



thuis

Zwolle

Selectieleidraad grondverkoop t.b.v. Voorzieningenkavels Stadshagen – kavel Z5

Verkoopprocedure met voorselectie

Opdrachtgever: gemeente Zwolle

Ons Referentienummer	25.Z.115
Datum	18 februari 2026
Opgesteld door	Gerard Verelst

Inhoudsopgave

1. Doel en opzet van de verkoopprocedure	3
2. Projectgebied en ontwikkelopgave	6
3. Voorwaarden en eisen voor deelname.....	9
4. Selectiecriteria en beoordeling.....	11
5. Indienen verzoek tot deelname	13
6. Vooruitblik inschrijffase	17
7. Bijlagen.....	18

1. Doel en opzet van de verkoopprocedure

1.1 Doel van de verkoopprocedure

De gemeente Zwolle is voornemens voorzieningenkavel Z5 in Stadshagen te verkopen (hierna: *de Locatie*). De ontwikkeling vindt plaats voor eigen rekening en risico van de te selecteren marktpartij. Meer informatie over de kavel is te vinden in het kavelpaspoort dat is bijgevoegd als bijlage 2.

Met deze verkoopprocedure wil de gemeente:

- een marktpartij selecteren die financieel gezond is;
- aantoonbare ervaring heeft met een vergelijkbaar utiliteitsgebouw;
- een passende visie heeft op de opgave;
- een marktconforme prijs biedt voor de grond, dan wel voldoet aan de minimale grondopbrengst, zie paragraaf 2.5.

1.2 Juridische context en Didam

Deze procedure heeft betrekking op de verkoop van een onroerende zaak (grond) door de gemeente Zwolle. Er is geen sprake van een overheidsopdracht voor werken of diensten in de zin van de Aanbestedingswet 2012, maar van een privaatrechtelijke grondverkoop.

De gemeente geeft met deze procedure invulling aan de uit het Didam-arrest voortvloeiende plicht om gelijke kansen te bieden aan (potentiële) gegadigden. Dit betekent onder meer dat:

- de selectiecriteria en beoordelingscriteria inschrijffase vooraf en transparant worden bekendgemaakt;
- de beoordeling plaatsvindt op basis van objectieve en toetsbare criteria;
- de procedure toegankelijk is voor meerdere serieuze gegadigden.

1.3 Verkoopprocedure met voorselectie

De gemeente hanteert een **verkoopprocedure met voorselectie**:

1. Selectiefase

Geïnteresseerde partijen dienen een verzoek tot deelname in. Op basis van eisen en selectiecriteria selecteert de gemeente maximaal 3 partijen.

2. Inschrijffase

De geselecteerde partijen ontvangen een verkoopleidraad en worden uitgenodigd een bod in te dienen. In die fase wordt het bod beoordeeld.

Deze selectieleidraad heeft uitsluitend betrekking op de selectiefase.

1.4 Planning

Onderstaande planning is van toepassing op deze verkoopprocedure. Eventuele wijzigingen in de planning worden gedeeld met marktpartijen.

Selectiefase

Stap	Activiteit	Datum
1	Publicatie selectiefase	18 februari 2026
2	Uiterste datum voor het stellen van vragen	3 maart 2026, 12:00 uur
3	Publicatie Nota van Inlichtingen	11 maart 2026
4	Sluitingsdatum indienen verzoek tot deelname	6 april 2026, 11.00 uur
5	Mededeling selectiebeslissing	14 april 2026
6	Standstilltermijn	7 dagen

Inschrijffase (concept)

Stap	Activiteit	Datum
1	Publicatie inschrijffase	22 april 2026
2	Uiterste datum voor het stellen van vragen	4 mei 2026
3	Publicatie Nota van Inlichtingen	12 mei 2026
4	Sluitingsdatum inschrijvingen	25 mei 2026
5	Mededeling verkoopbeslissing	3 juni 2026

1.5 Communicatie en vragen

- Alle communicatie over deze procedure verloopt via:
Tenderned, t.a.v. G. Verelst, ONS
- Vragen gedurende de selectiefase kunnen uitsluitend schriftelijk worden gesteld vóór de in paragraaf 1.4 genoemde datum.
- De gemeente beantwoordt vragen via een Nota van Inlichtingen, die voor alle gegadigden beschikbaar wordt gesteld.

