

**Selectieprocedure verkoop bouwkaavel
voor 2 tweeeonderéénkap woningen aan
De Warren te Drachten (totaal 4 woningen)**

SELECTIEDOCUMENT OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

Locatie: De Warren Drachten

**Status: Eindversie
Datum: 22 april 2023**

1.	INHOUD VAN DE SELECTIEPROCEDURE	3
1.1	INLEIDING	3
1.2	HET VERKOCHTE	3
1.3	BOUWMOGELIJKHEDEN	4
2.	SELECTIEFASE	5
2.1	SELECTIE- EN GUNNINGSFASE GECOMBINEERD	5
2.2	NOTA VAN INLICHTINGEN	5
2.3	AANMELDEN VOOR DEELNAME EN INDIENEN STUKKEN	5
2.4	REFERENTIES	5
3.	GUNNINGSFASE	7
4.	PROCEDURELE ASPECTEN	8
4.1	INDIENEN VAN ALLE STUKKEN VOOR DE SELECTIE- EN GUNNINGSFASE	8
4.2	BEOORDELING OP SELECTIECRITERIA	8
4.3	BEOORDELING OP EISEN (KNOCK OUT)	9
4.4	BEOORDELING OP PRIJS (GUNNINGSCRITERIUM)	9
4.5	TENSLLOTTE	9
5.	PLANNING, GUNNING EN OVEREENKOMST	10
5.1	PLANNING	10
5.2	VERIFICATIE GUNNING EN OVEREENKOMST	10
6.	PUBLICITEIT	11
7.	VERVOLGTRAJECT	12
8.	BIJLAGEN	13

1. Inhoud van de Selectieprocedure

1.1 Inleiding

De gemeente Smallerland is eigenaar van het perceel grond op de hoek van De Warren / Vlasakkers in Drachten. Voor de locatie geldt het wijzigingsplan De Warren – Haverstuk, met de bestemming Wonen – 2. Dit wijzigingsplan is onherroepelijk.

Het perceel wordt voor rekening en risico van de gemeente bouwrijp gemaakt en in bouwrijpe staat geleverd aan de koper.

De staat van de bodem is onderzocht en op de uitkomsten van dit onderzoek wordt eveneens ingegaan in het voorliggende selectiedocument.

Indien en voor zover de gemeente tot gunning overgaat, geldt dat de inschrijver aan wie gegund wordt, aan de gestelde selectiecriteria dient te voldoen en de hoogste grondbieding dient te hebben uitgebracht.

1.2 Het Verkochte

Kadastrale gegevens

Het onderwerp van deze selectieprocedure, verder ook genoemd 'Selectieprocedure', betreft het perceel plaatselijk bekend hoek De Warren / Vlasakkers te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, nummer 10194, gedeeltelijk, ter grootte van circa 1088 m² en zoals weergegeven op de als Bijlage 5 aan dit selectiedocument gehechte kaart en verder ook te noemen 'het Verkochte'.

Bodemonderzoek(en) Bijlage 7

Er is onderzoek verricht naar de milieuhygiënische staat van de bodem en het grondwater, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het rapport d.d. 17 november 2021.

De conclusie van de beoordeling van het bodemonderzoek luidt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de toekomstige woningbouw.

Staat van het Verkochte

De gemeente maakt het Verkochte en het openbare gebied aan de voorkant van het Verkochte bouwrijp conform het bepaalde in de koopovereenkomst. Hieronder wordt onder meer verstaan het verwijderen van kabels en leidingen, bosschage en bomen. Tevens worden HWA en DWA riooluitleggers tot aan de 4 kavels aangelegd. Het eventueel afgraven of ophogen van de grond moet door de koper zelf gedaan worden.

Eén boom moet in verband met nader onderzoek naar een mogelijk vleermuisnest in stand gehouden worden. Koper dient hiermee rekening te houden tijdens de bouwfase.

De boom staat in openbaar gebied aan De Warren en is aangegeven op de tekening (Bijlage 6)

Het nadere onderzoek is medio oktober 2023 gereed waarna de verwachting is dat eind 2023 de boom gekapt kan worden.

De gemeente verzorgt na de bouwwerkzaamheden het Woonrijp maken van het openbare gebied buiten het Verkochte kavel zoals weergegeven in bijlage 6.

1.3 Bouwmogelijkheden

Op het Verkochte kan een bouwplan worden gerealiseerd bestaande uit 4 woningen van het type 2-onder-1-kap, totaal vier (4) woningen. Het bouwplan moet passen in het onherroepelijke wijzigingsplan 'De Warren Haverstuk', het bestemmingsplan 'De Bouwen' en de welstandseisen.

Het bouwplan kan gerealiseerd worden conform de verkavelingstekening, maar de koper kan ook een andere verkaveling voorstellen. De kadastrale splitsing van de kavels dient in opdracht en voor rekening en risico van de koper te geschieden.

