

Uitvraag Goedhuurwoningen Almere

De uitdaging

Almere zoekt partners die een doorbraak kunnen forceren in de almaar stijgende huren in de sociale huursector.

Inleiding

De betaalbaarheid van het wonen in Nederland is een groot en groeiend probleem voor veel huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Kale huren van rond € 600,- of meer per maand zijn tegenwoordig eerder regel dan uitzondering. Een groeiende groep huishoudens met een minimuminkomen kan zo'n sociale huurwoning niet meer betalen, ook niet als het huishouden recht heeft op de maximale huurtoeslag.

Net als in de rest van Nederland worden nieuwe goedkope huurwoningen in Almere nauwelijks meer gebouwd. Het gebrek aan betaalbare huurwoningen dreigt een serieus probleem te worden in de stad. Daarom wil het gemeentebestuur van Almere 200 'Goedhuurwoningen' laten realiseren. De '**Goedhuurwoning**' is een duurzame en betaalbare sociale huurwoning, een woning waarvan de huur- én energielasten gecombineerd zo laag mogelijk zijn.

Wij zijn op zoek naar partijen die deze uitdaging met ons willen aangaan en met ons een doorbraak op de sociale woningmarkt willen forceren door nieuwe sociale huurwoningen te bouwen met een zeer lage huur en zo laag mogelijke energielasten. De ambitie van Almere is woningen te realiseren met woonlasten (huur plus energie) onder € 550,- per maand. Alleen dan wordt het wonen voor huishoudens met lage inkomens weer betaalbaar.

Wij vragen partijen om hun grenzen te verleggen en een nieuwe kwaliteitsstandaard neer te zetten op de woningmarkt. De uitdaging ligt in (prijs)innovaties van product en proces. Goedkoper en slimmer voorbereiden, bouwen en beheren. Om ruimte te bieden voor alle initiatieven die toegevoegde waarde hebben voor de stad is de uiterste bovengrens in deze uitvraag een woning met een maximale kale huur¹ van € 550,- per maand. Voorop staat: **zo goedkoop mogelijk goed huren.**

Wij roepen partijen, zoals woningcorporaties, beleggers, financiers, ontwikkelaars, bewoners(groepen), bouwers, architecten, etc. op om met ons mee te doen en te komen met goede ideeën en oplossingen. En ons eventueel uit te dagen met innovatieve, creatieve en/of onorthodoxe oplossingen.

Deze uitvraag wordt georganiseerd in samenwerking met het (nieuwe) Woningbouwatelier. **Het Woningbouwatelier** is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Almere, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Rijksvastgoedbedrijf met als doel om met behulp van innovatieve ideeën en experimenten op het gebied van wonen de dynamiek op de woningmarkt weer aan te jagen. De experimenten in Almere hebben een voorbeeldfunctie voor de rest van het land en zullen breed onder de aandacht worden gebracht.

¹ Kale huur (netto huur): huur zonder bijkomende kosten, zoals servicekosten.

HOOFDSTUK 1: Opdrachtomschrijving

1.1 Opgave

De opgave is het ontwerpen, bouwen en exploiteren van een project van sociale huurwoningen (grondgebonden en/of gestapeld) met zeer lage woonlasten (huur plus energie). De ambitie is om woningen te realiseren met huur- én energielasten niet hoger dan € 550,- per maand. Voor de inzendingen geldt een maximale kale huur van € 550,- per maand.

De gemeente Almere roept partijen op om te komen met initiatieven. Zowel kleinschalige (15 tot 20 woningen) als grootschaligere initiatieven (50 of meer) zijn welkom. In totaal is er ruimte voor ongeveer 200 woningen. Naar verwachting zullen er dus meerdere initiatieven geselecteerd worden voor (mogelijke) realisatie.

Voor deze uitvraag stelt de gemeente een aanmoedigingssubsidie beschikbaar van € 1.500,- per te realiseren woning. Op deze wijze hoopt de gemeente het (beter) mogelijk te maken om sociale huurwoningen met zeer lage woonlasten te bouwen en exploiteren .

1.2 Locatie

Voor dit project reserveert de gemeente op meerdere locaties in Almere bouwkavels. De exacte kavels zijn op dit moment nog niet bepaald. De aanwijzing daarvan geschiedt (mede) op basis van de inzendingen. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de passendheid van het programma op de locaties. Voor de start van de uitwerkingsfase krijgen geselecteerde partijen hier duidelijkheid over.

