



# VERKOOPDOCUMENT

De Vogelhof – Groeneweg 33 in Hoornaar

## Uitvrager

Gemeente Molenlanden

---

## Status

Definitief

---



<b>Projectnaam</b>	Verkoopdocument   De Vogelhof in Hoornaar
<b>Uitvrager</b>	Gemeente Molenlanden
<b>Kenmerk</b>	1356.14-V1d1
<b>Auteurs</b>	M.T. van Neer MSc ing. J. Meester
<b>Status</b>	Definitief
<b>Datum</b>	9 juli 2025

## Gloudemans

Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Dorpstraat 28  
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch  
073 641 33 12  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)



# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1.	De ontwikkellocatie: De Vogelhof .....	6
1.2.	Beschrijving te verkopen kavels binnen de ontwikkellocatie .....	7
1.3.	Doel verkoop ofwel de opgave .....	8
1.4.	Communicatie en planning .....	8
1.5.	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure .....	9
<b>2.</b>	<b>KADERS EN RANDVOORWAARDEN .....</b>	<b>11</b>
2.1.	Planologie .....	11
2.2.	Beleid bij de opgave .....	12
2.3.	Bouwplanning / planning realisatie openbare ruimte .....	13
2.4.	Aandachtspunten ontwikkeling .....	14
2.5.	Contract(voorwaarden) .....	14
<b>3.</b>	<b>BEORDELINGSCRITERIA .....</b>	<b>17</b>
3.1.	Beschrijving beoordelingscriteria .....	17
3.2.	Beoordelingscriterium referentie .....	17
3.3.	Beoordelingscriterium duurzaamheidsvisie .....	18
3.4.	Beoordelingscriterium prijs .....	21
<b>4.</b>	<b>INSCHRIJVINGSVEREISTEN .....</b>	<b>24</b>
4.1.	Inschrijving .....	24
4.2.	Deelnamevoorwaarden .....	24
4.3.	Vervallen inschrijving na toewijzing .....	24
4.4.	Vertrouwelijkheid .....	25
4.5.	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden .....	25
4.6.	Staken verkoopprocedure .....	25
4.7.	Samenwerkingsverbanden .....	25
4.8.	Bibob-toets .....	26
4.9.	Deelnamevergoeding .....	26
<b>5.</b>	<b>VERLOOP VERKOOPPROCEDURE .....</b>	<b>28</b>
5.1.	Inlichtingen .....	28
5.2.	Inschrijven .....	28
5.3.	Beoordeling .....	28
5.4.	Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn .....	29
<b>6.</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>32</b>



# INLEIDING

## 1. INLEIDING

Voor u ligt het verkoopdocument voor de locatie De Vogelhof gelegen aan de Groeneweg 33 in Hoornaar (hierna: de locatie). De gemeente Molenlanden (hierna: de gemeente) wenst een gedeelte van de locatie, bestaande uit vier (4) bouwvelden, te verkopen voor de projectmatige realisatie van in totaal vijftintig (25) woningen. Dit verkoopdocument omvat alle informatie voor het doen van een inschrijving voor de aankoop van de vier (4) bouwvelden.

### 1.1. De ontwikkellocatie: De Vogelhof

Op 23 mei 2024 werd het nieuwe gemeentehuis voor de gemeente Molenlanden opgeleverd. Voor die tijd werkten de ambtenaren in het gemeentehuis van het voormalige Giessenlanden gelegen aan de Groeneweg 33 in Hoornaar. Het oude gemeentehuis wordt door de gemeente gesloopt waardoor er op de locatie ruimte komt voor nieuwe woningen. Het betreft de ontwikkeling van in totaal 41 woningen in verschillende prijsklassen. Naar verwachting gaat woningcorporatie KleurrijkWonen 16 van deze woningen ontwikkelen in de vorm van beneden-bovenwoningen. De resterende bouwvelden, waarop in totaal vijftintig (25) woningen gerealiseerd worden, wenst de gemeente uit te geven middels deze verkoopprocedure.

De locatie is aan vier zijden omringd door een sloot, waartussen in de huidige situatie het oude gemeentehuis is gelegen. De locatie ligt centraal in de dorpskern van Hoornaar. Om de locatie heen bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen. Aan zowel de oost-, zuid- en westzijde van de locatie bevinden zich achter de bebouwde kom voornamelijk agrarische gronden. Gorinchem – de dichtstbijzijnde stad – is binnen 10 minuten te bereiken met de auto en binnen 30 minuten met de fiets.

In **figuur 1** is de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving weergegeven.



**Figuur 1:** de locatie (rood omlijnd) ten opzichte van de omgeving.

## 1.2. Beschrijving te verkopen kavels binnen de ontwikkellocatie

De gemeente is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Hoornaar, sectie B, nummer 1319. De locatie heeft een oppervlakte van circa 15.000 vierkante meter. De gemeente wenst vier (4) bouwvelden voor de realisatie van in totaal vijfentwintig (25) woningen uit te geven.

