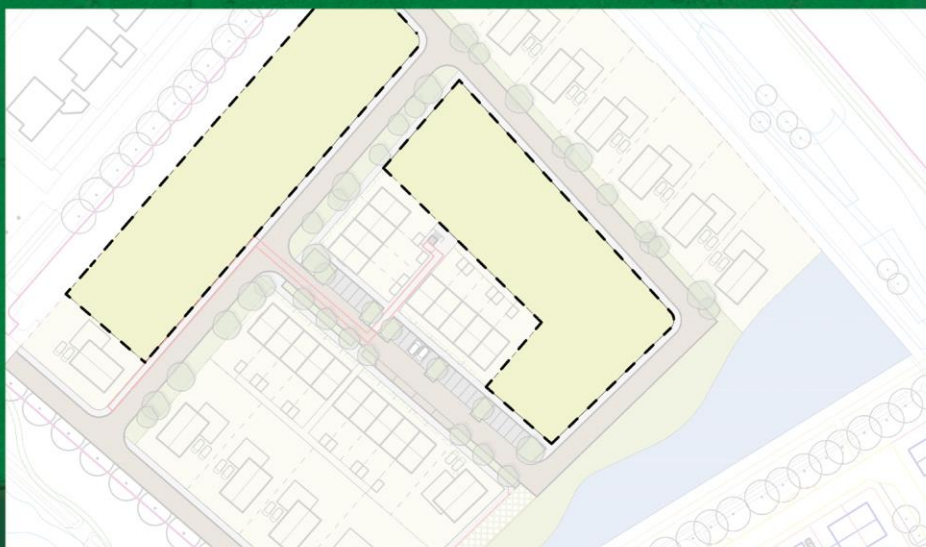
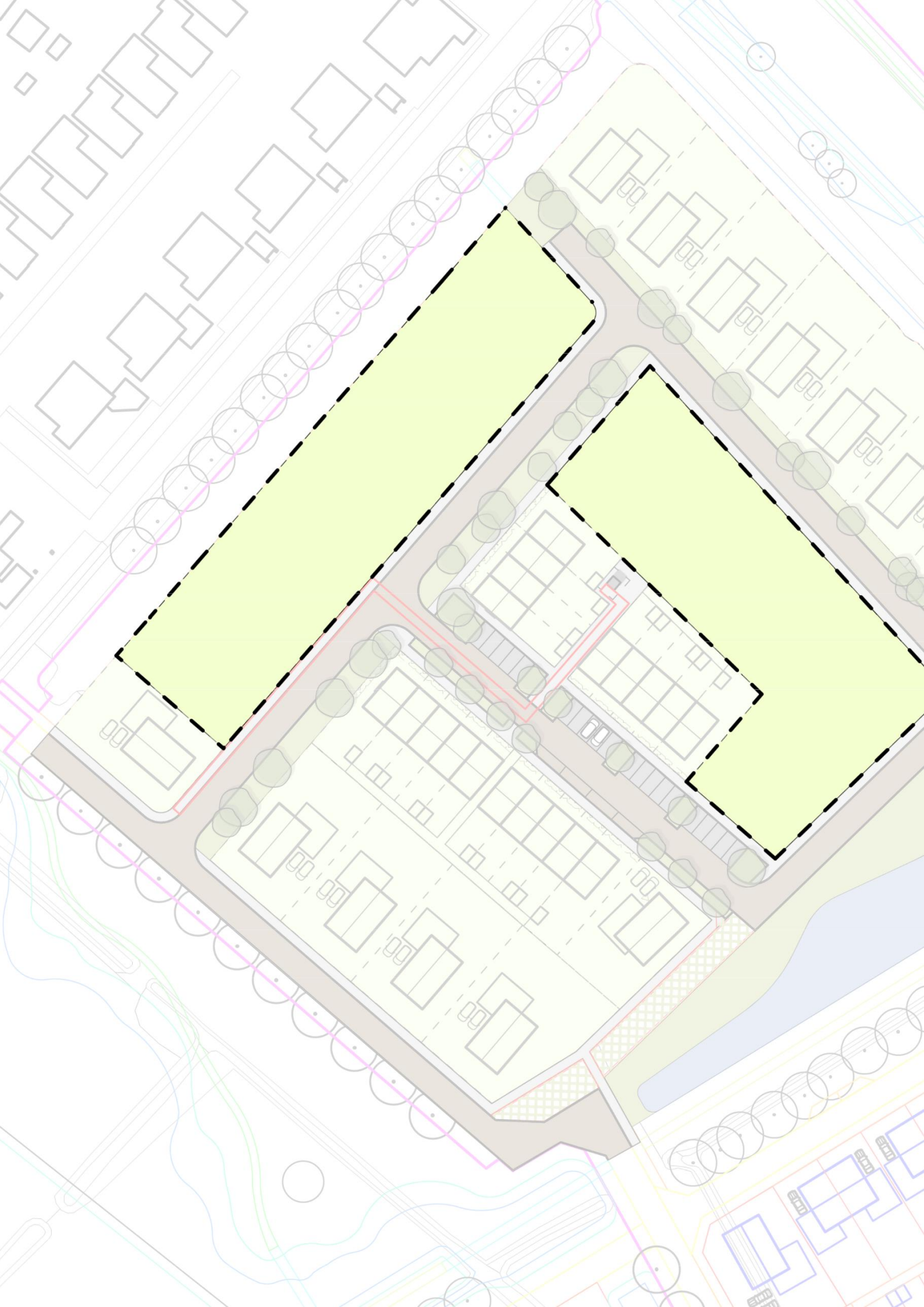




