

Gunningsdocument

**Biedingsprocedure verkoop bouwrijpe
grond voor realisatie van ongeveer 50
woningen in het plan Sallandstraat te
Haalderen, gemeente Lingewaard**

(gunning)

Projectnummer: ZS-1202581

Projectnaam: Woningen Sallandstraat Haalderen

Inhoudsopgave

1. Begrippenlijst	5
2. Inleiding	8
2.1 Aanleiding	8
2.2 Doelstelling	14
2.3 Procedure	14
2.4 Communicatie	14
3. Opgave 15	
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling	15
3.1.1 <i>Indicatief stedenbouwkundig plan</i>	15
3.1.2 <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	15
3.1.3 <i>Woningbouwprogramma</i>	15
3.1.4 <i>Beperkingen voortvloeiend uit de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken</i>	15
3.2 Ontsluiting, parkeren en inrichting openbare ruimte	16
3.3 Algemene ambities en randvoorwaarden van de opgave	16
3.3.1 <i>Ruimtelijke ambities en randvoorwaarden</i>	16
3.3.2 <i>Functionele ambities en randvoorwaarden</i>	16
3.3.3 <i>Technische ambities en randvoorwaarden</i>	17
3.3.4 <i>Sociale ambities en randvoorwaarden</i>	17
3.3.6 <i>Financiële ambities en randvoorwaarden</i>	17
3.4 Kern van de opgave met specifieke ambities en randvoorwaarden	18
3.5 Tot slot	18
4. Inschrijving	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Minimumeisen	19
4.3 Inschrijvingsproducten	19
4.3.1 <i>Productie 1</i>	19
4.3.2 <i>Productie 2</i>	21
4.3.3 <i>Inschrijfdocumenten</i>	21
4.4 Gunningscriteria	21
4.4.1 <i>G1 Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen:20 punten</i>	23
4.4.2 <i>G2 Visie op de opgave:40 punten</i>	23

4.4.3 G3 Duurzaamheid:30 punten	24
4.4.4 G4 Omgevingsmanagement:10 punten	25
4.4.5 G5 Prijs	25
5. Uitsluitingsgronden & Geschiktheidseisen	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Uitsluitingsgronden	27
5.2.1 Inschrijving handelsregister	27
5.2.2 Verklaring Belastingdienst	27
5.2.3 Gedragsverklaring	27
5.2.4 Voorkennis & belangenverstrengeling	27
5.3 Geschiktheidseisen	28
5.3.1 Financiële en economische draagkracht	28
5.3.2 Technische bekwaamheid	28
6 Beoordeling	29
6.1 beoordelen	29
6.1.1 Beoordelingscommissie	29
6.1.2. De procedure	29
6.2 Planning	30
6.2.1 Deelname Biedingsprocedure	30
6.2.2 Tijdschema	30
6.3 Bewijsstukken	30
6.4 Voornemen tot Gunning	31
7. Voorbehouden & voorwaarden	32
7.1 Voorbehouden Gemeente	32
7.1.1 Inleiding	32
7.1.2 Voorbehoud niet tot gunning over te gaan	32
7.1.3 Voorbehoud Bibob	32
7.1.4 Voorbehoud onjuiste/ onvolledige informatie	32
7.1.5 Voorbehoud in geval van niet voldoen aan de eisen	33
7.2 Aanspraken op vergoedingen	33
7.3 Inschrijven	33
7.4 Gestanddoeningstermijn	33
7.5 Rangorde documenten	33
7.6 Voorwaardelijkheden	33
7.7 Publiciteit & eigendom	34
7.8 Voertaal	34
7.9 Toepasselijk recht en geschillen	34

8. Bijlagen	35
Bijlage 1 Concept Uitgiftetekening	35
Bijlage 2 Eigen verklaring	36
Bijlage 3 Model beschrijving referentieproject kerncompetentie	38
Bijlage 4 Model bij inschrijving door Combinatie	39
4a Terbeschikkingstellingsverklaring technische middelen Derden	39
4b Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid	40
Bijlage 5 Bankgarantie	42
Bijlage 6 Concept Koopovereenkomst	44
Bijlage 7 Biedingsformulier koopprijs	45
Bijlage 8 Model Inlichtingen	46
Bijlage 9 Bibob-vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties	47
Bijlage 10 Checklist warmtetransitie	48
Bijlage 11 Identiteitsconcept sociale huurwoningen	49

1. Begrippenlijst

Beoordelingscommissie

De commissie bestaande uit leden van de verschillende Gemeentelijke vakafdelingen aangevuld desgewenst met externe expertise met kennis van landschapsarchitectuur en/of stedenbouw en architectuur die de Inschrijvingen zullen beoordelen op basis van de Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Gunningscriteria. Aan deze commissie worden twee omwonenden toegevoegd die een adviserende rol hebben.

Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria voor Inschrijving van een Inschrijver.

Bewijsstukken

Stukken waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de Uitsluitings- en geschiktheidsgronden conform hetgeen is verklaard in de bij Inschrijving ingediende Eigen Verklaring.

Biedingsprocedure

De procedure ten behoeve van de Inschrijving van een Inschrijver.

Bijlage

Aanhangsel dat volledig deel uitmaakt van het Gunningsdocument alsook van de Overeenkomst.

BPKV

Beste Prijs-Kwaliteitverhouding; stelsel van Gunningscriteria op basis waarvan de gunning zal plaatsvinden.

Combinatie

Twee of meer Ondernemingen die een gezamenlijke Inschrijving indienen, waarbij de Ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het juist en volledig voldoen aan alle verplichtingen, voortvloeiend uit de Overeenkomst.

Contractant

De Inschrijver die na het Gunningsbesluit partij zal zijn bij de Koopovereenkomst.

Derde

Elke natuurlijke- of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Gemeente

De Gemeente Lingewaard als uitschrijver van de Biedingsprocedure.

Geschiktheidseis(en)/Minimumeis(en)

Eisen waaraan een Inschrijver minimaal dient te voldoen (knock-out eisen) om voor Inschrijving en gunning in aanmerking te komen. Geschiktheidseisen zien op de kwalitatieve beoordeling van de Inschrijver.

Gunningsbesluit

Besluit van de Beoordelingscommissie op basis waarvan aan de winnende Inschrijver de Opgave wordt gegund. Het Gunningsbesluit betreft een voornemen tot gunning en houdt dus geen aanvaarding in van de Inschrijving aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht. Zo spoedig mogelijk maar niet eerder dan 20 kalenderdagen na verzending van het Gunningsbesluit treedt de Gemeente in contact met de Inschrijver aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht om mee te delen of de gemeente tot daadwerkelijke gunning zal overgaan. Pas met het definitieve Gunningsbesluit is de Koopovereenkomst tot stand gekomen.

Gunningscriterium

De criteria op basis waarvan tijdens de Gunningsfase de beste Inschrijver wordt geselecteerd.

Gunningsfase

Tweede ronde van de Biedingsprocedure waarin de geselecteerde partijen worden uitgenodigd een Inschrijving te doen bestaande uit een plan en een prijs zoals omschreven in het Gunningsdocument, waarna beoordeling zal plaatsvinden zoals omschreven in dit Gunningsdocument. De Inschrijver met het beste plan en prijs (beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV)) wordt als beoogd contractpartij uitgenodigd voor de ontwikkelfase.

Gunningsdocument

Document, inclusief Bijlagen, dat de voorwaarden bevat voor Inschrijving, alsmede de criteria en methode voor het beoordelen van een geschikte Inschrijver voor het sluiten van de Koopovereenkomst.

Indieningsbescheiden Uitnodiging

De documenten die door of namens de Gemeente Lingewaard zijn opgesteld of worden opgevraagd ten behoeve van de Inschrijving.

Inschrijver

Een Deelnemer die een Inschrijving indient die gebaseerd is op de Uitnodiging tot Inschrijving, inclusief Bijlagen en eventuele Nota(s) van Inlichtingen.

Inschrijving

De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Inschrijver die is gebaseerd op het bepaalde in dit Gunningsdocument.

Koopovereenkomst

De overeenkomst die tussen partijen tot stand komt na het Gunningsbesluit.

Minimale koopprijs

De koopprijs die minimaal dient te worden betaald voor het in eigendom verkrijgen van de bouwpercelen.

Nota van Inlichtingen

De Nota's van inlichtingen uit de Gunningsfase, waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Inschrijver zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen en aanvullingen van het Gunningsdocument.

Onderaannemer

Een Ondernemer die in opdracht van een Inschrijver of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de Opgave uitvoert.

Onderneming/Ondernemer

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. De termen „aannemer”, „leverancier” of „dienstverlener” omvatten elke natuurlijke- of rechtspersoon of elk openbaar lichaam of elke Combinatie van deze personen en/of lichamen die respectievelijk de levering van producten of uitvoering van diensten op de markt aanbiedt.

Opgave

De Opgave die onderwerp is van de Overeenkomst die gesloten zal worden tussen de Gemeente en Inschrijver met de best beoordeelde Inschrijving.

Overeenkomst

Schriftelijk vastgelegde afspraken tussen de Gemeente en de Inschrijver met de best beoordeelde Inschrijving, gebaseerd op wat is gevraagd en is aangeboden.

Rangorde:

Van stukken zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst.

Uitnodiging tot Inschrijving

Het gunningsdocument (inclusief bijlagen) dat betrekking heeft op de Gunningsfase van de marktinschrijving en waarop de Inschrijving gebaseerd is. Hierin wordt onder meer beschreven de Opgave, de te volgen gunningsprocedure en Gunningscriteria.

Uitsluitingsgronden

Eisen die zien op omstandigheden die de (persoon van de) Inschrijver zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan een marktinschrijving kunnen rechtvaardigen.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Lingewaard maakt woningbouw mogelijk op een perceel te Haalderen, gelegen aan de Sallandstraat. De gemeente Lingewaard is eigenaar van het perceel. Door burgemeester en wethouders van Lingewaard is op 29 mei 2024 een vergunning verleend op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om af te wijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan zodat woningbouw kan worden toegestaan en de locatie bouwrijp kan worden gemaakt. De vergunning is in werking getreden maar nog niet onherroepelijk vanwege een nog lopende beroepsprocedure.

De locatie wordt in twee fasen bouwrijp gemaakt. Na afronding van elke fase wordt deze woonrijp gemaakt.

De gemeente Lingewaard heeft een start gemaakt om de eerste fase van de locatie bouwrijp te maken. De planning is erop gericht dat de tweede fase van de locatie in de tweede helft 2026 volledig bouwrijp is, maar vanaf omstreeks 1 juli 2025 is het gehele hoofdelektra- en waternet aanwezig en kan vanaf dat moment een aantal bouwaansluitingen worden aangevraagd en gerealiseerd. Aansluiten van de gebouwen op nutsinfra kan pas na de uitvoering van nutswerken omstreeks medio 2026.

Het bouwperceel is kadastraal bekend gemeente Bemmelen sectie L 1219 en heeft een oppervlakte van 47.163 m².



Afbeelding 1 Kadastrale situatie

De gemeente Lingewaard heeft besloten om tot gefaseerde verkoop van het perceel over te gaan. Voor de eerste fase is een deel van het perceel reeds verkocht aan een woningcorporatie voor de bouw van uitsluitend sociale huurwoningen. In de tweede fase zal een deel van de locatie eveneens rechtstreeks worden verkocht aan een woningcorporatie voor de realisatie van uitsluitend sociale huurwoningen.

De bouwrijpe percelen voor het overige woningbouwprogramma in de tweede fase worden via een biedingsprocedure verkocht. De gemeente verzorgt de parkeerplaatsen in het gebied die nodig zijn voor alle woningen. De parkeerplaatsen worden aangelegd in de fase van het woonrijp maken.

