



Eendragtshof

# Selectieleidraad

Verkoop 6 vrije kavels

Eendragtshof Hellevoetsluis

Datum: 17 april 2024

Eendragtshof  
Stijlvol en  
duurzaam  
wonen



## Inhoudsopgave

1.	Definities .....	3
2.	Algemene informatie .....	4
2.1	Algemeen.....	4
2.2	Gemeentelijke organisatie .....	4
2.3	Doel en ambitie project Eendragtshof.....	4
2.4	Scope van de uitgifteprocedure .....	4
2.5	Kavels .....	5
2.6	Bestemmingsplan.....	5
3.	Uitgifteproces .....	7
3.1	Procedure .....	7
3.2	Planning .....	7
3.3	Publicatie .....	7
3.4	Communicatie en vragen.....	8
4.	Fase 1: Aanmelding en loting.....	9
4.1	Wie kan zich aanmelden? .....	9
4.2	Voorwaarden .....	9
4.3	Wijze van aanmelden.....	9
4.4	Lotingsprocedure.....	10
4.5	Waarborgsom .....	10
4.6	Reservelijst .....	11
5.	Fase 2: Selectie .....	12
5.1	Beschrijving selectiefase.....	12
5.2	Selectiecriteria .....	13
5.3	Beoordelingsproces.....	15
5.4	Uitslag en kostenvergoeding .....	16
6.	Diversen .....	18
6.1	Verificatie gegevens.....	18
6.2	Procedure stopzetting en (tussentijdse beëindiging) .....	18
6.3	Integriteit.....	18
6.4	Toepasselijk recht .....	18

## 1. Definities

<b>Bouwkavel</b>	een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor het bouwen van een Woning;
<b>College</b>	het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorne aan Zee;
<b>Geïnteresseerde</b>	één of meer natuurlijke perso(n)en die voldoet/voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk 0 van deze procedure;
<b>Gegadigde</b>	Geïnteresseerde die na loting in gelegenheid gesteld wordt een ontwerp in te dienen;
<b>Gemeente</b>	de Gemeente Voorne aan Zee;
<b>Gronduitgifte</b>	verkoopprocedure van Bouwkavels voor /particuliere woningbouw in het Plangebied;
<b>Koopovereenkomst</b>	een schriftelijke en tot levering verplichtende overeenkomst tot Verkoop volgens het model dat als <b>Bijlage 4</b> is bijgevoegd. ;
<b>Loting</b>	de Loting waarbij per bouwkavel drie (3) aanmeldingen geselecteerd worden om een ontwerp ter selectie in te dienen;
<b>Plangebied</b>	het gebied waarbinnen de gronduitgifte van Bouwkavels plaatsvindt en waarop deze procedure van toepassing is.
<b>Woning</b>	een op de Bouwkavel te bouwen woning met aanhorigheden voor eigen gebruik en eigen bewoning door de Gegadigde met bijbehorende voorzieningen op eigen terrein.

## 2. Algemene informatie

### 2.1 Algemeen

Voor u ligt de aanmeldingsleidraad voor de uitgifte van 6 bouwkavels waarop woningen gerealiseerd kunnen worden in Eendragtshof gelegen te Hellevoetsluis in de gemeente Voorne aan Zee. Met dit document wordt u uitgenodigd uw interesse kenbaar te maken voor één van de bouwkavels aldaar. Na de loting volgt een kwalitatieve selectie uit de geselecteerde aanmeldingen. Het betreft nadrukkelijk geen overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012, de daarvoor geldende wet- en regelgeving is in deze dan ook nadrukkelijk niet van toepassing.

Door het doorlopen van deze selectieprocedure beoogt de gemeente duidelijkheid te verschaffen over de manier waarop de kavels uitgegeven worden en gelijke kansen te creëren voor alle mogelijke gegadigden die voor uitgifte in aanmerking wensen te komen. Deze selectieprocedure geeft bovendien de gelegenheid om te bevorderen dat er een wijk wordt gerealiseerd met een dorps karakter waarin hoogwaardige woningen die onder architectuur zijn gebouwd een plaats krijgen in een groene inrichting.

### 2.2 Gemeentelijke organisatie

De gemeente Voorne aan Zee is op 1 januari 2023 ontstaan uit de fusie van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne. Voorne aan Zee heeft momenteel 73.000 inwoners en landoppervlakte van 350 km<sup>2</sup> groot. De gemeente Voorne aan Zee is onderdeel van de Zuid Hollandse eilanden. De gemeente wordt grotendeels omringd door water en kenmerkt zich in zijn duinen, strand, bos en open polders met historische kreken. Naast de natuur heeft de gemeente een rijke historie met eigentijdse, stadse voorzieningen en kent zij in de dorpen, kernen en woonwijken een gemoedelijke sfeer.

