



Verkoopleidraad

TEN BEHOEVE VAN

**Verkoop onder voorwaarden van gronden ten behoeve van
11 te realiseren koopwoningen op de locatie Madderom te
Sint Pancras**

DOOR MIDDEL VAN EEN NATIONALE OPENBARE PROCEDURE.

Verkoper: Gemeente Dijk en Waard
Datum: 11 juli 2023
Kenmerk: Madderom 2023

Inhoud

1.1 Inleiding.....	4
1.2 Verkoper	4
1.3 Instemming toepasselijkheid	4
1.4 Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc. in dit document	4
1.5 Voorbehouden	4
1.6 Verkoopdocumenten	4
1.7 Communicatie	5
2.1 Opdrachtgeverschap	6
2.2 Omschrijving van de opdracht.....	6
3.1.1 Type opdracht	7
3.1.2 Procedure	7
3.1.3 Gunningscriterium	7
3.2 Planning.....	7
3.3.1 Nadere inlichtingen	8
3.3.2 Uitsluitingsgronden	8
3.3.2.5 Eisen aan de bidder	9
3.3.2.6 Eisen aan de bieding	10
3.3.2.7 Aansprakelijkheid van de bidder	10
3.3.2.8 Eisen aan het ontwerp	10
3.4 Inschrijven.....	11
3.4.1 Algemene inschrijvingsvereisten.....	11
3.4.2 Aantal inschrijvingen	12
4.1 Geschiktheidseisen	13
4.2 Combinatie of beroep op derden.....	13
4.2.1 Beroep op derden	13
4.2.2 Omschrijving onderaanneming	13
4.2.3 Eisen met betrekking tot de economische en financiële draagkracht	14
5.1 Gunning onder voorwaarden.....	15
5.2 Openen van de kluis	15
5.3 Voorlopige gunning.....	15
5.4 Definitieve gunning	15
6.1 Inschrijvingsvergoeding.....	16
6.2 Toepasselijk recht.....	16
6.3 Opschortende termijn.....	16
6.4 Gelijke stand.....	16
6.5 Niet gunnen	17
6.6 Wachtkamerregeling	17
6.7 Klachten	17

6.8 Diversen	17
--------------------	----

1 Algemene informatie

1.1 Inleiding

Dit document is onderdeel van de verkoopdocumenten voor de “Verkoop onder voorwaarden van gronden ten behoeve van 11 te realiseren koopwoningen op de locatie Madderom te Sint Pancras” met kenmerk Madderom 2023.

Bij deze verkoop wordt gebruik gemaakt van het digitale platform www.tenderned.nl

1.2 Verkoper

Vestigingsadres:

Naam: Het college van de gemeente Dijk en Waard

Adres: Parelhof 1

Plaats: 1703 EZ Heerhugowaard.

1.3 Instemming toepasselijkheid

De potentiële koper die tegenover de verkoper blijkt heeft gegeven een inschrijving te zullen doen, wordt geacht in te stemmen met de toepasselijkheid en inhoud van dit verkoopstuk inclusief bijlagen.

1.4 Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc. in dit document

Dit verkoopstuk inclusief bijlagen is met grote zorg samengesteld. Als een potentiële koper toch onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen in strijd met het Burgerlijk Wet constateert, dan vragen wij hem om ons dit zo spoedig mogelijk, via TenderNed te melden, zodat er gelegenheid is dit te corrigeren of bij te stellen. Na afloop van de verkoopprocedure kan de potentiële koper geen beroep meer doen op onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen.

Hoewel de verkoper heeft gestreefd naar een nauwkeurige weergave van aantallen en volumes, kunnen aan de in dit verkoopstuk en de bijlagen opgenomen aantallen en volumes op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

1.5 Voorbehouden

De verkoper behoudt zich, zonder in het voorkomende geval tot enige (vorm van) schadeplichtigheid te zijn gehouden, het recht voor om hem moverende redenen:

- de verkoopprocedure tussentijds op te schorten, af te breken of te beëindigen;
- de tijdsplanning te wijzigen;
- de opdracht niet te gunnen.

