



1^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1^e Nota van Inlichtingen behorend bij de selectieleidraad 'Gronduitgifte ten behoeve van woningbouwontwikkeling Muiderbos – Almere' gemeente Almere, met ons kenmerk IA2023.10.06.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de tenderstukken en daarmee van het overeen te komen contract. Bovendien staan bij verzending van deze Nota van Inlichtingen in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de selectieleidraad de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 18-04-2024 gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
	Inhoud	Selectieleidraad (verduidelijking geschiktheidseisen t.a.v. technische- en beroeps-bekwaamheid)		De Gemeente heeft in par. 4.3 van de selectieleidraad een viertal competenties opgenomen waaraan de Gegadigde dient te voldoen. Onder competentie 1, 2 en 4 wordt gesproken over “het ontwikkelen” (van woningen). Om misverstanden te voorkomen wenst de Gemeente te verduidelijken dat zij onder “ontwikkelen” verstaat: het voorbereiden (waaronder ontwerpen) en realiseren (van de woningen).
	Bijlage	Aanpassing referentieformulier (bijlage II)		De Gemeente heeft het referentieformulier (bijlage II) aangepast. De Gegadigde dient bij zijn Aanmelding het referentieformulier in te dienen dat bij deze Nota van Inlichtingen is gevoegd.
1	Contract	koopovereenkomst	de concept koopovereenkomst wordt pas bij de Nvl gepubliceerd. Er is daarmee geen mogelijkheid hierover vragen te stellen. Kan hiervoor toch een mogelijkheid worden geboden?	De concept koopovereenkomst is als bijlage bij de Nvl gevoegd. Vragen stellen hierover kan niet in deze fase en is voorbehouden aan kandidaten die worden uitgenodigd voor de inschrijffase.

2	Inhoud	Selectieleidraad	Mogen alle woningen in het vrije segment ontwikkeld worden?	Ja, alle woningen mogen in het vrije segment ontwikkeld worden.
3	Inhoud	Ruimtelijk Programma van Eisen	In het RPvE staat dat er minimaal 4 verschillende woningtypes in het plangebied gerealiseerd moeten worden en minimaal 3 binnen een ontwikkelveld. Wat wordt verstaan onder woningtype? Is dat de categorie vrijstaand, 2-1-kap, geschakeld en rij of kan dit ook zijn 2 laags, 3 laags, bungalow, 3-laags plat, 3-laags met zadeldak, 3 laags met lessenaarskap etc?	Alle in de vraag genoemde categorieën en variaties zijn mogelijk mits deze een zichtbaar verschil in volume (vorm) en gevel oplevert.
4	Inhoud	Ruimtelijk Programma van Eisen	In het RPvE wordt aangegeven dat de gemeente de openbare ruimte binnen de ontwikkelvelden aanlegt, uit de leidraad is dit voor ons niet duidelijk, maakt de gemeente bouw- en woonrijp en hoeft de ontwikkelaar hier geen kosten voor te maken?	De gemeente maakt Muiderbos bouwrijp. Nadat de woningen zijn gerealiseerd zal de gemeente de openbare ruimte aanleggen.
5	Inhoud	Selectieleidraad - Inrichtingstekening	De inrichtingstekening ontbreekt, kunt u deze alsnog toezenden?	Het definitief inrichtingsplan (DOIP) Muiderbos dd. 17-04-2024 is als bijlage (pdf en dwg) bij de Nota van Inlichtingen gevoegd.
6	Inhoud	Selectieleidraad	In hoeverre mogen de wegen binnen de ontwikkelvlak aangepast worden?	De ruimte voor de kabels en leidingen en de maximale uitgiftengrens in een ontwikkelvlak liggen vast. De wegen en parkeerplaatsen binnen de ontwikkelvlak mogen aangepast worden en dus wel buiten de ruimte voor de kabels en leidingen gelegd worden. Let op: De locaties van parkeerplaatsen mogen niet boven een waterleiding komen te liggen.

