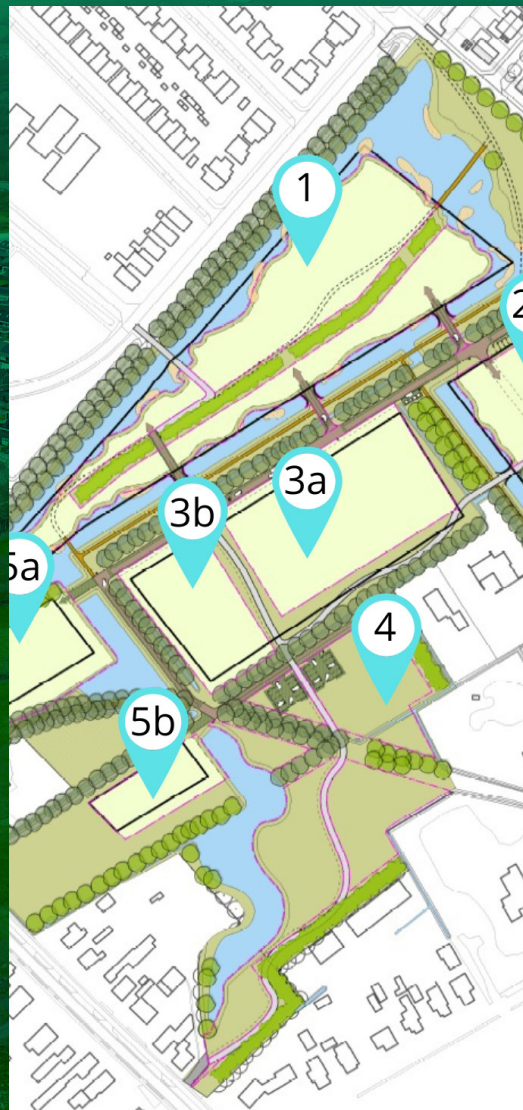


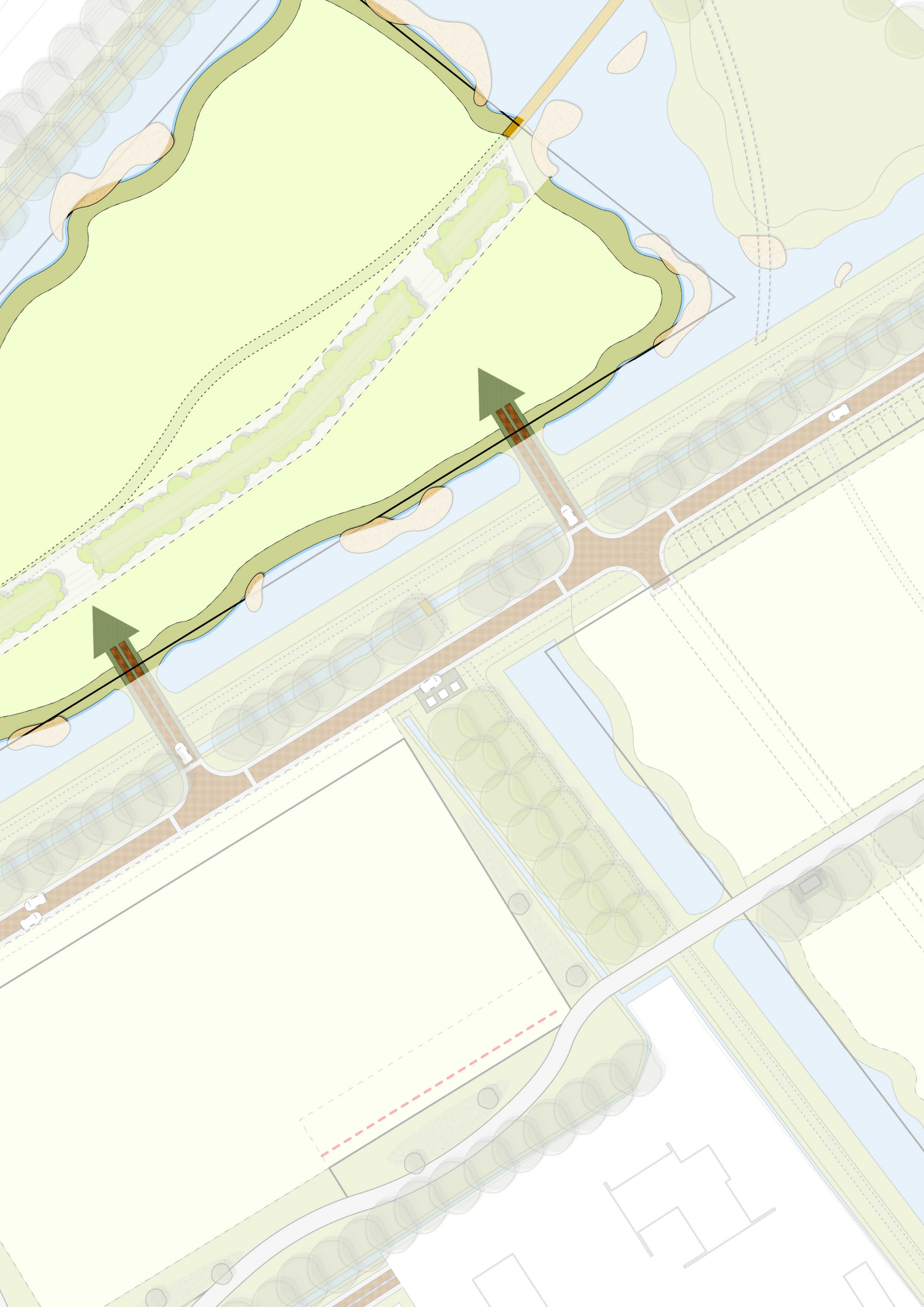


# Vrijburgh fase 3

Verkoopdocument  
Locatie Wonen in de Wig

2 december 2025, Versie 1.0





# Inhoud

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1   | In het kort                                            | 5  |
| 2   | De Opgave                                              | 7  |
| 2.1 | Vrijburgh fase 3                                       | 7  |
| 2.2 | Ambities en doelstellingen voor de opdracht            | 9  |
| 2.3 | Aard en omvang van de opgave                           | 10 |
| 2.4 | De Overeenkomst                                        | 12 |
| 2.5 | Marktconsultatie                                       | 12 |
| 3   | De Verkoopprocedure                                    | 13 |
| 3.1 | Doel en karakter van de verkoopprocedure               | 13 |
| 3.2 | Procedure                                              | 13 |
| 3.3 | Planning                                               | 14 |
| 4   | Inlichtingen en dialoog                                | 15 |
| 4.1 | Selectiefase: Schriftelijke inlichtingen               | 15 |
| 4.2 | Inschrijvingsfase: schriftelijke inlichting en dialoog | 15 |
| 4.3 | Nota van inlichtingen                                  | 16 |
| 5   | Selectiefase - eisen aan partijen                      | 17 |
| 5.1 | Algemeen                                               | 17 |
| 5.2 | Uitsluitingsgronden                                    | 17 |
| 5.3 | Geschiktheidseisen                                     | 17 |
| 5.4 | Selectie-eis: visie op toekomstbestendig ontwikkelen   | 21 |
| 6   | Inschrijvingsfase                                      | 24 |
| 6.1 | Geselecteerde partijen                                 | 24 |
| 6.2 | Controle Aanbieding op volledigheid en geldigheid      | 24 |
| 6.3 | Proces beoordeling Aanbieding                          | 24 |
| 6.4 | Beoordelingscriteria                                   | 26 |
| 6.5 | Beoordeling                                            | 29 |
| 7   | Gunning                                                | 31 |
| 7.1 | Bekendmaking voornemen                                 | 31 |
| 7.2 | Verificatie                                            | 31 |
| 7.3 | Definitieve gunning                                    | 31 |
| 7.4 | Reservepartij                                          | 31 |
| 7.5 | Kostenvergoeding                                       | 32 |
| 8   | Overige voorwaarden                                    | 33 |
| 8.1 | Definities                                             | 33 |
| 8.2 | Publicatiefase                                         | 34 |
| 8.3 | Inlichtingenfase                                       | 34 |
| 8.4 | Gunningsfase                                           | 34 |
| 8.5 | Wijziging en herstel van fouten                        | 35 |
| 8.6 | Gunning                                                | 35 |
| 8.7 | Algemeen                                               | 36 |
| 9   | Bijlagen:                                              | 37 |

## In het kort

De gemeente nodigt marktpartijen uit om zich aan te melden voor de gronduitgifte van **Vrijburgh fase 3 – Locatie Wonen in de Wig**. Deze uitvraag richt zich op partijen die zich herkennen in de ambities van de gemeente en in staat zijn om die op hoog niveau waar te maken binnen deze unieke woonlocatie.

