

Gemeente Borger-Odoorn



Nationale niet-openbare verkoopprocedure

Borger-Koesteeg perceel 1

Organisatie

Gemeente Borger-Odoorn

Referentienummer: 66234-2026

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leesbaarheid	3
2.	Procedurekeuze	3
3.	Projectomschrijving	4
3.1	Het perceel	5
3.2	Staat van het perceel	6
3.3	Omgevingsplan	6
3.4	Ontwikkelingsopgave	6
3.5	Eisen	7
3.5.1	Ontwikkelingsopgave	7
4.	Procedurele bepalingen	7
4.1	Vormvrije procedure	7
4.2	Communicatie	7
4.3	Nota van inlichtingen	8
5.	Deelname	8
5.1	Geschiktheidseisen	9
5.1.1	Toekomstig bestendig en inclusief wonen	9
5.1.2	Architectuur & stedenbouw	9
5.1.3	Duurzaamheid	10
5.2	Selectiecriteria	10
5.2.1	Architectuur en stedenbouw	11
5.2.2	Duurzaamheid	11
5.3	Totale beoordeling	12
5.4	In te dienen documenten	13
5.4.1	Uittreksel handelsregister	13
5.4.2	Combinatie-inschrijving	13
5.4.3	Beroep op derden	13
5.4.4	Accountantsverklaring	14
5.5	Uitsluitingsgronden	14
5.6	Beoordelingsprocedure	14
5.6.1	Vervolgstappen	14
5.6.2	Bezwaartermijn	14
5.7	Voorbehouden	15
6.	Planning	15
7.	Bijlagen	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Borger-Odoorn is voornemens de percelen van de Koesteeg-locatie te verkopen (kadestraal: gemeente Borger sectie L, nummer 3623) (hierna: het Perceel) te verkopen onder de voorwaarde dat op deze locatie woningen worden gerealiseerd. Omdat de verkoop onder de reikwijdte van het Didam-arrest valt, moet de gemeente een transparante, openbare en non-discriminatoire procedure volgen.

Deze selectieleidraad heeft als doel om:

- Gegadigden op gelijke wijze in staat te stellen deel te nemen; Objectieve selectiecriteria te hanteren;
- De markttoegang te borgen;
- De procedure helder en praktisch vorm te geven.

1.2 Leesbaarheid

Deze selectieleidraad is bewust opgesteld in een pragmatische en toegankelijke stijl, zodat marktpartijen het document vlot kunnen lezen en begrijpen. De gemeente vindt het belangrijk dat de kern van de procedure; hoe marktpartijen kunnen deelnemen, wat er van hen wordt verwacht en hoe de selectie plaatsvindt, duidelijk en werkbaar is.

2. Procedurekeuze

De gemeente start een niet-openbare verkoopprocedure om een geschikte projectontwikkelaar te contracteren. Met deze procedure krijgen marktpartijen op een transparante en gelijkwaardige manier de kans om een plan op te stellen en een bieding te doen voor het perceel. Het uiteindelijke doel is het sluiten van een koop-/ontwikkelingsovereenkomst met een ontwikkelaar die een deugdelijk en voor de gemeente waardevol plan realiseert.

De procedure betreft de verkoop van een (fiscaal) bouwrijp perceel, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de verkoopdocumenten: deze selectieleidraad, de inschrijvingsleidraad (in de volgende fase) en de bijlagen, waaronder de concept Koop-/ontwikkelingsovereenkomst.

Er is geen sprake van een overheidsopdracht voor werken als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.

De verkoopprocedure bestaat uit twee fasen:

1. **Selectiefase** – deze leidraad ziet hierop.
2. **Inschrijvingsfase** – uitsluitend voor de geselecteerde gegadigden.

Na afronding van de selectiefase nodigt de gemeente maximaal drie gegadigden uit om een ontwikkelplan verder uit te werken. De verkoopprijs bedraagt **€2.150.000,- euro excl. btw.** Deze selectieleidraad beschrijft het proces, de voorwaarden en de wijze van selectie. De geselecteerde partijen ontvangen in de inschrijvingsfase een inschrijvingsleidraad met de gunningscriteria.

3. Projectomschrijving

De gemeente Borger-Odoorn is voornemens een nieuwe woonwijk te realiseren aan de Koesteeg in Borger, hierna te noemen de Koesteeglocatie. De ontwikkeling omvat circa 190 woningen. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Ongeveer twee derde van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 355.000,- vrij op naam (VON).