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is een stedenbouwkundig plan inclusief woonprogramma vastgesteld (paragraaf 3.4. toelichting bestemmingsplan). Bouwvelden 2, 3, 5 en 6 maken onderdeel uit van deze verkoopprocedure. Het programma van de uit te geven bouwvelden bestaat uit:

Bouwveld	Aantal	Woningtype	Maximale V.O.N-prijs
2 (Rood)	6	Rijwoningen	€ 405.000,-
	2	Hoekwoningen (levensloopbestendig)	Geen maximum
3 (Geel)	4	Twee-onder-een-kapwoningen	Geen maximum
5 (Blauw)	3	Rijwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-
	2	Hoekwoningen (seniorenwoningen)	€ 405.000,-
6 (Oranje)	4	BeBo-woning (beneden seniorenwoningen)	€ 405.000,-
	4	BeBo-woning (boven starterswoningen)	€ 405.000,-

Het vastgelegde stedenbouwkundig plan (inclusief markering van de bouwvelden) is weergegeven in **figuur 2**. In het figuur zijn de bouwvelden, die onderdeel uitmaken van het verkochte aangegeven door middel van een omlijning in verschillende kleuren. De nummering van de bouwvelden conform het stedenbouwkundig plan in **bijlage 1** is opgenomen in bovenstaande tabel.



**Figuur 2:** stedenbouwkundig plan voor de locatie.

De verkooptekening is bijgevoegd als **bijlage 2**.

### 1.3. Doel verkoop ofwel de opgave

De bouwvelden op de locatie De Vogelhof voor de realisatie van de vijfentwintig (25) woningen beoogt de gemeente met deze openbare verkoopprocedure 'Didam-proof' te verkopen aan een professionele marktpartij (ontwikkelaar/bouwer). Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koopovereenkomst gesloten.

De winnaar van de verkoopprocedure is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:

- de uitwerking van het bouwplan voor de vijfentwintig (25) woningen tot een schets-, voorlopig- en definitief ontwerp, conform het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar', opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de overige kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in dit verkoopdocument;
- de aanvraag van alle benodigde omgevingsvergunning(en) en/of ontheffing(en) ten behoeve van de realisatie van het bouwplan en de betaling van de bijbehorende leges;
- de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.

### 1.4. Communicatie en planning

De communicatie in deze verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die

via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

**Let op!** Om uw vragen en/of inschrijving in te kunnen dienen is een TenderNed account (en daarmee eHerkenning) vereist. Indien u niet beschikt over een TenderNed account ofwel eHerkenning dient u deze tijdig aan te vragen, dit kan enkele werkdagen duren.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit verkoopdocument gedurende de verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Activiteit	Datum/Tijdstip
Publicatie verkoopdocument	9 juli 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	5 september 2025 voor 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	19 september 2025
<b>Sluitingstermijn voor indienen inschrijving</b>	<b>10 oktober voor 13.00 uur</b>
Besluit voorlopige toewijzing college van B&W	18 november 2025
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	19 november 2025
Bezwaarperiode 20 dagen	19 november - 8 december 2025
Bekendmaking definitieve toewijzing	9 december 2025
Ondertekenen koopovereenkomst	December 2025

## 1.5. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verkoop van de vier bouwvelden op de locatie door de gemeente op basis van dit verkoopdocument is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze verkoopprocedure. Wel is de gemeente bij deze verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



# KADERS EN RANDVOORWAARDEN

## 2. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

### 2.1. Planologie

#### 2.1.1. Omgevingsplan

De locatie moet ontwikkeld worden conform het ruimtelijk kader, dat volgt uit het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar', opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het bestemmingsplan is op 30 januari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk in werking.

Alle gronden ter plaatse van de uit te geven bouwvelden hebben de bestemming 'Woongebied'. Binnen het bestemmingsplan zijn daarnaast op het gebied van maatvoering een maximum goothoogte van 6 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een maximum aantal wooneenheden van éénenveertig (41) vastgelegd. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan op de locatie weergegeven.



**Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'.**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn conform de bestemmingsomschrijving bestemd voor:

- a. de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde eengezinshuizen en gestapelde woningen, al dan niet in samenhang met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. tuinen en erven;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, inclusief wegen, bermen, voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair;
- f. speelvoorzieningen;

- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals uitritten.

Ten aanzien van de doelgroepen is het volgende opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan:

*Wonen voor starters/doorstromers (bouwveld 2)*

Centraal in het plangebied komt een gebied met 6 rijwoningen en 2 hoekwoningen. Hiervan zijn de middelste 4 woningen gericht op de starters (beukmaat 4,8 m) en de buitenste 4 woningen op senioren (beukmaat 6 m).

