Nieuwbouwproject Tolhoek II Oudelande

4 levensloopbestendige, grondgebonden rijwoningen en 7 grondgebonden rijwoningen op perceel kadastraal bekend gemeente, sectie AO, nummer 819 (ged.)

Gemeente
GEMEENTE | STENEVATE 10 4451 KB HEINKENSZAND

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding gronduitgifte 4

1.2 Doel en aandachtspunten procedure 4

1.3 Vertrouwelijkheid 4

1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bouwkavels 6

2.1 Uitvraag ontwikkeling 6

2.2 Voorwaarden gemeente 7

2.2.1 Het programma 7

2.2.2 Stedenbouwkundige voorwaarden 8

2.2.3 Werken openbare ruimte 8

2.2.4 Riolering 9

Hoofdstuk 3 Uitgifte bouwkavels 10

3.1 Uitgifteprijs 10

3.2 Koopovereenkomst 11

3.3 Ontbindende voorwaarde en totstandkomingsvoorbehoud 12

3.4 Achterpad 12

3.5 Bouwperiode en terugleverplicht 12

3.6 Erfpacht 13

3.7 Betaalbare woningen 13

3.8 Geen voorbehouden gemaakt door inschrijver 17

3.9 Algemene voorwaarden inschrijver niet van toepassing 17

3.10 Openbare selectieprocedure Bouwkavels 17

Hoofdstuk 4 Procedure 18

4.1 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en Didam 18

4.2 TenderNed als platform 18

4.3 Globale planning 19

4.4 Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document 20

4.5 Inlichtingen 20

4.6 Schriftelijke producties en onherroepelijk aanbod 21

4.7 Communicatie 21

4.8 Aanmelding 21

4.9 Inschrijver(s) en samenwerkingsverbanden 22

4.10 Vorm en inhoud van de aanmelding 23
4.11 Rechtsgeldige ondertekening 24
4.12 Aanmeldformulier 25
4.13 Beoordelingsprocedure en -commissie 25
4.14 Voorlopige gunningsbeslissing & vervaltermijn 26
4.15 Gestanddoeningstermijn 27
4.16 Forum & rechtskeuze 27
4.17 Hardheidsclausule 27
4.18 Toewijzing 27
4.19 Wachtkamerconstructie en afzien van gunningsbeslissing 27
4.20 Voortijdig beëindigen procedure 28
4.21 Intellectueel eigendom 28
4.22 Inschrijfkosten 28
4.23 Wet Bibob 29
4.24 Mededinging 30
Hoofdstuk 5 Uitsluitingsgronden, selectie- en gunningscriteria 31
5.1 Uitsluitingsgronden 31
5.1.1 Akkoordverklaring 31
5.1.2 Nederlandse taal 31
5.1.3 Wet Bibob 31
5.1.4 Voorbehouden 32
5.1.5 Overige uitsluitingsgronden 32
5.2 Selectiecriteria 35
5.2.1 Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel 35
5.2.2 Statuten rechtspersoon 35
5.2.3 Concernverklaring 35
5.2.4 Financieel economische draagkracht 35
5.2.4 Referentieprojecten 37
5.2.5 Verzekering 37
5.2.6 Waarborgcertificaat 38
5.2.7 Vca-certificaat 38
5.2.8 Architectentitel 39
5.2.9 Civieltechniek (riolering) 39
5.2.10 Niet voldoen aan selectiecriteria 39

5.3 Gunningscriteria 40
5.3.1 Uitgangspunten gunningscriterium V.O.N. prijs 40
5.3.2 Rekenvoorbeeld prijs 41
5.3.3 Uitgangspunten gunningscriteria ruimtelijk 41
5.3.4 Beoordelingsprocedure gunningscriteria ruimtelijke uitgangspunten 42
5.3.5 Gelijke score twee of meer inschrijvers 44
Hoofdstuk 6 Klachten & geschillen 45
Hoofdstuk 7 Bijlagen 45

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit inleidend hoofdstuk gaat de gemeente Borsele (hierna: “gemeente”) in op de aanleiding en het doel van deze openbare selectieprocedure. Als laatste volgt hier een leeswijzer voor de rest van het document. De uitschrijver in dezen is de gemeente. Als we in dit document spreken over “inschrijver” bedoelen we een marktpartij of een combinatie van marktpartijen die deelneemt aan deze selectieprocedure en/of een/de rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) namens die inschrijver.

1.1 Aanleiding gronduitgifte

De gemeente zet zich in voor de verdere ontwikkeling van de bouw van woningen in één van haar dorpskernen, te weten Oudelande. Binnen het plangebied Tolhoek II (hierna: “plangebied”) biedt de gemeente 2 bouwrijpe bouwkavels te koop aan voor een marktconforme prijs volgens de Grondprijzenbrief Gemeente Borsele 2025-2026. Op deze bouwkavels dienen 7 grondgebonden eensgezinswoningen (hierna: “Bouwkavel 1”) en 4 grondgebonden rijtjeswoningen (hierna: “Bouwkavel 2”) te worden ontwikkeld en gerealiseerd. Alle woningen moeten in het (van rijkswege aangewezen betaalbare) koopsegment worden uitgegeven. Bouwkavel 1 en Bouwkavel 2 tezamen worden in dit document “Bouwkavels” genoemd.

1.2 Doel en aandachtspunten procedure

Het doel van deze procedure is om de Bouwkavels te verkopen aan één geschikte gegadigde koper (hierna: “gegadigde”) met een plan dat naar het oordeel van de gemeente kwalitatief het beste is. Een gegadigde ontwikkelt en realiseert de woningen op de Bouwkavels voor eigen rekening en risico binnen de van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (prijspeil 2026). De woningen dienen bovendien te passen binnen de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in dit uitgiftedocument en de bijbehorende bijlagen.

De gemeente gunt op basis van de selectie- en gunningscriteria die zijn opgenomen in dit uitgiftedocument. De openbare selectieprocedure verloopt via TenderNed. De gemeente maakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad bekend dat zij voornemens is openbare selectieprocedure te voeren en na gunning een koopovereenkomst te sluiten om de Bouwkavels te verkopen aan een gegadigde. Op deze wijze kan eenieder daar kennis van nemen in overeenstemming met de Didam-doctrine. Het sluiten van de koopovereenkomst vindt niet plaats vóór het verstrijken van een standstilltermijn van 20 kalenderdagen.

1.3 Vertrouwelijkheid

Alle documentatie en informatie die een inschrijver aan de gemeente overlegt, behandelt de gemeente vertrouwelijk. Alle documentatie – ongeacht de wijze van opstellen en/of ongeacht via welk soort gegevensdrager – die de gemeente in deze openbare selectieprocedure verstrekt dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Inschrijvers tonen voormelde documentatie alleen dan aan hun medewerker(s) als zij van documentatie kennis moeten nemen in het kader van deze selectieprocedure. Bovendien is een inschrijver niet toegestaan op enigerlei wijze gegevens verstrekken aan derden te verstrekken zonder schriftelijke goedkeuring van de gemeente. Het voorgaande geldt evenzeer voor eventuele aan een inschrijver verbonden natuurlijke personen, personenvennootschappen of rechtspersonen.

1.4 Leeswijzer

In dit uitgiftedocument gaat de gemeente achtereenvolgens in op de volgende aspecten. Gegevens over de Bouwkavels en de aspecten waaraan de woningen in relatie tot de fysieke leefomgeving moeten voldoen staan in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 gaat over de formele aspecten die met de uitgifte van de Bouwkavels gepaard gaan. In hoofdstuk 4 wordt nader stilgestaan bij de formele aspecten van de openbare selectieprocedure, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de (verdere) uitsluitingsgronden, selectiecriteria en gunningscriteria. Hoofdstuk 6 bevat een klachtenregeling, waarna hoofdstuk 7 een chronologische opsomming bevat van alle bijlagen die horen bij dit uitgiftedocument.

Hoofdstuk 2 Bouwkavels

2.1 Uitvraag ontwikkeling

Binnen het plangebied is de gemeente voornemens de Bouwkavels – tezamen groot ca. 2.448 m^2 – in eigendom uit te geven. Maximaal kunnen op deze Bouwkavels 11 grondgebonden rijwoningen gerealiseerd worden. Alle 11 woningen zijn koopwoningen waarvan de verkoopprijs maximaal de betaalbaarheidsgrens is. Dat betekent dat de maximale uitgifteprijs € 420.000 vrij op naam (V.O.N.) voor prijspeil 2026 bedraagt. Alle 11 woningen dienen gerealiseerd te worden waarbij voorzien is in noodzakelijke voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een badkamer. Het is niet toegestaan incomplete woningen op te leveren en in de markt te zetten. Daarnaast is het niet toegestaan incomplete woningen op te leveren en in de markt te zetten waarbij een inschrijver een stelpost heeft berekend voor deze noodzakelijke voorzieningen welke stelpost op de maximale uitgifteprijs van € 420.000 V.O.N. in mindering wordt gebracht.

Bouwkavel(s)

Op Bouwkavel 1 (nrs. 11 t/m 17) moeten 7 eengezinswoningen worden gerealiseerd, waarvan 5 tussenwoningen en 2 hoekwoningen. Op Bouwkavel 2 (nrs. 18 t/m 21) moeten 4 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, waarvan twee hoekwoningen. Alle 11 woningen hebben een berging in het achtererfgebied. In onderstaande afbeeldingen is een en ander weergegeven. In het vervolg van dit uitgiftedocument wordt gesproken over “Bouwkavel(s)” als kavels 11 tot en met 17 tezamen en/of 18 tot en met 21 tezamen bedoeld wordt. Daar waar gerefereerd wordt aan een kavel zoals weergegeven op de grondkaart waarop een woning wordt gebouwd, wordt in het vervolg van dit document gesproken over “Woningbouwkavel”. Zo is kavel 11 op de grondkaart een Woningbouwkavel.



Grondkaart	Kavel	Oppervlakte
5465	11	372 m2
5465	12	190 m2
5465	13	181 m2
5465	14	161 m2
5465	15	161 m2
5465	16	161 m2
5465	17	316 m2
5465	18	253 m2
5465	19	176 m2
5465	20	182 m2
5465	21	266 m2
5465		**2419 m2**
5466	24	146 m2

FIGUUR 1: 11 WONINGBOUWKAVELS BINNEN DE BOUWKAVELS. NB, DE 2 VRIJSTAANDE WONINGEN AAN DE NOORDZIJDE EN DE 9 FLEXWONINGEN AAN DE ZUIDZIJDE MAKEN GEEN DEEL UIT VAN DEZE OPENBARE SELECTIEPROCEDURE.

Perceeldeel	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte ±
1 (nr. 11 tm 17)	Borsele	AO	819	1.543 m^2
2 (nr. 18 tm 21)	Borsele	AO	819	876 m^2
3 (nr. 24)	Borsele	AO	819	146 m^2 +
Totaal				2.565 m^2

Tabel met totaaloppervlakten van de Bouwkavels en het achterpad. Voor oppervlakten inclusief bijbehorende schaaltekening, wordt verwezen naar **bijlage 1** bij dit uitgiftedocument.

2.2 Voorwaarden gemeente

Een inschrijver neemt bij zijn ontwerpplan het "Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" (hierna: "omgevingsplan") en het "Beeldkwaliteitsplan Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande" (hierna: "beeldkwaliteitsplan") in acht. In hoofdstuk 7 van dit uitgiftedocument is eveneens een verwijzing opgenomen het Digitaal stelsel omgevingswet en Officiëlebekendmakingen.nl waar de voorschriften geraadpleegd kunnen worden.

2.2.1 Het programma

- Het programma van de ontwikkeling is "wonen". Het ontwerpplan bestaat uit 7 grondgebonden eengezinswoningen en 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen. Alle 11 woningen bouwt een inschrijver zodanig dat hij die tegen maximaal de betaalbaarheidsnorm in de markt zet. De betaalbaarheidsnorm is van rijkswege vastgesteld op € 420.000 V.O.N. (prijspeil 2026).
- Voor de 4 woningen op Bouwkavel 2 neemt een inschrijver eisen voor een levensloopbestendige woning in acht, zoals omschreven in de Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028. Kort gezegd is een levensloopbestendige woning een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Vereiste daarbij is dat de woning zonder trappen van buitenaf bereikbaar en rolstoeltoegankelijk is, waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
- Als een inschrijver uit eigen beweging verklaart zijn ontwerpplan op te stellen met inachtneming van klimaatbestendige en circulaire bouwprincipes is dat een pré. Het is aan de inschrijver zelf om al dan niet verdergaande duurzaamheidsmaatregelen te treffen dan wettelijk is voorgeschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het is niet de gemeente die verdergaande eisen voorschrijft. Hiermee treedt zij niet buiten artikel 23.7 van de Omgevingswet. Wanneer een inschrijver in zijn ontwerpplan ondubbelzinnig en vrijwillig verdergaande bouwtechnische duurzaamheidsmaatregelen opneemt, kent de gemeente daar extra punten aan toe bij de beoordeling. Denk hierbij onder meer aan circulair bouwen en het integreren van zonnepanelen, natuurinclusief bouwen, het versterken van flora en fauna, etc. Verwezen wordt naar o.a. de checklist van Checklistgroenbouwen.nl en Bouwnatuurinclusief.nl. Als een inschrijver in alle woningen uit eigen beweging voorzieningen opneemt voor de huiszwaluw, huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen is dat een pré. Als een inschrijver vrijwillig en uit eigen beweging in het kader van groen, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit maatregelen treft die ruimer zijn dan wat het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt, zorgt hij ervoor dat dat past binnen de regels voor het uiterlijk van bouwwerken, meer specifiek overeenkomstig artikel 10.4.1 van het omgevingsplan, wat nader is uitgewerkt in "beeldkwaliteitsplan".