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de Koesteeg is geïnspireerd op de historische context van Borger. Het uitgangspunt **‘Wonen op oergrond’** is samen met inwoners en omwonenden vertaald naar een eigentijds woonmilieu, gebaseerd op het principe van een Celtic field met meerdere raatakkers. Tijdens verschillende bijeenkomsten hebben inwoners en omwonenden actief meegedacht en mee ontworpen aan het plan. Deze uitgebreide participatie heeft bijgedragen aan het draagvlak voor de ontwikkeling. Dit heeft onder meer geresulteerd in het uitblijven van zienswijzen tegen het omgevingsplan voor de ontwikkeling van de 190 woningen en in positieve reacties vanuit de gemeenteraad.

De raatakkers vormen de belangrijkste bouwstenen van het stedenbouwkundig plan. Iedere raatakker heeft een eigen karakter en wordt omzoomd door een groene wal. De raatakkers zijn te vergelijken met een familie-erf: binnen iedere raatakker is ruimte voor verschillende typen woningen en verschillende doelgroepen. Jongeren en ouderen, maar ook verschillende inkomensgroepen, wonen hier samen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en inclusief woonmilieu. Elke raatakker heeft een eigen verdeling van woningtypologieën, passend bij verschillende leeftijds- en inkomensdoelgroepen. Ook de architectuur verschilt per raatakker. Binnen een raatakker vormen de woningen en gebouwen echter een samenhangend geheel, waardoor iedere raatakker een herkenbare en eigen uitstraling krijgt. De verscheidenheid en onderlinge samenhang van de raatakkers zijn belangrijke dragers van het plan.

De raatakkers worden ontsloten vanaf een centrale as. Binnen iedere raatakker wordt de ontsluiting vormgegeven als een erf. De wegen zijn daarbij doodlopend voor autoverkeer en volgen de orthogonale structuur van de raatakkers. De inrichting is gericht op het gezamenlijk gebruik door alle verkeersdeelnemers. Voetgangers, fietsers en automobilisten delen de ruimte, waardoor een informele en verblijfsgerichte inrichting ontstaat.

Langs de historische route Nuisveen wijkt de opzet van de raatakkers af. Hier wordt de woningbouw vormgegeven als groene erfkamers die aansluiten op de historische structuur. Hiermee wordt de relatie tussen de nieuwe woonwijk en de historische omgeving versterkt.

Binnen het plan zijn twee belangrijke architectonische hoogtepunten opgenomen. Het eerste hoogtepunt bevindt zich bij de afrit van de N34, ter hoogte van raatakker M. Het woongebouw wordt in samenhang ontworpen met de geluidswal langs de N34 en de toekomstige HUB aan de andere zijde van de N34. Door de geluidswal en het woongebouw integraal onderdeel te laten zijn van het ontwerp ontstaat een markant en herkenbaar geheel. Dit gebouw vormt daarmee een belangrijk gezicht van de nieuwe woonwijk richting Borger en de N34.

Het tweede architectonische hoogtepunt bevindt zich bij de entree van de wijk aan de zijde van het Nuisveen. Op een erf met vier woningen wordt het principe van **‘Wonen op oergrond’** zichtbaar gemaakt. De vormgeving en inrichting van dit erf zijn geïnspireerd op de historische ijzertijdboerderij en vormen daarmee een herkenbare entree van de wijk.

Door het plan loopt een centrale as die de verschillende raatakkers met elkaar verbindt en ontsluit. Centraal in het plangebied zijn enkele parkeerhoven opgenomen. Hierdoor wordt de parkeerdruk binnen de afzonderlijke raatakkers beperkt en blijft ruimte beschikbaar voor een groene en verblijfsgerichte inrichting.

Het plangebied wordt aan de zijde van de N374 en N34 groen omzoomd. De groene randen zorgen voor een duidelijke begrenzing van de wijk en versterken de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Het stedenbouwkundig concept vormt daarmee één samenhangend geheel waarin historie, variatie, betaalbaarheid, groen en ontmoeting centraal staan. De raatakkers bieden ruimte aan verschillende woningtypen en doelgroepen, terwijl de eigen identiteit van iedere raatakker zorgt voor variatie en herkenbaarheid binnen de nieuwe woonwijk.

3.1 Het perceel

De gemeente kiest voor een gefaseerde, organische ontwikkeling van de woonwijk. Deze selectieleidraad heeft uitsluitend betrekking op de uitgifte en ontwikkeling van de woningen binnen verkoopperceel 1.

Het oppervlakte bedraagt circa 7500m². Binnen deze oppervlakten zijn ook vierkante meters toegerekend aan de groenwallen die gezamenlijk de zogenoemde raatakkers vormen. Aan deze oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

- Locatie: Borger-Koesteeg
- Fase: Perceel 1
- Kadastraal bekend: Gemeente Borger sectie L, nummer 3623.



De volledige kaveltekening is opgenomen in bijlage 4

3.2 Staat van het perceel

Het Perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt ("as is"), tenzij anders overeengekomen in de koop-/realisatieovereenkomst. De grond is bouwrijp gemaakt.