*Wonen voor doorstromers (bouwveld 3)*

Aan de zuidzijde van de centrale parkeerplaats worden woningen voor doorstromers in de vorm van 4 twee-onder-een-kapwoningen woningen gerealiseerd.

*Wonen voor senioren en appartementen (bouwveld 5 en 6)*

Aan de zuidzijde van de locatie komen twee blokken woningen. Bouwveld 5 betreft 5 seniorenwoningen en bouwveld 6 betreft 8 appartementen, in de vorm van een hofje. Een hofje met seniorenwoningen is een woonvorm waar bewoners naar elkaar kunnen omzien. Hierdoor is het mogelijk veilig en zelfstandig te blijven wonen zonder mantelzorg. De woningen worden opgesteld in 2 rijen. Het bouwveld 5 bestaat uit 5 grondgebonden seniorenwoningen in één laag met een kap. Bouwveld 6 bestaat uit 8 wooneenheden over twee bouwlagen. Op de begane grond is ruimte voor senioren, op de verdieping kan ook ruimte zijn voor starters en doorstromers.

### 2.1.2. Stedenbouwkundig plan

De bouwvelden en woningaantallen op basis van het stedenbouwkundig plan staan vast. De winnaar van de verkoopprocedure dient zich aan het stramien van de verkaveling binnen het stedenbouwkundig plan te houden voor de realisatie van de woningen. In **figuur 2** is het stedenbouwkundig plan weergegeven.

### 2.1.3. Kavelpaspoorten en beeldkwaliteit

Door middel van kavelpaspoorten (**bijlage 3**) is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt door de gemeente. Hierin zijn specifieke eisen met betrekking tot de oriëntatie, bouwvlak, verkaveling et cetera opgenomen. De winnaar van de verkoopprocedure dient zijn bouwplan na toewijzing conform de kavelpaspoorten uit te werken.

De ontwerpuitwerking door de winnaar dient in lijn te zijn met de paragraaf inspiratie beeldkwaliteit zoals opgenomen bij de kavelpaspoorten (**bijlage 3**).

## 2.2. Beleid bij de opgave

### 2.2.1. Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen

De gemeente heeft het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen (**bijlage 4**) vastgesteld. Het geeft normen en handvatten voor de realisatie van duurzame nieuwbouw en dient als leidraad voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen vormt de onderlegger voor de door de geïnteresseerde bij de inschrijving in te dienen duurzaamheidsvisie.

Het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen stelt tevens eisen aan nieuwbouwprojecten. De ontwikkeling van De Vogelhof dient te voldoen aan de volgende eisen uit het handboek:

- **Klimaatadaptatie norm 1:** Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing en regenwaterbenutting. Zie voor meer informatie paragraaf 10.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.
- **Energie norm 1:** Alle nieuw te bouwen woningen worden netcongestie vriendelijk gebouwd conform het 'Nul op de meter' principe (NOM). Zie voor meer informatie paragraaf 11.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.
- **Mobiliteit norm 1:** het gebied inrichten op elektrisch vervoer. Iedere parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien van een elektrisch oplaadpunt op het eigen perceel. Zie voor meer informatie paragraaf 12.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.
- **Circulariteit norm 1:** de volgende twee circulaire maatregelen worden toegepast:
  - ii. er wordt voor de woningen een materialenpaspoort opgesteld voor de toegepaste materialen. Een materialenpaspoort is een document waarin alle gebruikte materialen van een woning of gebouw beschreven zijn, waardoor er meer bewustwording is voor materiaalkeuze en hergebruik. Op dit moment is hiervoor nog geen format of standaard;
  - iii. er wordt gebouwd met minimale milieubelasting (te meten met bijvoorbeeld BREAAAM-NL gebied of gebouw, op het niveau van Excellent);

Zie voor meer informatie paragraaf 13.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.
- **Biodiversiteit norm 3:** ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben in principe voorrang boven 'grijze' oplossingen. Zie voor meer informatie paragraaf 14.3 van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen.

### 2.2.2. Handboek toegankelijk wonen

Voor de levensloopbestendige- en seniorenwoningen moet worden voldaan aan aanvullende eisen. Hiervoor is het handboek toegankelijk wonen opgesteld. Voor de eisen die aan dit type woningen worden gesteld wordt verwezen naar Woonkeur.

In het plan De Vogelhof dienen de volgende woningen te worden gebouwd volgens de eisen uit het basisprogramma Woonkeur:

- bouwveld 2: twee levensloopbestendige hoekwoningen;
- bouwveld 5: vijf grondgebonden seniorenwoningen;
- bouwveld 6: vier beneden seniorenwoningen (beneden BeBo-woningen).

