



Selectieleidraad

(versie: 18 februari 2025)

Prijsvraag niches – Oostergast deelgebied 2da-noord

Inhoudsopgave

Opgave	Omschrijving	Pagina
	Algemeen	3
	Begripsbepalingen	4
1	Inleiding	6
1.1	Algemeen	6
1.2	De prijsvraag	7
1.3	Prijsvraag na voorselectie	8
1.4	Eisen en voorwaarden	8
1.5	Status procedure	9
2	Informatie over verkoopprocedure	10
2.1	Verkopende organisatie	10
2.2	Inlichtingen	10
2.3	Planning	10
3	Beschrijving procedure	11
3.1	De aanmeldfase (voorselectie)	11
3.2	De Inschrijffase	12
3.2.1	Beoordelingscriteria	12
3.2.2	Kwaliteit	12
3.2.3	Prijs	13
3.2.4	Beoordeling inschrijving	13
3.2.5	Presentatie	14
3.2.6	Afronding proces	14
3.2.7	Kostenvergoeding	14
3.2.8	Bezwaar	14
4	Overige voorwaarden	15
Bijlagen		16

Verkopende organisatie

De verkoopprocedure vindt plaats namens het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westerkwartier. Namens het college wordt de verkoop uitgevoerd door een projectteam met daarin diverse vakinhoudelijke disciplines onder leiding van de projectleider Oostergast.

Leeswijzer

De verkoopprocedure bestaat uit twee fasen: Een aanmeldingsfase en een inschrijvingsfase. Dit document beschrijft de Aanmeldingsfase en de Inschrijvingsfase. De aanmelding is bedoeld voor het selecteren van maximaal 5 Gegadigden. De Inschrijvingsfase is bedoeld om een winnende partij te selecteren. De Aanmeldingsfase bevat o.a. de uitleg met spelregels, de minimumeisen en de criteria waaraan de aanmelding moet voldoen. De Inschrijvingsfase bevat de uitleg van o.a. de gunningscriteria en beoordelingsmethode, om uiteindelijk tot een winnende inschrijver te komen.

Het document is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Inleiding, informatie over de opdracht;

Hoofdstuk 2: Informatie over de verkoopprocedure;

Hoofdstuk 3: De procedure, o.a. gunningscriteria, beoordeling en gunningsbeslissing;

Hoofdstuk 4: Overige bepalingen.

Deze leidraad met alle bijbehorende bijlagen is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden hierin in **de inschrijffase** tegenkomen, dan dient u dat uiterlijk 28 april 2025, vóór 12.00 uur via het e-mailadres van bureauinkoop@westerkwartier.nl te melden. Maakt u van deze geboden mogelijkheden geen gebruik, dan komt dit voor uw eigen risico. Het eerst na inschrijving aan de orde stellen van tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden en/of bezwaren leidt (op grond van rechtsverwerking) tot niet ontvankelijkheid.

Begripsbepalingen

Aanmelding(en):

De aanmelding van gegadigde (combinatie) voor deelname aan deze prijsvraag.

Aanmeldingsdocumenten:

Alle documenten, afkomstig van de gemeente Westerkwartier, die in de verkoopprocedure zijn opgenomen en worden verstrekt aan gegadigden.

Aanmeldingsleidraad:

Onderhavig document inclusief bijlagen, die de deelnamevoorschriften en het verloop van de aanmeldingsfase voorschrijft.

Betaalbare koopwoning:

Een woning met een vrij-op-naam-prijs tot maximaal €405.000. De woning moet voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en voorzien zijn van de in genoemd besluit voorgeschreven technische installaties en voorzieningen.

Combinatie:

Een samenwerkingsverband van partijen of ondernemingen. De samenstelling van een Combinatie kan gedurende de verkoopprocedure niet meer worden gewijzigd.

Combinanten:

Alle deelnemers die een Combinatie vormen van partijen en die, onder voorwaarden van de verkoop, hoofdelijk aansprakelijk zijn voor alle verplichtingen jegens de gemeente Westerkwartier, welke voortvloeien uit de koop en ontwikkeling van deze verkoopopdracht.

Eigen verklaring

Een verklaring van de Gegadigde waarin deze bevestigt dat de Uitsluitingsgronden niet op gegadigde van toepassing zijn. De Eigen verklaring is als bijlage 2 bij de stukken bijgevoegd.

Gegadigde(n):

Een marktpartij en/of combinatie die zich heeft aangemeld tot deelneming aan de Aanmeldfase van de openbare verkoopprocedure. De aanbestedingsstukken zijn rechtstreeks te uploaden via de in de publicatie genoemde link. Aanvullende informatie is ook te vinden op de projectwebsite van de gemeente Westerkwartier: <https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/projectbouw/>

Gemeente:

De gemeente Westerkwartier, zijnde eigenaar en verkopende partij van de grond. Tevens beoordeelaar van de ingeleverde plannen en schetsen.

