

Blok 5 Almere Buiten Centrum

Tenderleidraad Versie 1.1

Inschrijvingsfase

Referentienummer IA2025.02.04
Datum 12 september 2025

Versie 1.1001
Status Definitief
Tekstgedeelte 21 pagina's
Aantal bijlagen 6
Opgesteld door GO
Bestandsnaam Tenderleidraad inschrijvingsfase Blok 5 Almere Buiten Centrum

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
1.1.	Uitnodiging tot inschrijving	3
1.2.	Nationale tenderprocedure	3
1.3.	Planning	3
1.4.	Vragenronde en inlichtingen	4
1.5.	Leeswijzer	5
1.6.	Uitgifte voorwaarden	6
2.	Inschrijving	7
2.1.	Indiening inschrijving	7
2.2.	Volledige en tijdige Inschrijving	7
2.3.	Minimum eisen	11
2.4.	Wijziging van partijen	12
2.5.	Gestanddoeningstermijn	12
2.6.	Ontvangstbevestiging	12
3.	Gunningscriteria	13
3.1	Gunningscriteria	13
3.2	Prijs (grondbieding)	14
3.3	Kwaliteit	15
4	Beoordeling Inschrijvingen	19
4.1	Beoordeling volledigheid en geldigheid	19
4.2	Beoordeling kwalitatieve documenten	19
4.3	Gelijke score	19
4.4	Verificatie	19
4.5	Voorlopige gunning en opschortende termijn	19
4.6	Definitieve gunning	20
4.7	Onkostenvergoeding	20
4.8	Wachtkamerregeling	20

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1. Uitnodiging tot inschrijving

Voor u ligt de tenderleidraad inschrijvingsfase, behorende bij de tenderleidraad selectiefase, voor het sluiten van een Koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van één gebouw, genaamd 'Blok 5', bestaande uit een plint met publiek programma en daarboven minimaal 150 woningen, gesitueerd te Almere.

Aan de hand van de procedure zoals beschreven in de tenderleidraad selectiefase heeft de Gemeente maximaal 3 Gegadigden geselecteerd en deze uitgenodigd tot deelneming aan de inschrijvingsfase.

Het doel van de inschrijvingsfase is het aanwijzen van één winnende inschrijver, met wie de koopovereenkomst kan worden gesloten. De winnende Inschrijver zal worden gekozen op basis van de gunningscriteria beschreven in Hoofdstuk 3.

1.2. Nationale tenderprocedure

Zoals verwoord in de tenderleidraad selectiefase volgt deze tenderprocedure een op maat gemaakte procedure. Op deze tenderprocedure zijn niet van toepassing, tenzij in deze leidraad (of in een bijlage bij de leidraad) uitdrukkelijk anders is bepaald:

- De beginselen van het aanbestedingsrecht;
- De Aanbestedingswet 2012;
- Het Aanbestedingsreglement Werken 2016;
- De Gids Proportionaliteit.

Door een Inschrijving in te dienen stemt de Inschrijver in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad (en de overige tenderdocumenten) zijn bepaald.

De Gemeente is niet verplicht te gunnen c.q. een Koopovereenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Inschrijvers geen aanspraken op de Koopovereenkomst, verlies aan referentie, gederfde winst of andere schade jegens de Gemeente worden ontleend. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de tenderprocedure stop te zetten met opgaaf van redenen.

1.3. Planning

De volgende indicatieve planning wordt door de Gemeente voor de tenderprocedure in acht genomen. De planning kan lopende de procedure door de Gemeente gewijzigd worden.

Datum	Activiteit
14 juli 2025	Publicatie aankondiging op TenderNed
25 augustus 2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
12 september 2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
26 september 2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen
16 oktober 2025	Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)

27 oktober 2025	Definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving
10 november 2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
26 november 2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
14 januari 2026 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen
12 februari 2026	Voorlopige gunningbeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)
23 februari 2026	Definitieve gunningbeslissing

Na gunning krijgt de geselecteerde partij tijd om het bouwplan verder uit te werken tot een voorlopig (VO) en definitief ontwerp (DO) en de daarbij behorende vergunning(en) te regelen. De beoordelingscommissie zal toetsen of het VO en DO voldoet aan het ingediende bouwplan. In diezelfde periode vindt afstemming plaats tussen het ingediende bouwplan en het concept inrichtingsplan, waarna het concept inrichtingsplan definitief wordt gemaakt. Leveren grond vindt plaats 18 maanden één jaar na de definitieve gunning. Gezien hetgeen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is gesteld (zie artikel 21 Koopovereenkomst), ligt het in de verwachting dat Inschrijver streeft naar een start bouw vóór 1 januari 2028.

1.4. Vragenronde en inlichtingen

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment via TenderNed vragen indienen naar aanleiding van de stukken. Gegadigden in de selectiefase worden uitdrukkelijk uitgenodigd bij de eerste vragenronde, indien daar behoefte aan is, ook vragen te stellen over de tenderleidraad inschrijvingsfase en de bijbehorende bijlagen. De verantwoordelijkheid voor het tijdig en juist verzoeken van nadere inlichtingen bij de Inschrijvers.

Vragen worden gesteld door in de TenderNed omgeving de tender toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het *dashboard* te klikken.

In het *dashboard* van de tender vindt u rechtsboven 'Vraag en antwoord'. Hier zijn drie tabs:

- 'Mijn vragen': Hieronder staan de vragen die uw organisatie heeft gesteld in deze tender, en de status hiervan.
- 'Concepten': Hieronder staan de vragen die nog niet zijn verstuurd. Ze staan hier opgeslagen opdat u hier nog op een later moment op terug kan komen.
- 'Alle vragen': Hieronder staan alle vragen die tijdens deze tender zijn gesteld, door u of door een andere partij, en de status hiervan.

Als een vraag beantwoord is, dan ziet u dat aan de status. Klik de vraag open om het antwoord te bekijken.

Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de concrete aanleiding voor de vraag in de tenderdocumenten en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De Gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de nota van inlichtingen binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden door een volgende nota van inlichtingen.

Door de Gemeente ná verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen, zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk door een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumenten en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Door middel van de nota van inlichtingen kan de Gemeente tevens punten in de leidraad wijzigen.