In **bijlage 5** zijn de eisen uit Woonkeur voor bovengenoemde woningen verder gespecificeerd. In de bijlage wordt geen onderscheid gemaakt tussen levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen. Voor alle bovengenoemde bouwvelden gelden dus dezelfde eisen.

Het voorontwerp bouwplan van de betreffende woningen wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de door de gemeente ingestelde bouwadviescommissie.

## 2.3. Bouwplanning / planning realisatie openbare ruimte

De bouwplanning van de winnaar dient afgestemd te worden met de gemeente en de woningcorporatie Kleurrijk Wonen. De gemeente verwacht in april 2026 klaar te zijn met de sloop van het oude gemeentehuis en het bouwrijp maken van de gronden, en wenst dat winnaar in Q3 2026 van start gaat met de bouw van de woningen. De gemeente is voornemens om de openbare ruimte uiterlijk twee maanden na oplevering van de woningen op de locatie te hebben gerealiseerd.

## 2.4. Aandachtspunten ontwikkeling

### 2.4.1. Vuil- en hemelwaterafvoer

De afvoer van hemel- en vuilwater vanuit de woningen dient bij de erfafscheiding gerealiseerd te worden middels een aansluiting op het bestaande rioolstelsel.

### 2.4.2. Gebruiksklare woning

Een betaalbare koopwoning (maximale V.O.N.-prijs € 405.000,-) wordt in **gebruiksklare toestand inclusief grond** aan de koper overgedragen. **Onder gebruiksklaar wordt verstaan:** voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) zodat de toekomstige koper geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages, parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimten-voorzieningen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning (de V.O.N.-prijs) bij de notaris moet betalen.

Meerwerk naar wens van de koper (bijvoorbeeld aanpassingen aan standaard keuken en/of sanitair) mag buiten de vastgelegde V.O.N.-prijs voor betaalbare koop (€ 405.000,-) vallen.

### 2.4.3. Parkeren op eigen terrein

Bij de vier (4) twee-onder-een-kapwoningen in bouwveld 3 dient de winnaar van de verkoopprocedure vier (4) parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, conform de kavelpaspoorten in **bijlage 3**. De gemeente legt hiertoe per parkeerplaats één (1) inrit aan van maximaal 3 meter breed. Ten behoeve van de instandhouding van deze parkeerplaatsen door de toekomstige eigenaars van de woningen is een instandhoudingsverplichting opgenomen in de koopovereenkomst.

Voor de woningen zonder parkeergelegenheid op eigen terrein realiseert de gemeente parkeergelegenheid in de openbare ruimte (zie **figuur 2**).

### 2.4.4. Netcongestie

De ontwikkellocatie is door de gemeente aangemeld bij de netbeheerder. Op dit moment is de verwachting van de gemeente dat de op de locatie te realiseren woningen aangesloten kunnen worden op het net. Het definitieve akkoord van de netbeheerder vindt pas plaats bij de accordering van het nutsplan.

## 2.5. Contract(voorwaarden)

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koopovereenkomst (hierna: overeenkomst) gesloten door de gemeente. De conceptversie daarvan is als **bijlage 6** bij dit verkoopdocument gevoegd.

De voor de gemeente belangrijkste voorwaarden uit de overeenkomst zijn hieronder opgesomd:

- juridische levering vindt plaats nadat het verkochte bouwrijp is gemaakt door de gemeente én de winnaar beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de op het verkochte te realiseren bebouwing (artikel 3);
- het door de winnaar te realiseren bouwplan op het verkochte conform de maximale v.o.n.-prijzen (artikel 8);
- start bouw binnen drie maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning en in een continue bouwstroom (artikel 12 lid 1 tot en met 4);
- het behoud van bestaande bomen (artikel 12 lid 5 en 6);

- een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te verstrekken direct voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte (artikel 17);
- het recht van terugkoop van de gemeente bij niet tijdige start met de bouw (artikel 22).

Door het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 7**), verklaren inschrijvers akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst. De koop is onvoorwaardelijk, dat wil zeggen dat er geen aanvullende voorwaarden of voorbehouden opgenomen kunnen worden in de overeenkomst. De overeenkomst wordt enkel aangevuld op basis van de winnende inschrijving als dit in de overeenkomst met gele markering is aangegeven.

Ondertekening van de overeenkomst met de winnaar vindt, conform de planning plaats binnen vier weken na definitieve toewijzing van de locatie.



# BEOORDELINGSCRITERIA

## 3. BEOORDELINGSCRITERIA

### 3.1. Beschrijving beoordelingscriteria

In deze verkoopprocedure werkt de gemeente met de onderstaande beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriterium	Punten
Referentie	10
Duurzaamheidsvisie	60
Prijs	30
<b>Totaal</b>	<b>100</b>

De inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk beoordelingscriterium.