Inschrijving(en):

Een door een marktpartij en/of combinanten ingediend schetsplan met bijbehorend plan van aanpak en bod naar aanleiding van de in de Inschrijvingsleidraad opgenomen procedurevoorwaarden, eisen en criteria.

Inschrijvingsleidraad:

Alle documenten die de deelnamevoorschriften en het verloop van de inschrijvingsfase beschrijven.

Nota van Inlichtingen:

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden van potentiële gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de uitvraag (inclusief bijlagen). De Nota van Inlichtingen maakt integraal deel uit van de Aanmeldings- en/of Inschrijvingsleidraad en prevaleert boven de oorspronkelijke Aanmeldings- en/of Inschrijvingsleidraad.

Opdrachtnemer:

De Inschrijver waarmee de Gemeente een koop-ontwikkelovereenkomst voor de te verkopen grond aangaat.

Overeenkomst:

Document(en) waarin de voorwaarden opgenomen zijn volgens welke partijen verplichtingen jegens elkaar aangaan.

Vraagspecificatie:

Alle documenten aan de hand waarvan de Verkoopprocedure doorlopen wordt inclusief de Nota's van Inlichtingen en bijlagen waarnaar verwezen wordt.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de oostzijde van het dorp Zuidhorn wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd: De Oostergast. De wijk is volop in ontwikkeling en wordt in fasen aangelegd. Onlangs is gestart met de realisatie van een nieuwe fase, waarin verspreid over 2 deelgebieden circa 240 woningen worden gebouwd.

Deelgebied 1: 2da-noord

Deelgebied 2da-noord biedt ruimte aan circa 53 woningen. Het indicatieve programma voor dit deelgebied ziet er als volgt uit:

- 11 vrijstaande woningen. Deze particuliere kavels zijn via loting toegewezen.
- 12 sociale huurwoningen. Deze kavels zijn uitgegeven aan woningcorporatie Wold & Waard.
- 24 twee-onder-een-kapwoningen. Dit zijn projectmatig te ontwikkelen kavels die deels in het kader van een bouwclaim en deels via een selectieprocedure aan een marktpartij zijn of worden uitgegeven.
- 6 'niches'. De in dit document beschreven prijsvraag betreft het ontwerpen en realiseren van *tenminste* 6 duurzame en qua architectuur en beeldkwaliteit onderscheidende betaalbare koopwoningen.



Figuur 1: Deelgebied 2da-noord – situering niches ('nog niet bekend')

Deelgebied 2: Noorderhorizon (3a)

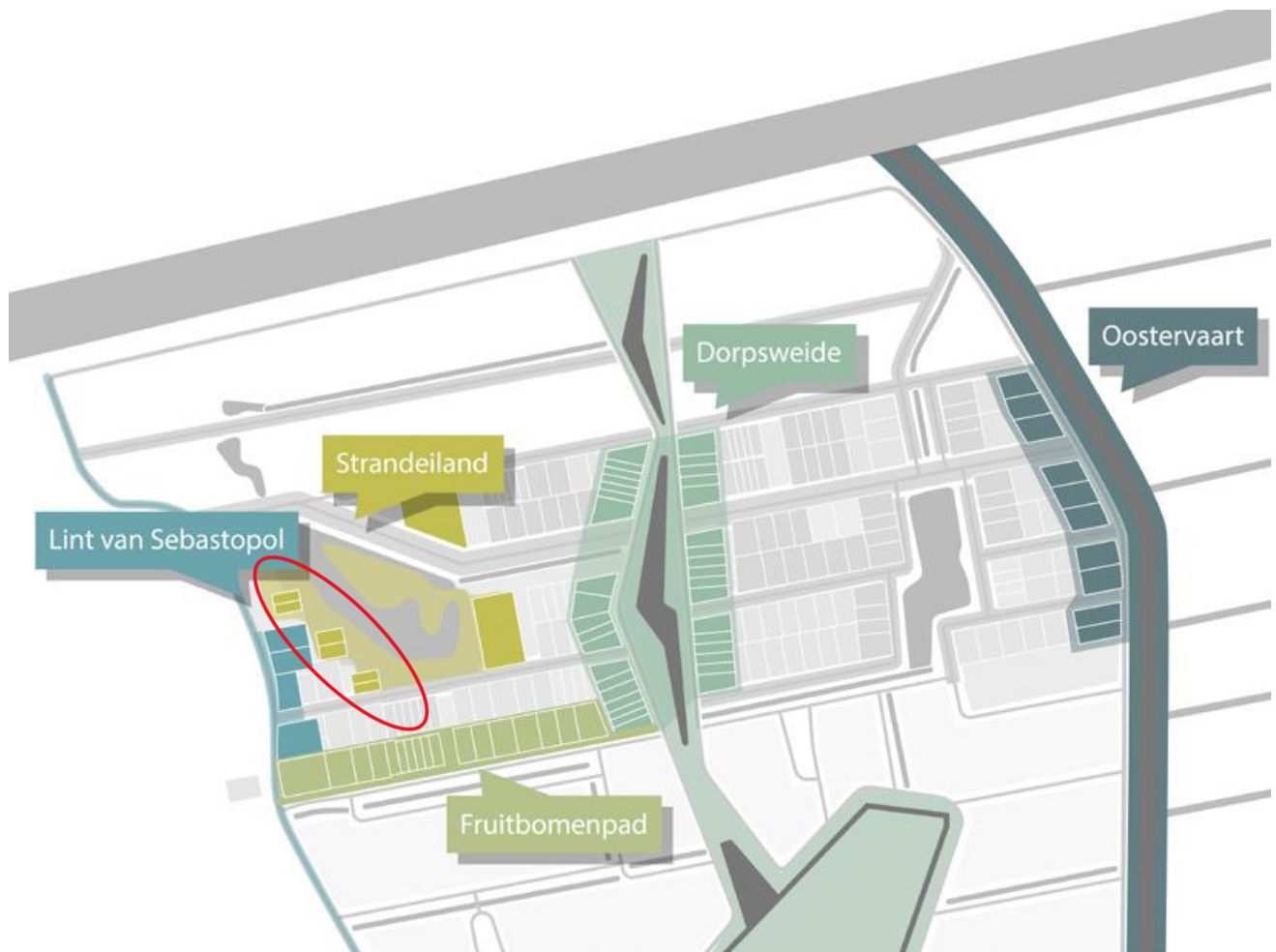
Deelgebied Noorderhorizon biedt ruimte aan maximaal 190 woningen. Het programma voor dit deelgebied omvat tenminste:

- 24 sociale huurwoningen.
- 16 sociale koopwoningen.
- 36 bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Dit deelgebied wordt ontwikkelt door Dura Vermeer Bouw Hengelo BV (eigenaar). Het voorliggende document heeft geen betrekking op bouw kavels in deelgebied 2.

Strandeiland

Bij de ontwikkeling van de deelgebieden 2da-noord en Noorderhorizon (3a) wordt meer dan in eerdere fasen van de Oostergast gezocht naar een diversiteit aan woonsferen. Daartoe worden verschillende deelgebieden onderscheiden, elk met een eigen identiteit en karakter.



Figuur 2: deelgebieden met een eigen identiteit

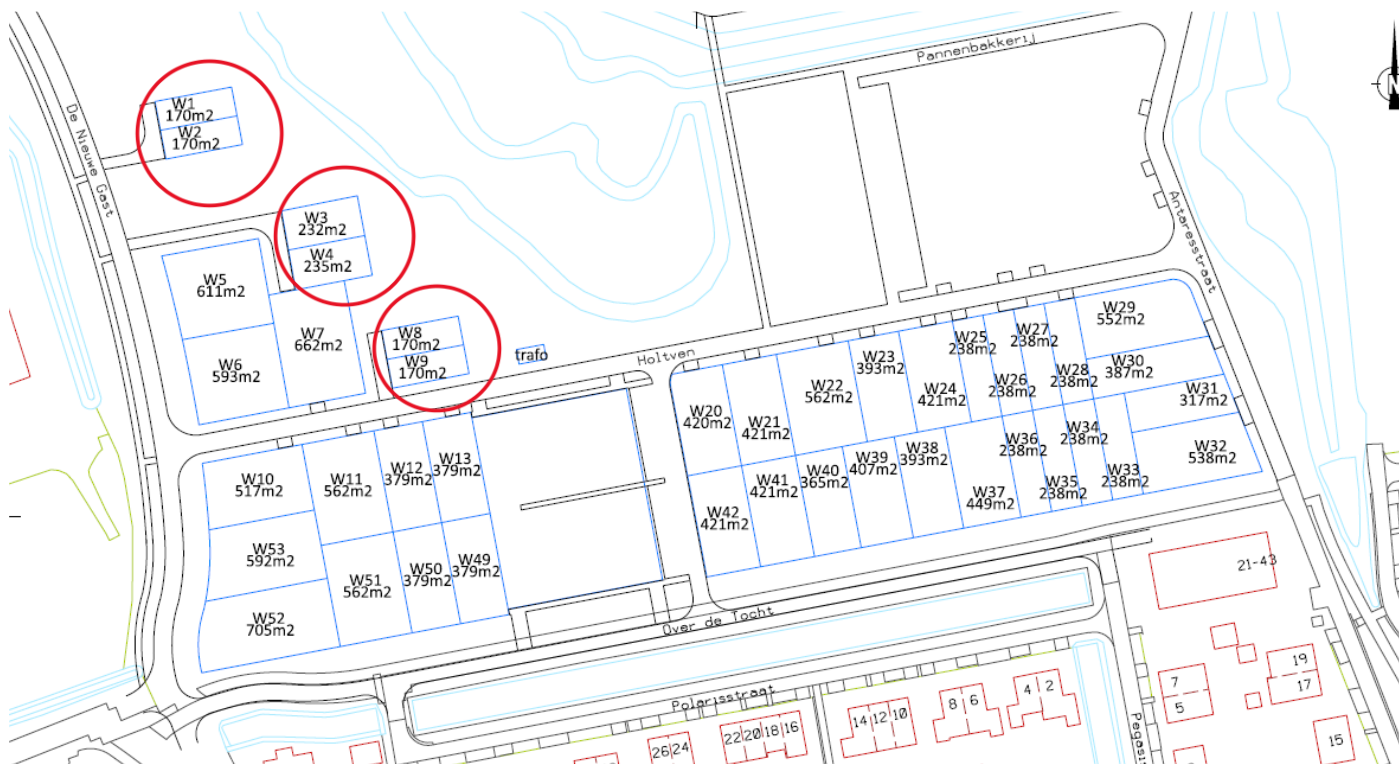
1.2 De prijsvraag

De bouw kavels voor niches zijn gelegen in het deelgebied 'Strandeiland'. Het Strandeiland is één van de verbijzonderingen in de Oostergast. Gelegen aan de ruim opgezette groene laan die deze plek verbindt met de Dorpsweide, de rest van de Oostergast en het unieke Groningse landschap. Hier kun je ontspannen

wonen in een openbaar park, waar het landschap letterlijk doorloopt tot aan de vlonders van de woningen. Het Strandeiland creëert zowel een unieke woonkwaliteit als plek voor ontspanning voor de rest van de wijk.

Het karakter van het Strandeiland wordt sterk bepaald door landschappelijk wonen. Hierbij is de overgang tussen woning en het publieke landschap zo klein mogelijk. Om het landschappelijke karakter nog verder te versterken worden de woningen in het Strandeiland geheel of voor een substantieel deel uitgevoerd in hout.

De bouw kavels voor niches zijn geclusterd en ondergebracht in 3 bouwblokken met elk 2 bouw kavels. Binnen het bouw blok mag het aantal bouw kavels desgewenst vergroot worden, met in acht neming van de daartoe geldende, in hoofdstuk 1.4 van deze selectie leidraad bedoelde eisen en voorwaarden. De totale gezamenlijke oppervlakte van de kavels is 1.147 m². De kavels zijn bouwrijp.



Figuur 3: oppervlakte bouw kavels niches

1.3 Prijsvraag na voorselectie

Vanwege het bijzondere karakter van het Strandeiland en onze wens om te komen tot een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige invulling van de bouw kavels voor niches, zijn wij op zoek naar een partij die hiertoe een passend schetsontwerp maakt én realiseert. Hiertoe wordt een prijsvraag uitgeschreven voor geïnteresseerde bouwers en ontwikkelaars.

Het voorliggende document bevat eisen en randvoorwaarden aan de hand waarvan beoordeling van de inschrijvingen en schetsontwerpen plaatsvindt. De beoordeling van de schetsontwerpen en de selectie van het winnende ontwerp geschieden door een integraal gemeentelijk projectteam, die daarbij wordt ondersteund en geadviseerd door de onafhankelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (AvO Groningen).

