

Selectie- en gunningsreglement woningbouw Storkschoollocatie

Dit selectie- en gunningsreglement bevat voorwaarden en criteria op basis waarvan gegadigden zich kunnen inschrijven om in aanmerking te komen voor de verwerving van woningbouwgrond in het plangebied voormalige Storkschoollocatie Dwingeloo.

Ontvankelijkheidseisen

1. Inschrijving staat uitsluitend open voor rechtspersonen met aantoonbare ervaring in de ontwikkeling en realisatie van woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld projectontwikkelaars en ontwikkelende bouwbedrijven. De inschrijver dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en voegt bij de inschrijving een geldig uittreksel uit het Handelsregister.
 2. De inschrijving dient betrekking te hebben op een integrale woningbouwontwikkeling conform verkooptekening behorend bij de koopovereenkomst. De ontwikkellocatie is gelegen ter plaatse van de voormalige Storkschoollocatie in Dwingeloo met een plangebied van circa 2.113 m² ten behoeve van de realisatie van 10 levensloopbestendige hofwoningen. Inschrijvingen die niet op het volledige plangebied zijn gericht, worden niet-ontvankelijk verklaard.
 3. Bij de inschrijving dient een bouwplan met schriftelijke toelichting op de beoogde doelgroep (senioren) en het woonconcept te worden ingediend. In deze toelichting wordt ten minste ingegaan op de ontwerpvisie, de inrichting van de gezamenlijke hoftuin, het ontwerp van de bergingen, het parkeren, de beoogde eigendoms- en beheersstructuur alsmede de ruimtelijke en architectonische uitwerking van de woningen.
 4. De inschrijving dient uit te gaan van de volgende eigendoms- en beheersstructuur:
 - per woning één berging en één parkeerplaats, te leveren in individueel eigendom;
 - een gezamenlijke hoftuin, te realiseren en te leveren als mandelige zaak.
- De inschrijver verklaart zich bereid deze eigendomsstructuur juridisch te borgen en door te leggen in de koopovereenkomst en de verdere uitwerking van het project.
5. De inschrijver voegt bij de inschrijving minimaal twee referenties van gerealiseerde woningbouwprojecten. Bij voorkeur van woningbouwprojecten die qua aard, doelgroep en uitgangspunten overeenkomen.
 6. Bij de inschrijving dient een bod op de grondprijs te worden ingediend voor het volledige perceel. Voor dit project geldt een **minimale inschrijfprijs van € 1.175.000** k.k. exclusief btw. Biedingen onder dit bedrag worden niet in behandeling genomen.
 7. Alle onderdelen van de inschrijving en bijbehorende documenten dienen in de Nederlandse taal te worden aangeleverd.

8. Per rechtspersoon, dan wel per groep van rechtspersonen die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern, mag maximaal één inschrijving worden ingediend. Indien meerdere inschrijvingen van dezelfde rechtspersoon of concernstructuur worden ontvangen, worden alle betrokken inschrijvingen ongeldig verklaard.
9. De inschrijftermijn bedraagt 10 weken. Inschrijvingen dienen volledig en uiterlijk op **donderdag 17 september 2026** per e-mail te zijn ingediend via info@gemeentewesterveld.nl, ter attentie van de afdeling Grondzaken, onder vermelding van '*Inschrijving hofwoningen voormalige Storkschoolloc. in Dwingeloo met zaaknummer: 31594*'.

Procedure

10. De grond wordt gegund aan de inschrijver met de **hoogste totaalscore**. Iedere beoordelaar kan daarbij maximaal **100 punten** toekennen. De beoordeling is als volgt opgebouwd:
 - **64 punten** voor het bouwplan inclusief tekstuele toelichting op de beoogde doelgroep en het woonconcept;
 - **36 punten** voor het prijsaanbod (geboden grondprijs).

De beoordeling van het prijsaanbod (geboden grondprijs) vindt plaats aan de hand van het verschil tussen de ingeschreven grondprijs en de vastgestelde minimale inschrijfprijs. Voor iedere volledige **€ 10.000** waarmee de inschrijfprijs de minimale inschrijfprijs overstijgt, ontvangt de inschrijver 1 punt. De maximale score voor dit beoordelingscriterium bedraagt **36 punten**.