Vrijburgh fase 2

Verkoopdocument
Locatie Pinksterbloem
'20 woningen gemengd programma'

16 December 2025, Versie 1.0





Inhoud

In het kort	5
1 De Opgave	8
1.1 Vrijburgh fase 2	8
1.2 Ambities en doelstellingen voor de opgave	9
1.3 Inhoud van de opgave	10
1.4 De Overeenkomst	12
2 De Verkoopprocedure	13
2.1 Doel en karakter van de verkoopprocedure	13
2.2 Procedure	13
2.3 Planning	14
3 Inlichtingen	15
3.1 Algemene inlichtingen	15
3.2 Nadere inlichtingen met een individueel karakter	15
3.3 Nota van inlichtingen	15
4 Eisen aan partijen	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Uitsluitingsgronden	16
4.3 Geschiktheidseisen	16
5 Aanbieding	19
5.1 Controle Aanbieding op volledigheid en geldigheid	19
5.2 Proces beoordeling Aanbieding	19
5.3 Beoordelingscriteria	21
5.4 Beoordeling	24
6 Gunning	25
6.1 Bekendmaking voornemen	25
6.2 Verificatie	25
6.3 Definitieve gunning	25
6.4 Reservepartij	25
7 Overige voorwaarden	26
7.1 Definities	26
7.2 Publicatiefase	27
7.3 Inlichtingenfase	27
7.4 Gunningsfase	28
7.5 Wijziging en herstel van fouten	28
7.6 Gunning	28
7.7 Algemeen	29
8 Bijlagen:	30

In het kort

De gemeente nodigt marktpartijen uit om zich in te schrijven voor de gronduitgifte van **Vrijburgh fase 2 – Locatie Pinksterbloem '20 woningen gemengd programma'**. Deze uitvraag richt zich op partijen die zich herkennen in de ambities van de gemeente en in staat zijn om deze waar te maken binnen deze woonlocatie.

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

- **Klimaatadaptatie** – een veilige, gezonde leefomgeving creëren in een veranderend klimaat;
- **Integrale stedenbouw** – 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.

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.

Locatie Pinksterbloem '20 woningen gemengd programma'

In december 2020 stelde de gemeenteraad van Smallingerland de nieuwe Woonvisie vast, met een ambitieuze woningbouwopgave waarin uitbreidingslocatie Vrijburgh een sleutelpositie inneemt. De ontwikkeling van Vrijburgh verloopt gefaseerd. Vrijburgh fase 1 is gerealiseerd, in fase 2 zijn momenteel twee deelgebieden in uitvoering en Vrijburgh fase 3 is in voorbereiding.

