GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Selectieprocedure

Vervreemding perceel Kwartelstraat Vianen

4 september 2026

Auteur(s): Mohamed Ajouaou

Gemeente Vijfheerenlanden
Postbus 11, 4140 AA Leerdam
T 088 - 599 7000
E info@vijfheerenlanden.nl

vijfheerenlanden.nl

Inhoudsopgave

1. Openbare selectieprocedure 3

1.1 Intentie tot vervreemding 3
1.2 Aanleiding 3
1.3 Het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 4

2. Selectiecriteria 5

2.1 Noodzakelijke selectiecriteria 5
2.2 Uitsluitingsgronden 6
2.3 Bewijsmiddelen 6
2.4 Beoordeling noodzakelijke selectiecriteria en uitsluitingsgronden 7
2.5 Aanvullende selectiecriteria 7

3. Selectie en beoordeling 9

3.1 Selectieprocedure en termijn voor aanmelding 9
3.2 Selectiecommissie en wijze van beoordeling 9
3.3 Puntentabel selectiecriteria 10
3.4 Scoringsmethodiek 11
3.5 Bezwaarprocedure 11

4. Planning 12

5. Vervolgtraject 13

Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst u16 14
Bijlage 2: Regioplan Beschermd Wonen 2023-2028 15
Bijlage 3: Visie op wonen welzijn en zorg Vijfheerenlanden 2025 16

1. Openbare selectieprocedure

Objectinformatie

Kadastraal perceel:	Gemeente Vianen, sectie B, nummer 7676 (gedeeltelijk)
Perceelgrootte:	ca. 820 m²
Waarvan te vervreemden:	ca. 520 m²
Locatie:	hoek Kwartelstraat en Leeuwerikstraat te Vianen

1.1 Intentie tot vervreemding

De gemeente Vijfheerenlanden maakt hierbij bekend dat zij het voornemen heeft om het perceel kadastraal bekend als gemeente Vianen, sectie B, nummer 7676 gedeeltelijk te verkopen. Het betreffende perceel is gelegen aan de Kwartelstraat 2 en de Leeuwerikstraat in Vianen en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 820 m², inclusief de bestaande speeltuin. Het voornemen tot vervreemding ziet uitsluitend op een deel van het perceel, ter grootte van ongeveer 520 m². De speeltuin van ongeveer 300 m² blijft in eigendom en beheer van de gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 Aanleiding

De gemeente Vijfheerenlanden is voornemens het perceel te verkopen via een openbare selectieprocedure. Met de vervreemding beoogt de gemeente uitvoering te geven aan de in de Visie Wonen, Welzijn en Zorg Vijfheerenlanden 2025 (hoofdstuk 3.2.2) om gemengd wonen te stimuleren en daarmee een leefomgeving te realiseren waarin iedere inwoner een passend thuis kan vinden en toegang heeft tot de benodigde ondersteuning.

Ook sluit dit aan bij het in de regio vastgestelde Regioplan U16 Beschermd Wonen 2023-2028 en de bijbehorende samenwerkingsovereenkomst. Daarin is vastgelegd dat gemeenten zich inspannen om alternatieve woonvormen te realiseren waarin de betreffende doelgroepen zoveel mogelijk ondersteuning in de thuissituatie ontvangen, zodat zij zelfstandig kunnen blijven wonen.

Dit betekent dat specifiek wordt gekeken naar een gemengde woonvorm van jongeren met en zonder zorgvraag:

- jongeren die geen uitstroomplek uit een woonzorgsetting kunnen vinden;
- (dreigend) dak- en thuisloze jongeren;
- jongeren die bij hun ouders wonen maar door escalatie in de thuissituatie worden belemmerd in hun persoonlijke groei en ontwikkeling;
- jongeren die begeleiding nodig hebben bij de stap naar zelfstandig wonen;
- jongeren zonder zorgvraag die hierbij als 'buddy' kunnen fungeren.

1.3 Het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) gewezen waaruit voortvloeit dat, op grond van het gelijkheidsbeginsel, overheden verplicht zijn gegadigden mededingingsruimte te bieden bij privaatrechtelijke grondtransacties. In beginsel verloopt dit door middel van een selectieprocedure, tenzij er sprake is van slechts één serieuze gegadigde. Omdat er in dit geval geen sprake is van slechts één serieuze gegadigde wordt overgegaan tot een openbare selectieprocedure.

