

1^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1^e Nota van Inlichtingen behorend bij de bij de offerteaanvraag “50 middenhuurwoningen Veld 17 in Nobelhorst” gemeente Almere, met ons kenmerk IA2024.09.07.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de aanbestedingsstukken 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 enkele wijzigingen in de koopovereenkomst en de schriftelijke vragen die wij hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de offerteaanvraag de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente Almere zal de gestelde vragen die na het uitkomen van deze 1^{de} Nota binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een 2e Nota van Inlichtingen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 17 juni 2025 gepubliceerd op TenderNed.

Wijzigingen in de koopovereenkomst

Na publicatie van deze tender heeft onze huisadvocaat een laatste controle uitgevoerd op de koopovereenkomst die onderdeel uitmaakt van de tenderdocumenten. Naar aanleiding daarvan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn duidelijk gemarkeerd in de laatste versie van de koopovereenkomst met ‘wijzigingen bijhouden’. Wij vragen u hier nadrukkelijk kennis van te nemen aangezien deze versie de definitief model Koopovereenkomst die als bijlage XI van de tenderprocedure zat vervangt.

Naast tekstuele aanpassingen is door onze huisadvocaat ook inhoudelijk gereflecteerd op het gebruik van de nieuwbouwopslag, zoals opgenomen in artikel 22, lid 9 van de koopovereenkomst. Daarbij is het volgende relevant:

Een woning wordt juridisch als middenhuurwoning aangemerkt op basis van het aantal WWS-punten of de aanvangshuurprijs. Volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte mag de nieuwbouwopslag worden toegepast op woningen waarvan de bouw start voor 1-1-2028 en met een WWS-puntenaantal tussen de 144 tot en met 186 punten. Zie hiervoor ook de [Factsheet van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening](#). De woningen in deze tender vallen hoogstwaarschijnlijk buiten deze bandbreedte (meer dan 186 WWS-punten).

Tegelijkertijd geldt dat op basis van de 'Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023' de beoogde huurprijzen wél binnen het middensegment vallen. De wet spreekt zich niet expliciet uit over de toepassing van de nieuwbouwopslag bij woningen met meer dan 186 WWS-punten. Er wordt dus geen duidelijke ruimte geboden, maar het wordt evenmin expliciet uitgesloten. Wij achten het onlogisch dat kwalitatief betere, grotere woningen inclusief nieuwbouwopslag niet geormerkt zouden mogen worden als middenhuurwoning.

Wij beschouwen deze woningen, met een maximale huurprijs van €1.303,30 (zijnde € 1.184,82 + 10% nieuwbouwopslag) per maand (prijspeil 1-1-2025), gewoon als Betaalbare Huurwoningen waarbij deze mogelijk niet onder de wettelijke afbakening van middenhuurwoningen vallen.

Door inschrijving op deze tender bevestigt u kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met het bovenstaande en de daarbij behorende interpretatie en afweging van de gemeente, inbegrip van de mogelijke consequenties daarvan.