7	Inhoud	Leidraad tenderprocedure alinea 4.3 Geschiktheidseisen	Pagina 18, alinea 4.3: Wij hebben een voor competentie 1 een passende referentie die we ook kunnen gebruiken voor 1 van de andere competenties. Deze referentie omvat echter 45 woningen in plaats van de gevraagde 48 woningen. Is het mogelijk om een afwijkingsmarge aan te houden voor de gevraagde 48 woningen, zodat wij onze referentie van 45 woningen toch kunnen gebruiken?	Nee, hier gaan wij niet mee akkoord. Competentie 1 blijft ongewijzigd (minimaal 48 woningen).
8	Inhoud	aantal woningen	U geeft aan dat de ontwikkeling over 48 woningen gaat, met een ondergrens van 43. In de tekening in het RPvE lijken echter geen 48 woningen getekend, maar 45, en in de tabel met woningaantallen in de velden 1, 2 en 6 komt het totaal uit op 46. Kan er dus ten opzichte hiervan worden verdicht, of is het realistischer om op 46/45 woningen uit te komen en zo binnen de uitgangspunten in het RPvE te blijven?	Het is aan de indiener om te bepalen hoeveel woningen in het plangebied komen zo lang het plan aan het voorgeschreven minimum en maximum aantal voldoet en uiteraard aan het voorgeschreven beoogde beeld voldoet.
9	Inhoud	Onderlegger	Kunt u een dwg of pdf van de locatie delen waarmee partijen een plan juist in de maat kunnen zetten?	Het definitief inrichtingsplan (DOIP) Muiderbos d.d. 17-04-2024 is als bijlage (in pdf en dwg) bij de Nota van Inlichtingen gevoegd.
10	Juridisch	Leidraad tenderprocedure alinea 3.5	- Pagina 16, alinea 3.5: bij de tweede bulit staat genoemd dat de gronden onvoorwaardelijk dienen te worden afgenomen. Is er in de concept koopovereenkomst enige voorwaarde opgenomen ten aanzien van marktontwikkelingen cq. een voorverkoop percentage van de woningen? Indien niet het geval; kan hiertoe een voorwaarde woningen opgenomen in de concept koopovereenkomst?	De gemeente gaat uit van een onvoorwaardelijke afname in de koopovereenkomst. Deze zal in de koopovereenkomst niet afhankelijk gemaakt worden van een voorverkooppercentage of een onherroepelijke vergunning.

11	Proces	Voorselectie 5 partijen	Wat gebeurt er als er minder dan 5 of geen geschikte partijen uit de voorselectie komen?	Indien er minder dan 5 partijen uit de voorselectie komen gaan de partijen die wel geschikt zijn in beginsel door naar de gunningsfase. De Gemeente behoudt zich echter het recht voor om de tender stop te zetten indien er naar haar mening onvoldoende partijen overblijven.
12	Proces	Tijdslijn	Indiening inschrijving is 30 augustus 2024. Dit is net na de verplichte zomersluiting. Voor de zomersluiting, zal een voorstel intern nog langs investeringscommissie moeten, wat betekent dat er erg weinig tijd is na de voorselectie om een kwalitatief goed plan uit te werken. Is er ruimte om de indieningsdatum wat naar achter te schuiven?	De uiterlijke datum van indiening Inschrijvingen zal drie weken worden opgeschoven naar vrijdag 20 september 2024 om 12.00 uur. Daarmee schuiven ook de gunningsbeslissing en definitieve gunningsbeslissing drie weken op. Deze aangepaste planning wordt opgenomen in de inschrijvingsleidraad.
13	Proces	Selectiecriteria voorselectie	Interpreteren wij het juist dat de voorselectiefase enkel getoetst wordt op formele voorschriften, geschiktheidscriteria en de uitsluitingsgronden en niet wordt beoordeeld op kwaliteit?	Ja, uw interpretatie is juist. In de gunningsfase worden de aanbiedingen kwalitatief beoordeeld.
14	Proces	Planning	De indieningsdatum valt nog binnen de zomerperiode. In die periode is besluitvorming lastig en zijn adviseurs en indiener (afwisselend) op vakantie. Is het mogelijk de datum van indiening een maand naar achter te verplaatsen, effectief verliezen partijen in de zomer ca 4 weken.	De uiterlijke datum van indiening Inschrijvingen zal drie weken worden opgeschoven naar vrijdag 20 september 2024 om 12.00 uur. Daarmee schuiven ook de gunningsbeslissing en definitieve gunningsbeslissing drie weken op. Deze aangepaste planning wordt opgenomen in de inschrijvingsleidraad.
15	Proces	NvU	Kan de gemeente bevestigen dat de risico's rond netcongestie evenwichtig worden verdeeld en de gemeente dit soort onderwerpen regelt als onderdeel van haar publiekrechtelijke taak en als onderdeel van het bouwrijp leveren van de gronden?	Risico's rond netcongestie liggen bij de koper. Een koper is, zoals altijd, zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een stroomvoorziening. De gemeente heeft hierin geen verantwoordelijkheid. Het maakt geen onderdeel uit van de publiekrechtelijke taak van de gemeente. Het is ook geen onderdeel van het bouwrijp leveren van de gronden.