Raadsbesluit 11 mei 2023

Op 11 mei 2023 heeft de raad met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet een Lijst bindend advies en participatie vastgesteld. Dit besluit houdt in dat de raad, na inwerkingtreding van die wet per 1 januari 2024, in de gelegenheid moet worden gesteld een bindend advies uit te brengen voor woningbouwuitbreiding buiten de bestaande bebouwde komgrens zoals hier aan de orde) vanaf 3 woningen. Tevens is in dat raadsbesluit vastgelegd dat voor die situaties een verplichte participatie noodzakelijk is. Volgens het Participatiebeleid gemeente Lingewaard en het Toetsingskader verplichte participatie voor initiatiefnemers moet de aanvrager bij de aanvraag een participatieverslag indienen.

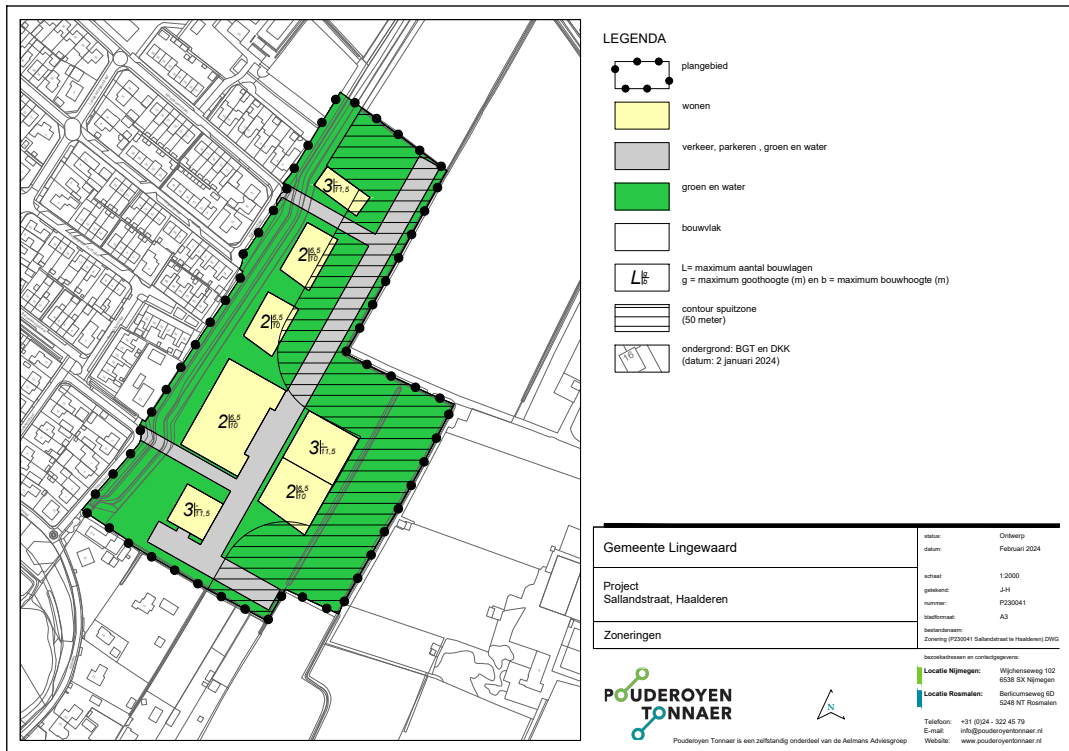
Raadsbesluit 14 december 2023

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Lingewaard op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor (geldig tot 1 januari 2024) besloten de Lijst van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is) onder 'Algemeen' aan te vullen met de categorie 'Het toevoegen van maximaal 130 (flex)woningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen aan de Sallandstraat in Haalderen'. Tevens is onder meer besloten het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Verleende vergunning 29 mei 2024

De vergunning die is verleend op 29 mei 2024 heeft betrekking op een afwijking van het planologisch gebruik en is verleend op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. De aanvraag om vergunning is namelijk ingediend voor 1 januari 2024 en op grond van het overgangsrecht is de wetgeving op de aanvraag van toepassing zoals die gold voor 1 januari 2024. Gelet op het raadsbesluit van 14 december 2023 hoefde de gemeenteraad geen separate verklaring van geen bedenkingen meer af te geven.

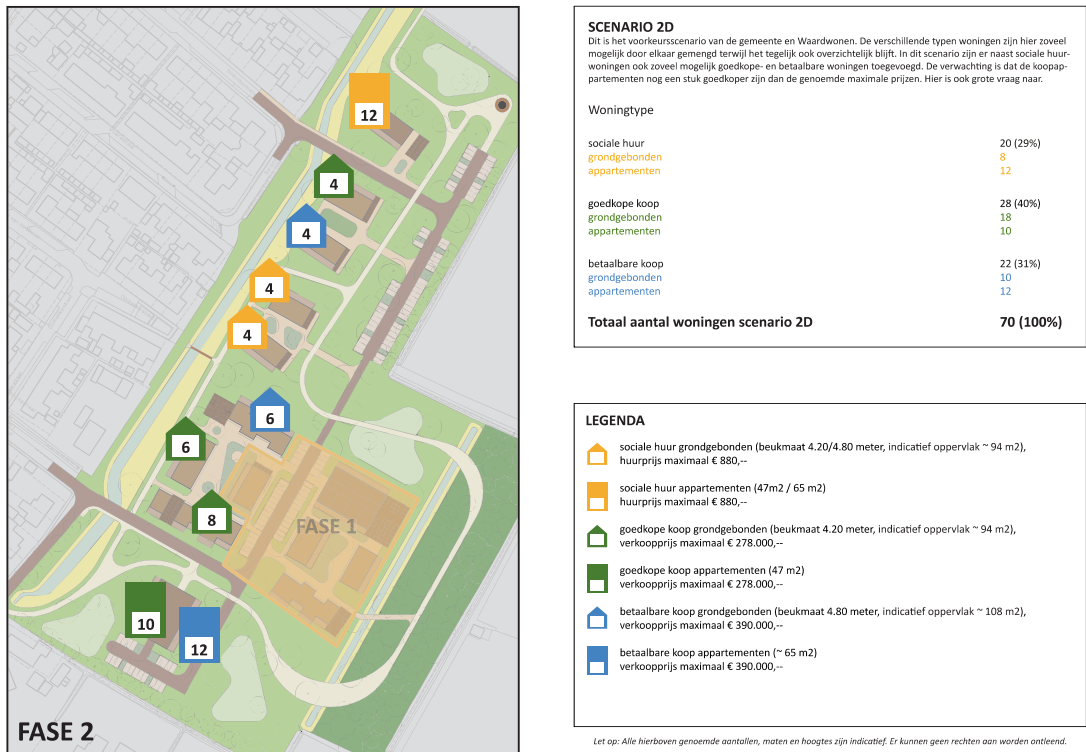
Bij de vergunning is een aantal bijlagen opgenomen. Bijlage 3 bevat een zoneringskaart. Op die zoneringskaart is het maximaal aantal bouwlagen aangegeven, alsmede het bouwvlak waarbinnen gebouwd kan worden. De zoneringskaart is leidend bij de beoordeling van omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.



afbeelding 2 zoneringskaart

Raadsbesluit heroriëntatie 12 september 2024

Op 12 september 2024 nam de raad een besluit over de heroriëntatie van het aanvankelijke woningbouwprogramma. Op 14 december 2023 werd namelijk door de raad een amendement aangenomen, waarin gevraagd wordt een heroriëntatie op het vervolg van het project aan de raad voor te leggen in de vorm van scenario's voor de tweede fase van 70 woningen. Op 12 september 2024 heeft dat besluit tot heroriëntatie plaatsgevonden en is scenario 2d vastgesteld. Dit scenario past in de verleende vergunning voor het planologisch gebruik, mits niet wordt afgeweken van de zoneringskaart.



afbeelding 3 Kaart scenario 2d

Noodzaak van een nieuw bindend advies

Zo lang de vergunning van 29 mei 2024 nog niet onherroepelijk is, is voor elke aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor 3 woningen of meer een separaat bindend advies van de raad nodig.

Gemeente maakt bouwrijp

De gemeente maakt de bouwpercelen bouwrijp. *De gemeente hanteert de volgende definitie van "bouwrijp": Klaar maken (afgewerkt op de gewenste peilhoogtes en met inachtneming van gesloten grondbalans) voor de voorgenomen bebouwing met dien verstande dat het terrein bereikbaar is, er geen sprake is van obstakels (zoals niet gesprongen explosieven, kabels, leidingen, funderingen, etc.) die de realisering van het Project belemmeren en nutsvoorzieningen zijn aangelegd tot aan de grens van de Kavels, inclusief een aansluitpunt waar het riool op kan worden aangesloten, een en ander zodat de Kavels geschikt zijn voor de beoogde bestemming wonen en tuin. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aan te leggen terras met een diepte van 3 m1.*

De werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van de tweede fase starten reeds in 2025. De planning is erop gericht dat de tweede fase van de locatie in de tweede helft 2026 volledig bouwrijp is, maar vanaf omstreeks 1 juli 2025 is het gehele hoofdelektra- en waternet aanwezig en kan vanaf dat moment een aantal bouwaansluitingen worden aangevraagd en gerealiseerd. Daarvoor is de medewerking van de koper van de percelen in de tweede fase vereist. Deze dient op 2 juni '25 input te leveren voor het combi-Kabels en Leiding (datum hoogbouwoverleg wordt door Combi-Sion gepland en zal waarschijnlijk in week 25 van 2025 zijn). Koper zal aanwezig moeten zijn en moeten notuleren tijdens dit combi-hoogbouwoverleg en zal in dit overleg input ophalen voor nadere detaillering van in pandige nutsdistributie.

De benodigde input voor het hoogbouwoverleg betreft voornamelijk:
'de checklist warmtetransitie' plus de bouwkundige uitwerking van het gebouw inclusief in pandige nutsdistributie tot aan de meterkast(en)' en dit geldt zowel voor de hoogbouw als ook voor de grondgebonden woningen, onder voorbehoud van nader gevraagde gegevens van de zijde van de nutsbedrijven. De checklist is als bijlage 10 bij dit document gevoegd.

Gemeente maakt woonrijp

Na afronding van de bouw maakt de gemeente het plangebied woonrijp op basis van onderstaand indicatief inrichtingsplan

2.2 Doelstelling

In de Gunningsfase staat het vervaardigen en beoordelen van de Inschrijvingen centraal. De beoordeling van de Inschrijvingen dient uiteindelijk te leiden tot de Inschrijver met wie de Gemeente de Koopovereenkomst wil sluiten. De Gemeente wil een partij selecteren die de grond van de Gemeente tegen marktconforme voorwaarden koopt en vervolgens voor eigen rekening en risico, op basis van de Inschrijving tot ontwikkeling en realisatie brengt. Aan de Inschrijver met de hoogste score op de Gunningscriteria en daarmee de Inschrijving met de beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV) wordt een Koopovereenkomst gesloten.

2.3 Procedure

De Gemeente heeft gekozen voor een Biedingsprocedure met een Gunningfase. Aan de Gunningfase kunnen partijen deelnemen die daartoe zijn uitgenodigd en door middel van de Inschrijving hebben aangegeven aan de criteria voor deelname te kunnen voldoen. Er wordt gekozen voor een biedingsprocedure en geen formele aanbesteding omdat de verkoop van bouwrijpe grond geen gunning van een publieke dienst, levering of werk betreft in de zin van de Aanbestedingswet. Het is niet de bedoeling om op voorhand de kenmerken van de opgave te definiëren of een beslissende invloed op het ontwerp ervan uit te oefenen. Wel is het de bedoeling om de voorgenomen plannen op voorhand vanuit de regulerende bevoegdheid die de gemeente heeft op het gebied van stedenbouw te onderzoeken en op basis daarvan een besluit te nemen.

