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 Locaties Zuiderweg en Narcissenstraat, Midden-Groningen

Kenmerk: TN-607230
dinsdag 24 november 2026

gemeente
Midden-Groningen

Voorwoord

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Tenderprocedure voor de Verkoop van de Vrijkomende locaties Narcissenstraat in Sappemeer en Zuiderweg 44 in Slochteren. Op 23 november is de Procedure gestart met de openbare bekendmaking, beschreven in deze Selectieleidraad en gepubliceerd via TenderNed, tendernummer 607230.

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 locaties aan de Narcissenstraat in Sappemeer en Zuiderweg 44 in Slochteren maken 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 per perceel 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.

Inleiding

Algemeen

Deze openbare procedure heeft tot doel een Koper te selecteren die één, of beide percelen koopt en voor eigen rekening en risico woningen, inclusief bijbehorend groen en parkeren, ontwikkelt en realiseert conform de uitgangspunten van de Gemeente.

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

Geïnteresseerde partijen voor de ontwikkeling van de percelen 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 zoekt naar Gegadigden die:

- De ontwikkeling van het programma inclusief bijbehorende buitenruimte, voor eigen rekening en risico realiseren;
- De locatie bouw- en woonrijp (openbaar en privaat gebied) 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. 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. Het programma biedt de kans om een impuls te geven aan de woningbouwopgave in de gemeente Midden-Groningen. Met de bouw van nieuwe woningen kan niet alleen het huidige woningtekort worden aangepakt, maar ook de leefbaarheid en vitaliteit van wijken, dorpen en kernen worden verbeterd.

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, jongeren en ouderen. Voor elke locatie wordt maatwerk geleverd, waarbij gekeken wordt naar de ruimtelijke inpassing, de lokale woningbouwbehoefte en de wensen van de omgeving.

Betaalbaarheid

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

Actieve participatie

De aanpak wordt gekenmerkt door een gebiedsgerichte benadering waarin actieve participatie van belanghebbenden een centrale rol speelt. De kaders van het omgevingsplan en de randvoorwaardenkaart 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 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 tappen, de aan te leveren documenten en de wijze van beoordeling.

Opgave en ontwikkellocaties

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

Maatwerk

De locaties worden als afzonderlijke percelen in de markt gezet, omdat iedere locatie eigen kenmerken, opgaven en ontwikkeluitdagingen kent. Dit vraagt om een locatie specifieke benadering van de woningbouwontwikkeling. Door de locaties afzonderlijk te tenderen, kan de Gemeente beter inspelen op de kansen en randvoorwaarden van iedere locatie en ruimte bieden aan een passende ontwikkelstrategie.

Deze uitvraag gaat over de volgende percelen:
Perceel 1: Narcissenstraat, Sappemeer
Perceel 2: Zuiderweg 44, Slochteren: nieuwbouw + herbestemming oude school

Om de efficiëntie te waarborgen, is er één gezamenlijke Selectieleidraad opgesteld. In de Inschrijvingsfase ontvangen geselecteerde Gegadigden per perceel een specifieke Inschrijvingsleidraad. Ook de contractvorming vindt per perceel plaats, waarbij voor iedere locatie een afzonderlijke Koop- en ontwikkelovereenkomst wordt gesloten.

Ontwikkellocaties

Locatie Narcissenstraat, Sappemeer



Ligging en omgeving

Het plangebied ligt aan de Narcissenstraat, ter hoogte van de Winkelhoek in Sappemeer. Aan de noord- en westzijde grenst het terrein aan de openbare ruimte van de Narcissenstraat. Aan de oost- en zuidzijde liggen bestaande woningen met bijbehorende tuinen en bijgebouwen.

De directe omgeving bestaat voornamelijk uit rij- en hoekwoningen uit verschillende bouwperioden. Aan de Narcissenstraat staan hoofdzakelijk kleinere woningen uit de jaren ’50 en ’60, afgewisseld met nieuwere bebouwing. Hierdoor is sprake van variatie in woningtype, omvang en uitstraling. In de Narcissenstraat bestaat circa 52% van de woningvoorraad uit huurwoningen. In de omgeving zijn daarnaast groenvoorzieningen en parkeerplaatsen aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied ligt een groter groen- en speelveld.

