



Vrijburgh fase 2

Locatie Weegbree –
5 vrijstaande woningen Duizendblad

29 augustus 2025 Sjors Veenstra Versie 1.0

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

Inhoudsopgave

1	In het kort	4
2	De Opgave	6
2.1	Vrijburgh fase 2, Locatie Weegbree 5 vrijstaande woningen	6
2.2	Ambities en doelstellingen voor de opdracht	7
2.3	De opdracht	8
2.4	De Overeenkomst	8
3	De Verkoopprocedure	9
3.1	Doel en karakter van de verkoopprocedure	9
3.2	Procedure	9
3.3	Planning	9
4	Inlichtingen	10
4.1	Algemene inlichtingen	10
4.2	Nadere inlichtingen met een individueel karakter	10
4.3	Nota van inlichtingen	10
5	Eisen aan partijen	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Uitsluitingsgronden	11
5.3	Geschiktheidseisen	11
6	Aanbieding	13
6.1	Controle Aanbieding op volledigheid en geldigheid	13
6.2	Minimumeis: klimaatadaptatie	13
6.3	Proces beoordeling Aanbieding	14
6.4	Beoordeling	14
7	Gunning	15
7.1	Bekendmaking voornemen	15
7.2	Verificatie	15
7.3	Definitieve gunning	15
7.4	Reservepartij	15

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

8	Overige voorwaarden	16
8.1	Definities	16
8.2	Publicatiefase	16
8.3	Inlichtingenfase	17
8.4	Gunningsfase	17
8.5	Wijziging en herstel van fouten	18
8.6	Gunning	18
8.7	Algemeen	18
9	Bijlagen:	20

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

1 In het kort

De gemeente nodigt marktpartijen uit om zich in te schrijven voor de gronduitgifte van **Vrijburgh fase 2 – Locatie Weegbree 5 Vrijstaande woningen**. Deze uitvraag richt zich op het ontwikkelen, realiseren en verkopen van 5 vrijstaande woningen.

De gemeente nodigt marktpartijen uit om samen vorm te geven aan een duurzame en toekomstgerichte woonomgeving. In het kader van deze tender worden inschrijvers uitgedaagd om verder te kijken dan traditionele woningbouw, als het gaat om klimaatadaptatie. De opgave vraagt om integratie van klimaat adaptieve maatregelen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving en bestand is tegen de uitdagingen van een veranderend klimaat.

De ontwikkellocatie betreft een kleinschalige, maar strategisch gelegen plot binnen de uitbreidingswijk Vrijburgh, aan de noordzijde van Drachten. De vijf te realiseren woningen maken deel uit van het woongebied Weegbree, gelegen in de tweede fase van de nieuwe wijk Vrijburgh. De locatie is op onderstaande kaartafbeelding aangegeven met een blauwe markering.



Dit verkoopdocument biedt een compleet overzicht van de locatie, de selectieprocedure, beoordelingscriteria, planning en bijbehorende voorwaarden.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

Planning

De planning van deze verkoopprocedure is op hoofdlijnen als volgt:

Omschrijving	Datum*
Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	6 oktober 2025, voor 12:00uur
Nota van Inlichtingen	13 oktober 2025
Indienen aanbieding	27 oktober 2025, voor 12:00uur
Bekendmaken winnende aanbieding	4 november 2025
Contract ondertekening	20 november 2025

*Zie voor de leidende en volledige planning paragraaf 3.3.

Checklist documenten:

Onderstaand overzicht bevat alle documenten die voor een correcte inschrijving worden verlangd.

	Document	Voorgeschreven format
1	(facultatief) Aanbiedingsbrief (let op: geen prijsinformatie)	Vormvrij
2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Bijlage B
3	Een uittreksel uit het handelsregister of een soortgelijke organisatie, dat op het tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan zes maanden.	Door afgevende instantie gewaarmerkt exemplaar
4	Toe te passen klimaat adaptieve maatregelen	Maximaal 2 pagina's A4 Geen bijlagen, Lettertype Verdana, lettergrootte 9 Normale marges
5	Inschrijfbiljet (let op: apart indienen)	Bijlage C
6	Verklaring Russische betrokkenheid	Bijlage D

