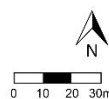


Openbare verkoopprocedure Boekhorsterweg te Oosterwolde



Afdrukdatum: 17-11-2022
Schaal: 1:1000



gemeente



ooststellingwerf

Inhoudsopgave

Disclaimer	2
1. Begrippenlijst	3
2. Beschrijving	4
3. Ligging en omschrijving van het perceel	5
3.1 Huidige situatie	5
3.2 Het gewenste bouwplan	5
3.3 Proces bouw	6
4. Uitgangspunten Ontwerp	7
4.1 Beeldkwaliteit	7
4.2 Bestemmingsplan / beheersverordening	7
4.3 Goedkope en betaalbare koopwoningen	7
4.4 Ontsluiting en Parkeren	7
4.5 Onderzoeken	8
4.6 Vergunningen	8
4.7 Staat van oplevering en bouwverplichtingen	8
5. Communicatie en planning	9
5.1 Communicatie	9
5.2 Planning	9
6. Overeenkomst	10
7. Bieding en beoordelingscriteria	11
7.1 Biedingsdatum	11
7.2 Biedingsvereisten	11
7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	12
7.4 Beoordelingscriteria	15
7.5 Beoordelingsproces	18
8. Procedurele punten	20
8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	20
8.2 Overige procedurele punten	20

Bijlage 1 Inschrijvingsformulier

Bijlage 2 Referentiegegevens

Bijlage 3 Biedingsformulier

Bijlage 4 Welstandsnota Oosterwolde

Bijlage 5 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Ooststellingwerf

Bijlage 6 Verkooptekening

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek

Disclaimer

Deze Verkoop door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. Dat wil zeggen dat dit een vormvrije verkoopprocedure betreft, waarbij de Gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht neemt.

1. Begrippenlijst

Algemene Verkoopvoorwaarden: de door de Gemeente gehanteerde algemene verkoopvoorwaarden zoals als bijlage 5 bij deze Verkoopleidraad

Bieding: het door de Geïnteresseerde(n) ingediende Biedingsformulier met bijlages (een onherroepelijke en onvoorwaardelijke Bieding), op basis waarvan de Winnaar geselecteerd wordt.

Geïnteresseerde(n): een onderneming die middels een Bieding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.

HIOR: het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente Ooststellingwerf, hierin staat beschreven aan welke voorwaarden de inrichting van openbare ruimte dient te voldoen.

Inschrijvingsformulier: het door de Geïnteresseerde in te dienen volledig ingevulde en ondertekende formulier waarin de Geïnteresseerde algemene informatie geeft (over zijn onderneming) en aangeeft een onherroepelijke en onvoorwaardelijke Bieding te doen.

Nota van Inlichtingen: een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente de door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt, ter verduidelijking, aanvulling of wijziging van de Verkoopleidraad en/of bijlages.

Overeenkomst: de door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten anterieure (koop)overeenkomst om tot een afname van het perceel te komen en de ontwikkeling van de woningen op deze gronden.

Perceel: het braakliggende perceel grond aan de Boekhorsterweg (8431 CW) te Oosterwolde, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie C, nummer 6444 (deels) ter grootte van circa 1.259 m², welke bestemd is voor het ontwikkelen en realiseren van zes grondgebonden woningen, die in eigendom is van de Gemeente en op basis van de Verkoopprocedure door de Gemeente wordt verkocht.

Toewijzing: het op basis van de in de Verkoopleidraad omschreven criteria door de Gemeente aanwijzen van een Winnaar van de Verkoopprocedure.

Turn-key oplevering: hierbij wordt bedoeld op de oplevering van een gebruiksklare woning. Daaronder wordt in ieder geval verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.

Verkoopleidraad: het voorliggende en door de Gemeente opgestelde document, dat alle relevante en beschikbare informatie bevat, die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Verkoop, om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Bieding in te dienen. De Verkoopleidraad beschrijft tevens de wijze waarop de Biedingen beoordeeld worden en de manier waarop de uiteindelijke Winnaar wordt gekozen.

Verkoopprocedure: de totale openbare procedure, zoals omschreven in deze Verkoopleidraad (inclusief afspraken tot ontwikkeling) om te komen tot de verkoop van het perceel.

Verkoop: de overdracht door de Gemeente van het perceel aan de Winnaar.

Verkoper: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Ooststellingwerf, zetelende te Oosterwolde aan 't Oost 11 (8431 LE).

Winnaar: de Geïnteresseerde aan wie de Verkoop, op basis van zijn Bieding in de Verkoopprocedure, gegund wordt.

2. Beschrijving

Deze Verkoopleidraad bevat procedurele en processuele informatie met betrekking tot de voorgenomen verkoop van het Perceel. Aan de orde komt wat wordt verkocht, aan welke vereisten de verkoop en ontwikkeling dient te voldoen, het verkoopproces en de voorwaarden waaruit de Bieding moet bestaan.

Met de Verkoop beoogt de Gemeente een Geïnteresseerde te vinden, die het perceel van haar koopt en op deze gronden vervolgens voor eigen rekening en risico woningbouw ontwikkelt en realiseert, binnen de kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in deze Verkoopleidraad.

Na Toewijzing aan de Winnaar zullen de volgende stappen uitgevoerd moeten worden:

1. Het aangaan van de Overeenkomst met de Gemeente
2. De levering binnen drie (3) maanden na het sluiten van de Overeenkomst van het Perceel.
3. De realisatie van twee blokken met rijwoningen (type drie-onder-één-kap) op het Perceel voor eigen rekening en risico in de categorie "betaalbare koop", zoals omschreven in de woon(zorg)visie 2022-2026 van de Gemeente¹.
4. De verkoop aan particulieren van de gerealiseerde woningen met in acht name van de in de Verkoopleidraad c.q. de Overeenkomst gestelde voorwaarden.