Inschrijver kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de ondernemer. Hiertoe dient de Inschrijver bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en zijn verzoek te motiveren. Indien de Gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende Inschrijver weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Inschrijver de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

Het is van belang dat Inschrijvers alle elementen uit hun voorgenomen Inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdens de vragenronde aan de Gemeente ter beoordeling voorleggen. De Gemeente is niet verplicht deze over te nemen.

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente de Inschrijvers naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. Inschrijvers kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

1.5. Leeswijzer

Deze tenderleidraad inschrijvingsfase bestaat uit vier hoofdstukken en enkele bijlagen. Het eerste hoofdstuk bevat algemene informatie. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de indiening van de Inschrijving. Hoofdstuk 3 beschrijft de gunningscriteria en hoofdstuk 4 het proces van de beoordeling van de Inschrijvingen.

De volgende bijlagen maken (samen met de bijlagen bij de tenderleidraad selectiefase) onderdeel uit van deze leidraad en zijn separaat toegevoegd:

Nummer en titel bijlage	
XVII	Inschrijvingsbiljet
XVIII	Koopovereenkomst (Versie 1.1)
XIX	Wachtkamerovereenkomst
XX	Invoer niet-standaard situatie in GPR Gebouw 4
XXI	Ondergrond met uitgiftelgrens in DWG
XXII	Ondergrond met concept inrichtingsplan in DWG

1.6. Uitgifte voorwaarden

Met de winnaar van de tenderprocedure zal een Koopovereenkomst worden gesloten. Deze Koopovereenkomst is als bijlage XVIII bij de tenderleidraad gevoegd. In de Koopovereenkomst wordt onder meer vastgelegd wat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn.

Door deelname aan deze procedure, gaat de Inschrijver onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met alle uitgiftevoorwaarden. Conform de bijgevoegde Koopovereenkomst (bijlage XVIII) en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Almere (bijlage VI), en de Allonge antispeculatiebeding AV 2019 (bijlage VII) zijn bij deelname aan deze procedure onder andere (maar niet uitsluitend) de volgende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- De koopprijs voor de Onroerende Zaak is minimaal € 4.600.000,- excl. BTW en incl. afkoopsom parkeerplaatsen;
- Binnen 30 dagen na definitieve gunning dient de geselecteerde partij een aanbetaling van 10% van de Koopprijs te betalen aan de Gemeente;
- Afnameverplichting van de Onroerende Zaak is uiterlijk één jaar na definitieve gunning;
- De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van een gebouw met minimaal 150 appartementen en publiek programma in de plint;
- De woningen zijn bestemd voor de (ver)huur en koop conform de eisen uit het Ruimtelijke Programma van Eisen (RPvE) horende bij deze tender en de voorwaarden gesteld in de Koopovereenkomst;
- De plint is bestemd voor de (ver)huur conform de eisen en ambities uit het Ruimtelijke Programma van Eisen (RPvE) horende bij deze tender en de voorwaarden gesteld in de Koopovereenkomst;
- De Koper is een bedrag verschuldigd ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente. Volgens de tarievenregeling van het Kadaster is dit voor het jaar 2025 een bedrag van € 135,50 (vrij van BTW) per kadastrale aanwijs.

2. INSCHRIJVING

2.1. Indiening inschrijving

Partijen dienen hun inschrijving in TenderNed in te dienen.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een Inschrijving. Het indienen van de Inschrijving vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van de Inschrijving dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente u naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. U kunt hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

2.2. Volledige en tijdige Inschrijving

De Inschrijving moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Inschrijvers zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Inschrijving. Te laat ingediende Inschrijvingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Inschrijvers bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven.

De Inschrijving dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Inschrijving		
Wat?	Model?	Opmerking
Inschrijvingsbiljet	Bijlage XVII	Zie paragraaf 2.2.1 Rechtsgeldig ondertekenen.
Bouwplan	nvt	Zie paragraaf 2.2.2 Maximaal vijftwintig A3 inclusief voorblad en afbeeldingen. Los aan te leveren (zie paragraaf 2.2.2 nummer 6): – situatietekening met uitgiftegrens – concept inrichtingsplan op de aangeleverde DWG-ondergrond(en) (bijlagen XXI en XXII)
Windonderzoek (NEN 8100)	nvt	Indien bebouwing hoger wordt dan 30 meter. Zie paragraaf 2.2.2
Berekeningen opvang, opslag en hergebruik hemelwater	nvt	Zie paragraaf 2.2.2
Bezonningsstudie	nvt	Zie paragraaf 2.2.2
GPR Gebouw-berekening	nvt	Zie paragraaf 2.2.3. Voor de woningen en de plint worden aparte GPR-berekeningen aangeleverd. De scores worden gecombineerd volgens het document "Invoer niet-standaard situatie in GPR Gebouw 4" (zie bijlage XX).

Het is Inschrijvers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen. Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Inschrijving en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

2.2.1 Grondbieding

Het Inschrijvingsbiljet (bijlage XVII) dient volledig te worden ingevuld en rechtsgeldig te worden ondertekend. Indien het bedrag dat in cijfers is ingevuld op het Inschrijvingsbiljet en het bedrag dat in letters is ingevuld tegenstrijdig zijn, geldt het bedrag in letters. Op het Inschrijvingsbiljet moeten de bedragen worden ingevuld, afgerond op gehele getallen (geen eurocenten). Indien Inschrijver toch cijfers achter de komma invult, dan wordt naar die cijfers achter de komma niet gekeken (er wordt dan naar beneden afgerond tot het eerste gehele getal).

De rechtsgeldige ondertekening van het Inschrijvingsbiljet staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Inschrijving. De rechtsgeldigheid van de ondertekening van het Inschrijvingsbiljet dient te blijken uit het (bij aanmelding reeds ingediende) uittreksel van de inschrijver in het nationale handelsregister van de Kamer van Koophandel. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

2.2.2 Bouwplan

De Inschrijver dient bij inschrijving een bouwplan in (tekeningen en toelichting). Het bouwplan zal door de Gemeente worden beoordeeld op basis van de onder hoofdstuk 3 toegelichte gunningscriteria. Op basis van het bouwplan moet kunnen worden beoordeeld hoe het bouwplan aansluit bij de eisen, ambities en wensen uit het RPvE en hoe de visie op de thema's programma en duurzaamheid concreet in het bouwplan is verwerkt. In het RPvE is onderscheid gemaakt in eisen, ambities en wensen. Eisen zijn zaken waaraan het bouwplan minimaal moet voldoen en waar dus niet vanaf kan worden geweken. Ambities en wensen zijn zaken waaraan de gemeente waarde hecht. Er kan vanaf worden geweken. Zie voor een toelichting op de beoordelingssystematiek paragraaf 3.1.