2.2.2 Stedenbouwkundige voorwaarden

- Op de Bouwkavels worden in totaal 11 grondgebonden woningen gebouwd. De woningtypologie is 'rijtjeswoningen'. Het ontwerpplan dient te passen in het straatbeeld en dient te passen bij de omliggende bebouwing, een en ander conform hetgeen is gesteld in artikel 10.4.1 van het omgevingsplan over onder andere de aspecten sfeer en stijlkenmerken, massa en oriëntatie, kleur en materiaal, gevelindeling en detaillering, bijgebouwen en overgang openbaar naar privé. Voor de uitwerking van artikel 10.4.1 van het omgevingsplan wordt verwezen naar het "beeldkwaliteitsplan".
- Alle woningen hebben een bouwlaag van maximaal 1,5 met kap.
- De vastgestelde rooilijn(en) aan de Schutterijstraat worden gerespecteerd.
- Voor de overgang van openbaar naar privé aan de voorzijde van de Woningbouwkavels geldt dat de gemeente op de Woningbouwkavels een lage haag aangeplant van liguster (*Ligustrum ovalifolium*), met een maximale doorgroeihoogte van 1 meter. Bij hoekpercelen wordt de lage haag aan de zijkant en grenzend aan de openbare ruimte doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn. Voor het plaatsen van een haag dient een werkstrook vrij gehouden te worden van minimaal 70 centimeter.
- Voor de overgang van openbaar naar privé geldt dat erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde van de Woningbouwkavels en grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven door een met hedera begroeid harmonicahekwerk. Het hekwerk wordt door de gemeente op de Woningbouwkavels geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,8 m. Voor het plaatsen van een harmonicahekwerk klimop (*Hedera helix*) dient een werkstrook vrij gehouden te worden van minimaal 40 centimeter.
- Voor de hagen en hekwerken met klimop (*Hedera helix)* op de Bouwkavels geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht. De instandhoudings- en onderhoudsplicht wordt in de koopovereenkomst opgenomen als een kettingbeding met erfdienstbaarheid als bedoeld in Titel 6 van Burgerlijk Wetboek Boek 5 of als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek wanneer de verplichting naar zijn aard niet als erfdienstbaarheid kan kwalificeren en wordt op kosten van een gegadigde vastgelegd in de notariële akte van levering.

2.2.3 Werken openbare ruimte

De gemeente heeft binnen het plangebied Tolhoek II in eigen beheer infrastructurele, civieltechnische voorzieningen aangelegd, inclusief openbare parkeervoorzieningen. Deze voorzieningen zorgen voor de ontsluiting van het plangebied op de Leen Evertsestraat aan de westzijde en de Everingseweg aan de zuidzijde. Deze voorzieningen zijn en blijven in eigendom van de gemeente. Dat geldt evenzeer voor de overige openbare ruimte die gelegen is in het plangebied, zoals maar niet uitsluitend de groene elementen en de maatregelen die het verlies aan waterbergende capaciteit compenseren voor het plangebied.

Het achterpad achter de woningen maakt onderdeel uit van deze uitvraag. De gemeente legt dit achterpad aan op kosten van de gegadigde overeenkomstig hetgeen in § 3.3 van dit document is gesteld.

Parkeren

Het ontwerpplan van een inschrijver dient aan te sluiten op de omliggende openbare ruimte en de daarbij behorende openbare parkeerplaatsen, een en ander zoals is opgenomen in het verkavelingsplan Tolhoek II zoals dat als **bijlage 2** bij dit uitgiftedocument is opgenomen en is vervat in artikel 10.4.2 van het omgevingsplan. Een inschrijver neemt een nader door de gemeente voor te schrijven bouwpeilhoogte ten opzichte van de kruin van de Schutterijstraat in acht.

Voormelde hoogte is afhankelijk van de afstand tot de weg. Team Leefomgeving van de gemeente stelt de bouwpeilhoogte vast. NB voor deze

2.2.4 Riolering

Een gegadigde vraagt in het voorbereidingstraject voor de huisaansluiting een aansluiting aan via Rioolaansluiting aanvragen | Gemeente. Een gegadigde voegt een rioleringsplan als bijlage bij zijn aanvraag van de huisaansluitingen in Pdf- en dxf- en dwg-formaat, voorzien van een schaalaanduiding en een renvooi/legenda. Het rioleringsplan geeft in ieder geval de locatie van de vuilwaterriolering, de hemelwaterriolering en de drainage weer ten opzichte van het pand en de perceelgrenzen. De gemeente kan daarop bepalen welke gemeentelijke aansluitingen benut kan worden of aangelegd moeten worden.

Aanleg

Een gegadigde legt op de Bouwkavels een volledig gescheiden vuil- en hemelwaterrioleringssysteem met de daarbij horende be- en ontluchting en ontlast en ontstoppingsvoorzieningen (rioolhuisaansluitingen) De aansluitingen voldoen aan hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en daarop berustende bepalingen.
De gemeente realiseert de rioolaansluiting vanaf de gemeentelijke hoofdriolering tot op het perceel. De gemeente plaatst tussen 50 tot 100 centimeter voorbij de (voorlopige) perceelgrens voor haar rekening twee PVC 315 millimeter erfscheidingsputjes (aansluitpunten), namelijk één voor huishoudelijk afvalwater en één voor hemelwater. Een gegadigde graaft voorafgaand aan de levering van het aansluitpunt de locatie ervan vrij en legt de rioolbuizen op de vooraf door Team Leefomgeving van de gemeente Borsele bepaalde lengte ten opzichte van de (voorlopige) perceelgrens aan. De lengte is afhankelijk van een eventuele erfscheidingshaag of muur.

De aansluitingen richting de erfscheiding legt een gegadigde aan binnen 1 m afstand van elkaar. Hierbij moet rekening gehouden worden met de hoogte van de gemeentelijke aansluitingen. Huisaansluitingen hebben een dekking van 60 tot 80 cm ten opzichte van het peil, zoals dat begrip in artikel 2.34 van het Omgevingsplan is gedefinieerd.

Drainage

Daarnaast dient een inschrijver rondom Woningbouwkavels één sluitende drainage aan te leggen in het kader van grondwater dat zich na grondroering kan ophopen onder het pand.
Drainage sluit een inschrijver aan op de hemelwateraansluiting.

Souterrains

Voor souterrains geldt volgens NEN 3215 dat bij lozingstoestellen lager gelegen dan 150 millimeter boven peil, zoals dat in artikel 2.34 van het Omgevingsplan is gedefinieerd, het afvalwater van deze lozingstoestellen door een riool-waterpomp op de huisaansluiting moet worden geloosd. Dit betekent dat nieuwe rioolaansluitingen voor souterrains niet direct worden aangesloten op gemeentelijke riolering.

Materiaal

Voor het materiaal van de vuilwaterbuizen gebruikt een inschrijver bruine PVC met een diameter van 125 millimeter. Voor het materiaal van het hemelwater gebruikt een inschrijver standaard grijs PVC met een diameter van 125 millimeter. De PVC-kwaliteit moet voldoen aan de NEN-7009-norm, KOMO-keur klasse SN8. Team Leefomgeving kan op schriftelijk verzoek van een gegadigde een andere diameter voorschrijven.

Hoofdstuk 3 Uitgifte bouwkavels

3.1 Uitgifteprijs

De gemeente heeft op basis van haar Grondprijzenbrief 2025-2026 de uitgifteprijs exclusief btw vastgesteld op een totaalbedrag van € 585.468,00. Voor een totaaloverzicht van de prijsopbouw wordt verwezen naar **bijlage 3** bij dit uitgiftedocument.

Daar het bouwgrond betreft in de zin van de Wet op de omzetbelasting en het Besluit onroerende zaken, is een gegadigde over de grond het alsdan geldende percentage aan btw verschuldigd.[1] Een inschrijver dient voor deze grondwaarde een zekerheidsstelling te bieden in de vorm van bijvoorbeeld een bankgarantie of een waarborgsom. De Bouwkavels biedt de gemeente tezamen aan. Verkoop van één van de Bouwkavels afzonderlijk is niet aan de orde.

Een gegadigde is de uitgifteprijs verschuldigd direct na de feitelijke levering en neemt de grond af na feitelijke levering. De feitelijke levering vindt plaats direct na ondertekening van het koopcontract door beide partijen. Vanaf het sluiten van de koopovereenkomst – zoals nader uiteengezet in § 3.5 van dit uitgiftedocument – tot en met de kalenderdag waarop de Bouwkavels via de notaris juridisch in eigendom worden overgedragen, is een gegadigde rente verschuldigd. De rente is gelijk aan het 3 % over de uitgifteprijs vermeerderd met btw. Dit rentepercentage wijzigt de gemeente niet. Het rentepercentage blijft vanaf de inwerkingtreding van het contract gelijk voor de looptijd van het contract.

Het feit dat een koopovereenkomst onder een ontbindende voorwaarde wordt gesloten, betekent niet dat een gegadigde pas rente is verschuldigd vanaf het moment dat een ontbindende voorwaarde is uitgewerkt. De datum waarop beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de datum waarop een gegadigde rente verschuldigd is. Een gegadigde betaalt de koopsom van de Bouwkavels inclusief rente nadat een gegadigde van de notaris een nota van afrekening ontvangt voorafgaand aan de juridische levering van de Bouwkavels.

De gemeente levert de Bouwkavels in bouwrijpe staat. De gemeente heeft voorafgaand aan de planologische procedure en het bouwrijp maken alle onderzoeken laten uitvoeren, waarvan de globale conclusies als **bijlage 4** in dit uitgiftedocument zijn opgenomen. Een gegadigde mag er bij zijn aanbieding vanuit gaan dat de Bouwkavels naar de meest actuele inzichten geschikt zijn voor de planologische functie Wonen.

Verrekening koopsom

De gemeente laat het Kadaster de Bouwkavels splitsen met voorlopige grenzen, waardoor twee gehele percelen ontstaan met voorlopige kadastrale grenzen, een voorlopige kadastrale oppervlakte en een definitief perceelnummer. Opmeting van de Bouwkavels en de definitieve vaststelling van de kadastrale oppervlakte vindt in een later stadium plaats. Het verschil tussen de werkelijke grootte van de Bouwkavels – vastgesteld door of namens het Kadaster – en de grootte zoals opgesteld bij deze uitvraag verrekenen de gemeente en een gegadigde niet, tenzij het verschil groter is dan 1 % van de in paragraaf 2.1 opgegeven oppervlakte. In dat geval verrekenen de gemeente en een gegadigde tegen de uitgifteprijs van € 242,00 per m^2.

[1] Per 2026 zie: artikel 11 lid 1 onder a sub 1 en lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Besluit onroerende zaken omzetbelasting.

3.2 Koopovereenkomst

Na gunning maakt de gemeente de koopovereenkomst definitief door onder andere te comparantenomschrijving af te stemmen op de gegevens van de gegadigde. Ter kennisname wordt deze definitieve versie aan de gegadigde verstuurd per e-mail. Voor het ondertekenen plant de gemeente met een inschrijver een afspraak in waarop de gegadigde de koopovereenkomst fysiek ondertekent op het gemeentehuis. De koopovereenkomst is als **bijlage 5** bij dit uitgiftedocument opgenomen. Echter, zolang er geen overeenstemming is over de koopovereenkomst en de overeenkomst niet tot stand is gekomen via het door beide partijen ondertekenen daarvan, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente noch van enige verplichting tot vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd.

A-B-C-levering

Uitgifte van de Bouwkavels in juridische eigendom vindt in beginsel plaats via A-B-uitgifte. Een gegadigde kan ervoor kiezen de juridische levering uit te stellen door middel van het direct in juridisch eigendom leveren van een Woningbouwkavel aan de kopers van de woning via een A-B-C-akte. Indien een gegadigde ervoor opteert de Bouwkavel(s) in juridische eigendom over te dragen aan de kopers van de woningen, vindt dat niet eerder plaats dan nadat alle woningen per Bouwkavel daadwerkelijk gebouwd zijn en gereedgemeld zijn overeenkomstig het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving en alle individuele woningbouwkavels naar behoren ingericht zijn.

Als een gegadigde gebruik maakt van de optie om een Woningbouwkavel aan kopers daarvan te leveren via A-B-C-akte, kan een gegadigde ervoor kiezen om de koopsom van een Woningbouwkavel pas te voldoen op de datum van het passeren van de akte bij de notaris via de nota van afrekening. In dat geval is een gegadigde rente verschuldigd over de koopsom van een Woningbouwkavel. Het rentepercentage bedraagt 3 % van de koopsom exclusief btw. Over het bedrag aan rente is een gegadigde eveneens omzetbelasting verschuldigd.

$$Bedrag\ aan\ rente: (prijs\ woningbouwkavel\ excl.\ btw\ \times 0{,}03) \times 1{,}21$$

Het rentepercentage wijzigt de gemeente niet. Het rentepercentage blijft dus vanaf het ondertekenen van het koopcontract gelijk voor de looptijd van het contract.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Los van de manier van levering (A-B-levering of A-B-C-levering) bevat de koopovereenkomst tussen een gegadigde en de gemeente daarnaast in ieder geval de bepaling dat een gegadigde zich tegenover de gemeente verbindt om bij de (her)uitgifte van een woning de verplichting op te leggen aan een koper van een woning om er gedurende vijf (5) jaar met zijn gezin te blijven wonen. Dit is in overeenstemming met de "Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele" (hierna: beleidsregel) en is opgenomen in artikel 22 van de koopovereenkomst (**bijlage 5**).