De gemeente zet in op **toekomstbestendige woningbouw**, met aandacht voor:

- **Klimaatadaptatie** – een veilige, gezonde leefomgeving creëren in een veranderend klimaat;
- **Integrale stedenbouw en architectuur** – bebouwing en landschap vormen één samenhangend, aantrekkelijk geheel waar mensen graag wonen én recreëren;
- **Sociale cohesie** – het ontwerp faciliteert ontmoeting en gemeenschapsvorming;
- **Versterking van bestaande kwaliteiten** – het groenblauwe landschap is leidend en wordt verder ontwikkeld en versterkt;
- **Circulair bouwen** – met nadruk op het toepassen van biobased materialen, het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot en het realiseren van CO<sub>2</sub>-opslag binnen de gebouwde omgeving.

### Wonen in de Wig

Wonen in de Wig wordt een groen, kleinschalig woonlandschap met het karakter van een luxe vakantiepark. Levensloopbestendige patiowoningen zijn losjes gegroepeerd in een collectieve, natuurlijk ingerichte ruimte, waar bloemrijke vegetatie, waterlopen en informele paden zorgen voor een ontspannen woonmilieu. Compact bouwen maakt ruimte voor natuur en ontmoeting. De architectuur is ingetogen, met natuurlijke materialen en sterke binnen-buitenrelaties. Ontsluiting vindt plaats via maximaal drie informele inritten, met ruimte voor bezoekersparkeren en oplaadpunten.

De gemeente wil de grond verkopen aan een partij die deze ambities deelt én in staat is ze waar te maken. Dit verkoopdocument bevat alle relevante informatie over de locatie, selectieprocedure, beoordelingscriteria, planning en voorwaarden.

### Planning

De planning van deze verkoopprocedure is op hoofdlijnen als volgt:

| Omschrijving                     | Datum*          |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>Selectiefase</b>              |                 |
| Indienen verzoek om inlichtingen | 8 januari 2026  |
| Nota van Inlichtingen            | 15 januari 2026 |
| Indienen Aanmelding              | 22 januari 2026 |
| Bekendmaking selectie            | 5 februari 2026 |
| <b>Start Inschrijvingsfase</b>   | 9 februari 2026 |
| Indienen aanbidding              | 2 april 2026    |
| Bekendmaken winnende aanbidding  | 16 april 2026   |
| Contract ondertekening           | 7 mei 2026      |

\*Zie voor de leidende en volledige planning paragraaf 3.3.

Het bouwrijpe maken van de gehele locatie Vrijburgh 3 staat gepland begin 2026. De nutsvoorzieningen worden door netcongestie in twee fasen aangelegd. De eerste fase betreft de aanleg van de nutsvoorzieningen voor de locatie 'Middenzone 3a', gepland in voorjaar 2026. De aanleg van de nutsvoorzieningen voor de overige deelgebieden, waaronder Wonen in de Wig, staat gepland in het voorjaar van 2027. Door nu al te starten met de verkoop krijgen ontwikkelende partijen voldoende tijd voor planvorming, afstemming en werkvoorbereiding. Nadere voorwaarden zijn opgenomen in de koopovereenkomst (bijlage A).

## Checklist documenten:

### Aanmelding (Selectiefase)

|   | Document                                                                                                                                                        | Voorgeschreven format                                                                               |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Aanbiedingsbrief (let op: geen prijsinformatie)                                                                                                                 | Vormvrij                                                                                            |
| 2 | Uniform Europees Aanbestedingsdocument                                                                                                                          | Bijlage B                                                                                           |
| 3 | Model Referentieopdrachten                                                                                                                                      | Bijlage C                                                                                           |
| 4 | 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<br>gewaarmerkt exemplaar                                                   |
| 5 | Visiedocument 'Toekomstbestendig ontwikkelen'                                                                                                                   | Maximaal 4 pagina's A4<br>Geen bijlagen<br>Lettertype Verdana,<br>lettergrootte 9<br>Normale marges |
| 6 | Verklaring Russische betrokkenheid                                                                                                                              | Bijlage E                                                                                           |

### Aanbieding (Inschrijvingsfase)

|   | Document                                                                                                                                                                                                    | Voorgeschreven format                                                                                                        |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | (facultatief) Aanbiedingsbrief (let op: geen prijsinformatie)                                                                                                                                               | Vormvrij                                                                                                                     |
| 2 | Plan van Aanpak 'Toekomst bestendig ontwikkelen' <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimaatadaptief</li> <li>- Stedenbouw en architectuur</li> <li>- Toekomstbestendig</li> <li>- Algemeen</li> </ul> | Maximaal 7 pagina's A4<br>Geen bijlagen, behoudens<br>schetsplan<br>Lettertype Verdana,<br>lettergrootte 9<br>Normale marges |
| 3 | Inschrijfbiljet (let op: apart indienen!)                                                                                                                                                                   | Bijlage D                                                                                                                    |

De partijen die in de inschrijvingsfase een geldige Aanbieding indienen, kunnen een vergoeding van € 6.000,- vragen van de gemeente (zie paragraaf 7.5).

# 1 De Opgave

## 1.1 Vrijburgh fase 3

### Unieke woonwijk

Met Vrijburgh 3 wil gemeente Smallerland een unieke en een aantrekkelijke wijk creëren binnen het bestaande groen met een opvallend innovatief en duurzaam karakter en een eigenzinnige leefkwaliteit. De wijk wordt kindvriendelijk ingericht zonder doorgaande wegen, veel doorgaande wandel- en fietspaden en met speelvoorzieningen.

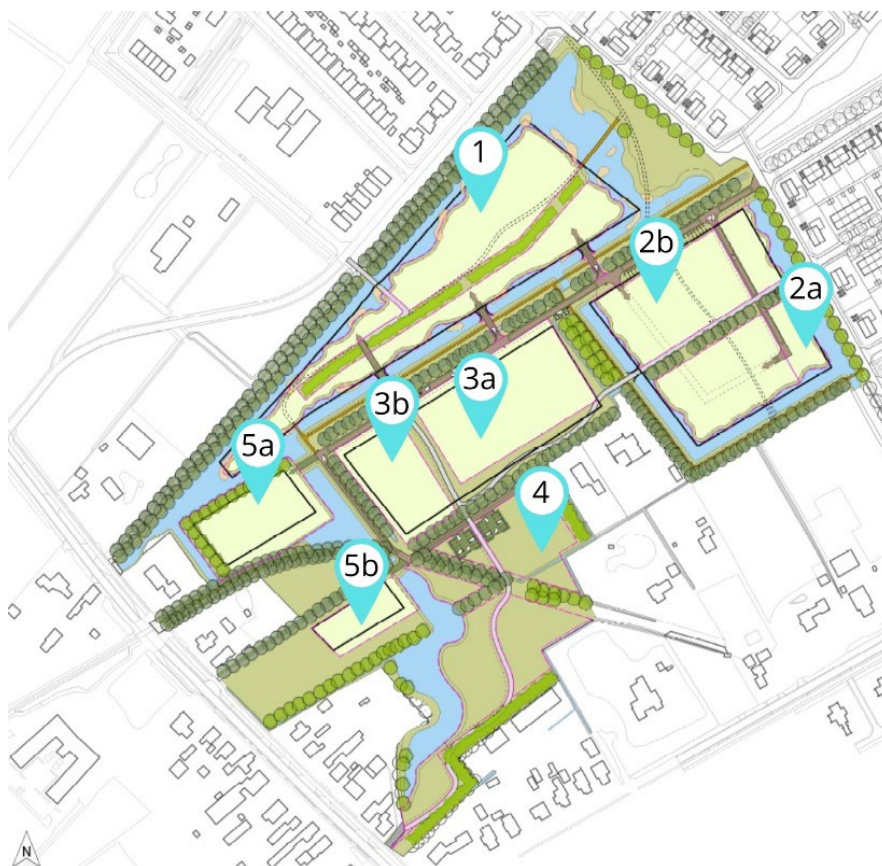
Met de ontwikkeling van Vrijburgh 3 wil de gemeente ruimte geven voor diverse woonvormen en doelgroepen, waaronder generatie wonen, klein wonen, zorgwonen en samenwonen. Maar ook sociale woningbouw en collectieve particuliere opdrachtgeverschap krijgen een plek binnen Vrijburgh fase 3.