In de plint van het project is ruimte voor publiek programma. Zie daarvoor de toelichting in hoofdstuk 3 van het RPvE. Hieronder volgt een nadere definitie van de in het RPvE gebruikte termen:

- Publiek programma: functies (commercieel en/of maatschappelijk) die publiek aantrekken;
- Maatschappelijk programma/voorzieningen: functies die niet uitgaan van het behalen van financieel rendement en waarbij geen marktconforme huur wordt gehanteerd. Daarbij kan worden gedacht aan zorg, welzijn en cultuur (als voorbeeld en niet limitatief);
- Commercieel programma/voorzieningen: functies die uitgaan van het behalen van financieel rendement en waarbij een marktconforme huur wordt gehanteerd. Daarbij kan worden gedacht aan dienstverlening, werken, horeca (als voorbeeld en niet limitatief);
- Publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter: functies (commercieel en/of maatschappelijk) die niet alleen publiek aantrekken, maar ook bijdragen aan het welzijn en de gezondheid van bewoners en omwonenden en/of het creëren van gemeenschapszin door het aanbieden van ruimte/plekken waar ontmoeting wordt gestimuleerd. Dat kan tussen bewoners onderling, tussen bewoners en omwonenden, en/of bewoners en werknemers. Daarbij kan worden gedacht aan (als voorbeeld en niet limitatief):
 - Functies in het kader van welzijn, zorg, educatie, cultuur en gezondheid;
 - Informele betaalbare werkruimtes/plekken en/of (culturele) broedplaatsen;
 - Commercieel programma met een maatschappelijk karakter (bijv. horeca met het bieden van gelegenheid om gezamenlijk te koken).

Hieronder wordt toegelicht welke onderdelen het bouwplan dient te bevatten en welke documenten de Inschrijver ten behoeve van het bouwplan moet indienen bij zijn Inschrijving. De Gemeente wijst erop dat de Inschrijving (waaronder het bouwplan) na gunning deel uitmaakt van de Koopovereenkomst.

Het bouwplan bestaat uit tekeningen en toelichtende tekst waaronder de visie op de thema's programma en duurzaamheid en heeft een omvang van maximaal vijftientig (25) pagina's A3 (inclusief voorblad en afbeeldingen) in lettertype Calibri en lettergrootte minimaal 10 pt. Indien meer pagina's worden aangeleverd, worden de extra pagina's (26 en verder) niet beoordeeld. Bovenstaande elementen worden integraal beoordeeld. De DWG-ondergrond(en) vindt u als bijlagen XXI en XXII in de toegevoegde documenten op TenderNed.

De aanlevering van het bouwplan is in PDF en omvat de volgende onderdelen:

1. Toelichting op het bouwplan waaruit blijkt hoe de eisen, ambities en wensen uit het RPvE zijn verwerkt. De toelichting bevat in ieder geval de volgende twee hoofdstukken:
 - a. Een hoofdstuk met een toelichting op de visie op het thema programma zoals dat is omschreven in het RPvE in de paragrafen 3.1 en 3.2 en hoe deze visie concreet is verwerkt in het bouwplan;
 - b. Een hoofdstuk met een toelichting op de visie op het thema ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie zoals dat is omschreven in het RPvE in de paragrafen 4.1 en 4.2 en hoe deze visie concreet is verwerkt in het bouwplan;
2. Tabel met totaal oppervlak gebouw BVO, GO en VVO in m² (conform NEN 2580);
3. Tabel met het totaal oppervlak woonprogramma in BVO en GO in m² (conform NEN 2580) en met:
 - a. Het aantal en de grootte van de woningen in BVO en GO in m² (conform NEN 2580);
 - b. Per woning de aanduiding categorieën middeldure huur 1, middeldure huur 2, vrije sectorhuur en koop;
 - c. Per woning de beoogde huurprijs per maand of VON prijs.
4. Tabel met het totaal oppervlak publiek programma in BVO en VVO in m² (conform NEN 2580) en met:
 - a. Het totaal oppervlak publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter in BVO en VVO in m² (conform NEN 2580) conform de omschrijving in het RPvE en de definitie in deze leidraad;
 - b. Het percentage van onderdeel 4.a (minimaal 40%) ten opzichte van het totaal oppervlak publiek programma VVO in m² (conform NEN 2580);
 - c. Per verhuurbare eenheid de aanduiding van de beoogde functie c.q. beoogde huurder;
 - d. Per verhuurbare eenheid de beoogde huurprijs per m² VVO.
5. Parkeerbalans (= aantal benodigde parkeerplekken, conform het voorgestelde programma, in de parkeergarages in de directe omgeving van Blok 5);
6. Situatietekening schaal 1:500 met het bouwvlak en entree(s), ingetekend op de aangeleverde DWG-ondergrond(en). Deze situatietekening bevat ook een schetsinrichting van de (collectieve) tuin(en) en (dak)terrassen. Uit de situatietekening moeten de afstanden tot de naastliggende kavels aangegeven zijn. Deze situatietekening is onderdeel van het bouwplan, maar wordt daarnaast apart als DGW-tekening aangeleverd;
7. Principe plattegronden schaal 1:200 voorzien van maatvoering, van:
 - a. Begane grond met aanduiding functies, logistiek, entrees en aansluiting;
 - b. Verdiepingen onderbouw (indien identiek dan kan worden volstaat met één principe plattegrond voor de desbetreffende verdiepingen)
 - c. Verdiepingen toren (indien identiek dan kan worden volstaat met één principe plattegrond voor de desbetreffende verdiepingen)
 - d. Kelder (indien van toepassing)
8. Aanzichten van alle zijden, schaal 1:200 met aanduiding van hoofdmateriaal- en kleurgebruik;