Hieronder volgt een globale beschrijving van de beoogde locaties en de daar geldende bouwregels.

1. **Almere Buiten, Buenos Airesstraat:** stadsdeelcentrum locatie. Deze locatie bevindt zich tegen het centrum van Almere Buiten aan. In het stadsdeelwinkelcentrum bevinden zich ongeveer 100 winkels op het gebied van mode en lifestyle. Maar er bevinden zich ook supermarkten en horeca. Daarnaast is Doemere (met 40 winkels op het gebied van huis en tuin) hier gevestigd. Op deze locatie kunnen maximaal 80 gestapelde woningen worden gerealiseerd. De locatie bestaat uit verschillende delen met verschillende maximale bouwhoogtes van 5, 16 en 37 meter. Het parkeren wordt opgelost in het openbaar gebied.
2. **Almere Buiten, Indische Buurt:** een gemengd gebied. In deze strook bevinden zich zowel woningen als voorzieningen (scholen, horeca, sporthal, religieuze voorzieningen, etc.). De bereikbaarheid (zowel met de auto alsmede met het openbaar vervoer) is goed. De locatie is geschikt voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen. De voorkeur gaat uit naar gestapelde woningen, of een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter. Op deze locatie realiseren partijen zelf parkeervoorzieningen op de uit te geven kavel.
3. **Almere Hout, Nobelhorst:** Aan de oostkant van Almere, in het stadsdeel Hout verrijst in de komende jaren een geheel nieuwe wijk. Deze nieuwe wijk, die stadsdorp Nobelhorst heet, gaat ruimte bieden aan circa 4.300 woningen, circa 40.000 m² bedrijvigheid en een scala van voorzieningen. De locatie is geschikt voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter. Het parkeren wordt opgelost in het openbaar gebied.

4. **Almere Poort, Poort Oost:** Almere Poort is opgebouwd uit verschillende woonkwartieren met elk een geheel eigen stijl. Poort Oost betreft het nieuwe plangebied ten oosten van de spoorlijn. De locatie wordt geschikt gemaakt voor zowel grondgebonden als gestapelde woningbouw. Variatie, mix en kleinschaligheid zijn uitgangspunt. In het kader van deze uitvraag wordt voor het gestapelde programma gedacht aan urban villa's met ca. 10 à 20 woningen en geïntegreerde bergingen in maximaal 6 bouwlagen. De inpassing van bewonersparkeren (per woning 1 parkeerplaats) dient op eigen kavel plaats te vinden.



1.3 Randvoorwaarden

Ruimtelijk

- De inzending past binnen de voor de gereserveerde locaties geldende voorwaarden van bestemmingsplannen en/of ontwikkelingsplannen (zie onder 1.2).

Juridisch

- De inzending moet voldoen aan de geldende wetten en regelingen, evenals aan de plaatselijke voorschriften en verordeningen. Als er echter voorwaarden, regels, etc. zijn die een belemmering vormen voor de betaalbaarheid van de woningen dan kan (in het kader van de experimenten in Het Woningbouwatelier) worden bezien of wijziging van regelgeving om de inzending te kunnen realiseren mogelijk is, dan wel of de gemeente bereid is een nader onderzoek daartoe in te stellen. Inzenders dienen er rekening mee te houden dat de inzending (concept of uitwerking) terzijde kan worden gelegd indien – ter beoordeling aan de gemeente, geadviseerd door het Woningbouwatelier – een benodigde afwijking of wijziging van regelgeving niet mogelijk is of binnen aanvaardbare termijn haalbaar wordt geacht.

Financieel

- Het college van Burgemeester en Wethouders hanteert voor een eengezinswoning in de sociale sector met een lage huur (onder de € 550,-) een grondprijs van € 15.250,- per woning (prijspeil 2015). De grondprijs voor een gestapelde woning in de sociale huur met een lage huur (onder de € 550,-) is € 13.250,- per woning (prijspeil 2015). Voor deze uitvraag geeft de gemeente Almere deelnemers een aanmoedigingssubsidie van € 1.500,- per woning. Voor grondgebonden woningen met een zeer lage huur (onder de € 390,- per maand) wordt een grondprijs gehanteerd van € 13.250,- (prijspeil 2015) terwijl deze voor appartementen op € 11.500,- (prijspeil 2015) ligt. Ook voor deze woningen is een aanmoedigingssubsidie van € 1.500,- beschikbaar.
- De gemeente staat open voor andere vormen van financiering (bijvoorbeeld in de vorm van gronduitgifte in erfpacht), als de uiteindelijke opbrengst gelijk is aan bovenstaand bedrag.