Deze zelfbewoningsplicht moet een gegadigde met de koper van een woning opnemen in hun koopovereenkomst. Vervolgens moet een gegadigde de zelfbewoningsplicht als kettingbeding met boetebeding én als zakelijk recht van erfdienstbaarheid in de zin van Titel 6 Burgerlijk Wetboek Boek 5 in een notariële akte van levering laten vastleggen.

NB. Als de zelfbewoningsplicht naar zijn aard niet kwalificeert als een erfdienstbaarheid, geldt het voorgaande op gelijke wijze, met dien verstande dat voor "erfdienstbaarheid" gelezen moet worden: "kwalitatieve verplichting" in de zin van artikel 252 Burgerlijk Wetboek Boek 6. In de akte van levering wordt ook opgenomen dat die erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting op

kosten van de koper van de woning doorgehaald dient te worden als de termijn zoals die in de beleidsregel is opgenomen ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst is verstreken.

3.3 Ontbindende voorwaarde en totstandkomingsvoorbehoud

De koopovereenkomst sluiten partijen onder de gebruikelijke ontbindende voorwaarden. Daarnaast sluiten partijen de koopovereenkomst onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken instemt met het plan van een gegadigde en het College de daarvoor benodigde ruimtelijke vergunning verleent. Tevens sluiten partijen de koopovereenkomst onder de ontbindende voorwaarde dat de gegadigde binnen 30 kalenderdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst door beide partijen een bewijs van een zekerheidsstelling voor de grondwaarde heeft overgelegd aan de gemeente.

3.4 Achterpad

Op de grondkaart die bij dit document als **bijlage 1** is gevoegd is met nr. 24 het achterpad tussen de twee Bouwkavels aangegeven. Het achterpad blijft in feitelijk en juridisch eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente en de gemeente realiseert zelf het achterpad. Een gegadigde betaalt wel de koopsom van de grond en de kosten van realisatie van het achterpad.

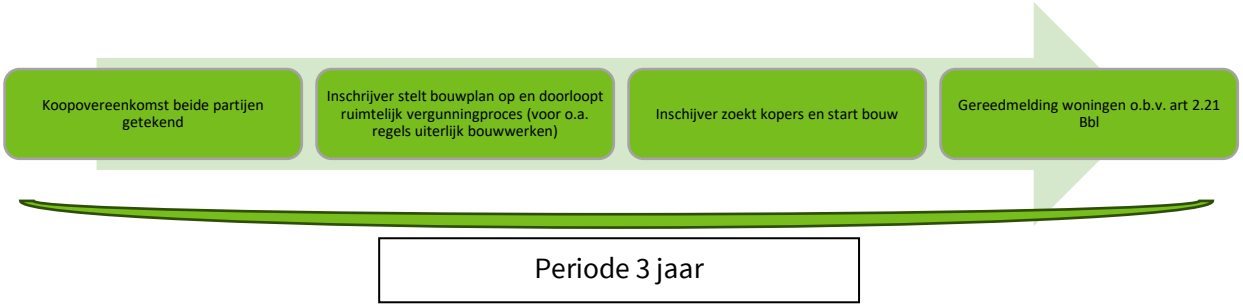
De grondprijs van het achterpad is het gemiddelde van uitgifteprijzen per m^2 per typologie, zijnde € 242,00 m^2. Een gegadigde is een totaalbedrag van € 35.332,00 excl. btw verschuldigd aan de gemeente. Daarnaast betaalt een gegadigde de totale kosten voor de aanleg en de inrichting van het achterpad. Deze kosten zijn begroot op € 34.984,31 exclusief btw. De begroting van de aanleg- en inrichtingskosten is bijgevoegd als **bijlage 6**.

De gemeente brengt de werkelijk gemaakte kosten van de aanleg en de inrichting in rekening bij een gegadigde op basis van nacalculatie. Dat betekent dat als de werkelijk gemaakte kosten hoger uitvallen dan de begroting een gegadigde dat verschil bijbetaalt. Als de aanleg- en inrichtingskosten lager uitvallen dan de begroting, betaalt de gemeente het verschil daartussen terug aan een gegadigde.

3.5 Bouwperiode en terugleverplicht

Voor alle 11 woningen geldt een maximale bouwperiode van drie (3) jaar waarbinnen een gegadigde – dan wel diens gemachtigde namens hem – alle 11 woningen moet hebben opgeleverd. Onder “opleveren” bedoelt de gemeente de door een kwaliteitsborger afgegeven verklaring aan een gegadigde op grond van artikel 7ab van de Woningwet én – in samenhang gelezen met artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving – het door een gegadigde via het Omgevingsloket gereed melden van de 11 woningen bij de gemeente.

De periode van drie jaar vangt aan op de datum nadat een gegadigde en de gemeente de koopovereenkomst hebben ondertekend. De recentste datum waarop een partij heeft ondertekend is leidend bij het ingaan van de drie-jaren-termijn. Het voorgaande betekent dat als er binnen de drie-jaren-periode geen gereedmelding zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is gedaan bij het bevoegd gezag, de gemeente kan eisen dat een gegadigde de gronden juridisch teruglevert aan de gemeente waarbij alle kosten van de wederoverdracht voor rekening en risico van een gegadigde komen. In het geval van teruglevering worden de gronden terug geleverd tegen de uitgifteprijs zoals opgenomen in de alsdan geldende Grondprijzenbrief van de gemeente.



3.6 Erfpacht

Indien een koper van een Woningbouwkavel aangeeft gebruik te willen maken van de mogelijkheid de Woningouwkavel in erfpacht af te nemen, is de gemeente bereid de Woningbouwkavel in bloot eigendom te houden. In dat geval sluit de gemeente met de koper van de woning een overeenkomst voor het afsluiten van een zakelijk recht van erfpacht op grond van Titel 7 van Burgerlijk Wetboek Boek 5 volgens gemeentelijke Algemene erfpachtsvoorwaarden bouwgrond gemeente Borsele 2014, welke voorwaarden als **bijlage 7** bij dit uitgiftedocument zijn gevoegd.

In deze overeenkomst legt de gemeente de verplichting op om aan de gemeente op een regelmatig terugkerend tijdstip een geldsom (canon) te betalen. De aanvangscanon stelt de gemeente vast volgens de alsdan geldende grondprijzenbrief.

$$Canon: (Grondwaarde\ referentiejaar\ \times oppervlakte\ Woningbouwkavel\ \times 1{,}21) \times rentepercentage\ canon$$

Het alsdan geldende canonpercentage bepaalt de gemeente op het gemiddelde van de rentepercentages van geldleningen met een looptijd van 20 jaar waartegen de gemeente geld kan lenen bij de Bank Nederlandse Gemeenten N.V., zoals die rentepercentages golden op de eerste kalenderdag van de voorafgaande twaalf maanden. Het minimale canonpercentage bedraagt 3 %. De peildatum voor het vaststellen van deze rente is de datum waarop de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De recentste datum waarop een partij heeft ondertekend geldt als het ingaan van de peildatum. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de alsdan geldende grondprijzenbrief.

$$Geïndexeerde\ canon: Canon\ afgelopen\ jaar\ \times factor\ prijsstijging\ CPI$$

3.7 Betaalbare woningen

De maximale uitgifteprijzen voor betaalbare woningen is voor 2026 van rijkswege vastgesteld op € 420.000.[2] In onder meer het Rijksprogramma “Programma betaalbaar Wonen” en de Zeeuwse Woondeal is opgenomen dat minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare koop- en huurwoningen is. Een inschrijver stemt ermee in dat alle te realiseren 11 woningen voldoen aan de door de van rijkswege vastgestelde maximale uitgifteprijs van 2026. Alle 11 woningen mogen wel tegen een lagere uitgifteprijs worden aangeboden, hetgeen kan resulteren in extra punten zoals benoemd in § 5.3.1 van dit uitgiftedocument.

[2] *Kamerstukken II* 2025/26, 32847, nr. 1381.

Wijziging van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens
In 2023 deelde de toenmalige Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening mede dat de betaalbaarheidsgrens van woningen wordt losgekoppeld van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat houdt in dat vanaf 2023 het Rijk de betaalbaarheidsgrens jaarlijks vaststelt en indexeert met de Consumenten Prijs Index van het Centraal Bureau voor de Statistiek.[3] In dit uitgiftedocument gaat de gemeente uit van de betaalbaarheidsgrens van 2026. Gezien de indexatie door het Rijk, is de verwachting dat het Rijk de betaalbaarheidsgrens voor de jaren 2027 en verder wijzigt. Om deze reden laat de gemeente de uitgifteprijzen waarvoor een inschrijver alle 11 woningen in de markt zet meebewegen met de procentuele stijging van de betaalbaarheidsgrens van het jaar waarin een inschrijver een Woningbouwkavel verkoopt ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens van 2026. Voor het gunningscriterium “prijs” blijft de betaalbaarheidsgrens echter leidend. Daarvoor wordt verwezen naar § 5.3.1 en § 5.3.2 van dit uitgiftedocument.

Rekenvoorbeeld wijziging van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens
Stel, een inschrijver biedt aan om de 11 Woningbouwkavels met de volgende V.O.N-prijs in de markt te zetten, uitgaande van de betaalbaarheidsgrens van € 420.000 V.O.N.

A	B
Woningbouwkavel volgens nummering grondkaart	Door inschrijver in markt te zetten bij de betaalbaarheidsgrens van 2026
11	€ 420.000,00
12	€ 400.000,00
13	€ 390.000,00
14	€ 380.000,00
15	€ 390.000,00
16	€ 380.000,00
17	€ 420.000,00
18	€ 420.000,00
19	€ 400.000,00
20	€ 400.000,00
21	€ 420.000,00

Conform de gegeven bouwperiode van 3 jaar bij dit uitgiftedocument, wil een inschrijver de Woningbouwkavels in 2028 in de markt zetten. Het Rijk heeft in deze hypothetische situatie de betaalbaarheidsgrens voor 2028 vastgesteld op € 496.000,00. De procentuele stijging van de betaalbaarheidsgrens in 2028 ten opzichte van 2026 berekent de gemeente als volgt. In de formule staat “B” voor betaalbaarheidsgrens.

$$Procentuele\ stijging\ betaalbaarheidsgrens: \frac{(B\ 2028 - B\ 2026)}{B\ 2026} \times 100\ \%$$

[3] *Kamerstukken II* 2022/23, 32847, nr. 970.

Voor ons rekenvoorbeeld leidt dat tot een procentuele stijging van de betaalbaarheidsgrens voor 2028 van 18,1 % ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens van 2026. De V.O.N.-prijzen waarvoor een inschrijver de Woningbouwkavels in 2028 maximaal in de markt mag zetten stijgen ten opzichte van 2026 dus met maximaal 18,1 %. Dat zou voor het jaar 2028 leiden tot de volgende hypothetische uitgifteprijzen per Woningbouwkavel.

A	B	C	D
Woningbouwkavel volgens nummering grondkaart	Door inschrijver 1 in markt te zetten bij de betaalbaarheidsgrens van 2026	Hypothetische procentuele stijging betaalbaarheidsgrens in periode 2026-2028: = 1 + (496.000-420.000)/420.000	In 2028 door inschrijver 1 in de markt te zetten '= Prijzen Kolom B x Stijging Kolom C
11	€ 420.000,00	€ 1,181	€ 496.000,00
12	€ 400.000,00	€ 1,181	€ 472.380,95
13	€ 390.000,00	€ 1,181	€ 460.571,43
14	€ 380.000,00	€ 1,181	€ 448.761,90
15	€ 390.000,00	€ 1,181	€ 460.571,43
16	€ 380.000,00	€ 1,181	€ 448.761,90
17	€ 420.000,00	€ 1,181	€ 496.000,00
18	€ 420.000,00	€ 1,181	€ 496.000,00
19	€ 400.000,00	€ 1,181	€ 472.380,95
20	€ 400.000,00	€ 1,181	€ 472.380,95
21	€ 420.000,00	€ 1,181	€ 496.000,00

3.8 Geen voorbehouden gemaakt door inschrijver

Door in te schrijven gaat een inschrijver onvoorwaardelijk en zonder door hem gemaakte voorbehouden akkoord met het bepaalde in dit uitgiftedocument en met de koopovereenkomst en de daarvan deel uitmakende bijlagen. Verbindt de inschrijver andere voorwaarden aan zijn inschrijving of maakt hij enig voorbehoud, dan wordt de inschrijving als ongeldig aangemerkt.

3.9 Algemene voorwaarden inschrijver niet van toepassing

Algemene voorwaarden van een inschrijver wijst de gemeente uitdrukkelijk van de hand en zijn om die reden nimmer van toepassing op deze openbare selectieprocedure, noch op de koopovereenkomst.

3.10 Openbare selectieprocedure Bouwkavels

De toewijzing van de 11 woningen vindt plaats via een openbare selectieprocedure van de gemeente middels een vergelijkende toets zoals bedoeld in § 3.1.2 en hoofdstuk 4 van het "Uitgifteprotocol Gemeente Borsele 2025-2028".

Hoofdstuk 4 Procedure

De uitgifte van gronden is niet aan te merken als een aanbestedingplichtig werk of een aanbestedingplichtige dienst. Dat betekent dat deze uitvraag niet valt onder de werkingssfeer van de Aanbestedingswet 2012 (hierna: “AanbW2012”). Een voorgenomen gronduitgifte is namelijk volgens het Müller-arrest van het HvJEU geen aanbestedingplichtig werk. Dat maakt dat de AanbW2012 of wet- en regelgeving van de Europese Unie waaruit die wet (mede) voortvloeit niet van toepassing is. Wel verklaart de gemeente artikelen 2.86 en 2.87 van de AanbW 2012 voor deze uitgifte van toepassing (zie H 5, paragraaf 5.1.5). Verder bestaat er geen plicht een aanbestedingsprocedure te voeren als een gemeente enkel een aantal haar voorgelegde plannen onderzoekt of een besluit neemt in de uitoefening van haar regulerende bevoegdheden inzake stedenbouw. Wel is deze uitvraag onderhevig aan de Didamdoctrine en de daaruit voortvloeiende regels.