9. Twee (2) doorsneden schaal 1:200 over de lengte en breedte van het gebouw inclusief de kavel. Uit de doorsneden moeten de bouwhoogtes aangegeven zijn, de massaopbouw van het gebouw af te leiden zijn en de overgangen naar de naastliggende gebouwen en openbare ruimte, inclusief aanduiding functies en met maatvoering. Voor het toegepaste groen (volle grond, evt. opgetilde binnentuin, terrassen en daken) dient eveneens inzichtelijk te zijn of de ondergrond en bovengrond voldoende maat biedt en daarmee de juiste groeiplaats biedt voor de toegepaste orde boom. Denk daarbij aan afstanden gevels, voldoende grondpakket, etc. inclusief maatvoering;
10. Een overzicht in m2 met eventueel afbeelding(en) dat inzichtelijk maakt dat ten minste 60% van het kaveloppervlak (minus benodigde m2 ten behoeve van installaties en zonnepanelen) terugkomt als horizontaal geprojecteerd groen en ten minste 20% van het verticaal gebouwd oppervlak terugkomt als verticaal geprojecteerd groen conform het gestelde in de hoofdstukken 4 en 5 in het RPvE.
11. Minimaal twee (2) Sfeerbeelden/3D impressies die inzicht geven over de alzijdigheid en aansluiting openbare ruimte en omgeving;
12. Bijzondere detaillering, principe details van bijzondere elementen (indien aanwezig).

Overige in te dienen informatie:

- A. Indien bebouwing hoger wordt dan 30 meter het resultaat van een windonderzoek (NEN 8100), waaruit blijkt dat een slentersituatie is gegarandeerd. Dit is een apart vormvrij document in pdf en vormt geen onderdeel van het bouwplan;
- B. Berekeningen die aantonen in hoeverre hemelwater zoveel als mogelijk wordt opgevangen, opgeslagen en hergebruikt conform de ambities zoals omschreven in het RPvE in paragraaf 4.2 op bladzijde 15. Dit is een apart vormvrij document in pdf en vormt geen onderdeel van het bouwplan;
- C. Een bezonningsstudie waarin duidelijk wordt gemaakt wat de schaduwwerking is voor omliggende gebouwen en bewoners (minstens de 'lichte TNO-norm') en de openbare ruimte. Dit is een apart vormvrij document in pdf en vormt geen onderdeel van het bouwplan

2.2.3 GPR Gebouw berekening

Om duurzaamheid meetbaar en bespreekbaar te maken, maakt de Gemeente in deze Tenderprocedure gebruik van GPR- Gebouw, een veel gebruikte software in Nederland die de integrale duurzaamheid van gebouwen inzichtelijk maakt. Het visualiseert duurzaamheid in vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, waarbij elk thema een waardering krijgt op de schaal van 1 tot 10.

De Gemeente gebruikt dit instrument samen met haar eigen ambities op het gebied van duurzaamheid, zoals beschreven in de Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0 (Bijlage XIII leidraad selectiefase). Tussen de ambities en GPR-Gebouw bestaat samenhang. Als wordt voldaan aan de ambities van de Gemeente vertaalt dit zich naar betere GPR-Gebouw score. In paragraaf 3.2.4 staat benoemd wat de Gemeente terug wil lezen in het GPR-scoreblad en de toelichting.

Voorwaarden berekening:

De inschrijver dient een GPR-Gebouw berekening in te dienen bij zijn Inschrijving. Aan de hand van deze GPR-berekening c.q. de behaalde score wordt de Inschrijving beoordeeld overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 van deze leidraad.

De in te dienen GPR-berekening dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De berekening is uitgevoerd in GPR Gebouw versie 4.4.
- De berekening is geaccordeerd door een erkende GPR Gebouw Expert (Bewijs accordering aanleveren).
- De Expertstatus dient bij de inschrijving te worden aangetoond.
- Er worden minimaal twee berekeningen gemaakt. Voor de woningen wordt gekozen voor gebouwtype 'woongebouw'. Voor de plint wordt het gebouwtype gekozen dat het meest voorkomend is (in oppervlakte VVO) in het plan voor de plint. De scores worden gecombineerd tot

één score volgens het document 'Invoer niet-standaard situaties in GPR Gebouw 4' (zie bijlage XX) en met behulp van het rekenmiddel uit 'Rekenhulpmiddelen GPR Gebouw - versie april 2024' (beschikbaar via de GPR Gebouw software). Daarbij wordt voor het combineren van de scores de GPR-Gebouw berekening van het meest voorkomende gebouwtype in de plint gebruikt als referentie voor de totale plint. Bij het combineren van de scores worden daarom de scores van de betreffende berekening ingevoerd, maar van het VVO van de totale plint.

- Van beide berekeningen dient een uitdraai toe te zijn gevoegd van de GPR-Gebouw met in ieder geval de weergave van de resultaten en de gekozen maatregelen per thema, zie ook figuur 1.
- Een uitdraai van de MPG-berekening en BENG berekening die achter de GPR Gebouw berekening ligt dient te zijn toegevoegd.
- Er dient een toelichting op de scores te worden meegeleverd van maximaal 1 A4. Indien meer pagina's worden aangeleverd, worden de extra pagina's (2 en verder) niet beoordeeld.
- De gemiddelde GPR-Gebouw score wordt afgerond naar één (decimaal) achter de komma.
- De inschrijver dient zelfbeschikking te hebben over een GPR-Gebouw licentie, of dient gebruik te maken van de licentie van een externe organisatie.

Printen	
Module	Berekening
Resultaten	<input checked="" type="checkbox"/>
Proceskwaliteit	<input type="checkbox"/>
Langer thuiswonen	<input type="checkbox"/>
Energie	<input checked="" type="checkbox"/>
Milieu	<input checked="" type="checkbox"/>
Gezondheid	<input checked="" type="checkbox"/>
Gebruikskwaliteit	<input checked="" type="checkbox"/>
Toekomstwaarde	<input checked="" type="checkbox"/>

Figuur 1 Meegeleverde uitdraai GPR Gebouw

2.3. Minimum eisen

De inschrijving dient te voldoen aan de hieronder toegelichte minimum eisen. Deze eisen zijn strikt en niet onderhandelbaar. Indien een inschrijving niet voldoet aan deze minimum eisen wordt de inschrijving uitgesloten van verdere beoordeling.