De **eisen** zijn knock-out-criteria. Een inschrijving moet aan deze eisen voldoen. Inschrijvingen die niet voldoen aan de inhoudelijke eisen of inschrijvingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op basis van de per beoordelingscriterium geformuleerde **wensen**.

De totaalscore van een inschrijving wordt berekend door de behaalde punten per beoordelingscriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

### 3.2. Beoordelingscriterium referentie

Om voor de koop van de locatie in aanmerking te komen werkt de gemeente met referenties als beoordelingscriterium om de ervaring en geschiktheid van de geïnteresseerden voor de opgave te toetsen.

#### 3.2.1. Referentie-eis

De geïnteresseerde toont zijn geschiktheid voor de opgave aan door het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie-eis:

##### Referentie-eis – realiseren duurzame woningbouw

De geïnteresseerde levert één referentie aan van een woningbouwproject dat hij voor eigen rekening en risico heeft uitgevoerd. In het programma werden meer dan vijftien (15) duurzame grondgebonden woningen ontwikkeld en gerealiseerd met maatregelen voor energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit.

#### 3.2.2. Referentie-wensen

De gemeente heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de geïnteresseerde. Deze hebben meerwaarde voor de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan.

### Referentie-wens – realiseren duurzame woningbouw

De referentie betreft:

- Nul op de meter (NOM) woningen;
- woningen met een zichtbare duurzame uitstraling (bijvoorbeeld met biobased materialen, nestkasten, groene gevels);
- woningen met groene erfafscheidingen;
- water wordt zoveel mogelijk in particulier gebied geborgen en/of afgevoerd;
- maatregelen voor natuurinclusief bouwen.

#### 3.2.3. Beoordeling en puntentoekening referenties

Een referentieproject wordt beter beoordeeld naarmate dit aan meer van de benoemde wensen invulling geeft én het referentieproject een betere invulling geeft aan de benoemde wensen. De puntenwaardering is als volgt:

Omschrijving:	Aantal punten:
<b>Voldoet zeer goed</b> Voldoet zeer goed aan de wensen en biedt zeer veel meerwaarde.	10
<b>Voldoet goed</b> Voldoet goed aan de wensen en biedt veel meerwaarde.	7,5
<b>Voldoet ruim voldoende</b> Voldoet ruim voldoende aan de wensen en biedt meerwaarde.	5
<b>Voldoet voldoende</b> Voldoet voldoende aan de wensen, maar biedt beperkte meerwaarde.	2,5
<b>Voldoet onvoldoende</b> Voldoet onvoldoende aan de wensen en biedt geen meerwaarde.	0

Het maximaal aantal te behalen punten voor het selectiecriterium referentieprojecten komt conform de bovenstaande tabel uit op 10 punten.

#### 3.2.4. Vormvereisten voor het indienen van referentieprojecten

De aangedragen referentieprojecten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Voor de referentie-eis wordt één volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 8**) ingediend bij de inschrijving.
- De aangeleverde referentie is volledig opgeleverd en voltooid in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum van inschrijving.
- De aangeleverde referentie is daadwerkelijk uitgevoerd door de geïnteresseerde.

### 3.3. Beoordelingscriterium duurzaamheidsvisie

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed van de geïnteresseerden voor de ontwikkeling van de

locatie hecht de gemeente er aan om een duurzaamheidsvisie van hen te ontvangen. In deze visie dient een geïnteresseerde per thema aan te geven welke ambities en maatregelen hij op de locatie wenst te realiseren. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie en **niet** het indienen van een concept of plan. De winnaar werkt na toewijzing de visie verder uit tot een (schets-, voorlopig- en definitief-) ontwerp voor de locatie.

### 3.3.1. Eisen – duurzaamheidsvisie

In de duurzaamheidsvisie dient de geïnteresseerde te beschrijven hoe invulling wordt gegeven en welke maatregelen er worden genomen op de volgende thema's voor de bouwvelden:

- Klimaatadaptatie
- Circulariteit
- Biodiversiteit
- Duurzame uitstraling

Als aanvulling op de beschrijving mogen referentiebeelden worden gebruikt.

### 3.3.2. Wensen - duurzaamheidsvisie

Door invulling te geven aan de in deze paragraaf genoemde wensen, kan de geïnteresseerde punten verdienen voor de duurzaamheidsvisie.

#### Klimaatadaptatie

- In welke mate geeft de geïnteresseerde invulling aan norm 2, 3 en 4 voor klimaatadaptatie (paragraaf 10.3 van Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen)?
- In welke mate wordt hemelwater in particulier gebied geborgd (bijvoorbeeld door regentonnen en/of bassins)? Zo ja, welke maatregelen worden toegepast?
- In welke mate worden maatregelen toegepast om hittestress te voorkomen (bijvoorbeeld door groendaken, zonwering en/of materiaal-/kleurgebruik)? En in welke mate?