1.4 Programma van Eisen

Het programma van eisen voor het ontwerp bestaat uit de volgende verplichte elementen:

- Doelgroep voor de woningen zijn huishoudens van 1 of meer personen die zijn aangewezen op goedkope sociale huurwoningen;
- per project is minimaal de helft van de woningen geschikt voor huishoudens van ten minste drie personen;
- de kale huur en energielasten zijn samen bij voorkeur niet hoger dan € 550,- per maand (prijspeil 1 juli 2014);
- de kale huur mag niet hoger liggen dan € 550,- per maand (prijspeil 1 juli 2014);
- degene(n) die het plan indient (indienen) moet kunnen aangeven c.q. aantonen hoe de financiering en de exploitatie worden geregeld.

Het totale programma 'Goedhuurwoningen' zal uiteindelijk voor circa 2/3^e deel bestaan uit appartementen en voor 1/3^e deel uit grondgebonden woningen. Hierbij dient vermeld te worden dat partijen vrij zijn in de keuze voor gestapeld dan wel grondgebonden. Partijen mogen plannen indienen die bijvoorbeeld voor 100% bestaan uit grondgebonden woningen. Bij de selectie van de plannen zal echter worden gestreefd naar de verdeling 2:1.

Voor zowel het grondgebonden als het gestapelde programma geldt dat de gemeente benieuwd is naar innovatieve oplossingen waarmee compactheid en efficiënt ruimtegebruik wordt bereikt.

Ook verwelkomt Almere in het bijzonder plannen waarin sprake is van vernieuwing ten aanzien van de betrokkenheid van huurders, bij bijvoorbeeld ontwikkeling of beheer van de woningen. Deze ambitie past bij ons ontwikkelprincipe "Mensen maken de stad" (zie kader).

Almere Principles

In 2008 zijn de Almere Principles opgesteld door de gemeente in samenwerking met het bureau William McDonough + Partners. De Almere Principles bestaan uit zeven uitgangspunten voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Ze zijn bedoeld als inspirerend richtsnoer voor iedereen die in de komende decennia betrokken is bij het doorontwerpen van Almere tot een duurzame stad. Een van zeven principles luidt: "Mensen maken de stad", met bijgevoegde toelichting: "Vanuit de erkenning dat burgers de drijvende kracht zijn in het maken, behouden en verduurzamen van de stad, ondersteunen wij hun streven om hun unieke mogelijkheden te verwezenlijken, met bezieling en waardigheid."

Hoofdstuk 2: De wedstrijdregels

2.1 Naam en adres

De uitvraag wordt aangeduid met de naam 'Goedhuurwoningen Almere' en is uitgeschreven door de gemeente Almere.

Namens de gemeente Almere en het Woningbouwatelier treedt als contactpersoon op:

Linda Baan

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 200

1300 AE Almere

Tel. 06-51644639

lbaan@almere.nl

2.2 Doelstellingen

Doel van de uitvraag is het verkrijgen van een concept voor zeer betaalbare sociale huurwoningen, die door de indiener gerealiseerd, verhuurd en beheerd worden. Daartoe zal door de gemeente grond worden uitgegeven. Geselecteerde partijen komen in aanmerking voor de uitgifte van grond voor het realiseren van het project. De realisatie van het project geschiedt vervolgens voor eigen rekening en risico van de inzender.

2.3 Deelnemers

Deelname staat open voor alle geïnteresseerde partijen die in staat zijn om een uitvoerbaar ontwerp aan te leveren, om dit ontwerp te realiseren én om de woningen te exploiteren. Het is mogelijk om als combinatie van partijen in te schrijven, maar te allen tijde is daarbij één van de partijen verantwoordelijk initiatiefnemer, die tevens als penvoerder optreedt en aanspreekpunt voor de gemeente is. Daarnaast is het van belang dat deelnemers kunnen aantonen dat zij een project met een dergelijke omvang kunnen realiseren en exploiteren.