3.3 Omgevingsplan

Het perceel valt onder het vastgestelde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger Koesteeglocatie, vastgesteld op 21-05-2026. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit plan van rechtswege opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Borger-Odoorn. Naast het TAM-plan is op de locatie ook een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger Koesteeglocatie en is eveneens opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Borger-Odoorn.

Na de verkoop en definitieve gunning dient de koper een omgevingsvergunning aan te vragen voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van deze vergunningprocedure wordt het plan onder meer getoetst aan de geldende regelgeving en aan de van toepassing zijnde welstandscriteria. Deze welstandstoets vindt plaats na de definitieve gunning en staat los van het verkoopproces.

3.4 Ontwikkelingsopgave

De winnende inschrijver is volledig verantwoordelijk voor het bouwen van de woningen op het perceel. Alle kosten en opbrengsten die hieruit voortkomen, evenals de bijbehorende risico's, komen volledig voor zijn of haar rekening.

Daarnaast geldt dat de uiteindelijke invulling van het perceel moet aansluiten bij zowel de voorwaarden die in deze verkoopprocedure zijn opgenomen als bij de plannen, beloften en toezeggingen die de inschrijver zelf heeft gedaan tijdens de procedure.

Met andere woorden: de winnende inschrijver draagt zelf de volledige verantwoordelijkheid voor het realiseren van de ontwikkeling zoals deze binnen de verkoopprocedure is voorgesteld en overeengekomen.

De woningbouwopgave omvat:

- Het bouwen van een gemixt door de gemeente vastgesteld woonprogramma van 43 woningen met o.a.
 - 8 rug-aan-rug-woningen
 - 6 sociale huurwoningen
 - 16 appartementen
 - 8 patiowoningen
 - 3 rijwoningen
 - 2 twee-onder-een-kap woningen
- Start bouw binnen 12 tot 18 maanden na levering grond. Hierbij wordt rekening gehouden met 70 procent verkoop van de woningen;
- Realisatie conform het vastgestelde geldende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger Koesteeglocatie en ondergeschikt beeldkwaliteitsplan.

3.5 Eisen

3.5.1 Ontwikkelingsopgave

De gemeente heeft voor deze ontwikkelingsopgave een aantal randvoorwaarden vastgesteld. Dit zijn minimeisen waaraan iedere inschrijving moet voldoen. Wanneer een inschrijving afwijkt van één of meer van deze eisen, wordt deze niet verder beoordeeld.

- Het ontwikkelen van minimaal 43 woningen in een gemixt programma met o.a. rijwoningen, patiowoningen, rug-aan-rug-woningen, appartementen en sociale huur;
 - De betaalbare rijwoningen hebben een maximale V.O.N. prijs van € 355.000 euro;
 - De rug-aan-rug-woningen hebben een maximale V.O.N. prijs van € 275.000 euro;
 - De V.O.N. prijzen zijn inclusief alle opties en aanvullende eisen aan de woning.
- Het aanleggen van de benodigde inritten naar de openbare weg indien deze gemeentelijk openbaar gebied doorkruizen;
- Het ontwerp voldoet aan de geldende eisen gesteld zoals in het vastgestelde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger en daar bijhorende beeldkwaliteitsplan;
- Alle patiowoningen en appartementen zijn 'levensloopbestendige woningen'. Dit betekent dat de woning zodanig is ontworpen dat de bewoners hun hele leven erin kunnen wonen, ongeacht leeftijd en/of fysieke beperkingen. Een levensloopbestendige woning heeft de woon-, slaap- en badkamer op dezelfde verdieping. De woning is drempelloos, heeft brede doorgangen en voldoende ruimte voor (thuis)zorg.
- De sociale huurwoningen worden in samenwerking/afstemming met woningcorporatie Woonservice ontwikkeld. Voor de sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs en een maximale bouw prijs per woning. De inschrijver dient bij de ontwikkeling en realisatie van deze woningen rekening te houden met deze financiële kaders.
- Het appartementengebouw in raatakker M wordt energieneutraal (ENG) gerealiseerd. Dit betekent dat het gebouw op jaarbasis per saldo geen energie gebruikt voor gebouwgebonden energiebehoefte. Het ontwerp en de technische installaties worden hierop afgestemd. De ontwikkelaar toont bij de uitwerking van het plan aan dat aan deze ENG-eis wordt voldaan.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanmelden en aansluiten van de woningen op het net. De gemeente heeft het volledige project conform prioriteringsafspraken Enexis aangemeld.

4. Procedurele bepalingen

4.1 Vormvrije procedure

De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing. De gemeente volgt een vormvrije verkoopprocedure, die moet voldoen aan transparantie, objectiviteit en gelijke kansen volgens het Didam-arrest.