Vrijburgh fase 3 heeft als hoofdprincipe 'landschappelijk wonen tussen elzensingels'. De groene en blauwe structuren bepalen de routes voor langzaamverkeer en de gebiedsindeling. De ontsluitingen voor autoverkeer worden tot een minimum teruggebracht.

Met Vrijburgh fase 3 wil gemeente Smallerland een voorbeeld geven hoe sociale en ecologische doelen hand in hand kunnen gaan met de ontwikkeling een duidelijke stap zetten richting een duurzame toekomst.

### Vijf deelgebieden

Binnen de bestaande verkaveling en landschapsstructuur zijn verschillende deelgebieden bedacht. Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur bevinden zich hierbinnen min of meer vrij indeelbare uitgeefbare woongebieden waarbinnen een woningbouwprogramma kan worden uitgewerkt.



|                                      |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Wonen in de Wig:</b>           | Laagbouw woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen, gelegen in een groene, gemeenschappelijke omgeving.                                         |
| <b>2a. Wonen aan groen of water:</b> | Zes vrijstaande woningen, gelegen tussen groen en water, met veel ruimte.                                                                              |
| <b>2b. Wonen aan groen of water:</b> | Locatie voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), met mogelijkheden voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap of geschakelde woningen. |
| <b>3a. De Middenzone (Huur):</b>     | Betaalbare huurwoningen in een centrale zone, geschikt voor starters en gezinnen.                                                                      |
| <b>3b. De Middenzone:</b>            | Appartementen of geschakelde woningen voor gezamenlijk wonen, met eventuele gedeelde voorzieningen.                                                    |
| <b>4. Klein wonen:</b>               | Kleine woningen verspreid in het groen, voor wie compact en duurzaam wil wonen.                                                                        |
| <b>5a. Solitair:</b>                 | Ruimte voor collectief wonen, voor gemeenschappen die samen willen leven.                                                                              |
| <b>5b. Solitair – Zorg:</b>          | Woonvormen gericht op zorg.                                                                                                                            |

## **1.2 Ambities en doelstellingen voor de opdracht**

### **Gericht op een klimaatbestendige en biodiverse leefomgeving**

De gemeente Smallingerland streeft naar toekomstbestendige, duurzame en hoogwaardige woonomgevingen. Deze ambitie is stevig verankerd in de Omgevingsvisie, het programma Circulair Fryslân én het Klimaatadaptatieplan 2024–2028.

De verschillende deelgebieden worden op verschillende wijze in de markt gezet. Voor elke gebied selecteert zij de vorm waarvan zij meent dat deze het meeste recht doet aan de locatie en de doelgroep.

Deze leidraad is gericht op de tender van de locatie Wonen in de Wig, deelgebied 1. Voor Wonen in de Wig is de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar die in staat is om circa 20 duurzame patiowoningen vrijstaand of geclusterd in gezamenlijk toekomstbestendige groene omgeving, te ontwerpen, te realiseren en te verkopen aan de toekomstige bewoners.

### **Klimaatadaptief en natuurinclusief**

“Wonen in de Wig” moet een woongebied worden dat bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering, en tegelijkertijd de biodiversiteit herstelt en versterkt. In deze ontwikkeling wordt nadrukkelijk ingezet op een klimaatadaptieve inrichting, met aandacht voor natuurlijke waterafvoer, hittestressreductie, groenblauwe structuren en een robuust bodem- en watersysteem (“water en bodem sturend”).

### **Stedenbouw en architectuur**

Vanuit stedenbouwkundig perspectief vormt de collectieve, landschappelijke inrichting het hart van de wijk. Bebouwing en landschap worden als één samenhangend systeem ontworpen, waarin beide elkaar versterken. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat zij een duidelijke relatie aangaan met het omliggende landschap – via zichtlijnen, terrassen, erfafscheidingen en overgangen tussen privé en collectief domein. De architectuur is ingetogen, duurzaam en afgestemd op de schaal en sfeer van het landschap.

De gemeente ziet het als haar verantwoordelijkheid – samen met ontwikkelende partijen – om deze integrale ambities te realiseren: klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair én sociaal verbindend. De ontwikkeling dient bovendien recht te doen aan de bestaande kwaliteiten van het gebied, met behoud en versterking van de groenblauwe structuren als uitgangspunt.

### **Toekomstbestendig**

De gemeente wil invulling geven aan de gezamenlijke zorgplicht inzake klimaatverandering en daarnaast bijdragen aan minder afhankelijkheid van (verre) grondstoffenlevering, meer leveringszekerheid en het versterken van de nationale en regionale economie.

Biobased bouwen wordt daarom gestimuleerd, net als het terugdringen van CO<sub>2</sub>-uitstoot (inclusief materiaalgebonden uitstoot) en het benutten van mogelijkheden voor CO<sub>2</sub>-opslag in materialen en landschap. De inzet op circulair materiaalgebruik draagt bij aan een stabiele en toekomstgerichte grondstoffenstroom en versterkt de regionale economie.

De opgave omvat, naast de ontwikkeling van de woningen ook de inrichting van het gebied. De hiervoor genoemde ambities strekken zich uitdrukkelijk uit over beide onderdelen. Het idee is dat met een integrale aanpak op een creatieve manier een optimale balans wordt gevonden tussen de ambities en doelstellingen.

## 1.3 Aard en omvang van de opgave

### Wonen in de Wig

De ontwikkelaar koopt een eiland zonder plot en heeft daarmee de vrijheid om het eiland zelf in te richten. Wel dient ruimte te worden geboden voor een doorgaande fietsroute, wandelpad en een groene strook. Deze infrastructuur wordt op kosten van de gemeente aangelegd, beheert en blijft in eigendom van de gemeente. Deze structuren zijn in het beeldkwaliteitsplan weergegeven.

De opdracht bestaat uit:

1. De ontwikkeling van een bouw- en woonrijp gebied;
2. de ontwikkeling en realisatie van duurzame woningen;
3. de ontwikkeling en realisatie van het gezamenlijk groen;
4. het ruimtelijk inpassen van gemeentelijke infrastructuur en groen;
5. het opstellen en oprichten van een VvE voor het gezamenlijke eigendom en duurzaam beheer en onderhoud;
6. de verkoop van de woningen aan de toekomstige eigenaren.

#### 1.3.1 Het woningbouwprogramma

Het gekozen woningbouw programma in Vrijburgh fase 3 sluit aan bij de gemeentelijke ambities, zoals vastgesteld in de Woonvisie.

Ten aanzien van Wonen in de Wig wil de gemeente de ontwikkelaar de vrijheid geven om te komen tot een optimale balans tussen het aantal woningen en een kwalitatief hoogwaardige, stedenbouwkundige en toekomstbestendige inrichting. De woningen zijn geschikt voor alle levensfasen.

Voor Wonen in de Wig stelt de gemeente een minimaal aantal van 18 woningen tot maximaal 25 woningen.

De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met een plat dak met daarop eventueel een kleine opbouw met plat dak. De vrijstaande of geschakelde (patio)woningen staan vrij in de ruimte en staan met de voorgevel en/of erfscheiding direct in het collectieve groen of water. De totale oppervlakte van het woongebouw mag niet groter zijn dan 150m<sup>2</sup> BVO. Er worden geen eisen gesteld met betrekking tot een betaalbaarheidsdrempel, dezen dienen marktconform te zijn.

Deze en de overige uitgangspunten voor de woningen en het semiopenbare gebied zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan ([Omgevingsloket Vrijburgh fase 3](#)).

### 1.3.2 De openbare ruimte

De winnende partij krijgt de beschikking over het ontwikkelplot 'Wonen in de Wig'. De geselecteerde ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de volledige ontwikkeling van het woningbouwprogramma én het bijbehorende semi-openbare gebied, voor eigen rekening en risico.