- Prijs
 - Minimale grondbieding van € 4.600.000 (zegge: vier miljoen zeshonderdduizend drie miljoen negenhonderdduizend euro) excl. BTW en incl. afkoopsom parkeerplaatsen.
- Programma
 - Minimaal 150 woningen, waarvan:
 - Minimaal 40% van het aantal woningen (= minimaal 60 woningen) valt in de categorie vrije sector koop en/of huur. De minimale omvang is 50 m2 GBO.
 - Minimaal 40% (= minimaal 60 woningen) valt in de categorie middeldure huur (Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023), waarvan:
 - 40%-60% in de categorie "middeldure huur 1".
 - 40%-60% in de categorie "middeldure huur 2".
 - Voor de invulling van de overige woningen (20% = minimaal 30 woningen) is de inschrijver vrij om één van de bovenstaande categorieën te kiezen of een combinatie daarvan.
 - Van het totaal oppervlak m2 VVO (conform NEN 2580) aan publiek programma in de plint is minimaal 40% van het totaal oppervlak in VVO in m² (conform NEN 2580) ingevuld met publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter conform de omschrijving in het RPvE en de definitie in deze leidraad (zie paragraaf 2.2.2);

- Bouwplan voldoet aan het vigerende omgevingsplan en blijft binnen de uitgiftegrens;
- Plint krijgt vrije verdiepingshoogte van minimaal 4m.
- Minimaal 60% van het kaveloppervlak (minus benodigde m² ten behoeve van installaties en zonnepanelen) komt terug als horizontaal geprojecteerd groen conform de omschrijving in de hoofdstukken 4 en 5 van het RPvE;
- Minimaal 20% van het verticaal gebouwd oppervlak komt terug als verticaal geprojecteerd groen conform de omschrijving in de hoofdstukken 4 en 5 van het RPvE.

2.4. Wijziging van partijen

Een wijziging van de uitgenodigde inschrijver (waaronder één van de combinanten) is in beginsel niet toegestaan, tenzij daarvoor schriftelijke toestemming van de gemeente is verkregen. Hiervan zou bijvoorbeeld sprake kunnen zijn bij rechtsopvolging onder algemene of bijzonder titel in de positie van de inschrijver als gevolg van bijvoorbeeld fusie, faillissement, etc. De nieuwe inschrijver/ combinant dient in ieder geval aantoonbaar te voldoen aan de oorspronkelijk vastgestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

2.5. Gestanddoeningstermijn

Voor de Inschrijving geldt een gestanddoeningstermijn van tenminste 90 dagen na inschrijving, met dien verstande dat de Inschrijver die als tweede is gerangschikt in de inschrijvingsfase, zijn Inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dient iedere Inschrijver de Inschrijving tenminste gestand te doen tot één (1) week na uitspraak in kort geding.

2.6. Ontvangstbevestiging

Na het indienen van de Inschrijving ontvangt de Inschrijver een TenderNed-bericht met de bevestiging van de ontvangst. Indien dit bericht uitblijft, wordt de Inschrijver aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

3. GUNNINGSCRITERIA

De Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van prijs en kwaliteit. Alle Inschrijvingen dienen te voldoen aan de opgave, de vereisten en de randvoorwaarden die door de Gemeente aan de uitgifte en ontwikkeling zijn gesteld.

3.1 Gunningscriteria

Gunning geschiedt op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Voor het onderdeel Prijs (Grondbieding) kunnen maximaal 400 punten worden verdiend. Voor het onderdeel Kwaliteit kunnen maximaal 600 punten worden verdiend.

De inschrijving wordt als volgt beoordeeld:

3.1 Gunnings-criteria	Subgunnings-criteria	Beoordelings-aspecten	Document	%	Maximum aantal punten
3.2 Prijs (Grondbieding)	3.2 Prijs	Prijs	Inschrijvingsbiljet	40%	400
3.3 Kwaliteit	3.3.1 Programma	3.3.1.1. Wonen	Bouwplan	15%	50
		3.3.1.2. Maatschappelijk plint	Bouwplan		100
	3.3.2 Duurzaamheid	3.3.2.1. Ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie	Bouwplan	30%	150
		3.3.2.2 Integrale duurzaamheid gebouw	GPR-berekening		150
	3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit	3.3.3.1 Architectonische uitstraling	Bouwplan	15%	100
			3.3.3.2 Gebouw/OR		Bouwplan
Totaal		100%			1000

In het RPvE wordt onderscheid gemaakt tussen **eisen**, **ambities** en **wensen**:

- **Eisen** zijn minimumeisen waaraan het bouwplan onvoorwaardelijk moet voldoen. Indien een inschrijving hier niet aan voldoet, wordt deze uitgesloten van verdere beoordeling (zie paragraaf 2.3).
- **Ambities en wensen** zijn elementen die voor de gemeente van toegevoegde waarde zijn en daarom meewegen in de beoordeling via een puntensysteem. Afwijken hiervan is toegestaan, maar heeft gevolgen voor de score:
 - Wordt bij een beoordelingsaspect van een subgunningscriterium **onvoldoende of matig** aan de ambities voldaan, dan worden voor dit onderdeel **geen punten** toegekend.
 - Wordt **voldoende, goed of boven verwachting** voldaan aan de ambities, dan worden **punten toegekend** afhankelijk van de mate van aansluiting.
- Voor het gunningscriterium '**ruimtelijke kwaliteit**' geldt een aanvullende voorwaarde: in hoofdstuk 5 van het RPvE zijn naast ambities ook wensen opgenomen. De hoogste score ('**boven verwachting**') kan bij dit criterium alleen worden toegekend als het plan voor het betreffende onderdeel **minimaal**

'goed' voldoet aan de gestelde ambities én tevens aantoonbaar **invulling geeft aan de geformuleerde wensen**.