De Gemeente heeft het recht om deze Verkoopprocedure, in ieder stadium lopende de procedure, zonder opgaaft van reden geheel of gedeeltelijk te stoppen en heeft daarmee ook het recht om niet definitief te gunnen c.q. tot Toewijzing over te gaan. Dit zonder dat sprake is van enige vergoeding van kosten en/of schadevergoeding.

1 Te vinden op: [Woonbeleid | Gemeente Ooststellingwerf](#) doelen.

3. Ligging en omschrijving van het perceel


3.1 Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op de gronden aan de Boekhorsterweg te midden van de kern Oosterwolde; kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie C, nummer 6444 (deels) ter grootte van circa 1.259 m². Het braakliggend terrein is gelegen tegenover twee scholen ten noorden van het plangebied. De basisscholen Boekhorst en In de Kring hebben hun intrek genomen in een recentelijk gebouwd schoolgebouw ten noorden van het plangebied. Het betreft één schoolgebouw. De verdere omgeving kenmerkt zich als een woonwijk.

De Gemeente wil graag een sturende en regisserende rol innemen op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is momenteel zeer hoog. Uit het woningmarktonderzoek is naar voren gekomen dat er tot 2030 vraag is naar 320 tot 520 'nieuwe' woningen. De Gemeente zal daarom meewerken aan een versnelling van de woningbouwopgave. Het bouwen van woningen zal de druk op de woningmarkt verlichten. Groei zal bovendien de variatie in de bevolkingsopbouw behouden. Dit heeft weer effect op het zo veel mogelijk behouden van het huidige voorzieningenniveau binnen de Gemeente. De Gemeente hecht er daarom grote waarde aan om op korte termijn de druk op de woningmarkt te verlagen

Het omliggende gebied heeft onlangs een impuls gekregen door onder andere de nieuwbouw van de school. Direct naast het plangebied zijn vier (4) nieuwe woningen gerealiseerd. Het plangebied is braakliggend.



 Omkadering van het totale plangebied

3.2 Het gewenste bouwplan

De Gemeente wil op het perceel zes (6) nieuwe woningen laten realiseren; dit betreffen twee blokken van drie-onder-een-kap woningen. De druk op de woningmarkt is momenteel hoog. Dit zorgt voor krapte en drijft prijzen op. De Gemeente heeft zich daarom, in de woon(zorg)visie 2022-2026² als doel gesteld om te werken aan een versnelling van de woningbouwopgave. Daarnaast zijn de prijzen van woningen de afgelopen jaren flink gestegen. Hierdoor zijn woningen voor mensen met een laag of middeninkomen soms te duur. De Gemeente wil daarom betaalbare en goedkope koopwoningen op deze locatie realiseren. Aan de bewoners zal een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgelegd moeten worden.

² Te vinden op: [Woonbeleid | Gemeente Ooststellingwerf](#) doelen.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling en realisatie van dit Perceel is dat dit, inclusief bouw- en woonrijp maken, voor rekening en risico van de initiatiefnemer zal worden uitgevoerd.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Boekhorsterweg. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt. Dit dient overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm te geschieden.



■ Bouwtterrein (6 woningen)

■ in te richten openbare ruimte inclusief 5 parkeerplaatsen

3.3 Proces bouw

Gezien de ligging van het plangebied in een woonwijk en tegenover twee scholen is het voor de Gemeente van groot belang dat bij de bouw rekening dient te worden gehouden met geluidsoverlast, overlast van bouwverkeer en hinder. De uitvoering van bouwprojecten heeft impact op de leefomgeving. Bouwen zal immers altijd gepaard gaan met een bepaalde mate van overlast van bijvoorbeeld geluid, stof, licht, uitzicht en verkeer. De Gemeente wenst daarom een plan te ontvangen waarin wordt opgenomen hoe de Geïnteresseerde zal omgaan met de bereikbaarheid, leefbaarheid, (verkeers)veiligheid, (geluids)overlast en communicatie tijdens de uitvoering van het (bouw)project. Het betreft hier immers een cruciaal evenwicht tussen het goed functioneren van de omgeving (scholen en woonwijk) en de voor Geïnteresseerde benodigde ruimte tijdens het (bouw)project.

4. Uitgangspunten Ontwerp

4.1 Beeldkwaliteit

De woningbouw binnen het plangebied zal moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota. Voor het onderhavige gebied zijn in de Welstandsnota projectgerichte welstandscriteria opgenomen. Het uiterlijk en/of de plaatsing van het project dient, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand. Daartoe dient het project door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem goetstet te worden aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf.

4.2 Bestemmingsplan / beheersverordening

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in de geldende beheersverordening "Beheersverordening Oosterwolde 2014" en het heeft daarin de functie "Bestaand". De gewenste woningbouw is in strijd met de planregels van deze beheersverordening. De Gemeente wil medewerking verlenen aan de realisatie van het project door af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan/van deze beheersverordening.

Het project kan slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Voor de betreffende activiteit dient door Geïnteresseerde(n) een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

4.3 Goedkope en betaalbare koopwoningen

De Gemeente heeft in haar woon(zorg)visie 2022-2026 (te vinden op: [Woonbeleid | Gemeente Ooststellingwerf](#)) doelen gesteld om verschillende doelgroepen van woningen te voorzien. De Gemeente wil dat nieuwbouwwoningen betaalbaar blijven voor starters en dat natuurlijke doorstroming gewaarborgd blijft. Voor de ontwikkeling en realisatie van het perceel gelden daarom de volgende beperkingen:

- het perceel dient te bestaan uit twee blokken rijwoningen type drie-onder-een-kap. Alle woningen van dit perceel dienen woningen te zijn uit de categorie "**betaalbare koop**". Deze woningen dienen te worden aangemerkt als "eengezinswoningen onder de NHG-grens". Hiervoor geldt een maximale V.O.N. prijs van € 355.000,- De woningen dienen bij dit bedrag gebruiksklaar (Turn-Key) opgeleverd te worden. Dit blok woningen dient minimaal te bestaan uit een reguliere bouwlaag met daarbovenop een schuine kap; en
- De hierboven genoemde maximale V.O.N. prijzen voor betaalbare koop betreffen woningen die volgens de richtlijnen van BENG (Bijna Energie Neutraal) worden gebouwd.