Eendragtshof is binnen de voormalige gemeente Hellevoetsluis een van de nieuwe woonbuurten in gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223. De locatie Eendragtshof bevindt zich tussen de straten Sportlaan, Wisselslag en Vlinderslag. Het moderne en grote winkelcentrum De Struytse Hoek ligt in de buurt, net als het buurtwinkelcentrum Evertsenplein. Het zwembad en sportcomplex de 'Eendr8' is op loopafstand evenals het kindcentrum 'De Samenstroom', waar kinderopvang en een basisschool deel van uitmaken. Tevens op loopafstand bevindt zich 't Dok Medisch Centrum. Met 15 minuten fietsen sta je op het strand. En voor forenzen ligt Rotterdam op een half uur rijden met de auto. Er is een bushalte vlakbij Eendragtshof, vanwaar je snel met het openbaar vervoer naar omliggende plaatsen reist, zoals Spijkenisse.

### 2.3 Doel en ambitie project Eendragtshof

Eendragtshof is de volgende ontwikkeling in de gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223 in Hellevoetsluis. Stadsdorp 3223 bestaat uit meerdere woningbouwprojecten. Ook bevinden zich hier een nieuw sportcomplex met zwembad de Eendr8, en Kindcentrum De Samenstroom. In Eendragtshof komen in het huidige plan (in fasen) 29 vrije kavels te koop om uw droomhuis te kunnen bouwen. Ook zal er volgens het huidige plan een seniorenhof worden ontwikkeld.

### 2.4 Scope van de uitgifteprocedure

Het doel van de onderhavige procedure is het komen tot een selectie van (maximaal) drie (3) gegadigden per uit te geven bouwkavel. De gemeente zal starten met het uitgeven van zes (6) bouwkavels op locatie de Eendragtshof (de bouwkavels 24 t/m 29). De overige bouwkavels in de Eendragtshof zullen op een later moment en op een later te bepalen wijze worden uitgegeven.

Kort samengevat verloopt de procedure als volgt:

1. Aanmelding

2. Toets op correctheid en volledigheid aanmeldingen
3. Loting en vaststelling rangorde gegadigden per kavel
4. De eerste drie gegadigden laten een schetsontwerp van de woning (inclusief tuin met berging en/of schuur/garage) maken
5. Indiening inschrijving incl. schetsontwerp
6. Beoordeling inschrijvingen
7. Bekendmaking uitslag beoordeling aan de drie gegadigden per kavel
8. Ondertekening koopovereenkomst

De details van de procedure en de planning zijn verderop in dit document te vinden.

## 2.5 Kavels

Deze aanmeldingsleidraad betreft de uitgifte van een zestal Bouwkavels, weergegeven in onderstaande tekening. Zie voor meer gedetailleerde informatie over de bouwkavels de kavelpaspoorten (**Bijlage 1**)



De prijzen van de kavels staan vast. Voor de beschikbare kavels gelden de volgende koopsommen (vrij op naam):

Kavel	Oppervlakte (circa)	Koopsom (v.o.n.)
24	490 m <sup>2</sup>	€ 320.000,--
25	435 m <sup>2</sup>	€ 276.000,--
26	435 m <sup>2</sup>	€ 276.000,--
27	435 m <sup>2</sup>	€ 276.000,--
28	435 m <sup>2</sup>	€ 276.000,--
29	435 m <sup>2</sup>	€ 288.000,--

## 2.6 Bestemmingsplan

Het op dit moment geldende bestemmingsplan laat de realisatie van woningen op de bouwkavels reeds toe. Op dit moment is er een herziening van het bestemmingsplan in procedure, getiteld 2<sup>e</sup> herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof. Dit bestemmingsplan

heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. De verwachting is dat het plan zal worden vastgesteld op de raadsvergadering van 2 juli 2024. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de realisatie van woningen op de bouwkavels mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan kunt u inzien via [deze link](#) of op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document>, zoek op document "Eendragtshof".

De woningen zullen moeten voldoen aan het nieuwe bestemmingsplan.

### 3. Uitgifteproces

#### 3.1 Procedure

De procedure verloopt in twee fasen. De eerste fase is de lotingsfase, waar uit de aanmeldingen door middel van loting voor iedere bouwkevel maximaal drie geïnteresseerden worden geselecteerd voor de selectiefase. De tweede fase is de selectiefase. In deze selectiefase moet onder meer een schetsontwerp van de woning en de tuin, inclusief beplantingsplan worden ingediend. Na sluiting van de inschrijftermijn worden de inschrijvingen gerangschikt op grond van de in deze leidraad vermelde selectiecriteria.

De lotingsfase wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze leidraad; de inschrijffase wordt uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Tot aan het moment dat de koopovereenkomst is getekend, behoudt de gemeente zich het recht voor deze procedure om haar moverende redenen te staken. Eventuele door gegadigden aan de Gemeente betaalde bedragen worden in dat geval door de Gemeente volledig terugbetaald. Vindt intrekking in de selectiefase plaats, dan betaalt de Gemeente een bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 6 van deze leidraad.