4.1 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en Didam

Bij de uitgifte van gronden moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat heeft de Hoge Raad der Nederlanden gewezen in haar twee Didam-arresten. Ook voor die datum golden overigens de beginselen van behoorlijk bestuur. Dat betekent dat de gemeente een passende mate van openbaarheid moet verzekeren en mededingingsruimte moet bieden aan potentiële gegadigden met betrekking tot de beschikbaarheid van een onroerende zaak op basis van het gelijkheidsbeginsel. Om die reden houdt de gemeente een openbare selectieprocedure op grond van objectieve, toetsbare en redelijke selectie- en gunningscriteria. Op basis van de Nota Grondbeleid Gemeente Borsele 2025-2028 en het Uitgifteprotocol Gemeente Borsele 2025-2028 motiveert de gemeente op grond van die criteria waarom zij een inschrijver de koop van de Bouwkavels gunt.

4.2 TenderNed als platform

De gemeente stelt deze openbare selectieprocedure uitsluitend open via TenderNed. Deze selectieprocedure omvat zowel een selectiefase als een gunningsfase. In de selectiefase beoordeelt de gemeente aan de hand van selectiecriteria of een inschrijver in staat is om het project te realiseren. In de gunningsfase beoordeelt de gemeente op basis van gunningcriteria de aanbieding van een inschrijver.

De gemeente is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor het gebruik van TenderNed door een inschrijver en/of op de wijze waarop een inschrijver informatie aanlevert via TenderNed. Een inschrijver draagt dus het risico van een tijdige en volledige indiening van zijn inschrijving. De gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die een inschrijver maakt bij het aanleveren van informatie via TenderNed. De gemeente wijst iedere vorm van aansprakelijkheid nadrukkelijk van de hand.

De gemeente communiceert over (updates van) gegevens en documenten etc. uitsluitend via TenderNed. De gemeente heeft gekozen voor TenderNed om technische redenen ondanks dat deze selectieprocedure geen aanbesteding overeenkomstig de AanbW 2012 betreft. TenderNed biedt onder andere de mogelijkheid de selectiefase openbaar te publiceren en in de gunningsfase gemakkelijk termijnen en aanpassingen in documenten te communiceren. Daarnaast biedt TenderNed de mogelijkheid gestructureerd vragen te ontvangen en te beantwoorden en is er een digitale ‘kluis’ voor ingediende stukken. Voor zover termijnen of data genoemd op TenderNed en dit uitgiftedocument met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert dit uitgiftedocument.

LET OP: Om een verzoek tot deelneming via TenderNed in te kunnen dienen, dient een inschrijver te beschikken over e-Herkenning. Het kan een aantal dagen duren voordat een inschrijver deze e-Herkenning ontvangt via een daartoe erkende leverancier.

4.3 Globale planning

Actie	Weeknummer/datum/termijn
Publicatie in Gemeenteblad dat deze openbare selectieprocedure op TenderNed opengezet gaat worden.	16 november 2026
Start openbare selectieprocedure via TenderNed	23 november 2026 om 12.00 uur
Uiterste gelegenheid tot het stellen van vragen aan de gemeente	7 december 2026
Verzending nota van inlichtingen door de gemeente	7 januari 2027
Uiterste datum en tijdstip van inschrijving	24 januari 2027 23.59 uur
Uiterste datum en tijdstip aanleveren nadere inlichtingen/nadere stukken op verzoek van de gemeente	21 februari 2027
Beoordeling inschrijving door gemeentelijke beoordelingscommissie	1 april 2027
Mededeling voornemen tot gunning of afwijzing aan een inschrijver(s). (Voorlopig) moment van ondertekening van de koopovereenkomst afspreken.	8 april 2027
Publicatie in Gemeenteblad dat Gemeente voornemens is de grondtransactie te sluiten met winnende inschrijver met daarin opgenomen de standstilltermijn van 20 kalenderdagen.	8 april 2027
Einde standstilltermijn	28 april 2027
Definitieve gunning	29 april 2027
Ondertekenen koopovereenkomst op het gemeentehuis voor vertegenwoordigingsbevoegde(n) van inschrijver	13 mei 2027
Collegebesluit tot het aangaan van de koopovereenkomst (inclusief Bibob-toets)	21 kalenderdagen na binnenkomst van de door een inschrijver ondertekende koopovereenkomst
De gemeente ondertekent de koopovereenkomst	7 kalenderdagen na het collegebesluit.
Ontwikkeltraject definitief plan van een inschrijver, waaronder mede valt het beoordelen definitief plan bij de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, aanvraag ruimtelijke vergunning voor het uiterlijk van bouwwerken, voorverkoop, overgaan tot bouwen	2 jaren en 364 kalenderdagen c.q. 365 kalenderdagen als het betreffende jaar een schrikkeljaar is na de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst.
Gereedmelding bouw o.b.v. art. 2.21 Bbl	3 jaar na de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst inclusief schrikkeljaar.

Facturering achterpad door gemeente	Uiterlijk 14 kalenderdagen na daadwerkelijke realisatie van het achterpad op basis van werkelijk gemaakte kosten.

NB Met uitzondering van het retourneren van de koopovereenkomst en het ontwikkeltraject/gereedmelding van de bouw door een inschrijver zijn alle genoemde data c.q. weeknummers streefdata/-weeknummers, tenzij het wettelijke termijnen betreft. Indien het de gemeente niet lukt een bepaalde actie op de streefdatum/het weeknummer te realiseren of indien de gemeente een stap in het proces eerder kan realiseren dan is aangegeven in bovenstaande tabel, dan behoudt de gemeente zich het recht voor bovenstaande planning te wijzigen. Als zich dit voordoet, dan communiceert de gemeente dit met de inschrijvers. Een inschrijver kan geen rechten ontlenen aan deze planning. De in dit tijdschema of het gewijzigde tijdschema genoemde weeknummers/data aangaande het stellen van vragen en het indienen van een inschrijving gelden als fatale termijnen.

4.4 Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de inschrijving wordt een inschrijver die zich heeft aangemeld geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd. Als door de gemeente verstrekte documenten volgens een inschrijver tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevatten, dan wel meent dat de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is of meent dat dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dan wel indien een inschrijver meent dat er verbeteringen/alternatieven mogelijk zijn waarmee hetzelfde doel van deze uitgifte bereikt kan worden, dient een inschrijver hierover een schriftelijk en gemotiveerd een vraag te stellen in de vragenronde die aan de nota van inlichtingen voorafgaat.

De gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel en/of wenselijk zijn. De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het met opzet verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens leidt tot uitsluiting van deze procedure.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de inschrijving en/of verzoeken om inlichtingen bij de eerste en enige vragenronde, wordt een inschrijver die zich heeft aangemeld geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en eventuele onduidelijkheden. Hij kan in dat geval geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarmee verwerkt een inschrijver met zijn aanmelding het recht om nadien alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in dit uitgiftedocument. De gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden. Deze komen volledig voor rekening en risico van een inschrijver.

Voor zover een inschrijver tegenstrijdigheden ontdekt in parafraseringen van publiekrechtelijke documenten in dit uitgiftedocument – zoals het beeldkwaliteitsplan of het omgevingsplan – en die publiekrechtelijke documenten zelf, prevaleert de inhoud van die publiekrechtelijke documenten zelf.

4.5 Inlichtingen

De gemeente heeft tijdens deze procedures één (1) vragenronde voorzien. De mogelijkheid om vragen te stellen eindigt op 6 december 2026 om 23.59 uur. Na 6 december 2026 heeft een

inschrijver zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verwerkt. Alle vragen die tijdig en op de juiste wijze zijn ingediend beantwoordt de gemeente geanonimiseerd. De antwoorden stelt de gemeente beschikbaar aan alle inschrijvers via publicatie van een nota van inlichtingen uiterlijk op 7 januari 2027. Aan eventuele mondeling gedane uitspraken door of namens de gemeente over deze openbare selectieprocedure kan een inschrijver geen rechten ontlenen. In geval van strijdigheid van de nota van inlichtingen met dit document, prevaleert de nota van inlichtingen.

Een inschrijver kan de gemeente verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen als een inschrijver naar het oordeel van de gemeente voldoende aannemelijk maakt dat openbaarmaking daarvan (informatie)schade toebrengt aan de gerechtvaardigde economische belangen van een inschrijver. In dat geval kan de gemeente aan een inschrijver individuele inlichtingen verstrekken.

4.6 Schriftelijke producties en onherroepelijk aanbod

Alle schriftelijke producties die in het kader van deze openbare selectieprocedure tot stand komen maken integraal, onverkort en onverbrekelijk deel uit van deze openbare selectieprocedure. Het betreft zowel schriftelijke producties die een inschrijver tot stand brengt als stukken die de gemeente tot stand brengt. Het definitieve uitgiftedocument, de definitieve nota van inlichtingen en alle bijlagen van deze openbare selectieprocedure maken daarnaast integraal, onverkort en onverbrekelijk deel uit van de koopovereenkomst. Alle voorstellen die een inschrijver doet in het kader van deze selectieprocedure gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente, met dien verstande dat een inschrijver 7 kalenderdagen na zijn inschrijving zijn aanbod mag intrekken. De bieding kan niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.

4.7 Communicatie

Alle communicatie over de openbare selectieprocedure vindt plaats via de digitale omgeving van TenderNed. Als een inschrijver in het kader van de openbare selectieprocedure buiten deze omgeving om communiceert met de gemeente of daartoe een poging onderneemt, beschouwt de gemeente dat als niet gedaan en gaat daar om die reden niet op in.

4.8 Aanmelding

Iedere inschrijver kan een inschrijving indienen via TenderNed voor deze selectieprocedure. De inschrijvingstermijn eindigt op 24 januari 2027 om 23.59 uur. Deze inschrijvingstermijn is een fatale termijn. Dat betekent dat na dit uiterste inschrijvingsmoment het niet meer mogelijk is om een inschrijving in te dienen. Er wordt dringend geadviseerd niet tot het laatste moment te achten met het indienen van een inschrijving.

Uitsluitend digitale inschrijvingen die vóór het uiterste inschrijvingsmoment zijn ingediend in TenderNed, neemt de gemeente in behandeling. Overige inschrijvingen legt de gemeente terzijde en zijn derhalve van beoordeling uitgesloten. Inschrijvers mogen geen inschrijvingen indienen per post, per fax, e-mail, hardcopy of anderszins digitaal. Het risico van het te laat of op onjuiste wijze doen van een inschrijving en/of indiening van een onvolledige inschrijving ligt bij een inschrijver. De sluitingstijd voor het indienen van een inschrijving die wordt getoond in TenderNed is leidend en gaat derhalve boven alle andere tijdsaanduidingen.

De gemeente is nooit verantwoordelijk noch is zij aansprakelijk voor de gevolgen hoe ook genaamd die een inschrijver ondervindt van een te laat, incorrect of onvolledig ingediende inschrijving.

4.9 Inschrijver(s) en samenwerkingsverbanden

Een inschrijver mag zich slechts één keer inschrijven voor deze openbare selectieprocedure:

- als een inschrijver een rechtspersoon is in de zin van artikel 2:5 van het Burgerlijk Wetboek die tot een dochtermaatschappij behoort in de zin van artikel 2:24a BW en/of;
- als een inschrijver een rechtspersoon is in de zin van artikel 2:5 van het Burgerlijk Wetboek die tot een groep behoort in de zin van 2:24b Burgerlijk Wetboek en/of;
- als een inschrijver een rechtspersoon is in de zin van artikel 2:5 van het Burgerlijk Wetboek – al dan niet behorend tot een dochtermaatschappij of een groep – en deelneemt in een personenvennootschap of zich anderszins verenigt in een combinatie van rechtspersonen en/of personenvennootschappen;
- als een inschrijver als rechtspersoon in de zin van artikel 2:5 van het Burgerlijk Wetboek een maat en/of een stille vennoot in commanditaire vennootschap en/of een vennoot is in een personenvennootschap waarin een rechtspersoon arbeid en/of kapitaal inbrengt of zich anderszins verenigt in een combinatie van rechtspersonen en/of personenvennootschappen.

Voormelde betekent onder andere dat de gemeente de inschrijving van een gegadigde die een rechtspersoon is, terzijde legt als de personenvennootschap of de groep of dochtermaatschappij waartoe de rechtspersoon behoort eerder een aanmelding heeft gedaan dan de rechtspersoon die tot die personenvennootschap of groep behoort. Vice versa wordt de personenvennootschap of de groep uitgesloten als de rechtspersoon als aandeelhouder, maat of vennoot eerder een aanmelding heeft gedaan.

Daarnaast dient een groep zoals bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek waartoe een inschrijver behoort zich hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de 11 woningen van de locatie Tolhoek II Oudelande. Als een combinatie van rechtspersonen en/of personenvennootschappen zich inschrijven voor deze uitgifte, dienen alle rechtspersonen, vennoten en/of maten zich in één schriftelijke verklaring hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de 11 woningen van de locatie Tolhoek II Oudelande. Als na de selectieprocedure een combinatie van marktpartijen wordt geselecteerd en één of meerdere van die marktpartijen zich na die selectieprocedure terugtrekt, dan kan de gemeente de koopovereenkomst met de combinatie als geheel ontbinden. In dat geval heeft de combinatie – dan wel één of meerdere deelnemers daarin – geen recht op schadevergoeding door de gemeente hoe ook genaamd. Binnen een samenwerkingsverband zoals bedoeld in artikel 2:24a BW en/of artikel 2:24b BW, dan wel anderszins dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens een combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens een combinatie op te treden.