Hoewel in het onderhavige geval dus geen sprake is van aanbestedingsplichtige onderdelen, worden uiteraard wel de aanbestedingsbeginselen van *gelijke behandeling, transparantie, objectiviteit en proportionaliteit* wel in acht genomen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12 en 1.13 (afdeling 1.2.3) van de Aanbestedingswet 2012. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze procedure van toepassing tenzij hiernaar expliciet wordt verwezen.

In de Gunningfase staat het beoordelen van voornoemde Inschrijvingen centraal. De beoordeling van de Inschrijvingen dient uiteindelijk te leiden tot de Inschrijving van één Inschrijver met wie de Gemeente de Koopovereenkomst zal sluiten. De gunning geschiedt op basis van de beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV). De winnende partij is de beoogd koper van de grond en de risicodragende ontwikkelaar en realisator van het plan.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning over te gaan of om tijdens de procedure deze tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In een dergelijk geval is de Gemeente niet gebonden aan het aangaan van een overeenkomst en/of het vergoeden van kosten.

2.4 Communicatie

De Gemeente-treedt inzake deze Biedingsprocedure op als uitschrijver van deze Biedingsprocedure. De Gemeente laat zich in deze Opgave vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de marktinschrijving, zijnde:

Emphasis ruimtelijke ontwikkeling en juridisch advies
Postbus 1
5056 ZG Berkel-Enschot
info@emphasis-advies.nl

De contactpersoon mag slechts worden benaderd via Tendernd.

3. Opgave

Dit hoofdstuk omvat de ruimtelijke uitgangspunten van het ontwerp voor de invulling van het project woningen Sallandstraat Haalderen.

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling

In het project is een aantal thema's leidend geweest bij de ontwikkeling van de planopzet. Ze vormen tezamen de conceptuele basis voor de beoordeling van de Inschrijvingen.

3.1.1 *Indicatief stedenbouwkundig plan*

Voor de totale planontwikkeling is een indicatief stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan omvat een brede landschappelijke zone die wordt ingericht als "aantrekkelijke kernrandzone" zoals bedoeld in de Omgevingsvisie Lingewaard.

3.1.2 *Beeldkwaliteitsplan*

Voor het plan is een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld, waarbij ook op gebouwniveau eisen zijn gesteld. Bij het besluit over de heroriëntatie van 12 september 2024 is het Beeldkwaliteitsplan (besluit van 14 december 2023) gehandhaafd.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn stedenbouwkundige spelregels opgenomen die bindend zijn voor de planuitwerking. Deze zijn aangegeven op bladzijde 6 en 7 van het Beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan zijn spelregels opgenomen voor de woningen. Deze zijn toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning.

3.1.3 *Woningbouwprogramma*

Bij het besluit van 12 september 2024 is het woningbouwprogramma vastgesteld voor de tweede fase. Ongeveer 20 woningen dienen als sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. De locaties waar deze sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd, zijn concreet aangegeven op afbeelding 3.

Ongeveer 28 woningen dienen te worden gerealiseerd in de goedkope koopsector, waarvan 18 grondgebonden en 10 appartementen). De maximale verkoopprijs is € 278.000,-- v.o.n. (grens woondeal 2.0 2024)

Ongeveer 22 woningen dienen te worden gerealiseerd als betaalbare koopwoningen waarvan 10 grondgebonden en 12 appartementen. De maximale verkoopprijs is € 390.000,-- v.o.n. (grens woondeal 2.0.2024)

De maximale verkoopprijzen zijn op afbeelding 3 aangegeven.

3.1.4 *Beperkingen voortvloeiend uit de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken*

- Werkzaamheden dienen buiten broedseizoen plaats te vinden. Tevens geldt een algemene zorgplicht voor beschermde dieren en planten .
- Voor de emissie van stikstof en de depositie ervan op Natura 2000 gebieden is een berekening gemaakt. Zonder toepassing van interne saldering zijn er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen significante nadelige gevolgen voor N2000-gebieden, ondanks dat sprake is van een zeer beperkte overschrijding van de kritische depositiewaarde. Ecologisch is op basis van

- de Natuurdoelanalyse van de provincie Gelderland gemotiveerd dat er geen significante negatieve effecten zijn.
- In de stikstofrapportage is een worstcasescenario voor maximaal 130 woningen berekend, allen te realiseren binnen hetzelfde kalenderjaar.
 - In het totale plangebied worden 167 parkeerplaatsen aangelegd waarvan er 8 voldoende ruim zijn gedimensioneerd om te worden ingezet als parkeerplaats voor minder validen. In zoverre wijkt het aantal parkeerplaatsen af van het Inrichtingsplan. Nader aan te passen aan de hand van de in de toekomst geldende parkeernormen. Deze parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd op in het plan aangegeven zones. Het inrichtingsplan is indicatief en er kunnen altijd nog wijzigingen plaatsvinden.
 - De bovenste 2,5 meter onder het maaiveld is archeologisch vrijgegeven. Dat betekent dat de grond daaronder niet mag worden geroerd. Indien toch palen worden toegepast dan dienen grond vervangende schroefpalen te worden gebruikt. Het palenplan dient vooraf te worden getoetst en goedgekeurd door het bevoegd gezag. In de omgevingsvergunning zal een aanvullende voorwaarde worden opgenomen dat, indien in de toekomst wordt gesloopt, de verwijdering van de heipalen alleen archeologisch vriendelijk mag plaatsvinden.
 - De toekomstige gebouwen zullen worden getoetst middels een BENG-berekening. Het hoofdmateriaal zal hout zijn. Een combinatie met een ander duurzaam materiaal is mogelijk, mits dat materiaal ondergeschikt is. De te gebruiken materialen dienen duurzaam te zijn, een gegarandeerde levensduur te bezitten van minstens 50 jaar en op een mooie en eenduidige manier te verouderen. Er wordt gestreefd naar een natuurinclusief resultaat. De woningen dienen zo veel mogelijk klimaatadaptief en circulair te worden uitgevoerd.

3.2 Ontsluiting, parkeren en inrichting openbare ruimte

Voor de ontsluiting van de wijk zal plaatsvinden via de Sallandstraat. In de bouwfase zal een ontsluiting worden gerealiseerd. De aanleg van parkeerplaatsen wordt door de gemeente in de woonrijfphase meegenomen. De inrichting van de wijk zal in opdracht van de gemeente plaatsvinden, waarbij het voor de openbare ruimte d.d. 1 juli 2024 opgesteld door Zambeli landschapsarchitectuur als indicatieve onderlegger zal dienen. Het inrichtingsplan kan tussentijds nog wijzigen als gevolg van nieuwe inzichten of vanwege technische noodzakelijkheid. De technische uitwerking van woningen en terrassen zal nader beschikbaar worden gesteld. Op basis van deze uitwerking zijn eisen beschikbaar voor het aanbieden van regenwater, etc.

3.3 Algemene ambities en randvoorwaarden van de opgave

De inzendingen dienen te voldoen aan algemene ruimtelijke, functionele, technische, sociale, ruimtelijk-juridische en financiële ambities en randvoorwaarden. Inzendingen die niet aan deze ambities en randvoorwaarden voldoen worden uitgesloten van verdere deelname.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3.4 de kern van de opgave, en de specifieke ruimtelijke ambities en randvoorwaarden behandeld.

3.3.1 Ruimtelijke ambities en randvoorwaarden

De gebouwen dienen te voldoen aan de zoneringskaart. Ze dienen te voldoen aan hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitsplan en worden getoetst aan het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan. In een nader besluit van 7 oktober 2024 zijn aanvullende voorschriften op de vergunning van 29 mei 2024 opgenomen.

3.3.2 Functionele ambities en randvoorwaarden

Het woningbouwprogramma is bindend en hiervan mag niet worden afgeweken. Het is toegestaan in elke categorie meer woningen te realiseren mits de bebouwing past in de verleende omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik.

3.3.3 Technische ambities en randvoorwaarden

Getoetst wordt dat de woningen duurzaam worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat de woningen dienen te worden getoetst door middel van een BENG-berekening. Verder zal hout het hoofdmateriaal zijn en andere materialen zijn hieraan ondergeschikt. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke milieuprestatie-eis. De te gebruiken materialen dienen voor het overige circulair te zijn en de mate van circulariteit dient te worden beoordeeld door middel van de BCI. Groene daken en groene gevels worden op prijs gesteld. Tevens worden maatregelen die zien op natuurinclusief bouwen op prijs gesteld.

3.3.4 Sociale ambities en randvoorwaarden

De doelstelling is dat de woningen geschikt zullen zijn voor een brede doelgroep en dat deze worden bestemd voor de diverse categorieën woningzoekenden die op de verschillende woningtypes zijn aangewezen, zoals in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023 is aangegeven.

3.3.5 Ruimtelijk-juridische ambities en randvoorwaarden

Ten behoeve van de realisatie van de woningen is geen aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk aangezien de ontwerpen van de woningen dienen te passen in de reeds verleende omgevingsvergunning voor het afwijkende gebruik.

De omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas kunnen worden verleend na het uitbrengen van een positief bindend advies door de gemeenteraad. Een bindend advies is verplicht zo lang de omgevingsvergunning voor het afwijkende gebruik nog niet onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning voor het afwijkende gebruik is reeds in werking getreden. Een verzoek om voorlopige voorziening, ingediend op 20 november 2024, is ingetrokken op 10 december 2024, omdat de werkzaamheden voor de bouw aan de Sallandstraat niet starten vóór de zitting in de bodemprocedure. Deze zitting vindt plaats op 13 maart 2025. De gemeente Lingewaard heeft besloten om de eerste fase al bouwrijp te maken en er is reeds een vergunning verleend voor de bouw van de woningen in de eerste fase. De gemeente Lingewaard zal eveneens vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het afwijkend gebruik van het gehele perceel tot bouwrijpmaken overgaan.

3.3.6 Financiële ambities en randvoorwaarden

De financiële aanbieding vindt plaats op basis van een voorgeschreven minimumprijs als volgt:

18 grondgebonden woningen goedkope koop: kavelprijs € 17.000,00, grondquote 8,2 %, prijspeil € 306.000
10 appartementen goedkope koop kavelprijs € 40.000,-- grondquote 21,7 % € 400.000,--
10 grondgebonden woningen betaalbare koop kavelprijs € 60.000,-- grondquote 21,5 % € 600.000,--
12 appartementen betaalbare koop, kavelprijs € 42.500,-- grondquote 18,7 % € 510.000,--

De aanbieding vindt plaats op basis van een voorgeschreven minimumprijs van € 1.816.000,-- ex BTW. De aanbieding is een netto bedrag en is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en vrij van verdere verrekening. Het staat de marktpartij vrij om een hogere koopprijs te bieden om daarmee een betere beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV) te realiseren.

Het vaststellen van verdere en meer specifieke financiële afspraken gebeurt bij vaststelling van de koopovereenkomst. Betaling vindt plaats bij levering van de bouwrijpe grond. Levering vindt plaats binnen een maand na de verlening van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de uitvoering van de bouwactiviteiten.

De maximale v.o.n. prijs van de te realiseren woningen dient te voldoen aan hetgeen is opgenomen in afbeelding 2.

Vanwege de grote behoefte aan de te realiseren woningen dient de bouwtijd zo kort mogelijk te zijn.