2. Selectiefase

2.1 Selectie- en gunningsfase gecombineerd

Verkoop van grond is voor de gemeente niet aanbestedingsplichtig, maar de gemeente Smallerland dient deze verkoop in concurrentie op de markt te brengen, verder genoemd 'Selectieprocedure'. De gemeente is gehouden om op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper voor het Verkochte te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze Selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het zgn. 'Didam-arrest' d.d. 26 november 2021 van de Hoge Raad.

Deze Selectieprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de definitieve kring van inschrijvers te bepalen. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op zowel de selectiefase als de gunningsfase. Gelet op de beperkte omvang van de Selectieprocedure, heeft de gemeente ervoor gekozen de selectie- en gunningsfase te combineren. Dit betekent dat de gegadigden alle gevraagde stukken voor de selectie- en de gunningsfase gelijktijdig moeten indienen. De gemeente beoordeelt de stukken dan eerst op de selectiecriteria en direct aansluitend op de gunningscriteria. Hierdoor wordt de proceduretijd ingekort.

2.2 Nota van Inlichtingen

U wordt in de gelegenheid gesteld naar aanleiding van dit selectiedocument via TenderNed schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Selectieprocedure. De antwoorden op deze vragen worden (geanonimiseerd) gegeven in een Nota van Inlichtingen, die onderdeel uitmaakt van de Selectieprocedure. Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen zich via TenderNed aanmelden voor deelname en de gevraagde stukken indienen.

2.3 Aanmelden voor deelname en indienen stukken

Iedere potentiële gegadigde kan zich via TenderNed aanmelden voor deelname aan de Selectieprocedure. De potentiële gegadigden moeten voldoen aan een aantal selectiecriteria, zoals het overleggen van een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument, een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) en referenties.

Indien er minder dan twee inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen, kan de gemeente besluiten tot het intrekken van de Selectieprocedure.

2.4 Referenties

Voor de selectiefase worden de ingediende referentieprojecten beoordeeld.

Voor alle aan te leveren referenties gelden de navolgende vereisten (knock-out criteria):

1. Alle referentieprojecten dienen in de laatste vijf (5) jaar te zijn afgerond;

2. De referentieprojecten dienen door de gegadigde daadwerkelijk te zijn uitgevoerd, dan wel, indien gegadigde onderdeel uitmaakt van een combinatie, door één van de combinanten;
3. Indien hetzelfde referentieproject voor meerdere referentie-eisen wordt ingezet, dient voor iedere eis de betreffende pagina van de opgave te worden ingevuld;
4. Voor iedere referentie dient één document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 van het referentieproject te worden bijgevoegd. Indien met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan, hoeft het document slechts één maal te worden aangehecht.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de referentie-eisen, worden terzijde gelegd.

3. Gunningsfase

Als gunningscriterium geldt de hoogste grondbieding.

De geselecteerde partijen voor de gunningsfase moeten een financiële bieding uitbrengen op het Verkochte. Voor de grondbieding gelden de navolgende voorwaarden:

1. De grondbieding heeft betrekking op het Verkochte in bouwrijpe staat.
2. Het minimale grondbod bedraagt € 161.000,- (*zegge: honderdéénzestigduizend euro*), exclusief omzetbelasting en kosten koper.
3. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven.
4. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de grondprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting.
5. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.
6. De inschrijver conformeert zich aan de algemene verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de model-koopovereenkomst (Bijlage 3).

Biedingen die niet aan alle zes voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd.

De inschrijving met hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de grondverkoop.

De gunning is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en de gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, niet tot gunning over te gaan of de procedure tussentijds af te breken.

4. Procedurele aspecten

Begeleiding en beoordelingscommissie

De procedure van de Selectieprocedure wordt begeleid door de projectleider van de gemeente Smallingerland.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

Projectleider

Planeconoom

Jurist

Planning van de Selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure omvat de volgende stappen:

4.1 Indienen van alle stukken voor de selectie- en gunningsfase

Om deel te nemen aan de Selectieprocedure dienen de volgende stukken conform de planning te zijn geüpload via TenderNed.

Stukken voor de selectiefase:

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1a | Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (interactief in te vullen of printen, invullen, ondertekenen en uploaden) |
| Bijlage 1b | Inge vulde Opgave referenties (inclusief bijlagen van de referentieprojecten, zie par. 2.4) |

en

Een gedragsverklaring aanbesteden GVA niet ouder dan 24 maanden

<https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

Stukken voor de gunningsfase:

- | | |
|------------|--------------------------------|
| Bijlage 2b | Inge vulde conformiteitenlijst |
| Bijlage 3 | Inge vuld biedingsformulier |

Alle documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend, op straffe van uitsluiting van verdere deelname.

4.2 Beoordeling op selectiecriteria

De beoordelingscommissie zal een toetsing uitvoeren om te beoordelen of de inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen; hiervoor worden Bijlagen 1a en 1b alsmede de referentieprojecten gecontroleerd en beoordeeld. Indien op basis van de bewijsstukken blijkt dat betreffende inschrijver niet voldoet aan de selectiecriteria, zal deze inschrijver worden uitgesloten. Alle inschrijvers ontvangen bericht van het resultaat van deze beoordeling.