#### Circulariteit

- In welke mate worden circulaire maatregelen toegepast bij de bouw van de woningen (bovenop de geëiste maatregelen ii. en iii.) (paragraaf 13.3 van Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen)?

#### Biodiversiteit

- In welke mate wordt invulling gegeven aan norm 2 en 3 voor biodiversiteit (paragraaf 14.3 van Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen)?
- Welke maatregelen van de checklist natuurinclusief bouwen (bijlage I van het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen) worden toegepast? Zo ja, welke maatregelen en in welke mate?
- In hoeverre wordt in het plan voorrang gegeven aan ecologische oplossingen boven 'grijze' oplossingen? Zo ja, op welke manier?

#### Duurzame uitstraling

- In hoeverre wordt er in het ontwerp van de woningen keuzes gemaakt om duurzaamheid zichtbaar te maken (bijvoorbeeld door groene daken en/of gevelbekleding, houten (of andere vormen van biobased) gevelbekleding en/of in het ontwerp geïntegreerde installaties)? Zo ja, welke ontwerpkeuzes worden toegepast?

### 3.3.3. Beoordeling en puntentoeakening duurzaamheid

De beoordelingscommissie beoordeelt de visie integraal met één beoordeling/aantal punten. De visie verdient in zijn algemeenheid een hogere score naarmate deze de gemeente overtuigt en het comfort geeft op basis van concrete ervaringen en uitgangspunten uit het verleden (onder meer onder verwijzing naar de referentie), dat de geïnteresseerde in staat is voor deze opgave een realistisch ambitieniveau neer te leggen en dat vervolgens ook waar te maken. En verder, indien:

1. de visie **beter** aansluit op de wensen uit paragraaf 3.3.2;
2. er aan **meer** van de wensen uit paragraaf 3.3.2 invulling wordt gegeven.

Daarnaast hecht de beoordelingscommissie aan de mate waarin er invulling gegeven wordt aan de wens(en) (het kwaliteitsniveau).

Bij de beoordeling van de onderdelen klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit en duurzame uitstraling worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	60
Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	45
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	30
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	15
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	0

### 3.3.4. Vormvereisten voor het indienen van een duurzaamheidsvisie

De geïnteresseerde dient één visie in. De visie voldoet aan de volgende vormvereisten:

1. Eén document van **maximaal 6 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 3 pagina's A3**;
2. Een duidelijk onderscheid tussen de subonderdelen van het beoordelingscriterium duurzaamheidsvisie, te weten:
  - a. klimaatadaptatie;
  - b. circulariteit;
  - c. biodiversiteit;
  - d. duurzame uitstraling.

### 3.4. Beoordelingscriterium prijs

Naast een goede score op de beoordelingscriteria referentie en duurzaamheidsvisie verlangt de gemeente van de geïnteresseerden een bijbehorende marktconforme grondbieding.

#### 3.4.1. Eisen

##### Minimale verkoopprijs/grondbieding

Geïnteresseerden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs/grondbieding van € 1.550.000,00 exclusief btw (prijspeil 1 januari 2026) voor de locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Het indienen van een lagere verkoopprijs leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze verkoopprocedure.

##### Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen bij het grondbod. De bieding door geïnteresseerden is onvoorwaardelijk. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de geïnteresseerde, worden door de gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

#### 3.4.2. Wensen

De gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar een redelijke grondopbrengst, derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld.

#### 3.4.3. Puntenwaardering

Voor het beoordelingscriterium prijs kunnen in totaal maximaal 30 punten behaald worden op basis van het grondbod. Het totale minimale grondbod voor de bouwkvelds is vastgesteld op € 1.550.000,- exclusief BTW (zegge: twee miljoen euro). Voor elk exact bedrag van € 20.000,- exclusief BTW (zegge: twintigduizend euro) dat u het minimum grondbod overschrijdt, ontvangt u 1 punt (maximaal 30 punten). Alleen hele punten worden toegekend. Zie onderstaande tabel voor het aantal punten dat behaald kan worden met het grondbod.

Voor het grondbod dient de geïnteresseerde de bieding in het inschrijfformulier in te vullen.