2.4 Inzendingen

Partijen mogen meer dan één inzending doen als penvoerder (initiatiefnemer), maar uit deze inzendingen wordt er slechts één geselecteerd. De beoordelingscommissie kiest dan uit deze inzendingen één voorstel welke mag meedingen naar de selectie. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling betrokken.

De uitvraag bestaat uit twee fasen, de concept fase en de uitwerkingsfase. In de concept fase wordt van de partijen verwacht dat zij een document aanleveren waarin zij (kort) een omschrijving geven van het project, inclusief een schetsplan.

In de tweede fase, waar maximaal zes partijen voor worden geselecteerd, werken deze partijen hun concept uit tot een voorlopig ontwerp inclusief een exploitatieopzet.

De gemeente Almere heeft er voor gekozen om de uitvraag in twee fasen op te knippen om te voorkomen dat partijen hoge kosten maken voor hun inzending.

Een inzending voor de (eerste) concept fase moet bestaan uit de volgende bescheiden:

1. Een ondertekende aanbiedingsbrief;
2. Een document van maximaal 6 pagina's op A4 formaat in tweevoud, met daarin:
 - Een schetsplan van het woningbouwproject, incl. referentiebeelden;
 - een beschrijving van het aangeboden woonconcept;

- een beschrijving van het woonprogramma (aantal, prijssegment, grootte, kenmerken, etc.);
- een toelichting op de exploitatie van de woningen (aanvangshuur, ontwikkeling van de huur, exploitatietermijn², etc.);
- een opgave van de kale huurprijs (met een maximum van € 550,-) en, indien van toepassing, de servicekosten per woning;
- een opgave met onderbouwing van de energielasten per woning;
- een omschrijving van de doelgroep voor het woonproject.

Gezien de beperkte omvang van het gevraagde in de conceptfase heeft de gemeente besloten om deelnemers aan de conceptfase geen financiële vergoeding toe te kennen. Deelname hieraan geschiedt dus geheel voor eigen rekening en risico.

De partijen die geselecteerd worden voor de uitwerkingsfase ontvangen van de gemeente een reken- en tekenvergoeding van € 8.000,-.

De inzending voor de (tweede) uitwerkingsfase bestaat uit de volgende bescheiden:

- Een voorlopig ontwerp (VO) van het woningbouwproject, incl. plattegronden van de woningen;
- omschrijving van de materialisering van het project;
- een toelichting op de specifieke kenmerken en innovatieve aspecten van het ontwerp;
- een beschrijving van energetische maatregelen;
- een exploitatieplan;
- een toelichting op de organisatie / planning van het bouwproces.

Om in aanmerking komen voor de uitwerkingsfase moeten partijen aantoonbaar in staat zijn om een dergelijk project te kunnen bouwen en beheren.

Door middel van aanmelding voor deze uitvraag verklaart de deelnemer dat hij financieel in staat is de ontwikkeling uit te voeren en hiertoe voldoende solvabel is.

Door middel van aanmelding voor deze uitvraag verklaart de deelnemer dat geen van de uitsluitingsgronden bedoeld in artikel 2.86 en 2.87, eerste lid, van de Aanbestedingswet 2012 op hem van toepassing zijn.

Deelnemers dienen er rekening mee te houden dat in enige fase van het uitvraagtraject desgevraagd binnen een alsdan te stellen termijn de volgende bewijsstukken moet kunnen worden aangeleverd:

1. Een accountantsverklaring waaruit blijkt dat de partij financieel in staat is de ontwikkeling uit te voeren en hiertoe voldoende solvabel is;
2. de bewijsstukken als bedoeld in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet 2012, opdat de toets aan artikel 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012 (uitsluitingsgronden) door de toetsingscommissie kan worden uitgevoerd.

Indien een of meer van deze bewijsstukken niet of niet tijdig wordt overgelegd kan de gemeente de betrokken deelnemer(s) uitsluiten van verdere deelname resp. van het aangaan van een overeenkomst.

² De gemeente Almere hanteert voor sociale huurwoningen de vereiste dat sociale huurwoningen ten minste 30 jaar sociaal blijven (zie bijlage 1 Algemene voorwaarden bij grondverkoop). Als dit echter een voorwaarde is die een belemmering vormt voor de betaalbaarheid van de woningen dan kan (in het kader van de experimenten in het Woningbouwatelier) worden bezien of afwijking hiervan mogelijk is.

