



GUNNINGSLEIDRAAD

woningbouw Mitselwier

22 september 2025

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

COLOFON

Rapport gegevens

Rapport
Opsteller

woningbouw Mitselwier
M.S. Hiemstra-Kootstra

Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 1
9100 AA Dokkum
Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Algemene info dorp en omgeving.....	3
1.3.	Geen aanbestedingsprocedure	3
2	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	3
2.1	Algemene informatie plan (omgevingsplan).....	3
2.2	Wat vragen wij van een ontwikkelaar.....	3
2.3	locatie en kavelgegevens	4
2.4	Omgevingsplan.....	4
2.5	Prijs.....	4
3	PROGRAMMA VAN EISEN.....	4
3.1	Algemene eisen.....	4
3.2	Regels en kaders voor de woningen aan de Wilhelminastrjitte	5
3.3	Regels en kaders voor de woningen aan de Túnstrjitte.....	6
3.4	aanleveren stukken, wat verwachten wij van de ontwikkelaar (tekeningen, bestek e.d.).....	6
4	PLANNING PROCEDURE.....	6
4.1	Planning.....	6
5	PUBLICATIE GUNNINGSLEIDRAAD.....	7
6	VRAAGMOMENT.....	7
7	NOTA VAN INLICHTINGEN	7
8	UITERSTE TERMIJN VOOR INSCHRIJVING	7
9	BEOORDELING OP VOLLEDIGHEID.....	7

10	MOGELIJKHEID TOT AANVULLEN STUKKEN	7
11	SELECTIE EN GUNNINGSBESLISSING	8
11.1	Inleiding	8
11.2	Beoordelingscommissie	8
11.3	Beoordeling plannen	8
12	GUNNINGSBESLISSING	9
12.1	Uitsluiting	9
13	RECHTSBESCHERMING	9
14	OVERDRACHT	9
15	OVERIGE VOORWAARDEN VOOR/VAN INSCHRIJVING	10
16	BEGRIPPEN EN AFKORTINGEN	11
17	BIJLAGEN	12

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In het dorp Mitselwier biedt de gemeente Noardeast-Fryslân grond aan voor het realiseren van 4 woningen. De grond is deels gelegen aan de Wilhelminastrjitte en deels aan de Túnstrjitte in Mitselwier, aan weerszijden van de speeltuin. Het omgevingsplan geeft ruimte om zowel aan de Wilhelminastrjitte als aan de Túnstrjitte een blokje van 2-onder-1 kap woningen te realiseren.

Met een openbaar selectie- en gunningsprocedure zoeken wij de meest geschikte partij voor de ontwikkeling en realisatie van deze 4 projectmatige 2-onder-1-kap woningen (dus totaal 4 woningen). In dit selectie- en gunningsdocument vindt u alle benodigde informatie met betrekking tot deze openbare selectie en gunningsprocedure.

Belangstellenden worden van harte uitgenodigd om zich in te schrijven.

1.2. Algemene info dorp en omgeving

Mitselwier is een pittoresk terpdorp in het noordoosten van Friesland en telt circa 850 inwoners. Het dorp heeft een bloeiend verenigingsleven, een basisschool en een gezellig dorpscafé.

Mitselwier ligt op circa 8 minuten autorijden van de historische stad Dokkum. Dokkum is één van de Friese Elfsteden en heeft een regionale verzorgingsfunctie voor heel Noordoost- Friesland. De vestingstad Dokkum met haar prachtige historische binnenstad, beschikt over een goed voorzieningen niveau met o.a. een grote diversiteit aan winkels, een wekelijkse markt, diverse scholen (zowel basis als voortgezet en speciaal onderwijs), een overdekt zwembad en diverse sport faciliteiten.

Mitselwier ligt tevens op korte afstand van het Nationaal Park Lauwersmeer en UNESCO werelderfgoed de Waddenzee. De veerboten naar de Waddeneilanden Schiermonnikoog (vanaf Lauwersoog) en Ameland (vanaf Holwerd) zijn goed bereikbaar.