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

2 De Opgave

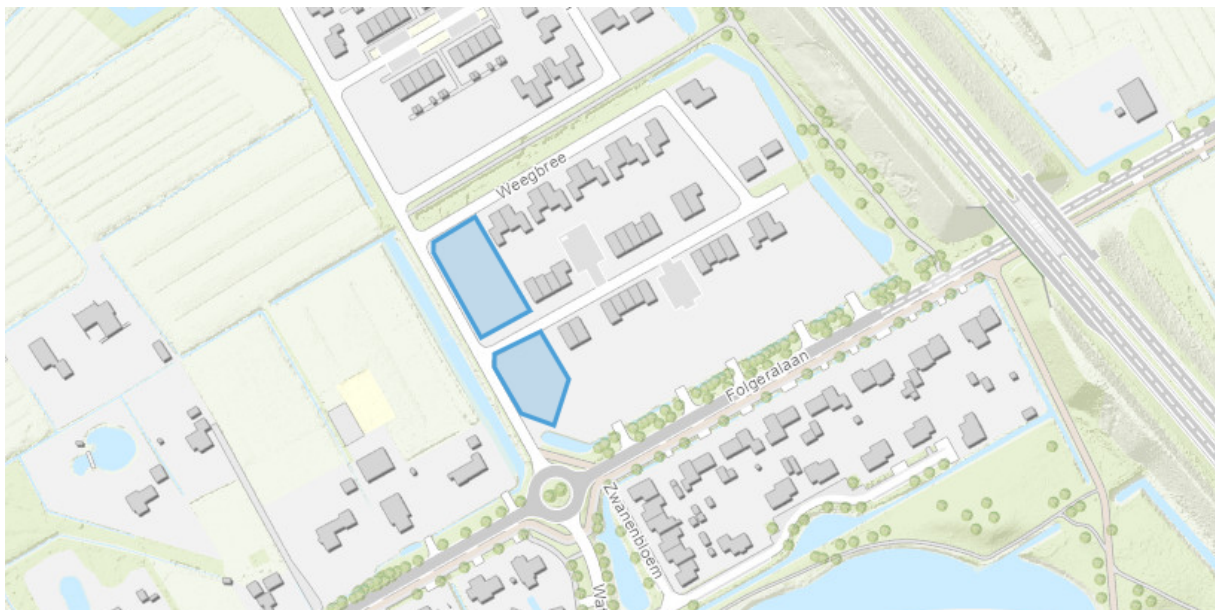
2.1 Vrijburgh fase 2, Locatie Weegbree 5 vrijstaande woningen

In december 2020 heeft de gemeenteraad van Smallingerland de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de woonvisie is een forse ambitie neergelegd Vrijburgh is een uitbreidingslocatie, die een grote bijdrage moet gaan leveren aan de gewenste woningbouwproductie.

Vrijburgh wordt gefaseerd in ontwikkeling genomen. Momenteel vindt de realisatie van de woningbouw plaats van de 2e fase. Voor Vrijburgh fase 2 (VB2) geldt dat er zo'n 150 woningen kunnen worden gebouwd, verdeeld over 3 woongebieden. Daarbij worden voor meerdere doelgroepen van het beleid (Woonvisie) woningen ontwikkeld. De Gemeente biedt ruimte aan de markt voor deze ontwikkeling. Voor Vrijburgh fase 2 geldt een combinatie van projectmatig gebouwde koopwoningen in het betaalbare, middeldure en dure segment. Daarnaast voorziet het plan in vrije sectorbouw, waarbij bouw kavels worden uitgegeven aan particulieren en ook is een deel sociale woningbouw gerealiseerd.

Vrijburgh fase 2 is opgedeeld in 3 locaties: Boterbloem, Weegbree en Pinksterbloem. Deze aanbesteding heeft betrekking op de ontwikkeling van 5 vrijstaande woningen in de locatie Weegbree.

Op onderstaande kaartje is het gebied met blauw aangegeven waar deze opgave zich op richt.



De 5 kavels zijn gelegen in een bouwrijpgebied, waar de nutsvoorzieningen reeds zijn aangebracht en langs de percelen liggen. Op het moment van gunning zijn de kavels direct als bouwrijpe grond beschikbaar.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

2.2 Ambities en doelstellingen voor de opdracht

De gemeente Smallingerland wil haar woningvoorraad snel en efficiënt op peil brengen, waarbij toekomstig bestendig bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Voor de locatie Weegbree in de wijk Vrijburgh 2 zoekt de gemeente een ontwikkelaar die 5 vrijstaande woningen op een prominente plek wil ontwikkelen en verkopen.

Beeldkwaliteit

In Vrijburgh fase 2 wordt veel ontwerpvrijheid geboden binnen een aantal algemeen geldende randvoorwaarden. In de vormgeving van de woningen moet invulling worden gegeven aan het begrip 'eigentijds landelijk'. Het kleur- en materiaalgebruik (middentoon tot donkere aardse gedekte kleuren en natuurlijke materialen als baksteen en hout) is voor het hele gebied gelijk en vormt de basis van de samenhang. Voor hoeklocaties wordt extra aandacht gevraagd, deze woningen moeten tweezijdig gericht zijn.

De hoofdvorm van de woningen is symmetrisch vormgegeven en is twee bouwlagen met een kap of plat dak, of is asymmetrisch vormgegeven met een kap met een hoge (twee bouwlagen) en lage zijde (een tot anderhalve bouwlaag).

De 5 vrijstaande kavels liggen aan een hoofdstructuurlijn en vragen daarom extra aandacht om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren c.q. te kunnen waarborgen. Voor deze deelgebieden geldt dan ook een bijzonder welstandsambitieniveau.

De parkeerbehoefte dient op de kavels zelf te worden ingevuld. Dit betekent dat elke kavel ruimte moet bieden voor het parkeren van twee voertuigen.