In alle gevallen hebben geïnteresseerden en gegadigden geen recht op vergoeding van (verdere) schade en kosten.

#### 3.2 Planning

De planning voor de lotingsfase is als volgt:

Start lotingsfase	17 april 2024
Vragen via e-mail (zie hierna)	Uiterlijk 2 mei 2024
Beantwoording vragen	Uiterlijk 8 mei 2024
<b>Uiterste datum voor indienen aanmeldingen voor de loting</b>	<b>16 mei 2024</b>
Loting	21 mei 2024
Uitslag loting	22 mei 2024

De indicatieve planning voor de selectiefase vindt u in hoofdstuk 6 van deze leidraad. Voor wat betreft de werkzaamheden op de kavel gelden de volgende indicatieve datums:

<b>Wat?</b>	<b>Door wie?</b>	<b>Wanneer?</b>
Aanbrengen voorbelasting	Gemeente	1 <sup>e</sup> helft 2024
Klepelen terrein (fijnmalen van de vegetatie)	Gemeente	2 <sup>e</sup> kwartaal 2024
Vaststelling bestemmingsplan	Gemeente	2 juli 2024
Start bouwrijp maken	Gemeente	3 <sup>e</sup> kwartaal 2024
Bouwrijp maken gereed	Gemeente	2 <sup>e</sup> kwartaal 2025
Start bouw	Koper	Juni/juli 2025

De datums in deze tabel zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

#### 3.3 Publicatie

De gemeente maakt op diverse manieren publiekelijk kenbaar dat zij overgaat tot het uitgeven van bouwkevels. Daartoe plaatst de gemeente in ieder geval a) een aankondiging op Funda.nl; b) een aankondiging in onder meer de weekbladen Groot Hellevoet, Briels Nieuwsland en Weekblad

Westvoorne, en c) een aankondiging op de website van de Eendraghtshof ([www.eendraghtshof.nl](http://www.eendraghtshof.nl)) en/of de gemeente ([www.voorneaanzee.nl](http://www.voorneaanzee.nl)).

### 3.4 Communicatie en vragen

De Gemeente heeft voor deze procedure een makelaar ingeschakeld. Alle communicatie naar aanleiding van deze uitgifteprocedure verloopt per e-mail via [oostvoorne@kolpavanderhoek.nl](mailto:oostvoorne@kolpavanderhoek.nl). Het is niet toegestaan op andere wijze of met andere personen dan de contactpersoon van deze procedure contact op te nemen. Gebeurt dit toch, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de procedure.

Eventuele vragen die u heeft naar aanleiding van dit document, de daarin omschreven procedure of de bijlagen kunnen uitsluitend per e-mail worden gesteld via het hierboven genoemde e-mailadres. Deze vragen moeten uiterlijk op 2 mei 2024 door de makelaar zijn ontvangen.

De gestelde vragen worden zo spoedig mogelijk beantwoord. Om iedereen gelijke kansen te geven, ontvangt u geen persoonlijke reactie, maar worden de (geanonimiseerde) vragen en antwoorden gepubliceerd op de website van de makelaar. Een link naar de website van de makelaar vindt u op [www.eendraghtshof.nl](http://www.eendraghtshof.nl).

Vragen worden in beginsel dagelijks (op werkdagen) beantwoord. Het kan echter zijn dat voor de formulering van het antwoord op een vraag langer de tijd nodig is. Het definitieve document met alle gestelde vragen en antwoorden wordt op 8 mei 2024 gepubliceerd op de website van de makelaar (bereikbaar via [www.eendraghtshof.nl](http://www.eendraghtshof.nl)).

NB: U wordt geadviseerd om pas een aanmelding in te dienen *nadat* het definitieve document met de vragen en antwoorden is gepubliceerd en u de antwoorden hebt doorgenomen. Het kan zijn dat er zaken gewijzigd worden in deze procedure naar aanleiding van de gestelde vragen. Dit kan gevolgen hebben voor de eisen die worden gesteld aan de aanmelding. Om te voorkomen dat u een ongeldige aanmelding instuurt, kunt u het beste wachten tot na de publicatie van de antwoorden op de gestelde vragen en dus tot na 8 mei 2024.



## 4. Fase 1: Aanmelding en loting

### 4.1 Wie kan zich aanmelden?

- a. Alleen natuurlijke personen mogen zich aanmelden voor nadere selectie.
- b. De Gegadigde moet minimaal 18 jaar oud zijn op het moment van sluiting van de inschrijftermijn.

Personen die niet voldoen aan het voorgaande kunnen geen aanmelding indienen. Ongeldige aanmeldingen worden terzijde gelegd.

### 4.2 Voorwaarden

Voor aanmelding voor de loting gelden de volgende eisen en voorwaarden.