Grondbod	Aantal punten	Grondbod	Aantal punten
€ 1.550.000	0	€ 1.870.000	16
€ 1.570.000	1	€ 1.890.000	17
€ 1.590.000	2	€ 1.910.000	18
€ 1.610.000	3	€ 1.930.000	19
€ 1.630.000	4	€ 1.950.000	20

€ 1.650.000	5	€ 1.970.000	21
€ 1.670.000	6	€ 1.990.000	22
€ 1.690.000	7	€ 2.010.000	23
€ 1.710.000	8	€ 2.030.000	24
€ 1.730.000	9	€ 2.050.000	25
€ 1.750.000	10	€ 2.070.000	26
€ 1.770.000	11	€ 2.090.000	27
€ 1.790.000	12	€ 2.110.000	28
€ 1.810.000	13	€ 2.130.000	29
€ 1.830.000	14	€ 2.150.000	30
€ 1.850.000	15		



# INSCHRIJVINGSVEREISTEN

## 4. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

### 4.1. Inschrijving

Inschrijven voor de aankoop van de locatie kan tot uiterlijk de datum en het tijdstip als genoemd in de planning van paragraaf 1.4, door middel van het digitaal indienen via TenderNed van:

- (1) een volledig ingevuld inschrijfformulier (**bijlage 7**);
- (2) één volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 8**);
- (3) een duurzaamheidsvisie op de opgave zoals beschreven in paragraaf 3.2.4.

### 4.2. Deelnamevoorwaarden

1. De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. Indien door de geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende geïnteresseerde direct uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.
3. Het is de gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de inschrijving binnen een termijn van één (1) week door de geïnteresseerde te laten herstellen.
4. Als een geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Verkoopdocument gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de gemeente op basis van punt 3, de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente deze inschrijving aan als niet-geldig en is de geïnteresseerde daarmee uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure.
5. Met het doen van een inschrijving en het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 7**), dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de geïnteresseerde getekend moet worden, verklaart een geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het inschrijfformulier.
6. De gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve inschrijving is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De geïnteresseerde moet zijn inschrijving gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige toewijzing. De gemeente kan verzoeken om de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen te verlengen.
8. De geïnteresseerde conformeert zich er bij inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan geïnteresseerde verwante onderneming en/of haar werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
9. De inschrijving mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

### 4.3. Vervallen inschrijving na toewijzing

Indien een inschrijving na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige inschrijvingen de rangorde in, conform de beoordeling, zoals die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

#### 4.4. Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de gemeente in deze verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Geïnteresseerden tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze verkoopprocedure deelnemende geïnteresseerden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente zijn of worden verstrekt.

#### 4.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Verkoopdocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in deze stukken voorkomen. De gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de geïnteresseerden. Als geïnteresseerden onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in het Verkoopdocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk via TenderNed te melden.

Bij het doen van een inschrijving, wordt de geïnteresseerde geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en de bijbehorende bijlagen in te stemmen. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerkt hij met zijn inschrijving het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument. De gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de geïnteresseerde.

#### 4.6. Staken verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoopprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot toewijzing over te gaan. De gemeente is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de geïnteresseerde gemaakte kosten of gederfde inkomsten, als zij zou besluiten de procedure te staken. Net zo min is de gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

#### 4.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van inschrijving als combinatie of met derden (c.q. onderaanneming) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als combinatie moeten de desbetreffende geïnteresseerden een ingevulde combinatieverklaring van **bijlage 9** bij hun inschrijving voegen.
2. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te zijn aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
3. Wijzigen van combinaties na inschrijving is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de combinanten, kan de geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de combinatie bij Gemeente Molenlanden indienen. Gemeente

Molenlanden beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt Gemeente Molenlanden in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle geïnteresseerden in ogenschouw.

4. Een geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere rechtspersonen (derden) moet de geïnteresseerde een ingevulde verklaring beroep op derden (onderaanneming) van **bijlage 10** bij hun aanmelding voegen.
6. Rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie met andere rechtspersonen en vennootschappen - als geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden alle rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

#### 4.8. Bibob-toets

De gemeente heeft het recht om na de onherroepelijke toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de winnaar van de verkoopprocedure.

#### 4.9. Deelnamevergoeding

Aan de deelnemers van deze verkoopprocedure c.q. de inschrijvers wordt geen deelnamevergoeding toegekend.



# VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

## 5. VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

### 5.1. Inlichtingen

Na publicatie van dit Verkoopdocument op TenderNed hebben geïnteresseerden conform de planning uit paragraaf 1.4, de mogelijkheid om via TenderNed vragen te stellen over de verkoopprocedure. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle geïnteresseerden. Door middel van een inlichtingendocument worden de antwoorden op de gestelde vragen in geanonimiseerde vorm openbaar beantwoord. Het inlichtingendocument wordt gepubliceerd op TenderNed.

### 5.2. Inschrijven

Inschrijvingen kunnen conform de planning van paragraaf 1.4. worden ingediend. Inschrijvingen die te laat worden ingediend, worden uitgesloten van deelname. Let op: dit is een hard 'knock-out'-criterium. Te laat is te laat, ook als dit slechts 1 minuut is.