1.6 Voorbehouden gemeente

De gemeente Zwolle behoudt zich onder meer het recht voor om:

- de verkoopprocedure op elk moment (tijdelijk) op te schorten of te beëindigen;
- de planning of inhoud van de selectieleidraad te wijzigen (voor de sluitingsdatum voor aanmelding);
- geen enkele partij te selecteren of geen koopovereenkomst te sluiten;
- de ontvangen verzoeken tot deelname op juistheid te controleren en nadere informatie op te vragen.

1.8 Standstilltermijnen selectie- en inschrijffase

De gemeente Zwolle past in deze procedure uit oogpunt van zorgvuldigheid en transparantie standstilltermijnen toe. Deze termijnen gelden als vervaltermijnen: indien binnen de betreffende termijn géén kort geding aanhangig wordt gemaakt, vervalt in beginsel het recht om nog tegen het desbetreffende besluit op te komen.

Na de selectiebeslissing

Na bekendmaking van de selectiebeslissing aan alle gegadigden geldt een bezwaren van zeven (7) kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit.

Gegadigden die niet worden geselecteerd voor deelname aan de Inschrijffase en die het niet eens zijn met het selectiebesluit, dienen binnen deze termijn een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Overijssel en dit gelijktijdig schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken.

Indien een gegadigde niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maakt, verliest hij in beginsel het recht om nog tegen de selectiebeslissing op te komen. Na afloop van de termijn mag de gemeente de selectiebeslissing als definitief beschouwen en de procedure voortzetten.

Na de voorgenomen verkoopbeslissing

Na bekendmaking van de voorgenomen verkoopbeslissing (keuze van de beoogde koper en grondprijs) geldt een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van deze beslissing waarin u bezwaar kunt maken.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de voorgenomen verkoopbeslissing dienen binnen deze termijn een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Overijssel en dit gelijktijdig schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken. Gedurende deze termijn wordt de koopovereenkomst niet ondertekend en wordt geen andere onomkeerbare handeling verricht waarmee de voorgenomen verkoop wordt geëffectueerd.

Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig wordt gemaakt, verliest de belanghebbende in beginsel het recht om nog tegen de voorgenomen verkoopbeslissing op te komen en is de gemeente vrij om de koopovereenkomst te sluiten.

2. Projectgebied en ontwikkelopgave

2.1 Gemeente Zwolle

In Zwolle geloven we dat het leven beter wordt als we met elkaar optrekken. Wij zetten daarom met kracht in op verbinding. Een goed samenspel met onze 130.000 inwoners, partners in de stad, het college, de raad en collega's. We zorgen voor elkaar en zijn er voor elkaar. Iedereen doet mee en iedereen doet ertoe.

De stad staat voor grote opgaven om onze leefwereld duurzaam vorm te geven, zoals klimaatadaptatie, energietransitie en de ontwikkeling van een circulaire economie. Al die kleine en grote opgaven zijn leidend voor onze manier van samenwerken.

Zwolle is een stad in een regio die hard op weg is om de vierde economische topregio van Nederland te worden met innovatieve bedrijven die bijdragen aan onze maatschappelijke opgaven. De komende jaren staat er veel te gebeuren.

Voor meer informatie over de gemeente Zwolle kunt u terecht op www.zwolle.nl.

2.2 Beschrijving van de locatie

Een kavel- en situatietekening is opgenomen als bijlage 1. Het kavelpaspoort is toegevoegd als bijlage 2.

2.3 Randvoorwaarden en ambities

Voor de ontwikkeling op de kavel Z5 hanteert de gemeente een aantal randvoorwaarden en ambities.

De randvoorwaarden zijn hard: zij bevatten de minimale eisen waaraan ieder plan moet voldoen.

De ambities bieden ruimte voor onderscheid tussen partijen. Door hier op overtuigende wijze invulling aan te geven, kan een partij zich positief onderscheiden.