Klimaatadaptief

De ambitie op het gebied van klimaatadaptatie richt zich op het integreren van water- en hittebestendig bouwen, en natuur inclusief ontwerpen. Dit omvat het klimaatbestendig verwerken van regenwater, hergebruik van grijs water, en passieve adaptatie om hittestress te minimaliseren. Daarnaast worden tuinen zoveel mogelijk groen aangelegd met beperkte verharding en wordt parkeren alleen op de oprit toegestaan. Materialen worden toegepast in combinatie met groen en met een lage milieu-impact. Voor deze tender is deze ambitie vertaald naar een minimumeis voor het behalen van een minimaal aantal punten op basis van het klimaatadaptatieplan.

Voor deze opdracht dienen aantoonbaar minimaal 7 punten te worden behaald op basis van het puntsysteem uit het vastgestelde klimaatadaptatieplan van de gemeente, toegespitst op deze opdracht (zie bijlage E). Dit betreft geen beoordelingselement, maar is noodzakelijk om in aanmerking te komen voor de winnende Aanbieder.

Bovenstaande en de overige uitgangspunten voor de woningen zijn opgenomen in het klimaatadaptatieplan (Bijlage F), Programma van eisen openbare ruimte (Bijlage G), het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan ([Omgevingsloket Vrijburgh fase 2](#)).

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

2.3 De opdracht

De ontwikkelaar koopt vijf bouwrijpe kavels voor vrijstaande woningbouw, waarbij de opdracht bestaat uit:

1. De ontwikkeling en realisatie van 5 vrijstaande woningen die aansluiten bij de ambities van de gemeente;
2. de verkoop van de woningen aan de toekomstige eigenaren.

2.4 De Overeenkomst

Met de partij met de winnende aanbieding wordt een koop- en realisatieovereenkomst (de Overeenkomst) gesloten.

Een concept van de te gunnen Overeenkomst, is in bijlage A opgenomen. De eisen die de gemeente stelt aan de uitvoering van de opdracht zijn gespecificeerd in deze Overeenkomst en/of de daarbij behorende bijlagen.

2.4.1 Inhoud van de Overeenkomst

De verplichtingen bestaan op hoofdlijnen uit het voor eigen rekening en risico van de koper:

- Kopen en overdracht van de grond van de gemeente;
- Verkoopprocedures woningen inrichten en uitvoeren;
- Vereisten waaraan het bouwplan moet voldoen / kaders en randvoorwaarden, waaronder welke in de verkoopprocedure zijn aangeboden;
- Aanvragen omgevingsvergunning en andere noodzakelijke vergunningen;
- Realisatie van de woningen conform de overeengekomen planning;
- Verkoop woningen aan eindgebruikers;
- Opleggen van zelfbewoningsplicht van de woningen aan de toekomstige eigenaren;

2.4.2 Looptijd

De Overeenkomst betreft een koop- en realisatieovereenkomst, die zich richt op de (eenmalige) verkoop en levering van de grond aan de winnende Inschrijver. Naast de bepalingen over de koop worden er ook afspraken opgenomen over de ontwerp- en realisatieperiode, waaraan ook termijnen zijn verbonden. De gemeente vindt het van belang gedurende het ontwikkelproces inzicht te krijgen op de voortgang en de realisatie van de ambities en doelstellingen. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen. Deze Overeenkomst duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan en eindigt derhalve van rechtswege op de dag waarop de Overeenkomst door Partijen volledig is nagekomen.

3 De Verkoopprocedure

3.1 Doel en karakter van de verkoopprocedure

Met de verkoopprocedure, wordt beoogd één Overeenkomst te sluiten met één Inschrijver. De Overeenkomst wordt op een rechtmatige en transparante wijze gesloten conform de wet- en rechtspraak. Het betreft een verkoopprocedure voor grond en geen aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet. De aanbestedingsbeginselen zijn niet van toepassing op deze procedure. Er zijn begrippen en termen opgenomen die aansluiten bij de Aanbestedingswet. Het is niet de bedoeling om het juridisch kader volledig van toepassing te verklaren, maar alleen om bekende terminologie te gebruiken (zoals de inschrijvingsfase, zodat duidelijk is welke fase bedoeld wordt). Voor het overige gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het Burgerlijk Wetboek, waarbij de kaders gelden ontwikkeld in de Didam-jurisprudentie.¹

3.2 Procedure

De verkoopprocedure bestaat uit:

- a. Inlichtingen
- b. Indienen aanbidding
- c. Beoordeling
- d. Gunning

3.3 Planning

Hieronder is de planning weergegeven van de verschillende fases van de aanbesteding. De gemeente kan wijzigingen doorvoeren in onderstaande planning. De genoemde termijnen zijn uiterste termijnen.