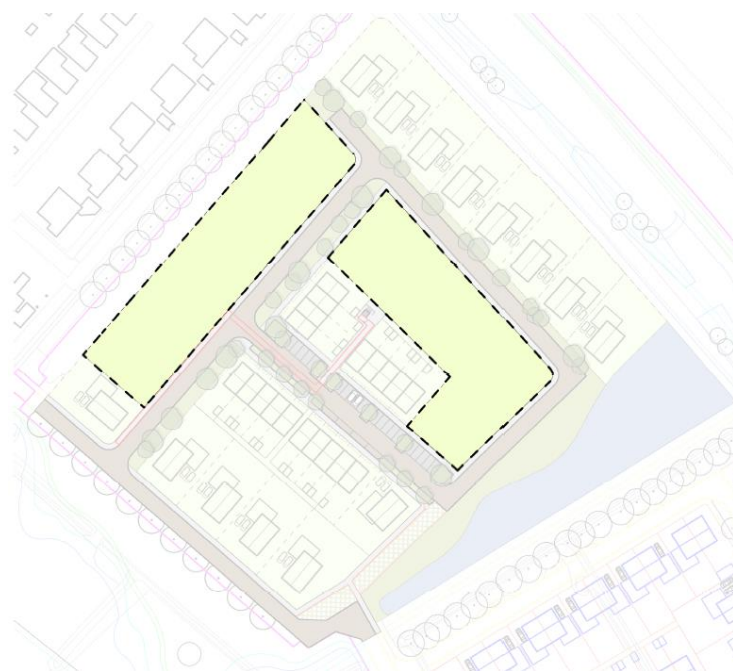
De derde locatie binnen Vrijburgh 2, locatie Pinksterbloem, zal in 2026 bouwrijp worden opgeleverd. Binnen dit deelgebied kunnen circa 52 woningen worden gerealiseerd.

In deelgebied Pinksterbloem zal stichting Accolade 19 sociale huurwoningen realiseren. De noordoostzijde van het deelgebied is bestemd voor 8 vrijstaande kavels die rechtstreeks door de gemeente aan de toekomstige eigenaren worden verkocht.

De resterende 25 woningen bestaan uit een mix van betaalbare koopwoningen, koopwoningen voor het middensegment en vrijstaande woningen. Deze woningen worden projectmatig aan de markt aangeboden door middel van twee tenders. Deze tenders worden gelijktijdig in de markt gezet zodat een eventuele combinatie mogelijk is.

Deze tender heeft betrekking op de projectmatige uitgifte van circa 20 koopwoningen in het betaalbare en middensegment en welke aansluiten bij de ambities van gemeente Smallingerland. Het programma bestaat uit een mix van twee onder één kap woningen en hoek- en rijwoningen. Waarbij het minimaal aantal te realiseren betaalbare woningen zes bedraagt. Het ontwerpen van de meest efficiënte verdeling is onderdeel van de opgave.

De plots zijn opgedeeld in twee gebieden en hebben een totaaloppervlakte van 5.935m². Deze gebieden zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 1, Overzicht plots gemengd programma Pinksterbloem

Planning

De planning van deze verkoopprocedure is op hoofdlijnen als volgt:

Omschrijving	Datum*
Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	10 februari 2026, 12:00u
Nota van Inlichtingen	19 februari 2026
Indienen aanbidding	17 maart 2026, 12:00u
Bekendmaken winnende aanbidding	14 april 2026
Contract ondertekening	5 mei 2026

*Zie voor de leidende en volledige planning paragraaf 2.3.

De beoogde start van het bouwrijp maken is in het voorjaar van 2026, met als richtlijn start woningbouw begin 2027. Vanwege netcongestie is de stroomaansluiting beschikbaar in december 2026. Door nu al te starten met de verkoop krijgen ontwikkelende partijen tijd voor planvorming, afstemming en werkvoorbereiding. Daarnaast biedt gemeente Smallingerland de ontwikkelende partij de gelegenheid om off-grid met de bouw te starten voordat de bouwaansluitingen zijn gerealiseerd.