4.2 Communicatie

Alle vragen, opmerkingen en andere communicatie over deze verkoopprocedure verlopen uitsluitend via de begeleider van de procedure Communicatie verloopt middels TenderNed

Contactpersoon/Begeleider verkoopprocedure

Naam: Patrick Kuipers

E-mail: P.kuipers@borger-odoorn.nl

Bovengenoemde contactpersoon is uitsluitend ter identificatie vermeld. Alle vragen en communicatie dienen, ongeacht deze vermelding, uitsluitend via TenderNed te verlopen. Rechtstreeks contact met de contactpersoon is niet toegestaan en kan leiden tot uitsluiting.

4.3 Nota van inlichtingen

Vragen over deze verkoopprocedure, de randvoorwaarden of de rol van de gemeente en haar adviseurs kunnen uitsluitend per TenderNed worden gesteld aan de begeleider van de verkoopprocedure, zie paragraaf 4.2).

Tijdens de selectiefase vindt één vragenronde plaats. Alle ingezonden vragen, meldingen en verzoeken worden gebundeld en via een geanonimiseerde Nota van Inlichtingen beantwoord. Indien nodig, bijvoorbeeld wanneer dit in het belang is van de gegadigden, kan de gemeente ervoor kiezen om vragen al eerder te beantwoorden of een extra vragenronde te organiseren. De Nota van Inlichtingen wordt vervolgens per TenderNed verstrekt aan alle gegadigden. Van gegadigden wordt verwacht dat zij vragen duidelijk, bondig en per onderwerp afzonderlijk indienen, met vermelding van het relevante document, hoofdstuk/paragraaf en onderwerp, zodat de gemeente deze efficiënt kan verwerken.

5. Deelname

Gegadigden doen mee aan deze verkoopprocedure door het aanmeldingsformulier (Bijlage 1) in te vullen en in te dienen. Bij de aanmelding/indiening moeten ook de documenten worden meegestuurd die in paragraaf 5.4 zijn genoemd. Alle documenten via TenderNed aangeleverd bij de begeleider van de verkoopprocedure (zie paragraaf 4.2).

Gegadigden moeten laten zien dat zij aan de geschiktheidseisen voldoen om de opdracht uit te kunnen oefenen. Dit doen zij door bij elke geschiktheidseis één referentie aan te leveren. Voldoet een gegadigde niet aan de geschiktheidseisen, of geldt er een uitsluitingsgrond? Dan wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname.

Blijven er na deze toets meer dan drie (3) geschikte gegadigden over? Dan beoordelen we hen ook op selectiecriteria. Gegadigden leveren dan per criterium een toelichting en eventueel een referentie aan. Hierin laten zij zien hoe zij de opgave willen aanpakken. De gegadigde(n) met de hoogste score komen in aanmerking voor verdere deelname aan het vervolg van de verkoopprocedure.

In het geval dat er minder dan 3 geschikte gegadigden zijn kan de gemeente besluiten de procedure opnieuw te publiceren met lichtere eisen.

5.1 Geschiktheidseisen

De gemeente eist dat gegadigden moeten laten zien dat zij aan de geschiktheidseisen voldoen om de opdracht uit te kunnen oefenen. Per eis dient gegadigde een (1) referentie aan te leveren. Het is ook mogelijk met één referentie meerdere geschiktheidseisen aan te tonen. Bij alle referenties moet de gegadigde de organisatie en leiding van het project hebben verzorgd. Bij alle referenties dient de gegadigde zelf de rol van ontwikkelaar te hebben vervuld, inclusief het dragen van het ontwikkelrisico en de regie op ontwikkeling, realisatie én verkoop van de woningen. Een referentie waarbij de gegadigde uitsluitend als bouwer, aannemer of uitvoerende partij zonder ontwikkelrisico betrokken is geweest, wordt niet als geldige referentie aangemerkt. De referentie dient te zijn gerealiseerd door de rechtspersoon van de gegadigde zelf, of door een aan de gegadigde gelieerde onderneming zoals bedoeld in paragraaf 5.4.3 (Beroep op derden). Ervaring van individuele medewerkers of sleutelfunctionarissen die niet via deze weg aan de referentie zijn gekoppeld, wordt niet als ervaring van de gegadigde aangemerkt. Ook moet de referentie in de afgelopen vijf (5) kalenderjaren, gerekend vanaf de dag van het indienen van uw verzoek tot deelneming, succesvol zijn uitgevoerd en opgeleverd.

De geschiktheidseisen waar de gegadigde over dient te beschikken betreffen de onderdelen toekomstbestendig & inclusief wonen, stedenbouw & architectuur en duurzaamheid. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om zonder voorafgaande toestemming van inschrijver de juistheid van de referentie te verifiëren.