	Fases	Datum
1	Publicatie	22 september 2025
a	Inlichtingen	
	- Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	6 oktober 2025, voor 12:00uur
	- Nota van Inlichtingen	13 oktober 2025
b	Indienen aanbidding	27 oktober 2025, voor 12:00uur
c	Beoordeling	
	- Controle Inschrijvingen	28 oktober 2025
	- Beoordeling Inschrijvingen	30 oktober 2025
d	Gunning	
	- Bekendmaken winnende aanbidding	4 november 2025
	- Bezwaartermijn (incl. verificatie)	5 november 2025
	- Contract ondertekening	20 november 2025

¹ Let op: het betreft hier de jurisprudentie voor zover toepasselijk op ontwikkelingen die zijn geplaatst buiten de context van de aanbestedingsbeginselen en Aanbestedingswet.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

4 Inlichtingen

De gemeente wil graag dat partijen goed geïnformeerd zijn en hoort graag welke vragen of opmerkingen er zijn en op welke onderdelen een nadere toelichting of informatie gewenst is. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden.

4.1 Algemene inlichtingen

Algemene vragen kunnen worden gesteld via TenderNed.

Voor een goed begrip van de vragen en voor een juiste afweging en invulling van de antwoorden, is het behulpzaam als vragen helder, duidelijk en eenduidig worden geformuleerd en zo veel mogelijk van onderbouwing en een toelichting worden voorzien. Het is belangrijk daarbij precies te verwijzen naar het betreffende document en het betreffende onderdeel, pagina en waar nodig tekstpassage. De gemeente verzoekt de volgorde aan te houden van dit verkoopdocument en de bijlagen bij het stellen van vragen die daar betrekking op hebben (dus begin bij vragen over hoofdstuk 1, dan hoofdstuk 2, etc.). Vragen worden zo spoedig als redelijk mogelijk beantwoord. Alle gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden worden door de Gemeente tevens vastgelegd in een Nota van Inlichtingen die gepubliceerd wordt op TenderNed.

Nadere inlichtingen worden gevraagd of verstrekt via een schriftelijke inlichtingenronde. Er is één inlichtingenronde voorzien, waarbij tot de uiterste datum doorlopend vragen kunnen worden gesteld, welke zullen worden beantwoord.

4.2 Nadere inlichtingen met een individueel karakter

Een partij die van plan is in te schrijven kan verzoeken om nadere inlichtingen met betrekking tot vragen met een individueel karakter. Daarvan is sprake bij vragen met betrekking tot een rechtmatig commercieel belang, zoals bedrijfsgevoelige informatie of een concurrentiegevoelig onderwerp. De motivering dat het om een dergelijke vraag gaat, wordt tevens aangegeven door de Inschrijver. De gemeente zal deze vraag beoordelen en vaststellen of er inderdaad sprake is van commercieel belang. Als de gemeente het niet eens is met het individuele karakter van de vraag, zal zij dit aan de indiener van de vraag medelen die vervolgens kan besluiten om de vraag in te trekken of de vraag en het antwoord in de Nota van Inlichtingen te laten opnemen. Indien de gemeente het verzoek honoreert, worden de inlichtingen uitsluitend aan de indiener van de vraag verstrekt via de daartoe bestemde functionaliteit in TenderNed.

4.3 Nota van inlichtingen

De gemeente publiceert alle gestelde vragen en verstrekte antwoorden door openbaarmaking van de volledige Nota van Inlichtingen. De vragen worden daarbij woordelijk, doch geanonimiseerd, overgenomen. De individuele inlichtingen worden alleen aan de betreffende partij gezonden.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

5 Eisen aan partijen

5.1 Algemeen

Voor partijen die in aanmerking willen komen voor de verkoop, gelden bepaalde voorwaarden. In dit hoofdstuk worden deze beschreven evenals de wijze van aanbieden, de in te dienen documenten en de beoordeling.

5.2 Uitsluitingsgronden

Een partij dient te verklaren dat de uitsluitingsgronden, zoals genoemd in het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)” (zie Bijlage B), niet van toepassing zijn. Bijlage B dient volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend bij de Aanbieding.

Bij het invullen van het UEA dient duidelijk te worden aangegeven in welke hoedanigheid partij de Aanbieding doet:

1. Zelfstandig: de Inschrijver is een zelfstandige onderneming en doet geen beroep op de kennis, ervaring en/of financiële draagkracht van andere partijen;
2. In Combinatie: de Aanbieding wordt gedaan door een formeel samenwerkingsverband van meerdere zelfstandige ondernemingen of natuurlijke personen. De Combinatie wijst een penvoerder aan die de Combinatie vertegenwoordigt. De Combinatie kan een beroep doen op kennis, ervaring en/of financiële draagkracht van de Combinant(en). De Combinanten zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Overeenkomst. In geval van een Combinatie dient iedere Combinant het UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
3. Met derden, (Onderaannemer(s)): een partij meldt zich aan met Onderaannemers en kan een beroep doen op de kennis, ervaring en/of financiële draagkracht van de Onderaannemer(s). De aanmeldende partij blijft hoofdelijk aansprakelijk voor het handelen van de Onderaannemer(s).

5.3 Geschiktheidseisen

Partijen komen alleen in aanmerking voor de verkoop als zij voldoen aan onderstaande geschiktheidseisen.

5.3.1 Eisen t.a.v. bouwgarantie

De partij is aangesloten bij een bouwgarantiefonds dat valt onder het keurmerk GarantieWoning, of een gelijkwaardig keurmerk. De polis of het lidmaatschap dekt minimaal af dat de verplichtingen die de Inschrijver is aangegaan met de eindgebruikers (kopers van de woningen) worden overgenomen door derden en/of op een andere wijze verzekerd zijn als hij hieraan zelf niet kan voldoen.

Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de partij dat hij voldoet aan de bovenstaande eis. Als bewijsmiddel van juistheid van deze verklaring kan van de Inschrijver die een Inschrijving indient, de volgende gegevens worden verlangd:

- Een bewijs van inschrijving bij een bouwgarantiefonds
- De betreffende polis

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

5.3.2 Eisen t.a.v. beroepsbevoegdheid

De partij moet zijn ingeschreven in het Beroeps- of Handelsregister.

Door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de Inschrijver dat hij voldoet aan de bovenstaande eis. Als bewijsmiddel van juistheid van deze Verklaring wordt van de Inschrijver die een Inschrijving indient, de volgende informatie bij Inschrijving verlangd:

Uittreksel Kamer van Koophandel (of gelijkwaardig) afgegeven van maximaal 6 maanden oud.

5.3.3 Akkoordverklaring minimale bieding

Door middel van het indienen van een Aanbieding, gaat de partij akkoord met de minimum bieding, zoals omschreven in hoofdstuk 6.

5.3.4 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op de Deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de opdracht aan de aanmelder te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom of andere nader overeen te komen maatregelen bij het aangaan van de kooprealisatieovereenkomst aan de gemeente af te geven ter hoogte van 10% van de koopsom.

5.3.5 Verklaring Russische betrokkenheid

De partij verklaart dat er geen Russische betrokkenheid is bij de uitvoering van een overeenkomst. Hiervoor dient bijlage D volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden en ingediend bij de Aanmelding.

5.3.6 Wet Bibob

De partij is zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van wettelijke verplichtingen genoodzaakt kan zijn tot het vooraf uitvoeren van een toets als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Bibob), bijvoorbeeld ten aanzien van de aankoop van de projectlocatie.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

6 Aanbieding

De beoordeling van de Aanbieding bestaat uit 2 onderdelen. De Aanbieding wordt in eerste instantie gecontroleerd op volledigheid en het voldoen aan de Inschrijvingsvereisten. Daarna wordt de Aanbieding inhoudelijk beoordeeld en wordt de rangorde bepaald. De gemeente gaat daarna over tot kiezen van de winnende aanbieding op basis van de gehanteerde beoordelingscriteria.

6.1 Controle Aanbieding op volledigheid en geldigheid

Na de uiterste termijn voor indienen van de Aanbieding controleert de gemeente of de Aanbiedingen volledig zijn en voldoen aan alle in dit document gestelde voorwaarden.

De gemeente vraagt daarbij om deze zorgvuldig in te vullen en tijdig te uploaden. Onvolledig ingediende Aanbiedingen kunnen leiden tot uitsluiting van verdere deelname. De gemeente kan op basis van een zorgvuldige afweging besluiten tot herstel van eventuele fouten of onvolkomenheden. Zij is daartoe evenwel niet verplicht.

De gemeente controleert daarbij van iedere partij met een Aanbieding of er reden is voor uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure op basis van het ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). De bevindingen worden vastgelegd in een Proces Verbaal van Opening. Aanbiedingen die niet aan de vereisten voldoen, zijn ongeldig en worden uitgesloten van verdere deelname.

6.2 Minimumeis: klimaatadaptatie

Een belangrijk aandachtspunt is de minimumeis op het gebied van klimaatadaptatie. Voor deze opdracht dienen aantoonbaar minimaal 7 punten te worden behaald op basis van het puntsysteem uit het vastgestelde klimaatadaptatieplan van de gemeente (zie bijlage E). Dit betreft geen beoordelingselement, maar is noodzakelijk om in aanmerking te komen voor de winnende Aanbieding.

De partijen dienen de doormiddel van een plan van aanpak te onderbouwen:

- Waarom deze maatregel is gekozen;
- Hoe deze bijdraagt aan een klimaatadaptatieve inrichting van het project;
- Hoe deze praktisch wordt ingepast, zodanig dat deze ook daadwerkelijk leidt tot klimaatadaptief resultaat en langdurig in stand blijft.

Deze onderbouwing is vorm vrij, maar dient een omvang te hebben van maximaal 2 pagina's A4 en geschreven te zijn in het lettertype Verdana, lettertype 9 met normale marges. Daarnaast dient deze onderbouwing geen bijlagen te bevatten.

Indien de onderbouwing van een maatregel niet specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden (SMART) is uitgewerkt, en daarmee onvoldoende vertrouwen geeft in de daadwerkelijke uitvoerbaarheid en effectiviteit van de maatregel, behoudt de gemeente zich het recht voor om de betreffende maatregel niet mee te tellen in de puntentoekenning. Dit betekent dat, ondanks het indienen van een plan van aanpak, maatregelen die niet overtuigend zijn onderbouwd of waarvan de bijdrage aan klimaatadaptatie onvoldoende aannemelijk is gemaakt, buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij het bepalen of aan de minimumeis van 7 punten is voldaan.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

6.3 Proces beoordeling Aanbieding

De Aanbiedingen die voldoen aan de vereisten, worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld. Daarbij wordt de aanbieding met het hoogste puntenaantal aangewezen als winnaar.