1.6 Verkoopdocumenten

De volgende verkoopstukken zijn als bijlage toegevoegd bij de uitnodiging voor deze opdracht op het digitale platform TenderNed:

- Verkoopleidraad;
- Biedingsformulier;
- Stedenbouwkundig-beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras, 4 december 2018;

- Verkaveling Madderomlocatie d.d. 14 juni 2018 behorende bij Raadsbesluit d.d. 29 januari 2019
- Bepalingen koopovereenkomst

Met betrekking tot Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras met planidentificatienummer NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01

Met deze naam en dit nummer is het via ruimtelijkeplannen.nl op te zoeken.

Het is te raadplegen via:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01/t_NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01.html (toelichting bestemmingsplan)

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01/r_NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01.html (regels)

(Hiervoor zijn specifiek de regels voor 'woongebouw' van toepassing:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01/r_NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01.html#_7_Wonen-Woongebouw

1.7 Communicatie

De verkoop wordt inhoudelijk geheel afgehandeld via TenderNed.

Het is niet toegestaan om in het kader van deze verkoopprocedure op een andere wijze contact te zoeken met medewerkers van de gemeente, dit op straffe van uitsluiting.

2 Informatie over de opdracht

2.1 Opdrachtgeverschap

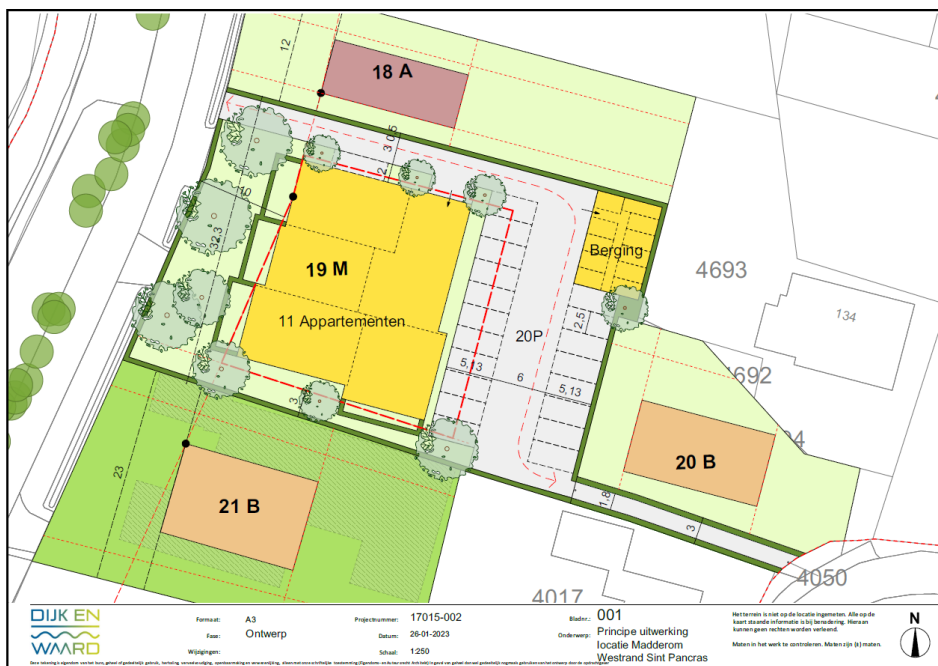
De opdrachtgever is de gemeente Dijk en Waard.

2.2 Omschrijving van de opdracht

De gemeente Dijk en Waard is thans eigenaar van gronden aan de Benedenweg 138, te Sint Pancras (locatie Madderom). De gronden worden kadastraal aangeduid als Gemeente Sint Pancras, sectie A nummers 4695 en 4691. Op een deel van deze gronden worden 11 te realiseren levensloopbestendige koopwoningen beoogd. Dit perceel, ter grootte van circa 1.637 m², ten behoeve van 11 te realiseren koopwoningen inclusief de realisatie van bergingen, parkeerplaatsen en overige noodzakelijke terreininrichtingen op het perceel, vormt de opdracht.

Stedenbouwkundig plan

Het ruimtelijk uitgangspunt voor deze locatie betreft de gewenste ruimtelijke kwaliteit te borgen en de daarmee de mogelijkheid te bieden voor seniorenhuisvesting. Het bestemmings- en exploitatieplan Westrand (in) Sint Pancras, waar de Madderomlocatie onderdeel van uit maakt, is vastgesteld op 13 september 2022. Voor deze locatie gaat dit plan uit van 11 wooneenheden bestemd voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast zijn er twee vrijstaande woningen opgenomen die door de gemeente zelf zullen worden uitgegeven; één aan de westzijde en één aan de noordzijde van het plangebied. De parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen is opgelost binnen het plangebied. De vastgestelde verkaveling van de Madderomlocatie gaat uit van een gebouw met drie verdiepingen. Hierbij beslaat de begane grond een gemeenschappelijke ruimte van 114 m² en vier appartementen van circa 76 - 100 m² oppervlakte per stuk. De eerste verdieping bevat vijf appartementen van circa 74 - 100 m² oppervlakte per stuk. De tweede verdieping bevat twee grotere appartementen onder de kap van circa 170 m² oppervlakte per stuk.