1.4 Eisen en voorwaarden

Om ruimte te bieden aan creativiteit is het aantal eisen en randvoorwaarden zo beperkt mogelijk gehouden, met dien verstande dat voldoende aanknopingspunten aanwezig zijn voor een zo objectief mogelijke

beoordeling van de ingediende schetsontwerpen en het afleggen van verantwoording over de uiteindelijk gemaakte keuze.

1. De op de kavels te realiseren bebouwing moet voldoen aan:
 - a. de regels en voorwaarden van het op 22 februari 2023 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Oostergast – Fase 2D-a noord en 3a' (NL.IMRO.1969.BPZU22UITB1-VA01);
 - b. de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Chw bestemmingsplan Zuidhorn, Oostergast fase 2D-A Noord en 3a' (Rho, 22 februari 2023)
 - c. het Beeldkwaliteitsplan, opgenomen in hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig plan fase 2da-noord & fase 3a (De Zwarte Hond, 24 januari 2023).

Het bestemmingsplan en het als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundig plan kunnen worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl of via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

De Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader kan worden geraadpleegd op de projectwebsite <https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/240-nieuwe-woningen-in-wijk-de-oostergast-zuidhorn/>

2. Ingeval van een hoge architectonische kwaliteit die evident uitstijgt boven de basiseisen van het onder 1.c bedoelde beeldkwaliteitsplan – dit ter beoordeling van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit - kan zo nodig worden afgeweken van de onder punt 1 bedoelde eisen en voorwaarden.
3. Bergingen en bijgebouwen worden in het hoofdgebouw opgenomen.
4. De op te richten bebouwing is alzijdig. De kwaliteit en het ontwerp van de gevels zijn evenwaardig en in het aanzien van de bebouwing even relevant.
5. Architectuur en materialisatie van de op te richten woonbebouwing is op elkaar afgestemd, zodat een samenhangend beeld ontstaat. Het Strandeiland strekt zich uit over deelgebied 2da-noord en Noorderhorizon. Van belang voor het schetsontwerp is dat de identiteit van het Strandeiland als geheel herkenbaar is.
6. Uit het schetsontwerp moet duidelijk worden hoe de overgang van de woningen naar de openbare ruimte, indachtig het karakter van het Strandeiland, op een duurzame en toekomstbestendige manier wordt vormgegeven.
7. De op de bouw kavels te realiseren woningen zijn betaalbare koopwoningen met een koopprijs vrij op naam (VON) van maximaal €405.000.

