

50 middenhuur woningen Veld 17 in Nobelhorst

Leidraad tenderprocedure gronduitgifte
Selectie- en inschrijffase

Referentienummer IA2024.09.07

Datum ~~09-05-2025~~

16-06-2025

Foto: Luchtfoto's Top-Shot.nl



Versie	1.0 2.0
Status	Definitief
Aantal bijlagen	18
Opgesteld door	GO
Bestandsnaam	Tenderleidraad – selectiefase en inschrijffase

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	5
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	5
1.2	Tenderprocedure	5
1.3	Netcongestie	5
1.4	Definities	6
1.5	Communicatie via TenderNed en contactpunt	7
1.6	Planning tenderprocedure	7
1.7	Leeswijzer	8
2.	Omschrijving van de overeenkomst	9
2.1	Aard en omvang van de overeenkomst	9
2.2	Plaats te verkopen object	14
2.3	Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden	15
3.	Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding	16
3.1	Voorschriften	16
3.2	Vragenronde en inlichtingen	16
3.3	Indienen van de Aanmelding	17
3.4	Eén Aanmelding	17
3.5	Beroep op een derde	17
3.6	Volledige en tijdige Aanmelding	17
3.7	Ontvangstbevestiging	18
3.8	Beoordeling Aanmeldingen en selectie	18
4.	Eisen aan de Gegadigden	20
4.1	Uitsluitingsgronden	20
4.2	Indienen Intentieovereenkomst met de Belegger	21
4.3	Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	21
4.4	Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid Gegadigde	21
4.5	Geschiktheidseisen inzake technische en beroepsbekwaamheid Belegger	22
5.	Selectie en bezwaar	23
5.1	Selectie	23
5.2	Selectiebeslissing en bezwaar	23
5.3	Wegvallen Gegadigde	23
6.	Het indienen van een Inschrijving	24
6.1	Indiening Inschrijving Partijen dienen hun Inschrijving in TenderNed in te dienen.	24
6.2	Volledige en tijdige Inschrijving	24
6.3	Inschrijvingsbiljet	24
6.4	Schetsplan	25
6.5	Wijziging van partijen	26
6.6	Gestanddoeningstermijn	26
6.7	Ontvangstbevestiging	26
7.	Eisen aan de Inschrijving	27
7.1	Minimumeisen Schetsplan	27
7.2	Toetsingscommissie	29
8.	Gunningscriterium	30
8.1	Prijscriterium	30
9.	Toetsen Inschrijvingen	31
9.1	Beoordeling volledigheid en geldigheid	31
9.2	Toetsen documenten	31
9.3	Gelijke grondbieding	31
9.4	Verificatie	31
9.5	Voorlopige gunning en opschortende termijn	31
9.6	Definitieve gunning	31

9.7 Wachtkamerregeling

32

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
I. Inschrijvingsbiljet	Word-bestand
II. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
III. Referentieformulier 1 en 2	Word-bestand
IV. Intentieovereenkomst	Word-bestand
V. Verklaring 'Bezit minimaal 1.000 woningen en langdurige exploitatie'	Word-bestand
VI. Inrichtingsplan veld 17	pdf-bestand en DGN-bestand
VII. Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst 'Wonen in het Groen, d.d. 22 mei 2021	pdf-bestand
VIII. Kavelpaspoorten Bouwkavels d.d. april 2025	pdf-bestand
IX. Uitgiftetekeningen 1. 92530081 – Kavels op het eiland 2. 92529384 – Kavels aan de markt 3. 92529393 – Kavels aan de Dorpsroute 4. 92529412 – Kavels aan de bomenweide en de Nobellaan 5. 92530080 – Kavels aan de groenstrook	pdf-bestand
X. Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023	pdf-bestand
XI. Definitief model Koopovereenkomst v2 20250616	pdf-bestand
XII. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
XIII. Erratum bij Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
XIV. Definitief model Wachtkamerovereenkomst	pdf-bestand
XV. Beeldregieteam – doel en werkwijze	pdf-bestand
XVI. Merkboek Nobelhorst d.d. april 2023	pdf-bestand
XVII. Huisstijl handboek Nobelhorst	pdf-bestand
XVIII. Gebiedsbranding Nobelhorst	pdf-bestand

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de leidraad behorende bij de tender voor het sluiten van een Koopovereenkomst met één partij voor de uitgifte van een zevental bouwkavels, bestemd voor de ontwikkeling van 50 Betaalbare Huurwoningen (zo genaamde middenhuur) in het Plangebied Marktdorp, veld 17 van Nobelhorst te Almere. De partij heeft een intentieovereenkomst gesloten met een Belegger die de woningen Betaalbare Huurwoningen zal kopen en daarna minimaal 25 jaar zal gaan exploiteren als Betaalbare Huurwoningen.