Omschrijving voorgenomen ontwikkeling

De nieuwbouw dient aan te sluiten bij het karakter en straatbeeld van de directe omgeving. Omdat de Winkelhoek en Narcissenstraat elk een eigen uitstraling hebben, zijn in de randvoorwaardenkaart per straat passende uitganspunten opgenomen. Hierdoor is ruimte voor verschillende woningtypen die aansluiten bij de bestaande bebouwing.

De nadruk ligt op een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen en het realiseren van betaalbare woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad in de omgeving, die met name aan de Narcissenstraat bestaat uit oudere, relatief kleine woningen en een aanzienlijk aandeel huurwoningen.

Binnen de ontwikkeling is geen nieuwe openbare ruimte voorzien. Indien binnen het plan een achtergelegen, dan wel gedeeld, terrein wordt gerealiseerd, heeft dit een semi-openbaar karakter. Deze ruimte maakt onderdeel uit van de ontwikkeling en wordt niet overgedragen aan de gemeente voor eigendom, beheer of onderhoud.

Ambitiedoelstellingen

Ambitiedoelstelling 1: Betaalbaarheid

Voor de locatie Narcissenstraat geldt de eis dat uitsluitend woningen in de betaalbare categorie worden gerealiseerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen laag betaalbaar (tot € 295.000,00 VON) en hoog betaalbaar (tot € 365.000,00 VON). De ambitie is om zoveel mogelijk in de laag betaalbare categorie te realiseren.

Ambitiedoelstelling 2: Betaalbaar wonen

Het realiseren van woningen waarbij betaalbaarheid op de lange termijn centraal staat, met als ambitie de totale maandelijkse woonlasten voor bewoners zoveel mogelijk te beperken. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat betaalbaarheid daarbij integraal wordt benaderd, vanuit zowel woonprijs als energie- en gebruikslasten.

Ambitiedoelstelling 3: Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit passend bij de omgeving

Het plan moet goed aansluiten bij de bestaande bebouwing en het karakter van de omgeving. Daarbij houden we rekening met de verschillen tussen de Narcissenstraat en Winkelhoek. De nieuwe woningen moeten qua schaal, bouwhoogte, uitstraling en plaatsing passen bij de omliggende woningen en de openbare ruimte. Er is ruimte voor eigentijdse architectuur, zolang deze bijdraagt aan een samenhangend straatbeeld.

Ambitiedoelstelling 4: Klimaatbestendige waterhuishouding

In de omgeving van het plangebied wordt bij hevige of langdurige neerslag wateroverlast ervaren. De ontwikkeling mag de bestaande waterproblematiek niet vergroten en moet waar mogelijk bijdragen aan een verbetering van de lokale waterhuishouding.

Uitgangspunt is dat hemelwater zo veel mogelijk binnen het plangebied wordt opgevangen, geborgen en verwerkt. Bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid, grondwaterstanden, hoogteverschillen en de gevolgen voor omliggende percelen.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het onderzoeken, uitwerken, financieren en realiseren van de benodigde watermaatregelen. Hiervoor treedt de ontwikkelaar in overleg met Waterschap Hunze en Aa's en zorgt voor een passende oplossing die voldoet aan de geldende eisen.

Omvang

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.159 m2.

Prijs

Voor de Verkoop van de ontwikkellocatie is een minimale grondprijs vastgesteld van €300.000,- 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.

Locatie Zuiderweg 44, Slochteren



Ligging en omgeving

Het plangebied ligt aan de Zuiderweg in Slochteren en bestaat uit een voormalig schoolterrein met bestaande bebouwing. Het terrein heeft een groen en besloten karakter, met volwassen bomen en deels verharde terreindelen.

De directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen uit verschillende bouwperioden. De woningen verschillen in omvang en uitstraling en beschikken veelal over ruime tuinen. Aan de oost- en noordoostzijde grenst het plangebied aan een bestaande woonomgeving. In de nabijheid bevindt zich ook openluchtzwembad De Tobbe, een recreatieve voorziening met een buitenbad en ligweide.