Natuurlijke personen die niet optreden in hun hoedanigheid als rechtsgeldig vertegenwoordiger van een rechtspersoon en/of een personenvennootschap die al dan niet aan elkaar zijn gelieerd zoals bedoeld in artikel 2:24a BW en/of artikel 2:24b BW, zijn uitgesloten van aanmelding. Onder ‘natuurlijke personen’ wordt verstaan een mens van vlees en bloed, die rechten en plichten heeft, niet bedrijfsmatig handelt noch handelt als ware het bedrijfsmatig en niet minderjarig is in de zin van artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek.

4.10 Vorm en inhoud van de aanmelding

De inschrijving moet onderstaande aspecten en documenten te bevatten. Voor een nadere toelichting op documenten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit uitgiftedocument.

Document	Als onder bestandsnaam
Een op de datum van inschrijving actueel uittreksel van het bedrijf uit het handelsregister	KvK <naam inschrijver>
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier dat als **bijlage 8** bij dit uitgiftedocument is gevoegd.	Aanmeldformulier <naam inschrijver>
Afschrift recentste versie statuten inschrijver	Recentste statuten <naam inschrijver>
Accountantsverklaring/samenstellingsverklaring/ geconsolideerde jaarstukken	Verklaringen/jaarstukken over afgelopen drie boekjaren <naam inschrijver>
Jaarrekeningen afgelopen drie boekjaren	Jaarrekeningen over boekjaren 2022-2025 <naam inschrijver> waarbij via kleur is aangegeven welke posten de omzet binnen de GWW en Utiliteitsbouw betreffen
Afschrift CAR-verzekering	Afschrift polis CAR-verzekering <naam inschrijver>
Afschrift beroepsaansprakelijkheidsverzekering	Afschrift polis beroepsaansprakelijkheidsverzekering <naam inschrijver>
Afschrift verzekering dekking van ontwerprisico's	Afschrift polis dekking van ontwerprisico's <naam inschrijver>
Waarborgcertificaat	Waarborgcertificaat <naam inschrijver>
Vca-certificaat	Vca-certificaat <naam inschrijver>
Organogram, omschrijving en visuele weergave daarvan als sprake is van een vorm van een samenwerkingsverband hoe ook genaamd	Organisatiestructuur samenwerkingsverband <naam inschrijver>
Schriftelijk bewijs van (samenwerking met een architect die) in bezit zijn/is van een titel zoals bedoeld in de Wet op de architectentitel	Bewijs architectentitel <naam persoon> namens <naam inschrijver>
Een ontwerpplan in de vorm van een architectonisch structuurontwerp. Het ontwerp dient in ieder geval de volgende aspecten te bevatten: • het ontwerpplan dient weer te geven welke vorm de 11 woningen krijgen (denk o.a. aan hoofdvorm, bouwvolume/-massa, hoofdindeling, hoofddraagconstructie, afmetingen) • het ontwerpplan dient aan te geven welke duurzaamheidsmaatregelen zijn voorzien door een inschrijver • het ontwerpplan geeft de maximale hoogte, oriëntatie van het perceel, stedenbouwkundige situatie aan een en ander volgens de regels van het omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.	Ontwerpplan Bouwkavels Tolhoek II Oudelande <naam inschrijver>

• Het structuurontwerp levert een inschrijver aan conform het gestelde in dit document in de vorm van getekende architectonische impressies c.q. schetsen, plattegronden in Pdf-formaat en als dxf- of dwg-bestand voorzien van een schaalaanduiding en inclusief renvooi/legenda. • Het ontwerpplan in Pdf-formaat bevat **niet meer dan 15 pagina's** in A3-formaat. Een uitleesbare 3D-impressie is een pré, maar levert geen extra punten op zoals bedoeld in Hoofdstuk 5 van dit uitgiftedocument.	
Totaalkaart waarop de kaartlagen van het ontwerpplan en de plankaart c.q. verbeelding van het TAM-omgevingsplan met alle bijbehorende functieaanduidingen zijn weergegeven in Pdf-bestand en dxf- of dwg-bestand voorzien van een schaalaanduiding en inclusief renvooi/legenda.	Totaalkaart <naam inschrijver>
Civieltechnische tekeningen van de riolering op de Bouwkavels in dxf- en/of dwg- én pdf-bestand. Het Pdf-bestand dient voorzien te zijn van een schaalaanduiding en dient te worden aangeleverd inclusief renvooi/legenda. Bij alle bestandsformaten dienen in ieder geval alle tracés c.q. uitleggers van de riolering te zijn vermeld.	Civieltechnische kaart <naam inschrijver>
Tekeningen op een duidelijk leesbare schaal inclusief renvooi/legenda, foto's en andere daarbij behorende schriftelijke documentatie in Pdf-formaat van 2 referentieprojecten opgeleverd in een bouwtijd van maximaal 5 jaar in relatie tot het ambitieniveau zoals uiteengezet in dit uitgiftedocument.	Tekeningen referentieobjecten <naam inschrijver>
Een overzicht van de V.O.N.-prijzen per Woningbouwkavel overeenkomstig de kavelnummers op de grondkaart die als **bijlage 1** bij dit document is gevoegd.	Overzicht V.O.N.-prijzen woningen <naam inschrijver>

De inschrijving moet volledig zijn. Dit houdt in dat in de inschrijving alle stukken op de in dit document voorgeschreven wijze zijn opgenomen. Als een of meerdere stukken ontbreken, stelt de gemeente een inschrijver eenmalig in de gelegenheid om binnen 14 kalenderdagen nadat de gemeente een inschrijver hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld, (een) ontbrekend(e) stuk(ken) alsnog bij de stukken te voegen. Een onvolledige inschrijving sluit de gemeente uit van de verdere procedure, tenzij naar het oordeel van de gemeente de aanmelding een eenvoudige precisering behoeft.

4.11 Rechtsgeldige ondertekening

Ondertekening van in te dienen documenten ten behoeve van de aanmelding dient te gebeuren door (een) functionaris(sen) die rechtsgeldig bevoegd is/zijn om namens een inschrijver in rechte op te treden en in voorkomend geval door de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de betreffende leden van een samenwerkingsverband zoals bedoeld in § 4.10 van dit document. Als in deze

selectieprocedure de eis wordt gesteld dat een stuk moet worden ondertekend door (een) rechtsgeldige vertegenwoordiger(s), dan moet een inschrijver aantonen dat de ondertekenaar(s) bevoegd is de betreffende rechtspersoon of personenvennootschap alleen, dan wel tezamen met anderen, te vertegenwoordigen als dat niet al blijkt uit het aan te leveren actuele uittreksel uit het handelsregister.

Doorgaans blijkt uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel wie rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegd is. Als uit het handelsregister blijkt dat twee of meer personen gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd zijn, moeten documenten ook door al deze personen worden ondertekend. Wanneer een specifieke volmacht voor ondertekening van gevraagde documenten is afgegeven door een rechtens bevoegde vertegenwoordiger van een inschrijver, dan dient deze volmacht bij de aanmelding te worden gevoegd.
Als uit het handelsregister blijkt dat er beperkingen op de volmacht zijn geformuleerd, dan dient een inschrijver daar zelf, voor eigen rekening en risico rekening mee te houden.

4.12 Aanmeldformulier

Een inschrijver vult het aanmeldformulier in en ondertekent dit. De rechtsgeldigheid van de ondertekening blijkt uit het uittreksel(s) van de aanmelding in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Het aanmeldformulier is opgenomen als **bijlage 8** bij dit document en dient bij de inschrijving gevoegd te worden.

4.13 Beoordelingsprocedure en -commissie

De ingediende inschrijvingen worden na het sluiten van de inschrijvingstermijn in een aantal stappen beoordeeld:

Stap	Actie
1.	Controle op volledigheid en geldigheid
2.	Eventueel opvragen door gemeente aanvullende stukken
3.	Verificatie selectiecriteria
4.	Verificatie gunningscriteria

NB. Omwille van de relatief beperkte omvang van deze openbare selectieprocedure kiest de gemeente ervoor de selectiefase en de gunningsfase te combineren. Dat betekent dat een inschrijver alle gevraagde stukken voor de selectiefase en de gunningsfase gelijktijdig indient en dat stappen drie en vier zoals hierboven vermeld tegelijkertijd plaatsvinden. Als een inschrijver niet voldoet aan de gestelde selectiecriteria komt de gemeente niet toe aan de beoordeling van de gunningscriteria. De gemeente kan gedurende het gehele beoordelingsproces besluiten om – in het kader van verificatie – vragen te stellen aan een inschrijver, dan wel nadere bewijsmiddelen bij een inschrijver op te vragen.

Beoordelingscommissie
De volgende personen hebben zitting in de beoordelingscommissie.

Aantal	Functie
1	Beleidsmedewerker Team Ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting
3	Beleidsmedewerkers Team Grond & Economie (juridisch, financieel en wonen-verkoop onroerende goederen)
1	Beleidsmedewerker Team Duurzaamheid
1	Beleidsmedewerker Team Leefomgeving
1	Commissielid gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit aangewezen op grond van de "Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit en de dorpsbouwmeester Borsele"
1	Beleidsmedewerker Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

NB Hoewel de beoordeling in gezamenlijkheid van de commissie plaatsvindt, is en blijft het voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders om een inschrijver te selecteren en aan een inschrijver te gunnen, rekening houdend met de uitgangspunten voor selectie en gunning. Dat betekent dat het selecteren en het gunnen aan een inschrijver onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van de gemeente is.

4.14 Voorlopige gunningsbeslissing & vervaltermijn

Gelijktijdig met het bekendmaken van de voorlopige gunningsbeslissing aan een inschrijver met wie de gemeente voornemens is de koopovereenkomst te sluiten, stelt de gemeente de afgewezen inschrijvers van die beslissing schriftelijk op de hoogte. Zij ontvangen daarover een afwijzingsbericht met indien van toepassing een motivering voor de reden van afwijzing, de verschillen ten opzichte van de uitgekozen inschrijver, de naam van de toegewezen inschrijver en het totale aantal punten wat de winnende inschrijver heeft toegekend gekregen voor het gunningscriterium "prijs" en het gunningscriterium "ruimtelijk". Daarbij geeft de gemeente louter het totaal aantal punten door zonder de opbouw per gunningscriterium van de winnende inschrijver. Aan inschrijvers die een afwijzing ontvangen, overlegt de gemeente daarnaast voor hun inschrijving het gunningscriterium "prijs" de totale eindscore inclusief de opbouw daarvan. Voor de gunningscriteria ruimte overlegt de gemeente eveneens de totale opbouw van het totaal aantal punten dat een inschrijver voor het gunningscriterium ruimte heeft behaald.

Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen de toewijzingsbeslissing, dient hij binnen een termijn van 20 kalenderdagen na dagtekening van de toewijzingsbeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de ter zake bevoegde rechter zoals vermeld in § 4.16 van dit uitgiftedocument. Als er binnen voornoemde termijn niet, niet tijdig of niet op de juiste wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, is de gemeente vrij om (verder) gevolg te geven aan de toewijzingsbeslissing. Indien een inschrijver binnen voornoemde termijn niet, niet tijdig of niet op de juiste wijze een kort geding aanhangig heeft gemaakt, vervalt zijn recht om tegen de toewijzingsbeslissing bezwaar te maken en daartegen binnen of buiten rechte op te komen, althans doet hij afstand van zijn recht om daartegen op te komen. Een inschrijver heeft in dat geval evenzeer zijn rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen, althans van dat recht doet een inschrijver in dat geval afstand. Door deelname aan deze uitgifteprocedure aanvaardt een inschrijver deze vervaltermijn.

Op grond van de Didam-doctrine publiceert de gemeente in het Gemeenteblad dat zij voornemens is met de gegadigde een koopovereenkomst te sluiten. In die publicatie hanteert zij een standstillperiode van 20 kalenderdagen vanaf de publicatiedatum in het Gemeenteblad. Als binnen die termijn een kortgeding tegen deze beslissing aanhangig is gemaakt, wordt de toewijzing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Als een inschrijver niet binnen deze termijn een kortgeding aanhangig maakt, dan wordt geacht dat een inschrijver geen bezwaar heeft tegen de toewijzingsbeslissing, overeenkomstig § 2.2.2.3 van het Uitgifteprotocol Gemeente 2025-2028.

4.15 Gestanddoeningstermijn

Met het correct invullen van het aanmeldformulier verklaart een inschrijver zijn inschrijving binnen 90 kalenderdagen gestand te doen, te rekenen vanaf de uiterste 25 januari 2027 van de inschrijving, zoals vermeld in § 4.3 van dit uitgiftedocument. Dit betekent dat de gemeente tot 90 kalenderdagen na de gunningsbeslissing kan overgaan tot het aangaan van de koopovereenkomst met een inschrijver aan wie de gemeente besluit te gunnen. Een inschrijver aan wie de gemeente besluit te gunnen is gehouden de koopovereenkomst rechtsgeldig te ondertekenen. De gemeente plant daartoe een afspraak in waarop een inschrijver de koopovereenkomst op het gemeentehuis komt ondertekenen overeenkomstig de planning uit § 4.3 van dit uitgiftedocument.

