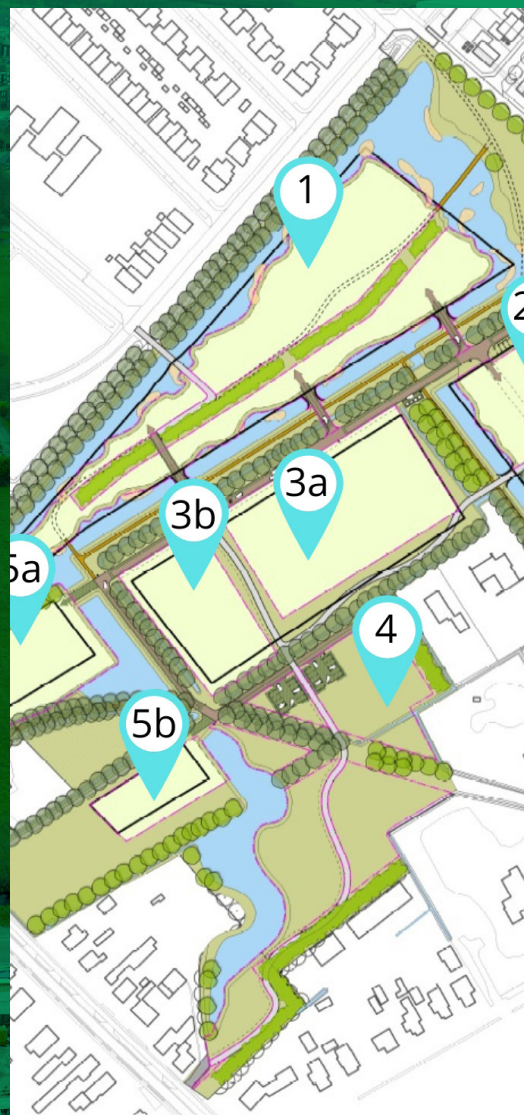
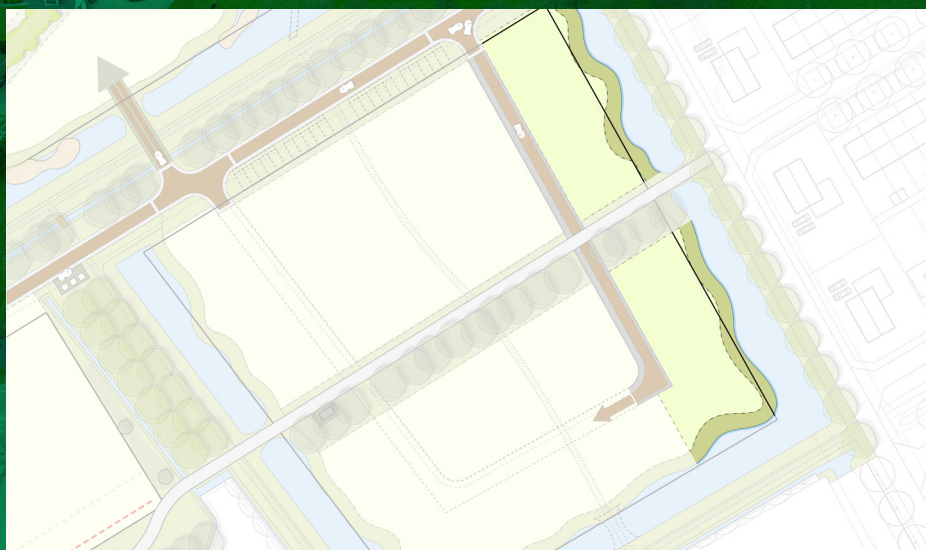