Langs de westzijde ligt een provinciale weg en in de buurt bevindt zich een zwembad. De nabijheid hiervan brengt beperkingen met zich mee, onder meer vanwege geluidzones en veiligheidseisen. Het is wel mogelijk om woningen te realiseren. Voor alle nieuwbouwwoningen en het bestaande gebouw dat het dichtst bij het zwembad ligt, zal dan een ‘hogere waarde’ moeten worden vastgesteld of toegestaan. Ook zal moeten worden geborgd dat de westgevels van de nieuwbouwwoningen worden uitgevoerd als een dove gevel of niet-geluidgevoelige gevel. Voor de woningen met geluid hoger dan de standaardwaarde, zal een onderzoek moeten plaatsvinden naar de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaardbaar zijn. Een dergelijk onderzoek zal bij een definitieve invulling/ontwerp van de woningen apart uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met het gezamenlijke geluid. Indien een gevel moet worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel geldt een 3 dB strengere eis voor de geluidwering.

De bestaande schoolbebouwing is momenteel nog deels in gebruik. De Gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig beëindigen van dit gebruik, zodat het pand uiterlijk één maand vóór de grondlevering vrij van gebruik is.

In het plangebied is daarnaast nog een gasleiding aanwezig. Het verwijderen van deze leiding maakt onderdeel uit van de door de Koper uit te voeren werkzaamheden.

Omschrijving voorgenomen ontwikkeling

De bestaande schoolbebouwing vormt een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling. Het schoolgebouw bestaat uit drie bouwdelen, waarvan twee delen een karakteristieke uitstraling hebben en behouden moeten blijven. De nieuwere tussenbouw moet worden gesloopt door Koper, waardoor ruimte ontstaat voor een nieuwe invulling van het gebouw. In een eerdere verkenning is voor de bestaande schoolgebouwen een combinatie van wonen en een bed & breakfast onderzocht. Binnen de kaders van de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor een dergelijke invulling.

Op het omliggende terrein van de locatie is ruimte voor de realisatie van nieuwe woningen. Tussen de bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw moet een openbaar toegankelijk erf worden gerealiseerd. Dit erf moet een centrale plek binnen de ontwikkeling worden die het contact tussen bewoners en andere gebruikers stimuleert en bijdraagt aan de sociale samenhang. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg en inrichting van dit erf. De inrichting moet voldoen aan de gemeentelijke eisen voor de openbare ruimte. Na realisatie wordt het erf overgedragen aan de gemeente.

De bestaande schoolbebouwing, de nieuwbouw en het openbaar toegankelijk erf moeten samen één samenhangend geheel vormen. Het groene karakter van het terrein en de dorpse omgeving van Slochteren vormen daarbij belangrijke uitgangspunten voor de inrichting.

Ambitiedoelstellingen

Ambitiedoelstelling 1: Betaalbaarheid

Voor de locatie Zuiderweg wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijscategorieën. Door woningen in verschillende prijscategorieën aan te bieden, wordt ingezet op een gemengd woonprogramma dat aansluit bij uiteenlopende woonbehoeften en financiële mogelijkheden.

Ambitiedoelstelling 2: Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit passend bij het dorpse karakter

De nieuwe woningen dienen te passen bij het dorpse karakter van Slochteren en vormen samen met t de voormalige schoolgebouwen een samenhangend geheel. Het streven is om een eigentijdse architectuur te realiseren die aansluit bij de bestaande schoolbebouwing, maar tegelijkertijd ruimte biedt voor een eigen uitstraling. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in vorm, afmetingen, gevelindeling en materiaalgebruik. Deze samenhang kan bijvoorbeeld worden gezocht in de vormgeving, maat en schaal, gevelindeling en het materiaalgebruik.

Ook de samenhang tussen bebouwing en groen is belangrijk. Bestaande bomen en groene erfafscheidingen worden waar mogelijk behouden en er wordt gezorgd voor een zorgvuldige overgang naar de omliggende woningen.

Ambitiedoelstelling 3: Collectiviteit en ontmoeting

De ontwikkeling aan de Zuiderweg 44 krijgt een centraal, openbaar toegankelijk erf als verbindend element tussen de voormalige schoolgebouwen en de nieuwe woningen. De ambitie is om hiervan een groene en aantrekkelijke verblijfsplek te maken die uitnodigt tot ontmoeting en gezamenlijk gebruik.

Het streven is een groene en aantrekkelijke inrichting die uitnodigt tot ontmoeting en gezamenlijk gebruik. De woningen moeten in hun ligging en uitstraling aansluiten op het erf. Het erf kan ruimte bieden aan groen, zit- en speelgelegenheden en andere voorzieningen die bijdragen aan een prettig verblijf. De ligging en uitstraling van de woningen moeten goed aansluiten op het erf, waarbij tegelijkertijd aandacht is voor voldoende privacy van de aangrenzende woningen.