Schriftelijke vragen

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aantal woningen	Is het toegestaan om meer woningen te ontwikkelen door een geoptimaliseerde verkaveling en evt koopwoningen toe te voegen?	Nee, dat is niet toegestaan.
2	afname grond	In hoeverre is het mogelijk om de grond terug te leveren bij terugtrekking van de belegger bijvoorbeeld i.v.m. beleidswijzigingen vanuit de overheid?	Dit is niet mogelijk. De gemeente kan de grond terugvorderen op basis van artikel 4.3 van de AV 2019 en artikel 17 van de koopovereenkomst.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
3	definitie langdurige exploitatie	In de tenderleidraad (pag. 10) wordt gesteld dat de betaalbare huurwoningen na ingebruikname minimaal 25 jaar verhuurd blijven, terwijl in Bijlage V de "langdurige exploitatie" wordt gedefinieerd als een beleggingshorizon van 15 jaar. Kunt u aangeven welke termijn bij de beoordeling leidend is, of een belegger met een beleggingshorizon van 15 jaar uitgesloten is, en of Bijlage V wordt aangepast om deze termijnen op één lijn te brengen?	Nee, de termijnen worden niet op één lijn gebracht omdat beide termijnen een andere functie hebben. Bijlage V wordt niet aangepast. In de tenderleidraad wordt als één van de geschiktheidseisen gesteld dat de Belegger minimaal 80% van zijn woningbezit heeft bestemd voor langdurige exploitatie, dat wil zeggen met een beleggingshorizon van minimaal 15 jaar. De Belegger dient hiertoe de verklaring 'Bezit minimaal 1000 woningen en langdurige exploitatie' (Bijlage V) te ondertekenen. Het niet voldoen aan deze geschiktheidseis leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure. In de tenderleidraad wordt als randvoorwaarde aan de ontwikkeling gesteld dat de 50 te realiseren middenhuurwoningen minimaal 25 jaar dienen te worden verhuurd als Betaalbare Huurwoning. Deze verplichting is verder uitgewerkt in artikel 19 en 22 van de koopovereenkomst.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4	Eis m.b.t. belegger met 1.000 eenheden	Hoewel wij goed begrijpen dat de gemeente zekerheid wil over de betrouwbaarheid en ervaring van de betrokken belegger, voelt de huidige grens van 1000 eenheden wat ons betreft beperkend. Deze drempel sluit namelijk ook serieuze, financieel gezonde en ervaren partijen uit. Dit zijn juist partijen die heel goed in staat zijn betaalbare middenhuurwoningen te ontwikkelen en/of te exploiteren. Wij stellen dan ook voor om de eis te vervangen door criteria zoals: - Inschrijver heeft aantoonbare ervaring met woningbeleggingen - of Inschrijver heeft een minimaal bedrag aan assets under management - of Inschrijver exploiteert succesvol vergelijkbare projecten Kan de gemeente bevestigen of zij bereid is deze eis in aangepaste vorm toe te staan?	Nee. Deze grens hebben wij als gemeente bewust gekozen en passen wij niet aan.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
5	Geschiktheidseisen inzake technische en beroepsbekwaamheid Belegger	De gegadigde dient zich in te schrijven in combinatie met een belegger die minimaal 1.000 woningen in bezit heeft. Met deze eis worden veel (middelgrote) beleggers uitgesloten. Kan het minimale aantal woningen ook gehalveerd worden?	Nee. Deze grens hebben wij als gemeente bewust gekozen en passen wij niet aan.
6	grondbieding	Op welk moment dienen we een onvoorwaardelijke bieding in te dienen?	3 oktober 2025 vóór 12:00 uur is de uiterste datum voor het indienen van een onvoorwaardelijke Inschrijving. Zie ook de planning tenderprocedure in de tenderleidraad, pagina 7.
7	Intentieovereenkomst belegger	Uiterlijk per 25-07-2025 dienen we een Intentieovereenkomst met de belegger aan te leveren. In welke mate moet een commitment vastgelegd worden? Hoe hard dient dit commitment te zijn?	Het commitment wordt vastgelegd door het tekenen van de Intentieovereenkomst die als bijlage bij de tenderstukken is gevoegd.
8	Leidraad 4.4 Kerncompetenties	In de leidraad wordt gesproken over referenties van 50 woningen op het referentieformulier staat 40 woningen. Wat aan te houden?	De omschrijving van de competentie 1 en 2 op pagina 21 van de tenderleidraad is leidend, dus het gaat om minimaal 50 woningen. De referentieformulieren zijn aangepast en als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen toegevoegd.