Uitwerking verkaveling Madderomlocatie Sint Pancras

3 Verkoopprocedure

3.1.1 Type opdracht

Deze procedure heeft betrekking op de verkoop van grond.

De selectie van de marktpartij in de openbare biedprocedure vindt plaats op basis van prijs (grondbieding).

Als voldaan is aan de eisen (paragraaf 3.3.2.1), dan wordt de ontwikkelovereenkomst opgesteld en ondertekend door beide partijen.

3.1.2 Procedure

De procedure betreft een Nationale openbare procedure.

3.1.3 Gunningscriterium

Het grondbod bedraagt minimaal € 725.000,- excl. BTW (prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 1,0%). De door de potentiële koper te offren prijs moet een netto bedrag zijn, exclusief BTW.

3.2 Planning

De planning van de verkoopprocedure is opgenomen in tabel 3-1. Bij eventuele tegenstrijdigheden zijn de data in de uitnodiging leidend.

Tabel 3-1 verkoopprocedure

Onderwerp	Gepland op
Versturen van de aankondiging	11 juli 2023
Uiterlijk ontvangst vragen voor inschrijving	25 juli 2023 om 12.00 uur
Bekendmaken nota van inlichtingen	27 juli 2023
Uiterlijke ontvangst van inschrijving	30 augustus 2023 om 11.00 uur
Opening van de kluis met inschrijvingen	30 augustus 2023 om 11.10 uur
Collegebesluit voorlopige gunning (onder geheimhouding)	12 september 2023
Versturen van de gunningsbeslissing (voorlopige gunning)	14 september 2023
Bezwaartermijn(20 dagen)	Na 14 september 2023
Versturen definitieve gunning	6 oktober 2023
Koopovereenkomst definitief maken en ondertekenen	Nader te bepalen
Notariële akte tot levering op laten maken en ondertekenen	Nader te bepalen
Daadwerkelijke overdracht	Nader te bepalen

De opening van de kluis kan niet worden bijgewoond door de potentiële kopers. De gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. Eventuele wijzigingen van deze data worden kenbaar gemaakt via de Nota van Inlichtingen.

3.3 Inlichtingen

3.3.1 Nadere inlichtingen

Nadere inlichtingen over deze verkoopleidraad en de overige verkoopdocumenten kunnen via TenderNed worden aangevraagd.

Naar aanleiding van de gestelde vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld die via TenderNed aan de geïnteresseerde partijen wordt gestuurd. Het uiterste tijdstip van de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen staat in paragraaf 3.2 Planning.

3.3.2 Uitsluitingsgronden

3.3.2.1 Uitsluitingsgronden inzake deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, witwassen van geld

Potentiële koper, een moederverenootschap of een dochterverenootschap (als bedoeld in de artikelen 2:24a en 2:24b BW) van potentiële koper, alsmede hun aandeelhouders, bestuurders en commissarissen zijn:

- niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de betreffende onderneming(en) raakt en
- zijn in ieder geval niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld om één of meer van de volgende redenen:
 - a. deelneming aan een criminele organisatie
 - b. omkoping
 - c. fraude
 - d. witwassen van gelden

Door het indienen en ondertekenen van het biedingsformulier verklaart potentiële koper dat de uitsluitingsgronden zoals genoemd in deze paragraaf, niet van toepassing zijn gedurende deze gehele verkoopprocedure. Dat wil zeggen: bij het indienen van de bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte).

3.3.2.2 Uitsluitingsgrond inzake faillissement / surseance van betaling

Potentiële koper verkeert niet in één van de volgende omstandigheden:

- a. faillissement is aangevraagd of uitgesproken;
- b. surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
- c. WSNP-verklaring (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) is aangevraagd of verleend;
- d. Bewindvoering natuurlijke personen is aangevraagd of uitgesproken.