- a. Het aanmeldformulier moet vóór de aangegeven datum en tijd ingeleverd zijn.
- b. Alleen volledig ingevulde, door de Gegadigde ondertekende en op tijd ingeleverde formulieren zijn geldig en worden in behandeling genomen.
- c. Na sluiting van de aanmeldtermijn worden geen wijzigingen, toevoegingen en/of aanpassingen van het aanmeldformulier meer geaccepteerd.
- d. Het aanmeldformulier is persoonsgebonden.
- e. Per (bestaand of in de toekomst te vormen) huishouden, mag maar één aanmeldformulier ingeleverd worden. Onder huishouden wordt in ieder geval verstaan: een of meer volwassenen, al dan niet met kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, ongeacht de tussen hen gekozen samenlevingsvorm (huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam ongehuwd samenleven enzovoorts). Let op: Als blijkt dat meerdere inschrijvingen per (te vormen) huishouden zijn meegenomen in de Loting, wordt de Loting van deze inschrijvingen nietig en van de lotings- en reservelijst verwijderd worden. De desbetreffende Gegadigde zal hiervan door de Gemeente op de hoogte worden gesteld
- f. Door aanmelding verklaart de aanmelder zich onvoorwaardelijk akkoord met de eisen en voorwaarden van deze selectieprocedure.
- g. Op het aanmeldformulier dient de voorkeur te worden aangegeven van de beschikbare kavels door het invullen van de cijfers 1-6 achter de beschikbare kavels, waarbij het cijfer 1 staat voor de hoogste voorkeur en het cijfer 6 voor de laagste voorkeur. Inschrijver dient ten minste één te kiezen. Het is niet verplicht om voor alle kavels een voorkeur aan te geven. Als er voor bijvoorbeeld vier kavels (door middel van de cijfers 1-4) een voorkeur is aangegeven, en de voor overige twee kavels geen voorkeur is ingevuld, wordt die aanmelding voor de overige twee kavels niet in de loting betrokken.

Aanmeldingen die niet aan deze eisen voldoen, worden niet meegenomen in de lotingsprocedure.

### 4.3 Wijze van aanmelden

Aanmelding vindt plaats door het indienen van een volledig ingevuld aanmeldformulier (zie **bijlage 2**). Het ingevulde en ondertekende aanmeldformulier kan worden ingediend op één van de volgende manieren:

- a) Bij voorkeur digitaal via het e-mailadres [oostvoorne@kolpavanderhoek.nl](mailto:oostvoorne@kolpavanderhoek.nl), of:
- b) Per post via Kolpa van der Hoek, Voorweg 2, 3233 SK Oostvoorne.

Bij aanmelding via het e-mailadres ontvangt u een ontvangstbevestiging. Bij indiening per post is dat niet mogelijk. U draagt zelf het risico voor eventueel te laat of niet aankomen van het aanmeldformulier indien u kiest voor verzending per post.

#### 4.4 Lotingsprocedure

Voordat tot loting wordt overgegaan, wordt getoetst of de ingediende aanmeldingen aan de daaraan gestelde eisen voldoen. Ongeldige aanmeldingen worden in beginsel terzijde gelegd, tenzij sprake is van een kennelijke fout die zich voor eenvoudig herstel leent.

De loting wordt uitgevoerd door een door de Gemeente aangewezen notaris. De loting vindt plaats door vaststelling van een volgorde van alle aanmeldingen. De wijze van loting wordt door de notaris bepaald. Het is niet mogelijk bij de loting aanwezig te zijn.. De notaris stelt een proces-verbaal van loting op.

Vervolgens worden op basis van de rangorde bij loting en de opgegeven voorkeurskavels drie gegadigden per Bouwkavel geselecteerd die mee mogen doen aan de tweede fase van deze procedure. De geldige aanmeldingen die niet in aanmerking komen voor deelname aan de selectiefase worden op de reservelijst geplaatst voor deze kavels (zie par. 4.6).

Bij de bepaling van de drie partijen per kavel, wordt allereerst gekeken naar hoogste positie in de rangorde die uit de loting voortvloeit en vervolgens naar de kavel van eerste voorkeur. Is die kavel beschikbaar, dan wordt de betreffende gegadigde uitgenodigd voor de selectiefase voor die kavel. Zijn er al meer gegadigden voor die kavel, dan wordt bezien of de kavel van de tweede (en indien aan de orde verdere) voorkeur beschikbaar is. Een aanmelder kan slechts voor één Bouwkavel in aanmerking komen.

Om het proces van loting helder te maken is als **bijlage 3** een voorbeeld opgenomen van hoe de het bepalen van de rangorde in zijn werk gaat. De in die bijlage genoemde namen en kavels zijn zuiver fictief en dienen slechts om duidelijk te maken hoe wordt bepaald welke aanmeldingen worden toegelaten tot de selectiefase. In de bijlage wordt gemakshalve uitgegaan van drie fictieve beschikbare kavels. In de onderhavige procedure zijn echter als vermeld zes kavels te vergeven.