Binnen dit semi-openbare gebied komen klimaatadaptieve inrichting en hoogwaardige stedenbouw samen. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat deze een integrale ontwerpvisie realiseert waarin functionaliteit, landschappelijke kwaliteit en toekomstbestendig beheer verenigd zijn. De inrichting moet bijdragen aan de ambities voor biodiversiteit, klimaatbestendigheid en sociale samenhang in de wijk. Het semi-openbare gebied zal na oplevering in duurzaam beheer en onderhoud worden genomen door een op te richten VvE of vergelijkbare beheerorganisatie. Dit stelt eisen aan de inrichting: klimaatadaptief, landschappelijk aantrekkelijk én sociaal veilig.

Daarnaast moet het ontwerp ruimte bieden aan een aantal publieke voorzieningen die door de gemeente worden gerealiseerd en beheerd:

- Een doorgaande fietsverbinding richting Vrijburgh fase 1;
- Een voetpad met nutsvoorzieningen (nutsstrook);
- Een groene singel als landschappelijke structuurdrager.

De definitieve kadastrale grenzen worden in overleg tussen de winnende inschrijver en de gemeente vastgesteld. Deze grenzen worden vervolgens opgenomen in de definitieve verkooptekening. De verkooptekening, inclusief de gestelde vierkante meters, die als bijlage bij de conceptovereenkomst is gevoegd, dient als indicatief uitgangspunt.

Deze infrastructuur blijft in eigendom en beheer bij de gemeente. Voor een goede afstemming heeft de gemeente de Handleiding Inrichting Openbare Ruimte als inspiratiedocument toegevoegd (bijlage F). Deze is niet verplicht van toepassing, maar dient als referentie om een kwalitatieve aansluiting met de gemeentelijke ruimte te waarborgen.

De volledige parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers moet binnen het ontwikkelplot worden opgelost. Daarbij geldt:

- Voor bewoners wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,2 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning.

Deze parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen erf of binnen het semi-openbare gebied. Oplossingen zoals groen parkeren, informeel parkeren of deelmobiliteit zijn gewenst, mits passend binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk concept.

## **1.4 De Overeenkomst**

Met de partij die de winnende aanbieding doet, wordt één 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 de daarbij behorende bijlagen.

### **1.4.1 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;
- Borging van kwaliteitseisen en toets momenten;
- Aanvragen omgevingsvergunning en andere noodzakelijke vergunningen;
- Realisatie van de woningen conform de overeengekomen planning;
- Verkoop woningen aan eindgebruikers;
- Afspraken over het duurzaam beheer en onderhoud van het semi-openbare gebied;
- De vorm van de op te richten VVE;
- Opleggen van zelfbewoningsplicht van de woningen aan de toekomstige eigenaren.

### **1.4.2 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 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 eindigt op het moment dat aan alle verplichtingen uit de Overeenkomst is voldaan.

## **1.5 Marktconsultatie**

Voor deze Verkoopprocedure heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. Op hoofdlijnen bleek uit de consultatie dat onderdelen (zoals verkoopprijs) verduidelijkt konden worden en zijn enkele overwegingen meegegeven. Verder werd breed onderschreven dat een realistische en haalbare verkoopprocedure op de markt wordt gezet.

## 2 De Verkoopprocedure

### 2.1 Doel en karakter van de verkoopprocedure

Met de verkoopprocedure wordt beoogd één Overeenkomst te sluiten met één partij. 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 bedoeld dat juridisch kader volledig van toepassing te verklaren, maar alleen om bekende terminologie te gebruiken (bijvoorbeeld 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.<sup>1</sup>

### 2.2 Procedure

De verkoopprocedure bestaat uit twee fases:

1. Selectiefase
  - a. Inlichtingen (zie hoofdstuk 4)
  - b. Aanmelding (zie hoofdstuk 5)
  - c. Beoordeling (zie hoofdstuk 5)
2. Inschrijvingsfase
  - a. Inlichtingen (zie hoofdstuk 4)
  - b. Indienen aanbieding (zie hoofdstuk 6)
  - c. Beoordeling (zie hoofdstuk 6)
  - d. Gunning (zie hoofdstuk 7)

---

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

## 2.3 Planning

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

|          | Fases                                          | Datum*          |
|----------|------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1</b> | Publicatie                                     | 4 december 2025 |
| <b>a</b> | Inlichtingen                                   |                 |
|          | - Uiterste datum indienen schriftelijke vragen | 8 januari 2026  |
|          | - Nota van Inlichtingen                        | 15 januari 2026 |
| <b>b</b> | Aanmelding                                     | 22 januari 2026 |
| <b>c</b> | Beoordeling                                    | 5 februari 2026 |
| <b>2</b> | Inschrijvingsfase                              | 9 februari 2026 |
| <b>a</b> | Inlichtingen                                   |                 |
|          | - Uiterste datum indienen schriftelijke vragen | 10 maart 2026   |
|          | - Uiterste datum indienen Individuele vragen   | 10 maart 2026   |
|          | - Dialoog                                      |                 |
|          | - Nota van Inlichtingen                        | 19 maart 2026   |
| <b>b</b> | Indienen aanbidding                            | 2 april 2026    |
| <b>c</b> | Beoordeling                                    |                 |
|          | - Controle Inschrijvingen                      |                 |
|          | - Beoordeling Inschrijvingen                   |                 |
| <b>d</b> | Gunning                                        |                 |
|          | - Bekendmaken winnende aanbidding              | 16 april 2026   |
|          | - Bezwaartermijn (incl. verificatie)           | 30 april 2026   |
|          | - Contract ondertekening                       | 7 mei 2026      |

\*Data onder voorbehoud

### 3 Inlichtingen en dialoog

De gemeente hecht er veel waarde aan 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 momenten. Omdat de voorwaarden voor de selectiefase en de inschrijvingsfase gedeeltelijk overlappen, behandelen wij de Inlichtingen voor beide fases hier gezamenlijk.

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 mogelijk beantwoord, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is. Alle gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden worden door de Gemeente tevens vastgelegd in een Nota van Inlichtingen die gepubliceerd wordt op TenderNed.

#### 3.1 Selectiefase: Schriftelijke inlichtingen

In de selectiefase kunnen 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 binnen een redelijke termijn zullen worden beantwoord.

#### 3.2 Inschrijvingsfase: schriftelijke inlichting en dialoog

In de inschrijvingsfase is voorzien in:

- Schriftelijke inlichtingenronde: hier geldt hetzelfde kader als voor de selectiefase.
- Nadere inlichtingen met een individueel karakter (zie 4.2.1)
- Dialoog (zie 4.2.2.)

##### 3.2.1 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 meedelen 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.

### **3.2.2 Dialoog**

In de dialoofase worden partijen in de gelegenheid gesteld individueel overleg te voeren met de gemeente over de ontwikkeling en de verstrekte stukken. In de planning is aangegeven wanneer deze gesprekken plaatsvinden. Partijen worden individueel uitgenodigd voor een specifiek tijdvak en datum.

Het integrale doel van deze gesprekken is om in dialoog met de gegadigden te komen tot goede inschrijvingen. De ontwikkeling zal voor de langere termijn invloed hebben op de gemeente. De gemeente acht het van belang om gezamenlijk in gesprek te gaan over de voorwaarden van de ontwikkeling, om een beroep te doen op de kennis en ervaring van de markt, om onduidelijkheden en oplossingsrichtingen te verkennen en bespreken. Dit alles om te komen tot een optimale aanbidding van inschrijvers, ook op het gebied van stedenbouw.

De gegadigden kunnen zelf bepalen welke personen zij zelf willen laten deelnemen, met een maximum van 3 personen. Om te zorgen voor een goed voorbereid inlichtingengesprek, dienen partijen één week voor het gesprek de volgende gegevens te verstrekken via TenderNed:

- een opgave van de deelnemers (naam en rol) aan het gesprek;
- een agenda met onderwerpen, vragen en eventueel bijlagen die de partijen willen behandelen tijdens het gesprek.

De gemeente heeft de mogelijkheid zelf ook onderwerpen aan te dragen en zal deze uiterlijk op dezelfde datum indienen via TenderNed.