1.3. Geen aanbestedingsprocedure

De uitgifte van de uit te geven gronden voor de 2-onder-1-kapwoningen is geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Het aanbestedingsrecht is derhalve niet van toepassing op de door de gemeente te voeren inschrijfformulieren. De gemeente heeft gekozen voor een openbare selectie- en gunningsprocedure zonder voorafgaande selectie.

2 Opdrachtschrijving

2.1 Algemene informatie plan (omgevingsplan)

Voor de bouw kavels bestemd voor projectmatige woningbouw aan de Wilhelminastrjitte en de Túnstrjitte is de gemeente voornemens om één ontwikkelende partij te selecteren. Hiervoor heeft zij gekozen voor een openbare selectie- en gunningsprocedure.

2.2 Wat vragen wij van een ontwikkelaar

De opdracht voor de ontwikkelaar bestaat derhalve uit:

- Het ontwerpen en ontwikkelen van 2 blokjes van 2-onder-1-kap woningen (totaal 4 woningen) passend binnen wet en regelgeving (o.a. omgevingsplan);
- Het ontwerpen en ontwikkelen van 2 blokjes van 2-onder-1-kap woningen (totaal 4 woningen) passend binnen de criteria zoals opgenomen in deze leidraad;
- Het aanvragen van de benodigde vergunningen;
- Het bouwen van de woningen;
- Het verkopen van de woningen;

- Voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar de opdracht uit te voeren.

2.3 locatie en kavelgegevens

Adres	Wilhelminastrjitte naast de speeltuin en Túnstrjitte naast de speeltuin te Mitselwier
Kadastraal	Gemeente Nijkerk, sectie C, nummer 2477, 2478, 2479 en 2480
Oppervlakte	Respectievelijk circa 350 m ² , 302 m ² , 419 m ² en 431 m ²



De percelen zijn in volle eigendom bij de gemeente Noardeast-Fryslân en zijn niet belast met erfdienstbaarheden. Het terrein wordt in bouwrijpe staat opgeleverd.

2.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan is vastgesteld en onherroepelijk

2.5 Prijs

De gemeente biedt deze locatie met een totale oppervlakte van circa 1.502 m² aan voor een prijs van €247.830,- exclusief btw (€ 299.874,30 inclusief btw). De grondprijs per vierkante meter is € 165,- exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke. De totale koopsom en overig kosten (kosten koper) moeten voldaan worden voor de passering van de akte van levering bij de notaris door diegene die de kavels gegund krijgt.

3 Programma van eisen

3.1 Allgemeine eisen

nr	onderwerp	eis
1.	aantal woningen	4
2.	type woningen	2-onder-1-kap woningen
3.	tuinen	vereist per woning
4.	parkeren	op eigen erf
5.	omgevingsplan	passend binnen het geldende omgevingsplan
6.	welstand:	de woningen moeten voldoen aan de welstandsnota

7.	besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	de woningen moeten voldoen aan het Bbl
8.	inrichting:	de woningen moeten geheel zijn afgebouwd (dus geen casco woningen): • inclusief een volledig betegelde badkamer • exclusief een keuken • exclusief een garage (mag als optie bij de verkoop worden aangeboden)
9.	afwerking:	de mate van afwerking en materialen moet beschreven worden
10.	GBO:	• minimaal 90 m² voor de woningen aan de Wilhelminastrjitte • minimaal 100 m² voor de woningen aan de Túnstrjitte

3.2 Regels en kaders voor de woningen aan de Wilhelminastrjitte

De bestaande woningen aan de Wilhelminastrjitte zijn typische wederopbouwoningen en zijn te karakteriseren als Delfts-rood. Deze woningen zijn uitgebreid beschreven en in kaart gebracht en zijn onder andere onderdeel van de cultuur-historische waarde kaart van Fryslân. Deze kenmerkende woningen aan de Wilhelminastrjitte zijn grotendeels in eigendom van woningbouwvereniging Thús wonen. Deze woningen zullen worden gesloopt. Er zal medio 2026 herbouw, in de stijl van Delfts-rode woningen, plaatsvinden.