De Gemeente hanteert hiervoor een tenderprocedure met voorselectie. De procedure is opgedeeld in twee fasen: een selectiefase en een inschrijvingsfase. Op basis van de openbare aankondiging kunnen geïnteresseerde partijen hun interesse kenbaar maken door middel van het indienen van een verzoek tot deelneming (hierna te noemen: Aanmelding).

De Gemeente is voornemens drie (3) Gegadigden te selecteren voor de inschrijvingsfase. De Inschrijver die in de inschrijvingsfase de Inschrijving met de hoogste prijs heeft ingediend, komt in aanmerking voor gunning van de Koopovereenkomst.

1.2 Tenderprocedure

De Gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend zal worden gemaakt op de website van de Gemeente en op TenderNed. Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Op de tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing. Verder zijn nadrukkelijk 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 Aanmelding in te dienen, stemt de Gegadigde in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad zijn bepaald.

De Gemeente is niet verplicht te gunnen c.q. de Koopovereenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Gegadigden / 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 Netcongestie

De Inschrijver is ermee bekend en aanvaardt voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het bouwplan.

1.4 Definities

In de onderhavige leidraad en de overige tenderstukken, dient te worden verstaan onder:

- **'Aanmelding'**: de aanmelding van de onderneming (rechtspersoon) om mee te doen aan de tenderprocedure.
- **'Aw 2012'**: Aanbestedingswet 2012.
- **Belegger**: (1) een professionele beleggingsinstelling of pensioenfonds in de zin van de Pensioenwet; en/of (2) een vut-fonds en/of spaarfonds in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen **verzekeringsmaatschappijen**; en/of (3) een juridische entiteit waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren zoals gesteld bij 1 of 2; en/of (4) een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is of een daarmee wegens een andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; en/of (5) een institutionele belegger of beleggingsfonds, zoals omschreven in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft); en/of (6) een private investeerder **(niet zijnde een institutionele belegger) zonder institutionele status**, zoals gedefinieerd in artikel 1:1 Wet op financieel toezicht (Wft) die een langetermijnperspectief heeft met een meerjarige beleggingshorizon zoals een familiefonds.
- **Betaalbare Huurwoning**: een Huurwoning met een huurprijs van maximaal € 1.184,82 per maand, prijspeil 1 januari 2025. Deze maximale huurprijs komt overeen met de liberalisatiegrens van de Wet betaalbare huur (hierna te noemen Wbh) die volgens het Woningwaarderingstelsel (hierna te noemen WWS) uitgaat van 186 punten **(per 1 januari 2025)**.
- **'Bouwkavel'**: onderdeel van de Onroerende zaak, één van de (te verkopen) percelen grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
- **'Gegadigde'**: onderneming (rechtspersoon) die is geselecteerd in de selectiefase en uitgenodigd voor de inschrijffase.
- **'Gemeente'**: de gemeente Almere.
- **'Grondbieding'**: het (totaal)bedrag dat de Inschrijver aanbiedt als koopprijs voor de Onroerende Zaak.
- **'Inschrijver'**: onderneming (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan. **Let op! De Inschrijver wordt bij definitieve gunning Koper van de grond. Het is NIET toegestaan om de Koopovereenkomst voortvloeiend uit deze tenderprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten.**
- **'Inschrijving'**: de aanbieding (offerte) van de Inschrijver.
- **'Koopovereenkomst'**: De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond in veld 17 Nobelhorst te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 50 Betaalbare Huurwoningen, op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet.
- **'Koper'**: de winnende Inschrijver met wie de Gemeente (door definitieve gunning) de Koopovereenkomst sluit.
- **'Onroerende Zaak'**: bestaande uit zeven (7) (te verkopen) percelen (Bouwkavels) grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
- **'Plangebied'**: het Marktdorp, fase 3 van Nobelhorst, veld 17 is daar een deelgebied van.
- **'Schetsplan'**: een 2D-maatgevoerde situatietekening en 3D-impressie, die een ruimtelijke vertaling zijn van het Programma passend binnen het Beeldregieplan en Kavelpaspoort. Het Schetsplan is onderdeel van de Inschrijving.
- **'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'**: verklaring die als bijlage II bij deze tenderleidraad is gevoegd, waarin de Inschrijver aangeeft of hij voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.
- **'Woningcorporatie'**: Een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

1.5 Communicatie via TenderNed en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling. Contactpersoon voor deze procedure is: mevrouw Caroline Reiling, team Inkoop & Subsidie. Indien er een storing is in TenderNed is zij te bereiken via het algemene telefoonnummer van Gemeente Almere: 14 036.

