

Selectieprocedure verkoop grond project De Drift fase 1

SELECTIEDOCUMENT OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

Locatie: De Drift Drachten

Status: Eindversie (versie 2)

DATUM: ~~18-DECEMBER-2023~~ 12 FEBRUARI 2024

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	6
3.	GUNNINGSFASE	7
4.	PROCEDURELE ASPECTEN	8
4.1	INDIENEN VAN ALLE STUKKEN VOOR DE SELECTIE- EN GUNNINGSFASE	8
4.2	BEOORDELING OP SELECTIECRITERIA	9
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	12
7.	VERVOLGTRAJECT	13
8.	BIJLAGEN	14

1. Inhoud van de Selectieprocedure

1.1 Inleiding

De gemeente Smallerland is eigenaar van het perceel grond aan De Drift in Drachten. Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Drachten – Drift' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw op de locatie in beginsel mogelijk.

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

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Drachten – De Drift is op 21 februari 2023 vastgesteld. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd, dus het bestemmingsplan is in werking getreden. Dit betekent dat er een omgevingsvergunning voor het bouwplan kan worden aangevraagd. Er is echter wel een beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Dit beroep acht de gemeente kansarm. Gelet daarop en om de vaart in de procedure te houden wil de gemeente graag dat de omgevingsvergunning conform planning (zijnde binnen 8 weken na de eigendomsoverdracht, zie artikel 14 lid 1 van de concept koopovereenkomst) wordt aangevraagd.

Indien tussen gunning en uiterlijk het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning blijkt dat het beroep tegen het bestemmingsplan toch gegrond wordt verklaard, zullen aan de koper de voor de omgevingsvergunning betaalde leges worden gerestitueerd, alsmede de tot dan toe, in redelijkheid onderling overeen te komen, door koper aantoonbaar gemaakte kosten ten behoeve van het bouwplan dan wel de kosten die nodig zijn om te komen tot aanpassing van het bouwplan. De eventuele AK & Winst derving wordt niet vergoed.

Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, maar er alsdan nog geen onherroepelijk vonnis is inzake het beroep, dient koper aan te vangen met de bouw. Voor zover het beroep na start bouw alsnog gegrond wordt verklaard, zal de omgevingsvergunning gelet op de huidige jurisprudentie niet worden vernietigd en kan het bouwplan worden afgerond en de woningen worden verkocht.

Kadastrale gegevens

Het onderwerp van deze selectieprocedure, verder ook genoemd 'Selectieprocedure', betreft het perceel plaatselijk bekend Drift (ongenummerd) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, perceelnummer 11126 (gedeelte), ter grootte van circa 3.885 m² en zoals weergegeven op de als Bijlage 4b aan dit selectiedocument gehechte (voorlopige) 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 7A en 7B aan dit selectiedocument gehechte onderzoeksrapportages uitgevoerd door Envisio Ingenieursbureau te Drachten, d.d. 20 februari 2018 (kenmerk 180127) en 15 november 2019 (kenmerk 190907). Hieruit blijkt dat de bodem van het Verkochte na sanering geschikt is gemaakt voor het beoogd gebruik ten behoeve van woningbouw.

Staat van het Verkochte

Het Verkochte wordt door de gemeente bouwrijp gemaakt. Hierbij zullen de huidige bomen en bosschages op de zuid- en westzijde van het Verkochte gehandhaafd blijven. De koper zal deze eventueel moeten inpassen in het ontwerp.

Er wordt door de "Koper" geen nieuw openbaar gebied gerealiseerd dat door de gemeente in eigendom wordt aanvaard; alle benodigde voorzieningen waaronder onder andere de entreeweg en voldoende parkeerplaatsen dienen op eigen (gemeenschappelijk) terrein te worden gerealiseerd. Deze voorzieningen binnen het Verkochte dienen dus voor rekening en risico van koper te worden gerealiseerd.

Het openbaar gebied rondom het Verkochte, niet zijnde het Verkochte zelf, wordt door de gemeente woonrijp gemaakt, dat wil zeggen dat er in het openbaar gebied onder meer een inrit en een riooluitleggers aangelegd worden tot aan het Verkochte, alsmede de benodigde groen, sloten, voetpaden en een brandweerpas. De openbare parkeerplaatsen aan de Drift worden eveneens door de gemeente gerealiseerd.

1.3 Bouwmogelijkheden

Op het Verkochte kan een bouwplan worden gerealiseerd bestaande uit maximaal 25 appartementen ten behoeve van de doelgroep ouderen met een leeftijd van 55+. De woningen moeten extern en intern toegankelijk en drempelvrij zijn ('levensloopbestendig').

Het bouwplan moet gerealiseerd worden conform de bouwenvolpoe zoals aangehecht als Bijlage 5 en het inrichtingsplan (Bijlage 6) en dient te voldoen aan het bestemmingsplan 'Drachten – Drift'.

De fundering van het gebouw moet trillingsarm worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door middel van boorpalen of gelijkwaardig.

