Gemeente Almere

1e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1e Nota van Inlichtingen behorend bij de bij de offerteaanvraag “Uitgifte bouwgrond EKO-1 Almere t.b.v. Projectmatige woningen in blokken C2 en C4”gemeente Almere, met ons kenmerk IA2025.03.07.

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 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 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 1de 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 derde Nota van Inlichtingen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. **2 juni 2025** gepubliceerd op TenderNed, inclusief de volgende twee bijlagen:
AANGEPAST Model-concept koopovereenkomst tender C2 en C4 – EKO1 en AANGEPASTE Tenderleidraad EKO, Blok C2 en C4 – DEFINITIEF.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Meergezinswoningen /appartementen	Wij zien Beneden-bovenwoning en Beneden-boven-bovenwoningen ook als Meergezinswoningen/appartementen. Ziet de gemeente Almere dat ook zo vanuit deze uitvraag?	De Gemeente gaat bij deze akkoord met Meergezinswoningen uitgevoerd als appartementen, Benedenwoningen, Bovenwoningen en/of Appartement(en) op een Benedenwoning mits de Woningen voldoen aan de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (BKP). In de model-concept Koopovereenkomst en Tenderleidraad zijn een aantal definities toegevoegd danwel aangepast. Deze aangepaste documenten zijn gelijktijdig met de Nota van Inlichtingen toegevoegd aan TenderNed, zie: AANGEPAST Model-concept koopovereenkomst tender C2 en C4 – EKO1 en AANGEPASTE Tenderleidraad EKO, Blok C2 en C4 – DEFINITIEF. De vorige versies van deze documenten komen hiermee te vervallen. De gevraagde Competentie 2 uit de Tenderleidraad (paragraaf 4.2.2) blijft ongewijzigd van toepassing. De uitgangspunten m.b.t. 'Betaalbaar' zoals opgenomen in de Tenderleidraad en model-concept Koopovereenkomst en het aantal (16), waarvan 8 Betaalbaar blijven ook ongewijzigd.

Gemeente Almere

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Onderwerp</th><th>Vraag</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td>2</td><td>Betaalbaar</td><td>Kunt u aangeven hoe het bedrag van 405.000,- euro VON is vastgesteld als betaalbaar? Kunnen wij dit in bijvoorbeeld raadsstukken terugvinden? Voor welk jaar geld dit bedrag en hoe werkt de indexering voor aankomende jaren?</td><td>De grens voor betaalbare koopwoningen is voor 2025 door de Rijksoverheid vastgesteld op 405.000,- euro. Zie: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/10/22/bovengrens-nhg-stijgt-naar-%E2%82%AC-450.000-euro-afsluitpremie-verlaagd-naar-04

In de notitie ‘Volkshuisvesting in Almere: een trendbreuk’ document is in paragraaf 1.1.2. een en ander opgenomen inzake middenhuur en betaalbare koop. Deze notitie is door het college van Almere vastgesteld. Zie: https://documentwijzer.raadvanalmere.nl/app/document?url=https:%2F%2Fapi.notubiz.nl%2Fdocument%2F14879380%2F1

Wij hebben voor deze Tender het voornoemde Rijksoverheidsbeleid aangehouden. Voor deze Tender geldt dat het bedrag van € 405.000,- niet (meer) wordt geïndexeerd.</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Planning</td><td>De tenderplanning achten wij erg kort om een op basis van het BKP een goede bieding te kunnen doen, Hierbij verzoeken wij u dan ook om de datum voor uiterlijke indiening Inschrijving te verlengen naar 14 juli 2025?</td><td>De gemeente gaat akkoord met het aanpassen/wijzigen van de Planning Tenderprocedure en verlengt deze met twee weken. Hieronder de aangepaste/gewijzigde planning.

Overige planningen en/of datums uit de Tenderleidraad blijven ongewijzigd.

<table>
<tr><td>30-6-2025 om 12.00 uur</td><td>Uiterlijke indiening Inschrijving</td></tr>
<tr><td>14-7-2025</td><td>Voorlopig gunningsbeslissing</td></tr>
<tr><td>14-7-2025 - 25-7-2025</td><td>Bezwaartermijn</td></tr>
<tr><td>28-7-2025</td><td>Definitieve gunningbeslissing</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>4</td><td>Aansluitbijdragen en voorwaarden</td><td>Wat bedragen de aansluitkosten op de verplichte "Energievoorziening Poort"? Wat zijn de aansluitvoorwaarden?</td><td>Alle voorwaarden vanuit Vattenfall zijn terug te vinden op https://www.vattenfall.nl/voorwaarden/

Hieronder vindt u een kostenoverzicht vanuit Vattenfall. De gemeente Almere is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk in welke vorm dan ook voor een aanpassing in de kosten en/of aansluitvoorwaarden vanuit Vattenfall. De ontwikkelende-/realiserende partij dient ten alle tijden zelf navraag te doen, en afstemming te zoeken met Vattenfall.</td></tr>
</table>

Gemeente Almere

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			VATTENFALL **Projectbijdragen stadswarmte voor kleinverbruik 2025** (prijspeil 1 januari 2025) **Project:** Almere Poort **Plaats:** Almere Eenmalige aansluitbijdrage gereguleerd t/m 100 kW € 4.340,00 Kostendekkingsbijdrage (KDB) project € 2.807,00 Projectbijdrage met comfort warm tapwater (CW) klasse t/m 4 **€ 7.147,00** * Eenmalige aansluitbijdrage gereguleerd t/m 100 kW € 4.340,00 Kostendekkingsbijdrage (KDB) project aansluiting vanuit de weg € 3.411,00 Projectbijdrage met comfort warm tapwater (CW) klasse t/m 4 aansluiting vanuit de weg **€ 7.751,00** Eenmalige aansluitbijdrage per meter meerlengte gereguleerd € 325,00 Kostendekkingsbijdrage per meter meerlengte (KDB) € 27,00- Projectbijdrage per meter meerlengte (PBD) € 298,00 Toeslag op PBD voor verzwaring naar CW klasse 5 € 219,00 Toeslag op PBD voor verzwaring naar CW klasse 6 € 1.645,00 Aanpassing in bestaande situatie (=montagetarief)** € 134,00 ** ook van toepassing bij individuele aansluiting bij hoogbouw* *** Voor plaatsing in bestaande woningen geldt aanvullend het montagetarief.* *Voorzover niet anders vermeld zijn alle bedragen exclusief btw.*
5	Prijspeil 2025	Document Leidraad; 1.3 Definities ‘Betaalbaar’ VON prijs € 405.000 klopt het dat deze prijs de gehele looptijd “vast is” of betreft dit prijspeil 2025? En met welke indexreeks mag dan worden rekening gehouden?	Zie het antwoord op vraag 2.