4.16 Forum & rechtskeuze

Op deze procedure is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze procedure worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West-Brabant, zittingslocatie Middelburg, tenzij dwingende competentieregels dat beletten of anders voorschrijven of het arrondissement anders bepaalt.

4.17 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om te beslissen in gevallen waarin deze procedure niet voorziet.

4.18 Toewijzing

Na afloop van de standstilltermijn van 20 kalenderdagen en indien er geen kortgeding aanhangig is gemaakt, gaat de gemeente over tot definitieve gunning van de Bouwkavels aan de inschrijver met het hoogste aantal punten.

Een inschrijver met het hoogste aantal punten verplicht zich tegenover de gemeente:

- alle 11 woningen zoals omschreven in dit document en de daarbij behorende bijlagen te bouwen;
- na definitieve gunning de koopovereenkomst inclusief de daarbij behorende bijlagen met de gemeente te sluiten op een nader door de gemeente en inschrijver in te plannen tekenmoment op het gemeentehuis;
- zich te houden aan de tekst, geest en bedoeling van de koopovereenkomst inclusief de daarbij behorende bijlagen;
- na definitief akkoord van de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Borsele een ruimtelijke vergunning betreffende de regels voor het uiterlijk van bouwwerken aan te vragen via het Omgevingsloket.

4.19 Wachtkamerconstructie en afzien van gunningsbeslissing

De gemeente behoudt zich het recht voor om met een inschrijver die het één na hoogste aantal punten behaalt de koop te gunnen als met een inschrijver die het hoogste aantal punten behaalt geen koopovereenkomst tot stand komt, hoe ook genaamd. De gemeente behoudt zich eveneens

dit recht voor als een inschrijver aan wie de gemeente heeft gegund, binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de gunningsbrief schriftelijk aan de gemeente kenbaar maakt af te zien van voormelde gunning. Dit conform de voorwaarden zoals die in dit document zijn opgenomen. Dat houdt in dat in het geval van het niet tot stand komen van een koopovereenkomst met een inschrijver die het hoogste aantal punten behaalt of die na de gunningsbeslissing door de gemeente, deze gronduitgifte niet eerst opnieuw opengesteld zal worden via TenderNed. In dat geval nemen de overige inschrijvers de rangorde in volgens de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer twee wordt dan nummer één, nummer drie wordt nummer twee en zo verder.

4.20 Voortijdig beëindigen procedure

De gemeente is met onderhavig document niet verplicht een inschrijver te selecteren. De gemeente behoudt zich daarnaast het recht voor om niet tot gunning over te gaan en/of onderhavige openbare selectieprocedure te allen tijde te beëindigen. Dat betekent dat met het beëindigen van de procedure alle inschrijvingen van rechtswege komen te vervallen. Wanneer de gemeente deze procedure beëindigt, is de gemeente vrij anderszins te bepalen wat er met de Bouwkavels gebeurt. De gemeente behoudt zich het recht voor om tot het moment van definitieve verkoop deze openbare selectieprocedure definitief te stoppen zonder dat de gemeente voor schade, kosten of nakoming door een inschrijver – dan wel een vertegenwoordiger namens hem – kan worden aangesproken. Door het doen van een inschrijving verklaart een inschrijver bij dezen akkoord te zijn met het gemeentelijk voorbehoud en het daaromtrent gestelde.

Als een inschrijver gedurende deze openbare selectieprocedure aangeeft dat hij (bedrijfs)activiteiten staakt die voor deze openbare selectieprocedure nodig zijn, behoudt de gemeente zich het recht voor deze openbare selectieprocedure voor desbetreffende inschrijver te stoppen, de inschrijving terzijde te leggen en die inschrijving niet (verder) te beoordelen. Zo het in een desbetreffende situatie aan de orde is, is § 4.19 van overeenkomstige toepassing.

4.21 Intellectueel eigendom

Een inschrijver en/of een erkend architect – niet zijnde een tuin- en landschapsarchitect of interieurarchitect – namens hem draagt zijn auteursrechten op het ontwerpplan aan de gemeente over. Indien dat wettelijk onmogelijk is, verleent een inschrijver aan de gemeente een uitgebreid gebruiksrecht, dat in ieder geval inhoudt de gemeente (schriftelijke) producties mag delen binnen haar organisatie, met haar bestuursorganen of lid/leden van hen of met derden buiten de ambtelijke organisatie op openbare bijeenkomsten die naar het oordeel van de gemeente nodig zijn.

4.22 Inschrijfkosten

Na afronding van TenderNed-procedure en gunning aan de gegadigde betaalt de gemeente een vergoeding aan de inschrijvers die op plaats 2, 3 en 4 zijn geëindigd. De gemeente is van mening dat een inschrijver voor deze opdracht een behoorlijke inspanning moet leveren voordat ze hun inschrijving kunnen indienen.

De hoogte van de vergoeding is gelijk aan € 2.500. De gemeente vergoedt de inschrijfkosten van een inschrijver als:

- geen sprake is van het van toepassing zijn van uitsluitingsgronden of geen sprake is van het niet voldoen aan selectiecriteria;

- een inschrijver bij de maximale eindscore over alle gunningscriteria zoals bedoeld in sub paragraaf § 5.3.1 en § 5.3.2 minimaal 55 op 100 punten heeft behaald én hij in de totale rangschikking van inschrijvers op plaats 2, 3 of 4 is geëindigd;
- een inschrijver een geldige inschrijving heeft gedaan.

NB Wat onder deze paragraaf is gesteld is nadrukkelijk niet van toepassing op een tussentijdse stopzetting van deze uitgifteprocedure zoals bedoeld in paragraaf 4.19.

4.23 Wet Bibob

De gemeente maakt in het kader van deze openbare selectieprocedure van haar toetsingsmogelijkheid die zij op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: “Wet Bibob”) toebedeeld heeft gekregen. Zie daarvoor paragraaf 5.1.3 van dit uitgiftedocument.

4.24 Mededinging

Een inschrijver die al dan niet behoort tot een dochtermaatschappij of een groep zoals bedoeld in artikel 2:24a en artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek of zich anderszins in enig samenwerkingsverband verenigt, onthoudt zich van gedragingen die in strijd zijn met het bij of krachtens Nederlandse recht of het bij of krachtens communautair recht bepaalde. Onder strijdige gedragingen wordt in ieder geval verstaan het voeren van overleg dat strijdig is met Hoofdstuk 3 van de Mededingingswet en/of Titel VII. Hoofdstuk 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie voorafgaand aan of tijdens deze openbare selectieprocedure waarbij de in te dienen schriftelijke stukken, voorwaarden, voorwaarden van werkverrichting en/of de wijze van inschrijving onderling wordt afgestemd.

Hoofdstuk 5 Uitsluitingsgronden, selectie- en gunningscriteria

5.1 Uitsluitingsgronden

5.1.1 Akkoordverklaring

Voor de deelname aan deze selectieprocedure dient een inschrijver onvoorwaardelijk en schriftelijk akkoord te gaan met de eisen zoals die in dit uitgiftedocument zijn opgesteld. Een inschrijver verklaart dit op het aanmeldformulier behorend bij deze selectieprocedure. Als een inschrijver niet akkoord gaat met alle voorwaarden zoals opgesteld in dit document – of dat niet schriftelijk heeft verklaard – sluit de gemeente een inschrijver uit van verdere deelname aan de selectieprocedure.

5.1.2 Nederlandse taal

Een inschrijver moet de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen om deel te kunnen nemen aan deze openbare selectieprocedure en het uitvoering geven aan vervolgwerkzaamheden/-handelingen die daaruit voortvloeien. De gemeente stelt al haar correspondentie en documentatie louter in het Nederlands op en geeft ze louter in het Nederlands uit. Het niet of niet afdoende voldoen aan het communiceren in woord en geschrift in het Nederlands leidt ertoe dat de gemeente een inschrijver uitsluit van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.

5.1.3 Wet Bibob

Voor de deelname aan deze selectieprocedure dient een inschrijver geen risico te zijn op het gebied van onder meer witwassen van crimineel vermogen of het (onbedoeld) faciliteren van strafbare feiten. Wanneer een inschrijver bijvoorbeeld eerder bij malafide praktijken betrokken is geweest, een inschrijver op enigerlei wijze betrokken is bij crimineel geld of als de gemeente een tip van het Openbaar Ministerie heeft gekregen om een Bibob-onderzoek te starten, kan de gemeente zonder gehoudenheid tot vergoeding van schade aan een inschrijver, een inschrijver uitsluiten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.

Dat betekent dat tijdens deze openbare selectieprocedure de gemeente gebruik maakt van de mogelijkheden van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: “Wet Bibob”). De Wet Bibob biedt de gemeente de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de uitsluitingsgronden zoals genoemd in § 5.1 van dit uitgiftedocument. Daarnaast toetst de gemeente of een inschrijver deze uitgifte aanwendt/gaat aanwenden voor punten zoals die zijn benoemd in “Hoofdstuk 7 Privaatrechtelijke transacties” van haar alsdan geldende beleidsregel “Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur”. Voormelde beleidsregel is te raadplegen via Officiële bekendmakingen: https://ap.lc/xGbix (beleidsregel die sinds 2025 in werking is. Als een gewijzigde versie van de beleidsregel in werking treedt, geldt nadrukkelijk de alsdan geldende beleidsregel).

De gemeente kan het RIEC/LIEC en/of het Landelijk Bureau Bibob desgewenst advies vragen. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in haar besluitvorming. Op grond van de uitkomst van het advies kan de gemeente besluiten een inschrijver uit te sluiten van deelname aan deze openbare selectieprocedure, besluiten niet over te gaan tot het sluiten van een overeenkomst of over te gaan tot ontbinding, opzegging, vernietiging of opschorting van een overeenkomst.

5.1.4 Voorbehouden

Voor de deelname aan deze selectieprocedure dient een inschrijver onvoorwaardelijk en schriftelijk akkoord te gaan met de eisen zoals die in dit uitgiftedocument zijn opgesteld. Wanneer een inschrijver zelf enig voorbehoud maakt en/of andere voorwaarden stelt aan zijn inschrijving, sluit de gemeente een inschrijver uit van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.

5.1.5 Overige uitsluitingsgronden

Naast de uitsluitingsgronden zoals die zijn geformuleerd in dit document, verklaart de gemeente de uitsluitingsgronden uit artikel 2.86 en artikel 2.87 van de Aanbestedingswet 2012 op deze uitgifte van toepassing:

Artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012

- **1** Een aanbestedende dienst sluit een gegadigde of inschrijver jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld in het tweede lid is uitgesproken die bij de aanbestedende dienst bekend is als gevolg van verificatie overeenkomstig de artikelen 2.101, 2.102 en 2.102a dan wel uit anderen hoofde, uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure.
- **2** Voor de toepassing van het eerste lid worden aangewezen veroordelingen ter zake van:
    - **a.**deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van de georganiseerde criminaliteit (PbEU 2008, L 300);
    - **b.**omkoping in de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PbEU 1997, C 195) en van artikel 2, eerste lid, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PbEU 2003, L 192);
    - **c.**fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
    - **d.**witwassen van geld in de zin van artikel 1 van Externe link:richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij Externe link:richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344);
    - **e.**terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten in de zin van de artikelen 1, 3 en 4 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2003 inzake terrorismebestrijding (PbEU 2002, L 164);
    - **f.**kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel in de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ (PbEU 2011, L 101).
- **3** Een aanbestedende dienst sluit een gegadigde of inschrijver tevens uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings-

of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in het tweede lid is uitgesproken waarvan de aanbestedende dienst kennis heeft.

- **4** Een aanbestedende dienst sluit een gegadigde of inschrijver voorts uit van deelneming aan een aanbestedingsprocedure indien de aanbestedende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar een gegadigde of de inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.
- **5** Het vierde lid is niet van toepassing indien een gegadigde of inschrijver zijn verplichtingen is nagekomen door de verschuldigde belastingen of sociale zekerheidspremies te betalen, met inbegrip van lopende rente of boetes indien toepasselijk, of een bindende regeling tot betaling daarvan te treffen.
- **6** Als veroordelingen als bedoeld in het tweede lid worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 134a, 140, 140a, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, 273f, 285, derde lid, 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht, of veroordelingen wegens overtreding van de in artikel 83 van het Wetboek van Strafrecht bedoelde misdrijven, indien aan het bepaalde in dat artikel is voldaan.
- **7** De aanbestedende dienst betrekt bij de toepassing van het eerste lid uitsluitend rechterlijke uitspraken die in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving onherroepelijk zijn geworden.

Artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012

- **1**De aanbestedende dienst kan een inschrijver of gegadigde uitsluiten van deelneming aan een aanbestedingsprocedure op de volgende gronden:
    - **a.**de aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat een gegadigde of inschrijver een of meer van de in artikel 2.81, tweede lid, genoemde verplichtingen heeft geschonden;
    - **b.**de inschrijver of gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord, of een gegadigde of inschrijver verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
    - **c.**de aanbestedende dienst kan aannemelijk maken dat de inschrijver of gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken;
    - **d.**de aanbestedende dienst beschikt over voldoende plausibele aanwijzingen om te concluderen dat de inschrijver of gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;
    - **e.**een belangenconflict in de zin van artikel 1.10b kan niet effectief worden verholpen met andere minder ingrijpende maatregelen;
    - **f.**wegens de eerdere betrokkenheid van de inschrijver of gegadigde bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure heeft zich een vervalsing van de mededinging als bedoeld in artikel 2.51 voorgedaan die niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden verholpen;
    - **g.**de inschrijver of gegadigde heeft blijk gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een wezenlijk voorschrift van een eerdere overheidsopdracht, een eerdere opdracht van een speciale-sectorbedrijf of een eerdere concessieopdracht en dit heeft geleid tot vroegtijdige beëindiging van die eerdere opdracht, tot schadevergoeding of tot andere vergelijkbare sancties;
    - **h.**de inschrijver of gegadigde heeft zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of heeft die informatie achtergehouden, dan wel was niet in staat de ondersteunende documenten, bedoeld in de artikelen 2.101 en 2.102, over te leggen;
    - **i.**de inschrijver of gegadigde heeft getracht om het besluitvormingsproces van de aanbestedende dienst onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, of heeft door nalatigheid misleidende informatie verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en gunning;
    - **j.**de aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de inschrijver of gegadigde niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of van sociale zekerheidspremies.
- **2** De aanbestedende dienst betrekt bij de toepassing van:
    - **a.**het eerste lid, onderdeel a, uitsluitend een schending van de in dat onderdeel bedoelde verplichtingen die zich in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving hebben voorgedaan;

- **b.**het eerste lid, onderdeel c, uitsluitend ernstige fouten die zich in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving hebben voorgedaan;
- **c.**het eerste lid, onderdeel d, uitsluitend beschikkingen als bedoeld in artikel 4.7, eerste lid, onderdelen c en d, die in de drie jaar voorafgaand aan de aanvraag onherroepelijk zijn geworden;
- **d.**het eerste lid, onderdeel g, uitsluitend tekortkomingen die zich in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving hebben voorgedaan;
- **e.**het eerste lid, onderdeel h, uitsluitend situaties waarin valse verklaringen zijn verstrekt, informatie is achtergehouden of waarin ondersteunende documenten niet zijn overgelegd die zich in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving hebben voorgedaan;
- **f.**het eerste lid, onderdeel i, uitsluitend onrechtmatige beïnvloedingen van het besluitvormingsproces die zich in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving hebben voorgedaan;
- **g.**het eerste lid, onderdeel j, uitsluitend het niet nakomen van de in dat onderdeel bedoelde betalingsverplichtingen die zijn vastgesteld in de drie jaar voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving.

- **3** Artikel 2.86, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing op het in het eerste lid, onderdeel j, bedoelde geval.

5.2 Selectiecriteria

Om in aanmerking te komen voor de beoordeling van zijn inschrijving aan de door de gemeente gestelde gunningscriteria, dient een inschrijver te voldoen aan onderstaande selectiecriteria.

5.2.1 Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel

Een inschrijver dient op het moment van inschrijven minimaal drie jaar te zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met een aantekening waaruit blijkt dat hij actief is in de bouw.

5.2.2 Statuten rechtspersoon

Een inschrijver dient als bijlage bij het aanmeldformulier de recentste kopie van zijn statuten te overleggen.

5.2.3 Concernverklaring

Een inschrijver dient als bijlage bij het aanmeldformulier een bevoegdelijk ondertekende concernverklaring te overleggen als een inschrijver op enige wijze verband houdt met een dochtermaatschappij of groep, zoals bedoeld in artikel 2:24a en artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek. De concernverklaring is als **bijlage 9** bij dit uitgiftedocument gevoegd.

5.2.4 Financieel economische draagkracht

Een inschrijver moet aantonen financieel in staat te zijn om de woningen te realiseren. Tot zekerheid van nakoming binnen de duur van de koopovereenkomst, stelt de gemeente een aanvullende zekerheid in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom ter hoogte van 10 % van de uitgifteprijs zoals vermeld in § 3.1 van dit uitgiftedocument. Deze wijze van zekerheid stellen neemt de gemeente op in een desbetreffend artikel in de koopovereenkomst.

Omzeteis
In verband met financieel economische draagkracht stelt de gemeente daarnaast een omzeteis. De omzeteis bedraagt minimaal tweemaal de uitgifteprijs, zoals vermeld in § 3.1 van dit uitgiftedocument, zijnde € 1.170.936,00. De omzeteis dient gecombineerd behaald per jaar in de Grond-,water- en wegenbouw (GWW) en in de Burgerlijke en Utiliteitsbouw (B&U). Voormelde omzeteis bepaalt de gemeente aan de hand van een gemiddelde van de omzet in de GWW en de B&U van de laatste drie (3) boekjaren. Een inschrijver dient de laatste drie (3) jaarrekeningen als bijlage bij het aanmeldformulier te overleggen bij de gemeente waarbij via kleuraanduiding, dan wel via toelichting, hetzij anderszins deugdelijk is aangegeven welke post op de jaarrekening GWW en B&U betreft.

De hoogte van de omzeteis is vastgesteld met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel, zoals dat is opgenomen in de Gids Proportionaliteit, ondanks dat deze uitgifte niet onder de Aanbestedingswet 2012 valt. Uit het proportionaliteitsbeginsel vloeit voort dat de gevraagde omzet in redelijke verhouding dient te staan tot de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling. De gemeente Borsele acht een factor 2 passend en proportioneel gelet op:

- de omvang van de investering en de daarmee samenhangende financiële risico's voor de realisatie;
- de noodzaak dat een geselecteerde partij aantoonbaar beschikt over voldoende continuïteit en uitvoeringscapaciteit;
- het gegeven dat deze uitgifte geen klassieke overheidsopdracht betreft, maar een gronduitifte met een ontwikkelverplichting waarbij naast omzet ook andere factoren, zoals – maar niet uitsluitend – financierbaarheid en relevante ervaring een rol spelen.

Met deze omzeteis beoogt de gemeente Borsele een voldoende waarborg voor financiële draagkracht te verkrijgen, zonder mededinging onnodig te beperken. Om die reden acht de gemeente Borsele deze omzeteis daarmee geschikt, noodzakelijk en proportioneel.

Accountantsverklaring, samenstellingsverklaring of geconsolideerde jaarstukken
Een inschrijver aan wie de gemeente tot gunning overgaat, overlegt daarnaast vóór het sluiten van een koopovereenkomst drie (3) goedgekeurde accountantsverklaringen betreffende diens totale jaarrekeningen van de afgelopen drie (3) boekjaren. Van een deelverklaring van een accountant op de omzet van een referentieproject van een inschrijver of een deelverklaring die ziet op één of meerdere onderdelen van de jaarrekening is nadrukkelijk geen sprake voor deze openbare selectieprocedure. Voor zover een inschrijver niet jaarrekeningplichtig is zoals bedoeld in Burgerlijk Wetboek Boek 2, overlegt een inschrijver drie (3) samenstellingsverklaringen over de afgelopen drie (3) boekjaren.

Als een inschrijver behoort tot een groep, zoals bedoeld in artikel 2:24b BW en een inschrijver slechts beschikt over geconsolideerde jaarstukken, kan een inschrijver in dat geval geconsolideerde jaarstukken overleggen in plaats van drie (3) enkelvoudige accountantsverklaringen, zoals bedoeld in deze sub paragraaf. Als zo'n situatie zich voordoet stelt de hele groep zich garant voor de inschrijving in deze openbare selectieprocedure, met betrekking tot de in dit uitgiftedocument gestelde eisen. Een inschrijver dient in dat geval een bevoegdelijk ondertekende verklaring van de groep waartoe een inschrijver behoort bij het aanmeldformulier te overleggen.

Een accountantsverklaring of een samenstellingsverklaring dient te zijn opgesteld door een registeraccountant, te zijn gedateerd ná de datum van de voorlopige gunning en de expliciete bevestiging te bevatten dat een inschrijver – mocht die als winnende inschrijver worden aangemerkt – financieel in staat wordt geacht de opdracht uit te voeren, gelet op de aard, omvang en de looptijd van de opdracht. Als een inschrijver niet in staat is om de verklaring tijdig en conform de gestelde eisen te overleggen, behoudt de gemeente zich het recht voor om de voorlopige gunning in te trekken en de opdracht te kunnen gunnen aan de nummer twee.

5.2.4 Referentieprojecten

Een inschrijver heeft in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van het aanmeldformulier zelf naar behoren en vakkundig volgens het voormalige Bouwbesluit 2012 en/of het Besluit bouwwerken leefomgeving/Omgevingswet vergelijkbare woningen gebouwd en opgeleverd in een bouwtijd van vijf (5) jaar in relatie tot het ambitieniveau zoals uiteengezet in dit uitgiftedocument. Dit dient opgegeven te worden in het aanmeldformulier.

Van de referentieprojecten dient een inschrijver documentatie bij te voegen in de vorm van één document met daarin tekst en beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's in A3-formaat per referentieproject. In totaal levert een inschrijver dus drie documenten van elk maximaal 6 pagina's in A3-formaat aan. Een document dient het voor de gemeente voldoende aannemelijk te maken dat de belangrijkste werken naar behoren zijn uitgevoerd, zowel met betrekking tot de wijze van uitvoering als met betrekking tot het resultaat.

Indien een inschrijver een referentie wil staven met documentatie in de vorm van een digitale gegevensdrager, zoals maar niet uitsluitend een 3D-visualisatie of een animatie, gaat de gemeente daarmee akkoord, met dien verstande dat dat het documentvereiste van maximaal 6 pagina's op A3-formaat niet vervangt.

Referentie 1 – Projectmatige woningbouw
Een inschrijver levert één referentie aan van een woningbouwproject dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en daadwerkelijk naar tevredenheid van zijn (toenmalige) opdrachtgever heeft gerealiseerd.

Referentie 2 – Realisatie van kwalitatieve betaalbare woningbouw
Een inschrijver levert één referentie aan van een project dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd tegen de (toenmalige) van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens in het koopsegment. Een inschrijver geeft bij deze referentie in het referentiedocument de van rijkswege geldende betaalbaarheidsgrens weer zoals die gold in het jaar waarin dit referentieproject is afgerond. Wanneer bijvoorbeeld een inschrijver in 2025 betaalbare woningen heeft gerealiseerd, geeft hij in zijn referentie weer dat de toen geldende betaalbaarheidsgrens € 405.000,00 was.

5.2.5 Verzekering

Een inschrijver dient voldoende verzekerd te zijn via een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering). De minimale verzekerde interest daarvan ten aanzien van werken dient € 2.500.000,00 te bedragen, ten aanzien van aansprakelijkheid € 1.250.000,00 te bedragen en ten aanzien van eigendommen van de gemeente € 1.250.000,00 te bedragen. Bovendien dient een inschrijver verzekerd te zijn voor de dekking van ontwerprisico's, zoals een Bouw Ontwerp Verzekering met een verzekerde interest vanaf € 5.000.000,00. Ten aanzien van een Architectentitel dient een inschrijver daarnaast verzekerd te zijn tegen schade als gevolg van beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Een inschrijver dient in het aanmeldformulier te verklaren dat zij beschikt over een CAR-verzekering, welke is voorzien van een primaire clausule/een "voor-u-

clausule”. Datzelfde geldt ten aanzien van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Van voornoemde verzekeringen overlegt een inschrijver een actueel afschrift van de polis als bijlage(n) bij het aanmeldformulier.

5.2.6 Waarborgcertificaat

Een inschrijver dient ten tijde van de aanmelding in het bezit te zijn van een Waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Als een inschrijver zelf geen waarborgcertificaat heeft, dient deze inschrijver zich samen aan te melden met een inschrijver die wel een waarborgcertificaat heeft. Dit waarborgcertificaat dient een inschrijver te overleggen als bijlage bij via het aanmeldformulier.

5.2.7 Vca-certificaat

Uitgangspunt is dat eenieder die een bouwplaats betreedt een Vca-certificaat dient te hebben, dat geldt zowel voor een inschrijver als personen namens hem. Dit Vca-certificaat dient een inschrijver te overleggen als bijlage bij het aanmeldformulier.

5.2.8 Architectentitel

Een inschrijver dient in het Architectenregister te zijn ingeschreven als architect, niet zijnde een tuin- en landschapsarchitect of interieurarchitect, zoals bedoeld in op grond van de Wet op de architectentitel. Om deze reden dient een inschrijver daarvan bij zijn inschrijving bewijs te overleggen. Een inschrijver kan voor deze gronduitgifte samenwerken met een erkend architect als hij zelf niet in het Architectenregister staat ingeschreven. In dat geval is hij eveneens verplicht om bij zijn inschrijving bewijs te overleggen dat hij voor deze gronduitgifte samenwerkt met een erkend architect en dat desbetreffende architect is ingeschreven in het Architectenregister als stedenbouwkundig architect.

5.2.9 Civieltechniek (riolering)

Een inschrijver dient een rioleringsplan aan te leveren overeenkomstig de eisen en documenten zoals omschreven in § 2.2.4 en § 4.10 van dit uitgiftedocument waarin de manier van aanleggen van een volledig gescheiden vuil- en hemelwaterrioleringssysteem op de Bouwkavels uiteen wordt gezet overeenkomstig hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en waarin de manier van het aansluiten op de door de gemeente te leveren ontstoppingsputjes.

5.2.10 Niet voldoen aan selectiecriteria

Als een inschrijver niet voldoet aan de selectiecriteria legt de gemeente de inschrijving terzijde en beoordeelt zij de inschrijving niet (verder). In dat geval stelt de gemeente een inschrijver daarvan schriftelijk op de hoogte. Als een inschrijver niet voldoet aan de selectiecriteria, omdat een of meerdere stukken ontbreekt, stelt de gemeente een inschrijver eenmalig in de gelegenheid om binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van het schriftelijk op de hoogte stellen daarvan ontbrekende documenten alsnog bij de stukken te voegen. Als een inschrijver na voornoemde termijn niet voldoet aan het aanvullen van de ontbrekende stukken en/of het geven van zijn zienswijze, legt de gemeente een inschrijving definitief terzijde en beoordeelt zij de inschrijving niet (verder).