2. Selectiecriteria

Met de vervreemding van het perceel beoogt de gemeente de realisatie van sociale huurwoningen met sociaal-maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling richt zich op de huisvesting van jongeren die begeleiding nodig hebben bij de stap naar zelfstandig wonen.

De selectie bestaat uit noodzakelijke selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria. De noodzakelijke selectiecriteria gelden als minimumeisen om voor verdere beoordeling in aanmerking te komen. De aanvullende selectiecriteria worden gebruikt om de geldige aanmeldingen inhoudelijk te beoordelen en onderling te rangschikken.

2.1 Noodzakelijke selectiecriteria

Om voor verdere beoordeling in aanmerking te komen, dient een gegadigde aan de volgende noodzakelijke selectiecriteria te voldoen:

- De aanmelding is volledig, rechtsgeldig en vóór het einde van de reactietermijn ontvangen.
- De gegadigde stemt in met de in dit selectiedocument opgenomen voorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling en vervreemding van het perceel en stelt daarbij geen nadere voorwaarden of voorbehouden die hiermee strijdig zijn.
- De gegadigde is aantoonbaar in staat de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de beoogde sociale huurwoningen uit te voeren.
- De gegadigde realiseert een gemengde woonvorm voor jongeren die begeleiding nodig hebben bij de stap naar zelfstandig wonen en jongeren zonder begeleidingsbehoefte die binnen de woonvorm een ondersteunende rol kunnen vervullen.
- Indien voor de uitvoering van het project gebruik wordt gemaakt van één of meer samenwerkingspartners, dient de betrokkenheid van deze partij(en) te worden aangetoond door middel van een samenwerkingsovereenkomst, intentieverklaring of een daarmee vergelijkbaar document.

De gegadigde dient bij de aanmelding een verklaring te overleggen waarin wordt verklaard dat aan de noodzakelijke selectiecriteria wordt

voldaan. Deze verklaring dient te zijn ondertekend door een persoon die bevoegd is de gegadigde rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

2.2 Uitsluitingsgronden

Een gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure indien:

- de gegadigde onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt of relevante informatie heeft achtergehouden;
- de gegadigde wordt vertegenwoordigd door een persoon die niet bevoegd is de gegadigde rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
- de gegadigde in staat van faillissement verkeert of aan de gegadigde surseance van betaling is verleend;
- de gegadigde niet voldoet aan zijn fiscale verplichtingen, voor zover dit uit de in het kader van deze selectieprocedure overgelegde of opgevraagde stukken blijkt;
- uit een eventuele toets op grond van de Wet Bibob volgt dat de gemeente de voorgenomen transactie niet kan of wil aangaan;
- sprake is van eerdere ernstige tekortkomingen bij vergelijkbare projecten die de betrouwbaarheid van de gegadigde voor de uitvoering van deze ontwikkeling in redelijkheid ter discussie stellen.

2.3 Bewijsmiddelen

Ter beoordeling van de uitsluitingsgronden en de geschiktheid van de aanmelder dient de partij in ieder geval de volgende stukken te overleggen:

- Een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan zes maanden);
- De jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren, voor zover beschikbaar, voorzien van een accountantsverklaring indien wettelijk vereist;
- Een verklaring van de Belastingdienst waaruit blijkt dat aan de fiscale verplichtingen is voldaan, voor zover van toepassing;
- Referenties van vergelijkbare projecten;
- Een financieringsverklaring of andere stukken waaruit blijkt dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Indien de vereiste stukken niet worden overgelegd of daaruit blijkt dat een uitsluitingsgrond van toepassing is, wordt de aanmelding buiten

behandeling gelaten dan wel van verdere deelname aan de selectieprocedure worden uitgesloten.

2.4 Beoordeling noodzakelijke selectiecriteria en uitsluitingsgronden

De beoordeling vindt gefaseerd plaats. Eerst wordt beoordeeld of de aanmelding tijdig, volledig en rechtsgeldig is ingediend. Vervolgens wordt beoordeeld of de gegadigde voldoet aan alle noodzakelijke selectiecriteria en of één of meer uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Indien een aanmelding niet tijdig, volledig of rechtsgeldig is ingediend, niet wordt voldaan aan één of meer noodzakelijke selectiecriteria of een uitsluitingsgrond van toepassing is, wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Alleen gegadigden die deze beoordeling met positief resultaat doorlopen, komen in aanmerking voor de inhoudelijke beoordeling aan de hand van de aanvullende selectiecriteria.

