

Selectieprocedure verkoop grond project Titelroas Boornbergum

SELECTIEDOCUMENT OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

Locatie: Titelroas Boornbergum

Status: Eindversie
Datum: 27 september 2023

1.	INHOUD VAN DE SELECTIEPROCEDURE	3
1.1	INLEIDING	3
1.2	HET VERKOCHE.....	3
1.3	BOUWMOGELIJKHEDEN	3
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 (GUNNINGSKRITERIUM)	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 aan de Titelroas 5 in Boornbergum. Voor de locatie is het wijzigingsplan 'Middelgeast-Boornbergum' vastgesteld, waarmee de bestemming is gewijzigd naar 'Wonen – 1' en/of 'Wonen – 2'. Dit wijzigingsplan is thans onherroepelijk.

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 Titelroas 5 te Boornbergum, kadastraal bekend gemeente Boornbergum, sectie F, perceelnummer nog nader te bepalen, ter grootte van circa 3.440 m² en zoals weergegeven op de als Bijlage 4b aan dit selectiedocument gehechte verkooptekening en verder ook te noemen 'het Verkochte'.

Bodemonderzoek(en)

Er is onderzoek verricht naar de milieuhygiënische staat van de bodem en het grondwater. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de als Bijlage 6 aan dit selectiedocument gehechte onderzoeksrapportage met kenmerk 220047 d.d. 31 januari 2022, uitgevoerd door Envisio Ingenieursbureau te Drachten.

Staat van het Verkochte

Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt, in bouwrijpe staat. De gemeente maakt het Verkochte onder meer vrij van bosschage en legt in het openbaar gebied een inrit en een DWA-riooluitlegger aan tot aan het Verkochte. De ringsloot zal voor rekening van de Gemeente worden verbreed voorafgaand aan de levering. Deze ringsloot is aangesloten met duikers op de gemeentelijke sloot.

Er wordt geen openbaar gebied gerealiseerd dat door de gemeente in eigendom wordt aanvaard; alle semi-openbare voorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het woonrijp maken dient dus voor rekening en risico van koper te worden gerealiseerd.

1.3 Bouwmogelijkheden

Op het Verkochte kan een bouwplan worden gerealiseerd bestaande uit 8 woningen van het type 'rug-aan-rug', met een gemeenschappelijk bijgebouw.
Het bouwplan moet gerealiseerd worden conform de bouwveloppe zoals aangehecht als Bijlage 5 en dient te voldoen aan het bestemmingsplan 'Kleine Kernen West' en het wijzigingsplan 'Middelgeast-Boornbergum'.

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 proceduuretijd 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 eigen verklaring aanbesteden, 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, bijlage 1b 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 eenmaal 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 de staat waarin het zich bevindt, in bouwrijpe staat.
2. Het minimale grondbod bedraagt € 100.000,- (*zegge: honderdduizend euro*), exclusief omzetbelasting en kosten koper.
3. De maximale VON prijs van de woningen bedraagt € 260.000,- (*zegge: tweehonderdzestigduizend euro*).
4. De woningen moeten worden toegewezen aan huishoudens waarvan het gezamenlijk bruto huishoudinkomen maximaal € 70.000,- (*zegge: zeventigduizend euro*) bedraagt.
5. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven.
6. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de grondprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting.
7. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.
8. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de modelkoopovereenkomst (Bijlage 4).

Biedingen die niet aan alle acht 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 Smallerland.

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 digitaal te zijn geüpload via TenderNed. De planning vindt u op TenderNed.

Stukken voor de selectiefase:

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1a | Ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument
(interactief in te vullen of printen, invullen, ondertekenen en uploaden) |
| Bijlage 1b | Ingevulde 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 | Ingevulde conformiteitenlijst |
| Bijlage 3 | Ingevuld biedingsformulier |

Alle documenten dienen tijdig, volledig en rechtsgeldig ondertekend 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, 1b en GVA 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.

Indien er twee inschrijvingen zijn met de gelijke hoogste biedingsbedrag dan wordt er geloot. In het bijzijn van beide inschrijvers wordt er op het gemeentehuis door de projectleider geloot wie als 1e en 2e in de beoordeling op prijs komt te staan.

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 3 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 (interactief invullen)
Bijlage 1b	Invulformat referenties
Bijlage 2a	Lijst van eisen
Bijlage 2b	Conformiteitenlijst
Bijlage 3	Biedingsformulier
Bijlage 4	Model Koopovereenkomst
Bijlage 4b	Voorlopige verkooptekening
Bijlage 5	Bouwenveloppe Titelroas, 21 november 2022
Bijlage 6	Bodemonderzoek kenmerk 220047 d.d. 31 januari 2022, uitgevoerd door Eniviso Ingenieursbureau te Drachten