De nieuwbouw op de door de gemeente aangeboden kavels aan de Wilhelminastrjitte dient, zo goed als mogelijk, aan te sluiten bij deze herbouw in de stijl van Delfts-rode woningen.

In de publicatie “Delfts Rood in Friesland” wordt het uiterlijk van deze stijl nauwkeurig beschreven en de belangrijkste onderdelen zijn hieronder uitgelicht:

1. Het exterieur:

De hoofdvorm: één laag met meestal een hoge kap.

De hoofdvorm van de Delfts Rode woning heeft een eenvoudige plattegrond en doorsnede, bestaande uit een rechthoekige begane grond met daarboven, onder het hoge zadeldak, een ruime zolder als slaapverdieping. Door de lage gootlijn en de eenvoudige doorsnede sluit ze goed aan op de bestaande woningbouw en voegt ze zich bijzonder goed in de dorpse bouwwijze.

2. Het opgaande werk:

Het opgaande werk is meestal opgetrokken uit rode strengperssteen. Voor het metselverband is vaak voor halfsteensverband of klezoorverband gekozen, verbanden die geschikt zijn om dunne spouwmuren mee te metselen. Het trasraam of plint zijn soms gemetseld van een harder gebakken, iets donkerder steen. Er worden eenvoudige details en versieringen toegepast. De meest kenmerkende zijn de ontlastingsbogen, hanenkammen of rollagen boven de kozijnen, het vlechtwerk bij de topgevels en de tandlijsten onder de goot en halverwege in de topgevels. Soms zijn onder de goot met metselvakken Friezen gevormd.

3. De kap en het dak, schoorstenen en schoudertjes:

Bijna bij alle projecten zien we een steile, hoge kap met een dakhelling van meer dan 50 graden toegepast. Als dakbedekking is gekozen voor eenvoudige orangerode pannen. De beëindigingen van de dakschilden bij de topgevels zijn eenvoudig uitgevoerd zonder overstek en vertonen overeenkomst met historische topgevels van boerderijen en stadshuizen uit de voorgaande perioden. Aan de dakvoet zien we de bakgootconstructies; de klossen of consoles zijn zichtbaar en geven een eenvoudig ritme aan de gevel en dakvoetbeëindiging. In enkele situaties is onder de goot nog eenvoudige fries toegepast, soms uitgevoerd in stucwerk en soms als gemetselde versiering.

4. Gevelindeling:

De gevelindeling is praktisch en functioneel. De kozijnopeningen bezitten veel verschillende afmetingen, een grote kamer kreeg een grote opening en een kleine kamer een klein kozijn. De hiërarchie van de vertrekken is zo aan de buitenzijde al te lezen aan de formaten van de vensters. De raamindelingen en de roeden in de kozijnen zijn oorspronkelijk opgezet met de gulden snede in een kleinschalige maatvoering, meestal tot zesruitsvensters.

Ter inspiratie is de publicatie “Delfts Rood in Friesland” bijgevoegd. Deze bevat uitgebreide beschrijvingen van de verschillende projecten. De nieuwbouw aan de Wilhelminastrjitte dient hier goed op aan te sluiten.

3.3 Regels en kaders voor de woningen aan de Túnstrjitte

Voor de Túnstrjitte geldt een ander regime. Deze straat is van een latere periode.

De nieuwbouw op de door de gemeente aangeboden kavels aan de Túnstrjitte dienen aan te sluiten bij het tegenoverliggende blok. Dat betekent dus:

- een dubbele woonlaag met licht hellend dak;
- zo mogelijk gele, rode of zandkleurige steen;
- dakpannen zijn grijs of antracietkleurig;
- de woningen hebben een eenvoudige uitstraling met weinig detaillering.