In de het gesprek kunnen vragen van gegadigden besproken worden. De reactie op vragen tijdens het gesprek door deelnemers van de gemeente hebben geen formele status. Partijen kunnen aan reacties of antwoorden van aanbesteder tijdens het dialooggesprek dan ook geen rechten ontleen. Formele antwoorden en inlichtingen worden enkel gegeven volgens het proces beschreven in paragraaf 4.3.

Van de gesprekken worden geen geluids- of beeldopnames gemaakt. Het is niet toegestaan om zelf opnames (op welke manier dan ook) te maken. De gemeente zal een kort procesverslag opmaken en individueel beschikbaar stellen aan de betreffende partij.

### **3.3 Nota van inlichtingen**

De antwoorden worden na de sluitingstermijn (zie daarvoor de planning) gebundeld gepubliceerd, zowel in de selectiefase als in de inschrijvingsfase. 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.

## 4 Selectiefase - eisen aan partijen

### 4.1 Algemeen

In deze fase worden drie partijen geselecteerd die mogen deelnemen aan de inschrijvingsfase. Voor partijen die geselecteerd willen worden, gelden bepaalde voorwaarden. In dit hoofdstuk worden deze beschreven evenals de wijze van aanmelden, de in te dienen documenten en de beoordeling.

### 4.2 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 Aanmelding.

Bij het invullen van het UEA dient duidelijk te worden aangegeven in welke hoedanigheid de partij de Aanmelding 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 Aanmelding 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).

### 4.3 Geschiktheidseisen

Voor de selectie komen alleen de partijen in aanmerking die voldoen aan onderstaande geschiktheidseisen.

#### 4.3.1 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

### **4.3.2 Kwaliteitsmanagement en competenties**

De partij dient aan te tonen dat hij voldoet aan de onderstaande eisen.

#### **1. Kwaliteitsmanagement**

De partij beschikt over een gecertificeerde NEN-EN-ISO-9001:2015 (Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen), of een daaraan gelijkwaardig kwaliteitsmanagementsysteem, waarin tevens zijn opgenomen de benodigde procedures om (blijvend) aan de kwaliteitseisen en – voorwaarden te 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 informatie worden verlangd:

- ISO-certificaat (of gelijkwaardig) afgegeven door een bevoegde instantie van maximaal 1 jaar oud.

#### **2. Kerncompetenties**

De partij toont aan dat hij over de volgende kerncompetenties beschikt. Voor het aanleveren wordt het door de gemeente voorgeschreven Model referentie-opdrachten gebruikt (bijlage C).

##### **Kerncompetentie 1 'Projectontwikkeling'**

De partij dient te beschikken over de kerncompetentie 'Projectontwikkeling'. Van belang is dat de partij aantoonbaar maakt dat hij ervaring heeft met risicodragend participeren in woningbouwprojecten. Hij heeft daarbij het gehele proces verzorgd van aankoop grond tot en met levering van de gerealiseerde woningen aan de eindgebruikers. Hij is in staat om een realistische business case op te stellen en hierin bij te sturen als risico's optreden. Hij is in staat om constructieve contacten te onderhouden met de betrokken overheden en vergunningverlenende instanties, uitvoerende partijen en de eindgebruikers van het gerealiseerde project. Dit heeft geleid tot oplevering van een succesvol project voor alle betrokken partijen.

De partij dient te beschikken over 1 referentieopdracht die qua aard en omvang gelijkwaardig is aan de opgave behorend bij deze overeenkomst. De gemeente beschouwt een referentie qua aard en omvang gelijkwaardig, indien deze referentie-opdracht aan de volgende criteria voldoet:

- Het betreft een woningbouwproject dat in de afgelopen 5 jaar is opgeleverd
- Het betreft een woningbouwproject van minimaal 15 woningen
- In het project werd door Inschrijver tevens de openbare ruimte ontwikkeld
- Het project is succesvol geweest voor de Inschrijver waarbij minimaal de kwaliteit zoals geëist in de opgave, is geleverd.

## **Kerncompetentie 2 ‘Realisatie bouwproject woningen’**

De partij dient te beschikken over de kerncompetentie ‘Realisatie bouwproject’. Van belang is dat de partij aantoonbaar maakt dat hij ervaring heeft met het voorbereiden en realiseren van bouwprojecten. De voorbereiding behelst minimaal het leveren van ontwerpinspanningen en het aanvragen van vergunningen. Bij de realisatie heeft de Inschrijver een geoptimaliseerd bouwproces tot stand weten te brengen en actief aan risicobeheersing gedaan. Daarmee is hij in staat geweest om het project tijdig binnen de gestelde kaders op te leveren.

De partij dient te beschikken over 1 referentieopdracht die qua aard en omvang gelijkwaardig is aan de opgave behorend bij deze overeenkomst. De gemeente beschouwt een referentie qua aard en omvang gelijkwaardig, indien deze referentie-opdracht aan de volgende criteria voldoet:

- Het betreft een woningbouwproject dat in de afgelopen 5 jaar is opgeleverd
- Het betreft een woningbouwproject van minimaal 15 woningen
- Het project is tijdig en binnen de door de Opdrachtgever gestelde kaders opgeleverd

## **Kerncompetentie 3 Duurzaam bouwen**

De partij dient te beschikken over 1 referentieopdracht waarbij aantoonbaar duurzamer is gebouwd dan het huidige Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit), op het gebied van, tenminste 2 van onderstaande criteria:

1. Toepassing van tenminste 15% biobased materialen van totale materiaalgebruik in massa
2. Een MPG van 0,5 of lager
3. Een BENG 2-score met een gebruik dan 30 kWh/m2/jr of lager

De gemeente beschouwt een referentie alleen voldoende, indien deze referentie-opdracht aan de volgende criteria voldoet:

- De werkzaamheden van het referentieproject zijn daadwerkelijk door inschrijver uitgevoerd
- Het betreft een project dat in de afgelopen 5 jaar is opgeleverd, of waarvan de voortgang ten minste naar tevredenheid is gevorderd tot en met de start van de bouw.
- Het project is naar tevredenheid van de Opdrachtgever opgeleverd

### **4.3.3 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.*

### **4.3.4 Akkoordverklaring minimale bieding**

Door middel van het indienen van een aanmelding, gaat de partij akkoord met de minimum bieding, zoals omschreven in paragraaf 6.4.6.

#### **4.3.5 Geschiktheidseis: financieel en economische draagkracht**

##### **Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborg som**

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 koop-realisatieovereenkomst aan de gemeente af te geven ter hoogte van € 135.000,-.

##### **4.3.6 Verklaring Russische betrokkenheid**

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

##### **4.3.7 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.

##### **4.3.8 Toetsing aan voorwaarden**

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

#### **4.4 Selectie-eis: visie op toekomstbestendig ontwikkelen**

Indien meer dan drie partijen een geldige Aanmelding hebben gedaan, dan zal de gemeente een selectie maken op basis van een visie op toekomstbestendig ontwikkelen. Daarbij dienen de volgende aspecten aan bod te komen:

##### **Organisatie (max 2 A4)**

- De voor de ontwikkeling daadwerkelijk in te zetten team, met een omschrijving wat de relevante kennis, ervaring en specialisatie is, gelet op deze ontwikkeling en de ambities. En met een omschrijving van de ervaring en bekendheid met elkaar als team.
- Hoe de in de ambities genoemde onderwerpen worden ingepast in de eigen bedrijfsvoering
- Hoe deze onderwerpen worden toegepast bij projecten (verleden, heden, toekomst)
- Welke ontwikkelingen op deze onderwerpen uw organisatie voor zich ziet richting de toekomst.

##### **Ambities gemeente (max 2 A4)**

- Hoe geeft u invulling aan de ambities van de gemeente voor deze ontwikkeling, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van deze leidraad. Voor deze ontwikkeling zijn klimaatadaptatie, natuurinclusief en biobased bouwen daarbij het belangrijkste onderdeel, waarbij aandacht is voor zowel de gebouwen, de kavels als het semi-openbaar gebied. De gemeente sluit voor de definitie van biobased bouwen aan bij die van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB): het gebruik van biobased bouw materiaal is materiaal dat voor minimaal 70% uit hernieuwbare massa bestaat, bepaald volgens de norm EN 16575:2014.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Zie het [NABB](#), p. 17.