1.5 Status procedure

De beschreven procedure is een private verkoopprocedure. Verkopende partij is in deze procedure dus géén aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012 Stb. 2012 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 1 juli 2016 of de Europese aanbestedingsrichtlijnen. Verkopende partij verklaart hierbij dat de Aanbestedingswet, ARW 2012 en overige aanbestedingsregels niet van toepassing zijn op voorliggende verkoopprocedure.

2. Informatie over de Verkoopprocedure

2.1 Verkopende organisatie

De verkopende organisatie is de gemeente Westerkwartier
Bezoekadres: Hooiweg 9, 9801 AJ te Zuidhorn

2.2 Inlichtingen

Alle communicatie verloopt digitaal via het mailadres bureauinkoop@westerkwartier.nl. Nadere inlichtingen kunnen uitsluitend worden aangevraagd via bovengenoemd mailadres, uiterlijk op de datum en het tijdstip zoals vermeld in paragraaf 2.3. Het aanvragen van nadere inlichtingen dient te geschieden conform het format in bijlage 3. In verband met de verwerking van de vragen is dit format in een Word-bestand digitaal bijgevoegd, waarin de vragen dienen te worden ingevuld. Van de tijdig aangevraagde nadere inlichtingen wordt een geanonimiseerde nota van inlichtingen opgesteld, die zal worden gemaild naar de inschrijvers op de in paragraaf 2.3 vermelde data.

De wijze van inschrijving is nader omschreven in hoofdstuk 3. Het gunningscriterium is Beste Prijs/Kwaliteit Verhouding (BPKV). De te hanteren kwaliteitscriteria, de beoordeling en de gunningsbeslissing zijn nader omschreven in hoofdstuk 3.

2.3 Planning

Stap	Aanmeldfase (voorselectie)	Taak/actie	Datum/ periode
1	Start aanmeldfase (publicatie)	Gemeente	3 maart 2025
2	Stellen van vragen	Gegadigden	17 maart 2025, uiterlijk 12.00 uur
3	Nota van Inlichtingen	Gemeente	19 maart 2025
4	Aanmeldingstermijn	Gegadigden	26 maart 2025, uiterlijk 12.00 uur
5	Beoordelen aanmeldingen	Gemeente	26 maart t/m 31 maart 2025
6	Selecteren/ afwijzen aanmelders	Gemeente	1 april 2025
7	Standstill periode (7 dagen)	Gemeente	2 t/m 8 april 2025
8	Uitnodigen geselecteerde aanmelders	Gemeente	9 april 2025

Stap	Inschrijvingsfase	Taak/ actie	Datum/ periode
1	Start inschrijvingsfase	Gegadigden	14 april 2025
2	Stellen van vragen	Gegadigden	28 april 2025, uiterlijk 12.00 uur
3	Nota van Inlichtingen	Gemeente	30 april 2025
4	Sluitingstermijn inschrijvingen	Gegadigden	13 mei 2025, uiterlijk 12.00 uur
5	Beoordelen inschrijvingen	Gemeente	13 t/m 16 mei 2025
6	Presentaties	Gegadigden	21 mei 2025
7	Definitieve beoordeling	Gemeente	23 mei 2025
8	Gunning en afwijzing	Gemeente	27 mei 2025
9	Standstill periode (7 dagen)	Gemeente	28 mei t/m 3 juni 2025
10	Definitieve gunning	Gemeente	4 juni 2025

De planning is een indicatie. Hier kan van afgeweken worden.

3. Informatie over de procedure

De procedure bestaat uit twee fases:

1. Aanmeldfase (voorselectiefase)
2. Inschrijffase

3.1 De aanmeldfase (voorselectie)

In deze fase worden de Aanmeldingen beoordeeld aan de hand van de gestelde selectie-eisen en -criteria. Het resultaat van deze fase is de selectie van maximaal vijf (5) gegadigden, voor zover er voldoende gekwalificeerde gegadigden zijn. In dit hoofdstuk worden o.a. de selectiecriteria, uitsluitingsgronden, minimumeisen, beoordelingsmethode, et cetera beschreven.

Na ontvangst van de Aanmeldingen worden gegadigden beoordeeld. Er worden maximaal vijf (5) Gegadigden geselecteerd die:

- Voldoen aan de Aanmeldingsvoorwaarden (Volledigheid stukken);
- Voldoen aan de minimumeisen/ geschiktheidseisen (Eigen verklaring, afgekort EV);
- Het hoogst hebben gescoord op de selectie criterium t.w. Referentie.