2.5 Indienen van de inzending

De inzendingen voor de conceptfase dienen, rechtsgeldig ondertekend, uiterlijk vrijdag 1 mei 2015 (voor 17.00 uur), in tweevoud, bij de gemeente Almere, uitsluitend bij de contactpersoon, te zijn ingediend. Deze contactpersoon geeft een dagstempel en een ondertekend ontvangstbewijs af. Inzendingen zonder dagstempel zijn ongeldig.

Daarnaast dienen de stukken ook digitaal aangeleverd te worden bij de contactpersoon (eveneens op 1 mei 2015, voor 17.00 uur), mailadres: lbaan@almere.nl.

Met indiening van de inzending in de conceptfase gaat inzender onvoorwaardelijk akkoord met de eisen en voorwaarden als beschreven in dit document.

2.6 Tijdschema

Sluiting inzendtermijn conceptfase	1 mei 2015, voor 17.00 uur
Toetsing en beoordeling concepten	4 t/m 20 mei 2015
Bekendmaking geselecteerden	26 mei 2015
Sluiting inzendtermijn uitwerkingsfase	1 augustus 2015, voor 17.00 uur (ovb)
Toetsing en beoordeling uitwerkingsplannen	3 augustus – 28 augustus 2015 (ovb)
Bekendmaking geselecteerd(e) plan(nen)	10 september 2015 (ovb)

2.7 Tussentijdse informatie

Vragen met betrekking tot de uitvraag kunnen (bij voorkeur via de mail) tot uiterlijk op de in bovengenoemd schema genoemde data worden gesteld aan de contactpersoon, mevrouw L. Baan (lbaan@almere.nl), onder vermelding van 'vragen Uitvraag Goedhuurwoning'. Alle communicatie over de procedure verloopt via deze contactpersoon.

De gemeente behoudt zich het recht voor een inzender uit te sluiten indien door of namens hem contact wordt gezocht met een andere persoon dan de bovengenoemde contactpersoon, waaronder begrepen leden van de beoordelingscommissie.

2.8 Toetsing en diskwalificatie

Na inlevering van de concepten op 1 mei 2015, worden deze in de daaropvolgende periode door een ambtelijke beoordelingscommissie getoetst. De inzendingen worden getoetst aan de opgave, de randvoorwaarden, het programma van eisen en de wedstrijdregels zoals beschreven in dit wedstrijdprogramma.

De beoordelingscommissie stelt een rapport van de resultaten op. De gemeente is gerechtigd om inzendingen die niet aan een of meer eisen en/of voorwaarden van dit wedstrijdprogramma voldoen niet in de beoordeling mee te nemen.

Na inlevering van de uitgewerkte plannen op 1 augustus 2015, worden deze opnieuw door de ambtelijke beoordelingscommissie getoetst. De inzendingen worden getoetst aan de opgave, de randvoorwaarden, het programma van eisen en de wedstrijdregels zoals beschreven in dit wedstrijdprogramma. De beoordelingscommissie legt haar selectievoorstel vervolgens voor aan de Stuurgroep Woningbouwatelier Almere, die een advies aan het college van B&W van Almere formuleert. Het college besluit uiteindelijk over de selectie.

Leden van de Stuurgroep WBA zijn: Meindert Smallenbroek (BiZa), Anneloes van Boxtel (RVB) en Henk Mulder (gemeente Almere).

2.9 Beoordelingscriteria

De inzendingen worden in de concept- en uitwerkingsfase beoordeeld op basis van de onderstaande criteria:

Onderdeel	Wegingspercentage conceptfase (fase 1)	Wegingspercentage uitwerkingsfase (fase 2)
Woon- en energielasten	50%	40%
Geboden woonkwaliteit	50%	30%
Duurzaamheidsaspecten	-	20%
Architectuur / vormgeving	-	10%

Hieronder volgt een korte omschrijving van de beoordelingscriteria:

Woon- en energielasten – De totale lasten voor de huurder zijn opgebouwd uit de kale huur (plus eventuele servicekosten) en energiekosten. Doel van de uitvraag is om een zo goedkoop mogelijke woning, met een goede kwaliteit te bieden. Streven is een woning met een (voor de huurder) gunstige huurprijs per m2 GBO. Naast de huurkosten heeft de huurder, zoals gezegd, te maken met energiekosten. Doel is om deze kosten zo laag mogelijk te houden. Hoe lager de lasten, hoe hoger de score.