Het is niet toegestaan personen in de organisatie van de Gemeente in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed. Het is niet toegestaan inzake de tender rechtstreeks te communiceren met andere medewerkers van de Gemeente. Indien dit verbod wordt overtreden en de Gemeente van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van de tenderprocedure.

1.6 Planning tenderprocedure

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

Datum	Activiteit
12-05-2025	Publicatie aankondiging op TenderNed
26-05-2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
12-06-2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
27-06-2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen
11-07-2025	Voorlopige Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 7 kalenderdagen)
25-07-2025	Uiterste datum voor aanleveren Intentieovereenkomst en Verklaring 'Bezit minimaal 1.000 woningen en langdurige exploitatie'
28-07-2025	Definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving
	Zomervakantie
29-08-2025 vóór 12.00 uur 04-09-2025 vóór 12:00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
12-09-2025 18-09-2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
03-10-2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van onvoorwaardelijke Inschrijvingen
17-10-2025	Gunningbeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)

28-10-2025	Definitieve gunningbeslissing en tot stand komen Koopovereenkomst
Datum	Activiteit
30 kalenderdagen na def. gunning	10% Aanbetaling koopprijs 30 kalenderdagen na definitieve gunning
6 maanden na def. gunning	VO voorleggen aan beeldregieteam ter goedkeuring
9 maanden na def. gunning	DO voorleggen aan beeldregieteam ter goedkeuring
1 november 2026	Uiterste datum levering Onroerende Zaak

1.7 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit negen (9) hoofdstukken en achttien (18) bijlagen. Het eerste hoofdstuk bevat de inleiding. Hoofdstuk 2 geeft een nadere omschrijving over de uit te geven grond en de opgave. Hoofdstukken 3 tot en met 5 gaan over de selectiefase, namelijk de Aanmelding, eisen aan Gegadigde en de selectieprocedure. In hoofdstuk 6 tot en met 9 wordt de inschrijvingsfase toegelicht. Eerst wordt het procedurele verloop van de Inschrijving beschreven. Daarna worden de eisen aan de Inschrijving benoemd en tot slot bevatten hoofdstuk 8 en 9 informatie over gunningscriterium 'prijs' en de toetsing van de inschrijving.

2. OMSCHRIJVING VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Aard en omvang van de overeenkomst

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

Uitgifte voorwaarden:

Door deelname aan deze procedure, gaat de Gegadigde onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met alle uitgiftevoorwaarden.

Conform de bijgevoegde Koopovereenkomst (bijlage XI) en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Almere (bijlage XII), en het Erratum AV 2019 (bijlage XIII) zijn bij deelname aan deze procedure onder andere (maar niet uitsluitend) de volgende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- De koopprijs voor de Onroerende Zaak is minimaal € 2.215.000,- vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting;
- Binnen 30 kalenderdagen 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 op 1 november 2026;
- De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van 50 Betaalbare Huurwoningen;
- De woningen zijn bestemd voor de (ver)huur conform voorwaarden gestelde in de Koopovereenkomst;
- De Koper is ten behoeve van de Onroerende Zaak een bedrag verschuldigd voor afkoop van parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor 70 parkeerplaatsen bedraagt het bedrag € 209.440,- vrij van BTW;
- De Koper is ten behoeve van de Onroerende Zaak een bedrag verschuldigd voor een éénmalige startbijdrage (zogenoeten entreegeld) aan het buurtschap. Het bedrag bedraagt € 10.000,-, namelijk € 200,- per woning vrij van BTW;
- De Koper is ten behoeve van de Onroerende Zaak een bedrag verschuldigd voor een éénmalige bijdrage aan de gebiedsbranding in Nobelhorst. Voor 50 woningen komt dit uit op een bedrag van in totaal € 25.000,- exclusief BTW.
- 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.

Randvoorwaarden ontwikkeling:

- Een woning bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap;
 - blauw omkaderd: 18 woningen krijgen één of twee lagen met kap
 - rood omkaderd: 32 woningen krijgen twee lagen met kap
- Beukmaat is minimaal 4,8 meter en maximaal 5,4 meter. In het inrichtingsplan is uitgegaan van een beukmaat van 5,4 meter;
- Een eengezinswoning met 1 laag met kap heeft een oppervlakte van minimaal 70 m² GBO (categorie 3);
- Een eengezinswoning met 2 lagen met kap heeft een oppervlakte van minimaal 90 m² GBO (categorie 3);
- Het Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst 'Wonen in het Groen, d.d. 22 mei 2021 is het kader voor de ontwikkeling (bijlage VII);
- Kavelpaspoort per Bouwkavel d.d. april 2025 (bijlage VIII);

Het inrichtingsplan voor veld 17 is vastgesteld en als bijlage VI toegevoegd. Hierop staat onder andere, maar niet uitsluitend, opgenomen: materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelplekken met voorstel voor toestellen, ondergrondse containers, verlichting en de parkeerplekken. Het kan voorkomen dat het inrichtingsplan nog op punten wordt gewijzigd. Op het inrichtingsplan staat de openbare ruimte ingetekend. De openbare ruimte wordt aangelegd en beheerd door de gemeente en blijft zodoende ook in eigendom van de gemeente.