Omvang

De locatie heeft een oppervlakte van circa 4.773 m2.

Prijs

Voor de Verkoop van de ontwikkellocatie, bestaande uit de grond en de daarop aanwezige opstallen, is een minimale verkoopprijs vastgesteld van € 490.000, - exclusief BTW. In de inschrijvingsfase wordt van Inschrijvers gevraagd een financiële aanbieding uit te brengen in de vorm van een grondbod. Dit grondbod heeft betrekking op de ontwikkellocatie als geheel en omvat zowel de grond als de aanwezige opstallen.

Uitgangspunt is dat de volledige ontwikkeling voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd, inclusief de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de aanleg en inrichting van de (semi-)openbare ruimte, tot en met de eventuele 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 randvoorwaardenkaart van het betreffende perceel. De onderstaande eisen, opgenomen in de randvoorwaardenkaart, maken ook deel uit van het wijzigingsbesluit Wij koersen op een terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan rondom februari 2027.

Eisen per locatie

Zoals eerder vermeld, maken onderstaande eisen deel uit van het wijzigingsbesluit. Deze eisen zijn verder uitgewerkt in de eisen en wensen lijsten en de ambitiedoelstellingen. Per locatie zijn de specifieke eisen als volgt:

Narcissenstraat, Sappemeer
Winkelhoek kant:

- Programma: Grondgebonden woningen met kap;
- Aantal: Maximaal 3 woningen;
- Hoogte: Maximaal 3 meter goothoogte, maximaal 8,5 meter nokhoogte;
- Dakhelling: Tussen de 40 en 50 graden.

Narcissenstraat kant:

- Programma: Grondgebonden woningen met kap;
- Aantal: Maximaal 7 woningen;
- Hoogte: Maximaal 6 meter goothoogte, maximaal 11 meter nokhoogte;
- Dakhelling: Tussen de 40 en 50 graden.

Parkeernormen Narcissenstraat en Winkelhoek:

Sociale huur rijwoningen	**Matig stedelijk & rest bebouwde kom**	**1,1 op eigen terrein + 0,3 in openbare ruimte**		**Afhankelijk van aantallen**	**Afhankelijk van aantallen**
Huur vrije sector	Matig stedelijk & rest bebouwde kom	1,3 op eigen terrein + 0,3 in openbare ruimte		Afhankelijk van aantallen	Afhankelijk van aantallen

Zuiderweg, Slochteren
Nieuwbouw

- Programma: Grondgebonden woningen met kap;
- Aantal: Maximaal 4 eenheden per bouwvlak;
- Hoogte: Maximaal 3 meter goothoogte, maximaal 8,5 meter nokhoogte;
- Dakhelling: Tussen de 40 en 50 graden.

Oude school

Het schoolgebouw bestaat uit drie bouwdelen. Het middelste bouwdeel met plat dak, dat de twee oudere, karakteristieke bouwvolumes met elkaar verbindt, dient te worden gesloopt. De twee karakteristieke bouwvolumes dienen behouden te blijven.

Voor de invulling van de twee te behouden bouwvolumes gelden de volgende mogelijkheden:
Indien de bouwvolumes afzonderlijk worden ingevuld, geldt:

- grootste volume: maximaal 2 woningen;
- kleinste volume: 1 woning of een Bed & Breakfast (B&B).

Parkeernormen Zuiderweg:

Woonvorm	Locatiefactoren	Parkeercijfers per eenheid	Aantallen per woonvorm (schatting/concept)	Totaal minimaal	Totaal maximaal
Starterswoning (puntdak boven 2 lagen)	Matig stedelijk & rest bebouwde kom	1,8	10	18	Idem
Seniorenwoning (puntdak boven op 1 laag)	Matig stedelijk & rest bebouwde kom	1,5	10	15	Idem
Sociale huur rijwoningen	Matig stedelijk & rest bebouwde kom	1,1 op eigen terrein + 0,3 in openbare ruimte		Afhankelijk van aantallen	Afhankelijk van aantallen
Huur vrije sector rijwoningen	Matig stedelijk & rest bebouwde kom	1,3 op eigen terrein + 0,3 in openbare ruimte		Afhankelijk van aantallen	Afhankelijk van aantallen

N.B. bestaande parkeerplaatsen zijn onderdeel van de parkeernorm.