11. Indien meerdere inschrijvingen een gelijke totaalscore behalen, wordt de gunning bepaald door middel van loting.
12. De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats door een gemeentelijk beoordelingsteam, bestaande uit vier medewerkers van het team Ruimte en Ontwikkeling van de gemeente Westerveld. De beoordelingen worden uitgevoerd aan de hand vooraf vastgestelde beoordelingscriteria volgens het bijbehorende beoordelingsformulier. Deze informatie is openbaar en beschikbaar via de gemeentelijke website.
13. Het beoordelingsteam beoordeelt het bouwplan en de bijbehorende toelichting op basis van het totaalbeeld en de kwaliteit van de inschrijving. Ieder teamlid verricht de beoordeling zelfstandig. De individuele beoordelingen worden samengevoegd tot **één totaalscore** per inschrijving.
14. Na sluiting van de inschrijfperiode ontvangen alle inschrijvers binnen **drie weken** schriftelijk bericht over de uitkomst van de procedure. In dit bericht wordt aangegeven of de inschrijver in aanmerking komt voor gunning dan wel op de reservelijst is geplaatst. Iedere inschrijver ontvangt uitsluitend informatie over de eigen beoordeling en totaalscore.

Vervolg

15. Nadat de inschrijver met de hoogste totaalscore is vastgesteld, wordt conform het Didam-arrest het voornemen tot verkoop van de grond gepubliceerd in het gemeenteblad. Vanaf de publicatiedatum geldt een termijn van **20 dagen**, waarbinnen derden de mogelijkheid hebben om juridische stappen te ondernemen tegen het voornemen tot verkoop.
16. Indien binnen deze termijn geen rechtsmaatregelen worden getroffen, ontvangt de geselecteerde inschrijver een koopovereenkomst van de gemeente Westerveld. Deze dient binnen **2 weken** na ontvangst ondertekend te worden geretourneerd aan de gemeente. De gemeente kan van de gunning afzien indien de koopovereenkomst niet tijdig getekend wordt geretourneerd.
17. Op de koopovereenkomst zijn de *'Algemene verkoopbepalingen bouwgrond van de gemeente Westerveld'* van toepassing.
18. De koper legt uiterlijk binnen **2 maanden** na ondertekening van de koopovereenkomst een conceptbouwplan voor als vooroverleg via de gemeentelijke webpagina *"Verken uw idee"*.

Afwijking van deze termijn of van dit proces is uitsluitend mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Het ingediende initiatiefvoorstel (plan) dient in overeenstemming te zijn met het bouwplan op basis waarvan de koper is geselecteerd en waaraan de gunning is verleend.
19. Het ingediende initiatiefvoorstel (plan) dient te voorzien in de realisatie van 10 levensloopbestendige hofwoningen, conform initieel bouwplan en tekstuele toelichting op de beoogde doelgroep en het woonconcept. Deze uitgangspunten worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst wordt tevens vastgelegd dat:

- per woning één berging en één parkeerplaats in individueel eigendom worden geleverd;
- de hoftuin met voetpad als mandelige zaak wordt gerealiseerd en geleverd onder voorwaarde van een recht van opstal ten aanzien van de riolering gelegen onder het voetpad;
- de koper/ontwikkelaar zorgdraagt voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE) of beheervereniging, ten behoeve van het beheer en onderhoud van de mandelige hoftuin;
- de bijbehorende juridische documenten (waaronder statuten en reglementen) door de ontwikkelaar worden opgesteld en door haar worden doorgelegd aan de eindgebruikers.

20. De notariële overdracht van de grond en betaling van de koopsom vinden uiterlijk plaats **binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is** geworden. Indien de koper binnen **6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst** geen omgevingsvergunning heeft verkregen en dit aan de koper is toe te rekenen, kan de gemeente de koopovereenkomst van rechtswege zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden. Afwijking van bovengenoemde termijnen of van dit proces is uitsluitend mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
21. De gemeente behoudt zich tevens het recht voor om af te wijken van de bepalingen in deze uitgifteprocedure, indien strikte naleving daarvan zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Deze afwijking kan plaatsvinden indien het belang van de gemeente of de doelstellingen van het project zouden worden geschaad door de toepassing van de procedure zoals beschreven.

Reservelijst

22. De overige inschrijvers zullen op de reservelijst worden geplaatst. De volgorde van de reservelijst wordt bepaald door de hoogte van het aantal behaalde punten, waarbij de inschrijver met het hoogste aantal punten bovenaan de reservelijst wordt geplaatst.
23. Als de gunning van het project aan de hoogst scorende inschrijver toch niet door kan gaan, wordt contact opgenomen met de eerstvolgende reservekandidaat.
24. De reservekandidaat dient binnen **2 weken** na de verzenddatum van de uitnodiging op het verzoek te reageren. Neemt de reservekandidaat geen beslissing of slaat deze het aanbod af, dan wordt de eerstvolgende reservekandidaat op de lijst benaderd.