Het overgrote deel van de lokale woningbehoefte bevindt zich in het goedkope en middel dure prijssegment. Gelet op de huidige marktomstandigheden en het beleid van de Gemeente zoals vastgelegd in de Woon(zorg) visie 2022-2026 dienen de te realiseren woningen te vallen in het segment van goedkope en betaalbare woningen. Ten einde te bewerkstelligen dat de te realiseren woningen ook toekomen aan de uiteindelijke doelgroep (goedkoop en middel duur prijssegment) van de Gemeente dient voor de uiteindelijke koper van deze woningen zowel een zelfbewoningsplicht alsmede een anti-speculatiebeding voor de duur van vier jaren met boetebepaling te gelden. De concepttekst die de Geïnteresseerde met de koper zal overeenkomen zal aan de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

4.4 Ontsluiting en Parkeren

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Boekhorsterweg. De kavels worden via nieuwe inritten ontsloten op de doorgaande weg.

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Dit dient overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm te geschieden. In het plangebied worden 5 (openbare) parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen en/of bezoekers. De 5 (openbare) parkeerplaatsen moeten binnen de grenzen van het te ontwikkelen gebied aangelegd worden. Hiervoor dient de Winnaar een

vergoeding van € 7.500,- aan de Gemeente te voldoen. In totaal worden in het plangebied 9 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.5 Onderzoeken

De Gemeente heeft onderzoeken laten verrichten naar de bodemkwaliteit van het perceel aan de Boekhorsterweg. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn te vinden als bijlage 7. Eventueel andere (noodzakelijke) onderzoeken komen voor rekening van de Geïnteresseerde.

Wanneer bij de realisatie van de woningen grond vrijkomt die afgevoerd dient te worden is de Winnaar verplicht een partijkeuring op de af te voeren grond uit te voeren.

4.6 Vergunningen

De Winnaar zal na Toewijzing zo spoedig mogelijk voor zijn rekening de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen bij de daarvoor bevoegde overheidsinstanties.

4.7 Staat van oplevering en bouwverplichtingen

- Het Perceel wordt in de huidige staat opgeleverd.
- De Winnaar moet voor zijn rekening en risico de volgende werkzaamheden op de bouwgrond uitvoeren: ontgraven tot onderkant fundering (bouwput), het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond, draineren, maken van huisaansluitingen ten behoeve van vuilwaterriool en nutsvoorzieningen, op hoogte brengen van de tuin, aanleggen van toegangspaden, achterpaden en het aanbrengen van erfafscheidingen.
- De Winnaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het treffen en/of aansluiten van (nuts)voorzieningen, zoals leidingen en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, dataverkeer, alsmede het aansluiten hiervan op de openbare (nuts)voorzieningen, inclusief het plaatsen van trafo- en regelstations en brandkranen. Afvalwater dient te worden afgevoerd via een door initiatiefnemer voor zijn rekening en risico aan te leggen rioleringsstelsel.
- De werkzaamheden die in het kader van het bouw- en woonrijp maken moeten plaatsvinden en het inrichten van de openbare ruimte, komen binnen het plangebied voor rekening en risico van de Winnaar.
- Aanleg en realisatie van de openbare ruimte (o.a. 5 parkeerplaatsen) wordt door en op kosten en risico van de Gemeente uitgevoerd.
- Bij het aanleggen van de riolering neemt de Winnaar het HIOR in acht.
- De Winnaar onthoudt zich van het gebruik van uitlogende materialen.
- In het kader van een op te stellen planologische maatregel zal een watertoets worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat er voorzieningen moeten worden getroffen voor de afvoer van hemelwater, dan zal de Winnaar deze voor zijn rekening en risico zo nodig op eigen terrein realiseren.
- Indien en voor zover de Winnaar gemeentegrond(en) wenst te gebruiken voor de bouwplaats inrichting van het plan, dient de Winnaar hiervoor een vergunning aan te vragen. De legeskosten worden separaat in rekening gebracht door de Gemeente en maakt geen onderdeel uit van de exploitatiebijdrage.
- De Winnaar is aansprakelijk voor de schade, die door hem en/of door in opdracht van Winnaar werkzame derden tijdens de realisatie van het plan is veroorzaakt aan de bouwroutes en overige eigendommen van de gemeente en derden.
- De routes voor het bouw- en werkverkeer worden in overleg met de Gemeente vastgesteld.

5. Communicatie en planning

5.1 Communicatie

De communicatie in de Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via het e-mailadres grondverkoop@ooststellingwerf.nl en via de website van de Gemeente (www.ooststellingwerf.nl). Aan informatie op een andere wijze verstrekt dan via deze kanalen, kunnen geen rechten worden ontleend.

5.2 Planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn het recht voor gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede de overige in de Verkoopleidraad genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

	Omschrijving	Datum / Tijdstip*
1	Publicatie Verkoopleidraad	14 december 2022
2	Sluitingstermijn voor vragen	28 december 2022
3	Publicatie nota van inlichtingen	6 januari 2023
4	Sluitingstermijn Biedingen Geïnteresseerden	30 januari 2023, 12:00 uur
5	Beoordeling Biedingen door beoordelingscommissie	t/m 8 februari 2023
6	Voorlopige Toewijzing	9 februari 2023, 12:00 uur
7	Bezwaartermijn (20 dagen)	t/m 1 maart 2023
8	Definitieve Toewijzing	2 maart 2023
9	Contractering	16 maart 2023

**uren in 24-uurs aanduiding*

6. Overeenkomst

Met de Winnaar wordt uiterlijk binnen twee weken na de definitieve toewijzing een Overeenkomst gesloten. Met het indienen van een Bieding conformeert Geïnteresseerde zich aan de algemene verkoopvoorwaarden, bijlage 5 bij deze Verkoopleidraad.