Beoordeling van de Inschrijvingen aan de gunningscriteria vindt plaats conform het onderstaande beoordelingskader. Er wordt een waarderingsscore toegekend op basis van de mate waarin het in te dienen document aan het betreffende criterium voldoet. De waarderingsscore is afhankelijk van het maximaal te behalen punten per categorie. Specifiek voor het selectiecriterium Ruimtelijke kwaliteit is er naast de in deze tabel genoemde eisen en ambities ook sprake van wensen.

Waardering	Toelichting	Cijfer	%
<i>Voldoet boven verwachting</i>	De wijze van invulling toont duidelijke meerwaarde ten opzichte van de eisen en ambities in het RPvE. De wijze van invulling inspireert en verrast doordat wordt aangetoond dat meer dan de eisen en ambities in het RPvE op overtuigende wijze in het bouwplan zijn verwerkt.	10	100%
<i>Voldoet goed</i>	DE wijze van invulling sluit goed aan bij de eisen en ambities in het RPvE. De wijze van invulling toont aan dat alle eisen en ambities in het RPvE op overtuigende wijze zijn verwerkt.	8	80%
<i>Voldoet voldoende</i>	De wijze van invulling sluit voldoende aan bij de eisen en ambities in het RPvE. De wijze van invulling toont aan dat het merendeel van de eisen en ambities in het RPvE zijn verwerkt.	6	60%
<i>Voldoet onvoldoende/matig</i>	De wijze van invulling sluit onvoldoende aan bij de eisen en ambities in het RPvE. De wijze van invulling toont aan dat een beperkt deel van de eisen en ambities in het RPvE zijn verwerkt.	0	0%

3.2 Prijs (grondbieding)

De Grondbieding moet gelijk zijn aan of hoger dan de door de Gemeente vermelde **Minimale Grondbieding van € 4.600.000,-** (zegge: ~~vier miljoen zeshonderdduizend drie miljoen negenhonderdduizend~~ euro) excl. BTW en incl. afkoopsom parkeerplaatsen. Inschrijvingen onder de Minimale Grondbieding zullen als ongeldig terzijde worden gelegd. Binnen 30 dagen na definitieve gunning dient de geselecteerde partij een aanbetaling van 10% van de Koopprijs te betalen aan de Gemeente.

Uitgangspunt bij het bepalen van de minimale grondbieding is het programma zoals dat is opgenomen in hoofdstuk 3 van het RPvE, bij de minimum eisen (paragraaf 2.3) en in de Koopovereenkomst (Bijlage XVIII).

Voor het onderdeel grondbieding kunnen maximaal **400 punten** worden verdiend. Daarbij wordt uw grondbieding zoals in bijlage XVII Inschrijvingsbiljet is opgenomen gehanteerd. De hier aangeboden Grondbieding maakt onlosmakelijk deel uit van de eventuele Koopovereenkomst.

Conform de Nota Parkeernormen 2020 dient de parkeerbehoefte voor het te realiseren programma, dat niet wordt gerealiseerd op eigen terrein, te worden afgekocht. Voor de onderhavige tender dient de afkoopsom onderdeel uit te maken van de grondbieding die de inschrijvers doen in de inschrijvingsfase. Het uitgangspunt is dat bewoners en werknemers met een parkeervergunning gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeercapaciteit in de directe omgeving.

De inschrijvers worden in de inschrijvingsfase beoordeeld op basis van de meerprijs die zij bieden t.o.v. de gehanteerde minimale grondprijs. De Inschrijving met de hoogste Grondbieding ontvangt de maximum score van 400 punten. De score van de overige Inschrijvers wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

$$cijfer = \frac{bieding}{hoogste\ bieding} \times 400$$

De score wordt afgerond op **hele** punten waarbij pas naar boven wordt afgerond bij $\geq 0,5$.

3.3 Kwaliteit

Voor de gestelde eisen aan de kwalitatieve inschrijving (waaronder het maximum aantal pagina's) verwijzen wij u naar paragraaf 2.2 van de tenderleidraad.

3.3.1 Kwaliteitscriterium: Programma

Dit kwaliteitscriterium dient opgenomen te worden in het door u ingediende bouwplan. De gemeente geeft een integrale beoordeling per Beoordelingsaspect.

3.3.1.1. Visie op wonen

Wij verzoeken u concreet aan te geven hoe bij dit thema invulling is gegeven aan de ambities uit paragraaf 3.1 van het RPvE en op welke wijze de visie op dit thema (onderdeel wonen) concreet is verwerkt in het bouwplan. Wij verzoeken u minimaal in te gaan op de volgende onderdelen:

- Wat zijn de specifieke eigenschappen en kwaliteiten van de aangeboden woningen en voor welke doelgroepen zijn deze woningen daarom aantrekkelijk?
- Wat voor concrete maatregelen en toezeggingen worden voorgesteld om de gewenste doorstroming te stimuleren en hoe wordt dit geborgd?
- Hoe wordt concreet invulling gegeven aan het thema "wonen in gemeenschappelijkheid"?
 - Wordt een deel van het woonprogramma ingevuld met geclusterd wonen?
 - Zijn er gemeenschappelijke binnen- en/of buitenruimten opgenomen die aan het wonen zijn gekoppeld?
 - Wat zijn de specifieke eigenschappen en kwaliteiten van de gemeenschappelijke binnen- en/of buitenruimten?

3.3.1.2. Visie op de maatschappelijke plint (het publieke programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter)

Wij verzoeken u concreet aan te geven hoe bij dit thema invulling is gegeven aan de ambities uit paragraaf 3.2 van het RPvE en op welke wijze de visie op dit thema concreet is verwerkt in het bouwplan. Wij verzoeken u minimaal in te gaan op de volgende onderdelen:

- Welke concrete functies c.q. huurders worden voorgesteld als invulling van het publieke programma/voorzieningen met maatschappelijk karakter?
- Op welke wijze komt het thema ontmoeten tot uiting bij de voorgestelde invulling van dit publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter?
- Welke maatregelen worden concreet voorgesteld om te borgen dat het publieke programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter voor minimaal 10 jaar kan worden geëxploiteerd?

3.3.2 Kwaliteitscriterium: Duurzaamheid

Dit kwaliteitscriterium dient opgenomen te worden in het door u ingediende bouwplan. Daarnaast dient u een GPR-gebouw berekening aan te leveren.