Bij ondertekening van de Koopovereenkomst met betrekking tot de koop van bouwrijpe percelen moet een bankgarantie tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting uit deze overeenkomst worden gesteld ter hoogte van € (bedrag) (zegge: (bedrag in letters) EURO) zijnde vijf procent van de Koopprijs, woordelijk volgens het als Bijlage 5 aangehechte model.

De bankgarantie dient te worden verstrekt door een financiële instelling die is gevestigd binnen de EU met een rating van minimaal A volgens Standard & Poor's én die is opgenomen in het register voor kredietinstellingen en financiële instellingen van De Nederlandsche Bank.

In de Koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding opgenomen. Tevens wordt in de Koopovereenkomst opgenomen dat binnen 3 maanden nadat de Koopovereenkomst is getekend een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Binnen 3 maanden nadat de verleende omgevingsvergunning bruikbaar is geworden, dienen de werkzaamheden te worden gestart en binnen de door de Inschrijver aangegeven bouwtijd te zijn afgerond. Dit is als zodanig in de koopovereenkomst opgenomen. Over de aansluiting op de nutsvoorzieningen is in dit document in paragraaf 2.1 op de bladzijden 11 en 12 nadere informatie gegeven.

3.4 Kern van de opgave met specifieke ambities en randvoorwaarden

Gevraagd wordt om een voorstel te doen voor de realisatie van de woningen zoals opgenomen in het woningbouwprogramma voor de tweede fase. Het voorstel dient te voldoen aan de hiervoor bedoelde ambities en randvoorwaarden, zoals opgenomen in de paragrafen 3.3.1 t/m 3.3.6. Tevens dient aangegeven te worden of en hoe wordt voldaan aan hetgeen is aangegeven in paragraaf 3.1.4.

3.5 Tot slot

Doel en uitkomst van de Biedingsprocedure is het sluiten van een *Koopovereenkomst* tussen de winnende partij en de Gemeente na gunning. In de Koopovereenkomst wordt opgenomen dat de marktpartij binnen een bepaalde periode na het sluiten van de Koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning moet indienen zodat er daadwerkelijk ook een omgevingsvergunning tot stand kan komen.

De Biedingsprocedure is voor de Gemeente succesvol wanneer er een geschikte en bekwame marktpartij wordt geselecteerd die met de ontwikkeling en realisatie de woningen volgens het woningbouwprogramma een zo goed mogelijke invulling geeft aan de randvoorwaarden en ambities van het woningbouwprogramma in de tweede fase.

4. Inschrijving

4.1 Inleiding

De Inschrijvers worden uitgenodigd een Inschrijving te doen op basis van onderhavig Gunningsdocument. Daarnaast wordt de Inschrijver gevraagd om een aanbod te doen dat minimaal de hoogte dient te hebben van de Minimale koopprijs. Nadat is vastgesteld en besloten door de Gemeente welke Inschrijver de beste beoordeelde Inschrijving (BPKV) heeft gedaan, wordt deze Inschrijver in de gelegenheid gesteld een Koopovereenkomst te sluiten. De Inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht via Tendered.

4.2 Minimumeisen

Aan de Inschrijving worden een tweetal minimale eisen gesteld die gelden als knock-out eis in de Gunningsfase. De eisen zijn voor wat betreft 1) dat het onvoorwaardelijke aanbod van Inschrijver ten minste gelijk of hoger moet zijn aan de Minimale koopprijs en 2) dat de Inschrijving past binnen de volgende kaders:

1. De omgevingsvergunning afwijkend gebruik d.d. zie bijlagen 1 en 2
2. De spelregels als opgenomen in hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitsplan
3. Het minimale aantal woningen met een afwijking van maximaal 10% in het woningbouwprogramma en de verdeling zoals opgenomen in scenario 2d en vastgesteld bij raadsbesluit van 12 september 2024
4. Een milieuprestatie gebouw (MPG) die voldoet aan de wettelijke eis van 0,8
5. De uitvoering plaatsvindt met hout als hoofdmateriaal
6. Het vastgestelde maximale prijsniveau van de woningen in de diverse categorieën zoals opgenomen in scenario 2d
7. Het appartementengebouw dient te zijn voorzien van een lift

4.3 Inschrijvingsproducten

De Inschrijving bestaat uit twee digitale producties in pdf-formaat en een Uittreksel KvK. In paragraaf 4.3.1 staan vormvereisten genoemd, in paragraaf 4.4.1 staan de inhoudelijke eisen genoemd .

4.3.1. Productie 1

Productie 1 bestaat tenminste uit de volgende *verplichte onderdelen*:

1. *G1 lokaal en consumentgericht ontwikkelen: 20 punten*
Een *stedenbouwkundige visie* op het lokaal en consumentgericht ontwikkelen en de verbeelding daarvan in een verkavelingsplan/plantekeningen op SO-niveau en in 3D visualisaties.
In de visie en/of verbeelding dient minimaal zichtbaar te worden gemaakt:
 - a. Een motivatie dat het plan past in de lokale en regionale behoefte aan woningen en dat de woningen primair ten goede komen van de uiteindelijke kopers van de woningen uit achtereenvolgens 1. Haalderen 2. de gemeente Lingewaard en 3. de regio
 - b. Een motivatie waaruit blijkt dat er sterk consumentgericht is ontwikkeld in nauwe samenhang met de omgeving. Onder consumentgericht wordt verstaan op welke wijze de woon- en/of gebruikswensen van de op de omgeving afgestelde potentiële doelgroepen/kopers in het ontwikkelproces werden onderkend en vertaald als (maatwerk) opties bij de latere ontwikkeling
 - c. De mate van de gewenste differentiatie in de opzet van het woningbouwplan, waarbij afwisseling wordt gezocht tussen gevarieerde woningtypes en verschijningsvorm binnen de totaalopgave en een opzet van steeds dezelfde woningen qua type en verschijningsvorm wordt voorkomen

- d. Het aantal te realiseren woningen, het aantal m² g.b.o. en de von-prijs per categorie binnen de kaders die worden gevormd door de verleende omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal twintig (20) punten worden verkregen.

2. G2 Een visie op de Opgave (40 punten) :
 - a. Het te realiseren programma voor de functie woningbouw met aanduiding van de buitenruimte inclusief een programma-tabel (aantallen woningen/eenheden) m² bvo en m² gbo (indien van toepassing);
 - b. Dat de realisatie van het plan zich verbindt met de kwaliteiten van het inrichtingsplan voor de openbare ruimten en dat wordt ingespeeld op de inhoud van de hoofdstukken 2 en 3 van het Beeldkwaliteitsplan
 - c. Een volumestudie waaruit blijkt of het programma binnen de kaders van de bouwmassa past zoals die in de verleende omgevingsvergunning, het Beeldkwaliteitsplan en scenario 2d zijn opgenomen
 - d. De plattegronden en de doorsnede van de verschillende eenheden met daarin zichtbaar de organisatie van de plattegrond van het appartementengebouw/de woningen als geheel, de interne logistiek en haar relatie met de buitenruimte en het parkeren (schaal 1:200);
 - e. De dak-plattegrond van het plan met daarin zichtbaar de kaprichtingen (schaal 1:1000);
 - f. De voorgestelde materiaalkeuzes en architectuur in de vorm van geveltekeningen (schaal 1:200) en 3D visualisaties (hiertoe kunnen ook de 3D visualisaties worden gebruikt zoals gevraagd
 - g. Een verantwoording van het aantal m² groen aan gevels en op daken voor het plan als geheel
 - h. Het geheel van voorzieningen die worden getroffen met het oog op natuurinclusief bouwen.

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal veertig (40) punten worden verkregen.

3. G3 Duurzaamheid (30 punten)
 - a) Voor dit onderdeel wordt onderbouwd wat de milieuprestatie is van het woningbouwprogramma als geheel. Dit wordt onderbouwd tegen de achtergrond van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG). De milieuprestatieberekening wordt uitgevoerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken. Hieronder de link naar deze methode.

[Bepalingsmethode | Stichting Nationale Milieudatabase](#)

- b) Daarnaast wordt een onderbouwing gegeven van de te bereiken circulariteitsindex van het woningbouwprogramma als geheel, de zogenaamde BCI aan de hand van de BCI gebouw.

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal dertig (30) punten worden verkregen.

4. G4 Omgevingsmanagement (10 punten)

Korte beschrijving waarin de Gemeente wil terugzien hoe de Inschrijver om gaat met de *buurten omgevingsparticipatie* tijdens de ontwikkeling en de realisatie van het plan, op welke wijze Inschrijver van plan is de (tijdelijke) overlast ten gevolge van de realisatie voor de omgeving en omwonenden te beperken, wat de aanpak daarbij is en op welke wijze de Inschrijver het bouwproces duurzaam gaat vormgeven.

Er kunnen voor dit onderdeel maximaal tien (10) punten worden verkregen.

Voor *productie 1* gelden de volgende *verplichte kenmerken*:

1. Productie 1 heeft *een inhoudsopgave* met doorlopende (pagina)nummering;
2. De tekeningen met een voorgeschreven schaal zijn *voorzien van schaal aanduiding en noordpijl*;
3. De productie heeft *A3 formaat*;
4. De totale productie 1 bestaat uit *maximaal 30 pagina's A3*;
5. De productie is in *pdf-formaat* met minimaal 300 dpi.

4.3.2. Productie 2

Productie 2 bestaat uit de onvoorwaardelijke *aanbieding voor de te betalen koopprijs* kosten koper exclusief BTW prijspeil 1 november 2025. De bieding dient gelijk aan of hoger te zijn dan het door de Gemeente aangegeven Minimale koopprijs. Dit is een knock-out eis. De aanbieding voor de te betalen koopprijs dient in het verplichte format (Bijlage 8) te worden gegeven en dient separaat ingediend te worden van productie 1.

4.3.3. Inschrijfdocumenten

Onderstaande tabel geeft aan waaruit de Inschrijving in de Gunningsfase dient te bestaan.

	Omschrijving	Document
1.	Productie 1	Digitale productie in pdf.
2.	Productie 2	Conform format in Bijlage 8
3.	Inschrijving Kamer van Koophandel	Uittreksel KvK

Tabel 1: Checklist Indieningsvereisten Inschrijving

Het onder punt 3 in tabel 1 genoemde Inschrijving Kamer van Koophandel mag op het moment van inschrijven niet ouder zijn dan zes maanden.

Door de Inschrijver aan wie de hoogste score kan worden toegekend en met wie een koopovereenkomst kan worden gesloten dienen nog een Gedragsverklaring alsmede een verklaring belastingdienst te worden overgelegd.

Inschrijvingsproducten of documenten waarom de Gemeente niet expliciet heeft verzocht als Indieningsvereisten Inschrijving, worden door de Gemeente niet in de beoordeling betrokken. Zie in dit kader ook de verplichte kenmerken die voor productie 1 gelden.

4.4 Gunningscriteria

De gunning vindt plaats op grond van de beste prijs en kwaliteitsverhouding.

Voor de factor prijs kunnen 100 punten worden verdiend.

Voor de factor kwaliteit kunnen eveneens 100 punten worden verdiend.

De factor prijs bepaalt 40 % van de eindscore. Het aantal punten (max 100) wordt voor de eindscore vermenigvuldigd met 0,4.

De factor kwaliteit (G1, G2, G3 en G4) bepaalt 60 % van de eindscore. Het aantal punten voor de factor kwaliteit wordt vermenigvuldigd met 0,6.

In tabel 2 zijn de (sub)Gunningscriteria opgenomen en in tabel 3 de beoordelingsrichtlijn.