De inschrijver verplicht zich jegens de gemeente om de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project uit te voeren conform de door haar ingediende aanmelding dat onderdeel uitmaakt van de winnende inschrijving en, na gunning, van de koopovereenkomst.

2.3.1 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden waaraan het plan in ieder geval moet voldoen, zijn:

- Vastgesteld omgevingsplan – de Tippe 2
- Ontwikkelplan – de Tippe
- Kavelpaspoort (bijlage 2) – ten aanzien van deze kavel, waaronder ook klimaat en beeldkwaliteit.

2.3.2 Ambities

De ambities voor het plan zijn in ieder geval:

a. Een kantoor met uitstraling, kwalitatieve uitstraling

Zoals nader beschreven in het bijlage 2 – kavelpaspoort.

b. Meerwaarde voor de Stadshagen

Kavel Z5 is een voorzieningenkavel waarbij de gemeente Zwolle veel ruimte biedt voor verschillende functies. De ambitie is om gebruikers (huurders/kopers) aan te trekken die van meerwaarde zijn voor Stadshagen.

c. Parkeren

Afhankelijk van het gebruik en de functie wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld. Het parkeren moet op de kavel worden opgelost.

d. Energie

De verwachting is dat er binnen afzienbare tijd enkel een kleinverbruik aansluiting beschikbaar zal zijn. Partijen worden uitgedaagd om een technische oplossing te bieden waarmee het pand gebruiksgereed is op basis van een kleinverbruik aansluiting.

2.5 Financiële uitgangspunten en minimale grondopbrengst

Voor de verkoop van de locatie hanteert de gemeente Zwolle een minimale grondopbrengst van € 279.500,- (kosten koper, prijspeil 1 januari 2026). Deze minimale opbrengst sluit aan bij de huidige grondexploitatie en vormt het financiële uitgangspunt voor de verkoop.

Dit betekent dat alleen biedingen die ten minste € 279.500,- aan grondopbrengst bieden, voor gunning en verkoop in aanmerking komen. Biedingen onder deze minimale grondopbrengst worden niet als geldig bod beschouwd en komen in de inschrijffase (zie paragraaf 6.1) niet in aanmerking voor verdere beoordeling.

De gemeente wil marktpartijen nadrukkelijk stimuleren om binnen de gestelde ruimtelijke en programmatische kaders te komen tot slimme en efficiënte plannen.

2.6 Staat van de grond en bodemkwaliteit

Zie voor de uitgangspunten met betrekking tot de staat van de grond en de bodemkwaliteit Bijlage 5 memo Bodem. Voor het afsluiten van de koopovereenkomst wordt er door de gemeente een actueel bodemonderzoek aangeleverd. Dit onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd.

3. Voorwaarden en eisen voor deelname

3.1 Deelnemingsvoorwaarden

- Zowel individuele ondernemingen als combinaties van ondernemingen (bijv. ontwikkelaar + belegger + aannemer) mogen een verzoek tot deelname indienen. Onderdeel van de combinatie voor de planvorming en realisatie is in ieder geval een ontwikkelaar en architect.
- Iedere onderneming mag maximaal één keer deelnemen: óf zelfstandig, óf als onderdeel van één combinatie.
- Bij deelname als combinatie zijn alle combinanten bij gunning hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst.
- De eisen uit dit hoofdstuk (integriteit en uitsluitingsgronden, financiële draagkracht en referenties) gelden als knock-out: een gegadigde die hier niet aan voldoet, wordt niet verder beoordeeld.

3.2 Integriteit en uitsluitingsgronden

De gemeente Zwolle hecht groot belang aan de integriteit van de partijen die aan deze verkoopprocedure deelnemen. De gemeente kan een gegadigde of (in de Inschrijffase) inschrijver uitsluiten van (verdere) deelname wanneer sprake is van omstandigheden die de betrouwbaarheid van de partij aantasten, zoals:

- faillissement of daarmee vergelijkbare situaties;
- ernstige strafbare feiten (bijvoorbeeld fraude, omkoping, witwassen);
- een ernstige beroepsfout of structurele niet-nakoming bij eerdere overeenkomsten;
- het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie in deze procedure.