De beoordeling vindt plaats in 2 stappen:

1. Beoordeling Prijs
2. Vaststelling rangorde van alle Aanbiedingen

1. Beoordeling Prijs

De ingediende prijsinformatie wordt gecontroleerd op volledigheid en of aan alle eisen is voldaan.

2. Vaststelling Rangorde

De eindscores van alle Aanbiedingen leiden gezamenlijk tot een rangorde. De Aanbieding met de hoogste score kan de grond kopen.

De kans op een gelijke score is minimaal. Indien twee of meer Aanbiedingen toch een gelijke en hoogste score hebben, dan is daarvan de Aanbieding met de meeste punten ten aanzien van het klimaatadaptatieplan. Indien twee of meer Aanbiedingen dan nog een gelijke en hoogste score hebben, wordt de winnende Inschrijving door middel van loting bepaald.

Beoordelingscriterium Prijs

Voor het indienen van het kwantitatieve deel van de Inschrijving maakt u gebruik van het inschrijfbiljet (bijlage C).

De over te dragen grond heeft een oppervlakte van 2.894 m². Voor de Inschrijving wordt een minimale Inschrijvingsprijs gehanteerd van €700.000,- excl btw .

Indien de Inschrijver een lager bedrag dan de bovengenoemd minimale Inschrijfprijs indient, dan volgt uitsluiting van deelname aan deze aanbesteding.

Voor de beoordeling van de prijs geldt: de aanbieding met de hoogste prijs krijgt het maximale aantal punten. Iedere andere aanbieding krijgt dan naar rato punten toegekend volgens de formule:

$$\frac{\text{Bedrag te beoordelen Inschrijving}}{\text{Bedrag hoogste Inschrijving}} \times 100 = \text{totale prijsscore}$$

6.4 Beoordeling

De eindscores van alle Aanbiedingen leiden gezamenlijk tot een rangorde. De Aanbieding met de hoogste score kan de grond kopen.

Indien op enig moment blijkt dat een inschrijver een ongeldige aanbieding heeft gedaan, zal de puntentoekenning opnieuw worden vastgesteld op basis van de dan geldige, resterende Aanbiedingen.

Bij één resterende aanbieding, kan de gemeente ervoor kiezen de beoordelingssystematiek achterwege te laten, dan wel in onderhandeling te treden met de overgebleven inschrijver, dan wel een nieuwe verkoopprocedure uit te schrijven.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

7 Gunning

7.1 Bekendmaking voornemen

Na beoordeling van de Aanbiedingen zal de gemeente aan de geselecteerde partijen schriftelijk mededelen aan welke partij de gemeente voornemens is de grond te verkopen. Deze mededeling geeft de winnaar nog geen aanspraak op de grond of enig ander recht, aangezien de mededeling geen aanvaarding van de aanbidding inhoudt. Er is dan dus nog geen sprake van een Overeenkomst tussen de gemeente en de beoogde winnaar. Partijen die bezwaren hebben tegen het voornemen dienen dat binnen 20 kalenderdagen na de beslissing een daartoe strekkend kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de Voorzieningenrechter te Leeuwarden.

7.2 Verificatie

De bewijsmiddelen dienen, voor zover die niet al als onderdeel van de Inschrijving worden gevraagd, binnen twaalf (12) kalenderdagen na eerste verzoek hiertoe van de gemeente, door de winnende Inschrijver aan de gemeente te worden aangeleverd. De volgende bewijsmiddelen kunnen door de Gemeente worden opgevraagd:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (via [Gedragsverklaring aanbesteden aanvragen | Justis](#), *aanvraagperiode bedraagt 8 weken!*)
- Verklaring Belastingdienst dat de partij heeft voldaan aan afdracht Belasting/sociale premies
- De bewijsmiddelen zoals beschreven in § 5.3:
 - o Bewijs lidmaatschap Bouwgarantiefonds
 - o Polis Bouwgarantiefonds

Het niet (tijdig) overleggen van de juiste en geldige bewijsmiddelen kan alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende partij in deze verkoopprocedure. Dat geldt ook indien op basis van de overgelegde bewijsmiddelen blijkt dat de aangeleverde bewijsmiddelen niet overeenkomen met de verklaringen die afgegeven zijn tijdens de inschrijvingsfase, niet rechtsgeldig ondertekend zijn of dat een verificatie niet kan worden uitgevoerd door de gemeente. De beoogde partij komt dan niet als winnaar in aanmerking. Het voornemen van de gemeente zal daarop worden herzien en dit wordt aan alle geselecteerde partijen bekend gemaakt.

7.3 Definitieve gunning

Indien er door partijen geen bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen, dan meldt de gemeente dat het besluit definitief is.

De Overeenkomst wordt aansluitend door de gemeente definitief gemaakt, waarna tot ondertekening van de Overeenkomst zal worden overgegaan.