Gunningscriteria
<p><i>Kwaliteit (100 punten) 60 % van de eindscore</i></p> <p>G1. Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen 20 punten G2. Visie op de opgave 40 punten G3. Duurzaamheid: 30 punten G4: Omgevingsmanagement: 10 punten</p> <p><i>Prijs (100 punten): 40 % van de eindscore</i></p>

Tabel 2: Overzicht Gunningscriteria

Beoordelingscriteria G1, G2, G3 en G4

Richtlijn	Wegingsfactor
<p>Uitmundend Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de Opgave doorgrondt en alle beoogde doelstellingen kan realiseren.</p>	100%
<p>Goed Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van goede kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde doelstellingen (deels) kan realiseren</p>	75%
<p>Voldoende: Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en is in voldoende mate in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente voldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie voldoende aanwezig is of dat er voldoende verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave voldoende en kan de beoogde doelstellingen voldoende realiseren</p>	50%
<p>Redelijk: Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een redelijke mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van redelijke kwaliteit en is in redelijke mate in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De informatie is van redelijke, maar niet voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente redelijk tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie deels ontbreekt of dat er enig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave in redelijke mate en kan de beoogde doelstellingen realiseren</p>	25 %
<p>Geen/slecht Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende Gunningscriterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de Gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde doelstellingen onvoldoende realiseren</p>	0%

Tabel 3: Beoordelingsrichtlijn Gunningsfase

4.4.1 G1 Lokaal en consumentgericht ontwikkelen: 20 punten

Het Gunningscriterium Lokaal en consumentgericht ontwikkelen wordt beoordeeld aan de hand van de navolgende deelaspecten van de Inschrijving waarmee tezamen maximaal 20 punten kunnen worden verkregen.

Deelaspect 1: inspelen op de behoefte (stedelijk ontwikkelen)

Voor het verschaffen van voorkeur aan Inschrijver uit achtereenvolgens 1. Haalderen 2. Gemeente Lingewaard 3. de regio Arnhem-Nijmegen door middel van een systeem van exclusieve aanbidding gedurende een periode van 3 maanden worden 5 punten toebedeeld

Deelaspect 2: hoe worden de woon- en/of gebruikswensen van de op de omgeving afgestemde potentiële doelgroepen onderkend en vertaald als (maatwerk)opties bij de latere uitontwikkeling

Aangezien de doelgroep een belangrijk uitgangspunt is bij het consumentgericht ontwikkelen: hoe wordt omgegaan met de wensen van de doelgroep die op voorhand nog niet bekend is. Bij dit aspect wordt beoordeeld hoe de ontwikkelaar de toekomstige doelgroep zou willen bereiken en welke waarborgen en mogelijkheden er zijn voor nieuwe gebruikers om hun wensen kenbaar te maken.

Verwezen wordt naar het identiteitsconcept van de sociale huurwoningen dat als Bijlage 11 bij dit document is gevoegd.

Voor het bieden van een mogelijkheid van maatwerkoptie(s) worden punten toebedeeld De inschrijver met het hoogste aantal maatwerkopties krijgt 5 punten.

Deelaspect 3: in welke mate is het plan gedifferentieerd van opzet

Hoeveel verschillende woningtypes (plattegronden, indeling, verschijningsvorm) worden gerealiseerd en hoe is de menging van woningtypes georganiseerd.

De inschrijver met het hoogste aantal verschillende woningtypes krijgt 5 punten

Deelaspect 4: de te realiseren von-prijs voor de woningen

Als minimum vereiste is het aantal woningen opgenomen per categorie binnen de kaders die worden gevormd door de verleende omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Per categorie zijn de maximale von-prijzen opgenomen. De Inschrijver die erin slaagt de von-prijs het laagst te houden ten opzichte van de het aantal m2 gbo krijgt binnen de categorie goedkope koop 3 punten en de Inschrijver die de von prijs het laagst weet te houden ten opzichte van het aantal m2 gbo in de categorie betaalbare koop krijgt 2 punten.

Score	Goedkope koop	Betaalbare koop	totaal
Laagste von prijs per m2 gbo	3	2	5

4.4.2. G2 Visie op de opgave: 40 punten

Het gunningscriterium stedelijk en consumentgericht ontwikkelen wordt beoordeeld aan de hand van de volgende deelaspecten van de inschrijving waarmee tezamen 40 punten kunnen worden verkregen.

Deelaspect 1: de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan

In welke mate voldoet het voorgestelde plan aan de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan en specifiek de spelregels van hoofdstuk 2 en de uitgangspunten voor de gebouwen in hoofdstuk 3. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij het ontwerp voor de woningen in fase 1 waarbij vergunning is verleend voor de bouw van 49 sociale huurwoningen in fase 1 van het plan. Hierna de link naar de visualisatie van het ontwerp van deze woningen

[Sallandsgoed fase 1 - Haalderen - Waardwonen](#)

De Inschrijver die het beste aan de uitgangspunten voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan krijgt 10 punten, de daarop volgende Inschrijvers respectievelijk 7,5 punten, 5 punten en 2,5 punt.

Deelaspect 2: de bouwtijd en het eventuele gebruik van fabrieksmatig geproduceerde woningen

Vanwege de grote mate van woningbehoefte bestaat de voorkeur om de bouwopgave zo snel mogelijk te verwezenlijken met inachtneming van aansluiting van nutsvoorzieningen in Q2 2026. Als daarvoor gebruik gemaakt kan worden van snelle bouwmethoden, fabriekmatig geproduceerde concepten etc. dan is de snelheid van het bouwproces ook een beoordelingskader.

De Inschrijver die de snelste bouwtijd kan garanderen vanaf Q2 2026 krijgt 10 punten, de daarop volgende Inschrijvers respectievelijk 7,5 punten, 5 punten en 2,5 punt. De aangegeven bouwtijd in de bieding zal ook in de koopovereenkomst worden geborgd.

Deelaspect 3: aansluiting op het inrichtingsplan

Gemotiveerd wordt hoe de woningen antwoord geven op het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

De Inschrijver die met zijn plan het beste aansluit op het inrichtingsplan krijgt 10 punten, de daarop volgende Inschrijvers respectievelijk 7,5 punten, 5 punten en 2,5 punt.

Deelaspect 4: hoeveelheid groen en natuurinclusief bouwen

De Inschrijver met het hoogste aantal vierkante meters groen op de daken en aan de gevels krijgt 5 punten. De Inschrijver die het grootste aantal verblijfplaatsen realiseert voor doelsoorten krijgt eveneens 5 punten. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij de ecologische quickscan welke is uitgevoerd door Nipa ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik.

4.4.3 G3 Duurzaamheid: 30 punten

Het Gunningcriterium Duurzaamheid wordt beoordeeld aan de hand van de MPG-en BCI-score. Aangesloten wordt bij [Het Nieuwe Normaal](#). De scores worden per woningtype gemiddeld en vervolgens gewaardeerd. Voor de bepaling van de gemiddelden, worden het werkelijk aantal woningen en hun individuele scores opgeteld en gedeeld door het aantal aangeboden woningen per type. Deze waardering wordt voor de vier verschillende typen woningen afzonderlijk uitgevoerd en ook afzonderlijk gewaardeerd.

Het totale aantal punten dat wordt toegekend is een optelsom van de MPG punten, en de BCI punten per woningtype. Dit levert de volgende schematische verdeling in scores op waarbij in totaal maximaal 20 en minimaal 0 punten te behalen zijn:

Score	Goedkope koop	Betaalbare koop	totaal
MPG	8	8	16
BCI	7	7	14
Totaal			30

Punten MPG:

De gemiddelde MPG wordt afgerond tot twee decimalen achter de komma. Per woningtype worden middels onderstaande methodiek de punten als volgt toegekend:

- a. De inschrijver met de laagste MPG score krijgt 8 punten
- b. De inschrijver met de op een na laagste MPG score krijgt 5 punten
- c. De inschrijver met de op twee na laatste MPG score krijgt 2 punten
- d. Alle andere inschrijvers krijgen 0 punten voor de MPG score

In het geval meerdere inschrijvers op twee decimalen afgerond dezelfde MPG-score hebben, dan krijgen zij alle het hoge aantal punten. De eventuele inschrijvers daarop volgend krijgen een puntenaantal op gelijke wijze als in het geval er niet meerdere inschrijvers exact dezelfde MPG score hebben.

Punten BCI:

Bij de beoordeling van de BCI-score worden dezelfde cijfers en methode gebruikt als bij de MPG-score staat omschreven met uitzondering dat er geen afronding in decimalen plaatsvindt en dat de toewijzing van punten van hoogste naar laagste BCI-score verloopt. Dus hoe hoger de BCI hoe beter de score.

4.4.4 G4 Omgevingsmanagement:10 punten

Het Gunningcriterium Omgevingsmanagement wordt beoordeeld aan de hand van de navolgende deelaspecten van de Inschrijving waarmee tezamen maximaal 10 punten kunnen worden verkregen. De Gemeente is ervan overtuigd dat goede communicatie en samenwerking met de directe omgeving bijdraagt aan een vlotte en succesvolle ontwikkeling en realisatie van het project. Inschrijver dient kort zijn visie uiteen te zetten op de wijze waarop Inschrijver tijdens de voorbereiding en realisatie van het project verbinding maakt met de omgeving en met de bewoners in de directe omgeving in het bijzonder. Indien Inschrijver zijn bedrijfsvisie kan onderbouwen met één referentie waaruit aantoonbaar blijkt hoe Inschrijver zijn visie heeft waargemaakt, kan Inschrijver meer punten krijgen bij de beoordeling.

Als toetsingscriteria voor het omgevingsmanagement worden de volgende factoren in acht genomen

1. Wordt er een specifiek participatietraject met de omgeving gevoerd ?
2. Wordt de omgeving vooraf in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen?
3. Zo ja, worden informatiebijeenkomsten gehouden ?
4. Wordt de mogelijkheid geboden voor een contactpunt voordat de bouw van start gaat ?
5. Wordt tijdens de bouw een communicatiepunt ingesteld zodat voor omwonenden een vast aanspreekpunt wordt geboden om klachten in te dienen of vragen te stellen ?

Per criterium/factor kunnen maximaal twee punten worden toegekend op moment dat men maximaal hierop scoort.

4.4.5 G5 Prijs

Het Gunningcriterium Prijs wordt beoordeeld aan de hand van het ingediende aanbod voor de te betalen koopprijs waarmee maximaal 100 punten kunnen worden verkregen. Door de Inschrijvers moet tenminste een aanbod worden gedaan ter grootte van de Minimale koopprijs van € 1.816.000,00 exclusief BTW op prijspeil 1 november 2025 (Minimumeis). De Inschrijver met het hoogste bod boven de Minimale koopprijs ontvangt 100 punten, de volgende Inschrijvers ontvangen een aantal punten dat wordt bepaald door een breukdeel waarvan de teller wordt gevormd door het uitgebrachte bod en de noemer door het uitgebrachte hoogste bod vermenigvuldigd met 100, dus:

$$\frac{\text{Uitgebrachte bod}}{\text{Hoogste bod}} \times 100$$

Alle getallen worden afgerond op 1 cijfer achter de komma.

De Inschrijvers moeten voor het indienen van hun aanbieding tot betaling van de koopprijs het biedingsformulier gebruiken (zie Bijlage 8). Het grondbod is prijsvast tot één jaar na indiening. Binnen dat jaar dient de overdracht van de grond plaats te vinden anders vervalt het aanbod.