Vrijburgh fase 3

Verkoopdocument
Locatie Wonen aan groen of water

2 december 2025, Versie 1.0





Inhoud

1	In het kort	6
2	De Opgave	9
2.1	Vrijburgh fase 3 Wonen aan groen of water	9
2.2	Ambities en doelstellingen voor de opdracht	11
2.3	Aard en omvang van de opgave	12
2.4	De Overeenkomst	13
3	De Verkoopprocedure	14
3.1	Doel en karakter van de verkoopprocedure	14
3.2	Procedure	14
3.3	Planning	14
4	Inlichtingen	15
4.1	Algemene inlichtingen	15
4.2	Nadere inlichtingen met een individueel karakter	15
4.3	Nota van inlichtingen	15
5	Eisen aan partijen	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Uitsluitingsgronden	16
5.3	Geschiktheidseisen	16
6	Aanbieding	19
6.1	Controle Aanbieding op volledigheid en geldigheid	19
6.2	Proces beoordeling Aanbieding	19
6.3	Beoordelingscriteria	20
6.4	Beoordeling	24
7	Gunning	25
7.1	Bekendmaking voornemen	25
7.2	Verificatie	25
7.3	Definitieve gunning	25
7.4	Reservepartij	25
8	Overige voorwaarden	26
8.1	Definities	26
8.2	Publicatiefase	27
8.3	Inlichtingenfase	27

8.4	Gunningsfase	27
8.5	Wijziging en herstel van fouten	28
8.6	Gunning	28
8.7	Algemeen	28
9	Bijlagen:	30

1 In het kort

De gemeente nodigt marktpartijen uit om zich in te schrijven voor de gronduitgifte van **Vrijburgh fase 3 – Locatie 2a Wonen aan groen of water**. Het gaat om een uitgifte van zes vrijstaande woningen, gelegen tussen het groen en water. 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 CO₂-uitstoot en het realiseren van CO₂-opslag binnen de gebouwde omgeving.

Wonen aan groen of water

Deelgebied 2 biedt een unieke woonervaring waar natuur en wooncomfort samenkomen. De woningen grenzen direct aan water of groen, met natuurlijke oevers en een groene middenzone die openbaar toegankelijk is. Auto's bereiken het gebied via een landschappelijk 'achterpad', terwijl langzaam verkeer gebruikmaakt van fiets- en wandelpaden. De woningen hebben een voorgevel naar de openbare ruimte en vertonen eenheid in kleurtoon. De tuinen aan de wegzijde zijn groen en informeel, met hagen als erfafscheidingen. Parkeren gebeurt op eigen erf. Dit gebied vormt een harmonieuze overgang tussen de reguliere woningbouw en landschappelijk wonen, en biedt een unieke kans om te wonen in een omgeving waar natuur en wooncomfort samenkomen.

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*
Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	15 januari 2026
Nota van Inlichtingen	26 januari 2026
Indienen aanbidding	16 februari 2026
Bekendmaken winnende aanbidding	12 maart 2026
Contract ondertekening	2 april 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 aan groen of water, 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:

	Document	Voorgeschreven format
1	(facultatief) 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 gewaarmerkt exemplaar
5	Plan van Aanpak - Architectuur - Toekomstbestendig bouwen Schetsplan (bijlage)	Maximaal 7 pagina's A4 Geen bijlagen, behoudens schetsplan Lettertype Verdana, lettergrootte 9 Normale marges
6	Inschrijfbiljet (let op: apart indienen)	Bijlage D
7	Verklaring Russische betrokkenheid	Bijlage E