Als er voor een kavel minder dan drie aanmeldingen zijn die doorgaan naar de selectiefase, kan de Gemeente besluiten de selectiefase met alleen de geselecteerde aanmeldingen voortzetten. De Gemeente heeft ook de mogelijkheid om het aantal gegadigden aan te vullen tot drie op een door haarzelf te bepalen wijze. Dit geldt ook indien op een later moment minder dan drie gegadigden per kavel aanwezig blijken te zijn.

Aanmelders worden zo spoedig mogelijk na de bepaling van de rangorde schriftelijk geïnformeerd over de uitslag van de loting en de vraag of zij op basis van de uitslag van de loting zijn toegelaten tot de selectiefase. Als onderdeel van dit schrijven wordt het door de notaris opgestelde proces-verbaal in geanonimiseerde vorm verstrekt.

#### 4.5 Waarborgsom

De drie geselecteerde aanmelders dienen binnen 14 dagen na de datum van de selectiebeslissing een waarborgsom van EUR 2.000,- te voldoen aan de Gemeente op de in de selectiebeslissing aangegeven manier. Deze waarborgsom dient ervoor om te waarborgen dat de inschrijver zich committeert aan het project en een serieuze inschrijving indient.

Als de waarborgsom niet tijdig wordt betaald, vervalt de uitnodiging om deel te nemen aan de selectiefase en wordt de eerste kandidaat op de reservelijst (zie volgende paragraaf) die in aanmerking komt uitgenodigd. De aanmelder die verzuimd heeft de waarborgsom te voldoen komt niet op de reservelijst.

Bij de winnaar van de selectiefase wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom van de kavel. De andere twee gegadigden per kavel krijgen nadat de winnaar is aangewezen de waarborgsom

terugbetaald. Als een uitgenodigde gegadigde geen of geen serieuze inschrijving indient, wordt de waarborgsom niet terugbetaald. Daardoor wordt gewaarborgd dat er serieus werk gemaakt wordt van de inschrijvingen.

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

#### 4.6 Reservelijst

De aanmelders die een geldige aanmelding hebben gedaan, maar niet worden uitgenodigd voor de selectiefase, worden op de reservelijst geplaatst in de volgorde van de loting. Bij het wegvallen van een gegadigde voor een kavel, nodigt de Gemeente de eerstvolgende aanmelder op de reservelijst uit, mits die aanmelder voor de vrijgekomen kavel een voorkeur heeft opgegeven.

Een aanmelder die vanaf de reservelijst wordt uitgenodigd, heeft de mogelijkheid om te bedanken voor een uitnodiging. In dat geval wordt de aanmelder van de reservelijst gehaald.

De reservelijst geldt tot het moment dat alle 6 kavels die op basis van deze aanmeldingsleidraad worden uitgegeven zijn geleverd.

## 5. Fase 2: Selectie

### 5.1 Beschrijving selectiefase

Nadat de drie gegadigden per kavel de waarborgsom hebben voldaan, zijn zij officieel toegelaten tot de selectiefase. De toegelaten gegadigden ontvangen een selectieleidraad met meer details. Het onderstaande dient om de een beeld te geven van de selectiefase en kan nog worden gewijzigd in de selectieleidraad. In de selectieleidraad zal het onderstaande bovendien verder worden uitgewerkt.

In de selectiefase is het de bedoeling dat per kavel het beste ontwerp wordt geselecteerd. Daarnaast worden eventuele voorbehouden die de inschrijvers willen stellen beoordeeld. Een en ander gebeurt op basis van een beoordeling door een intern beoordelingsteam van de Gemeente. De inschrijvingen worden beoordeeld en punten worden toegekend op basis van de verderop in dit hoofdstuk opgenomen beoordelingscriteria.

Van inschrijvers wordt verwacht dat zij:

1. een schetsontwerp voor de te realiseren woning laten opstellen door een architect die is geregistreerd in het architectenregister (<https://www.architectenregister.nl>). Het betreft geen cataloguswoning, maar een ontwerp onder architectuur. Het in te dienen schetsontwerp bestaat uit:
  1. een tekening van het exterieur van de woning (inclusief eventuele overkapping en schuurtje/garage), en;
  2. Een tekening van de tuin inclusief beplantingsplan.Het plan moet voldoen aan:
  - het op het moment van indienen van de inschrijver geldende bestemmingsplan; en;
  - het beeldkwaliteitsplan; en;
  - de handvatten voor de architect; en;
  - het kavelpaspoort voor die kavel.Afwijking van deze documenten leidt tot uitsluiting. Indien sprake is van een kennelijke fout die zich leent voor eenvoudig herstel, kan de Gemeente echter besluiten herstel van die kennelijke fout toe te staan.
2. een beschrijving waarin op de beoordelingscriteria wordt ingegaan. Deze beschrijving mag maximaal 5 pagina's A4 zijn. Eventuele meerdere pagina's worden niet meegenomen in de beoordeling.
3. een formulier invullen (dat de Gemeente bij aanvang van de selectiefase zal aanleveren) waarop wordt aangegeven of en zo ja, welke voorbehouden de inschrijvers willen maken in de koopovereenkomst.