Figuur 1: Veld 17 met de locatie van de Bouwkavels en aantal woningen. (blauw: minimaal één laag met kap, rood: minimaal twee lagen met kap)

Randvoorwaarden programma middenhuur

De Gemeente zet met deze Tender in op Betaalbare Huurwoningen voor middeninkomens. De Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 (bijlage X) is op 14 september 2023 vastgesteld door de raad en is het uitgangspunt voor deze Tender.

Aan deze Betaalbare Huurwoningen worden de volgende eisen en randvoorwaarden verbonden:

- Er is sprake van 50 zelfstandige grondgebonden woningen die gedurende een termijn van tenminste 25 jaar vanaf de eerste ingebruikname van de woningen worden verhuurd conform de voorwaarden voor categorie 3, zoals opgenomen in de Koopovereenkomst;
- De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na de eerste ingebruikname van de woningen worden verkocht (uitponden) en worden overgedragen als koopwoning of worden verhuurd in het vrije segment onder de dan geldende wet en regelgeving;
- Iedere afzonderlijke woning is grondgebonden en heeft één of twee bouwlagen en een kap conform de kavelpaspoorten (Bijlage VIII);
- De Betaalbare Huurwoningen worden in lijn met de “Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023” verhuurd. De maximale huurprijzen worden per categorie naar rato gekoppeld aan de Gebruiksoppervlakte (GBO) per woning. Afhankelijk van de grootte

van de te realiseren woningen zullen de maximale huren conform die van categorie 3 van de tabel in artikel 22 van de in de Koopovereenkomst bedragen. De tabel in de Koopovereenkomst gaat uit van prijspeil 1 januari 2025.

- De Betaalbare Huurwoningen mogen alleen toegewezen worden aan een specifieke doelgroep van huurders met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrenzen, zoals aangegeven in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet. De volgende maximale inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2025 (prijspeil 2025):

Type huishouden:	Inkomensgrens middeninkomens:
Eenpersoonshuishouden	€ 67.366,-
Meerpersoonshuishouden	€ 89.821,-
- Voorrangsregeling bij toewijzing: Huurders die in Almere een Sociale Huurwoning van een Woningcorporatie achterlaten, en die op het moment van inschrijving onder de doelgroep voor Betaalbaar Huurwoningen vallen, krijgen voorrang op huurders die niet een Sociale Huurwoning in Almere achterlaten.
- De minimale inkomenseis voor een Betaalbare Huurwoning mag niet hoger zijn dan 48 maal de Kale Huurprijs per maand die op dat moment gevraagd mag worden voor de betreffende Betaalbare Huurwoning.
- In lijn met artikel 10c lid 1 b (prijsopslag) van de Wet betaalbare huur is de Belegger gerechtigd om, indien voor 1 januari 2028 is gestart met de bouw van de Betaalbare Huurwoningen, gedurende een periode van 20 jaar de maximale Kale Huurprijs, zoals gesteld in artikel 22 lid 2 van de Koopovereenkomst, te verhogen met 10 procent. Na deze periode van 20 jaar valt de maximale Kale Huurprijs voor een periode van vijf jaar terug naar het geïndexeerde niveau, zoals gesteld in artikel 22 lid 2 van de Koopovereenkomst.

Toetsing ontwerpen door het Beeldregieteam bij Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO)

Er is een beeldregieteam voor het Marktdorp Nobelhorst opgericht. Het beeldregieteam bewaakt de kwaliteit van zowel de ontwerpen van de gebouwen als van de openbare ruimte en zorgt dat de ambities die in het Beeldregieplan zijn beschreven, worden gehaald. Het Beeldregieplan is zowel bedoeld voor de projectmatige ontwikkeling als voor particulier opdrachtgeverschap om sturing te geven bij het ontwerpen van de woningen, overgang openbaar privé en openbare ruimte. Het beeldregieteam ziet erop toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldregieplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten.

Het beeldregieteam bestaat uit twee adviseurs op het gebied van stedenbouw en architectuur. Het beeldregieteam beoordeelt zowel de ontwerpen als de inpassing in de context. Het toetsingskader voor het beeldregieteam is het beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst 'Wonen in het Groen, d.d. 22 mei 2021 (bijlage VII).