5. Uitsluitingsgronden & Geschiktheidseisen

5.1 Inleiding

De Inschrijvers zullen worden getoetst aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen. Deze eisen bestaan uit een door de Gemeente gestelde ervaringseis en de eis dat Inschrijver moet beschikken over de competenties die benodigd zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het is aan de Inschrijver om onomstotelijk aan te tonen dat Inschrijver over de benodigde competenties beschikt. Het niet voldoen aan alle Geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de resterende procedure (knock-out).

Inschrijver hoeft niet zelf aan alle eisen te voldoen, hij kan zich ook beroepen op de financiële draagkracht of de bekwaamheid van een andere partij. Dit kan alleen als hij kan aantonen daar daadwerkelijk over te beschikken. Dit kan via combinatievorming of derden-beroep.

5.2 Uitsluitingsgronden

5.2.1 Inschrijving handelsregister

De Inschrijver dient te zijn ingeschreven in het handelsregister volgens de voorschriften van de Nederlandse wet. Het uittreksel van het handelsregister wordt door de voor inschrijving in aanmerking komende Inschrijver aan de Gemeente verstrekt, gelijktijdig bij de digitale Inschrijving. Tevens dient de Eigen Verklaring (bijlage 2) te zijn ondertekend.

5.2.2 Verklaring Belastingdienst

De Inschrijver dienen te hebben voldaan aan alle verplichtingen ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen en belastingen. De verklaring van de Belastingdienst dient door de voor Inschrijving in aanmerking komende Inschrijver aan de Gemeente te worden verstrekt via Tendered.

5.2.3 Gedragsverklaring

De Inschrijver dient te verklaren dat zijn Onderneming, of een bestuurder ervan, in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de Inschrijving, niet bij een onherroepelijk rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens één van de nakomende omstandigheden; deelneming aan een criminele organisatie, betrokken bij (ambtelijke) omkoping en fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.

De Gemeente kan Inschrijver verzoeken om bewijsmiddelen waaruit blijkt dat hij niet verkeert in één van de voornoemde omstandigheden. Bij de digitale Inschrijving kan worden volstaan met het ondertekenen van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 2).

Voorts dienen de Inschrijver er rekening mee te houden dat de Gemeente zich het recht voorbehoudt zowel gedurende de Biedingsprocedure als gedurende de looptijd van de Overeenkomst een Onderneming te screenen indien er op grond van enig signaal dat de Gemeente bereikt, op welke wijze dan ook, een vermoeden rijst dat er sprake is van een ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

In Bijlage 5 bij dit Inschrijvingsdocument is het begrip 'ernstige beroepsfout' door de Gemeente nader ingevuld en is mede opgenomen onder welke voorwaarden deze uitsluitingsgrond wordt toegepast (proportionaliteitstoets) en onder welke voorwaarden de Gemeente gerechtigd is een reeds tot stand gekomen Overeenkomst te wijzigen, op te schorten of te ontbinden.

5.2.4 Voorkennis & belangenverstremgeling

Diegenen die intern betrokken zijn bij de voorbereiding, de uitvoering en de beoordeling van de Biedingsprocedure zijn in principe uitgesloten van deelname aan deze Inschrijvingsprocedure, dit naar het oordeel van de Gemeente. Dit geldt ook voor de daarbij betrokken externe (advies) bureaus of bedrijven.

5.3 Geschiktheidseisen

5.3.1 Financiële en economische draagkracht

De Inschrijver verklaart door indiening van de Eigen Verklaring (zie Bijlage 2), dat de financiële en economische draagkracht voldoende is om de Opgave uit te kunnen voeren. Dit vertaalt de Gemeente naar de volgende financiële eisen voor deze Opgave:

1. een Solvabiliteit van tenminste 15%;
2. Eigen vermogen van tenminste € 3,0 mln.

Daarbij gelden de volgende definities voor deze begrippen;

1. Solvabiliteit = eigen vermogen/balans totaal;
2. Eigen vermogen = eigen vermogensdeel op de balans.

De Inschrijver dient daarnaast een stabiele Onderneming te zijn wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de Opgave. De Inschrijver, al dan niet controleplichtig, dient dit te verklaren door ondertekening van de Eigen verklaring (zie Bijlage 2). Een Onderneming of een instelling is volgens artikel 396 BW 2 wettelijk controleplichtig indien een Onderneming twee voorgaande boekjaren achtereenvolgende heeft voldaan aan twee van de drie criteria: a) omzet van meer dan € 12,0 mln., b) een balanstotaal van meer dan € 6,0 mln., c) meer dan 50 medewerkers in dienst.

In de Gunningsfase verlangt de Gemeente van de Inschrijver een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening waaruit bovenstaande blijkt. Voor niet-jaarrekening plichtige Ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

De Inschrijver dient verzekerd te zijn voor wettelijke (beroeps)aansprakelijkheidsrisico's. Deze verzekering dient een dekking te hebben van minimaal € 5 mln. per gebeurtenis voor materiele schade en € 5 mln. voor dood of letsel van personen. De verzekering dient een einddatum te kennen die gelegen is vier jaar na het tijdstip waarop de Gemeente de grond zal leveren. De Inschrijver verklaart door ondertekening van de Eigen Verklaring, dat aan deze eis wordt voldaan. De Inschrijver dient desgevraagd, na voorlopige gunning, een kopie van het polis blad te kunnen overleggen.

5.3.2 Technische bekwaamheid

Aan de hand van het indienen van een referentie dient de Inschrijver aan te tonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van onderhavige marktinschrijving te kunnen uitvoeren. De Inschrijver dient aantoonbaar over de onderstaande kerncompetentie te beschikken.

Kerncompetentie Woningbouwontwikkeling:

Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van woningbouwprojecten met een omvang van ten minste 20 woningen. Het project dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden;

1. Een project dat is uitgevoerd voor eigen rekening en risico van Inschrijver;
2. Het project dat is opgeleverd in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Inschrijving;

Indieningsbescheiden

De Inschrijver dient de bovengenoemde kerncompetentie aan te tonen door middel van minimaal één referentieproject. De Inschrijver mag in een korte schriftelijke toelichting aangeven waarom juist voor dit referentieproject is gekozen. De Inschrijver gebruikt hiervoor Bijlage 3a 'Model beschrijving referentieproject kerncompetentie'. Het referentieproject bevat tevens een tevredenheidsverklaring.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om het door Inschrijver ingediende referentieproject nader te verifiëren met betrekking tot:

1. de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject;
2. de tevredenheid van de betreffende opdrachtgever(s) / betrokkenen;

6 Beoordeling

6.1 beoordelen

6.1.1 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie heeft de taak de Inschrijvingen op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de in dit Gunningsdocument bekendgemaakte Minimumeisen en Gunningscriteria.

Een vertegenwoordiger van de Gemeente als genoemd in paragraaf 2.4 houdt toezicht op de beoordelingsprocedure maar heeft geen stem.

6.1.2. De procedure

1. De gemeente nodigt de partijen uit die een complete en rechtsgeldige Inschrijving hebben ingediend, om deel te nemen aan de Biedingsprocedure;
2. Na Inschrijving controleert de contactpersoon voor deze Biedingsprocedure of de Inschrijvingen voldoen aan de Inschrijvingsvereisten zoals beschreven in Hoofdstuk 4. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten volledig te zijn ingediend en ondertekend door een daartoe rechtsgeldig bevoegde functionaris van Inschrijver zoals blijkt uit de inschrijving in het nationale Handelsregister van de Kamer van Koophandel. In het geval van Inschrijving door een Combinatie dienen alle Combinanten de Inschrijving door een daartoe rechtsgeldig bevoegde functionaris te laten ondertekenen.
3. De gemeente vraagt aanvullend de van toepassing zijnde bewijsstukken op. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten volledig te worden ingediend. Na aanlevering van de opgevraagde bewijsstukken, controleert de afdeling Inkoop of de Inschrijvingen *compleet en (rechts)geldig* zijn en of wordt voldaan aan de Uitsluitings- en geschiktheidsgronden conform hetgeen is verklaart in de bij Inschrijving ingediende Eigen Verklaring.
4. Inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld hun Inschrijvingen toe te lichten ten overstaan van de Beoordelingscommissie.
5. De Gemeente *beoordeelt de Inschrijvingen* op basis van de Gunningscriteria. De leden van de Beoordelingscommissie wegen afzonderlijk de verschillende onderdelen van de Inschrijving. Toekenning van het totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt in consensus en op basis van de beoordelingsrichtlijn plaats. Bij de beoordeling van de Inschrijvingen worden prijs en kwaliteit onafhankelijk van elkaar beoordeeld om daarna pas in consensus tot een eindoordeel te komen. De biedingen (productie 2) worden door de afdeling Inkoop daartoe gescheiden gehouden van de plannen (productie 1) zodat de biedingen niet bekend zijn bij de beoordeling van de kwaliteit. Na beoordeling van de kwalitatieve Gunningscriteria toetst de Beoordelingscommissie of de Inschrijving voldoet aan de *Minimumeisen* (knock-out eisen). De Minimum eis is dat het onvoorwaardelijke grondbod van Inschrijver ten minste gelijk moet zijn aan het Minimale grondbod en dat volledig en zonder voorbehoud wordt voldaan aan de eerder genoemde kaders
6. De Inschrijver met de hoogste totaalscore komt in aanmerking voor gunning. Van Inschrijvingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, plaatst de Beoordelingscommissie de Inschrijving waarvan de score op het G1 Stedenbouw & Architectuur het hoogste is in de rangorde als hoogste van die gelijk geëindigde Inschrijvingen. Indien vervolgens de scores van die Inschrijvers ook weer gelijk zijn, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde Inschrijvingen.
7. Indien de Inschrijver met de hoogst behaalde score op het moment van gunning *in surseance van betaling verkeert, failliet is of informatie uit Bibob-onderzoek* voor de Gemeente aanleiding geeft haar medewerking te weigeren of in te trekken, zal zij niet tot gunning aan Inschrijver over gaan.
8. De Gemeente neemt *een besluit tot voorlopige gunning* op basis van het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie en stelt van dit besluit alle Inschrijvers op de hoogte.

9. Na de *definitieve gunning* komt de Gemeente met de Inschrijver met de hoogste puntenbeoordeling binnen drie weken een Koopovereenkomst overeen.

6.2 Planning

6.2.1 Deelname Biedingsprocedure

De Gemeente maakt bij deze Biedingsprocedure gebruik van een uitnodiging per TenderNed. De Inschrijving dient via TenderNed te verlopen. Het is niet toegestaan op andere wijze met de Gemeente te communiceren. Ook is het niet toegestaan andere functionarissen van de Gemeente dan de in paragraaf 2.4 genoemde contactpersoon rechtstreeks te benaderen over deze Biedingsprocedure. Overtreding van deze bepaling kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de Biedingsprocedure.

Indien Inschrijver problemen ondervindt met het versturen van berichten, het indienen van gegevens en bescheiden of anderszins met het digitaal verzenden van stukken, dient hij contact op te nemen met TenderNed en in tweede instantie met de contactpersoon van de gemeente.

6.2.2 Tijdsschema

In onderstaande tabel is de planning voor de Gunningsfase opgenomen. De Gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de aangegeven planning aan te passen. Inschrijvers worden hierover tijdig geïnformeerd. Met uitzondering van de wettelijk vastgestelde termijnen, kunnen Inschrijvers geen rechten ontleen aan de aangegeven planning.