3.3.2.1. Visie op ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie

Wij verzoeken u concreet aan te geven hoe bij dit thema invulling is gegeven aan de ambities uit hoofdstuk 4 van het RPvE en op welke wijze de visie op dit thema concreet is verwerkt in het bouwplan. Wij verzoeken u minimaal in te gaan op de volgende onderdelen:

Ecologie en biodiversiteit:

- Hoe wordt invulling gegeven aan de ambitie om natuur integraal onderdeel van het gebouw te laten zijn?
- Welke maatregelen worden genomen om de benoemde vijf doelsoorten te bedienen?
- Hoe wordt geborgd dat vanaf aanvang volwassen en kwalitatief hoogwaardig groen wordt gerealiseerd?
- Hoe is het duurzaam beheer en onderhoud van het collectief groen voor de lange termijn geborgd?

Klimaatadaptatie:

- Op welke wijze wordt hemelwater zoveel als mogelijk opgevangen, opgeslagen en hergebruikt?
- Op welke wijze wordt bovenop de minimum eisen (zie paragraaf 2.3) invulling geven aan de ambitie om horizontale en verticale oppervlakten binnen de kavel maximaal in te vullen met groen?

3.3.2.2. Integrale duurzaamheid gebouw: GPR gebouw berekening

Voor het beoordelen van de integrale duurzaamheid van het gebouw, waaronder energie en circulariteit, dient een GPR Gebouw berekening te worden aangeleverd. Bij het bepalen van de gunningscriteria wordt gebruik gemaakt van een ondergrens in de berekening op basis van een analyse van de ambities in hoofdstuk 4 van het RPvE. De Inschrijver kan daarnaast bij een oplopende score geleidelijk meer punten behalen. Hieronder volgt een toelichting op het bepalen vanaf welk moment punten kunnen worden gescoord (de ondergrens) en hoe de schaal van punten toekenning eruit ziet. De motivatie voor deze wijze van beoordelen is dat op deze wijze de Inschrijvers met de een-na-beste of twee-na-beste score ook ruim voor zijn inspanningen kan worden beloond. Als beloning voor het realiseren van deze ambities wordt daarnaast een bonussysteem toegepast, om te voorkomen dat nummer 1 en 2 qua score zeer dicht bij elkaar liggen.

Bij deze methodiek is het van belang om de ondergrens te bepalen waar punten voor worden gescoord. Om te bepalen om welke wijze GPR Gebouw wordt ingezet als gunningscriteria zijn een aantal referentieberekeningen gemaakt. Zo is een referentieberekening gemaakt van een gebouw dat voldoet aan het bouwbesluit en de ambities uit de 'Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling' (LDGO) van de gemeente Almere. Ook is een referentieberekening gemaakt van een gebouw dat ook nog voldoet aan de eisen en ambities uit het RPvE. Hieronder is weergegeven welke resultaten hieruit komen.

	Referentieberekening 1 Referentiegebouw dat voldoet aan ambities LDGO	Referentieberekening 2 Referentiegebouw dat voldoet aan ambities LDGO en eisen en ambities RPvE
Energie	7,5	7,5
Milieu	6,0	6,5
Gezondheid	6,6	6,7
Gebruikskwaliteit	7,1	7,2
Toekomstwaarde	6,6	7,3
Gemiddeld	6,7	7,0

Referentieberekening 2 heeft aangetoond dat de verwachte score, als wordt voldaan aan zowel de ambities uit de 'Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling' als de eisen en ambities van het RPvE, de score 7,0 is.

Conform deze referentieberekening moeten minimaal de volgende scores per thema worden behaald.

Energie	7,5
Milieu	6,5
Gezondheid	6,7
Gebruikskwaliteit	7,2
Toekomstwaarde	7,3

Minimale eisen GPR Gebouw per thema

Zodra wordt voldaan aan de minimum eisen per thema kunnen punten worden verkregen als de gemiddelde score hoger is dan 7,0.

Gemiddeld gewogen GPR Gebouw score (boven) en toegekende punten (onder)																				
7*	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9
0	5	10	15	20	25	31	37	43	49	55	63	71	79	87	95	104	113	122	131	140
*Een 7,0 of lager of er wordt niet voldaan uit één van de minimale eisen uit tabel 1																				

Scoringstabel GPR Gebouw

Daarnaast wordt gewerkt met een bonussysteem. Daarbij geldt dat de inschrijver met de hoogste GPR gebouw score 10 extra bonuspunten krijgt, waardoor het onderscheid met de nummer 2 groter wordt. Hierdoor kunnen in totaal 150 punten worden behaald voor het gunningscriterium 'integrale duurzaamheid'.

3.3.3 Kwaliteitscriterium: Ruimtelijke kwaliteit

Dit kwaliteitscriterium dient opgenomen te worden in het door u ingediende bouwplan.

3.3.3.1. Architectonische uitstraling

Wij verzoeken u concreet aan te geven hoe dit thema invulling is gegeven aan de ambities en wensen uit hoofdstuk 5 van het RPvE. Wij verzoeken u om minimaal in te gaan op de volgende onderdelen:

- Hoe wordt invulling gegeven aan een architectuur die eigentijds, robuust, sculpturaal, warm en rijk is in materiaalgebruik en detaillering?
- Hoe wordt invulling gegeven aan een gebouw met een heldere maar gevarieerde volumeopbouw met voldoende gelaagdheid, diepte, rijkheid en plasticiteit in de gevel?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de detaillering in de gevels rijk en zorgvuldig is uitgevoerd?
- Op welke wijze wordt bovenop de minimum eisen (zie paragraaf 2.3) invulling gegeven aan de ambitie om horizontale en verticale oppervlakten binnen de kavel maximaal in te vullen met groen?

3.3.3.2. Relatie tussen gebouw en openbare ruimte

Wij verzoeken u concreet aan te geven hoe bij dit thema invulling is gegeven aan de ambities en wensen uit hoofdstuk 5 van het RPE. Wij verzoeken u om minimaal in te gaan op de volgende onderdelen:

- Wat is de vrije verdiepingshoogte van de plint van het gebouw?
- Op welke wijze is invulling gegeven aan de gewenste transparantie van de plint?
- Op welke wijze zijn de entrees van de woningen en het publieke programma vormgegeven?