#### 4.4.1 Beoordeling

De visie wordt gescoord op de volgende beoordelingselementen:

- Invulling wordt gegeven aan de ambities en doelstellingen van de gemeente.
- Een integrale visie en/of concept passend bij het ruimtelijk ontwerp, het programma en de locatie
- Hoe de onderdelen uit de visie een plek krijgen in de ontwikkeling en hoe de inschrijver dit inzichtelijk maakt voor de gemeente in de diverse ontwikkelfases

De visie wordt integraal beoordeeld.

De visie wordt absoluut beoordeeld met een onvoldoende, voldoende, goed, of zeer goed.

Deze score zijn als volgt te behalen:

| Score Visie | Beoordeling                                                                                                                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0           | Er is in <b>Onvoldoende</b> mate aangetoond dat de ambities of meerdere beoordelingselementen worden behaald.                                                                                    |
| 3           | Er is in <b>Voldoende</b> mate aangetoond dat de ambities en beoordelingselementen worden behaald.                                                                                               |
| 6           | <b>Goed.</b> Er is in voldoende mate aangetoond dat de ambities en beoordelingselementen worden behaald. Voor enkele beoordelings-elementen is in goede mate aangetoond dat deze worden behaald. |
| 10          | <b>Uitstekend.</b> Voor de ambities en alle, of nagenoeg alle, beoordelings-elementen is in goede mate aangetoond dat deze worden behaald.                                                       |

Hoe vollediger en concreter de visie op een positieve manier bijdraagt aan de ambities en beoordelingselementen, hoe beter de beoordeling. De inschrijving dient SMART geformuleerd te worden.

Naar mate een inschrijving meer SMART is opgesteld, wordt deze beter gewaardeerd:

|                    |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Specifiek</b>   | Is duidelijk, volledig en concreet omschreven hoe de Inschrijver zaken aanpakt, vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid en specifiek voor deze ontwikkeling?                                                                  |
| <b>Meetbaar</b>    | Is duidelijk, volledig en concreet omschreven wat de resultaten zijn en hoe de Inschrijver de resultaten aantoont, zijn aanpak evalueert en mogelijk aanpast om de efficiëntie en effectiviteit van zijn aanpak te vergroten? |
| <b>Acceptabel</b>  | Is de aanpak acceptabel binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en beoordelingselementen?                                                                                                                          |
| <b>Realistisch</b> | Is de aanpak realistisch en haalbaar binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en de beoordelingselementen?                                                                                                          |

## Tijdgebonden

Is in de aanpak duidelijk, volledig en concrete omschreven welke mijlpalen Inschrijver nastreeft en hoe deze passen binnen de planning van de ontwikkeling?

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie, bestaande uit een multidisciplinair team. Beoordeling vindt plaats op basis van consensus.

Indien partijen een gelijke eindscore halen met de Aanmelding, dan zal het onderdeel 'biobased bouwen' de doorslag geven. Dat betekent niet dat dit onderdeel zwaarder weegt bij de beoordeling, maar slechts dat in de voorselectie dit onderdeel de doorslag mag geven bij gelijke score. Dat wil zeggen, dat de beoordelingscommissie volgens dezelfde beoordelingsmethodiek het onderdeel 'biobased bouwen' zal beoordelen tussen de gelijk geëindigde partijen. Als dat niet doorslaggevend is, zal selectie plaatsvinden door loting.

### 4.4.2 Indiening Aanmelding

Partijen dienen de door de gemeente gevraagde documenten in via TenderNed voor de uiterste datum. De gemeente vraagt daarbij om deze zorgvuldig in te vullen en tijdig te uploaden. Onvolledig ingediende Aanmeldingen 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.

### 4.4.3 Reservepartij

Als tijdens de Inschrijvingsfase een geselecteerde partij zich terugtrekt, of wegvalt, dan kan de gemeente de partij uitnodigen die als vierde is geëindigd. Als daarna nog één of meer partijen zich terugtrekken of wegvallen, dan kan de gemeente de partij uitnodigen die daarna als hoogste is geëindigd. Dit, telkens onder de voorwaarde dat zij nog steeds voldoen aan de eisen in de Selectiefase.

## 5 Inschrijvingsfase

### 5.1 Geselecteerde partijen

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase. Daarbij geldt de planning (zie onder 3.3 [Planning](#)) en de Inlichtingen procedure (zie onder 4.2 [Inschrijvingsfase: schriftelijke inlichting en dialoog](#)).

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 selectie van de winnende aanbieding.

### 5.2 Controle Aanbieding op volledigheid en geldigheid

Na de uiterste termijn voor indienen van de Aanbieding controleert de gemeente of de Inschrijvingen volledig zijn en voldoen aan alle in deze inschrijfleidraad 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.

### 5.3 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 4 stappen:

1. Beoordeling kwalitatieve deel (plan van aanpak)
2. Beoordeling kwantitatieve deel (prijs)
3. Vaststelling totaalscore per Aanbieding
4. Vaststelling rangorde van alle Aanbiedingen

#### 1. Beoordeling kwalitatieve deel (plan van aanpak)

De beoordeling van het kwalitatieve deel van de Aanbieding vindt separaat plaats van het kwantitatieve deel; de prijs. Hieronder wordt het gewicht (puntenverdeling) toegelicht. In 6.4.1 t/m 6.4.5 worden de kwalitatieve criteria toegelicht.

#### 2. Beoordeling kwantitatieve deel (prijs)

Nadat de scores voor het kwalitatieve deel zijn vastgesteld, wordt de prijsinformatie geopend, zie voor een nadere toelichting 6.4.6. De ingediende prijsinformatie wordt gecontroleerd op volledigheid en of aan alle eisen is voldaan. Het kwantitatieve deel wordt daarna vrijgegeven voor het vervolg.

### 3. Vaststelling totaalscore per Inschrijving

De scores die behaald zijn voor het kwalitatieve deel, worden samengevoegd met het prijsdeel zoals bij de inleiding van deze paragraaf weergegeven. Hiervoor wordt onderstaande tabel gebruikt.

| Gunningscriterium                                                                                          | Maximale score    | Beoordeling door middel van |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Kwaliteit:</b>                                                                                          | <b>70 punten</b>  |                             |
| Plan van Aanpak:<br>- Klimaatadaptief<br>- Stedenbouw en architectuur<br>- Toekomstbestendig<br>- Algemeen | 70 punten         | Puntenschaal                |
| <b>Prijs:</b>                                                                                              | <b>30 punten</b>  |                             |
| Prijs                                                                                                      | 30 punten         | Formule                     |
| <b>Totaal</b>                                                                                              | <b>100 punten</b> |                             |

### 4. 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 toch twee of meer Aanbiedingen een gelijke en hoogste score hebben, dan is daarvan de Aanbieding met de hoogste totale score op "klimaatadaptatie" de winnende Aanbieding. Indien twee of meer Aanbiedingen dan nog steeds een gelijke en hoogste score hebben, dan is daarvan de Aanbieding met de hoogste totale score op "stedenbouw" de winnende Aanbieding. Indien twee of meer Aanbiedingen dan nog een gelijke en hoogste score hebben, dan is daarvan de Aanbieding met de hoogste totale score op "toekomstbestendig, subonderdeel herkomst materialen" de winnende Aanbieding. Indien in dat geval ook de totale kwaliteitswaarde gelijk is, wordt de winnende Inschrijving door middel van loting bepaald.

## 5.4 Beoordelingscriteria

De gemeente hanteert de volgende beoordelingscriteria.

1. Plan van Aanpak. Hierbij gelden de volgende onderdelen, die in volgorde van prioriteit zijn opgenomen. Dat betekent dat de eerstgenoemde zwaarder meeweegt, dan de opvolgende onderdelen:
  - klimaatadaptatie
  - stedenbouw en architectuur
  - toekomstbestendig
    - herkomst materialen
    - materiaalgebonden CO<sub>2</sub>
    - integraliteit
  - algemeen
2. Prijs. Deze kent een zelfstandige weging  
Hieronder worden deze criteria nader uitgewerkt.

### 5.4.1 Plan van Aanpak: algemeen

De gemeente wil op basis van haar ambities (paragraaf 2.2) werken aan toekomstbestendige ontwikkelingen. De gemeente zoekt een partij die integraal en in samenhang de ambities van de gemeente kan invullen en optimaal daarop kan presteren. Zowel met de woningbouw als met de gebiedsinvulling. Daarbij wil zij partijen uitdagen zelf de juiste balans te vinden tussen de verschillende doelen en ambities. Met daarbij oog voor de prioritering die de gemeente oplegt. Met een plan van aanpak geeft de gemeente partijen de ruimte daar zelf invulling aan te geven.