7. Bieding en beoordelingscriteria

7.1 Biedingsdatum

Via de website www.ooststellingwerf.nl heeft op 14 december 2022 de aankondiging van deze Verkoop plaatsgevonden en via de lokale krant de Nieuwe Ooststellingwerper heeft op 20 december 2022 de aankondiging van deze Verkoop plaatsgevonden.

Indien de Geïnteresseerde wenst deel te nemen aan de Verkoopprocedure dan dient de Geïnteresseerde een Bieding te doen waarbij de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 7.2, uiterlijk op **30 januari 2023 vóór 12:00 uur** in het bezit zijn van de Gemeente door middel van indiening via het versturen van een e-mailbericht inclusief bijlagen naar grondverkoop@ooststellingwerf.nl. Indiening kan uitsluitend plaatsvinden door middel van voornoemd e-mailadres.

Het tijdstip c.q. de deadline voor indiening is hard. Biedingen die binnenkomen ná **30 januari 2023 12:00 uur** worden niet in behandeling genomen en dus uitgesloten (knock-out-bepaling). Van voornoemd tijdstip wordt niet afgeweken, ook niet in overmachtssituaties.

Indiening dient bovendien volledig te zijn; dit betekent inclusief alle bijlages. Het ontbreken van vereiste documenten / bijlagen leidt tot een ongeldige Bieding. Bij het ontbreken van stukken wordt de Bieding niet in behandeling genomen en dus uitgesloten.

7.2 Biedingsvereisten

7.2.1 In te dienen stukken

Een Geïnteresseerde dient de volgende stukken in te dienen om van een geldige Bieding te spreken:

1. een ingevuld en ondertekend **Inschrijvingsformulier** (Bijlage 1) met als bijlage:
 - Kopie recent uittreksel uit het Handelsregister van de Geïnteresseerde-rechtspersoon;
 - Bewijs dat de ondertekenaar statutair bevoegd is om rechtshandelingen ten aanzien van registergoederen aan te mogen gaan en dat aan alle statutaire vereisten is voldaan.
2. een ingevuld en ondertekend **formulier referentiegegevens** (Bijlage 2) met als bijlage:
 - beschrijving(en) en/of beeldmateriaal van de referentieopdracht (zie bijlage 2), waarmee door de Geïnteresseerde wordt aangetoond op welke wijze voldaan wordt aan de gevraagde referentie-eis(en) .
3. een ingevuld en ondertekend **Biedingsformulier** (Bijlage 3) met als bijlage:
 - bewijsstukken voor **duurzame woningen**, zoals omschreven in paragraaf 7.4.2 deel 1;
 - een uitgewerkte **duurzaamheidsvisie**, zoals omschreven in paragraaf 7.4.2 deel 2;
 - een **balkenplanning, Visie Overlast en Communicatieplan Verkoop** ten behoeve van het onderdeel proces, zoals omschreven in paragraaf 7.4.4

7.2.2 Vormvereisten Bieding

Een Bieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- indiening geschiedt *uitsluitend digitaal* via het e-mailadres grondverkoop@ooststellingwerf.nl;
- de Bieding dient als onderwerp te hebben: 'Bieding Boekhorsterweg - [naam Geïnteresseerde]';
- alle stukken dienen te zijn voorzien van de naam van de Geïnteresseerde;
- alle stukken dienen in PDF te worden aangeleverd;
- de Bieding dient als één bestand in een .ZIP bestand te worden aangeleverd met daaronder drie sub-mappen met daarin per onderdeel de stukken, zoals omschreven in paragraaf 7.2.1;
- de aan te leveren stukken / documenten mogen het maximale aantal pagina's dat bij een aantal onderdelen (zie bijlagen en Verkoopleidraad) vermeld staat niet overschrijden. Let op: levert een

Geïnteresseerde meer aan, dan het genoemde aantal pagina's, dan worden deze extra pagina's niet meegenomen in de beoordeling;

- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- de tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- indien de aan te leveren bestanden een grotere omvang hebben, dan per e-mail in een .ZIP-bestand verzonden kan worden, dan mag in de e-mail een We Transfer link gebruikt worden.

7.2.2 Algemene bepalingen Bieding

De volgende bepalingen zijn van toepassing op de Bieding:

- de Bieding en de overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal plaats te vinden;
- de ontvangen Biedingen worden na afloop niet aan de Geïnteresseerde geretourneerd;
- door de Gemeente worden geen kosten vergoed inzake het uitbrengen van een Bieding en andere door de Geïnteresseerde te ondernemen activiteiten ten behoeve van het uitbrengen van de Bieding.
- De Gemeente heeft het recht om deze Verkoopprocedure, in ieder stadium lopende de procedure, zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk te stoppen en heeft daarmee ook het recht om niet definitief te gunnen c.q. tot Toewijzing over te gaan. Dit zonder dat sprake is van enige vergoeding van kosten en/of schadevergoeding.

7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Om te komen tot een inhoudelijke beoordeling geldt het volgende. De Gemeente controleert allereerst de Bieding op het van toepassing zijn van de uitsluitingsgronden en op het voldoen aan de geschiktheidseisen.

Voor de beoordeling en toetsing hiervan geldt het volgende:

- Een Bieding waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is zal terzijde worden gelegd en komt niet in aanmerking voor verdere inhoudelijke beoordeling;
- Alle geschiktheidseisen zijn knock-out criteria. Dit betekent dat voor iedere geschiktheidseis geldt dat de Geïnteresseerde moet voldoen aan de beschreven eis. Een Bieding die niet voldoet aan de geschiktheidseisen zal terzijde worden gelegd en komt niet in aanmerking voor verdere inhoudelijke beoordeling.

De Gemeente wijst er nogmaals expliciet op dat onvolledige of onduidelijke Biedingen en Biedingen waarin niet alle verzochte gegevens zijn ingevuld, niet verder in behandeling worden genomen.

Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden staan verdere deelname aan de selectieprocedure in de weg. Een Bieding is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de Bieding en/of de bij de Bieding behorende stukken c.q. bijlagen te laat zijn ingediend of als de Geïnteresseerde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De Bieding wordt dan terzijde gelegd en verdere deelname aan de selectieprocedure wordt uitgesloten.