3.4 aanleveren stukken, wat verwachten wij van de ontwikkelaar (tekeningen, bestek e.d.)

De inschrijving bestaat uit minimaal de volgende documenten:

- Een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier (bijlage 1);
- Een ontwerp gepresenteerd op A3 formaat. Het ontwerp bestaat uit:
 1. situatietekening van het plangebied;
 2. gevelbeelden van de te realiseren woningen;
 3. plattegronden van de te realiseren woningen;
 4. beschrijving materiaal- en kleurgebruik;
- De vrij op naam verkoopprijs per woning.

Het ontwerp wordt vergezeld van een toelichting. In deze toelichting wordt aandacht gegeven aan de uitgangspunten / toetsingscriteria zoals genoemd in het programma van eisen.

4 Planning procedure

Gegadigden kunnen aan de onderstaande planning geen rechten ontleen. De gemeente besteedt de grootst mogelijke zorg om de planning te halen, maar behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

4.1 Planning

Publicatie gunningsleidraad		8 oktober 2025
Vraagmoment	tot uiterlijk 14 dagen na de datum van de publicatie	22 oktober 2025 12.00 uur
Nota van inlichtingen	14 dagen na sluiting van de termijn van het vraagmoment	5 november 2025
Uiterste termijn voor inschrijving	68 dagen na de datum van publicatie van de nota van inlichtingen	12 januari 2026 12.00 uur
Beoordelen op volledigheid	7 dagen na de datum van de einddatum van inschrijving	19 januari 2026
Mogelijkheid tot aanvullen stukken	3 werkdagen na de datum van einde beoordeling.	22 januari 2026 12.00 uur

Selectie en gunningsbeslissing	21 dagen na de datum van einde mogelijkheid tot aanvullen stukken	12 februari 2026
Rechtsbeschermingstermijn	21 kalenderdagen na dagtekening van de gunningsbeslissing	5 maart 2026 12.00 uur
Definitieve gunning	Afhankelijk of er een procedure aanhangig is gemaakt.	12 maart 2026
Tekenen koopovereenkomst	Binnen één maand na de definitieve gunning.	12 april 2026

5 Publicatie gunningsleidraad

Dit selectie- en gunningsdocument en bijbehorende bijlagen worden bekend gemaakt op de website van de gemeente Noardeast-Fryslan via www.noardeast-fryslan.nl en in de plaatselijke huis-aan-huis krant.

6 Vraagmoment

Geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld om tot en met 22 oktober 2025 voor 12 uur schriftelijk vragen te stellen. Deze vragen kunnen worden gemaild naar het mailadres: grondzaken@noardeast-fryslan.nl

7 Nota van inlichtingen

Alle binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd nota van inlichtingen. Deze nota van inlichtingen wordt openbaar gemaakt op uiterlijk 5 november 2025 via www.noardeast-fryslan.nl

8 Uiterste termijn voor inschrijving

**De uiterste termijn voor het indienen van een Inschrijving is op
12 januari 2026, 12.00 uur**

Uiterlijk op voornoemd moment dient de inschrijving ingediend te zijn via grondzaken@noardeast-fryslan.nl. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen. De inschrijver draagt het risico voor het tijdig en volledig indienen van de inschrijving.

9 Beoordeling op volledigheid

Gemeente Noardeast-Fryslan beoordeelt allereerst op de volledigheid van de inschrijvingen. Zijn alle gevraagde documenten bij de inschrijving aangeleverd?

10 Mogelijkheid tot aanvullen stukken

Indien nog niet alle gevraagde documenten aangeleverd wordt de inschrijver alsnog in de gelegenheid gesteld om binnen 3 werkdagen de benodigde stukken aan te leveren. Indien de aanvullende stukken niet of niet volledig worden ingediend binnen deze termijn van drie dagen, wordt de aanmelding niet in behandeling genomen.