De ingediende inschrijvingen worden door het beoordelingsteam van de gemeente beoordeeld en per criterium wordt een cijfer toegekend. Per kavel wordt de inschrijver met de hoogste score geselecteerd voor de koop van de betreffende kavel.

Inschrijvers krijgen van de Gemeente te horen hoe zij hebben gescoord en ontvangen een korte motivering van hun score.

De winnende inschrijver krijgt een koopovereenkomst aangeboden voor de kavel, waarin eventueel de door hem genoemde ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Door inschrijver mogen uitsluitend de volgende voorbehouden worden opgenomen:

- Een voorbehoud van financiering voor een door inschrijver genoemd bedrag. Deze ontbindende voorwaarde heeft een maximale looptijd van 6 maanden na ondertekening overeenkomst;
- Een voorbehoud ter zake de verkoop van de huidige woning van inschrijver. Deze ontbindende voorwaarde heeft een maximale looptijd van 6 maanden na ondertekening overeenkomst;

In de overeenkomst is al een standaard ontbindende voorwaarde opgenomen voor verkrijging omgevingsvergunning, die hoeft door de inschrijver dus niet afzonderlijk genoemd te worden.

Daarnaast wordt in de overeenkomst opgenomen dat de woning inclusief tuin conform de door die inschrijver ingediende ontwerpdocumenten en beschrijving dient te worden uitgewerkt en gerealiseerd.

## 5.2 Selectiecriteria

De Gemeente beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de onderstaande criteria

Selectiecriteria		
Naam	Beschrijving	Bewijsstuk
<b>Criterion 1: Duurzaamheid woning</b>	<p>De mate waarin Gegadigde invulling geeft aan duurzaamheid.</p> <p><i>Invulling:</i> Bij de invulling van dit criterium moet worden gedacht aan maatregelen op het gebied van isolatie, energie- en waterverbruik, en het gebruiken van duurzaam dan wel hergebruikt materiaal in de realisatie.</p> <p>In de omschrijving en het ontwerp tenminste aandacht besteden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energie – isolatie -- (materialen en Rc-waarde)</li> <li>- Energie – opwek (lees zonnepanelen, zonneboiler e.d.) -- (opgewekte stroom en warmte (uitgedrukt in Watt)</li> <li>- Energie – systeem (airco/warmtepomp t.o.v. bodemsysteem -- COP (efficiëntie of het rendement van een warmtepomp)</li> <li>- Watergebruik en opvang op/in woning – gebruik (liter p.p. per jaar) en opvang (liter/jaar)</li> <li>- Materiaal hergebruik – percentage van totale materialen in kilo</li> <li>- Materiaal her te gebruiken – percentage van totale materialen in kilo/gemak van hergebruik (mogelijkheid tot demontage en reparatie)</li> </ul> <p>Doelstelling: De gemeente ambieert een wijk met duurzaam karakter.</p>	Omschrijving en schetsontwerp
<b>Criterion 2: Groene inrichting en waterberging</b>	<p>De kwantiteit en kwaliteit van het ‘groen’ dat Gegadigde zal realiseren bij de inrichting van de tuin en/of daken en/of gevels. Waterberging: de mate waarop het perceel klimaat adaptief wordt ingericht.</p> <p><i>Invulling:</i> Naast de verplichte fruitboom, de groene erfafscheidingen, de platte sedumdaken en 50% groene invulling van de tuin zijn nog tal van voorbeelden van vergroening denkbaar, zoals groene gevels. Ook de beplantingskeuze heeft invloed op biodiversiteit, omdat sommige soorten voedsel (denk aan bessen, bloemen, fruit) en</p>	Omschrijving en schetsontwerp