De Aanbieding

De gevraagde aanbieding betreft een inschrijving op de verkoop van gemeentelijke grond, waarbij inschrijvers worden uitgedaagd een plan van aanpak en een biedprijs in te dienen. De beoordeling bestaat uit twee onderdelen: kwaliteit en prijs, met een maximale score van 30 punten, respectievelijk 70 punten. Het kwalitatieve deel richt zich op toekomstbestendig bouwen, herkomst van materialen, materiaalgebonden CO₂-uitstoot, integraliteit, algemene aanpak en een schetsplan.

Een essentiële minimumeis is klimaatadaptatie: inschrijvers moeten aantoonbaar minimaal 7 punten behalen volgens het gemeentelijk klimaatadaptatieplan. Maatregelen moeten SMART geformuleerd zijn en overtuigend bijdragen aan een duurzaam en klimaatadaptief resultaat.

De prijs wordt beoordeeld op basis van een vaste formule, waarbij de hoogste bieding de maximale score krijgt.

De totaalscore bepaalt de rangorde van de aanbiedingen. Bij gelijke scores gelden aanvullende criteria zoals herkomst van materialen en CO₂-reductie, en indien nodig volgt loting.

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 - Algemeen - Klimaatadaptief en natuur inclusief - Toekomstig bouwen - Integraliteit - Schetsplan	Maximaal 6 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

1 De Opgave

1.1 Vrijburgh fase 2

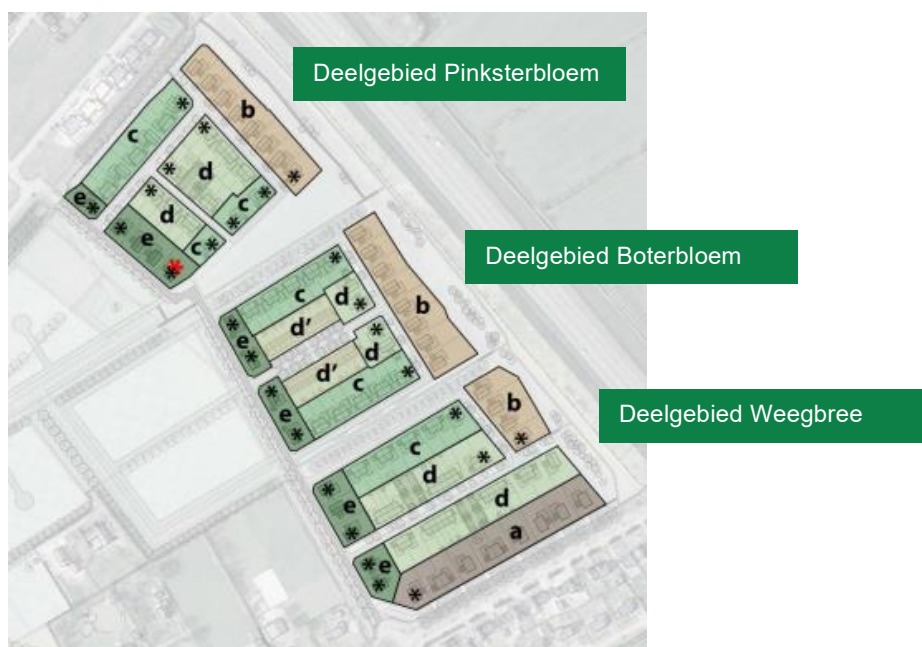
In Vrijburgh fase 2 staat flexibiliteit centraal. Om dit te faciliteren is een robuust groenblauw raamwerk ontworpen, geïnspireerd op de bestaande landschappelijke structuren. Dit raamwerk, bestaande uit waterlopen, waterpartijen en boomsingels, vormt niet alleen de fysieke begrenzing van de woongebieden, maar draagt ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het gebied. Fiets- en wandelroutes zijn hier op natuurlijke wijze in geïntegreerd, wat zorgt voor goede verbindingen met de omgeving.