Beoordelingsproces

Het beeldregieteam dient in alle stappen van het ontwerpproces te worden meegenomen. Hierdoor kan het beeldregieteam meedenken aan de voorkant van het proces en meegroeien met de ontwerpen van de woningen.

Door vroeg in gesprek te gaan met het beeldregieteam, wordt voorkomen dat ontwerpen die ver zijn uitgewerkt in een laat stadium onverwachts door het beeldregieteam worden afgewezen.

Direct na definitieve gunning, maar nog voor het ontwerpproces wordt opgestart, vindt een startoverleg tussen de ontwikkelaar en het beeldregieteam plaats. Het hoofddoel bij het eerste gesprek is om met elkaar kennis te maken, het Schetsontwerp te bespreken en het proces en de planning te bespreken.

De ontwerpen van de woningen doorlopen na definitieve gunning twee stadia: voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). Het VO en DO van het Bouwplan worden aan het beeldregieteam voorgelegd en van een advies voorzien.

Het definitief ontwerp dient altijd plenair te worden besproken in het beeldregieteam. Zonder een positief advies van het beeldregieteam mag er dus geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Vergaderdata en agenderen van ontwerpen

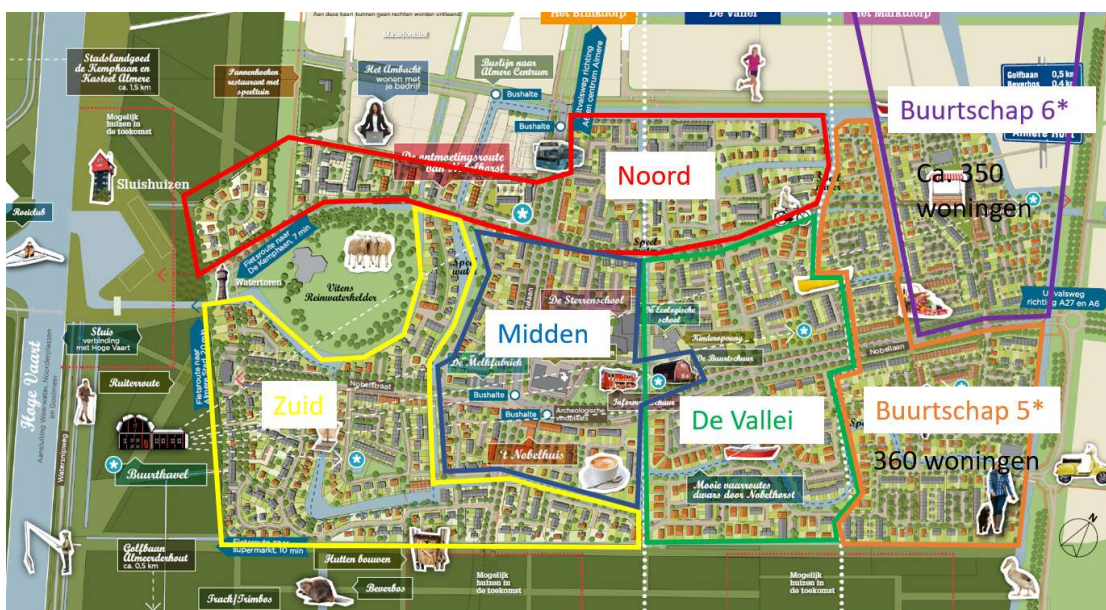
Het beeldregieteam vergadert elke 2^e donderdag van de maand. Een ontwerp dat in het beeldregieteam wordt behandeld, moet tenminste 5 werkdagen voorafgaande aan het overleg worden aangeleverd bij het beeldregieteam. Een beoordeling c.q. voorlegging in het beeldregieteam wordt altijd gevolgd door een schriftelijk advies in de vorm van een door het beeldregieteam geaccordeerd verslag (per mail).