Uitsluitingsgronden:

- De Geïnteresseerde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria wordt voldaan;
- De Geïnteresseerde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer het Biedings(web)formulier niet volledig door de Geïnteresseerde is ingevuld;
- De Bieding is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld;

- Het voorkomen van meerdere Biedingen van één concern. Dit betekent dat er geen extraholdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervenootschappen van de betreffende Geïnteresseerde mogen inschrijven;
- De Gemeente heeft de mogelijkheid om een Bibob-toets te doen op grond van Wet Bibob, dan wel het (toekomstige) vast te stellen Bibob-beleid;
- De Geïnteresseerde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld;
- De Geïnteresseerde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-) akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
- De Geïnteresseerde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
- Indien de Geïnteresseerde vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, zal dit leiden tot uitsluiting.
- Het is Geïnteresseerde toegestaan onderaannemers in te zetten. In het geval dat er een beroep wordt gedaan op een onderaannemer dan mag deze niet (tevens) op eigen titel een Bieding indienen voor deze selectieprocedure. Hetzelfde geldt voor de Geïnteresseerde; de Geïnteresseerde mag zich niet (tevens) als onderaannemer inschrijven. Indien een situatie zich voordoet waarin een onderaannemer ook als zelfstandig Geïnteresseerde heeft ingeschreven, zal het verzoek tot deelneming van de onderaannemer als zelfstandig Geïnteresseerde worden uitgesloten van deze openbare verkoopprocedure. Onderaannemers mogen wel als onderaannemer voor verschillende Geïnteresseerden fungeren, mits de vigerende mededingingsregelgeving dit niet uitsluit alsmede daardoor de eerlijke mededinging niet wordt belemmerd.
- Het is Geïnteresseerde toegestaan (al dan niet binnen een eigen concern) een beroep te doen op (een) derde(n) ten aanzien van de technische beroepsbekwaamheid en de financieel economische draagkracht. Indien Geïnteresseerde een beroep doet op (een) derde(n) dient hij zowel inhoudelijk als contractueel in zijn Bieding (onderbouwd) aan te tonen daadwerkelijk te kunnen beschikken over de tijdige kennis en kunde van deze derde(n). Het niet onderbouwd kunnen aantonen van het tijdig kunnen beschikken over de kennis en kunde van deze derde(n) leidt derhalve tot uitsluiting.
- Tegen de Geïnteresseerde is bij een onherroepelijk uitspraak een veroordeling is uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter tweede lid, 416,417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

Met ondertekening en indiening van het Inschrijvingsformulier (bijlage 1) verklaart Geïnteresseerde zich niet te bevinden in de omstandigheden die de Geïnteresseerde uitsluit van deelname c.q. dat de in het Inschrijvingsformulier genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Een Geïnteresseerde kan worden verzocht de bewijsstukken ter onderbouwing van het Inschrijvingsformulier binnen vijf (5) kalenderdagen nadat de Gemeente daarom verzoekt aan te leveren.

Het Inschrijvingsformulier dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het Inschrijvingsformulier heeft getekend namens de Geïnteresseerde. Een (kopie) uittreksel van het Handelsregister dient bijgevoegd te worden.

Geschiktheidseisen - inschrijving

Geïnteresseerde dient te zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van het Inschrijvingsformulier verklaart Geïnteresseerde dat hieraan wordt voldaan. Een kopie van het uittreksel van de Kamer van Koophandel wordt bij het Inschrijvingsformulier gevoegd. Vanwege de omvang van de aanvraag wenst de Gemeente slechts zaken te doen met één (1) Geïnteresseerde voor deze inschrijving. Daardoor zijn combinatie inschrijvingen uitgesloten.

Geschiktheidseisen - technische bekwaamheid

Voor een goed verloop van de realisatie van het Perceel acht de Gemeente het noodzakelijk dat de Geïnteresseerde over voldoende kennis, kunde en ervaring beschikt; de zogenaamde kerncompetenties. Deze kerncompetenties kunnen door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) worden aangetoond. De referentie-eisen (die gekoppeld zijn aan kerncompetenties) betreffen de minimale eisen waaraan de Geïnteresseerde moet voldoen (knock-out).

De kerncompetenties worden beoordeeld op basis van onderstaande door de Geïnteresseerde aan te leveren referenties:

1. Referentie-eis 1: Risicodragende ontwikkeling

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) ontwikkelingsproject voor eigen rekening en risico uitgevoerd, waarbij zij minimaal vier (4) hoek- en rijwoningen heeft gerealiseerd/laten realiseren.

2. Referentie-eis 2: Duurzaamheid woningbouw

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot het ontwerpen en realiseren van tenminste vier (4) nieuwbouw hoek- en rijwoningen, waarbij de gerealiseerde EPC-waarde lager dan 0,2 uit het dan geldende Bouwbesluit of voor een realisatie van na 1-1-2021 voldaan heeft aan de BENG-eisen die op het moment van realisatie van kracht waren. Indien de Geïnteresseerde in zijn Bieding duurzamere ontwikkelingen toezegt dan de gestelde BENG-eisen, dient bij deze referentie ook de toegezegde duurzamere ontwikkeling te zijn toegepast.

De Geïnteresseerde toont zijn geschiktheid per referentie-eis aan door het overleggen van (maximaal) één referentie per referentie-eis, middels bijlage 2, waaruit blijkt dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van Bieding voor de Verkoopprocedure een project heeft opgeleverd en voltooid, dat aantoont dat hij aan de gestelde referentie-eis kan voldoen.

Op eerste verzoek van de Gemeente dient de Geïnteresseerde een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de betreffende referentie te overleggen. De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt gebruikt voor de diverse kerncompetenties. De Geïnteresseerde dient aan te geven welke referentie voor welke kerncompetentie ingezet wordt en op welke wijze hij deze kerncompetentie zelf uitgevoerd heeft.