Binnen dit raamwerk zijn drie kleinschalige woongebieden gecreëerd, te weten Weegbree, Boterbloem en Pinksterbloem. In het beeldkwaliteitsplan worden deze woongebieden onderverdeeld in de deelgebieden G33a en G33e.

Het beeldkwaliteitsplan biedt ruime ontwerpvrijheid, binnen een aantal heldere randvoorwaarden. De architectuur volgt het thema 'eigentijds landelijk', met een samenhangend kleur- en materiaalgebruik, zoals aardse tinten, baksteen en hout. Per deelgebied gelden aanvullende richtlijnen om de samenhang en kwaliteit te waarborgen.

De parkeerbehoefte dient op de kavels zelf te worden ingevuld. Dit betekent dat de parkeerbehoefte binnen de plots moeten worden gerealiseerd en onderdeel zijn van de opgave. Het bezoeker parkeren kan in het openbare gebied plaatsvinden. In paragraaf 1.3.4 worden de parkeervereisten verder toegelicht.

Bovenstaande en de overige uitgangspunten voor de opgave zijn opgenomen in het Klimaatadaptatieplan Pinksterbloem (Bijlage F), Klimaatadaptatieplan (Bijlage G), Handboek Inrichting Openbare Ruimte (Bijlage I), Uitgangspunten erfafscheidingen (Bijlage H), het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan ([Omgevingsloket Vrijburgh fase 2](#)).



Figuur 2, Overzicht deelgebieden beeldkwaliteitsplan Vrijburgh fase 2

1.2 Ambities en doelstellingen voor de opgave

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.

Betaalbare woningbouw

Het realiseren van betaalbare woningbouw is een kernambitie van de gemeente Smallingerland, gericht op het bevorderen van een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt voor uiteenlopende doelgroepen. Om hier invulling aan te geven wordt in de wijk Pinksterbloem ingezet op de ontwikkeling van diverse woningtypen, waaronder twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en rijwoningen. Met deze gevarieerde invulling wordt niet alleen tegemoetgekomen aan de lokale woonbehoefte, maar wordt tevens bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en sociale samenhang binnen de wijk. Voor de opgave wordt een minimale eis van zes woningen onder de betaalbaarheidsgrens gesteld. Inhoudelijk wordt deze eisen verder uitgewerkt in paragraaf 1.3.2.

Levensloopgeschikte woningbouw

De gemeente wil een woonomgeving creëren die geschikt is voor alle levensfasen. Daarom worden minimaal vier woningen volledig levensloopgeschikt gerealiseerd, met directe toegang tot alle belangrijke ruimtes zonder traplopen. Daarnaast worden ten minste acht woningen zó ontworpen dat ze eenvoudig levensloopgeschikt te maken zijn, zonder ingrijpende verbouwingen. Hiermee wordt ingezet op een flexibel en toekomstbestendig woningaanbod. Deze ambitie wordt opgenomen als minimale eis en is in paragraaf 1.3.3 verder uitgewerkt.

Klimaatadaptief en natuur inclusief

De ambitie op het gebied van klimaatadaptatie richt zich op het integreren van een groenblauwe structuur, waterbestendig en hittebestendig bouwen, en natuur inclusief ontwerpen. Dit omvat het klimaatbestendig verwerken van regenwater, hergebruik van grijs water, en passieve adaptatie om hittestress te minimaliseren. Daarnaast worden tuinen zoveel mogelijk groen aangelegd met beperkte verharding en wordt parkeren alleen op de oprit toegestaan. Materialen worden toegepast in combinatie met groen en met een lage milieu-impact.

Toekomstbestendig bouwen

De gemeente wil invulling geven aan de gezamenlijke zorgplicht als het gaat om klimaatverandering en wil 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.

1.3 Inhoud van de opgave

Voor Locatie Pinksterbloem '20 woningen gemengd programma' is de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar die in staat is om circa 20 toekomstbestendige woningen te ontwerpen, te realiseren en te verkopen aan de toekomstige bewoners en waarvan zes onder de betaalbaarheidsgrens wordt gerealiseerd.