Buurtschappen en buurtkavel

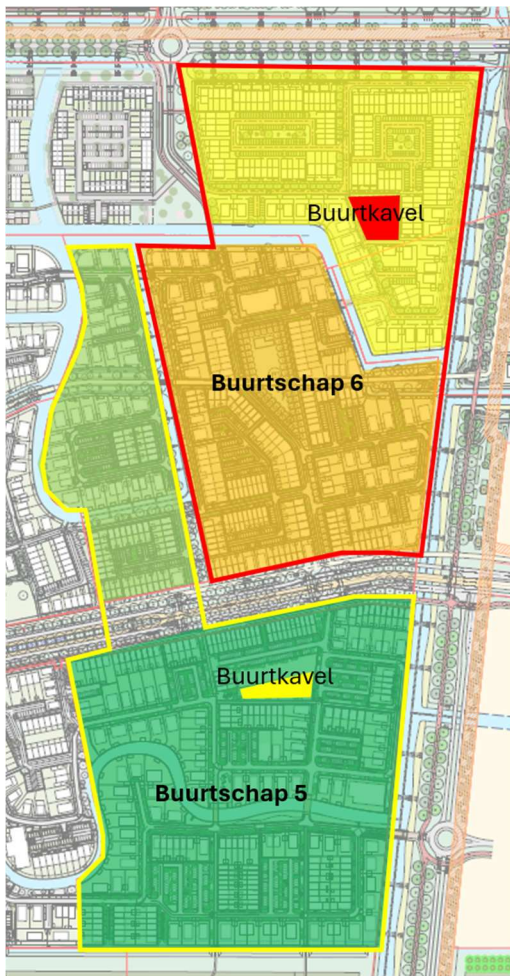
In Nobelhorst zijn buurtschappen opgericht ter ondersteuning van de sociale cohesie in de wijk. Dit is uniek in Nederland. Ieder huishouden in Nobelhorst is lid van een eigen buurtschap (ongeveer 400 voordeuren per buurtschap). De Gemeente helpt bij het opstarten van het buurtschap. Er zijn inmiddels vier buurtschappen actief; ervaringen worden onderling gedeeld. Voor de bewoners in bouwvelden 16 en 17 geldt dat zij lid worden van de binnenkort op te richten buurtschappen 5 en 6.

Bewoners zijn verplicht lid te worden van het buurtschap waar hun woning in ligt. Deze verplichting moet vanuit de ontwikkelaar worden doorgelegd naar de Belegger (verhuurder van de woningen) en worden opgenomen in het koopcontract met de Belegger. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de Koper een eenmalige startbijdrage (zogenoeten entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro) per woning aan het buurtschap. Daarnaast is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het buurtschap jaarlijks vastgesteld.

Per buurtschap wordt een buurtkavel ter beschikking gesteld van circa 1.000 m² groot. De buurtkavel wordt door de Gemeente in bruikleen gegeven aan het buurtschap. Op deze kavel mag het buurtschap in samenspraak met haar leden bepalen wat er op de buurtkavel wordt gerealiseerd en hoe het terrein wordt gebruikt en beheerd. Denk aan een speeltuin, moestuin, kas, buurtschuur. Er is veel mogelijk. De buurtkavel voor 'buurtschap 5' ligt in veld 16. De buurtkavel voor 'buurtschap 6' krijgt een plek in toekomstige planontwikkeling in bouwveld 18.



Figuur 2: De indeling van de buurtschappen in Nobelhorst. De indeling voor buurtschap 5 en 6 is indicatief en in afwachting van het besluit van college B en W.



Figuur 3: Indicatieve verdeling buurtschap 5 en 6 met de locatie van de buurtkavels (verkavelingen van veld 18 en fase 5 zijn in concept), indeling is in afwachting van het besluit van college B en W.

Gebiedsbranding

De gebiedsbranding is vanaf het begin van de ontwikkeling van Nobelhorst consequent ingezet. Alle partijen in het gebied werken nauw samen aan de genoemde onderdelen. De Gemeente stelt hiervoor middelen en coördinatie ter beschikking. Hiervoor rekent de Gemeente een eenmalige financiële bijdrage van € 500,- per woning. Deelname is verplicht.

De gebiedsbranding van Nobelhorst, 'Het dorp van Almere' wordt uitgevoerd op basis van het merkboek Nobelhorst van maart 2023 (bijlage XVI).

Doel van de gebiedsbranding

- Waarmaken van de dorpse ambitie van Nobelhorst.
- Het Nobelhorst verhaal eenduidig vertellen.
- Effectieve database in stand houden t.b.v. vlotte verkoop en verhuur van het aanbod gedurende de gebiedsontwikkeling van Nobelhorst.
- Bijdragen aan trots en verbinding van iedereen die werkt in/aan en/of woont in Nobelhorst nu en in de toekomst.

Uitgangspunten

- Regie/opdrachtgeverschap van de gebiedsbranding ligt voor 100% bij de gemeente Almere. Ontwikkellende marktpartijen worden geïnformeerd, mogen adviseren, maar beslissen niet.
- Dekking van de begroting is verantwoordelijkheid van de gemeente Almere.
- Alle ontwikkelende marktpartijen voor koop en (Betaalbare) Huurwoningen dragen een vast bedrag per woning bij.

Verdere toelichting en informatie over gebiedsbranding staat in bijlage XVIII.