Omschrijving	Datum & tijdstip
Verzenden uitnodiging tot Inschrijving	24 februari 2025
Vragen stellen ten behoeve van de Nota van inlichtingen uitsluitend via het dashboard in TenderNed	10 maart 2025;12.00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen	24 maart 2025
Sluitingsdatum inzenden inschrijving uitsluitend via het dashboard in TenderNed	22 mei 2025 12.00 uur
Presentatie en beoordeling	26 en 28 mei 2025
Aanleveren documenten tbv hoogbouwoverleg 19 juni 2025 obv beoordeling beoordelingscommissie	2 juni 2025
Voorlopige gunning	17 juni 2025
Definitieve gunning	15 juli 2025

Tabel 4: Tijdschema planning gunningprocedure **Totaal ca 6 maanden**

6.2.3 Vragen

Vragen kunnen tot en met de datum vermeld in het tijdsschema uitsluitend via TenderNed worden gesteld. Gebruik hiervoor het Model Inlichtingen, zie Bijlage 11 van dit Gunningsdocument. De vragen worden geanonimiseerd opgenomen en beantwoord in een Nota van Inlichtingen Gunningsfase. Deze Nota zal via TenderNed worden verstrekt.

6.3 Bewijsstukken

De Gemeente heeft de bevoegdheid om bij de Inschrijver aan wie het voornemen tot gunning zal worden uitgebracht nogmaals de juistheid na te gaan van de door de betreffende Inschrijver verstrekte gegevens en documenten tijdens de Inschrijvingsfase inclusief daartoe aangeleverde bewijsstukken (Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen). De documenten in paragraaf 4.3.3 van dit Gunningsdocument zijn daarvan niet uitgezonderd. Indien Inschrijver het gevraagde bewijs niet dan wel niet binnen de daartoe gestelde termijn aanlevert, wordt zijn Inschrijving terzijde gelegd, behoudens in het geval van overmacht. Dit ter beoordeling aan de Gemeente.

6.4 Voornemen tot Gunning

Na beoordeling van de Inschrijvingen en eventuele controle van de voor gunning in aanmerking komende Inschrijver maakt de Gemeente op grond van haar Gunningsbeslissing aan alle Inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig bekend aan welke Inschrijver de Gemeente voornemens is de Koopovereenkomst te gunnen.

De Gunningsbeslissing betreft een voornemen tot gunning en houdt dus geen aanvaarding in van de Inschrijving aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht. Zo spoedig mogelijk maar niet eerder dan 20 kalenderdagen na verzending van de Gunningsbeslissing treedt de Gemeente in contact met de Inschrijver aan wie het gunningsvoornemen is uitgebracht om mee te delen of de gemeente tot daadwerkelijke gunning zal overgaan. Pas met het definitieve Gunningsbesluit is de Koopovereenkomst tot stand gekomen.

Inschrijvers die bezwaren hebben tegen het gunningsvoornemen dienen dit kenbaar te maken door binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de Gunningsbeslissing een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken bij de civiele rechter van de rechtbank te Arnhem. Deze termijn geldt als vervaltermijn.

In het kader van de hiervoor genoemde geschillen worden uitgebrachte dagvaardingen door de Gemeente beschouwd als openbaar stuk. De Gemeente heeft het recht deze ter beschikking te stellen aan derden. Onder derden worden in ieder geval verstaan alle Inschrijvers.

7. Voorbehouden & voorwaarden

7.1 Voorbehouden Gemeente

7.1.1 Inleiding

Dit Gunningsdocument, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. De Gemeente verwacht van de Inschrijvers een proactieve houding. Dit betekent, dat Inschrijvers verplicht zijn de Gemeente - voorafgaand aan de datum van Inschrijving - in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de Gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen. De Gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenen, dat de marktinschrijving zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van Inschrijvingen kan worden overgegaan.

Elke Inschrijver gaat dan ook door middel van het doen van een Inschrijving akkoord met het verloop en de inhoud van de Biedingsprocedure en aanverwante documenten.

7.1.2 Voorbehoud niet tot gunning over te gaan

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

1. de procedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
2. de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen);
3. de Koopovereenkomst niet te gunnen.

7.1.3 Voorbehoud integriteitstoets Bibob

De Gemeente wenst geen vastgoedtransacties aan te gaan met partijen waarbij een integriteitsrisico speelt. Daarom vindt voorafgaand aan de definitieve gunning een integriteitsonderzoek als bedoeld in de wet Bibob plaats. De Inschrijver wordt gevraagd om een integriteitsverklaring (bijlage 9) ingevuld en ondertekend in te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Indien de Gemeente tot het vermoeden komt dat zij met de levering van de gronden ernstig gevaar danwel een tenminste een mindere mate van gevaar loopt medewerking te verlenen aan het benutten van crimineel verkregen vermogen en/of het plegen van strafbare feiten (recidive) kan zij besluiten tot een Bibob onderzoek. Als er feitelijk een ernstig gevaar is dan kan de Gemeente haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken. De Gemeente kan in dit kader advies vragen aan het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Ook het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van het Bibob vragenformulier kan de Gemeente doen besluiten haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken.

7.1.4 Voorbehoud onjuiste/ onvolledige informatie

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens en verklaringen op hun juistheid te controleren, alsmede om zonder de Inschrijver daarover te informeren, informatie over hem in te winnen, openbare bronnen van informatie (zoals Handelsregister en het Insolventieregister) en het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) te raadplegen. Indien tijdens de marktinschrijvingprocedure blijkt dat door een Inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of hetgeen door Inschrijver is aangeboden niet kan worden nagekomen, wordt Inschrijver van verdere deelname uitgesloten. De Gemeente behoudt zich het recht voor de aan te gane Koopovereenkomst te ontbinden in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet nakomen van hetgeen door Inschrijver is aangeboden.

7.1.5 Voorbehoud in geval van niet voldoen aan de eisen

Inschrijvers zullen gedurende de gehele Biedingsprocedure moeten voldoen aan alle gestelde eisen om voor gunning in aanmerking te komen. Voldoet een Inschrijver op de beschreven momenten niet aan de in dit Gunningsdocument of het Inschrijvingsdocument genoemde eisen, dan is de Gemeente gerechtigd de betreffende Inschrijver uit te sluiten van deelname aan de gunningsfase.

7.2 Aanspraken op vergoedingen

Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op schadevergoeding van welke aard dan ook, op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van:

1. Inschrijving;
2. een verzoek tot verduidelijking van de Inschrijving;
3. een verzoek tot verlenging van de gestanddoeningstermijn van de Inschrijving;
4. mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de Gemeente voorafgaand aan het Inschrijvingsbesluit of de Gunningsbeslissing;
5. het besluit van de Gemeente om de verkoop te stoppen.

7.3 Inschrijven

De indiening van de deelnameverklaring en de Inschrijving conform de Indieningsvereisten Inschrijving (zie paragraaf 4.3) dient uiterlijk plaats te vinden op moment en tijdstip zoals in tijdsschema in paragraaf 5.2 aangegeven via e-mail. De Inschrijver is dus zelf verantwoordelijk voor de tijdige, volledige en correcte indiening. Inschrijvingen die afwijken van procedurele eisen worden niet geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure.

Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend (en niet volgens de voorgeschreven formulieren) worden niet behandeld. Bijlagen die (rechtsgeldig) ondertekend moeten worden ingediend kunnen worden toegevoegd via een pdf. Een Inschrijving is pas definitief als Inschrijver via Tendered een bevestiging van zijn indiening heeft ontvangen.

Door Inschrijving verklaart de Inschrijver zich opnieuw akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in dit Gunningsdocument.

7.4 Gestanddoeningstermijn

De Inschrijving dient een minimale geldigheidsduur te hebben van 270 kalenderdagen na de uiterste datum van indiening van de Inschrijving. Gedurende deze periode is de Inschrijving onherroepelijk. Indien er ten aanzien van de voorgenomen gunning een civielrechtelijk kort geding aanhangig is, zal deze gestanddoeningstermijn automatisch worden verlengd tot en met 30 kalenderdagen na de dag waarop het vonnis in kort geding in eerste instantie is gewezen. De Gemeente kan te allen tijde een verzoek indienen ter verlenging van de gestanddoeningstermijn.

7.5 Rangorde documenten

De Opgave zal door de winnende Inschrijver worden uitgevoerd de Koopovereenkomst (zie paragraaf 1.6 Koopovereenkomst).

7.6 Voorwaardelijkheden

Op deze marktinschrijvingsprocedure en de (eventueel) daar uit voortvloeiende Koopovereenkomst zijn uitsluitend de (contractuele) voorwaarden van toepassing zoals die door de Gemeente in of bij dit Gunningsdocument worden gesteld. De Gemeente verwijst in dit verband naar Bijlage 6 van dit Gunningsdocument waarin de concept Koopovereenkomst is opgenomen.

Conform de in paragraaf 5.2.3 beschreven wijze kan Inschrijver ook vragen stellen of opmerkingen maken over de inhoud van de concept Koopovereenkomst. Op basis van deze vragen en/of de voorgestelde wijzigingen besluit de Gemeente of de concept Koopovereenkomst en/of de daarvan deel uitmakende documenten word(t)(en) aangepast. De Gemeente is niet verplicht de voorgestelde wijzigingen over te nemen.

Algemene Voorwaarden en andere voorwaarden (zoals voorbehouden) van de Inschrijvers worden hierbij expliciet van de hand gewezen. Voorwaardelijke Inschrijvingen zijn ongeldig.

7.7 Publiciteit & eigendom

Het is de Inschrijver, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de Opgave als zodanig voordat de Gemeente hiervoor expliciet toestemming heeft verleend. Alleen de Gemeente is gerechtigd om gebruik te maken van het beschikbare materiaal ten behoeve van publicatie, vermenigvuldiging of tentoonstellingsdoeleinden.

Het intellectueel eigendomsrecht in het kader van deze Biedingsprocedure verstrekte informatie berust bij de Gemeente. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente mag niets uit dit Gunningsdocument of de bijbehorende Bijlagen worden vermenigvuldigd (anders dan ten behoeve van het indienen van een Inschrijving) en/of openbaar worden gemaakt.

De Inschrijving inclusief alle documenten die de Gemeente als onderdeel van de Inschrijving worden aangeboden worden eigendom van de Gemeente. De Gemeente behandelt de van Inschrijver afkomstige informatie, waarvan hij de vertrouwelijkheid kent dan wel redelijkerwijs behoort te kennen, vertrouwelijk behoudens het geval dat de Gemeente vanwege enige (wettelijke) verplichting gehouden is tot openbaarmaking.

7.8 Voertaal

De voertaal in de gehele procedure is Nederlands. De Inschrijvingsdocumenten worden alleen in het Nederlands beschikbaar gesteld. Gedurende de uiteindelijke uitvoering van de Koopovereenkomst dient de Inschrijver te waarborgen dat bij de uitvoering van de Koopovereenkomst in de contacten met de Gemeente de Nederlandse taal in woord en geschrift wordt gebruikt. Tijdens de uitvoering van de voornoemde overeenkomsten geldt dat alle daartoe opgestelde documenten in de Nederlandse taal dienen te zijn opgesteld.

7.9 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze Biedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke ook – daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van de Inschrijving, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Gemeente en Inschrijver mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter bij de arrondissementsrechtbank Gelderland te Arnhem.

8. Bijlagen

Bijlage 1 Concept Uitgiftetekening

Is separaat toegevoegd

Bijlage 2 Eigen verklaring

De Eigen verklaring dient volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en binden.