#### Vorm en inhoud

De gemeente zal het plan van aanpak integraal beoordelen en tot één eindcijfer komen. Daarbij zal zij de onderdelen die hoger geprioriteerd zijn telkens zwaarder mee laten wegen dan de lager geprioriteerde beoordelingselementen. Het plan van aanpak bestaat uit:

- ✓ Maximaal 7 pagina's A4
- ✓ Geen bijlagen, behalve het schetsplan, omschreven onder 6.4.3 stedenbouw
- ✓ Lettertype Verdana, lettergrootte 9
- ✓ Normale marges

Daarbij gelden de volgende beoordelingselementen.

### 5.4.2 Beoordelingselement: Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie is het van belang dat er aandacht is voor de volgende onderdelen:

- Groenblauwe structuur, wat inhoudt zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande groenblauwe structuur;
- Waterbestendig bouwen, wat inhoudt: klimaatbestendig verwerken van regenwater (een streven naar een bergingscapaciteit van tenminste 60 mm/m<sup>2</sup>) en het reduceren van drinkwatergebruik (een streefwaarde voor watervraag van 70 liter/persoon/dag of minder);
- Hittebestendig bouwen, wat inhoudt: passieve adaptatie in zowel gebouw als gebied, waarmee zo min mogelijk hittestress ontstaat en tevens zo min mogelijk externe energie wordt gebruikt;
- Natuurinclusief, dit uit zich in het toepassen en inpassen van natuur, water en beplanting op de kavel en de openbare ruimte, waaronder de (erf)afscheidingsen;
- Beperkte verharding:
  - De tuinen worden zoveel mogelijk groen aangelegd, een hoger % wordt beter beoordeeld, evenals toepassing van lokaal en bij de omgeving passend groen;

- De bebouwingsclusters zijn compact maar ogen desondanks voldoende luchtig in de collectieve ruimte;
- Het aantal ontsluitingswegen en de breedte en lengte daarvan wordt tot een minimum beperkt;
- Een efficiënte inrichting van verhard oppervlakte, waaronder parkeergelegenheid, zodat hoeveelheid verharding beperkt blijft;
- Waar materialen worden toegepast, gebeurt dit zoveel mogelijk in combinatie met groen (denk aan halfverharding) en met een zo laag mogelijke milieu-impact.

Bij het plan van aanpak dient één schetsmatig inrichtingsplan te worden gevoegd, waarin op een integrale wijze de verschillende onderwerpen aan bod komen. De mate waarin deze onderdelen SMART zijn onderbouwd en aansluiten bij de visie en het beeldkwaliteitsplan van Vrijburgh 3, wegen bij de beoordeling mee.

### 5.4.3 Beoordelingselement: Stedenbouw en architectuur

Er is sprake van een prettige en gezonde leefomgeving voor de bewoners en bezoekers. De collectieve landschappelijke inrichting én de bebouwing versterken elkaar. In de Aanbieding dient deze bredere (ruimtelijke) meerwaarde aangetoond te worden op de volgende onderwerpen:

- De ruimtelijke kwaliteit/beleving:
  - Het inrichtingsplan toont aan dat er voldoende ruimte overblijft voor een kwalitatieve collectieve landschappelijke inrichting. Het aantal te realiseren woningen is hierop afgestemd;
  - De woningen gaan een duidelijke relatie aan met het omliggende landschap, en zijn in hun expressie en architectuur ondergeschikt. De woningen hebben een ingetogen architectuur maar met voldoende openheid naar elkaar en het landschap.
  - Een inrichtingsplan van het landschap wordt verduidelijkt doormiddel van referentiebeelden.
- Recreatieve waarde, wandel en fietsroute:
  - Er is een flauw meanderende wandelroute met een afwisselend beeld en beleving;
  - Er zijn voldoende open plekken aan deze route, waarbij de woningen niet te dicht aan deze route komen te liggen;
  - Eventuele inrichting en/of voorzieningen aan deze route versterken de beleving;

### 5.4.4 Beoordelingselement: Toekomstbestendig bouwen

- **Herkomst materialen.** Naast stedenbouw en architectuur en klimaatadaptatie is een belangrijke focus van de gemeente voor deze ontwikkeling biobased bouwen, met daarnaast ook veel aandacht voor circulaire materialen. De gemeente sluit voor de definitie van biobased bouwen aan bij die van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB): biobased bouw materiaal is materiaal dat voor minimaal 70% uit hernieuwbare massa bestaat, bepaald volgens de norm EN 16575:2014.<sup>3</sup> De streefwaarde voor het totale aandeel biobased is 35% naar massapercentage. De streefwaarde voor het totale aandeel, hergebruikt en gerecycled materiaal is 5% naar massapercentage. Hogere prestaties zijn mogelijk en worden hoger gewaardeerd.

---

<sup>3</sup> Zie het [NABB](#), p. 17.

- **Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>.** Om binnen het koolstofbudget voor 1,5 graden klimaatverandering te blijven (Parijs Klimaatakkoord) is drastische reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot noodzakelijk. Ook de toeleveringsketens van bouwmaterialen en ontwerpers moeten hiervoor stappen zetten in de decarbonisatie. De gemeente neemt haar zorgplicht om aan Parijs Klimaatakkoord te voldoen serieus en vertaalt dit ook naar ambities voor haar gebiedsontwikkelingen. De Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot stuurt op een zo laag mogelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot van de toegepaste bouwmaterialen, en wordt daarom gebruikt om de CO<sub>2</sub>-voetafdruk voor deze ontwikkeling zo ver als mogelijk te reduceren. De streefwaarde van de gemeente ligt op 200 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> BVO, waarbij een betere score, beter wordt beoordeeld. Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw<sup>4</sup> wordt als richtlijn gebruikt, waarbij wordt gekeken naar de indicator Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. Deze wordt berekend conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies. Aandachtspunten:
  - Welke waarde voor deze indicator behalen de door inschrijver te realiseren woningen gemiddeld (dat wil zeggen de gehele uitstoot van alle woningen/aantal woningen) en de waarde voor het gebied)?
  - Kunt u een kwalitatieve toelichting geven hoe de prestatie op de Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot behaald gaat worden?
- **Integraliteit.** De gemeente heeft diverse andere ambities geformuleerd. De gemeente zoekt een partij die deze onderdelen integraal weet mee te nemen in de aanpak. Aandachtspunten:
  - Op welke wijze kan een passief woonconcept, in het bijzonder de prestatie op BENG-2, worden geoptimaliseerd in samenhang met 6.4.4 en 6.4.5 en de andere beoordelingselementen?
  - Op welke wijze wordt op gebiedsniveau/kavelniveau ingezet op het behoud, herstel en verbeteren van de natuurwaarden, ecologische waarden en de biodiversiteit?
  - Op welke wijze wordt ingezet op de indicatoren van 6.4.4 en 6.4.5 op gebiedsniveau/kavelniveau?

#### 5.4.5 Beoordelingselement: Algemeen

De analyse en aanpak van de partij is van belang voor een doordacht en integrale aanpak, met optimaal resultaat. De robuustheid van de prestaties zijn daarmee evenzeer van belang. Aandachtspunten:

- Is er een robuuste (zwaartepunt)analyse opgesteld, op basis waarvan keuzes voor inrichting en materiaalgebruik worden gemaakt?
- Op welke wijze worden de ambities en de onderwerpen van de beoordelingselementen vanaf de ontwerpfase, tot en met de realisatiefase toegepast?
- Welke aantoonbare prestaties worden toegezegd, in welke mate zijn deze juridisch bindend en op welke wijze zijn deze verifieerbaar gedurende en bij einde van het proces?

<sup>4</sup> Zie hier: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/assets/leidraden/hnn-leidraad-nieuwbouw-1.1.pdf>.

### 5.4.6 Beoordelingscriterium Prijs

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

De over te dragen grond heeft een oppervlakte van 12.300 m<sup>2</sup>. Voor de Inschrijving wordt een minimale Inschrijvingsprijs gehanteerd van € 1.350.000,-, exclusief btw.