Het niet kunnen aanleveren van een referentie voor een bepaalde kerncompetentie en/of het niet (inhoudelijk) kunnen voldoen aan de referentie-eis(en) leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure. Geïnteresseerde wordt direct uitgesloten en komt niet meer in aanmerking voor Toewijzing (knock-out-bepaling). Bovendien wordt een niet-toereikende referentie *niet* geaccepteerd en deze mag ook niet worden vervangen door een andere referentie. Vervanging levert strijd met het gelijkheidsbeginsel op.

Geschiktheidseisen – financiële en economische draagkracht

De Gemeente wil als zekerheid een first call bankgarantie van een bank of erkende financiële instelling ter hoogte van 15 % van de koopsom.

Met het indienen van een Bieding verklaart een Geïnteresseerde tot het verstrekken van de bovenstaande garantie in staat te zijn. De Gemeente kan de Winnaar voorafgaand aan ondertekening van de overeenkomst verzoeken tot het indienen van een ondertekende bereidverklaring van een bank of erkende financiële instelling met betrekking tot voornoemde garantie. De bankgarantie wordt pas effectief na ondertekening van de Overeenkomst tussen partijen en vervalt pas na dat aan alle verplichtingen uit de Overeenkomst zijn nagekomen.

7.4 Beoordelingscriteria

7.4.1 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Biedingen worden getoetst en beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria, die in onderstaande paragrafen nader worden toegelicht. De volgende beoordelingscriteria en daarbij horende maximale scores worden gehanteerd:

- Kwaliteit	40 punten
- Financiën	10 punten
- Proces	50 punten

	100 punten

Het maximaal aantal punten dat een Bieding kan behalen bedraagt 100.

De beoordelingscriteria van de Bieding zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt. Ter toelichting geldt het volgende. Per beoordelingscriteria worden eisen en uitgangspunten geformuleerd; dit betreffen harde eisen. Geïnteresseerden moeten aan deze eisen en uitgangspunten voldoen met hun Bieding om ontvankelijk c.q. geldig te zijn. Voldoet een Bieding hier niet aan, dan wordt deze ongeldig verklaard en niet verder inhoudelijk beoordeeld.

De eisen zijn voor het onderdeel kwaliteit aangevuld met wensen, waarop door de Geïnteresseerden punten gescoord kunnen worden.

7.4.2 Kwaliteit

Eisen

De Gemeente heeft duurzame ambities voor haar woningbouw. De woningen van de Geïnteresseerden dienen minimaal te voldoen aan het bouwbesluit.

De Geïnteresseerde moet met zijn Bieding aantonen hieraan te voldoen.

Wensen

Het kwaliteitsgedeelte voor de wensen bestaat uit twee (2) onderdelen.

Deel 1

Ooststellingwerf is een landelijke gemeente waar landschappelijke kwaliteiten, gemeenschap en duurzaamheid belangrijk zijn. De gemeentelijke woon(zorg)visie geeft aan dat de Gemeente zich inzet om als gemeente in 2030 energieneutraal te zijn. Daarom kent dit deel van het document extra punten toe voor woningen die duurzamer worden gerealiseerd. Hiervoor wordt aangesloten bij de klassen uit de woonvisie zijnde energieneutrale woning en Nul-op-de-meter.

Ter toetsing of voldaan wordt aan de eisen van een energieneutrale woningen, dient bij realisatie een label c.q. certificaat overgelegd te worden met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt gelijk of lager dan nul en als er sprake is van een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar. Voornoemde dient afgegeven te worden door een gecertificeerd energielabeladviseur (voor het registeren van energielabels op basis van de NEN norm NTA-8800:2020).

Dat het een Nul-op-de-Meter-woning is, dient te blijken uit een door de aannemer die de woningen gaat realiseren afgegeven garantie van minimaal 10 jaar, waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is. De Geïnteresseerde doet haar opgave van de te realiseren woningen door het invullen van bijlage 3. Ter onderbouwing dient de Geïnteresseerde de hiervoor genoemde bewijsstukken aan te leveren.

Puntentoekenning

De Geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 20 punten krijgen toebedeeld.

De puntenwaardering is als volgt:	
<i>Wettelijke eisen</i>	<i>0 punten</i>
<i>Energie neutraal</i>	<i>15 punten</i>
<i>Nul-op-de Meter</i>	<i>20 punten</i>

Indien een- of meerdere woningen niet voldoen aan de eisen van Energie neutraal, maar alle woningen wel voldoen aan de wettelijke eisen behaald de Geïnteresseerde voor dit onderdeel 10 punten. Dit kan het geval zijn wanneer de (potentiële) kopers zélf de keuze hebben gemaakt voor een Nul-op-de-meter / Energie neutrale woning (en mogelijk hier zelf de (extra) investering voor betalen).

Deel 2

Zoals aangegeven is één van de ambities van de Gemeente om als gemeente in 2030 energieneutraal te zijn. In hoofdstuk 5 van de woon(zorg)visie van de gemeente Ooststellingwerf staat nader beschreven wat de ambitie van de Gemeente is op het gebied van duurzaamheid, klimaat-adaptieve leefomgeving en (bio)diversiteit. Met dit deel van de uitvraag wil de gemeente de Geïnteresseerde uitdagen om hierin mee te denken en toe te passen op de Bieding.

De Geïnteresseerde wordt gevraagd om in een visie van maximaal twee (2) pagina's te beschrijven hoe zij aan de ambitie van de Gemeente wil bijdragen in dit project. Dit gedeelte is vormvrij en er wordt een beroep gedaan op de inventiviteit van Geïnteresseerde. De Geïnteresseerde dient wel te onderbouwen dat hij dit kan realiseren.

Puntentoekenning

De beoordelingscommissie (zie hierna) beoordeelt de ingediende visie definitief in een plenaire sessie in onderling overleg met een gezamenlijk cijfer 0 (slecht), 5 (onvoldoende), 10 (redelijk), 15 (goed) of 20 (uitstekend). Voor de beoordeling wordt vooral gekeken in welke mate de visie van Geïnteresseerde tegemoetkomt aan de ambitie van de Gemeente op het gebied van duurzaamheid, klimaat-adaptieve leefomgeving en (bio)diversiteit.