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, daarvoor doorloopt zij deze 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 partijen te selecteren die een grondbieding mogen uitbrengen. 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 zowel de selectie- als 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. Het is niet toegestaan om de gemeente rechtstreeks te benaderen voor het stellen van vragen; u dient uw vragen via TenderNed te stellen, binnen de daarvoor op TenderNed vermelde termijn. De antwoorden op alle vragen worden (geanonimiseerd) gegeven in een Nota van Inlichtingen, die onderdeel uitmaakt van de Selectieprocedure. De Nota van Inlichtingen wordt na gereedkoming daarvan eveneens gepubliceerd op TenderNed.

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 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), een gedragsverklaring aanbesteden (GVA), KvK uittreksel 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. Er moeten twee referentieprojecten worden ingediend;
2. Beide referentieprojecten dienen in de laatste vijf (5) jaar te zijn afgerond;
3. Beide referentieprojecten dienen door de gegadigde daadwerkelijk te zijn uitgevoerd, dan wel, indien gegadigde onderdeel uitmaakt van een combinatie, door één van de combinanten.
In geval de gegadigde een ontwikkelaar is die niet zelf bouwt, dient het project alsnog voor eigen rekening en risico te zijn uitgevoerd; hiervan is mede sprake indien de ontwikkelaar een opdracht tot (onder)aanneming heeft verstrekt aan een bouwer. In dat geval dient de bouw van het project waarop deze Selectieprocedure betrekking heeft, te worden opgedragen aan de (onder)aannemer van wie het referentieproject is ingediend;
4. Indien hetzelfde referentieproject voor meerdere referentie-eisen wordt ingezet, dient voor iedere eis de betreffende pagina van de opgave, bijlage 1b te worden ingevuld en ondertekend;
5. 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 voormelde referentie-eisen, worden terzijde gelegd en uitgesloten van verder deelname.

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. De minimale grondbieding bedraagt € 1.016.000,- (*zegge: één miljoen zestienduizend euro*), exclusief omzetbelasting en kosten koper.
3. De bieding is gebaseerd op maximaal 25 appartementen met een oppervlakte tussen ~~90-85~~ – 11095 m² GBO (waarvan minimaal 20 binnen de categorie "Betaalbaar" en maximaal 5 t.b.v. het hogere segment).
4. De bieding is gebaseerd op toewijzing van de woningen aan de doelgroep ouderen met een leeftijd van 55+.
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 ondertekent de koop- en realisatieovereenkomst binnen 3 maanden na definitieve gunning.
9. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de model-koop- en realisatieovereenkomst (Bijlage 4).

Biedingen die niet aan alle voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname.

De inschrijving met hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor gunning van 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 rangorde op prijs komt te staan.

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 procesleider 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 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 Ingevoerde 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>
- Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

Stukken voor de gunningsfase:

- Bijlage 2b Ingevulde conformiteitenlijst
- Bijlage 3 Ingevuld biedingsformulier

Alle documenten dienen tijdig, ondertekend en volledig te zijn ingediend, op straffe van uitsluiting van verdere deelname. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om inschrijvers in staat te stellen kennelijke gebreken te herstellen. De bijlagen mogen ook (digitaal) ingevuld worden maar bestaande teksten mogen niet aangepast worden, 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. De gemeente kan navraag doen bij de opdrachtgever die op het referentieblad is aangegeven. Indien op basis van de bewijsstukken blijkt dat betreffende inschrijver niet voldoet aan de selectiecriteria, zal deze inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname.

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 worden uitgesloten van verdere deelname.

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	
Publicatie Nota van Inlichtingen	
Indienen inschrijving	
Beoordeling inschrijvingen	
Voornemen tot gunning	
Bezwaartermijn 20 dagen	
Verificatiebespreking	
Definitieve gunning	

Hierboven staat de planning van de procedure die doorlopen gaat worden. De planning met data en tijdstippen van de Selectieprocedure 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 koop- en realisatieovereenkomst 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 koop- en realisatieovereenkomst 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 de 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 koop- en realisatieovereenkomst 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 koop- en realisatieovereenkomst ook 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 de definitieve gunning treden de gemeente en de winnende inschrijver in overleg om de koop- en realisatieovereenkomst 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 koop- en realisatieovereenkomst, dan wel door de koop- en realisatieovereenkomst 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 Selectieprocedure 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 Koop- en realisatieovereenkomst
Bijlage 4b	Voorlopige verkooptekening d.d. 07-06-2023
Bijlage 5	Bouwenveloppe Drift fase 1 d.d. 12 december 2022
Bijlage 6	Inrichtingsplan De Drift fase 1 d.d. 28-06-2023
Bijlage 7A	Bodemonderzoek BUS sanering van Enviso Ingenieursbureau te Drachten, d.d. 20 februari 2018 (kenmerk 180127)
Bijlage 7B	Verkennd bodemonderzoek van Enviso Ingenieursbureau te Drachten, d.d. 15 november 2019 (kenmerk 190907)