4 BEOORDELING INSCHRIJVINGEN

4.1 Beoordeling volledigheid en geldigheid

De door de Inschrijvers ingediende documenten worden door de Gemeente eerst getoetst op volledigheid en geldigheid. Indien wordt geconstateerd dat een Inschrijving niet volledig is en het betreft een kennelijke fout c.q. eenvoudig te herstellen gebrek, dan stelt de gemeente de betreffende Inschrijver hiervan op de hoogte. Vervolgens wordt de Inschrijver gedurende twee (2) dagen in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde fout te herstellen. De aanvulling c.q. het herstel mag nooit leiden tot een inhoudelijke wijziging van de Inschrijving.

4.2 Beoordeling kwalitatieve documenten

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid worden de documenten, waaruit blijkt hoe de inschrijver aan de door de gemeente gestelde kwaliteitscriteria wil voldoen (kwalitatieve documenten), beoordeeld door een beoordelingscommissie. Deze beoordelingscommissie heeft geen kennis genomen van de financiële documenten. De leden van de beoordelingscommissie bestuderen, onafhankelijk van elkaar, de kwalitatieve documenten. Vervolgens wordt in overleg tussen de leden van de beoordelingscommissie per kwaliteitscriterium in consensus een bijbehorende score vastgesteld.

De beoordelingscommissie bestaat uit vijf personen. Naast de Projectmanager Gebiedsontwikkeling zijn dat medewerkers van de Gemeente met de volgende expertise:

- Duurzaamheid
- Sociaal Stedelijke Ontwikkeling
- Architectuur, stedenbouw en landschap
- Gronduitgifte en vastgoedbeleid

De beoordeling welke Inschrijving de winnende Inschrijving is, wordt bepaald aan de hand van de gunningscriteria en de gunningsmethodiek, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

4.3 Gelijke score

Indien twee of meer Inschrijvers een gelijke score hebben behaald, wordt de Koopovereenkomst gegund aan de Inschrijver met de Inschrijving met hoogste totaalscore op de kwaliteitscriteria. Indien ook dan nog meerdere Inschrijvers een gelijke Inschrijving hebben, wordt door loting bepaald welke Inschrijver in aanmerking komt voor gunning van de Koopovereenkomst.

4.4 Verificatie

De gemeente heeft de mogelijkheid om met de winnende Inschrijver een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de Inschrijving zorgvuldig te controleren en verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de Inschrijving terzijde gelegd en de betreffende Inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan Inschrijver nummer 2 in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de Inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

4.5 Voorlopige gunning en opschortende termijn

De Gemeente maakt de uitkomst aan alle Inschrijvers bekend. Deze bekendmaking vormt de 'voorlopige gunningsbeslissing'. De Gemeente verzendt de voorlopige gunningsbeslissing via elektronische weg aan de Inschrijvers.

Nadat de Gemeente de uitkomst aan de Inschrijvers bekend heeft gemaakt, neemt de Gemeente een opschortende termijn in acht van 10 kalenderdagen. Binnen die termijn gaat de Gemeente niet over tot sluiting van de Koopovereenkomst en wachtkamerovereenkomst. Gedurende die termijn bestaat ook de mogelijkheid tot het maken van bezwaar. De Inschrijver dient een eventueel bezwaar tegen de

voorgenomen gunningsbeslissing binnen 10 kalenderdagen na het bekendmaken van die beslissing aanhangig te maken in de vorm van een kort geding procedure bij de bevoegde rechter. Deze termijn betreft een vervaltermijn. Een bezwaar dat aanhangig wordt gemaakt nadat laatstbedoelde termijn is verstreken, is niet ontvankelijk.

4.6 Definitieve gunning

Indien de opschortende termijn is verstreken en er geen bezwaar is gemaakt, dan wel de ingediende bezwaren ongegrond zijn verklaard, kan de Gemeente overgaan tot 'definitieve gunning'.

Indien de Gemeente overgaat tot definitieve gunning dan geschiedt dit als volgt. De definitieve gunningsbeslissing vindt plaats in de vorm van een ondertekende schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Inschrijver. De Gemeente verzendt de definitieve gunningsbeslissing via elektronische weg aan de Inschrijver. Door het verzenden van de gunningsbeslissing aanvaardt de gemeente het aanbod van de winnende Inschrijver zoals bedoeld in artikel 6:217 BW en komt de Koopovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het stand komen van de Koopovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de Koopovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Koopovereenkomst door beide partijen wordt ondertekend.

4.7 Onkostenvergoeding

De geselecteerde Inschrijvers die zich voor de inschrijvingsfase hebben ingeschreven en de opdracht niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een éénmalige onkostenvergoeding van € 20.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing en gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1, een volledige en geldige inschrijving hebben gedaan en de inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De partij aan wie de opdracht definitief gegund wordt, ontvangt geen onkostenvergoeding.

LET OP: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding.

4.8 Wachtkamerregeling

De Gemeente zal met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een wachtkamerovereenkomst sluiten volgens het model dat is bijgevoegd (bijlage XIX). In de wachtkamerovereenkomst is onder meer bepaald dat de als tweede in rangorde geëindigde Inschrijver de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de wachtkamerovereenkomst. De Gemeente behoudt zich overeenkomstig de wachtkamerovereenkomst het recht voor om, in geval geen Koopovereenkomst tot stand komt met de winnende Inschrijver, in geval van voortijdige beëindiging van de Koopovereenkomst met de winnende Inschrijver of in geval de Koopovereenkomst met de winnende Inschrijver nietig wordt verklaard of vernietigd, de Koopovereenkomst te sluiten met de Inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving. Door in te schrijven verklaart de Inschrijver dat hij bereid is de wachtkamerovereenkomst uit te voeren en de Koopovereenkomst te sluiten, indien de Gemeente daartoe overgaat. Met de definitieve gunning aan de winnende Inschrijver komt deze wachtkamerovereenkomst automatisch tot stand tussen de Gemeente en de Inschrijver die als tweede is geëindigd in rangorde. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de wachtkamerovereenkomst door beide partijen ondertekend wordt.