7.4.3 Financiën

Naast de eisen en wensen, die beschreven zijn onder de onderdelen Kwaliteit en Proces is optimalisatie van de financiële bieding van belang voor de Gemeente. Door de Gemeente is voorafgaand aan deze Openbare Verkoopprocedure vastgesteld wat een marktconforme prijs is voor dit project (hierna: "minimale grondbod"). De Geïnteresseerde doet haar prijsopgave door het invullen van bijlage 3.

Het grond bod is een 'best-bid'. Het bod is derhalve onvoorwaardelijk en onherroepelijk gedurende gestanddoeningstermijn. Het bod is verder het eerste en enig onvoorwaardelijk bod; er wordt niet nader onderhandeld over de prijs van dit bod.

De gestanddoeningstermijn van het bod bedraagt zes (6) maanden vanaf de datum van indiening. Deze termijn kan op verzoek van de Gemeente worden verlengd. Gedurende de gestanddoeningstermijn is het bod bindend.

Puntenwaardering

De Geïnteresseerde kan punten verdienen op basis van het door hem ingediende grondbod. Voor het gunningscriterium financiën kan maximaal 10 punten behaald worden. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Geïnteresseerde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Geïnteresseerde. De Geïnteresseerde die een bod indient onder het minimale grondbod voor dit project krijgt 0 (nul) punten. Voor de puntberekening telt alleen het geboden bedrag boven het minimale grondbod mee. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

punten =	Grondbod te beoordelen Geïnteresseerde - minimale grondbod	x 10 punten
	----- Grondbod hoogste Geïnteresseerde - minimale grondbod	

7.4.4 Proces

Eisen

Naast bovenstaande onderdelen Kwaliteit en Financiën dienen Geïnteresseerden ook aan de eisen binnen het onderdeel Proces te voldoen, namelijk:

- Het opleveren van een (balken)planning vanaf de definitieve Toewijzing tot aan oplevering van de woningen, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven. Deze moeten inzicht geven in wanneer de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen staat gepland, het moment van afname (en onherroepelijke omgevingsvergunning) van de grond voor de woningen (bijvoorbeeld gekoppeld aan voorverkooppercentages voor de start bouw), de verkoop en de oplevering van de woningen.
- Het aanleveren van een Visie overlast (infrastructuur/ planologie). In deze visie dient *in ieder* geval opgenomen te worden hoe de Geïnteresseerde voorafgaand (tijdens het opbouwen), tijdens en na het bouwproject (tijdens het afbreken) om zal gaan met de bereikbaarheid, leefbaarheid, (verkeers)veiligheid, (geluids)overlast en communicatie tijdens de uitvoering van het (bouw)project. Deze visie mag maximaal twee (2) pagina's beslaan.
- Verkoopinspanning: het communicatieplan om de woningen tijdig verkocht te krijgen binnen de daarvoor bestemde doelgroep (woningen bedoeld voor zelfbewoning); voornoemde mag maximaal één (1) pagina beslaan.

Voor het onderdeel proces vallen 50 punten te behalen. De beoordelingscommissie (zie hierna) beoordeelt de ingediende eisen (per bullet) eerst individueel waarna er in consensus een cijfer wordt gegeven. De cijfers zijn als volgt vastgesteld: cijfer 0 (slecht), 2 (onvoldoende), 5 (redelijk), 8 (goed) of 10 (uitstekend). De scores voor de Eisen 1 en 2 (balkenplanning en visie overlast) worden verdubbeld. Deze eisen zijn voor de Gemeente van belang omdat de Gemeente graag een sturende en regisserende rol wil spelen op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is momenteel zeer hoog. De Gemeente zal daarom meewerken aan een versnelling van de woningbouwopgave. Het bouwen van woningen zal de druk op de woningmarkt verlichten. Groei zal bovendien de variatie in de bevolkingsopbouw behouden. Dit heeft weer effect op het zo veel mogelijk behouden van het huidige voorzieningenniveau binnen de Gemeente. De Gemeente hecht er daarom grote waarde aan om op korte termijn de druk op de woningmarkt te verlagen. Met betrekking tot de visie op overlast is de Gemeente bekend met het feit dat bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot geluidsoverlast, overlast van bouwverkeer en hinder. Het braakliggend terrein is gelegen tegenover twee scholen ten noorden van het plangebied. Het is daarom van belang dat de scholen en de omliggende woning niet te veel hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden. De Gemeente ontvangt daarom graag de visie van de Geïnteresseerde om de overlast / hinder van de bouwwerkzaamheden tot een redelijk niveau te beperken. Bovendien is het van belang dat de omwonenden en de leerlingen geen gevaar lopen (bijvoorbeeld verkeersveiligheid).

In totaal kan Geïnteresseerde dus drie maal tien (10) punten scoren, waarbij de punten op de onderdelen 1 en 2 worden verdubbeld. In totaal dus 50 punten. Voor de beoordeling wordt voornamelijk gekeken naar organisatie, informatie, kwaliteit en tijd (planning).

De puntenwaardering is als volgt:

Eisen	Score	Totaal
1. Balkenplanning	0 slecht	Score eis 1 x 2
2. Visie overlast	2 onvoldoende	Score eis 2 x 2
(infrastructuur /	5 redelijk	Score eis 3
planologie)	8 goed	
3. Verkoopinspanning	10 uitstekend	----- +
		Totaalscore

7.5 Beoordelingsproces

7.5.1 Samenstelling beoordelingscommissie

Een beoordelingscommissie beoordeelt de Biedingen. De beoordelingscommissie bestaat uit een vertegenwoordiging van verschillende adviseurs binnen de Gemeente, te weten:

- De projectleider taskforce woningbouw
- De projectadviseur civiele techniek van de afdeling openbare inrichting
- De planeconoom
- De beleidsmedewerker duurzaamheid
- De ruimtelijke adviseur (RO)

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter, die zelf niet inhoudelijk mee beoordeelt.