5.3 Gunningscriteria

De gemeente beoordeelt inschrijvingen op de volgende onderdelen, te weten een gunningscriterium op V.O.N.-prijs waarvoor een inschrijver de complete woningen – dat wil zeggen inclusief noodzakelijke voorzieningen, zoals een badkamer, toilet en een keuken – in de markt zet onder het normbedrag voor een betaalbare woning. Het normbedrag heeft het Rijk vastgesteld op € 420.000 (prijspeil 2026). Daarnaast beoordeelt de gemeente op de kwaliteit van een ontwerpplan. Dit zijn ruimtelijke gunningscriteria. Voor deze gronduitgifte als geheel beoordeelt de gemeente dus op grond van prijs-kwaliteitverhouding. Hierbij maakt de gemeente gebruik van de gewogen-factor-methode. Voor deze gronduitgifte bedraagt de prijs-/kwaliteitverhouding 30/70.

5.3.1 Uitgangspunten gunningscriterium V.O.N. prijs

Ten aanzien van het gunningscriterium “prijs” kent de gemeente als volgt punten toe. Een inschrijver verdient meer punten naarmate hij alle 11 Woningbouwkavels voor een lagere V.O.N.-prijs dan het normbedrag in de markt zet. De gemeente hanteert voor de puntentoekenning een schaal van 0 tot en met 10. Daarbij rondt de gemeente het puntenaantal af op één decimaal. Dat betekent specifiek dat de beoordelingscommissie maximaal 10 punten toekent aan een inschrijver die gemiddeld over alle 11 woningen het grootste verschil naar beneden heeft ten opzichte van het normbedrag van € 420.000.

De maximale eindscore voor het gunningscriterium “prijs” berekent de gemeente aan de hand van de volgende formule. Daarbij staat “GemvN” voor gemiddeld verschil ten opzichte van het normbedrag, “GGvemvN” staat voor grootste gemiddeld verschil ten opzichte van het normbedrag en “W” staat voor wegingsfactor.

$$Maximale\ eindscore: \big((GemvN \div GGvemvN) \times 10\big) \times W$$

Gunningscriterium prijs	Maximaal aantal punten	Wegingsfactor	Maximale eindscore
V.O.N-prijs	10	3	30

5.3.2 Rekenvoorbeeld prijs

In een hypothetische uitgifte hebben twee partijen zich ingeschreven. Beide partijen geven in hun prijsoverzicht aan de 11 woningen aan dat zij de elf Woningbouwkavels als volgt in de markt zetten:

A	B	C
Woningbouwkavel volgens nummering grondkaart	Door inschrijver 1 in markt te zetten	Door inschrijver 2 in markt te zetten
11	€ 420.000,00	€ 410.000,00
12	€ 400.000,00	€ 390.000,00
13	€ 390.000,00	€ 380.000,00
14	€ 380.000,00	€ 370.000,00
15	€ 390.000,00	€ 380.000,00
16	€ 380.000,00	€ 370.000,00
17	€ 420.000,00	€ 410.000,00
18	€ 420.000,00	€ 410.000,00
19	€ 400.000,00	€ 390.000,00
20	€ 400.000,00	€ 390.000,00
21	€ 420.000,00	€ 410.000,00
Gemiddelde prijs per kavel t.o.v. norm = Som kolom B/11	€ 401.818,18	€ 391.818,18
Gemiddeld verschil t.o.v. norm= Normbedrag-som	€ 18.181,82	€ 28.181,82

Inschrijver 2 heeft het grootste gemiddelde prijsverschil ten opzichte van het normbedrag van € 420.000. Dat betekent dat voor het berekenen van de puntentoekenning we voor “GGvemN” € 28.181,82 invullen. Voor het berekenen van de punten op het criterium “prijs” voor inschrijver 1 vullen we voor “GvemN” € 18.181,82 in. Voor het berekenen van de punten op het criterium “prijs” voor inschrijver 2 vullen we voor “GvemN” € 28.181,82 in. Dat leidt voor beide inschrijvers voor het gunningscriterium prijs tot het volgende aantal punten.

$$Punten\ inschrijver\ 1: \big((18.181{,}82\ \div 28.181{,}82) \times 10\big) \times 3 \approx 19{,}4$$

$$Punten\ inschrijver\ 2: \big((28.181{,}82\ \div 28.181{,}82) \times 10\big) \times 3 = 30$$

Aan de hand van de gemiddelde prijsverschillen ten opzichte van de norm van € 420.000 heeft inschrijver 2 dus het maximale aantal punten behaald voor het gunningscriterium prijs, omdat hij het grootste gemiddeld verschil ten opzichte van het normbedrag van € 420.000 heeft. Dat leidt tot het maximale aantal punten voor het gunningscriterium prijs. Inschrijver 1 heeft – afgerond op één decimaal – 19,4 punten behaald, omdat zijn gemiddeld verschil ten opzichte van het normbedrag van € 420.000 kleiner is dan dat van inschrijver 2.

5.3.3 Uitgangspunten gunningscriteria ruimtelijk

De gemeente vraagt een inschrijver een ontwerpplan uit te werken om te komen tot een breed gedragen ontwerpplan voor de realisatie van 7 eensgezinswoningen en 4 levensloopbestendige woningen binnen de dorpskern Oudelande, plan Tolhoek II. Een inschrijving wordt voor wat betreft de ruimtelijke aspecten beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria.

1. Functionele, ruimtelijke en technische vertaling in een ontwerpplan binnen de kaders van Hoofdstuk 2 van dit uitgiftedocument.

   Bij de beoordeling van dit criterium gaat het onder meer om de vertaling in een ontwerpplan van de functionele, ruimtelijke, civieltechnische (riolering) en bouwtechnische eisen en wensen zoals verwoord in onder meer het “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande” voor de functieaanduiding “aaneengebouwd”, “Beeldkwaliteitsplan Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande” en de “Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028”.

2. Architectonische beeldkwaliteit
   Bij de beoordeling van dit criterium gaat het onder andere om de mate waarin de architectonische beeldtaal aansluit bij de gewenste uitstraling op basis van het “Beeldkwaliteitsplan Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande”. De architectonische beeldtaal moet opgesteld zijn in een structuurontwerp door een architect die op grond van de Wet op de architectentitel een stedenbouwkundige architectentitel heeft en is ingeschreven in het Architectenregister.

3. Duurzaamheid
   Bij de beoordeling van dit criterium gaat het onder andere om de manier waarop een inschrijver uit eigen beweging en vrijwillig de 11 woningen duurzamer inricht dan dat het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft, zoals omschreven in Hoofdstuk 2 van dit uitgiftedocument. Meer specifiek gaat het om die maatregelen die bijdragen aan het versterken van flora- en fauna, het toepassen van circulaire bouwmaterialen en het integreren van zonnepanelen, etc.

5.3.4 Beoordelingsprocedure gunningscriteria ruimtelijke uitgangspunten

De beoordelingscommissie beoordeelt in hoeverre inschrijvingen voldoen aan hetgeen gevraagd is in dit uitgiftedocument en in hoeverre inschrijvingen voldoen aan gemeentelijke wensen, gelet op de doelen, ambities en randvoorwaarden van de gemeente die wij in dit uitgiftedocument inclusief bijlagen hebben genoemd.

Leden van de beoordelingscommissie stellen in één integrale beoordeling vast wat de score is van inschrijvingen waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoen aan de selectiecriteria. Per criterium zoals benoemd in § 5.3.3 van dit uitgiftedocument kent de beoordelingscommissie als geheel één punt toe.

De puntentoekenning door de beoordelingscommissie gebeurt aan de hand van onderstaande waarderingsschaal. Leden van de beoordelingscommissie kennen hele cijfers toe. Cijfers op twee (of meer) decimalen kent de beoordelingscommissie niet toe.

Waarderingsschaal	Omschrijving	Cijfer
Uitmuntend	Het aangeleverde beantwoordt meer dan volledig aan hetgeen de gemeente vraagt en voldoet meer dan volledig aan onze wensen, gelet op onze doelen, ambities en randvoorwaarden zoals door ons benoemd in dit uitgiftedocument met alle bijlagen	10
Goed	Het aangeleverde beantwoordt volledig aan hetgeen de gemeente vraagt en voldoet volledig aan onze wensen, gelet op onze doelen, ambities en randvoorwaarden zoals door ons benoemd in dit uitgiftedocument met alle bijlagen	8
Enigszins goed	Het aangeleverde benadert hetgeen de gemeente vraagt en voldoet voor het merendeel aan onze wensen, gelet op onze doelen ambities en randvoorwaarden zoals door ons benoemd in dit uitgiftedocument met alle bijlagen.	6
Voldoende	Het aangeleverde benadert hetgeen de gemeente vraagt en voldoet voor het merendeel of voldoet marginaal aan (enkele) van onze wensen, gelet op onze doelen, ambities en randvoorwaarden zoals door ons benoemd in dit uitgiftedocument met alle bijlagen	4
Matig	Er is een geringe beschrijving van het gevraagde aangeleverd of voldoet marginaal aan (enkele) van onze wensen, gelet op onze doelen, ambities en randvoorwaarden zoals door ons benoemd in dit uitgiftedocument met alle bijlagen	2
Voldoet niet	Het aangeleverde voldoet niet aan hetgeen de gemeente vraagt en voldoet niet aan onze wensen, gelet op onze doelen, ambities en randvoorwaarden zoals door ons benoemd in dit uitgiftedocument met alle bijlagen	0

De puntentoekenning per criterium vermenigvuldigt de beoordelingscommissie met onderstaande, bijbehorende wegingsfactor. Op die manier bepaalt de beoordelingscommissie de eindscore per criterium, afgerond op één decimaal. In onderstaande tabel zijn de wegingsfactoren voor elk van de ruimtelijke criteria weergegeven. Daarnaast is de minimumeis voor de gunningscriteria weergegeven. Als voor een criterium beneden deze minimumeis wordt gescoord, volgt automatisch een eindscore van 0 voor dit criterium.

Criterium	Maximaal aantal punten	Minimumeis	Wegingsfactor	Maximale eindscore	Minimale eindscore
1	10	4	3,0	30	12
2	10	4	3,0	30	12
3	10	4	1,0	10	4
Totale score	**30**	**16**		**70**	**26**

5.3.5 Gelijke score twee of meer inschrijvers

Bij een gelijke totaalscore – dus over zowel het gunningscriterium prijs als de ruimtelijke gunningscriteria – tussen een of meer inschrijvers zal de beoordelingscommissie de winnende inschrijver bepalen via loting. Mocht zo'n geval zich voordoen, dan nodigt de gemeente desbetreffende inschrijvers uit op het gemeentehuis waar zij aanwezig kunnen zijn bij de loting. Het niet ingaan op de uitnodiging of het (om moverende redenen) afwijzen van de uitnodiging komt volledig voor rekening en risico van een inschrijver.

Hoofdstuk 6 Klachten & geschillen

De gemeente Borsele wenst eventuele klachten van een inschrijver in onderling overleg op te lossen en niet nodeloos aan een rechter voor te leggen. Op deze uitgifteprocedure is een klachtenregeling van toepassing. Klachten dienen te voldoen aan “Klachtenregeling aanbestedingen gemeente Borsele” welke regeling als **Bijlage 10** bij dit uitgiftedocument is gevoegd van dit beschrijvend document. Klachten kunnen worden ingediend via klachtenmeldpunt@wijzijnkarel.nl

Alle geschillen van welke aard en omvang dan ook – daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van dit uitgiftedocument mocht ontstaan, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter in het Arrondissement Zeeland-West-Brabant, tenzij dwingende competentieregels anders voorschrijven.

In het belang van een snelle en goede voortgang verzoekt de gemeente Borsele een inschrijver om de gemeente Borsele tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het tijdig doen opsturen van een kopie van het concept van de dagvaarding.

Hoofdstuk 7 Bijlagen

Hieronder zijn in chronologische volgorde alle bijlagen bij dit uitgiftedocument opgenomen. Alle in dit uitgiftedocument genoemde bijlagen maken integraal, onverkort en onverbrekelijk deel uit van dit uitgiftedocument. In het geval er tegenstrijdigheden bestaan tussen wat in dit uitgiftedocument is gesteld en wat in (een van de) bijlage(n) is gesteld, prevaleert hetgeen is gesteld in dit uitgiftedocument. De online vindplaats van publiekrechtelijke kaders zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

Bijlage 1:	Grondkaart Bouwkavels
Bijlage 2:	Verkavelingsplan Tolhoek II
Bijlage 3:	Totaaloverzicht grondprijzen openbare selectieprocedure
Bijlage 4:	Globale conclusies onderzoeken i.k.v. wijziging omgevingsplan
Bijlage 5:	Concept-koopovereenkomst
Bijlage 6:	Begroting aanleg- en inrichtingskosten achterpad
Bijlage 7:	Algemene erfpachtsvoorwaarden bouwgrond gemeente Borsele 2014
Bijlage 8:	Aanmeldformulier
Bijlage 9:	Concernverklaring
Bijlage 10:	Klachtenregeling aanbestedingen gemeente Borsele

TAM-Omgevingsplan:	https://ap.lc/xdPSD
Beeldkwaliteitsplan:	https://ap.lc/PCzOY
Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028	https://ap.lc/SrOEn
Nota grondbeleid 2025-2028:	https://ap.lc/wVBVq
Uitgifteprotocol Gemeente Borsele 2025-2028:	https://ap.lc/xHiZB
Grondprijzenbrief :	https://ap.lc/EdrrQ
Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele:	https://ap.lc/aWcOD
Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bibob:	https://ap.lc/xGbix