2 De Opgave

2.1 Vrijburgh fase 3 Wonen aan groen of water

Unieke woonwijk

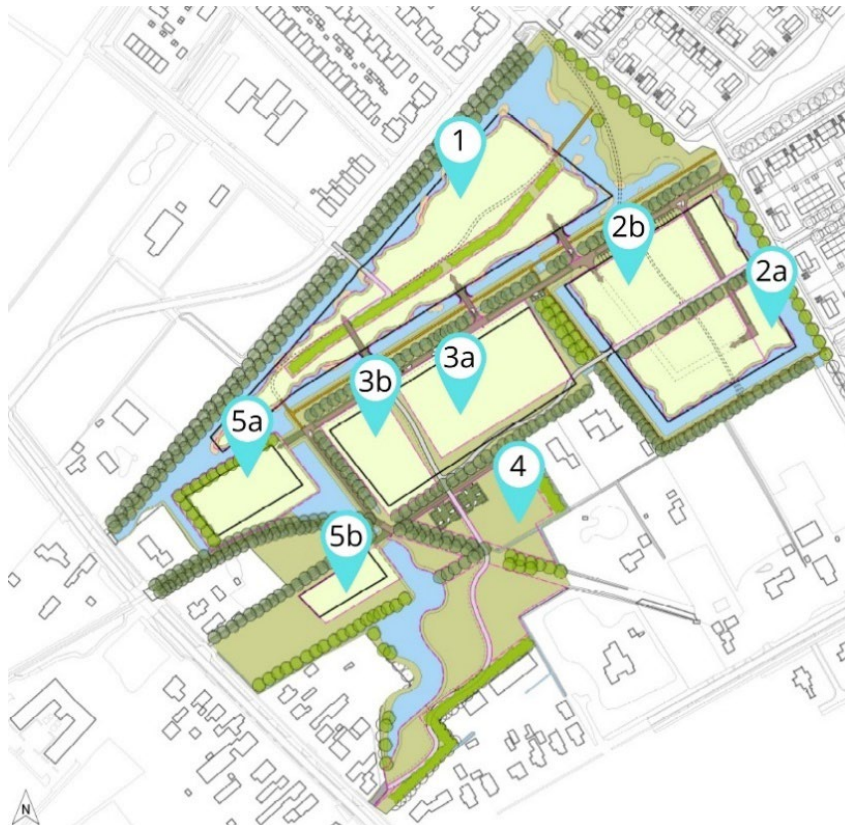
Met Vrijburgh 3 wil gemeente Smallerland een unieke en een aantrekkelijke wijk creëren binnen het bestaande groen met een opvallend innovatief en duurzaam karakter en een eigenzinnige beleefkwaliteit. De wijk wordt kindvriendelijk ingericht zonder doorgaande wegen, veel doorgaande wandel- en fietspaden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



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

2.2 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 wordt 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 Wonen aan het groen of water, deelgebied 2a. Voor Wonen aan het groen of water is de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar die in staat is om 6 vrijstaande woningen, waarin architectuur en toekomstbestendig bouwen hand in hand gaan, te ontwerpen, te realiseren en te verkopen aan de toekomstige bewoners.

Architectuur

De ambitie voor Deelgebied 2a is het creëren van een robuuste architectuur die een sterke relatie aangaat met de plek en de woningen aan het Duizendblad. De beoogde kwaliteit wordt aangetoond door schetsen en referentiebeelden, waarbij de hoofdpzet en verschijningsvorm de duurzame ambitie van Vrijburgh 3 weerspiegelen. De woningen hebben een actief woonprogramma aan de waterzijde, waarbij gevels en tuininrichting de relatie met het water versterken. Daarnaast toont een schetsplan een duidelijke oriëntatie naar de toegangsweg, waarbij harde achterkanten worden vermeden.

Klimaatadaptief

De ambitie op het gebied van klimaatadaptatie richt zich op het integreren van een groenblauwe structuur, waterbestendig en hittebestendig bouwen, en natuurinclusief 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 minimeis voor het behalen van een minimum aantal punten op basis van het klimaatadaptatieplan.

Toekomstbestendig bouwen

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 CO₂-uitstoot (inclusief materiaalgebonden uitstoot) en het benutten van mogelijkheden voor CO₂-opslag in materialen en landschap. De inzet op circulair materiaalgebruik draagt bij aan een stabiele en toekomstgerichte grondstoffenstroom en versterkt de regionale economie.

2.3 Aard en omvang van de opgave

Wonen aan groen of water

De ontwikkelaar koopt twee bouwrijpe plots voor zes vrijstaande woningen.

De opdracht bestaat uit:

1. De ontwikkeling en realisatie van 6 vrijstaande woningen die aansluiten bij de ambities van de gemeente;
2. de verkoop van de woningen aan de toekomstige eigenaren.

Het woningbouwprogramma

Het gekozen woningbouwprogramma in Vrijburgh fase 3 sluit aan bij de gemeentelijke ambities zoals die zijn gesteld in de Woonvisie.

In Wonen aan het groen of water fase 2a, dienen 6 vrijstaande woningen te worden gerealiseerd. De verschijningsvorm van deze woningen bestaat uit twee bouwlagen met een kap, geplaatst in een rechte lijn evenwijdig aan de weg, waarbij de architectuur aansluit bij de landschappelijke omgeving door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en een sterke binnen-buiten relatie.

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

2.4 De Overeenkomst

Met de partij met de winnende aanbieding, 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/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 deze 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 eindigt op het moment dat aan alle verplichtingen uit de Overeenkomst is voldaan.