### 5.3. Beoordeling

#### 5.3.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissie stelt op basis van hun beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Op grond van dit advies bepaalt het college van burgemeester en wethouders welke geïnteresseerde als winnaar wordt uitgeroepen en de verkoop krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie is als volgt:

- stedenbouwkundig adviseur;
- twee beleidsadviseurs duurzaamheid;
- twee projectleiders;
- planeconoom.

#### 5.3.2. Opening kluis TenderNed

Na het verstrijken van de deadline voor het inschrijven wordt de digitale kluis in TenderNed geopend. Alle inschrijvers ontvangen hiervan een bericht via TenderNed.

#### 5.3.3. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige inschrijvingen worden inhoudelijk beoordeeld. De inschrijving wordt getoetst op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden.

#### 5.3.4. Toetsing eisen beoordelingscriteria

De inschrijvingen die voldoen aan de voorwaarden uit paragraaf 5.3.3 worden getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.2.1., 3.3.1 en 3.4.1. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de geïnteresseerde, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

### **5.3.5. Inhoudelijke beoordeling wensen beoordelingscriteria**

Inschrijvingen die overblijven na de toetsing in paragraaf 5.3.4. worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling gebeurt op basis van de gestelde wensen voor de beoordelingscriteria referenties en duurzaamheidsvisie (paragraaf 3.2.2. en 3.3.2) conform de beoordelingsystematiek (paragraaf 3.2.3. en 3.3.3.), met uitzondering voor het beoordelingscriterium prijs. Het beoordelingscriterium prijs blijft ongezien tot de beoordelingscriteria referenties en duurzaamheidsvisie zijn beoordeeld.

### **5.3.6. Bepalen totaalscore**

Na het vaststellen van de beoordeling voor alle beoordelingscriteria wordt de totaalscore opgemaakt door de onafhankelijke voorzitter(s). De inschrijvingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

### **5.3.7. Gelijke score**

Indien na het bepalen van de totaalscore (paragraaf 5.3.6) de totaalscore van meerdere geïnteresseerden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnaar, dan wordt de geïnteresseerde met de hoogste score voor het beoordelingscriterium duurzaamheidsvisie als winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere geïnteresseerden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnaar, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de winnaar geselecteerd.

## **5.4. Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn**

De toewijzing en communicatie over de uitslag vindt plaats via de volgende stappen:

### **5.4.1. Besluitvorming toewijzing winnaar**

De beoordelaars stellen een beoordelingsrapport op, die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Op grond van het beoordelingsrapport besluit het college van burgemeester en wethouders, aan welke geïnteresseerde de verkoop voorlopig wordt toegewezen.

### **5.4.2. Voorlopig toewijzingsbesluit**

De communicatie van de uitslag vindt plaats via TenderNed. Alle inschrijvers worden geïnformeerd over het voorlopige toewijzingsbesluit en de winnaar van de procedure. Hierbij wordt de naam van de winnaar en de hoogte van zijn grondbieding aan de overige inschrijvers bekend gemaakt. Verder krijgen de overige inschrijvers te horen op welke plaats in de ranking zij zijn geëindigd ten opzichte van de andere (geanonimiseerde) inschrijvers.

### **5.4.3. Kort-geding-termijn**

Na bekendmaking van de uitslag, hebben geïnteresseerden die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopprocedure, twintig (20) kalenderdagen de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit door middel van het aanhangig maken van een kort-geding bij de rechtbank Rotterdam.

De geïnteresseerde dient de gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te brengen via TenderNed door middel van het toesturen van het exploitatiedocument van de dagvaarding.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente geen gevolg geven aan de toewijzingsbeslissing totdat het vonnis is gewezen in het

kort geding.

#### **5.4.4. Definitief toewijzingsbesluit**

Als de kort-geding termijn van twintig (20) kalenderdagen is verstreken en er geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan wordt het toewijzingsbesluit definitief en kan de overeenkomst gesloten worden met de winnaar.

#### **5.4.5. Contracteren**

De gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de toewijzing definitief is, de overeenkomst te sluiten met de winnaar.



## BIJLAGEN

## 6. BIJLAGEN

1. Stedenbouwkundig plan d.d. 12-04-2024
2. Verkooptekeningen d.d. 11-06-2025
3. Kavelpaspoorten en inspiratie beeldkwaliteit d.d. 03-07-2025
4. Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen
5. Uitwerking eisen uit Handboek toegankelijk wonen
6. Concept koopovereenkomst De Vogelhof te Hoornaar d.d. 09-07-2025
7. Inschrijfformulier bouwvelden De Vogelhof te Hoornaar
8. Referentieformulier De Vogelhof te Hoornaar
9. Indien van toepassing: combinatieverklaring De Vogelhof te Hoornaar
10. Indien van toepassing: verklaring beroep op derden (onderaanneming) De Vogelhof te Hoornaar

Alle bijlagen zijn separaat bij dit verkoopdocument gevoegd.