De opgave bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

1. de ontwikkeling en realisatie van de woningen, inclusief parkeervoorzieningen;
2. integreren van de duurzaamheidsambities van gemeente Smallingerland in betaalbare woningbouw;
3. de verkoop van de woningen aan de toekomstige eigenaren;
4. de overdracht van de (eventueel) gerealiseerde openbare ruimte aan gemeente Smallingerland.

1.3.1 Het woningbouwprogramma

Het programma dient aan te sluiten bij de Woonvisie en voorziet in de realisatie van minimaal 18 tot maximaal 24 woningen. Binnen deze opgave wordt van de ontwikkelaar verwacht dat hij komt tot een efficiënte inrichting van de plots, waarbij tevens rekening wordt gehouden met het realiseren van de benodigde parkeervoorzieningen binnen deze plots. Het programma dient als volgt te worden verdeeld:

Gewenste verdeling			
Type	Categorie	Min. Aantal	Max. Aantal
Vrijstaand	Overig	0	1
2 ^e kap, Hoek- en Rijwoningen	Overig/Betaalbaar	18	24

De aantallen geven ruimte voor een creatieve indeling waarbij de voorwaarde is dat deze aan zowel het kader van 18 tot 24 woningen, als de aantallen per type woning, moet voldoen.

1.3.2 Betaalbaarheid

Voor gemeente Smallingerland is het aanbieden van een betaalbare woningvoorraad een belangrijk uitgangspunt en streeft daarbij de doelstellingen van het kabinet na. Als bovengrens voor de betaalbare koopwoningen wordt voor 2025 € 405.000,- gehanteerd. Deze grens wordt jaarlijks geactualiseerd, in lijn met de betaalbaarheidscriteria zoals gesteld door het kabinet.

Als voorwaarde wordt gesteld dat minimaal zes woningen voldoen aan deze betaalbaarheidsgrens.

1.3.3 Levensloop geschiktheid

Van het aantal door de inschrijver te realiseren woningen moeten er minimaal 4 woningen levensloopgeschikt zijn en aan onderstaande definitie te voldoen.

Levensloopgeschikte woning

Een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Hierbij is een 2e toilet op de verdieping gewenst. Bij een appartement zijn de slaapkamer en badkamer bij voorkeur met elkaar verbonden (bijvoorbeeld via een schuifdeur). Tevens beschikken de woningen bij voorkeur over een ruime hal met ruimte voor rollator of rolstoel (of kinderwagen voor de kleinkinderen).

Van het aantal door de inschrijver te realiseren woningen moeten er naast de minimaal vier levensloopgeschikte woningen nog minimaal 8 woningen levensloopgeschikt te maken zijn en aan onderstaande definitie te voldoen.

Levensloopgeschikt te maken woning

Een woning die zonder grote bouwkundige aanpassingen levensloopgeschikt gemaakt kan worden. De woning is zodanig ontworpen dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig gerealiseerd kunnen worden. De plattegrond is in de basis al geschikt en bepaalde voorzieningen, zoals leidingen voor een badkamer op de begane grond, zijn in basis al gelegd.

1.3.4 Inpassen parkeerbehoefte

De Inschrijver met de winnende aanbidding koopt twee bouwrijpe plots die vrij onderverdeeld kunnen worden. De parkeerbehoefte met uitzondering van de bezoekers dienen op eigen terrein te worden ingepast.

De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende verhardingen.

Per gerealiseerde woning dienen op basis van de gehanteerde parkeernormen op eigen erf 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. Deze parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar liggen en garages tellen niet mee. Inritten worden niet breder aangelegd dan 3m. Bij vrijstaande woningen (dit geeft een effectieve breedte van 4,00 m); en niet breder dan 5.00 m1 bij 2/1 kap woningen (gezamenlijke breedte van 2 uitritten, dit geeft een effectieve breedte van 5,00 m).

Voor tussenwoningen dient het aandeel 'eigen' parkeren binnen de ontwikkelplot te worden gerealiseerd. Deze parkeervakken dienen geclusterd te worden aangelegd en worden algemeen toegankelijk. Na overdracht worden zij onderdeel van het openbare gebied. Daarom dient het ontwerp, de werkzaamheden en de gebruikte materialen voor deze voorzieningen te voldoen aan de uitgangspunten zoals gesteld in de Handleiding inrichting openbare ruimte (Bijlage I).