7.4 Reservepartij

Indien op enig moment blijkt dat de winnende partij de Overeenkomst niet kan nakomen of uitvoeren, en deze daarom wordt beëindigd of ontbonden, kan de gemeente ervoor kiezen om de eerstvolgende partij te benaderen en met deze de Overeenkomst te sluiten. Dit gebeurt binnen de voorwaarden van de Aanbidding, voor zover deze zonder redelijke wijziging gestand wordt gedaan. Indien ook deze partij afvalt, kan de gemeente achtereenvolgens volgende partijen benaderen totdat een Overeenkomst tot stand komt die kan worden uitgevoerd.

8 Overige voorwaarden

8.1 Definities

In deze Verkoopprocedure hebben de onderstaande begrippen, indien met een hoofdletter geschreven, de betekenis zoals hieronder omschreven. De gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als meervoud worden gebruikt.

Naam of afkorting	Omschrijving
Gemeente	Gemeente Smallerland.
Combinant	Een Inschrijver die deel uitmaakt van een Combinatie.
Combinatie	Een samenwerkingsverband van Inschrijvers als bedoeld in artikel 3.50 juncto 2.52 Aanbestedingswet 2012
Beoordelingscriteria	Criteria betreffende de Aanbieding op basis waarvan de winnende Aanbieding wordt bepaald.
Inschrijver	Een onderneming die al dan niet in een Combinatie een Inschrijving zal gaan indienen of heeft ingediend.
Aanbieding	Offerte van de Inschrijver gebaseerd op hetgeen is omschreven in de verkoopprocedure.
Onderaannemer	De onderneming die de Inschrijver zal inschakelen bij uitvoering van de Overeenkomst, waarbij Inschrijver verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de Onderaannemer.
Opgave	Het onderwerp van deze selectieprocedure.
Overeenkomst	De koop- en realisatieovereenkomst die middels deze verkoopprocedure wordt gegend.
Partij	een geïnteresseerde partij, waaronder de Combinatie of Combinant.
Uitsluitingsgrond	Een situatie genoemd in artikel 3.65 jo 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012 die kan leiden tot uitsluiting van de Inschrijver.
Website	Het digitale aanbestedingsplatform van TenderNed te vinden op www.TenderNed.nl

8.2 Publicatiefase

1. De voertaal is de Nederlandse taal. Alle stukken moeten in de Nederlandse taal worden ingediend.
2. De verkoopprocedure en informatie-uitwisseling over deze aanbesteding verloopt uitsluitend elektronisch via het platform TenderNed www.TenderNed.nl (de Website, als vermeld onder de definities). Alle (digitale) documenten moeten zijn voorzien van de juiste ondertekening door een bevoegde vertegenwoordiger van Inschrijver. Diverse handleidingen voor het gebruik zijn verkrijgbaar op www.TenderNed.nl.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

3. Indien de Aanbieding niet kan worden ingediend door een storing op de Website, wordt de tijd om in te dienen verlengd met 4 uur nadat de storing is opgelost.
4. Het is in beginsel niet toegestaan om in het kader van deze verkoopprocedure direct contact te zoeken met de betrokken medewerkers van de gemeente of andere belanghebbenden om informatie te verkrijgen. Overtreding van deze communicatieregel kan leiden tot uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure.
5. Alle intellectuele eigendomsrechten waaronder het auteursrecht die rusten op door de Gemeente verstrekte documenten en informatie in het kader van de verkoopprocedure, waaronder in ieder geval te begrijpen de verkoopbrochure en verstrekte toelichtingen, berusten bij de Gemeente. De door de Gemeente verstrekte documenten dienen als vertrouwelijk te worden behandeld en slechts aan medewerk(st)ers te worden verstrekt of getoond die voor het indienen van de Inschrijving daarvan kennis moeten nemen.

8.3 Inlichtingenfase

1. Van partijen wordt een proactieve houding verwacht. Dit zorgt voor een soepel proces, waarbij de gemeente in een vroeg stadium nog aanpassingen kan doen, zonder dat dit afbreuk doet aan het gelijk speelveld en deze procedure niet onnodige vertraging oploopt. Dit is in het bijzonder van belang, gelet op de woningbouw opgave. Dit betekent dat:
 - a. Indien enig door de gemeente verstrekt document volgens de partij tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, de partij dit bij de vragenronde kenbaar dient te maken. Indien de partij dit nalaat, heeft de consequentie dat partij zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verwerkt.
 - b. Indien de Inschrijver van mening is dat er voor onderdelen in deze Verkoopprocedure verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, dan is het van belang dat de partij dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn.