De Uitsluitingsgronden (zie EV, bijlage 2). Deze dient door gegadigden rechtsgeldig ondertekend te worden. Indien een samenwerkingsverband (combinatie) zich aanmeldt om deel te nemen zullen alle combinanten van de combinatie de EV rechtsgeldig moeten ondertekenen en aanleveren.

Daarnaast dient een gegadigde of combinatie tenminste twee referenties van gelijkwaardige projecten aan te leveren. De referenties zullen beoordeeld worden op de volgende kerncompetenties:

1. Gelijkwaardigheid met deze opdracht
2. Duurzaamheid van de referenties
3. Architectonische- en esthetische kwaliteit

De beoordelingscommissie bestaat uit minimaal 3 beoordeellaars met elk hun specifieke kennis van de materie onder leiding van de projectleider. De beoordelingscommissie kan op onderdelen aangevuld worden met andere specialisten en externe adviseurs.

Elk lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de meerwaarde van de referentieprojecten voor Kerncompetentie 1 t/m 3 op basis van onderstaande tabel:

Beoordeling	Score
Voldoet zeer slecht	0
Voldoet onvoldoende	2,50
Voldoet voldoende	5,00
Voldoet goed	7,50
Voldoet boven verwachting	10,00

Op basis van de individuele cijfers wordt gezamenlijk in consensus één integraal cijfer bepaald voor de Kerncompetentie 1 t/m 3. De totale score wordt bepaald door de score per onderdeel te vermenigvuldigen met onderstaande percentage. De maximale totaalscore is 10,00. De puntenscores zijn tot twee decimalen achter de komma.

	Kerncompetenties	Omschrijving	Weging/ Score:
1	Meerwaarde Kerncompetentie 1	Vergelijkbaarheid (omvang project, uniciteit, betaalbaarheid/doelgroep)	30% (max. 3,00)
2	Meerwaarde Kerncompetentie 2	Architectonische- en esthetische kwaliteit	40% (max. 4,00)
3	Meerwaarde Kerncompetentie 3	Duurzaamheid (MPG, zonnedak, grondstoffen- en materiaalgebruik: circulair, toekomstbestendig)	30% (max. 3.00)
	Totaalscore		100% (max. 10,00)

Als bij de selectie van gegadigden meer dan vijf (5) in aanmerking komen voor de selectie als gevolg van een gelijke score, dan zal tussen de laagste eindigende gegadigden met dezelfde score worden geloot. Als alle gegadigden dezelfde score hebben, dan wordt geloot met al die gegadigden, om uiteindelijk op maximaal 5 gegadigden uit te komen. De betrokken gegadigden kunnen bij de loting aanwezig zijn. Alle gegadigden ontvangen een gemotiveerd bericht of zij wel of niet zijn geselecteerd voor de volgende fase.

3.2 De Inschrijffase

De geselecteerde maximaal vijf (5) gegadigden worden toegelaten tot de Inschrijvingsfase.

De Inschrijvingen die worden gedaan, worden beoordeeld aan de hand van de in dit hoofdstuk beschreven procedure op basis van beste- prijs-kwaliteitsverhouding (beste PKV). Onderstaand is een opsomming gegeven van de beoordelings- en gunningscriteria.

3.2.1 Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria zijn:

4. Kwaliteit (80%)
5. Prijs (20%)

In de Inschrijvingsfase worden de volgende onderdelen beoordeeld:

3.2.2 Kwaliteit (80%, maximale score 80 punten)

Het plan (schetsplan en plan van aanpak) van de inschrijver dient op minimaal 40 kwaliteitspunten te scoren om mee te dingen in de prijsvraag en er kan maximaal 80 punten op kwaliteit worden gescoord.

Ter beoordeling van de kwaliteit van de Inschrijving dient de Inschrijver het volgende in:

Een schetsplan met bijbehorend plan van aanpak, waarbij de inschrijver zijn schriftelijke visie geeft op de volgende onderwerpen: niche uitstraling, meerwaarde voor de omgeving, passend bij de uitgangspunten en duurzaamheid.

3.3.1.1 Subonderdelen zijn hierbij:

- a. Het schetsplan bevat in ieder geval:
 - Een analyse van de opgave en een daaraan gerelateerde motivering van gemaakte ontwerpkeuzes.
 - Plattegronden, impressies, oppervlakte-overzicht(en) en inzicht in de verwachte stichtingskosten. Het plan biedt voldoende inzicht in de ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit van de te stichten bebouwing en heeft een bijzondere (niche) uitstraling (maximale score 40 punten).
- b. Het in het schetsplan begrepen bouwwerk moet duurzaam zijn in zowel de uitvoering als in de fase van gebruik. U dient te duiden wat u hierin gaat doen en hoe u dit gaat doen (Maximale score 40 punten).

Het schetsplan en plan van aanpak dienen **uiterlijk op 13 mei 2025, vóór 12.00 uur** in ons bezit te zijn, zie planning 2.3. Na deze uiterste datum ontvangen schetsplannen en plannen van aanpak worden niet in behandeling genomen en leiden tot uitsluiting van deelname aan de prijsvraag van de betreffende partij.