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 Gegadigden 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.

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.

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 C. 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.

Voor Gegadigden die deelnemen aan meerdere percelen geldt dat dezelfde referentieprojecten mogen worden gebruikt ter onderbouwing van de gevraagde kerncompetenties, voor zover deze voldoen aan de eisen die voor het betreffende perceel zijn gesteld.

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

Narcissenstraat, Sappemeer
Competentie 1: Woningbouw

De Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van betaalbare koopwoningen (conform landelijke norm) voor eigen rekening en risico. De Gegadigde heeft daarbij minimaal één woonproject gerealiseerd van ten minste vier (4) woningen.

Competentie 2: Omgevingsmanagement
Ervaring met stakeholdersmanagement in een gebiedsontwikkeling waarbij participatie en afstemming met omwonenden, belanghebbenden en stakeholders een integraal onderdeel waren van de opgave.

Zuiderweg 44, Sochteren

Competentie 1: Woningbouw
De Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van koopwoningen (conform landelijke norm) voor eigen rekening en risico. De Gegadigde heeft daarbij minimaal één woonproject met ten minste vier (4) woningen gerealiseerd.

Competentie 2: Ervaring met transformatie van bestaande gebouwen
De Gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring met de renovatie en transformatie van bestaande, verouderde of karakteristieke gebouwen naar een duurzaam en toekomstbestendig gebouw.

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 D. 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 van toepassing per locatie. Er is geen prioritering aangebracht tussen de selectiecriteria:

Narcissenstraat, Sappemeer

Selectiecriterium 1: Betaalbaarheid

Gegadigde toont overtuigend aan in staat te zijn woningen te realiseren die volledig binnen de betaalbare categorie vallen, waarbij het ontwerp kwaliteit en leefbaarheid behoudt.

Selectiecriterium 2: Gevarieerd woningaanbod

Gegadigde toont aan in staat te zijn een gevarieerd woningaanbod te realiseren dat aansluit bij de behoeften van minimaal twee verschillende doelgroepen. De referentie laat zien dat Gegadigde ervaring heeft met het ontwerpen van woningen die inspelen op diverse levensfasen, woonwensen en sociaal-economische profielen van bewoners. Concreet wordt beoordeeld op de mate van variatie in doelgroepen en woningtypen.

Zuiderweg 44, Slochteren

Selectiecriterium 1: Betaalbaarheid

Gegadigde toont overtuigend aan in staat te zijn woningen te realiseren die volledig binnen de betaalbare categorie vallen, waarbij het ontwerp kwaliteit en leefbaarheid behoudt.

Selectiecriterium 2: Renovatie/transformatie

De gegadigde toont overtuigend aan ervaring te hebben met de verbouw en/of transformatie van een bestaand maatschappelijk gebouw naar woningen. Daarbij dient aantoonbaar aandacht te zijn besteed aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de bestaande architectonische kwaliteiten, de technische en bouwkundige inpassing van de nieuwe functie, de verduurzaming van het gebouw en verbetering van de energieprestatie, een zorgvuldige omgang met de oorspronkelijke uitstraling en identiteit van het gebouw, en de ruimtelijke samenhang tussen het bestaande gebouw en eventuele nieuwbouw.

Beoordelingsmodel

Het toekennen van punten per selectiecriterium is als volgt opgebouwd.

	Beoordeling	Punten
Matig	• De beantwoording is volledig. • De beantwoording is echter op één of meerdere onderdelen in onvoldoende mate duidelijk en concreet. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer: 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; o Uit de beantwoording niet duidelijk blijkt op welke wijze deze daadwerkelijk bijdraagt aan het te behalen resultaat, of; o De beantwoording niet of beperkt is voorzien van concrete informatie ter onderbouwing van de beantwoording.	0
Neutraal	• De beantwoording is volledig. • De beantwoording is in voldoende mate duidelijk en concreet. • Met de beantwoording worden de doelstelling(en) die de Opdrachtgever met het betreffende criterium/visie nastreeft, gerealiseerd. • Met de beantwoording toont Gegadigden zich bekwaam om de Opdracht conform de gestelde (minimum)eisen te kunnen uitvoeren. • Uit de beantwoording blijkt echter geen meerwaarde*.	4
Goed	• De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet.	7