9	Leidraad 9.2	De inschrijver met hoogste (grond)bieding wint de tender: Indien er meerdere partijen met zelfde hoogste grondbieding zijn, zal loting bepalen welke inschrijver in aanmerking komt voor gunning. Hoe wordt deze loting uitgevoerd?	De loting wordt online uitgevoerd door de notaris waarbij twee personen vanuit de notaris aansluiten en minimaal één persoon vanuit de gemeente. Er wordt door de notaris een proces-verbaal opgemaakt dat in te zien is door de Inschrijver.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
10	Leidraad randvoorwaarden programma middenhuur	Huurders die in Almere een sociale huurwoning achterlaten en op moment van inschrijving onder doelgroep betaalbare huurwoning vallen krijgen voorrang: Geldt deze voorrang alleen bij eerste verhuur vanuit nieuwbouw? En hoe lang geldt deze voorrangsregeling per aan te bieden VHE bij nieuwbouw en wederverhuur? Dit om onnodige leegstand in tijd te voorkomen	Conform de 'Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023' blijft deze voorrangsregeling gelden gedurende de instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar. Het betreft een voorrangsregeling, en speelt dus alleen als er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde woning. Vandaar dat deze regeling geen impact kan hebben op mogelijke leegstand.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
11	Levering van de grond en positie van de Inschrijver bij gunning	In de tenderleidraad (pagina 6) staat dat de Inschrijver bij gunning de Koper van de grond wordt en dat de Koopovereenkomst niet op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon mag worden gezet. Wij begrijpen dat hiermee beoogd wordt de continuïteit en betrouwbaarheid van de gegunde partij te waarborgen. Tegelijkertijd willen wij inschrijven in samenwerking met een belegger, waarbij wij als ontwikkelende bouwer het project ontwikkelen en realiseren en de belegger het geheel financiert en afneemt. Omwille van financieringsstructuur en uitvoeringsefficiëntie is het voor ons wenselijk dat de grond bij gunning direct aan de belegger kan worden geleverd. Onder welke voorwaarden is het mogelijk dat de Koopovereenkomst direct op naam van de samenwerkende belegger wordt gesteld, in plaats van op naam van de Inschrijver? Indien dit niet mogelijk is, bestaat er dan ruimte voor een alternatieve juridische constructie – bijvoorbeeld een driepartijenkoopovereenkomst – waarbij de Inschrijver formeel verantwoordelijk blijft jegens de gemeente, maar de juridische levering van de grond aan de belegger plaatsvindt?	Nee, dit is niet mogelijk. Wel is het mogelijk om de grond na notarieel transport van de gemeente aan de koper in combinatie met een aanneemovereenkomst door te leveren aan de Belegger. Zie voor de voorwaarden artikel 23 van de koopovereenkomst.
12	Aankoop grond	Kan de belegger o.b.v. de LOI met de ontwikkelaar direct de grond aankopen van de gemeente?	Nee, dat kan niet. Zie ook antwoord bij vraag 11.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13	Model Koopovereenkomst Artikel 1 lid 13	Sonderingonderzoek kan pas na levering worden uitgevoerd. Verzoek aan de gemeente om dit onderzoek uit te laten voeren.	Deze aanneme is niet correct. Het is mogelijk voor de koper om voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek uit te voeren als de grond nog in eigendom is van de gemeente. Dit gebeurt in afstemming met de gemeente. Zie artikel 2.13 van de AV 2019.
14	Model Koopovereenkomst Artikel 1 lid 14	Koper kan enkel verantwoordelijk zijn voor het tijdig aanvragen van vergunning (conform lid 7.) niet voor het tijdig verkrijgen / vergunnen ervan.	Om de benodigde vergunningen en ontheffingen te verkrijgen zal de Koper wel alle informatie moeten aanleveren en vragen afdoende moeten beantwoorden en onderbouwen. De koper is hier zelf voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor.
15	Onvoorziene omstandigheden	De woningen moeten 25 jaar in bezit van de belegger blijven. Kan hier bij onvoorziene omstandigheden van worden afgeweken?	Nee. Als de Belegger wil vervreemden, dan dient deze te handelen conform artikel 22 lid 5 van de koopovereenkomst.