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 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.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	4 december 2025
a	Inlichtingen	
	- Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	15 januari 2026
	- Nota van Inlichtingen	26 januari 2026
b	Indienen aanbidding	16 februari 2026
c	Beoordeling	
	- Controle Inschrijvingen	
	- Beoordeling Inschrijvingen	
d	Gunning	
	- Bekendmaken winnende aanbidding	12 maart 2026
	- Bezwaartermijn (incl. verificatie)	26 maart 2026
	- Contract ondertekening	2 april 2026

*Data onder voorbehoud

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

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 momenten.

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 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.

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.

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

5.3.2 Kwaliteitsmanagement en competenties

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

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 ‘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 en 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 opgaaf uit behorende 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 3 woningen
- Het project is tijdig en binnen de door de Opdrachtgever gestelde kaders opgeleverd

Kerncompetentie 2 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 van 30 kWh/m²/jr of minder

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 in de afgelopen 5 jaar is opgeleverd, dan wel tenminste naar tevredenheid gevorderd is tot en met start bouw
- Het project is naar tevredenheid van de Opdrachtgever opgeleverd

5.3.3 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.

5.3.4 Akkoordverklaring minimale bieding

Door middel van het indienen van een Aanbieding, gaat de partij akkoord met de minimum bieding, zoals omschreven in paragraaf 6.3.5.

5.3.5 Geschiktheidseis: Financieel en economische draagkracht

Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

U geeft op het Inschrijfbiljet aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de opdracht aan de partij 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 € 65.000,-.

5.3.6 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.

5.3.7 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.

5.3.8 Toetsing aan voorwaarden

De gemeente controleert daarbij van iedere Inschrijver 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 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 deze verkoopbrochure 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 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
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 6.3.1 t/m 6.3.4 worden de kwalitatieve criteria toegelicht.

2. Beoordeling kwantitatieve deel

Nadat de scores voor het kwalitatieve deel zijn vastgesteld, wordt de prijsinformatie geopend. De ingediende prijsinformatie wordt gecontroleerd op volledigheid en of aan alle eisen is voldaan, zie voor een nadere toelichting 6.3.5. 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
Kwaliteit:	60 punten	
Plan van aanpak - architectuur - toekomstbestendig bouwen i. herkomst materialen ii. materiaalgebonden CO ₂ iii. integraliteit - algemeen	60 punten	Puntenschaal
Prijs:	40 punten	
Prijs	40 punten	Formule
Totaal	100 punten	

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 twee of meer Aanbiedingen toch een gelijke en hoogste score hebben, dan is daarvan de Aanbieding met de hoogste totale score op "architectuur" 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 "herkomst materialen" 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 "milieu-impact" de winnende Aanbieding. Indien in dat geval ook de totale kwaliteitswaarde gelijk is, wordt de winnende Inschrijving door middel van loting bepaald.

6.3 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:
 - architectuur
 - toekomstbestendig
 - herkomst materialen
 - materiaalgebonden CO₂
 - integraliteit
 - algemeen
2. Prijs. Deze kent een zelfstandige weging.

In de volgende alinea's worden deze criteria nader uitgewerkt.

6.3.1 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 6.3.2 architectuur

Lettertype Verdana, lettergrootte 9

Normale marges

Daarbij gelden naast de minimeis op klimaatadaptatie (dus geen beoordelingselement) de onder 6.3.2 e.v. te bespreken beoordelingselementen.

Minimeis: klimaatadaptatie

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

6.3.2 Beoordelingselement: Architectuur

Er is sprake van een robuuste architectuur met een duidelijke relatie met de plek en de woningen aan het Duizendblad. In de Aanbieding dient de beoogde kwaliteit aan de hand van een schets en referentiebeelden aangetoond te worden op de volgende onderwerpen:

- Hoofdropzet en verschijningsvorm:
 - Qua hoofdropzet en verschijningsvorm gaan de woningen een relatie met de woningen aan het Duizendblad aan maar laten tegelijkertijd de duurzame ambitie binnen Vrijburgh 3 zien;
 - Hoofdgebouw, aan-uitbouw, bijgebouw en/of erfafscheidingen zijn integraal ontworpen en versterken elkaar.
- Expressie en relatie met het water:
 - Er zit een "actief" woonprogramma aan de zijde van het water;
 - Gevel, gevelopeningen en/of bouwkundige inrichting tuin versterken de relatie tussen wonen en het water.
- Expressie en relatie met de toegangsweg Vrijburgh 3 en ontsluiting deelgebied 2:
 - Een schets/vlekkenplan toont aan dat er (qua woonprogramma) een duidelijke twee/driezijdige oriëntatie is, waarbij harde achterkanten voorkomen dienen te worden.