5.1.1 Toekomstig bestendig en inclusief wonen

- Middels één (1) referentie toont de gegadigde aan ervaring te hebben met de integrale ontwikkeling van een woningbouwlocatie van minimaal twintig (20) woningen met een gevarieerd en samenhangend woningbouwprogramma. Onder een gevarieerd woningbouwprogramma wordt verstaan verschillende type woningen aangeboden in verschillende prijscategorieën. Onder de ontwikkeling wordt verstaan het ontwikkelen, realiseren en verkopen van de woningen.
- Middels één (1) referentie toont de gegadigde aan ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van levensloopbestendige woningen. Onder levensloopbestendige woningen wordt verstaan woningen die zodanig zijn ontworpen dat bewoners er gedurende alle levensfasen kunnen blijven wonen, ongeacht leeftijd en/of fysieke beperkingen. Onder de ontwikkeling wordt verstaan het ontwikkelen, realiseren en verkopen van de woningen.

5.1.2 Architectuur & stedenbouw

- Middels één (1) referentie toont de gegadigde aan ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van een multifunctioneel appartementengebouw bestaande uit minimaal twaalf (12) appartementen, waarin ten minste twee (2) ruimtelijke functies zijn gecombineerd en dat is ontworpen door een architect die is aangesloten bij de Bond van Nederlandse Architecten (BNA). Onder ruimtelijke functies wordt verstaan onder meer wonen, maatschappelijke voorzieningen, parkeren of andere functies binnen één gebouw. Onder de ontwikkeling wordt verstaan het ontwikkelen, realiseren en verkopen van de appartementen.

5.1.3 Duurzaamheid

- Middels één (1) referentie toont de gegadigde aan ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject bestaande uit energieneutrale woningen. Onder energieneutrale woningen wordt verstaan woningen waarvan het gebouw gebonden energieverbruik per saldo nul is of aantoonbaar voldoet aan een gelijkwaardige standaard. De referentie dient te zijn voorzien van een bewijsstuk waaruit blijkt dat de woningen energieneutraal zijn gerealiseerd, zoals een BENG-berekening, een energielabel, een Nul-op-de-Meter (NOM)-certificering of een gelijkwaardig document. Onder de ontwikkeling wordt verstaan het ontwikkelen, realiseren en verkopen van de woningen.

5.2 Selectiecriteria

Wanneer meer dan drie gegadigden aan de geschiktheidseisen voldoen, worden deze gegadigden gerangschikt aan de hand van de onderstaande selectiecriteria. Voor het aantonen van de geschiktheid mag de gegadigde meerdere referenties indienen, voor zover dit nodig is om aan te tonen dat aan de gestelde geschiktheidseisen wordt voldaan.

Voor de beoordeling op de selectiecriteria dient de gegadigde echter **één integrale referentie/projectbeschrijving** in. Deze referentie wordt gebruikt om te beoordelen in hoeverre de gegadigde in een eerder project ervaring heeft opgedaan met de onderwerpen die in de selectiecriteria zijn opgenomen. De gemeente beoordeelt dus niet het aantal referenties, maar de mate waarin één eerder project aansluit bij de selectiecriteria en de opgave van deze verkoopprocedure. De gegadigde dient één (1) integrale referentie/projectbeschrijving in van een woningbouwproject van minimaal twintig (20) en maximaal vijftig (50) woningen, welke wordt beoordeeld op alle onderstaande selectiecriteria.

Het referentieproject moet in de afgelopen vijf (5) jaar zijn opgeleverd of in gebruik zijn genomen. De gegadigde verstrekt hiervoor een ingevuld referentieformulier. Hierin worden uitsluitend de gevraagde aantallen, percentages, kenmerken en toelichtingen opgenomen. Ook worden de naam en contactgegevens van de opdrachtgever of grondeigenaar vermeld. De gemeente kan de verstrekte informatie bij de referent controleren en aanvullende bewijsstukken opvragen. Deze bewijsstukken hoeven niet standaard bij de aanmelding te worden ingediend.

Onder woningen wordt uitsluitend verstaan permanente woningen, gerealiseerd op basis van een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd. Tijdelijke woningen, flexwoningen en verplaatsbare wooneenheden (op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning) worden niet als woning in de zin van deze referentie-eisen aangemerkt.

Per criterium wordt de hoogste score toegekend waarvan volledig en aantoonbaar aan de voorwaarden is voldaan. Wanneer geen geldige integrale referentie wordt ingediend, of wanneer de verstrekte informatie niet kan worden gecontroleerd, worden voor het betreffende criterium nul punten toegekend. Indien drie of minder gegadigden aan de geschiktheidseisen voldoen, vindt geen rangschikking op basis van de selectiecriteria plaats en worden alle geschikte gegadigden toegelaten tot de volgende fase.