8.4 Gunningsfase

1. De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het bewust verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens kan leiden tot uitsluiting van deze verkoopprocedure.
2. Door het doen van een Aanbieding verklaart de partij zich onvoorwaardelijke akkoord met dit Verkoopdocument en alle daarbij behorende bijlagen.
3. Een Aanbieding waaraan voorwaarden zijn verbonden of die is gedaan onder voorbehoud, is ongeldig en zal terzijde worden gelegd.
4. De gestanddoeningstermijn van de Aanbieding bedraagt 60 dagen na de uiterste termijn van indienen van de Aanbieding.
5. Kosten die moeten worden gemaakt voor het opstellen van de Aanbieding worden niet door de gemeente vergoed. De gemeente behoudt zich het recht voor om de verkoopprocedure geheel of gedeeltelijk op te schorten en/of te beëindigen. Partijen hebben in een dergelijke situatie geen recht op enige vorm van (schade)vergoeding, tenzij dit disproportioneel is in het licht van de kosten die zij op dat moment hebben moeten maken.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

8.5 Wijziging en herstel van fouten

1. Partij kan zijn Aanbieding na de sluitingstermijn niet wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij de gemeente een verzoek tot aanvulling of verduidelijking heeft gedaan. Aan een zodanig verzoek kan door de partij geen aanspraak worden ontleend. Een verduidelijking of een aanvulling veronderstelt dat de Aanbieding inhoudelijk ongewijzigd blijft.
2. Indien de gemeente gebruik maakt van zijn discretionaire bevoegdheid om aanvullingen en/of verduidelijkingen te vragen dan zal hij in het kader van het beginsel van gelijke behandeling alle partijen op gelijke voet in de gelegenheid stellen om hun Inschrijving op het onderdeel ten aanzien waarvan de gemeente een aanvulling en/of verduidelijking heeft gevraagd aan te vullen en/of te verduidelijken, met uitzondering van diegenen ten aanzien van wie vaststaat dat hun Aanbieding nimmer (meer) voor gunning in aanmerking zal kunnen komen.
3. De gemeente kan herstel van fouten toestaan, maar dit is geen verplichting. Herstel is uitdrukkelijk niet mogelijk wanneer de ontbrekende of onjuiste informatie op grond van dit Verkoopdocument op straffe van uitsluiting moet worden verstrekt.

8.6 Gunning

1. Het niet (tijdig) overleggen van de juiste en geldige bewijsmiddelen door een partij kan alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende partij in de verkoopprocedure. Dat geldt ook als uit het aangeleverde bewijs blijkt dat niet of niet volledig aan de gestelde eisen wordt voldaan.
2. De gemeente is gerechtigd, maar niet verplicht om tot gunning over te gaan.
3. De gemeente kan afzien van gunning of de gunning aanhouden in afwachting van een besluit van één van haar bestuursorganen.

8.7 Algemeen

1. Op deze verkoopprocedure en de Overeenkomst zijn de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing. Met de Aanmelding accepteren partijen onvoorwaardelijk deze voorwaarden onder uitsluiting van haar eigen en andere voorwaarden, te vinden op: https://www.smallingerland.nl/Onderwerpen/Ondernemen/Aanbesteding_en_inkoop/Algemene_inkoopvoorwaarden_Smallingerland_2025.
2. De gemeente is gerechtigd de Overeenkomst met de winnende partij met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien uit een uitspraak van een rechter, waaronder een kort geding uitspraak, al dan niet onherroepelijk, volgt dat de Overeenkomst gesloten onrechtmatig (tot stand gekomen) is (bijvoorbeeld wegens strijd met wet- en regelgeving), of daardoor bezwaarlijk is voor de gemeente om verder uit te voeren (bijvoorbeeld vanwege een dwangsom). De gemeente mag hiertoe ook overgaan wanneer de Overeenkomst ongeldig is, of om welke reden dan ook opnieuw op de markt moet worden gezet. Een partij kan jegens de gemeente hieraan geen aanspraken ontleen op vergoeding van inschrijfkosten, verlies aan referenties, gederfde winst of welke andere schade of kosten dan ook.
3. Indien een partij het niet eens bent met de wijze waarop de gemeente deze verkoopprocedure uitvoert, dan kunt u hierover een klacht indienen bij de gemeente Smallingerland. U kunt deze indienen bij www.loket.smallingerland.nl/home/product/klacht-aanbesteding-indienen. U ontvangt binnen 10 werkdagen een inhoudelijke reactie op uw

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

klacht. Het indienen van een klacht schort in beginsel de aanbestedingsprocedure niet op. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij de verkoopprocedure stopzet, opschort of voortzet.

4. Alle geschillen met betrekking tot deze verkoopprocedure worden voorgelegd aan de (voorzieningenrechter van de) Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

Verkoopdocument Vrijburgh fase 2 Locatie Weegbree – 5 vrijstaande woningen Duizendblad

9 Bijlagen:

- A Concept Overeenkomst met bijlagen
- B Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- C Inschrijfbiljet
- D Verklaring Russische betrokkenheid
- E Klimaatadaptatieplan (Specifiek) – voor 5 vrijstaande woningen Vrijburgh 2 locatie Weegbree
- F Klimaatadaptatieplan (Algemeen)
- G Programma van eisen openbare ruimte

Gemeente Smallingerland

Gauke Boelensstraat 2

9203 RM Drachten

Telefoon: (0512) 58 12 34

Het gemeentehuis in Drachten wordt verbouwd.

Vanaf 1 september 2025 is ons nieuwe, tijdelijke

bezoekadres: Reidingweg 6 (het oude zwembad De Welle)