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.

6.3.3 Beoordelingselement: Toekomstbestendig bouwen

- **Herkomst materialen.** Naast architectuur en klimaatadaptaties 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 volgen de EN 16575:2014.² 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.
- **Materiaalgebonden CO₂.** Om binnen het koolstofbudget voor 1,5 graden klimaatverandering te blijven (Parijs Klimaatakkoord) is drastische reductie van de CO₂-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 CO₂-uitstoot stuurt op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot van de toegepaste bouwmaterialen, en wordt daarom gebruikt om de CO₂-voetafdruk voor deze ontwikkeling zo ver als mogelijk te reduceren. De streefwaarde van de gemeente ligt op 200 kg CO₂ / m² BVO, waarbij een betere score, beter wordt beoordeeld. Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw³ wordt als richtlijn gebruikt, waarbinnen gekeken naar de indicator Materiaalgebonden CO₂-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 CO₂-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 de energieprestatie, in het bijzonder BENG-2, worden geoptimaliseerd in samenhang met de andere beoordelingselementen?
 - Op welke wijze wordt op 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 6.3.3 en 6.3.4 op kavelniveau?

6.3.4 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 op basis waarvan keuzes voor materialen 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?

² Zie het [NABB](#), p. 17.

³ Zie hier: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/assets/leidraden/hnn-leidraad-nieuwbouw-1.1.pdf>.

6.3.5 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 2.365 m². Voor de Inschrijving wordt een minimale Inschrijvingsprijs gehanteerd van € 635.000,- euro 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 aanbidding met de hoogste prijs krijgt het maximale aantal punten. Iedere andere aanbidding krijgt dan naar rato punten toegekend volgens de formule:

$$\frac{\text{Bedrag te beoordelen Inschrijving}}{\text{Bedrag hoogste Inschrijving}} \times 40 = \text{totale prijsscore}$$

6.4 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	Beoordeling
60	Het plan dat als beste wordt beoordeeld
40	Het plan dat als tweede wordt beoordeeld
25	Het plan dat als derde wordt beoordeeld
	Elke opvolgend plan krijgt telkens 5 punten minder, tot een minimum score van 5 punten voor de resterende plannen

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:

Specifiek	Is duidelijk, volledig en concreet omschreven hoe de Inschrijver zaken aanpakt, vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid en specifiek voor deze ontwikkeling?
Meetbaar	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?
Acceptabel	Is de aanpak acceptabel binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en beoordelingselementen?
Realistisch	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?

Indien op enig moment een inschrijver een ongeldige aanbieding blijkt te zijn, dan zal de puntentoekenning opnieuw worden gedaan aan de hand van de dan geldige, resterende Aanbiedingen. Bij één resterende aanbieding, kan de gemeente er voor kiezen de beoordelingssystematiek achterwege te laten, dan wel in onderhandeling te treden met de overgebleven inschrijver, dan wel een nieuwe verkoopprocedure uit te schrijven.

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 § 5.2:
 - 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.

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 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 Aanbidding, 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.

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 kooprealisatieovereenkomst die met deze verkoopprocedure wordt gegund.
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 Tendered te vinden op www.Tendered.nl

8.2 Publicatiefase

1. De voertaal is Nederlands. 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.
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.

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 Aanbieding accepteren partijen onvoorwaardelijk deze voorwaarden onder uitsluiting van hun 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%20en%20inkoop/Algemene%20inkoopvoorwaarden%20Smallingerland%202025).
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 ontlenen 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 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. 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.

9 Bijlagen:

- A Concept Overeenkomst met bijlagen
- B Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- C Model Referentie-opdrachten
- D Inschrijfbiljet
- E Verklaring Russische betrokkenheid
- F Klimaatadaptatieplan – voor Wonen aan groen of water
- G Klimaatadaptatieplan (Algemeen)