5.2.1 Architectuur en stedenbouw

Met een integraal referentieproject toont de gegadigde aan ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van een stedenbouwkundig samenhangend woningbouwproject met een diversiteit aan woningtypen. Het referentieproject bevat minimaal twintig (20) en maximaal vijftig (50) woningen. Het gaat daarbij om verschillende woningtypen; vrijstaand, geschakeld, twee onder een kap, rij, patio, rug aan rug, beneden – boven (duplex), en gestapeld.

Score	Beoordeling
1 punt	Het woningbouwproject is gerealiseerd met maximaal 2 verschillende woningtypen
2 punten	Het woningbouwproject is gerealiseerd met 3 tot 5 verschillende woningtypen
3 punten	Het woningbouwproject is gerealiseerd met meer dan 5 verschillende woningtypen

De gegadigde vermeldt in het referentieformulier:

- de naam en locatie van het project;
 - het aantal gerealiseerde woningen;
- Het aantal verschillende woningtypen, inclusief de bijbehorende verkoopprijs V.O.N.

5.2.2 Duurzaamheid

Met dezelfde referentie toont de gegadigde aan ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam woningbouwproject.

De score wordt bepaald op basis van het aandeel woningen binnen het referentieproject dat ten minste het betreffende energieniveau heeft gerealiseerd. Een woning die is gerealiseerd op een hoger niveau dan vereist (bijvoorbeeld Nul-op-de-Meter) telt automatisch mee als woning die aan het minimale niveau voldoet. Bij gestapelde woningen mag het energieniveau op gebouwniveau zijn vastgesteld, mits dit niveau van toepassing is op alle wooneenheden binnen het gebouw

ENG (Energie neutraal Gebouw)

Een gebouw waarvan het berekende jaarlijkse gebouw gebonden energieverbruik volledig wordt gecompenseerd door lokaal opgewekte duurzame energie. Onder gebouw gebonden energieverbruik wordt verstaan het energieverbruik voor verwarming, koeling, ventilatie, warmtapwater en gebouw gebonden installaties.

NOM (Nul-op-de-Meter)

Een gebouw waarvan het berekende jaarlijkse energieverbruik voor zowel de gebouw gebonden installaties als het gemiddelde huishoudelijke elektriciteitsverbruik wordt gecompenseerd door lokaal opgewekte duurzame energie, waardoor de netto energiebalans op jaarbasis nul bedraagt.

Energiepositief

Een gebouw dat op jaarbasis meer duurzame energie opwekt dan het totale berekende energieverbruik van het gebouw, inclusief het gemiddelde huishoudelijke elektriciteitsverbruik. Er is sprake van een aantoonbaar jaarlijks energieoverschot.



Score	Beoordeling
1 punt	Minimaal 30% van de woningen in het referentieproject is gerealiseerd als tenminste Energieneutraal Gebouw (ENG) of hoger.
2 punten	Minimaal 50% van de woningen in het referentieproject is gerealiseerd als tenminste Energieneutraal Gebouw (ENG) of hoger
3 punten	Minimaal 70% van de woningen in het referentieproject is gerealiseerd als tenminste Energieneutraal Gebouw (ENG) of hoger.

Percentages worden niet afgerond. Het exacte, berekende aandeel dient de vermelde drempelwaarde te evenaren of te overschrijden om voor de betreffende score in aanmerking te komen.

De gegadigde vermeldt in het referentieformulier:

- de naam en locatie van het project;
- het totaal aantal gerealiseerde woningen in het project;
- per energieniveau het aantal gerealiseerde woningen (ENG, NOM en energiepositief afzonderlijk);
- het berekende percentage woningen met minimaal ENG-niveau (ENG + NOM + energiepositief samen, gedeeld door het totaal aantal woningen);
- op welke wijze het energieniveau per woning is aangetoond, bijvoorbeeld met een energieberekening, energielabel, opleverdocumentatie of een verklaring van de opdrachtgever;
- indien sprake is van energiepositieve woningen, een toelichting waaruit blijkt dat deze woningen op jaarbasis meer duurzame energie opwekken dan het totale berekende energieverbruik, inclusief de wijze waarop dit is vastgesteld.

5.3 Totale beoordeling

Per selectie criterium kunnen maximaal drie punten worden behaald. De maximale totaalscore bedraagt 6 punten.

Selectie criterium	Maximale score
Stedenbouw & Architectuur	3 punten
Duurzaamheid	3 punten
Totaal	6 punten

De drie gegadigden met de hoogste totaalscore worden uitgenodigd voor deelname aan de volgende fase van de verkoopprocedure.