Door het indienen en ondertekenen van het biedingsformulier verklaart potentiële koper dat de uitsluitingsgronden zoals genoemd in deze paragraaf, niet van toepassing zijn gedurende deze gehele verkoopprocedure. Dat wil zeggen: bij het indienen van de bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte).

3.3.2.3 Uitsluitingsgrond inzake betaling belastingen en sociale premies

Door het indienen en ondertekenen van het biedingsformulier verklaart potentiële koper dat hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van betaling van verschuldigde belastingen en sociale premies voorafgaand aan deze verkoopprocedure en hieraan zal blijven voldoen gedurende de gehele verkoopprocedure. Dat wil zeggen: bij het indienen van de bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte)

3.3.2.4 Inleveren bewijsmiddelen paragrafen 3.3.2.1 t/m 3.3.2.3

Bieder dient de bewijsmiddelen zoals genoemd in paragraaf 3.3.2.5 bij bieding te overleggen

Let op: Indien sprake is van samenwerkingsverband/combinant, dan levert iedere combinant deze bewijsmiddelen in.

Deze bewijsmiddelen dienen gedurende de gehele verkoopprocedure geldig te zijn. Dat wil zeggen: bij het indienen van de bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte).

3.3.2.5 Eisen aan de bieder

De bieder dient bij het biedingsformulier aan te leveren:

1. Een ondertekend formulier biedingsformulier
2. financiële bewijsmiddelen (hiervoor is geen voorgeschreven bijlage);
3. Indien er sprake is van een bieding als rechtspersoon of als natuurlijke persoon met onderneming (eenmanszaak) dan dient iedere rechtspersoon (voor zover van toepassing) of de eenmanszaak (een) recent(e) uittreksel(s) uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van maximaal 6 maanden oud ten opzichte van de datum van indiening van de bieding in te leveren;
4. Indien er sprake is van een bieding als natuurlijke persoon (particulier) dient een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) van uw gemeente van maximaal 1 maand oud ten opzichte van de datum van indiening van de bieding in te leveren.
5. Een schetsplan van het ontwerp ingepast in het stedenbouwkundig plan en getekend op de toekomstige bouwkaavel.
6. Een toelichting op het plan, waarbij ook wordt aangegeven of en hoe aan Nul-op-de meter wordt voldaan.

Op verzoek van de gemeente moet alleen de potentiële koper die de opdracht gegund krijgt de hieronder genoemde bewijsstukken aanleveren. De potentiële koper levert de documenten binnen 7 kalenderdagen na ons verzoek in. Anders wordt de potentiële koper alsnog uitgesloten.

Bewijsstukken
Een recente Verklaring omtrent gedrag (VOG-verklaring RP of NP) die maximaal 3 maanden oud is op de datum van indiening van de bieding (zie hiervoor www.rijksoverheid.nl/wetten-en-regelingen/productbeschrijvingen/aanvragen-verklaring-omtrent-het-gedrag-vog-bij-justis);
Een recente Akte Non-failliet (RP, of NP met onderneming) van de Rechtbank (zie hiervoor www.rechtspraak.nl , bij zoeken "Akte Non-failliet aanvragen" intypen). Indien de onderneming een rechtspersoon is, dan moet de akte worden aangevraagd bij de rechtbank van het arrondissement waar de rechtspersoon statutair is gevestigd. Indien sprake is van een eenmanszaak moet de akte worden aangevraagd bij de rechtbank van het arrondissement waar de gemeente onder valt waar de ondernemer staat ingeschreven. De Akte Non-failliet mag maximaal 3 maanden oud zijn op de datum van indiening van de bieding;
Een recente verklaring van de Belastingdienst van maximaal 3 maanden oud op de datum van indiening van de bieding dat aan de betaling van verschuldigde belastingen en sociale premies is voldaan (verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen, zie hiervoor www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas-en-formulieren/verklaring-betalingsgedrag-nakoming-fiscale-verplichtingen). Is

sprake van een rechtspersoon dan dient het RSIN-nummer ingevuld te worden. Is sprake een eenmanszaak dan dient het BSN-nummer ingevuld te worden