3.2.3 Prijs (20%, maximale score 20 punten)

Ter beoordeling van de prijs van de inschrijving dient de inschrijver bij Inschrijving het volgende aan te leveren:

- Een financieel bod op de grond. De minimale koopsom voor het object is vastgesteld op **€ 300.000,- exclusief BTW**. Indien meer dan 6 woningen op de grond gerealiseerd worden geldt een opslag op de koopprijs van €40.000 per woning. U dient deze prijs minimaal te bieden om mee te dingen in de prijsvraag.
- De hoogte van de geboden prijs (maximaal 20 punten). Biedt u de ondergrens: 0 punten, elke € 10.000 daarboven levert 2 punten op.

3.2.4 Beoordeling

De Inschrijving wordt op alle aspecten beoordeeld door de beoordelingscommissie. Deze bestaat uit de projectleider Oostergast en specialisten op het gebied van stedenbouw, landschap en groen, planeconomie, vastgoed en makelaardij, inkoopadvies en communicatie. De plannen (per subonderdeel) worden eerst individueel beoordeeld. Daarna wordt in een plenaire sessie de consensuscore bepaald. Onderling vergelijken is toegestaan. De beoordelingstabel en punten zijn als volgt.

Beoordeling	Uitwerking beoordeling per subonderdeel	Cijfer x weging = punten
Onvoldoende	Bij de inhoudelijke beoordeling en/of in vergelijking met de andere inschrijvingen blijkt dat inschrijver onvoldoende aansluit bij wat de beoordelingscommissie voor ogen heeft en/of een schetsplan met plan van aanpak aanbiedt waarin sommige onderdelen ontbreken en/of kwalitatief een onvoldoende scoort	0 x 8 = 0 Valt af
Voldoende	Bij de inhoudelijke beoordeling en/of in vergelijking met de andere inschrijvingen blijkt dat inschrijver voldoende aansluit bij wat de beoordelingscommissie voor ogen heeft en/of een schetsplan met plan van aanpak indient die kwalitatief een niet onvoldoende maar ook niet meer dan voldoende kwaliteit aanbiedt	4 x 8 = 32
Goed	Bij de inhoudelijke beoordeling en/of in vergelijking met de andere inschrijvingen blijkt dat de inschrijver goed aansluit bij wat de beoordelingscommissie voor ogen heeft en/of een schetsplan met plan van aanpak aanbiedt met een goede meerwaarde voor de Opdrachtgever	7 x 8 = 56
Uitmuntend	Bij de inhoudelijke beoordeling en/of in vergelijking met de andere inschrijvingen blijkt dat inschrijver perfect aansluit bij wat de beoordelingscommissie voor ogen heeft en/of blijkt dat inschrijver een schetsplan met plan van aanpak van een excellente kwaliteit aanbiedt met een grote meerwaarde voor de Opdrachtgever	10 x 8 = 80

De punten op de Prijs en de Kwaliteit bij elkaar opgeteld bepalen de totale puntenscore en rangorde van de uitkomst van de inschrijvingen. De Inschrijver met het hoogste puntentotaal zal in aanmerking kunnen komen om de opdracht uit te voeren.

Op basis van het advies van de beoordelingscommissie neemt de teamleider Vastgoed en grondzaken het besluit over het (al dan niet) aanwijzen van een winnende partij waarmee een koop-ontwikkelovereenkomst wordt aangegaan. Het betreft een privaatrechtelijke handeling van de gemeente. Aan elke partij wordt echter gemotiveerd aangegeven waarom ze wel of niet geselecteerd is. Het besluit kan ook zijn (bijvoorbeeld

bij zeer weinig biedingen of kwalitatief ondermaatse plannen) dat de verkoop niet doorgaat waardoor de verkoop vervolgens op een andere wijze zal worden opgepakt.

De beoordeling en selectie zie planning 2.3. Na overeenstemming over de uitwerking van het plan wordt de koopovereenkomst gesloten. Overdracht en betaling van het perceel vindt uiterlijk 1 december 2025 plaats. Binnen twee jaar na deze datum moeten de woningen voltooid zijn.

3.2.5 Presentaties

Na het doen van de inschrijving dient de inschrijver de inschrijving toe te lichten aan de hand van een presentatie (aanvullingen/wijziging van de inschrijving zijn/is niet meer toegestaan)(zie planning). De inschrijver wordt schriftelijk of per e-mail op de hoogte gesteld over de exacte plaats en tijd om de presentatie te geven. De inschrijvers krijgen 30 minuten voor het geven van een presentatie. Vervolgens is nog maximaal 15 minuten tijd bestemd voor het stellen en beantwoorden van vragen. De totale gereserveerde tijd is 45 minuten. De presentatie dient in ieder geval te worden gegeven door de beoogd projectleider (gemachtigde) en de projectarchitect (maximaal 4 personen).