De gemeente behoudt zich het recht voor een Bibob-onderzoek te (laten) uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat een ernstig gevaar bestaat dat de overeenkomst mede zal worden gebruikt voor strafbare feiten of om uit strafbare feiten verkregen voordelen te benutten, kan de gemeente besluiten de betreffende partij uit te sluiten en geen overeenkomst te sluiten.

Met de ondertekening van het Aanmeldformulier verklaart de gegadigde dat op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en dat hij voldoet aan de in deze Selectieleidraad gestelde voorwaarden.

Doorlopende verplichting en meldplicht

Gedurende de gehele verkoopprocedure – vanaf het indienen van het verzoek tot deelname tot en met de definitieve verkoopbeslissing – dient de gegadigde respectievelijk inschrijver ervoor zorg te dragen dat op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en dat hij blijft voldoen aan de in deze selectieleidraad gestelde voorwaarden.

Indien dit op enig moment niet (meer) het geval is, dient de partij dit onverwijld en schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente kan in dat geval besluiten de betreffende partij uit te sluiten van verdere deelname.

3.3 Financiële draagkracht

De partijen die deelnemen aan deze procedure dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om:

- het bedrag ter hoogte van hun latere grondbod te kunnen voldoen; én
- alle verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de locatie na te komen;
- Geïnteresseerde moet op de GraydonCreditsafe-rating minimaal 30 punten scoren.

GraydonCreditsafe-rating		
	71-100	Very low risk
	51-70	Low risk
	30-50	Moderate risk
	1-29	High risk

Met de ondertekening van het Aanmeldformulier verklaart de gegadigde dat hij over voldoende financiële middelen beschikt, dan wel tijdig kan beschikken, om de ontwikkeling en realisatie van het project – inclusief betaling van het grondbod en de daarmee samenhangende verplichtingen – mogelijk te maken.

De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien daar aanleiding toe is, nadere informatie en/of bewijsstukken op te vragen (zoals recente jaarrekeningen, een bankverklaring, een financieringsverklaring of een concerngarantie) en een gegadigde uit te sluiten indien naar het oordeel van de gemeente onvoldoende financiële draagkracht aanwezig is.

4. Selectiecriteria en beoordeling

4.1 Overzicht selectiecriteria

De Selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en criteria. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer de gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de door de gemeente Zwolle beschreven criteria zoals beschreven in dit hoofdstuk. Op de geformuleerde criteria kunnen punten gescoord worden door de gegadigde. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- Deze aan meer van de benoemde criteria invulling geeft.
- Deze een betere invulling geeft aan de benoemde criteria.

De totaalscore van een aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de Selectiecriteria:

Deel	Selectie criterium	Punten
1.	Aanmelding en integriteit	<i>geen punten</i>
2.	Motivatiefbrief - visie	50 punten
3.	Referenties	50 punten
4.	Kredietwaardigheid	<i>geen punten</i>
	Totaal	100 punten

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Punten
Uitmuntend Uit de door geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Zwolle. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	100%
Goed Uit de door geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Zwolle. De informatie is	80%

betrouwbaar, transparant en volledig. Geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goede doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	
Ruim voldoende Uit de door geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Zwolle. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	60%
Voldoende Uit de door geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Zwolle deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	40%
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Zwolle niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. Geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	20%

5. Indienen verzoek tot deelname

5.1 Inhoud verzoek tot deelname

Een volledig verzoek tot deelname bestaat in de selectiefase uit:

- 1. Aanmeldingsformulier (Bijlage 3)**
 - volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
- 2. Uittreksel Kamer van Koophandel**
 - Een recent uittreksel uit het handelsregister van de inschrijvende rechtspersoon welke niet ouder is dan 6 maanden.
- 3. Volmacht / machtiging (indien van toepassing)**
 - Indien het aanmeldingsformulier is ondertekend door een persoon die volgens uittreksel uit het handelsregister niet zelfstandig tekenbevoegd is, wordt een passende volmacht of machtigingsbesluit toegevoegd waaruit de tekenbevoegdheid voor het ondertekenen van het aanmeldingsformulier blijkt.
- 4. Motivatiebrief – Visie**
 - Een motivatiebrief (max. 4 A4 of 2 A3) waarin duidelijk wordt wat uw motivatie en visie is om mee te doen aan de Verkoopprocedure en waaruit blijkt dat u de opgave en ambities begrijpt.
- 5. Referentieprojecten selectiecriteria**
 - Twee referentieprojecten (max. 4 A4 of 2 A3 aan tekst en beeldmateriaal per referentie; 8 A4 of 4 A3 in totaal) van vergelijkbare opgaven waarmee u kunt aantonen dat u geschikt bent om deze opgave uit te voeren. Deze referentieprojecten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. Een referentieproject dient de afgelopen vijf jaar voorafgaande aan de uiterlijke datum van Aanmelding van de opdracht te zijn opgeleverd en voltooid. De geïnteresseerde dient aan te tonen dat hieraan wordt voldaan.
 - b. Aangeleverde referenties dienen door de geïnteresseerde of, indien van toepassing door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.

5.2 Selectie criterium 'motivatiebrief- visie'

Eisen:

Ten aanzien van de 'motivatiebrief' (max. 4 A4 of 2 A3) worden geen eisen gesteld.

Criteria:

Uw 'motivatiebrief' (max. 50 punten) beoordeelt de beoordelingscommissie op:

- **Motivatie en meerwaarde:** De geïnteresseerde beschrijft zijn motivatie en visie om in te schrijven op deze verkoopprocedure. Hierbij geeft hij aan wat zijn specifieke meerwaarde (voor Stadshagen) is en waarom hij juist passend is voor de opgave, met een duidelijke koppeling naar de doelstellingen (zoals onder andere vermeldt in bijlage 2).
- **Visie op de functie en het gebruik, BVO, parkeren, energie en ontwerp:** De geïnteresseerde heeft een duidelijke visie op het gebouw in termen van gebruik, omvang en BVO, parkeren, energie (verbruik) en gebruik en de beeldkwaliteit. De visie sluit aan bij de wensen en ambitie van de gemeente op de locatie. De geïnteresseerde beschrijft dit en voegt ter ondersteuning referentiebeelden bij (geen ontwerp, het mag wel een schets zijn). Referentiebeelden worden als bijlage bijgevoegd.
- **Potentiële eindgebruikers en huurders.** De geïnteresseerde beschrijft welke eindgebruikers en huurders zijn voorzien. Indien deze (nog) niet bekend zijn, dan beschrijft de geïnteresseerde haar verkoop- of verhuurstrategie.
- **De combinatie waarmee u deelneemt.** De geïnteresseerde beschrijft de combinatie waarmee de ontwikkeling wordt uitgevoerd: zoals de (lokale) initiatiefnemer(s), ontwikkelaar en architect.

Puntenwaardering 'motivatiebrief':

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium 'motivatiebrief' integraal met één percentage volgens de tabel in paragraaf 4.1. Om de score voor het onderdeel 'motivatiebrief' te bepalen wordt het behaalde percentage vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten (50 punten).

De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Percentage beoordeling (\%)} * \text{Maximaal te behalen punten (50)} = \text{xx punten}$$

5.3 Selectie criterium 'referenties'

Twee referenties:

Met de referentieprojecten dient de geïnteresseerde aan te tonen een vergelijkbaar project te hebben ontwikkeld.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee referenties. Per referentie kunnen 25 punten worden behaald.

- Eén referentie van de ontwikkelaar - *de ontwikkelaar hoeft geen hoofdaannemer te zijn. De ontwikkelaar is wel onderdeel van combinatie.*
- Eén referentie van de architect – *de architect waarmee wordt ingeschreven, moet ook onderdeel zijn van de combinatie.*

Criteria:

Uw 'referenties' (max. 50 punten) beoordeelt de beoordelingscommissie op:

- Of de referentie een (utiliteit)gebouw bevat tussen de 1.000 en 5.000 M2 .
- Of de referentie nadrukkelijk aandacht besteedt aan de kwaliteit van vastgoed en de bijbehorende buitenruimte.
- Of de referentie duidelijk de relatie met de bestaande stedenbouwkundige opzet (in de omgeving) heeft opgezocht.