11 Selectie en gunningsbeslissing

11.1 Inleiding

Middels een openbare selectie- en gunningsprocedure wil de gemeente een ontwikkelende partij selecteren en contracteren. Na afloop van de gunningsfase wil de gemeente een koop- en ontwikkelovereenkomst sluiten voor de betreffende locatie.

11.2 Beoordelingscommissie

De ingediende inschrijvingen worden door de gemeente beoordeeld. Deze beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie, op basis van de hierna beschreven beoordelingscriteria. De beoordelingscommissie bestaat uit deskundigen vanuit de volgende disciplines/functies:

- Grondzaken
- Stedenbouw/architectuur
- Ruimtelijke Ordening

De gemeente behoudt zich het recht voor om de samenstelling en aantal beoordelaars voorafgaand aan de beoordeling van de plannen te wijzigen of uit te breiden indien hier aanleiding toe bestaat.

11.3 Beoordeling plannen

De aanmeldingen worden beoordeeld op basis van de vrij op naam prijs. De gemeente is voornemens de ontwikkelopdracht te gunnen aan de inschrijver met de hoogste totaalscore.

Indien meerdere inschrijvers een gelijke hoogste score hebben behaald, zal de inschrijving bepaald worden op basis van loting. De lotingsprocedure is dan als volgt. De namen van de partijen die een gelijke hoogste inschrijving hebben gedaan worden elk in een gesloten envelop zonder opschrift geplaatst en in een bak gedaan. De wethouder zal vervolgens een envelop uit de bak halen. Dit is de partij aan wie gegund gaat worden. Zijn er meer dan twee partijen, dan worden alle enveloppen één voor één uit de bak gehaald en de namen genoteerd. Daarmee wordt de volgorde van reserves vastgesteld. Indien er een partij na gunning afziet van het uitvoeren van de opdracht, is de eerst volgende van de reservelijst aan de beurt zonder dat hiervoor een nieuwe procedure wordt opgestart.

Gunningscriterium vrij op naam prijs

Vrij op naam prijs	Punten
tot € 300.000,-	100
van € 300.001,- tot € 310.000,-	90
van € 310.001,- tot € 320.000,-	80
van € 320.001,- tot € 330.000,-	70
van € 330.001,- tot € 340.000,-	60
van € 340.001,- tot € 350.000,-	50
van € 350.001,- tot € 360.000,-	40
van € 360.001,- tot € 370.000,-	30
van € 370.001,- tot € 380.000,-	20
van € 380.001,- tot € 390.000,-	10
van € 390.001,- tot € 400.000,-	5
vanaf € 400.001,-	1

Voorbeeld berekening punten:

Er worden twee woningen gerealiseerd met een vrij op naam prijs ad € 315.000,-. Aantal punten is dan $2 \times 80 = 160$ punten.

Er worden twee woningen gerealiseerd met een vrij op naam prijs ad € 342.000,-. Aantal punten is dan $2 \times 50 = 100$ punten.

Totaal aantal punten uit het voorbeeld is dan $160 + 100 = 260$ punten voor de inschrijver.

12 Gunningsbeslissing

Na afronding van de selectieprocedure maakt de gemeente bekend aan welke inschrijver zij voornemens is de ontwikkelopdracht te gunnen. Deze gunningsbeslissing zal via de email bekend worden gemaakt aan de inschrijvers.

Deze gunningsbeslissing houdt de aanvaarding in als bedoeld in artikel 6:217 lid 1 BW van een door een bepaalde inschrijver gedane inschrijving. De overeenkomst komt daarmee tot stand. Ondertekening van de overeenkomsten is vervolgens een formaliteit waaraan inschrijver op eerste verzoek van de gemeente zal meewerken.

Indien degene aan wie gegund is -om welke reden dan ook- de opdracht niet kan uitvoeren, wordt er gegund aan de inschrijver die als tweede is geëindigd.