16	paragraaf 1.3 Netcongestie	Kunt u toelichten welke garanties en maatregelen de gemeente biedt om netcongestie te voorkomen en onder welke voorwaarden bij ontoereikende netcapaciteit de afnameverplichting (deels) kan komen te vervallen?	De gemeente biedt geen garanties of maatregelen ten aanzien van netcongestie. 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 en is hiervoor niet aansprakelijk. Zie artikel 5 van de koopovereenkomst.
17	Paragraaf 4.4	In paragraaf 4.4 van de tenderleidraad is een minimum van 50 woningen voorgeschreven voor Competentie 1 en 2, terwijl in Bijlage III-1 en III-2 nog wordt verwezen naar 40 woningen. Kunt u bevestigen dat de eis van 50 woningen leidend is en de	Zie antwoord op vraag 8.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		referentieformulieren – indien nodig – worden aangepast?”	
18	Planning vragenronde inschrijffase	We zien dat de vragenronde van de inschrijffase (grotendeels) samenvalt met de bouwvakperiode, waarin bij veel partijen beperkte personele bezetting geldt. Om een zorgvuldige en kwalitatief goede inschrijving te doen, is meer ruimte in de planning gewenst. Wij dringen er daarom op aan om de planning op dit punt te verruimen.	De deadline voor het stellen van vragen wordt een week naar achter geschoven. 04-09-2025: uiterste datum voor het stellen van vragen. 18-09-2025: verzenden 2 ^e Nota van Inlichtingen De deadline voor het indienen van een onvoorwaardelijke Inschrijving blijft staan op 3 oktober 2025 vóór 12:00 uur. De tenderleidraad is hierop aangepast.
19	Referenties	Voldoet een referentieproject waarin met 50% participatie de ontwikkeling is gedaan door een gezamenlijke B.V./V.O.F.?	Nee, dat voldoet niet.
20	Selectieleidraad 5.1	Bij meer dan 3 geschikte gegadigden zal een loting plaatsvinden: Hoe wordt deze loting uitgevoerd?	Zie antwoord op vraag 9.
21	Selectieleidraad 8.1 Prijscriterium	Wat is het prijspeil van het in de selectiestukken benoemde minimale grondbod?	Het prijspeil is gelijk aan de datum van notarieel transport, uiterlijk op 1-11-2026 .
22	Selectieleidraad 8.1 prijscriterium	Wordt de grondprijs gedurende de looptijd van de overeenkomst geïndexeerd? Zo ja, op welke wijze wordt deze dan geïndexeerd?	Nee, er wordt niet geïndexeerd. Zie ook antwoord op vraag 21.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
23	UEA	Als bijlage II is een UEA bij de stukken gevoegd, echter is het UEA ook digitaal in te vullen via TenderNed. Kunnen wij volstaan met de digitale TenderNed versie, die we invullen, printen en getekend uploaden of dienen wij daarnaast ook bijlage II in te vullen, te ondertekenen en separaat te uploaden?	U kunt volstaan met alleen het aanleveren van de digitale UEA.
24	Entreegeld Buurtschap	Is het bedrag dat genoemd wordt in Artikel 2.1 op pagina 9 van de Tenderleidraad ten behoeve van het Entreegeld voor de Buurtschap incl. BTW?	Nee, de eenmalige startbijdrage voor het nog op te richten Buurtschap bedraagt € 200,- (tweehonderd euro) per woning. Hier zit geen BTW heffing op. De koopovereenkomst is hierop aangepast/verduidelijkt.
25	Bijdrage gebiedsbranding	Is het bedrag dat genoemd wordt in Artikel 2.1 op pagina 9 van de Tenderleidraad ten behoeve van Gebiedsbranding incl. BTW?	Nee, de eenmalige bijdrage voor gebiedsbranding bedraagt € 500,- (vijfhonderd euro) per woning exclusief BTW. De koopovereenkomst is hierop aangepast/verduidelijkt.
26	Uitgiftevoorwaarden	Kunnen wij ervan uitgaan dat met de betaling van alle bijdragen zoals beschreven onder de uitgifte voorwaarden (Artikel 2.1 op pagina 9 van de Tenderleidraad) aan alle verplichtingen is voldaan (bijvoorbeeld ook de inrichting van de buurtkavel)?	Nee, daar kunt u niet van uit gaan. Denk bijvoorbeeld aan leges, aansluitkosten, etc. De inrichting van de buurtkavel is geen verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
27	Gebiedsbranding	Kunnen wij ervan uitgaan dat vanuit de gebiedsbranding ook de participatie voor deze ontwikkelvelden wordt georganiseerd?	Nee, het informeren van bewoners over de ontwikkeling en het bouwproces valt niet onder gebiedsbranding en is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De gemeente organiseert voor de aangewezen participatiezones een participatietraject met de