3.3.2.6 Eisen aan de bieding

1. De inschrijving (bieding) dient uitsluitend schriftelijk te geschieden door middel van het biedingsformulier. Het biedingsformulier dient volledig ingevuld te zijn, voorzien van de benodigde bijlagen en voorzien van een handtekening.
2. Het is de bieder niet toegestaan het biedingsformulier op welke wijze dan ook aan te passen (anders dan het invullen van de gevraagde gegevens en het toevoegen van regels) of na te bouwen.
3. De bieding is exclusief belasting. De bieding moet worden uitgedrukt in een bedrag in gehele euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op euro's afgerond. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.
4. Een op het biedingsformulier uitgebracht bod kan na verzending op geen enkele wijze worden verhoogd en verlaagd.
5. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.
6. De bieder is zelf verantwoordelijk voor het tijdig, volledig, leesbaar en correct invullen en inleveren van het formulier met bijlagen. Iemand die als gevolmachtigde of die namens een opdrachtgever inschrijft, is en blijft persoonlijk aansprakelijk voor de door hem gedane bieding.
7. De notariële kosten wegens de levering, de kadasterkosten en de overige kosten welke worden bedoeld met "kosten koper" komen voor rekening van koper.
8. Minimumtermijn gedurende welke de bieder zijn bieding gestand moet doen: 6 maanden vanaf de datum van ontvangst van de bieding.
9. De minimale inschrijfprijs grond is € 725.000,- ex. BTW, prijspeil 1-1-2023, jaarlijkse indexatie 1,0%. Biedingen die daaraan niet voldoen worden terzijde gelegd.

3.3.2.7 Aansprakelijkheid van de bieder

1. Met het inzenden van het biedingsformulier, onderwerpt de bieder zich aan de onderhavige bepalingen van de verkoop.
2. De bieder is vanaf het moment waarop hij zijn biedingsformulier heeft ingediend tot en met het moment van gunning en de bekrachtiging daarvan door het college van B&W, onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bod gehouden. Hierbij geldt een minimumtermijn gedurende welke de bieder zijn bieding gestand moet doen van 6 maanden vanaf de datum van ontvangst van de bieding.
Elke bieder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:
 - de gemeente gunt aan een ander; of
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de verkoop wordt afgelast.
3. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.

3.3.2.8 Eisen aan het ontwerp

1. Algemeen:
Het woonkeurlabel (incl. bijbehorende certificering na realisatie van de woningen). Dit betekent eveneens dat de elf appartementen voorzien dienen te zijn van een

lift. Echter, indien dit elf woningen zijn die vallen in prijscategorie 1 (sociale woningbouw) dan kan vrijstelling worden verleend op het woonkeurlabel en derhalve ook op de verplichting tot het aanbrengen van een lift.

2. Recht van overpad:
Recht van overpad voor wandelaars op de buitenruimte op het perceel, zodat ze via deze route van Benedenweg op Gedempte Veert kunnen komen en vice versa.
3. Recht van opstal:
Recht van opstal voor de gemeente op een gedeelte van de buitenruimte op het perceel ten behoeve van kabels en leidingen. Er wordt via deze locatie namelijk een tracé beoogd voor kabels en leidingen die ook bereikbaar moet zijn voor onderhoud;
4. Bergingen:
 - a. Per berging faciliteiten voor het opladen van scootmobielen en e-bikes, geen collectieve oplaadvoorziening.
 - b. Voldoende opslagruimte; bij seniorenhuisvestiging is mogelijk veelal sprake van kleiner gaan wonen en men hecht veelal aan tijdelijk of permanent hun bezittingen mee te kunnen verhuizen.
5. Woongebouw en woonomgeving:
 - a. Bellenborden en brievenbussen bereikbaar vanuit een rolstoel.
 - b. Een zitje in de hal bij de deur als wachtplek voor vervoer.
 - c. Een gemakkelijk te bedienen algemene toegangsdeur, ook voor mensen met rollator en rolstoel.
 - d. Toegankelijkheid en bereikbaarheid van de faciliteiten voor het aanbieden van afval.
6. De kaders van:
 - Stedenbouwkundig-beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras, 4 december 2018;
 - Raadsbesluit verkaveling 'Madderomlocatie Sint Pancras' d.d. 29 januari 2019;
 - Verkaveling Madderomlocatie d.d. 14 juni 2018 behorende bij Raadsbesluit d.d. 29 januari 2019;
 - 'Wonen - Woongebouw' in ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras met planidentificatienummer NL.IMRO.0416.BPSP2012part007-on01.