2.5 Aanvullende selectiecriteria

De aanvullende selectiecriteria worden gebruikt om de geldige aanmeldingen inhoudelijk te beoordelen en onderling te rangschikken. De gegadigde dient hiervoor een conceptplan in waarin wordt toegelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de beoogde ontwikkeling van sociale huurwoningen in de vorm van een gemengde woonvorm voor jongeren met en zonder zorg- of ondersteuningsvraag.

Bij de beoordeling van het conceptplan wordt in ieder geval gekeken naar:

- **Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit:** de kwaliteit van de stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet van het plan, waaronder de situering en inpassing van de bebouwing op het perceel, de aansluiting op de directe omgeving, de inrichting van de buitenruimte en de relatie met de bestaande speeltuin;
- **Gemengde woonvorm, doelgroep en ondersteuning:** de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de gemengde woonvorm voor jongeren met en zonder zorg- of ondersteuningsvraag, de huisvesting van de beoogde doelgroepen en de organisatie van passende begeleiding en ondersteuning en de mate waarin het conceptplan aansluit bij de Visie Wonen, Welzijn en Zorg Vijfheerenlanden 2025 en het Regioplan U16 Beschermd Wonen 2023–2028;

- **Haalbaarheid en planning:** de haalbaarheid van het conceptplan en de voorgestelde planning voor ontwikkeling, realisatie en ingebruikname.
- **Ervaring en referenties:** de mate waarin de gegadigde relevante en aantoonbare ervaring heeft met vergelijkbare woningbouwprojecten, gemengde woonvormen en de huisvesting van de beoogde doelgroepen.

De aanvullende selectiecriteria worden beoordeeld aan de hand van de in dit selectiedocument opgenomen beoordelingssystematiek, puntentoekenning en wegingsfactoren. Op basis van de behaalde totaalscore worden de geldige aanmeldingen gerangschikt. De gegadigde met de hoogste totaalscore wordt als eerste gerangschikt.

3. Selectie en beoordeling

3.1 Selectieprocedure en termijn voor aanmelding

Gegadigden voor het perceel worden in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van de selectieprocedure hun conceptplan in te dienen.

Aanmeldingen kunnen worden ingediend bij de gemeente Vijfheerenlanden, ter attentie van meneer Mohamed Ajouaou, per e-mail via m.ajouaou@vijfheerenlanden.nl. Aanmeldingen die na deze termijn zijn ontvangen komen niet voor beoordeling in aanmerking en zullen worden uitgesloten van verdere deelname aan deze selectieprocedure.

Binnen de termijn van 20 dagen na publicatie van de selectieprocedure is het mogelijk om nadere (technische) informatie in te winnen, mits het conceptplan tijdig wordt ingediend. Er wordt op voorhand geen uitstel van de reactietermijn verleend. Inhoudelijke vragen over de selectieprocedure kunnen gesteld worden via grondzaken@vijfheerenlanden.nl o.v.v. Selectieprocedure Kwartelstraat.

3.2 Selectiecommissie en wijze van beoordeling

De aanmeldingen worden beoordeeld door een ambtelijke selectiecommissie van de gemeente Vijfheerenlanden. De selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers vanuit de voor deze ontwikkeling relevante vakdisciplines en bestaat in ieder geval uit:

- de projectleider;
- een stedenbouwkundige;
- een vertegenwoordiger vanuit het sociaal domein;
- een planeconoom.

Waar nodig kan de selectiecommissie zich bij de beoordeling laten adviseren door andere gemeentelijke deskundigen.

De selectiecommissie beoordeelt de aanmeldingen gefaseerd. In de eerste fase wordt getoetst of de aanmelding tijdig, volledig en rechtsgeldig is ingediend, of aan de noodzakelijke selectiecriteria wordt voldaan en of geen van de uitsluitingsgronden van toepassing is.

De aanmeldingen die deze eerste fase met positief resultaat doorlopen, worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de

aanvullende selectiecriteria en de daarbij behorende beoordelingssystematiek, puntentoekenning en wegingsfactoren.

De selectiecommissie stelt op basis van de beoordeling een rangschikking op en brengt hierover advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Het college besluit vervolgens welke gegadigde als winnaar van de selectieprocedure wordt aangewezen.