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			(toekomstige) bewoners van veld 17. Het gaat hierbij om twee speelplekken en 'het Marktpllein' in de openbare ruimte.
28	Overdracht grond	Mag de Gegadigde een notaris aandragen voor de overdracht van de grond?	Ja, de gegadigde/koper mag een notaris aandragen voor de overdracht van de grond.
29	Kavelpaspoort	In het Kavelpaspoort Nobelhorst bouwveld 17 wordt er niet gesproken over goot- en nokhoogtes, zijn deze bespreekbaar?	In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de typologie afhankelijk is van de plek van de woning binnen het Tweede Dorp. Voor de locaties 1, 3 en 4 is het uitgangspunt een minimale goothoogte van 3 meter. Voor de locaties 2, 5 en 6 is het uitgangspunt een goothoogte van 6 meter. Uitgangspunt voor de nokhoogte is: 1 laag met kap = maximaal 8 meter. 2 lagen met kap = maximaal 11 meter.
30	Tenderleidraad Hoofdstuk 1.6 en hoofdstuk 9	Na beoordeling krijgt de Inschrijver 2 dagen de tijd om een eventuele fout te herstellen, zijn dit werkdagen of kalenderdagen?	Dit zijn werkdagen. De tenderleidraad is hierop aangepast.
31	Tenderleidraad Hoofdstuk 1.6 en 5.2	De bezwaartermijn voor de Voorlopige Selectiebeslissing is 7 dagen, zijn dit werk- of kalenderdagen?	Dit zijn kalenderdagen. De tenderleidraad is hierop aangepast.
32	Tenderleidraad Hoofdstuk 1.6	De bezwaartermijn voor de Gunningsbeslissing is 10 dagen, zijn dit werk- of kalenderdagen?	Dit zijn kalenderdagen. De tenderleidraad is hierop aangepast.
33	Tenderleidraad Hoofdstuk 4.1	De Gegadigde dient het verzoek tot derde partij (Belegger) binnen 5 dagen in te dienen, zijn dit werk-	Dit zijn kalenderdagen. De tenderleidraad is hierop aangepast.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		of kalenderdagen?	
34	Tenderleidraad Hoofdstuk 4.1	Het aanleveren Gedragsverklaring Aanbesteden en verklaring Belastingdienst dient binnen 5 dagen plaats te vinden, zijn dit werk- of kalenderdagen?	Dit zijn kalenderdagen. De tenderleidraad is hierop aangepast.
35	Tenderleidraad Hoofdstuk 4.3	Het aanleveren jaarrekeningen van de afgelopen 3 jaar dient binnen 14 dagen plaats te vinden, zijn werk- of kalenderdagen?	Dit zijn kalenderdagen. De tenderleidraad is hierop aangepast.
36	Tenderleidraad paragraaf 1.4	Bij paragraaf 1.4 definities in de leidraad wordt een omschrijving gegeven van het type belegger. Hierbij wordt bij belegger geen optie omschreven van een belegger met het 100 procent vermogen vanuit een Nederlandse bank als belegger. Is het wel mogelijk om in te schrijven met een belegger, waarbij het vermogen wordt gefinancierd vanuit een Nederlandse bank ?	Ja. Als de Belegger voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn, dan is dat mogelijk.