Bouwcommunicatie en bouwplaats

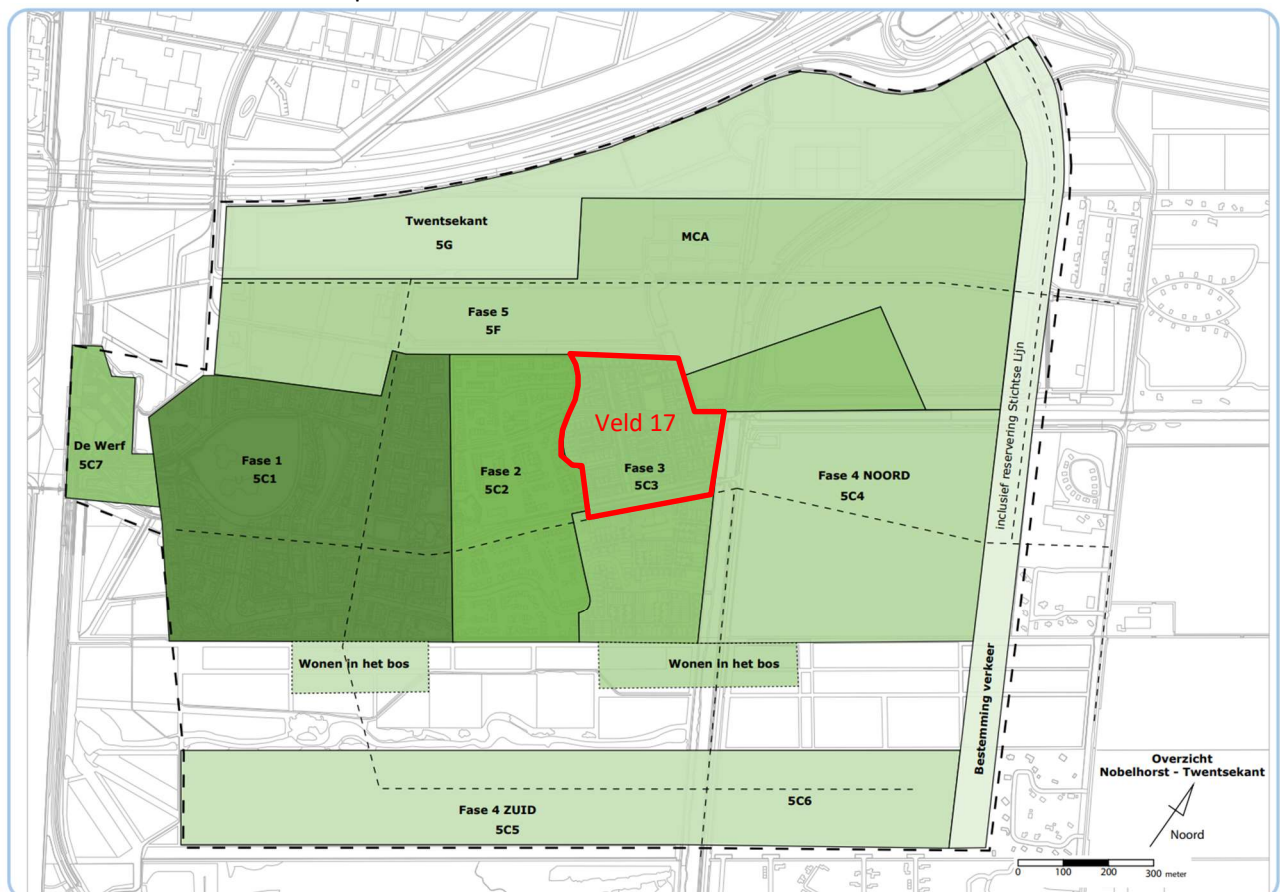
De Bouwkavels zijn een van de laatste percelen van veld 17 die worden ontwikkeld. Hierdoor kan het zijn dat werkterrein beperkt is. Het werkterrein c.q. bouwplaats dient afgestemd te worden met de Gemeente. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten nodig.

De Gemeente hecht grote waarde aan goede communicatie met de omgeving. Zowel in het traject van de planvorming als het traject van de realisatie. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk maar dient dit af te stemmen met de Gemeente. De ontwikkelaar zal in ieder geval de omwonenden informeren over de uitwerking van het Schetsplan naar een definitief ontwerp. Daarna worden de omwonenden geïnformeerd over de verdere planning rondom de realisatie.

2.2 Plaats te verkopen object

NL - Almere.

De Bouwkavels liggen in de wijk Nobelhorst in Almere Hout in Nederland. Veld 17 is één van de drie velden in fase 3 het Marktdorp.