Indien twee of meer aanmeldingen op basis van de puntentelling gelijk eindigen, wordt voorrang gegeven aan de aanmelding met de hoogste score op het zwaarstwegende selectiecriterium. Als dit niet tot onderscheid leidt, wordt de rangorde bepaald door middel van een objectieve loting.

3.3 Puntentabel selectiecriteria

Selectiecriterium	Toelichting	Weging (%)	Max. punten
1. Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit:	Stedenbouwkundige kwaliteit, architectuur, inpassing in de omgeving	35%	35
2. Gemengde woonvorm, doelgroep en ondersteuning	Mate waarin de ontwikkeling aansluit bij de beoogde doelgroep en bijdrage aan beleidsdoelen	30%	30
3. Haalbaarheid en planning	Haalbaarheid, fasering, vergunningentraject, uitvoerbaarheid	25%	25
4. Ervaring en referenties	Relevante projectervaring en kwaliteit eerdere projecten	10%	10
Totaal		**100%**	**100**

3.4 Scoringsmethodiek

Per criterium kent de selectiecommissie een beoordeling toe volgens onderstaande schaal:

Beoordeling	Omschrijving	Score (% van max)
Zeer goed	Uitstekend, overtuigend en bovengemiddeld	100%
Voldoende	Voldoet aan de minimumeisen	50%
Onvoldoende	Voldoet niet aan de eisen	0%

De score per criterium wordt berekend door het percentage te vermenigvuldigen met het maximaal te behalen puntenaantal voor dat criterium.

Berekening (voorbeeld)

Stel een aanmelder scoort:

- Kwaliteit plan: "voldoende" → 50% van 35 = 17,5 punten
- Programma: "Zeer goed" → 100% van 30 = 30 punten
- Realiseerbaarheid: "Voldoende" → 50% van 25 = 12,5 punten

Dan wordt dit opgeteld tot een totaalscore.

3.5 Bezwaarprocedure

Indien een gegadigde tijdens de selectieprocedure klachten heeft over de procedure, dan dient deze zich voor het aflopen van de genoemde termijnen tot uiterlijk het indienen van een reactie te melden bij het college.

Indien een gegadigde het niet eens is met het selectiebesluit waarbij het voornemen tot vervreemding aan de geselecteerde gegadigde is genoemd, dient de gegadigde beroep in te dienen bij de rechtbank. De gegadigde kan daarnaast een klacht indienen bij het college.

4. Planning

Onderdeel	Doorlooptijd
Publicatie selectieprocedure	
Mogelijkheid tot het stellen van vragen	5 werkdagen na publicatie
Beantwoording van de gestelde vragen	Binnen 5 werkdagen na sluiting vragenperiode
Deadline indienen aanmelding en conceptplan	20 kalenderdagen na publicatie
Beoordeling aanmeldingen en opstellen selectieadvies door de selectiecommissie	20 werkdagen na sluiting aanmeldingstermijn
Besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders	30 werkdagen na ontvangst selectieadvies
Bekendmaking voorlopige selectiebeslissing	Binnen 2 werkdagen na collegebesluit
Termijn voor niet-geselecteerde gegadigden om tegen de voorgenomen vervreemding op te komen	20 kalenderdagen na bekendmaking voorlopige selectiebeslissing

5. Vervolgtraject

Met de geselecteerde partij zal in eerste instantie een intentieovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over de verdere planuitwerking, het vervolgproces en de voorwaarden waaronder kan worden toegewerkt naar een definitieve grondtransactie. Onderdeel hiervan zijn onder meer afspraken over de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie en de daarbij behorende planning.

De totstandkoming van een definitieve grondtransactie is afhankelijk van de uitkomsten van het vervolgtraject en de daarover tussen partijen te bereiken overeenstemming. Aan deelname aan deze selectieprocedure, de selectie als winnaar van de procedure of het sluiten van een intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend op het aangaan van een definitieve grondtransactie.

De gemeente behoudt zich het recht voor om af te zien van het sluiten van een overeenkomst en de selectieprocedure te beëindigen.

Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst u16

[als losse bijlage toegevoegd]

Bijlage 2: Regioplan Beschermd Wonen 2023-2028

[als losse bijlage toegevoegd]

Bijlage 3: Visie op wonen welzijn en zorg Vijfheerenlanden 2025

[als losse bijlage toegevoegd]