	<p>leefgebied bieden aan bijen, vlinders en vogels. Ook zijn inheemse soorten vaak beter voor bijen en insecten dan exotische soorten. Een natuurlijke vijver biedt leefgebied voor amfibieën en libellen en zorgt daarnaast voor waterberging.</p> <p><i>Doelstelling:</i> Een wijk die de natuur maximaal faciliteert.</p>	
<b> criterium 3: Faunavoorzieningen</b>	<p>De mate waarin de woning integraal onderdak biedt aan huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen en eventueel andersoortige fauna</p> <p><i>Invulling:</i> bijvoorbeeld ingebouwde neststenen en verblijfplaatsen, entreestenen, toegankelijke spouwmuur voor vleermuizen, opschuiven van het vogelschroot zodat huismussen onder de onderste rij dakpannen kunnen broeden enz.</p> <p><i>Doelstelling:</i> Het realiseren van een wijk, die geschikt is als leefgebied voor vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen, en eventuele andere fauna, zoals bijvoorbeeld wilde bijen en/of andere insecten met een evenwichtig ecosysteem</p>	Omschrijving en schetsontwerp
<b> criterium 4: Esthetische waarde</b>	<p>Beoordeeld wordt de architectonische waarde van de woning en bijbehorende bebouwing (garage, berging, overkappingen en dergelijke). Er wordt gekeken naar de mate waarin wordt ingezet op de maximale esthetische invulling. Hierbij worden onder meer de ruimtelijke oriëntatie, beoogde verbijzonderingen van met name de voorgevel, de mee-ontworpen bijgebouwen en het materiaalgebruik beoordeeld. Daarnaast wordt gekeken naar de passendheid in de omgeving gelet op de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en de Handvatten voor de Architect voor Eendragtshof.</p> <p><i>Invulling:</i> Een voorlopig/schetsontwerp van een architect, waarbij de situering van het bouwvolume op de kavel (inclusief bijgebouwen / garage), het parkeren op eigen terrein, de ruimtelijke oriëntatie van de woning en de beoogde verbijzonderingen van met name de voorgevel zijn meegenomen.</p> <p><i>Doelstelling:</i> Voor de architectuur van de woningen wordt uitgegaan van woningen met een moderne uitstraling (tijdloos en strak) en een verfijnde detaillering. Qua schaal passen de woningen in het dorpse karakter van de buurt. De bebouwing heeft een voordeur aan de straatkant en verbijzonderingen in de voorgevel zoals grote raampartijen en indien gewenst openslaande deuren, een erker of veranda. Op die manier</p>	Omschrijving en schetsontwerp

	wordt de levendigheid van de buurt versterkt en ontstaat een buurt met adressen aan het groen.	
<b>Criterium 5: Voorbehouden</b>	<p>Gegadigde kan desgewenst één of meer voorbehouden op laten nemen in het koopcontract. De voorbehouden die kunnen worden opgenomen staan op het Formulier voorbehouden.</p> <p><u>Invulling:</u> Geen voorbehouden betekent maximale punten. Het aantal ontbindende voorwaarden, de daaraan gekoppelde termijn en inschatting van de kans dat zich een ontbindende voorwaarde voordoet leiden tot een lagere score. Voor de beoordeling op dit punt moeten de geselecteerde gegadigden te zijner tijd een financiële verklaring in te dienen.</p> <p><u>Doelstelling:</u> In het kader van een verzekerde voortgang van het proces wenst de gemeente inzicht te krijgen in het bestaan van enige voorbehouden die de gegadigde wenst op te nemen.</p>	Formulier voorbehouden

### 5.3 Beoordelingsproces

Het beoordelingsteam wordt gevormd door vijf ter zake deskundige personen (medewerkers van de gemeente Voorne aan Zee.

Zij zullen ieder afzonderlijk een score toekennen aan de ingeleverde documenten. Na de individuele beoordeling worden de scores door het gehele beoordelingsteam besproken, waarna in consensus de definitieve score per criterium wordt vastgesteld.

Deze beoordeling resulteert in een totaalscore per gegadigde. De rangorde wordt bepaald door de totaalscores van de gegadigden in afnemende volgorde.

Onderstaand is een tabel opgenomen waarin de door het beoordelingsteam toe te kennen scores zijn opgenomen. Voor de criteria 1 tot en met 4 wordt per criterium één van onderstaande scores toegekend. Beoordeeld wordt de mate waarin de inschrijving voldoet aan het gestelde criterium.

Score	Betekenis
0	Niet beantwoord/voldoet niet aan de eisen of belangrijke/relevante onderdelen ontbreken/onvoldoende
5	Matig
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Voor criterium 5 wordt één van onderstaande scores toegekend.

Score	Betekenis
0	Er zijn één of meerdere voorbehouden opgenomen en er is een grote kans dat zich een beroep op een ontbindende voorwaarde zal voordoen dan wel is er onvoldoende informatie aangeleverd om dit te kunnen beoordelen.
3	Er zijn één of meerdere voorbehouden opgenomen en er is een gemiddelde kans dat zich een beroep op een ontbindende voorwaarde zal voordoen.
5	Er zijn één of meerdere voorbehouden opgenomen en er is een kleine kans dat zich een beroep op een ontbindende voorwaarde zal voordoen.
8	Er is alleen een financieringsvoorbehoud opgenomen, maar de kans dat zich een beroep op een ontbindende voorwaarde zal voordoen is zeer klein.
10	Geen voorbehouden

Voor een aantal van de hierboven vermelde criteria geldt een minimale score. Inschrijvingen die niet de minimale score halen, worden terzijde gelegd en kunnen niet in aanmerking komen voor gunning. Voor de selectiecriteria zullen de volgende minimale scores gelden:

Naam	Minimale scoreU
Criterium 1: Duurzaamheid woning	5
Criterium 2: Groene inrichting en waterberging	5
Criterium 3: Faunavoorzieningen	5
Criterium 4: Esthetische waarde	5
Criterium 5: Voorbehouden	0

In onderstaande tabel zijn de te behalen punten per selectie criterium beschreven. De totaalscore wordt berekend door de scores per (afzonderlijk) selectie criterium te vermenigvuldigen met de in onderstaande tabel genoemde weging en vervolgens deze gewogen scores per criterium bij elkaar op te tellen.