3.4 Inschrijven

Tijdstip

Indien u besluit uw bod uit te brengen op de hierna omschreven bouwlocatie, dan dient u daartoe gebruik te maken van het bijgevoegde biedingsformulier. Het moment waarop de inschrijving binnen moet zijn staat vermeld in de planning (zie par. 3.2 Planning). Inschrijven moet uitsluitend via TenderNed plaatsvinden. Inschrijvingen die op een andere wijze of te laat worden ingediend worden uitgesloten van verdere deelname in de procedure.

Let op: De digitale kluis sluit op het uiterste tijdstip voor het indienen van inschrijvingen. Het is nadien niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw stukken tijdig klaar te zetten voor het online indienen van uw inschrijving, zodat bij onvoorziene problemen bij de aanlevering de helpdesk van TenderNed u nog kan ondersteunen om alle informatie juist aan te leveren. De uiterste termijn voor indiening geldt derhalve ook in geval van storings bij TenderNed, in welk geval de inschrijving per e-mail via inkoop@gemeentedijkenwaard.nl kan worden gedaan. De potentiële koper blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het tijdig en correct indienen van de inschrijving.

3.4.1 Algemene inschrijvingsvereisten

Voor de in te dienen bescheiden gelden de volgende voorwaarden:

- De bij de inschrijving te verstrekken documenten moeten zijn opgesteld in

- de Nederlandse taal.
- Alle bij de inschrijving te verstrekken documenten moeten zijn ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de potentiële koper.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening moet blijken uit een uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel, welke op verzoek van de gemeente overhandigd moet worden.

Indien er sprake is van een gemachtigd persoon die de inschrijvingsdocumenten ondertekent, moet de ondertekenaar over een rechtsgeldige volmacht beschikken. Het bestaan van deze volmacht dient te blijken uit een uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel, welke op verzoek van de gemeente overhandigd moet worden.

3.4.2 Aantal inschrijvingen

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan slechts eenmaal, hetzij individueel, hetzij in combinatie (een samenwerkingsverband van ondernemers) op deze verkoopinschrijven. Als de gemeente constateert dat hiermee in strijd is ingeschreven, zijn alle inschrijvingen van de betreffende potentiële koper ongeldig.

4 Eisen aan de potentiële koper

4.1 Geschiktheidseisen

Om in aanmerking te komen voor de opdracht, moet de aannemer voldoen aan de volgende eisen:

Nr.	Geschiktheidseis
1	Potentiële koper moet ervaring hebben met de desbetreffende werkzaamheden.
2	De financieel en economische draagkracht is gedurende de looptijd gewaarborgd (zie 4.2.3)

4.2 Combinatie of beroep op derden

4.2.1 Beroep op derden

Een aannemer kan zich beroepen op andere natuurlijke- of rechtspersonen.

Indien de aannemer zich beroept op andere natuurlijke of rechtspersonen moet de aannemer dat vermelden in het biedingsformulier, dat is bijgevoegd bij de documenten op TenderNed.

De aannemer moet in voorkomend geval:

- de gemeente aantonen dat hij daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van die andere natuurlijke of rechtspersonen;
- die andere natuurlijke of rechtspersonen ook daadwerkelijk en onherroepelijk inzetten bij de uitvoering van de opdracht. Indien de opdracht aan de aannemer wordt verleend is hij tot deze inzet verplicht.

4.2.2 Omschrijving onderaanneming

De potentiële koper moet bij inschrijving het biedingsformulier overleggen, welk gedeelte van de opdracht de potentiële koper eventueel in onderaanneming (onderopdrachtneming) wil geven aan onderaannemers (onderopdrachtnemers) waarop in verband met de geschiktheidseisen een beroep wordt gedaan (benoemde onderaannemers).

De potentiële koper toont eveneens de geschiktheid van de benoemde onderaannemers aan. De in deze verkoopprocedure geldende uitsluitingsgronden gelden ook voor benoemde onderaannemers. De potentiële koper moet, op dezelfde wijze als voor hemzelf geldt, aantonen dat op de benoemde onderaannemer geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, door het rechtsgeldig ondertekenen van het biedingsformulier door zowel de potentiële koper als de benoemde onderaannemer.

Inschakeling van onderaannemers laat de eventuele aansprakelijkheid voor (uitvoering van de opdracht door) de opdrachtnemer onverlet.