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

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

$$\frac{\text{Bedrag te beoordelen Inschrijving}}{\text{Bedrag hoogste Inschrijving}} \times 30 = \text{totale prijsscore}$$

### 5.5 Beoordeling

Het Plan van Aanpak wordt **integraal** beoordeeld en **relatief**. Dat betekent dat de Aanbiedingen als geheel worden beoordeeld, waarbij de Aanbiedingen ten opzichte van elkaar worden gescoord. De scores zijn als volgt te behalen:

| Score Plan | Beoordeling                              |
|------------|------------------------------------------|
| 70         | Het plan dat als beste wordt beoordeeld  |
| 45         | Het plan dat als tweede wordt beoordeeld |
| 25         | Het plan dat als derde wordt beoordeeld  |

Het puntenverschil is relatief groot. Dit is bedoeld om het beste plan een duidelijk voordeel te geven, ook al is het verschil tussen de plannen wellicht niet zo groot. De gemeente vertrouwt erop hiermee partijen uit te dagen in te zetten op kwaliteit om zo het best mogelijke plan in te dienen.

Hoe vollediger en concreter het plan op een positieve manier bijdraagt aan de ambities en beoordelingselementen, hoe beter de beoordeling. De inschrijving dient SMART geformuleerd te worden.

Naar mate een inschrijving meer SMART is opgesteld, wordt deze beter gewaardeerd:

|                   |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Specifiek</b>  | Is duidelijk, volledig en concreet omschreven hoe de Inschrijver zaken aanpakt, vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid en specifiek voor deze ontwikkeling?                                                                  |
| <b>Meetbaar</b>   | Is duidelijk, volledig en concreet omschreven wat de resultaten zijn en hoe de Inschrijver de resultaten aantoont, zijn aanpak evalueert en mogelijk aanpast om de efficiëntie en effectiviteit van zijn aanpak te vergroten? |
| <b>Acceptabel</b> | Is de aanpak acceptabel binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en beoordelingselementen?                                                                                                                          |

|                     |                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Realistisch</b>  | Is de aanpak realistisch en haalbaar binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en de beoordelingselementen?                                        |
| <b>Tijdgebonden</b> | Is in de aanpak duidelijk, volledig en concrete omschreven welke mijlpalen Inschrijver nastreeft en hoe deze passen binnen de planning van de ontwikkeling? |

Indien op enig moment een inschrijver een ongeldige aanbieding blijkt te hebben gedaan, dan zal de puntentoekenning opnieuw worden gedaan aan de hand 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.

## 6 Gunning

### 6.1 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 aanbieding 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 uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na publicatie een daartoe strekkend kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de Voorzieningenrechter te Leeuwarden.

### 6.2 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
  - o Certificaat ISO-certificering

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.

### 6.3 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.

### 6.4 Reservepartij

Indien op enig moment blijkt dat de winnende partij de Overeenkomst niet kan nakomen of uitvoeren en deze wordt beëindigd of ontbonden, dan kan de gemeente ervoor kiezen de opvolgende partij te benaderen en met deze de Overeenkomst te sluiten, binnen de voorwaarden van de Aanbieding, voor zover deze zonder redelijke wijziging gestand wordt gedaan. De gemeente kan telkens een opvolgende partij benaderen tot een Overeenkomst kan worden gesloten en uitgevoerd.

## **6.5 Kostenvergoeding**

De gemeente heeft oog voor het feit dat partijen in de inschrijvingsfase kosten maken en inspanningen verrichten. Als tegemoetkoming daaraan stelt de gemeente een vergoeding beschikbaar. Nadat de Overeenkomst is ondertekend, kunnen de partijen die niet de winnende partij zijn geworden, maar wel een geldige, tijdige Aanbieding hebben ingediend, aanspraak maken op een vergoeding van € 6.000,- voor gemaakte kosten. Deze aanspraak kunnen zij via TenderNed indienen.

## 7 Overige voorwaarden

### 7.1 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                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>gemeente</b>             | Gemeente Smallerland.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Combinant</b>            | Een Inschrijver die deel uitmaakt van een Combinatie.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Combinatie</b>           | Een samenwerkingsverband van Inschrijvers als bedoeld in artikel 3.50 juncto 2.52 Aanbestedingswet 2012                                                                                                                                                                                |
| <b>Beoordelingscriteria</b> | Criteria betreffende de Aanbieding op basis waarvan de winnende Aanbieding wordt bepaald.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Inschrijver</b>          | Een onderneming die al dan niet in een Combinatie een Inschrijving zal gaan indienen of heeft ingediend.                                                                                                                                                                               |
| <b>Aanbieding</b>           | Offerte van de Inschrijver gebaseerd op hetgeen is omschreven in de verkoopprocedure.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Onderaannemer</b>        | De onderneming die de Inschrijver zal inschakelen bij uitvoering van de Overeenkomst, waarbij Inschrijver verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de Onderaannemer.                                                                                                                  |
| <b>Opgave</b>               | Het onderwerp van deze selectieprocedure.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Overeenkomst</b>         | De kooprealisatieovereenkomst die middels deze verkoopprocedure wordt gegund.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Partij</b>               | In de Selectiefase: een geïnteresseerde partij, waaronder de Combinatie of Combinant.<br>In de Inschrijvingsfase: een partij die naar aanleiding van de aanmelding in de Selectiefase is geselecteerd om deel te nemen aan de Inschrijvingsfase, waaronder de Combinatie of Combinant. |
| <b>Uitsluitingsgrond</b>    | Een situatie genoemd in artikel 3.65 jo 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012 die kan leiden tot uitsluiting van een partij.                                                                                                                                                              |
| <b>Website</b>              | Het digitale platform van Tendered te vinden op <a href="http://www.Tendered.nl">www.Tendered.nl</a>                                                                                                                                                                                   |

## 7.2 Publicatiefase

1. De voertaal is de Nederlandse taal. Alle stukken moeten in de Nederlandse taal worden ingediend.
2. Deze verkoopprocedure en de informatie-uitwisseling daarover verloopt in beginsel elektronisch via het platform TenderNed [www.Tenderned.nl](http://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](http://www.Tenderned.nl).
3. Indien de Aanmelding of 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.

## 7.3 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, betekent dit dat de partij zijn rechten met betrekking tot 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.

## 7.4 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 onvoorwaardelijk 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 Aanmelding worden niet door de gemeente vergoed, anders dan opgenomen in 7.5. 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.

6. Partijen die in de inschrijvingsfase een geldige Aanbieding doen krijgen een vergoeding van € 6.000,-, welke na het sluiten van de koopovereenkomst met de winnende partij beschikbaar komt op verzoek van partijen. De winnende partij heeft geen recht op deze vergoeding.

## **7.5 Wijziging en herstel van fouten**

1. De partij kan zijn Aanmelding of 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.

## **7.6 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.

## 7.7 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](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, blijkt dat de Overeenkomst onrechtmatig tot stand is gekomen (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 ontlenen op vergoeding van inschrijfkosten, verlies aan referenties, gedeelde winst of welke andere schade of kosten dan ook.
3. Indien een partij het niet eens is 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](http://www.loket.smallingerland.nl/home/product/klacht-aanbesteding-indienen). U ontvangt binnen 10 werkdagen een inhoudelijke reactie op uw klacht. Het indienen van een klacht schort in beginsel de verkoopprocedure niet op. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij de verkoopprocedure stopzet, opschort of voortzet.
4. De gemeente verwacht een proactieve houding van Partijen, hetgeen betekent dat zij eventuele onduidelijkheden in de stukken zo spoedig mogelijk gemotiveerd aan de gemeente melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden nog ongedaan kunnen worden gemaakt, te weten via de mogelijkheid tot het stellen van vragen voor de Nota van Inlichtingen. De periode tot het indienen van klachten en starten van geschillen verstrijkt in elk geval met het verstrijken van de datum van de bezwaartermijn en geldt als fatale termijn.
5. Alle geschillen met betrekking tot deze verkoopprocedure worden voorgelegd aan de (voorzieningenrechter van de) Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

## 8 Bijlagen:

- A Concept Overeenkomst met bijlagen
- B Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- C Model Referentie-opdrachten
- D Inschrijfbiljet
- E Verklaring Russische betrokkenheid
- F Handleiding Inrichting Openbare Ruimte
- G Digitale ondergrond deelgebied Wonen in de Wig