomst wordt bij de start van de Inschrijvingsfase aan de Geselecteerde Partijen verstrekt. Vragen, opmerkingen en eventuele wijzigingsvoorstellen met betrekking tot de Overeenkomst dienen gedurende de Inschrijvingsfase via de Nota van Inlichtingen te worden

ingediend. Na de Voorlopige Gunning bestaat geen mogelijkheid meer om inhoudelijke wijzigingen in de Overeenkomst voor te stellen.

Na de Voorlopige Gunning vult Aanbieder de Overeenkomst aan met de nog ontbrekende gegevens en de relevante informatie uit de winnende Inschrijving. De aldus aangevulde Overeenkomst wordt vervolgens ter controle aan de gegunde partij voorgelegd. Deze controle is uitsluitend bedoeld om te beoordelen of de Overeenkomst correct en volledig is aangevuld en biedt geen mogelijkheid tot inhoudelijke heronderhandeling.

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

Bij het aangaan van de Overeenkomst is de Koper verplicht een bankgarantie van 10% van de Koopsom (c.q. grondopbrengst) voor de nakoming van zijn verplichtingen terzake koop en Verkoop. Na levering dient een bankgarantie ter grootte van 5% ten behoeve van de ontwikkeling voortvloeiende verplichtingen die bestaan na levering.

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

# 8. Bijlagen

## Bijlagen

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

| Bijlage | Naam |
|---|---|
| 1.0 | Concept plankaart |
| 2.0 | PVE Klein Medisch Centrum |
| 3.0 | Eisen en Wensen |
| 4.0 | Definities |
| 5.0 | Voorwaarden |
| **Formulier** | **Naam** |
| A | Deelnameverklaring |
| B | Referenties Kerncompetenties |
| C | Referenties Selectiecriteria |
| D | Russische betrokkenheid |