De potentiële koper is - zodra hij een gedeelte van de opdracht in onderaanneming wenst te geven - verplicht, gebruik te maken van de door hem bij inschrijving benoemde onderaannemers. Inschakeling van andere onderaannemers dan vorengenoemd vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze behoudt zich daarbij altijd het recht voor, niet bij de inschrijving benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de opdracht.

Onderaannemers moeten hoe dan ook op het moment van uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Deze behoudt zich daarbij altijd het recht voor de voorgestelde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de opdracht.

4.2.3 Eisen met betrekking tot de economische en financiële draagkracht

Aanbieder dient een stabiele onderneming te zijn, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de opdracht, inclusief een mogelijke verlenging. Door ondertekening van het biedingsformulier verklaart u, dat de financiële- en economische draagkracht van uw onderneming zodanig is dat de continuïteit van de dienstverlening gedurende de looptijd van de opdracht is gewaarborgd.

5 Beoordeling inschrijvingen en gunning

5.1 Gunning onder voorwaarden

Er zal getoetst worden op de onderdelen financiën inpassing in het stedenbouwkundig plan.

De partij die voldoet aan deze onderdelen en de hoogste prijs heeft ingediend zal een voorlopige gunning krijgen.

In verband met het onvoorwaardelijke karakter van het bod, dient de bidder zich er vooraf van te hebben vergewist dat de eventueel benodigde financiering wordt verkregen.

Het openen van de kluis op TenderNed en de gunning onder voorwaarden zijn hierna nader omschreven. De gunning zal in 1^e instantie voorlopig zijn. Nadat de inschrijving is getoetst en voldoet aan de gemeentelijke uitsluitingsgronden zal de definitieve gunning plaatsvinden.

5.2 Openen van de kluis

1. Het openen van de kluis op TenderNed met de inschrijfformulieren zal plaatsvinden op de datum en tijd zoals vermeld in de planning in paragraaf 3.2.
2. Van het openen van de kluis wordt een proces-verbaal opgesteld.
3. De opening van de kluis kan niet worden bijgewoond door de potentiële kopers.

5.3 Voorlopige gunning

1. De partij die als beste scoort in de beoordeling krijgt de voorlopige gunning na goedkeuring college;
2. Deze partij krijgt, volgens de planning in paragraaf 3.2, de voorlopige gunning. Deze partij wordt uitgenodigd om bindende ontwerpen voor de bebouwing in te dienen, een en ander voor eigen rekening en risico.
3. De ontwerpen dienen te worden ingediend binnen een termijn van zes maanden na de definitieve gunning.

5.4 Definitieve gunning

1. Na het verstrijken van de bezwaartermijn in deze verkoop wordt de voorlopige gunning omgezet in een definitieve gunning. Indien er bezwaren worden ingediend schort de definitieve vergunning op tot het moment waarop op het bezwaar is beslist. Bij de definitieve gunning wordt de koopovereenkomst opgesteld en ondertekend door beide partijen. De koper dient een waarborgsom van 10% van de totale koopsom te betalen en dient rekening te houden met de bouwplicht. De koopovereenkomst wordt getransporteerd bij een notaris ter keuze van de ontwikkelaar. Bij het transporteren van de koopovereenkomst dient de grondprijs te worden betaald.

6 Overige voorwaarden

6.1 Inschrijvingsvergoeding

Voor het indienen van een inschrijving zullen geen kosten worden vergoed. De opdrachtgever is van mening dat er geen zodanig forse inspanning per inschrijving wordt verlangd, dat deze feitelijk niet meer in verhouding staat tot de omvang van de onderhavige opdracht.

6.2 Toepasselijk recht

De verkoop is onderworpen aan het Nederlandse recht.
Regels exploitatieplan Westrand in Sint Pancras (NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-EP01) zijn van toepassing.

6.3 Opschortende termijn

Na afronding van de beoordeling wordt een beslissing over de voorlopige gunning genomen. De gunningsbeslissing wordt bekend gemaakt via TenderNed. Voorlopige gunning vindt plaats door bekendmaking van het voornemen tot gunning aan de winnende bidder, gelijktijdig met de bekendmaking van dit voornemen aan de afgewezen bidders. Zij ontvangen daarover een motivering. De winnende bidder dient indien hierom verzocht wordt binnen 7 kalenderdagen de eventuele bewijsstukken toe te zenden.

De gemeente zal gedurende 20 kalenderdagen (de standstill termijn) na de dag van verzending van de gunningsbeslissing geen uitvoering geven aan de gunningsbeslissing teneinde bidders gedurende die termijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing. De termijn van 20 van kalenderdagen is een vervaltermijn op straffe van niet-ontvankelijkheid.