4.3 Beoordeling op Eisen (Knock Out)

De beoordelingscommissie zal eerst beoordelen of de inschrijvingen voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de ontwikkeling. De gestelde eisen zijn verwoord in 'de lijst van eisen' (Bijlage 2a).

In de 'conformiteitenlijst' (Bijlage 2b), dienen de inschrijvers aan te geven dat de inschrijving onvoorwaardelijk aan alle eisen voldoet. Inschrijvingen die niet aan alle eisen voldoen vallen af.

4.4 Beoordeling op prijs (gunningscriterium)

De prijs wordt bij de inschrijving in een separaat document vermeld, zijnde het Biedingsformulier (Bijlage 3). De inschrijving met de hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor de grondverkoop.

4.5 Tenslotte

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij u in te winnen indien zij dat voor de definitieve beoordeling nodig acht.

5. Planning, gunning en overeenkomst

5.1 Planning

Planning procedure (onder voorbehoud)	Datum
Publicatie Selectiedocument en bijlagen	
Sluitingsdatum schriftelijke vragenronde	
Nota van Inlichtingen	
Indienen inschrijvingen	
Beoordeling inschrijvingen	
Voornemen tot gunning	
Bezwaartermijn 20 dagen	
Verificatiebespreking	
Definitieve gunning	

Hierboven staat de planning procedure die doorlopen gaat worden.

De planning met data en tijdstippen van de tender wordt op TenderNed gepubliceerd. Indien er wijzigingen in de planning worden aangebracht, zullen deze wijzigingen en de nieuwe planning op TenderNed worden gepubliceerd. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

5.2 Verificatie gunning en overeenkomst

Op grond van alle beschikbare informatie komt de beoordelingscommissie tot een oordeel. De inschrijver die voldoet aan alle eisen en die de hoogste grondbieding heeft, komt als eerste in aanmerking voor gunning van de verkoop.

Deze inschrijver wordt, mits aan de selectiecriteria is voldaan, uitgenodigd voor een gesprek over zijn inschrijving, waarbij verificatie van de verstrekte gegevens plaatsvindt en de te sluiten koopovereenkomst wordt besproken.

Blijkt tijdens de besprekingen met de gekozen inschrijver dat er onjuiste informatie is verstrekt, de inschrijver niet aan de selectiecriteria blijkt te voldoen of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal deze inschrijver alsnog afvallen. Ook kan blijken dat er geen overeenstemming kan worden bereikt over het tekenen van het koopcontract binnen een termijn van maximaal 2 maanden, na definitieve gunning. In bovenstaande gevallen zal in de regel besloten worden de als tweede geëindigde inschrijver te benaderen (wachtkamerclausule).

De inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de verkoop, krijgen schriftelijk bericht van het voornemen tot gunning aan de inschrijver met de hoogste bieding. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen of gemotiveerd bezwaar te maken. De termijn hiervoor is vastgesteld op 20 dagen na ontvangst van voornoemd bericht. Zolang er niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de winnende inschrijver en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente Smallerland noch van enige verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook. Voor de volledigheid wordt hieraan toegevoegd dat een koopovereenkomst pas rechtsgeldig tot stand komt na een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallerland.

6. Publiciteit

Het is de inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het onderwerp van de Selectieprocedure als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve gunning door de gemeente is bekend gemaakt.

7. Vervolgtraject

Na besluitvorming over de gunning treden de gemeente en de winnende inschrijver in overleg om de koopovereenkomst te sluiten. Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver zich niet aan de gestelde eisen houdt bij de nadere uitwerking van de ontwikkeling, kan de gemeente besluiten om de samenwerking te beëindigen ofwel door het niet aangaan van de koopovereenkomst, dan wel door de koopovereenkomst naderhand te ontbinden. De gemeente kan dan de overige inschrijvers die een bieding hebben mogen doen en die aan de gestelde eisen voldeden benaderen, op volgorde van de hoogte van de score, om te vragen of die inschrijvers nog interesse hebben in de locatie. Indien geen van deze partijen tot overeenstemming wil of kan komen met de gemeente, is de gemeente vrij om, buiten de gevolgde tender om, met andere marktpartijen in onderhandeling te treden over de ontwikkeling van de locatie.

8. Bijlagen

De bijlagen worden digitaal via TenderNed aangeleverd.

Bijlage 1a	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 1b	Invulformulier referenties
Bijlage 2a	Lijst van eisen
Bijlage 2b	Conformiteitenlijst
Bijlage 3	Biedingsformulier
Bijlage 4	Model Koopovereenkomst
Bijlage 5	Voorlopige verkooptekening
Bijlage 6	Verkavelingsplan
Bijlage 7	Bodemonderzoek
Bijlage 7b	Beoordeling bodemonderzoek