12.1 Uitsluiting

Een inschrijver wordt uitgesloten van gunning:

- Indien de gemeente van oordeel is dat een inschrijver/gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de biedprocedure kan bezorgen.
- Indien de inschrijver/gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie.

13 Rechtsbescherming

Inschrijvers die zich niet kunnen verenigen met de gunningsbeslissing en daartegen een rechtsmiddel willen instellen, dienen binnen 21 kalenderdagen na dagtekening van de gunningsbeslissing een kort geding opgestart te hebben bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Nederland.

De hiervoor genoemde termijn betreft een vervaldatum. Door indiening van een inschrijving stemt inschrijver uitdrukkelijk met deze spelregel in. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 21 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de inschrijver zijn rechten heeft verloren om de gunningsbeslissing aan te kunnen vechten.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

De gemeente gaat niet eerder tot gunning over dan nadat de rechtsbeschermingstermijn van 21 dagen is verstreken en een eventueel vonnis in kort geding geen aanleiding geeft om terug te komen op de gunningsbeslissing. De uitkomst van een eventueel hoger beroep tegen een door de inschrijver verloren kort geding zal niet worden afgewacht, tenzij het Gerechtshof in spoedappel een schorsing mocht bevelen of anderszins ingrijpt in de gunningsbeslissing.

14 Overdracht

a. Ondertekening koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt getekend binnen één maand na de datum van de definitieve gunning.

b. Levering

De levering en betaling van de te ontwikkelen gronden geschiedt – in afwijking van artikel 1.7 van de Algemene verkoopvoorwaarden- binnen 1 (één) maand nadat er tenminste 50% van de te bouwen woningen zijn verkocht, doch uiterlijk binnen één jaar na ondertekening van de koopovereenkomst. Koper

geeft hiervoor inzage aan de verkoper met betrekking tot de aanmeldingen van potentiële kopers voor de te bouwen woningen.

c. Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van het perceel aan de geselecteerde ontwikkelaar zullen de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân van toepassing zijn voor zover hieronder niet uitdrukkelijk anders aangegeven:

- art 1.7 Passeren notariële akte van levering
Zie hoofdstuk 14 lid b
- art 2.3 Ontbindingsmogelijkheid
Indien er geen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden afgegeven, zonder dat dit de aanvrager te verwijten is, kan de koopovereenkomst worden ontbonden. Partijen gaan hierover in overleg voordat er ontbonden kan worden.
- art 2.5 Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop
Niet van toepassing op de transactie tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient deze bepaling echter wel op te nemen bij de verkoop van de woningen aan de eindgebruikers.

d. Aanvragen bouwvergunning

Binnen zes maanden na de datum van de gunning.

e. Overdracht bouwterrein

Het terrein wordt in bouwrijpe staat opgeleverd.

f. Ontbindende voorwaarden

Geen, behoudens de in deze gunningsleidraad opgenomen ontbindingsmogelijkheid onder paragraaf 14 lid c.

15 Overige voorwaarden voor/van inschrijving

a. Vergoeding

Aan de inschrijvers zal geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectie worden toegekend.

b. Gestandsdoeningstermijn

Inschrijver dient zijn Inschrijving tot ten minste 180 dagen (gerekend vanaf de uiterste termijn voor Inschrijving) gestand te doen. De gemeente kan Inschrijvers verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen.

Inschrijver gaat, voor het geval onverhoopt een kort geding aanhangig gemaakt wordt tegen de gunningsbeslissing, reeds bij voorbaat akkoord met verlenging van de gestanddoeningstermijn met vijf weken na het vonnis in kort geding., zijnde de termijn waarbinnen hoger beroep bij het Gerechtshof mogelijk is, verlengd met een week voor de gemeente om bij de Griffie van de Rechtbank te kunnen informeren of hoger beroep is ingesteld bij het Gerechtshof

c. Openbaarmaking

De gemeente is niet verplicht interne documenten zoals bijvoorbeeld resultaten van evaluaties, adviezen aangaande kwalificatie en selectie aan inschrijvers bekend te maken.

d. Tussentijdse wijziging of beëindiging van de procedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief, te wijzigen of te stoppen en geen koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten. In voorkomend geval is er geen sprake van schadevergoeding, hoe dan ook genaamd.

e. Akkoordverklaring

Door indiening van een inschrijving stemt inschrijver in met de procedure en de inhoud van de gunningsleidraad met bijlagen.

f. Onvolkomenheden

Dit document, inclusief alle bijbehorende bijlagen, zijn met grote zorg samengesteld.