7.5.2 Toetsing door beoordelingscommissie

Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

De beoordeling van de Biedingen verloopt als volgt. Als de Biedingen zijn ontvangen, worden deze getoetst door de beoordelingscommissie op volledigheid, tijdigheid en het voldoen aan de toetsingseisen/vormvereisten. Wanneer een Bieding niet tijdig is binnengekomen, niet de toetsing van de uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen doorkomt en/of niet voldoet aan de vormvereisten, dan wordt deze Bieding uitgesloten van verdere deelname. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Vervolgens vindt de inhoudelijke beoordeling (van de overgebleven Biedingen) plaats.

Toetsing geschiktheid

Van de Geïnteresseerden, die niet zijn uitgesloten wordt allereerst getoetst of zij voldoen aan de in paragraaf 5.3 gestelde geschiktheidseisen. Wanneer een Bieding niet aan deze eisen voldoet, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname en niet verder inhoudelijk beoordeeld. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Toetsing Eisen beoordelingscriteria

Vervolgens vindt de toetsing aan de geformuleerde eisen ter zake de beoordelingscriteria plaats.

De marktconforme prijs voor dit project is door de Gemeente bepaald voorafgaand aan deze Openbare Verkoopprocedure. Voor de leden van de beoordelingscommissie blijft het onderdeel Financiën ongezien, tot het onderdeel Kwaliteit inhoudelijk is beoordeeld.

Van de Biedingen, die vervolgens niet zijn uitgesloten wordt getoetst of zij voldoen aan de eisen, die gesteld zijn bij de beoordelingscriteria Kwaliteit en Proces. Wanneer een Bieding niet aan deze eisen voldoet of aan de Bieding voorwaarden zijn verbonden, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname en niet verder inhoudelijk beoordeeld. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Inhoudelijke beoordeling Wensen beoordelingscriteria

Als laatste zal door de beoordelingscommissie een inhoudelijke beoordeling plaatsvinden op de wensen van de onderdelen Kwaliteit en Proces. De leden van de beoordelingscommissie beoordelen de onderdelen kwaliteit en proces eerst individueel waarna er in consensus een cijfer wordt gegeven.

Na het in gezamenlijkheid door de beoordelingscommissie vaststellen van de punten per Geïnteresseerde voor de onderdelen kwaliteit en proces wordt de totaalscore opgemaakt door de toevoeging van de behaalde punten voor het onderdeel Financiën. Vervolgens worden de Biedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

7.5.3 Ranking

Wanneer meerdere Geïnteresseerden een gelijk aantal punten haalt, wordt de Geïnteresseerde met het hoogst aantal punten voor het beoordelingscriterium Proces als eerste van die Geïnteresseerden gerangschikt. Wanneer er vervolgens nog een aantal Geïnteresseerden met een gelijk positie in de ranking overblijven, zal er een loting plaatsvinden om te bepalen wie als eerste van die Geïnteresseerden wordt gerangschikt.

De Geïnteresseerde die als eerste op de ranking is geëindigd wordt als Winnaar aangewezen en ontvangt een brief ter zake de voorlopige Toewijzing. De overige -niet reeds uitgesloten- Geïnteresseerden ontvangen een afwijzingsbrief waarin een lijst is opgenomen van partijen die een Bieding hebben uitgebracht onder vermelding van het nummer in rangorde.

7.5.4 Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn

De Toewijzing en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

1. Besluitvorming omtrent Toewijzing

Deze verkoopleidraad inclusief haar procedure is ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeesters & wethouders. Hiermee is ook een akkoord gegeven op de besluitvorming omtrent de geselecteerde Winnaar. Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan de manager Mens en Omgeving die de uitslag formeel bevestigt. Het college van burgemeester en wethouders worden middels een notitie ter informatie geïnformeerd over het resultaat.

2. Voorlopig toewijzingsbesluit

De Gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing met ranking;

3. Bezwaartermijn

Geïnteresseerden die een voorlopige afwijzingsbrief hebben ontvangen worden in de gelegenheid gesteld om bezwaar in te dienen. Dit dient binnen 20 kalenderdagen na verzending van het toewijzingsbesluit te geschieden middels het instellen van een kort geding. Het kort geding dient binnen de bezwaartermijn aanhangig te zijn bij de Rechtbank Noord-Nederland locatie Leeuwarden. De termijn is een vervaltermijn; indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij enig recht om op te komen tegen het toewijzingsbesluit.

Indien een kort geding wordt aangespannen zal de Gemeente alle Geïnteresseerden hierover zo spoedig mogelijk informeren zodat zij kunnen tussenkomen of voegen indien gewenst.

4. Definitief toewijzingsbesluit

Wanneer de termijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen wordt het voorlopig toewijzingsbesluit definitief.

5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen twee (2) weken na definitieve Toewijzing de Overeenkomst te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst wordt overschreden, kan de Gemeente, na overleg over de reden hiertoe met de Winnaar, ervoor kiezen een Overeenkomst met de nummer twee in rang van de Verkoopprocedure te sluiten. Ook als de Winnaar wegens haar moverende redeneren wenst af te zien van het sluiten van de Overeenkomst, kan de Gemeente besluiten om de Overeenkomst te sluiten met de nummer twee van de Verkoopprocedure en zo verder.

8. Procedurele punten

8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Verkoopleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Geïnteresseerde meent dat dit document (c.q. de bijbehorende documenten) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, of anderszins bezwaren hebben tegen in dit document gestelde eisen, criteria, systematiek en/of overige modaliteiten, dan dient de Geïnteresseerde hierover een vraag te stellen in de Nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Gemeente uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

8.2 Overige procedurele punten

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet tot Toewijzing over te gaan of tijdens de Verkoopprocedure deze tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In zo'n geval is de Gemeente niet gehouden tot het aangaan van de Overeenkomst en/of tot een vergoeding van kosten of schade aan de Geïnteresseerden. De deelnamevoorwaarden staan uitgewerkt in het Inschrijvingsformulier.