3.2.6 Afronding proces

Met de winnende partij gaat de gemeente de toegevoegde ontwerp koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage 1, inschrijffase) aan tegen de geboden prijs en conform het aangeboden plan. Dat betekent dat deze partij in overleg met de gemeente het plan verder uitwerkt, een en ander volledig voor rekening van de koper-ontwikkelaar. Indien in deze fase uiteindelijk niet tot overeenstemming wordt gekomen, kan het college van B en W alsnog besluiten de prijsvraag stop te zetten en de locatie op andere wijze te koop aan te bieden. De winnende partij kan hier geen rechten aan ontleen.

In de koop-ontwikkelovereenkomst wordt onder andere een anti-speculatie beding opgenomen. Deze ontwerpovereenkomst wordt in de Inschrijvingsfase van toepassing verklaard.

3.2.7 Kostenvergoeding

De afgevalen partijen die een schetsplan en plan van aanpak hebben gemaakt die voldoen aan de gestelde eisen hebben recht op een onkostenvergoeding van € 5.000,-. De winnende partij heeft hier geen recht op.

3.2.8 Bezwaar

Deze selectie betreft een privaatrechtelijke handeling en is geen publiekrechtelijke aanbesteding. Een Inschrijver die bezwaren heeft tegen de uitkomst van de selectieprocedure kan tijdens de standstillperiode (zie planning 2.3) een kort geding ahang maken met betrekking tot die zaak bij de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 781, 9700 AT Groningen. Met het oog op de voortgang in de verkoop en het verkrijgen van duidelijkheid, hanteren wij een termijn van 7 kalenderdagen. Deze termijn is een vervaltermijn.

4. Overige voorwaarden

4.1 Taal

De gehele verkoopprocedure wordt in de Nederlandse taal gevoerd, zowel in woord als in geschrift. Gegadigden dienen zich in te schrijven en desgewenst vragen te stellen in de Nederlandse taal.

4.2 Nederlands recht

Op de verkoopprocedure, de Overeenkomst en overige juridische aspecten is Nederlands recht van toepassing.

4.3 Belangenverstrengeling en voorkennis

Een Gegadigde kan van deelname aan deze verkoopprocedure worden uitgesloten als deze Gegadigde aan de zijde van de Gemeente op enige wijze betrokken is geweest bij de voorbereiding van deze Aanmeldingsleidraad. Een Aanmelding van op enige wijze bij de voorbereiding van deze procedure betrokken Aanmelder wordt terzijde gelegd en niet in behandeling genomen.

Een Gegadigde kan eveneens van deelname worden uitgesloten als hij zich bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en andere (rechts)personen die betrokken zijn of zijn geweest bij de planvoorbereiding en/of de voorbereiding van deze Aanmeldingsleidraad. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van de Gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

Als na gunning blijkt dat de winnende Inschrijver onvoldoende acht heeft geslagen op de voorgaande alinea's, dan kan de Gemeente de verkoopbeslissing zonder enige vergoeding van schade ongedaan maken. Als reeds een Overeenkomst is gesloten, dan kan de Gemeente de Overeenkomst, zonder vergoeding van enige schade aan de Inschrijver, met onmiddellijke ingang beëindigen.

4.4 Bekendmaking

De Gemeente is niet verplicht interne notities en besluiten, zoals resultaten van evaluaties, Aanmeldingsvergelijkingen en adviezen aangaande de kwalificatie en gunning aan Gegadigden en de marktpartijen bekend te maken.

4.5 Intellectueel eigendom

Het intellectueel eigendom van de door de Gemeente verstrekte documenten, blijft berusten bij de Gemeente. Niets van in het kader van deze verkoopprocedure verstrekte documenten mag zonder toestemming van de Gemeente worden verveelvoudigd, anders dan ten behoeve van de voorbereiding van de Aanmelding op deze verkoopprocedure.

Het intellectueel eigendom van de door de Aanmelders ingediende stukken, blijft berusten bij de rechthebbende.

4.6 Rechtsgeldige ondertekening

Er dient een uittreksel van de Kamer van Koophandel bijgevoegd te worden waaruit blijkt wie bevoegd is om de stukken rechtsgeldig te ondertekenen. Indien niet beschikbaar dient de ondertekening uit een volmacht te blijken.

Bijlage(n)

Bijlagen behorende bij de aanmeldingsfase:

- Bijlage 1 : Aanmeldingsformulier
- Bijlage 1A : Combinatieverklaring (indien van toepassing)
- Bijlage 2 : Eigen Verklaring
- Bijlage 3 : Format referentieproject
- Bijlage 4 : Format stellen vragen

In te dienen stukken bij aanmelding:

1. Aanmeldingsformulier;
2. Eigen verklaring;
3. Referentieverklaring;
4. Uittreksel KvK (volmacht).

Bijlagen behorende bij de inschrijffase (geselecteerde partijen):

- Bijlage 1 : Ontwerp koop-ontwikkelovereenkomst
- Bijlage 2 : Prijsbiljet
- Bijlage 3 : Format stellen vragen

In te dienen stukken bij de Inschrijffase:

1. Plan van Aanpak;
2. Schetsplan;
3. Prijsbiljet.