De gemeente verwacht van de belangstellende een proactieve houding. Dit betekent dat de belangstellende verplicht is de gemeente – voor uiterlijk 22 oktober 2025 12.00 uur – in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen. De gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenen, dat de selectieprocedure kan worden voortgezet en tot ontvangst van aanmeldingen en selectie kan worden overgegaan.

Belangstellenden, die geen vragen stellen in de daarvoor bestemde periode, over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerpen dat recht.

g. Klachtenprocedure

Gegadigden die een klacht hebben over de (keuze voor, wijze van en de voorwaarden) gunningsprocedure kunnen deze klacht kenbaar maken door een melding te maken bij de gemeente Noardeast-Fryslân. De klacht kan worden ingediend via grondzaken@noardeast-fryslan.nl, met onderwerpregel: woningbouw Mitselwier.

16 Begrippen en afkortingen

Gemeente

De gemeente Noardeast-Fryslân.

Combinatie

Een gegadigde die bestaat uit een samenwerkingsverband van meerdere ondernemingen die gezamenlijk een aanmelding indienen.

Derde

Een derde waarop gegadigde een beroep doet om te kunnen voldoen aan de geschiktheidscriteria. Onder een derde wordt bijvoorbeeld ook te verstaan een moeder-, zuster- of dochtervennootschap, alsmede iedere andere derde waarop gegadigde zich wenst te beroepen.

Gunning

Opdrachtverlening waarmee de koopovereenkomst tot stand komt. Het model van de koopovereenkomst wordt als bijlage toegevoegd.

Gunningsbeslissing

De (mededeling van de) beslissing aan wie de gemeente voornemens is de ontwikkelopdracht te gunnen met vermelding van de relevante redenen voor die beslissing.

Gunningsfase

De fase waarin inschrijvers een inschrijving kunnen indienen. De gunningsfase vangt aan met verzending van de uitnodiging tot het doen van een inschrijving en eindigt met gunning. De gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning van de opdracht over te gaan.

Inschrijver

Een gegadigde die uitgenodigd wordt tot het doen van een inschrijving.

Inschrijving

Een aanbieding van de inschrijver uitgebracht aan gemeente, gebaseerd op de eisen en de gunningcriteria zoals beschreven in de aanbestedingsstukken. De inschrijving geldt als een onherroepelijk (definitief) aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Nota van Inlichtingen (Nvi)

De door de gemeente verstrekte inlichtingen en geanonimiseerde beantwoording van de vragen en/of bezwaren. De Nota van Inlichtingen maakt onlosmakelijk deel uit van het selectie en gunningsdocument en contractstukken, waarbij, ingeval van tegenstrijdigheid, geldt dat een jongere Nvi boven een oudere Nvi gaat.

Ondernemer

Een ondernemer in de zin van artikel 1:1 van de Aanbestedingswet.

Ontwikkelaar

De ondernemer(s) die meedingen naar de uitvoering van dit project

Project

Het project “woningbouw Mitselwier” zoals beschreven in dit selectie- en gunningsdocument.

17 Bijlagen

Bijlage 1	aanmeldformulier projectmatige woningbouw Mitselwier
Bijlage 2	concept-koopovereenkomst Mitselwier
Bijlage 3	verkooptekening
Bijlage 4	algemene verkoopvoorwaarden
Bijlage 5	publicatie “Delfts rood in Friesland”