Bij een gelijke totaalscore wordt de rangorde achtereenvolgens bepaald op basis van:

1. de hoogste score voor stedenbouw & architectuur;
2. de hoogste score voor duurzaamheid.

Loting

Indien na toepassing van bovenstaande criteria nog steeds sprake is van een gelijke eindscore en de rangorde niet kan worden bepaald, vindt een loting plaats. Van iedere betrokken gegadigde wordt één vertegenwoordiger uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn op het gemeentehuis. De loting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke medewerker van de gemeente, die niet betrokken is bij de beoordeling van de aanmeldingen. De loting vindt plaats in het bijzijn van de aanwezige vertegenwoordigers van de gegadigden. Het verloop en de uitkomst van de loting worden schriftelijk vastgelegd en opgenomen in het dossier van de verkoopprocedure.

5.4 In te dienen documenten

De aanmelding dient de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Aanmeldformulier	Zie 5 & Bijlage 1
2.	Projectreferenties	Paragraaf 5.1 & 5.2 en bijlage 2+3
3.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 5.4.1

De aankoop van het perceel en de beoogde ontwikkeling brengen een aanzienlijke investering met zich mee en vereisen dat de winnende inschrijver over voldoende financiële en economische draagkracht beschikt. Opdrachtgever kan, indien nodig, aanvullende bewijsstukken opvragen. Deze documenten dienen binnen zeven (7) kalenderdagen na het verzoek te worden overgelegd:

	Document	Verwijzing
5.	Accountantsverklaring	Paragraaf 5.1.5

5.4.1 Uittreksel handelsregister

Bij uw inschrijving voegt u een gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel toe. Dit uittreksel mag op de sluitingsdatum van inschrijving maximaal zes (6) maanden oud zijn. Uit het uittreksel moet blijken dat de ondertekenaar tekenbevoegd is voor minimaal de inschrijvingsom van deze opdracht.

Indien de ondertekenaar tekent op basis van een volmacht, dient deze volmacht eveneens bij de inschrijving te worden toegevoegd. Uit het uittreksel moet blijken dat de persoon die de volmacht heeft verstrekt tekenbevoegd is voor minimaal de inschrijvingsom.

5.4.2 Combinatie-inschrijving

Indien gegadigden zich als combinatie aanmelden, geldt dat alle deelnemende partijen gezamenlijk én hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht. De combinatie wijst één deelnemende onderneming aan als penvoerder, die optreedt als centraal aanspreekpunt. Dit wordt vastgelegd in Bijlage 1. Een onderneming mag slechts éénmaal deelnemen aan deze aanbesteding, hetzij individueel, hetzij als onderdeel van een combinatie. Na aanmelding kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd. Voor de continuïteit van sleutelfunctionarissen binnen de combinatie geldt onverkort het bepaalde in paragraaf 5.4.3.

5.4.3 Beroep op derden

Indien een gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen gebruikmaakt van de capaciteiten van derden, dient hij in Bijlage 1 duidelijk te vermelden om welke partij(en) het gaat en voor welke onderdelen van de opdracht hun inzet noodzakelijk is. Onder “derden” vallen ook onderaannemers en gelieerde ondernemingen, zoals moeder-, zuster- of dochterbedrijven. Als de opdracht wordt gegund, is de gegadigde gehouden deze specifieke onderdelen daadwerkelijk door de opgegeven derde(n) te laten uitvoeren.

Dit geldt evenzeer voor de bij de referentie betrokken projectleider en/of sleutelfunctionaris(sen) van de gegadigde zelf: degene die verantwoordelijk was voor het ingediende referentieproject, vervult een vergelijkbare rol gedurende de uitvoering van deze opdracht. Vervanging is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, en uitsluitend door een persoon met aantoonbaar gelijkwaardige ervaring.

5.4.4 Accountantsverklaring

De gemeente wil uitsluitend in zee gaan met een partij die deze draagkracht aantoonbaar kan borgen. Om dit te waarborgen wordt de volgende geschiktheidseis gesteld én kan ter verificatie op verzoek van de gemeente een accountantsverklaring worden opgevraagd.

5.5 Uitsluitingsgronden

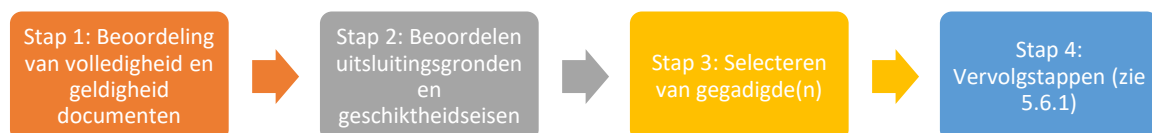
Op gegadigde mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De gemeente sluit iedere gegadigde uit van deelname aan deze verkoopprocedure indien één of meer van de volgende omstandigheden zich voordoen:

1. De gegadigde surseance van betaling heeft aangevraagd, in staat van faillissement verkeert, in staat van liquidatie is of wanneer de toepassing van de schuldsaneringsregeling ten aanzien van de gegadigde is uitgesproken;
2. De activa van de gegadigde wordt door een curator of door de rechtbank beheerd;
3. De gegadigde heeft met andere gegadigde overeenkomsten gesloten of anderszins afspraken gemaakt die zijn gericht op vervalsing van de mededinging;
4. De gegadigde is zich bewust van enig belangenconflict;
5. De gegadigde is betrokken geweest bij de voorbereiding van deze verkoopprocedure;
6. De gegadigde heeft zich schuldig gemaakt aan een ernstige beroepsfout, waardoor de integriteit van de gegadigde in twijfel kan worden getrokken;
7. De gegadigde heeft blijk gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een eerdere, vergelijkbare opdracht bij een gemeente of andere aanbestedende dienst, die hebben geleid tot vroegtijdige beëindiging, schadevergoeding of een vergelijkbare sanctie;
8. De gegadigde heeft zich schuldig gemaakt aan valsheid in geschrifte, omkoping, fraude of witwassen, dan wel is hiervoor onherroepelijk veroordeeld.

In het aanmeldformulier (Bijlage 1) verklaart de gegadigde ondubbelzinnig dat de voornoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. De gemeente kan de gegadigde om bewijsstukken vragen, waarbij de gegadigde zich verplicht deze stukken onverwijld te leveren. Indien blijkt dat een uitsluitingsgrond gedurende deze verkoopprocedure alsnog van toepassing is op een gegadigde, dan wordt de gegadigde alsnog uitgesloten van deelname. Mocht na gunning blijken dat de winnende inschrijver ten onrechte heeft verklaard dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing waren, dan levert dit een grondslag op voor het onmiddellijk ontbinden van de overeenkomst.

5.6 Beoordelingsprocedure

Er zijn vier stappen in het proces van beoordelen van ingediende inschrijvingen.



5.6.1 Vervolgstappen

De gegadigden worden geselecteerd en uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. De inschrijvingsleidraad volgt na deze selectiefase.

5.6.2 Bezwaartermijn

De gemeente hecht waarde aan transparantie en een zorgvuldige procedure en hanteert daarbij het principe: *“eerst vragen, alvorens klagen”*. Indien u zich desondanks niet kunt verenigen met de

gunningsbeslissing, heeft u het recht om binnen zeven (7) kalenderdagen na dagtekening van die beslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen. Dit gebeurt door binnen deze termijn een kortgedingdagvaarding te laten betekenen op het adres van de gemeente. Deze termijn geldt uitdrukkelijk als een vervalt termijn.

5.7 Voorbehouden

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- De procedure te staken zonder gunning;
- Aanvullende informatie te verlangen;
- Vormfouten te laten herstellen;
- Een Bibob-onderzoek te starten.

6. Planning

Selectiefase		
Publicatie selectieleidraad	9 september 2026	Wk 37
Deadline vragen	30 september 2026	Wk 40
Publicatie Nota van Inlichtingen	7 oktober 2026	Wk 41
Sluitingsdatum aanmelding	21 oktober 2026	Wk 43
Openen kluis	21 oktober 2026	Wk 43
Bekend maken selectiebeslissing	4 november	Wk 45
Definitieve selectie	11 november	Wk 46
Inschrijvingsfase		
Uitnodiging inschrijvingsfase	11 november 2026	Wk 46
Deadline vragen	25 november 2026	Wk 48
Publicatie Nota van Inlichtingen	2 december 2026	Wk 49
Sluitingsdatum inschrijvingen	24 februari 2027	Wk 8
Openen kluis	24 februari 2027	Wk 8
Bekendmaken gunningsbeslissing	10 maart 2027	Wk 10
Definitieve gunning	31 maart 2027	Wk 13

In geval van discrepanties/tegenstrijdigheden:

- Dient dit bij de nota van inlichtingen te worden gemeld;
- Zijn (ongeacht voornoemde meldingen) de planning, deadlines (en overige datums en tijden) op TenderNed altijd leidend, ten opzichte van hetgeen in de leidraad en overige proceduredocumenten is opgenomen.



7. Bijlagen

- Bijlage 1: Aanmeldformulier
- Bijlage 2: Projectreferentie-formulier geschiktheid
- Bijlage 3: Projectreferentie-formulier selectiecriteria
- Bijlage 4: Kaveltekening
- Bijlage 5: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie ([link](#))
- Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan Borger-Koesteeg

**Het TAM-plan is niet als pdf-bijlage toegevoegd; hiervoor wordt rechtstreeks verwezen naar Regels op de Kaart.*