Naam	Weging
Criterium 1: Duurzaamheid woning	15%
Criterium 2: Groene inrichting en waterberging	15%
Criterium 3: Faunavoorzieningen	15%
Criterium 4: Esthetische waarde	45%
Criterium 5: Voorbehouden	10%

#### 5.4 Uitslag en kostenvergoeding

De drie inschrijvers per kavel worden ieder afzonderlijk geïnformeerd over de uitslag van de beoordeling.

De inschrijvers die worden afgewezen krijgen de betaalde waarborgsom van de Gemeente terug. Daarnaast ontvangen de inschrijvers die worden afgewezen een ontwerpvergoeding van de Gemeente, op voorwaarde dat zij de hiervoor omschreven minimale score hebben gehaald. Deze vergoeding wordt uitbetaald nadat er een koopovereenkomst is gesloten met de winnende inschrijver. De als tweede en derde geëindigde inschrijvers ontvangen ieder een vergoeding van EUR 625,00.



Indien een beroep wordt gedaan op een ontbindende voorwaarde of anderszins de koopovereenkomst tussen de winnaar en de gemeente wordt ontbonden, zal de koopovereenkomst worden aangeboden aan de volgende (geldige) inschrijver in de rangorde, De betreffende inschrijver krijgt drie weken de tijd om deze overeenkomst te weigeren of te accepteren. Weigert de betreffen als tweede geëindigde inschrijver, dan wordt de overeenkomst op dezelfde manier aangeboden aan de derde (geldige) inschrijver in de rangorde. Weigert ook de derde inschrijver dan wordt de procedure voor die kavel als mislukt beschouwt, en zal de gemeente verder besluiten over of, hoe en wanneer die kavel in de markt wordt gezet.

Wordt op grond van de vorige alinea of om andere redenen een koopovereenkomst gesloten met de als tweede of derde geëindigde inschrijver, dan geldt als voorwaarde dat een eventueel ontvangen vergoeding van EUR 625,- door die inschrijver wordt terugbetaald aan de Gemeente.

## 6. Diversen

### 6.1 Verificatie gegevens

De gemeente Voorne aan Zee behoudt zich het recht voor om:

- te allen tijde de in de aanmeldingen en inschrijvingen verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op inhoudelijke juistheid en consistentie te (laten) controleren, en
- na ontvangst en een eerste evaluatie van de aanmeldingen en inschrijvingen een nadere verduidelijking c.q. toelichting te verlangen.

### 6.2 Procedure stopzetting en (tussentijdse beëindiging)

De gemeente Voorne aan Zee behoudt zich te allen tijde het recht voor om de lotingsprocedure of daaropvolgende selectieprocedure tijdelijk of definitief stop te zetten. De gemeente Voorne aan Zee vergoedt dan alleen kosten van geïnteresseerden in de gevallen die in deze leidraad specifiek vermeld zijn.

### 6.3 Integriteit

De gemeente kan bij deze procedure gebruik maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob beoogt onder meer te voorkomen dat de overheid onbedoeld mogelijk bepaalde criminele activiteiten faciliteert. De inschrijver dient aan een Bibob-onderzoek mee te werken.

De gemeente kan aan het Bureau Bibob inzake deze procedure, die ziet op een bij het Besluit Bibob aangewezen sector, om advies vragen voordat een beslissing wordt genomen inzake het sluiten van een koopovereenkomst. De aanwezigheid van een mate van gevaar zoals bedoeld in de Wet Bibob kan aanleiding zijn een inschrijver uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure of voor intrekking van een voorgenomen of definitieve beslissing naar aanleiding van deze procedure.

Het advies dat Bureau Bibob op basis van de uitkomst van haar onderzoek uitbrengt, geeft de gemeente slechts ondersteuning bij zijn eigen inhoudelijke afweging om de bouwka­vel al dan niet te gunnen dan wel de overeenkomst te ontbinden, dan wel geen toestemming te verlenen dat bepaalde onderaannemers kunnen worden ingeschakeld. De gemeente zal op verzoek informatie verschaffen omtrent de toepassing van de Wet Bibob.

### 6.4 Toepasselijk recht

Op deze procedure is Nederlands recht van toepassing.