Indien de gerealiseerde infrastructuur voldoet aan het gestelde in de Handleiding inrichting openbare ruimte, zal gemeente Smallerland deze openbare ruimte in eigendom overnemen voor een koopsom van € 1,-. De gemeente neemt na eigendomsoverdracht het beheer en onderhoud op zich.

1.3.5 Bouwverkeer route

De route voor het bouwverkeer naar en van de verschillende woongebieden in Vrijburgh fase 2 is door de gemeente bepaald en loopt over de volgende wegen: Noorderhogeweg – Nijtap – Folgeren Folgeralaan – Duizendblad. De route waarbij via Nijtap en Duizendblad langs het plangebied van Vrijburgh fase 1 wordt gereden is niet toegestaan. De inschrijver dient dit in alle communicatie richting onderaannemers en partners te vermelden en dient actief toe te zien op de naleving daarvan. Bij onrechtmatig gebruik van het Duizendblad worden er verkeersremmende of verkeerswerende maatregelen genomen. De kosten hiervan komen voor rekening van de inschrijver.

1.4 De Overeenkomst

Met één Inschrijver die de economisch meest voordelige Inschrijving heeft gedaan, 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.

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;
- Voorwaarden realiseren betaalbare woningbouw;
- 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;
- Verkoop en overdracht van gerealiseerd openbaar gebied aan gemeente.

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 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.

2 De Verkoopprocedure

2.1 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, voor zover passend binnen de privaatrechtelijke context, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het Burgerlijk Wetboek, waarbij de kaders worden gevolgd zoals ontwikkeld in de Didam-jurisprudentie.¹

2.2 Procedure

De verkoopprocedure bestaat uit:

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

¹ 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 aanbesteding. De gemeente kan wijzigingen doorvoeren in onderstaande planning. De genoemde termijnen zijn uiterste termijnen.

	Fases	Datum*
1	Publicatie	13 januari 2026
a	Inlichtingen	
	- Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	10 februari 2026, 12:00u
	- Nota van Inlichtingen	19 februari 2026
b	Indienen aanbidding	17 maart 2026, 12:00u
c	Beoordeling	
	- Controle Inschrijvingen	
	- Beoordeling Inschrijvingen	
d	Gunning	
	- Bekendmaken winnende aanbidding	14 april 2026
	- Bezwaartermijn (incl. verificatie)	28 april 2026
	- Contract ondertekening	5 mei 2026

*Data onder voorbehoud

3 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.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

4 Eisen aan partijen

4.1 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.

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 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).

4.3 Geschiktheidseisen

Partijen komen alleen in aanmerking voor de verkoop als zij 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.

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 12 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

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 Aanbieding, gaat de partij akkoord met de minimum bieding, zoals omschreven in paragraaf 5.3.5.

4.3.5 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 € 130.000,-.

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 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.

5 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.

5.1 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.

5.2 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 5.3.1 t/m 5.3.4 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 5.3.5. 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:	30 punten	
Plan van aanpak - toekomstbestendig bouwen - o herkomst materialen - o materiaalgebonden CO₂ - o integraliteit - algemeen - schetsplan	30 punten	Puntenschaal
Prijs:	70 punten	
Prijs	70 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 "herkomst materialen" 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 "materiaal gebonden CO₂" de winnende Aanbieding. Indien in dat geval ook de totale kwaliteitswaarde gelijk is, wordt de winnende Inschrijving door middel van loting bepaald.

5.3 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:
 - toekomstbestendig bouwen
 - herkomst materialen
 - materiaalgebonden CO2
 - integraliteit
 - algemeen
 - schetsplan
2. Prijs. Deze kent een zelfstandige weging.

In de volgende paragrafen worden deze criteria nader uitgewerkt.