Geboden woonkwaliteit – Bij dit aspect wordt het ontwerp getoetst op verschillende onderdelen. Ten eerste dient de woning een voldoende afwerkingsniveau te hebben. De woning dient onder andere voorzien te zijn van volledige keuken, badkamer en sanitair. Ten tweede dient de woning te beschikken over een goede plattegrond. De aanwezigheid van een bergruimte en buitenruimte (in de vorm van een balkon of tuin) zorgt eveneens voor een hogere score.

Duurzaamheidsaspecten – Een inzending wordt beter beoordeeld naarmate het ontwerp voldoet aan duurzaamheidsaspecten, waarbij bijvoorbeeld te denken valt aan materiaal(her)gebruik, goede isolatie en ventilatie en levensloopbestendigheid (o.a. geen drempels).

Architectuur / vormgeving – Wat is de meerwaarde / bijdrage van de woning voor de omgeving wat betreft architectuur en vormgeving? Hoe sluit het plan aan bij de omgeving?

2.10 Beoordelingsrapport

De beoordelingscommissie stelt een beoordelingsrapport op waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze de inzendingen reageren op de opgave, de randvoorwaarden en het programma van eisen. De inzendingen worden gescoord op de afzonderlijke beoordelingscriteria.

Het rapport vermeldt de resultaten van de inzendingen en geeft aan welke rangorde op grond daarvan aan de inzendingen wordt toegekend.

De beoordelingscommissie biedt haar rapport met betrekking tot de conceptfase uiterlijk op 26 mei 2015 aan. Het rapport over de uitwerkingsplannen zal uiterlijk 10 september 2015 (onder voorbehoud) beschikbaar zijn.

De rapporten zullen aan alle deelnemers worden toegezonden en voor een ieder beschikbaar worden gesteld via de website www.almere.nl.

2.11 Vervolg: reserveringsovereenkomst

Eén of meerdere partijen komen – volgens de rangorde als conform paragraaf 2.10 bepaald – in aanmerking voor gronduitgifte. Met deze partij(en) zal de gemeente Almere in overleg treden aangaande een overeenkomst tot bouwplan-ontwikkeling.

Inzender dient er rekening mee te houden dat indien tijdens de planontwikkeling aanpassing van het ontwerp noodzakelijk mocht zijn, dit tot aanpassing van de grondprijs kan leiden.

2.12 Publiciteit

Het is deelnemers, leden van de beoordelingscommissie en anderen dan de contactpersoon niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de inzendingen of deze competitie als zodanig, voordat het besluit over het geselecteerde ontwerp bekend is gemaakt.

2.13 Gebruik en eigendom van de ingezonden bescheiden

De gemeente Almere is gerechtigd de ingezonden bescheiden ten behoeve van eigen gebruik in eigendom van de gemeente Almere te behouden.

Het is de gemeente echter niet toegestaan de ingezonden stukken anders dan in het kader van de procedure aan derden ter beschikking te stellen, zonder voorafgaande toestemming van de indiener.

2.14 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland, tenzij partijen inzake die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of een andere vorm van geschillenbeslechting overeenkomen.

Een deelnemer die in rechte wenst op te komen tegen de selectiebeslissing of de keuze van de winnende partij(en), dient - op straffe van niet-ontvankelijkheid en verval van iedere aanspraak – binnen 20 dagen na de bekendmaking van de beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt.

Bijlage:

- 1. Algemene voorwaarden bij verkoop**
- 2. Algemene voorwaarden bij erfpacht**

Naschrift

Dit document met daarbij horende bijlagen is met de grootst mogelijke aandacht en zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks is het mogelijk dat het document met daarbij horende bijlagen een fout of inconsistentie bevat, die aan onze aandacht is ontsnapt. Indien u een dergelijke fout of inconsistentie waarneemt, verzoeken wij u om deze direct na ontdekking aan de contactpersoon kenbaar te maken, zodat wij de fout of inconsistentie zo spoedig als mogelijk kunnen herstellen. Uiteraard zal daarbij zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met eventuele consequenties voor de procedure.