Het aanhangig maken gebeurt door het laten betekenen van de dagvaarding op het adres en ter attentie van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente. Ingeval een kort geding aanhangig wordt gemaakt, verzoeken wij u via TenderNed hiervan mededeling te doen.

Een bidder die een bodemprocedure aanhangig wenst te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank zal dit moeten doen binnen 30 kalenderdagen na de datum waarop het sluiten van de overeenkomst met de relevante redenen voor de gunningsbeslissing aan hem is medegedeeld. De termijn van 30 kalenderdagen is een vervaltermijn.

Bevoegd is de rechtbank Noord-Holland te Haarlem.

Na het verstrijken van de termijn van 20, respectievelijk 30 kalenderdagen als hierboven omschreven, zijn de rechten van bidders of gegadigden om tegen een gunningsbeslissing op te komen, vervallen en kunnen zij de gemeente daarvoor op geen enkele wijze meer aansprakelijk houden

6.4 Gelijke stand

De gunning zal plaats vinden op hoogste prijs.

Als twee of meer potentiële kopers volgens de beoordeling gelijk eindigen, is het aantal nul-op-de meter-woningen, dat onderdeel uitmaakt van de inschrijving, doorslaggevend. Indien ook deze gelijk is, zal door loting welke door een directeur van gemeente wordt

uitgevoerd, worden bepaald welke bieder de winnende is ten opzichte van de andere(n). Het bijwonen van de loting is toegestaan

6.5 Niet gunnen

De gemeente is niet verplicht de opdracht te gunnen. De gemeente kan de verkoop op het door hem wenselijk geachte moment beëindigen zonder dat dit tot enige aansprakelijkheid of schadeplichtigheid jegens potentiële koper leidt.

6.6 Wachtkamerregeling

Indien na definitieve gunning blijkt dat Inschrijver aan wie de verkoop definitief is gegund niet meer aan zijn (contractuele) verplichtingen kan voldoen, alvorens de definitieve notariële akte van levering is gepasseerd, is de gemeente gerechtigd de verkoop te gunnen door de rechtmatig opvolgende bieder van de oorspronkelijke aanbestedingsprocedure tegen door die bieder bij deze oorspronkelijke aanbestedingsprocedure geoffreerde voorwaarden indien het verzoek na definitieve gunning wordt gedaan, zonder dat voorafgaand aan deze verkoop een (her)aanbestedingsprocedure noodzakelijk is.

6.7 Klachten

Het kan voorkomen dat u het niet eens bent met een besluit of gedraging van ons. Voor al deze gevallen geldt dat wij dit zoveel als mogelijk informeel met u willen oplossen. Wij hanteren daarom de onderstaande procedure:

1. U maakt uw 'klacht' proactief en zo snel mogelijk, dus zodra die bij u bekend is of had kunnen zijn, gemotiveerd aan ons kenbaar, inclusief een alternatief voorstel. Wij reageren hierop inhoudelijk.
2. Mocht u zich niet kunnen vinden in onze reactie of onze reactie laat te lang op zich wachten, dan kunt u gebruik maken van het Klachtenmeldpunt Aanbesteden van Conducto B.V.(KMA) en dient u een klacht in. Een uitgebreidere omschrijving van het proces bij indiening treft u <https://www.klachtenmeldpuntaanbesteden.nl/leden/gemeente-dijkenwaard/>
3. Indien u het niet eens bent met het standpunt van het klachtenmeldpunt, of u bent van mening dat dit standpunt te lang op zich zal laten wachten, kunt u uw klacht voorleggen aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Holland (locatie Haarlem).

6.8 Diversen

De bepalingen koopovereenkomst zijn als bijlage toegevoegd. Tijdens de verkoopprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in opgestelde Nota's van Inlichtingen en de overige onderdelen en bijlagen van deze verkoopleidraad, de Nota's van Inlichtingen in rangorde voorgaan op (de onderdelen van) deze verkoopleidraad. Als Nota's van Inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert een later opgestelde Nota van Inlichtingen boven een eerder opgestelde.

Los van bovenstaande rangorde moeten potentiële kopers aan de verkoopprocedure zo spoedig mogelijk de gemeente op de hoogte stellen van geconstateerde tegenstrijdigheden.