5.3.1 Plan van Aanpak: vormvereisten

De gemeente wil op basis van haar ambities (paragraaf 1.2) 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 6 pagina's A4
- ✓ Geen bijlagen, behalve het schetsplan, omschreven onder 5.3.3
- ✓ Lettertype Verdana, lettergrootte 9
- ✓ Normale marges

Daarbij gelden naast de minimeis op klimaatadaptie (dus geen beoordelingselement) de onder 5.3.3 e.v. te bespreken beoordelingselementen.

5.3.2 Minimeis: klimaatadaptatie

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

De partijen dienen de door middel van het plan van aanpak te onderbouwen:

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

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

5.3.3 Beoordelingselement: Toekomstbestendig bouwen

- **Herkomst materialen.** Naast 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 5.3.2 en 5.3.3 op kavelniveau?
- **Schetsplan.** Architectuur is geen gunningscriterium. Het gevraagde schetsplan heeft specifiek als doel om de aanpak van de inschrijvende partij te kunnen verifiëren en te kunnen toetsen of de doelen in het plan van aanpak realistisch zijn.

² Zie het [NABB](#), p. 17.

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

5.3.4 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?

5.3.5 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 5.935m². Voor de Inschrijving wordt een minimale Inschrijvingsprijs gehanteerd van €1.310.000,00. 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:

$$\frac{\text{Bedrag te beoordelen Inschrijving}}{\text{Bedrag hoogste Inschrijving}} \times 70 = \text{totale prijsscore}$$

5.4 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.

Twee scoretabellen zijn opgesteld om de verhouding tussen prijs en kwaliteit in balans te houden bij zowel situaties met weinig als met veel aanbiedingen.

De scores zijn als volgt te behalen:

Score Plan (>3 aanbiedingen)	Score Plan (1-3 aanbiedingen)	Beoordeling
30	30	Het plan dat als beste wordt beoordeeld
26	24	Het plan dat als tweede wordt beoordeeld
22	18	Het plan dat als derde wordt beoordeeld
	-	Bij meer dan 3 aanbiedingen geldt dat elk opvolgend plan telkens 4 punten minder krijgt, tot een minimum score van 4 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.

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. Belanghebbenden die het niet eens zijn met het voornemen dienen binnen 20 kalenderdagen na de beslissing 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 paragraaf 4.3

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 binnen de termijn van 20 kalenderdagen geen kort geding is ingesteld tegen het voornemen, dan stelt de gemeente het besluit definitief vast en zal daarvan melding maken.

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.

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
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.
Marktconform	(een) Eerlijke, kostendekkende en in de marktgebruikelijke prijs/prijzen, die de basis vormt/vormen voor een uitvoerbare overeenkomst.
Betaalbaar	Voor betaalbare koopwoningen wordt de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 405.000,-. Deze wordt overgenomen van de uitgangspunten van het Rijk.
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 Tenedernd te vinden op www.Tendernd.nl

7.2 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.

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, 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.

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 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.

7.5 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.

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 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.
2. De gemeente is gerechtigd de Overeenkomst met de winnende partij met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien uit een uitspraak van een rechter, waaronder een kort geding uitspraak, al dan niet onherroepelijk, volgt dat de Overeenkomst gesloten onrechtmatig (tot stand gekomen) is (bijvoorbeeld wegens strijd met wet- en regelgeving), of daardoor bezwaarlijk is voor de gemeente om verder uit te voeren (bijvoorbeeld vanwege een dwangsom). De gemeente mag hiertoe ook overgaan wanneer de Overeenkomst ongeldig is, of om welke reden dan ook opnieuw op de markt moet worden gezet. Een partij kan jegens de gemeente hieraan geen aanspraken ontleen op vergoeding van inschrijfkosten, verlies aan referenties, gedeelde 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.

8 Bijlagen:

- A Concept Overeenkomst met bijlagen
- B Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- C Model Referentie-opdrachten
- D Inschrijfbiljet
- E Verklaring Russische betrokkenheid
- F Klimaatadaptatieplan Pinksterbloem
- G Klimaatadaptatieplan (Algemeen)
- H Uitgangspunten erfafscheidingen
- I Handleiding Inrichting Openbare Ruimte