In het geval de Inschrijver een Combinatie is, is sprake van een rechtsgeldige ondertekening wanneer:

- 1. bij een Combinatie met rechtspersoonlijkheid: indien de Eigen Verklaring ondertekend is door (een) bevoegde vertegenwoordiger(s) van de Combinatie;*
- 2. bij een Combinatie dat nog geen rechtspersoonlijkheid heeft aangenomen: indien de Eigen Verklaring bevoegdelijk door alle deelnemers van het consortium is ondertekend.*

Ondergetekende verklaart hierbij dat:

1. Uitsluitingsgronden

- 1.1. zijn Onderneming, of een bestuurder ervan, in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot inschrijving, niet bij een onherroepelijk rechterlijke uitspraak is veroordeeld wegens één van de nakomende omstandigheden; deelneming aan een criminele organisatie, betrokken bij (ambtelijke) omkoping en fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel;
- 1.2. zijn Onderneming niet is een Onderneming die in staat van faillissement, vereffening, surséance van betaling of akkoord verkeert, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkwaardige procedure van de nationale wettelijke regeling;
- 1.3. zijn Onderneming niet is een Onderneming waarvoor faillissement is aangevraagd of waartegen een procedure van vereffening of surséance van betaling of akkoord, dan wel een andere soortgelijke procedure die in de nationale wettelijke regeling is voorzien aanhangig is gemaakt;
- 1.4. zijn Onderneming niet is een Onderneming die, bij een rechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft, veroordeeld is geweest voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de Onderneming in het gedrang brengt;
- 1.5. zijn Onderneming niet is een Onderneming die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de Gemeente aannemelijk kan maken;
- 1.6. zijn Onderneming niet is een Onderneming die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

2. Geschiktheidseisen

- 2.1. zijn Onderneming voldoet aan de in het Gunningsdocument gestelde eisen m.b.t. de financiële en economische draagkracht om de Opgave uit te voeren;
- 2.2. zijn Onderneming voldoet aan de in het Gunningsdocument gestelde eisen m.b.t. technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid om de Opgave uit te voeren.

3. Verzekerd voor (wettelijke)beroepsaansprakelijkheidsrisico's

- 3.1. zijn Onderneming voldoet aan de in het Gunningsdocument gestelde eisen m.b.t. beroepsaansprakelijkheidsrisico's (zie paragraaf 5.3.1.).

4. Continuïteit

- 4.1. zijn Onderneming een stabiele Onderneming is, wiens continuïteit is gegarandeerd gedurende de looptijd van de Opgave.

- 4.2. zijn Onderneming, indien deze controleplichtig is, geen continuïteitsparagraaf heeft in de meest recente accountantsverklaring waarin een negatieve continuïteitsverwachting is opgenomen.

5. Aanmeldingen in concernverband

Bij Aanmeldingen in concernverband gaat het om meerdere Ondernemingen die afzonderlijk en dus zelfstandig zich willen Inschrijven voor de Opgave. Hieronder gaat het om Ondernemingen die deel uitmaken van een concernverband.

- 5.1. de onderlinge verhouding tussen de Ondernemingen die deel uitmaken van het concernverband niet heeft gemaakt dat er enige mate van afstemming heeft plaatsgevonden in het kader van deze Biedingsprocedure;

6. Geheimhouding, publiciteit en taal

- 6.1. vanuit zijn Onderneming geen enkele informatie welke in het kader van dit project beschikbaar komt, aan Derden ter beschikking zal worden gesteld, met uitzondering van voor het onderhavige project door zijn Onderneming in te schakelen partners, Onderaannemers en/ of hulppersonen; in een dergelijk geval blijft ondergetekende verantwoordelijk voor de geheimhouding door die in te schakelen partners, Onderaannemers en/ of hulppersonen;
- 6.2. vanuit zijn Onderneming, c.q. door zijn Onderneming voor het onderhavige project in te schakelen partners, Onderaannemers en/ of hulppersonen geen publiciteit aan dit project zal worden gegeven, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente;
- 6.3. hij ermee akkoord gaat dat tijdens de Gunningsfase en in een eventuele latere fase bij de contractuitvoering, de Nederlandse taal als voertaal zal worden gebruikt.

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Bedrijfsnaam:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 3 Model beschrijving referentieproject kerncompetentie

Inschrijvers dienen aantoonbaar over de in deze leidraad benoemde kerncompetentie te beschikken. Dit gebeurt door de opgave van maximaal 1 referentie. Inschrijver dient deze bijlage volledig en naar waarheid in te vullen alsmede een korte toelichting te geven waarom Inschrijver juist voor dit referentieproject heeft gekozen, bij elkaar bestaand uit maximaal 2 pagina's (A4 formaat enkelzijdig).

Gegevens referentieproject	
Kerncompetentie	<i>Woningbouwontwikkeling</i>
Naam van het referentieproject:	
Adres/ locatie referentieproject:	
Contactgegevens referent (naam/ email/ telefoonnummer):	
Tenminste 20 gerealiseerde nieuwbouwwoningen of nieuwbouwappartementen	<i>Ja / nee</i>
Voor eigen rekening en risico ontwikkeld?	<i>Ja / nee</i>
Voor eigen rekening en risico ontwikkeld?	<i>Ja / nee</i>
Is het project opgeleverd in de periode van acht (8) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding?	<i>Ja / nee</i>
Toelichting maximaal één (1) A4 enkelzijdig bijgevoegd?	<i>Ja / nee</i>

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 4 Model bij inschrijving door Combinatie

4a Terbeschikkingstellingsverklaring technische middelen Derden

Deze verklaring invullen indien gebruik wordt gemaakt van Derden om aan de Geschiktheidseisen te voldoen. Als Gegadigde zich beroept op meerdere Derden, zullen evenzoveel verklaringen moeten worden ingediend.

Ondergetekende Derde als bedoeld in paragraaf 7.7 van het Selectiedocument, op wiens technische middelen een beroep wordt gedaan;

Naam Onderneming/Derde:

Gevestigd te:

Verklaart ten behoeve van

Naam Gegadigde:.....

hierna te noemen: "Gegadigde"

In het kader van de Opgave: 'Sallandstraat Haalderen'

aansprakelijkheid te aanvaarden tegenover de Gemeente Lingewaard voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen van de technische middelen waarvoor Gegadigde ten voldoening aan de minimale technische Geschiktheidseisen jegens de Gemeente Lingewaard heeft verklaard ondergetekende te zullen inzetten. Indien de Opgave niet wordt gegund aan de Gegadigde vervalt de aansprakelijkheid.

Op deze verklaring is Nederlands recht van toepassing. Geschillen terzake deze verklaring worden beslecht overeenkomstig de geschillenregeling die op de Opgave van toepassing is.

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

4b Verklaring gezamenlijke & hoofdelijke aansprakelijkheid

Deze verklaring invullen indien aangemeld wordt in Combinatie. Door alle leden van de Combinatie te ondertekenen.

Hierbij verklaren ondergetekenden akkoord te gaan met de aanvaarding van de gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uitvoering van een (eventueel) te gunnen Overeenkomst.

Aldus naar waarheid:

Combinant 1 / Penvoerder

Naam Onderneming:

Naam functionaris:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Combinant 2

Naam Onderneming:

Naam functionaris:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Combinant 3

Naam Onderneming:

Naam functionaris:

Functie:

Datum:

Plaats:

Handtekening:

Bijlage 5 Bankgarantie

DE ONDERGETEKENDE:

De (rechtsvorm) (**Bank**), statutair gevestigd te (plaats), mede kantoorhoudende op het adres (postcode) (plaats) aan de/het (straatnaam en huisnummer), hierna te noemen "de Bank",

IN OVERWEGING NEMENDE:

- a) dat de publieksrechtelijke rechtspersoon "Gemeente Lingewaard", hierna te noemen: "Gemeente", na een daartoe gehouden biedingsprocedure voor het voor rekening en risico van die marktpartij ontwikkelen van de locatie "Sallandstraat te Haalderen" op (datum) de koopovereenkomst (hierna te noemen: "overeenkomst"), heeft gesloten met de besloten vennootschap "(naam)", kantoorhoudende aan de (adres), (PC) (plaatsnaam) ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer (nummer) en rechtsgeldig vertegenwoordigd door (functie), de heer/ mevrouw (naam), houder van paspoortnummer (nummer), hierna te noemen: "de Contractant";
- b) dat ingevolge de Koopovereenkomst de betaling van de koopprijs zal plaatsvinden bij het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 2 van de Koopovereenkomst;
- c) dat uit de Koopovereenkomst volgt dat bij ondertekening daarvan door de Contractant een bankgarantie dient te worden gesteld woordelijk volgens het voorgeschreven -als Bijlage aan de Koopovereenkomst gehechte- model door een instelling die voldoet aan het gestelde in de Koopovereenkomst;
- d) dat na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde de Koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Contractant in werking zal treden welke als bijlage 4 Koopovereenkomst is aangehecht;
- e) dat de Gemeente tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Contractant van zijn verplichtingen tot betaling van de Koopprijs, de bankgarantie verlangt die voldoet aan alle in Koopovereenkomst gestelde eisen.

VERKLAART ALS VOLGT:

1. De Bank stelt zich door ondertekening van deze bankgarantie tot een maximum bedrag van € (bedrag in cijfers),--((zegge: bedrag in letters euro)) onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant tegenover de Gemeente voor de richtige nakoming van de Contractant tot betaling van de Koopprijs uit hoofde van de Koopovereenkomst

2. De Bank verbindt zich om op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente, onder mededeling dat de Contractant – naar uitsluitend oordeel van de Gemeente – in gebreke is en/of in verzuim is gebleven met de richtige nakoming van de tijdige en volledige betaling van de Koopprijs uit hoofde van de Koopovereenkomst, aan de Gemeente het in artikel 1 genoemde bedrag uit te keren.
3. De garantie vervalt zodra de Contractant- naar het oordeel van de Gemeente- aan al zijn betalingsverplichtingen met betrekking tot de Koopprijs heeft voldaan, doch in ieder geval uiterlijk na ommekomst van vijf kalenderdagen na de datum van de overdracht van de Onroerende zaak waarmee de Contractant eigendom heeft verkregen van de volledige locatie Sallandstraat te Haalderen, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst. Ten bewijze van het vervallen van de garantie dient deze door de Gemeente te worden geretourneerd aan de Bank (postadres).
4. De Bank doet afstand van alle rechten en verweermiddelen die bij of krachtens de wet aan de Bank zijn toegekend, in het bijzonder de rechten en verweermiddelen krachtens artikel 139 van Boek 6.
5. Op deze garantie is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die als gevolg van deze bankgarantie tussen de Gemeente en de Bank ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

(Plaats), (datum)

Bijlage 6 Concept Koopovereenkomst

- *wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 7 Biedingsformulier koopprijs

SIW009769

'Projectnaam: woningen Sallandstraat Haalderen

Naam Inschrijver:

Adres:

Postcode - woonplaats:

Grondbieding voor Woningen Sallandstraat Haalderen	€*
	(zegge: euro)

*De grondbieding is in Euro's, exclusief b.t.w.

Hiermee verklaart ondergetekende zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in De documenten die door of namens de Gemeente Lingewaard zijn opgesteld ten behoeve van de Biedingsprocedure. Deze bestaan uit:

- het Gunningsdocument;
- de Uitnodiging tot Inschrijving, inclusief Bijlagen;
- eventuele Nota(s) van Inlichtingen.

Plaats: Datum:

Naam rechtsgeldige ondertekenaar:

Functie:

Ondertekening:

Bijlage 8 Model Inlichtingen

Inlichtingen Gunningsfase		
Nr.	Betreft: document, hoofdstuk & paragraaf	Vraag/opmerking:
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		

Bijlage 9 Bibob-integriteitsverklaring

- *wordt separaat bijgevoegd* -

Bijlage 10 Checklist warmtetransitie

Bijlage 11 Identiteitsconcept sociale huurwoningen