	• Uit de beantwoording blijkt duidelijk meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium. • De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij deels gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie.	
Zeer goed	• De beantwoording is volledig, duidelijk en concreet. • Uit de beantwoording blijkt duidelijk meerwaarde* voor de Opdrachtgever t.o.v. de gestelde (minimum)eisen in relatie tot het betreffende criterium. • De meerwaarde* is duidelijk en concreet omschreven, waarbij volledig gebruik is gemaakt van feitelijke en/of verifieerbare informatie. • 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 Gegadigden in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dienen de geselecteerde Gegadigden 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.

Procedure Selectiefase

Procedureel

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van de selectiefase:

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. Publicatie tweede Nota van Inlichtingen;
6. Indienen Aanmelding;
7. Beoordeling Aanmeldingen;
8. Selectiebesluit.

De in deze fase ingediende stukken blijven ook na de Selectiefase 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 (Formulier A) 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 4 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 aanmeldingen

In het kader van deze tenderprocedure geldt dat indien er geen Gegadigden zijn die zich aanmelden, de locatie niet zal worden gegund. Dit houdt in dat als er voor een bepaalde locatie geen geldige Aanmelding 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 3 Fasen c.q. onderdelen, te weten:
1. Selectiefase (naar drie partijen);
2. Inschrijvingsfase (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 mocht blijken dat, om welke reden dan ook, de data niet gehaald worden, dan behoudt Aanbieder zich het recht de planning aan te passen. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend en de planning in TenderNed is leidend.

Selectiefase	Datum
Publicatie Selectieleidraad	24 november 2026
Uiterlijke datum ontvangst van vragen voor selectiefase	11 december 2026 voor 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	18 december 2026
Uiterlijke datum ontvangst van vragen voor Nota van Inlichtingen 2	15 januari 2027 voor 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen 2	22 januari 2027
Sluitingsdatum indienen Aanmelding	8 februari 2027 voor 12:00 uur
Versturen selectiebeslissing	24 februari 2027
Einde bezwaartermijn	3 maart 2027
Definitieve selectie	4 maart 2027

Inschrijvingsfase	Datum
Start Inschrijvingsfase	Maart 2027
Dialoog	April 2027
Inschrijving	Mei 2027
Voorlopige gunningsbeslissing	Mei 2027

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

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 Pagina 19 van 24 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 onder aanneming 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.

Inschrijvings- en overeenkomstfase

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 de gevraagde documenten dienen Deelnemers hun Inschrijving in. Vooralsnog wordt uitgegaan van een Inschrijving bestaande uit de volgende onderdelen:

- Kwaliteit
  - Een schetsontwerp, waarin de ambitiedoelstellingen worden uitgewerkt;
  - Een Plan van aanpak, met een beschrijving van het proces en de voorgestelde werkwijze.
- Prijs
  - De prijs zal worden beoordeeld als onderdeel van de Inschrijving waaronder:
    - Grondbieding;
    - Financiële onderbouwing grondbieding.

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

Ontwerp

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 wijze waarop de ambitiedoelstellingen in het plan worden uitgewerkt en geborgd, met specifieke aandacht voor waterberging bij de Narcissenstraat en het openbaar toegankelijke erf bij de Zuiderweg;
- 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. Het plan van aanpak moet ook beschrijven hoe de ontwikkelaar het werk uitvoert zonder onnodige schade en hinder in de bestaande openbare ruimte.

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.

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

Overeenkomstfase

Nadat Inschrijvers zijn geïnformeerd over de Voorlopige Gunning van de Procedure vult Aanbieder de ontbrekende gegevens in de Overeenkomst in, waarna Aanbieder de Overeenkomst ter controle aan gegunde partij voorlegt.

Na akkoordbevinding gaan Partijen over tot ondertekening van de Overeenkomst. 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 10% 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.

Bijlagen

Bijlagen

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

Bijlage	Naam
1.0	Randvoorwaardenkaart per locatie
2.0	Eisenlijst per locatie
3.0	Wensenlijst per locatie
4.0	Definities
5.0	Voorwaarden
Invulformulier	**Naam**
A	Deelnameverklaring
B	Referenties Kerncompetenties
C	Referenties Selectiecriteria
D	Formulier Russische Betrokkenheid