Puntenwaardering 'referenties':

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium 'referenties' integraal met twee percentages volgens de tabel in paragraaf 4.1 (één percentage per referentie). Om de score voor het onderdeel 'referenties' te bepalen wordt het behaalde percentage vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten (2*25 punten).

De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

*Percentage beoordeling referentie ontwikkelaar (%) * Maximaal te behalen punten (25) = xx punten*

*Percentage beoordeling referentie architect (%) * Maximaal te behalen punten (25) = xx punten*

5.4 Vormvereisten

- Aanmeldingen worden opgesteld in de Nederlandse taal.
- Alle documenten worden digitaal aangeleverd in pdf-formaat.
- Het aanmeldingsformulier wordt rechtsgeldig ondertekend door een tekenbevoegde.
- Voor combinaties ondertekenen alle combinanten het aanmeldingsformulier.

5.5 Termijn van indiening

- Verzoeken tot deelname moeten uiterlijk op de aangegeven datum in de planning ingediend worden, zie paragraaf 1.4.
- Aanmeldingen die te laat, onvolledig of niet volgens de voorgeschreven wijze zijn ingediend, kunnen ongeldig worden verklaard.

6. Vooruitblik inschrijffase

6.1 Verkoopleidraad

De geselecteerde partijen ontvangen in de inschrijffase een verkoopleidraad met onder meer:

- instructies en formats voor het indienen van de inschrijving;
- een concept-koop- en reserveringsovereenkomst en de belangrijkste voorwaarden voor levering.

6.2 Uitvoering conform ingediend kwaliteitsplan

De inschrijver verplicht zich jegens de gemeente om de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project uit te voeren conform het kwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van de winnende inschrijving en, na gunning, van de koopovereenkomst.

6.3 Reserverings- en koopovereenkomst en levering

In de verkoopleidraad worden de hoofdlijnen van de koopovereenkomst toegelicht, waaronder:

- de koopsom en het betalingsmoment;
- de staat van aflevering en eventuele restwerkzaamheden;
- termijnen voor het indienen van de omgevingsvergunning en de realisatie;
- ontbindende voorwaarden en zekerheidsstelling (bijvoorbeeld bankgarantie).

De definitieve reserverings- en koopovereenkomst wordt pas gesloten na afronding van de inschrijffase en de benodigde besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

6.4 Voorbehoud van financiering

In de Inschrijffase kunnen inschrijvingen onder voorbehoud van financiering worden uitgebracht. Dit voorbehoud is alleen toegestaan indien de financiering uiterlijk binnen zes (6) maanden na het besluit tot definitieve gunning onvoorwaardelijk is vastgesteld.

Indien de financiering niet binnen deze termijn onvoorwaardelijk is vastgesteld, kan de gemeente de definitieve gunningsbeslissing intrekken en de betreffende inschrijving buiten verdere behandeling laten. De nadere uitwerking van deze systematiek wordt opgenomen in de Verkoopleidraad en de koopovereenkomst.

6.5 Kostenvergoeding deelname inschrijffase

Alle kosten die partijen maken in verband met deelname aan de selectie en inschrijffase – waaronder het (laten) opstellen van plannen en het uitbrengen van een bieding – komen

volledig voor rekening en risico van de betreffende partij. De gemeente Zwolle verstrekt in deze procedure geen kostenvergoeding.

7. Bijlagen

- **Bijlage 1** – Kavel- en situatietekening
- **Bijlage 2** – Kavelpaspoort / stedenbouwkundige en beeldkwaliteitskaders
- **Bijlage 3** – Aanmeldingsformulier verzoek tot deelname
- **Bijlage 4** – Concept reserverings- en koopovereenkomst / hoofdvoorwaarden
- **Bijlage 5** – Memo bodem