Figuur 3: Overzicht fasering Nobelhorst, locatie veld 17

Plangebied veld 17

Veld 17 is het tweede veld uit fase 3, Het Marktdorp. Dit veld is op te delen in twee verschillende buurten: De Eilanden en Het Dorpshart. De twee buurten wordt gescheiden door groen en water. In 2024 is er gestart met bouwen in veld 17.

De bouwkavels ten behoeve van de 50 woningen liggen in veld 17 in de buurten De Eilanden en Het Dorpshart. In het Dorpshart ligt ook het Marktpllein. Dit plein is een centrale plek in de wijk voor ontmoeting en recreatie. Uit recent onderzoek blijkt dat horeca of een kiosk op die locatie niet haalbaar is. In de toekomst zal een participatiebijeenkomst worden gehouden om de (toekomstige) bewoners van veld 17 te informeren en mee te laten denken over de inrichting van het Marktpllein.



Figuur 4: Veld 17 met de locatie van de Bouwkavels. Nummering correspondeert met de kavelpaspoorten

2.3 Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden

Op de te gunnen Koopovereenkomst zal Nederlands recht van toepassing zijn.

Tevens zullen op de te gunnen Koopovereenkomst de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere en het Erratum Algemene Voorwaarden 2019 van toepassing zijn.

3. PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

3.1 Voorschriften

Tijdens deze tenderprocedure gelden verschillende voorschriften waaraan Gegadigden zich door het indienen van een Aanmelding onvoorwaardelijk conformeren.

3.2 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indienen naar aanleiding van de stukken. 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 uitsluitende oordeel van de Gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende nota van inlichtingen. Inschrijvers kunnen hier niet op rekenen en/of rechten aan ontleen.

Door de Gemeente na verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumenten en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de nota van inlichtingen kan de Gemeente tevens punten in de leidraad wijzigen. Het is van belang dat Gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen Aanmelding, 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. In geval van op- en aanmerkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de Koopovereenkomst of de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV2019), dient Gegadigde tijdig een tegenvoorstel te doen onder verwijzing naar het betreffende artikel. De Gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen.

Gegadigde 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 Gegadigde 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 Gegadigde weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Gegadigde de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

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

3.3 Indienen van de Aanmelding

Partijen dienen hun Aanmelding 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 Aanmelding. Het indienen van de Aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een Aanmelding of 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 de Gegadigden naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. Gegadigden kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

3.4 Eén Aanmelding

Ten aanzien van het indienen van een Aanmelding geldt het volgende:

- Een onderneming mag zich slechts eenmaal aanmelden, alleen zelfstandig. Een aanmelding als combinatie wordt niet toegestaan;
- Aanmelding door ondernemingen die tot één en dezelfde holding behoren, is slechts toegestaan indien door de ondernemers wordt aangetoond dat de Aanmeldingen in onafhankelijkheid zijn opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst of anderszins in gevaar komt. Na een verzoek hiertoe van de Gemeente dienen de Gegadigden binnen vijf werkdagen de bewijsstukken hiervoor in te dienen. Indien niet kan worden aangetoond dat de Aanmeldingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, dan leidt dit tot uitsluiting van de betreffende Gegadigden.
- Een Belegger mag slechts eenmaal een intentieovereenkomst aangaan met een gegadigde (en mag dan niet tevens zelf inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een holding).

3.5 Beroep op een derde

De Gegadigde kan zich – om aan de door de Gemeente (onder par. 4.4) gestelde geschiktheidseisen te voldoen – beroepen op de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van een derde, namelijk die van een Belegger. In alle andere gevallen is een beroep op een derde niet toegestaan.

De Gegadigde dient binnen vijf **kalender**dagen na een verzoek daartoe van de Gemeente een schriftelijke en rechtsgeldige verklaring van deze derde te overleggen waaruit blijkt dat de Gegadigde over de noodzakelijke middelen van deze derde (zijnde een Belegger) kan beschikken en (in geval van een beroep op de technische bekwaamheid / beroepsbekwaamheid) deze derde daadwerkelijk zal inzetten bij het nakomen van de Koopovereenkomst, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op de derde van toepassing zijn, onverlet het recht van de Gemeente om nadere bewijsstukken op te vragen.

Indien een beroep wordt gedaan op een derde, namelijk die van een Belegger, dan dient de Belegger ook middels het UEA (bijlage II) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA van deze derde dient binnen 14 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing aangeleverd te worden.

3.6 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Gegadigden dragen de verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Aanmelding.

Te laat ingediende Aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigden bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Gegadigden dienen daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed te raadplegen. 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 Aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Aanmelding		
Wat?	Model?	Opmerking
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument Gegadigde	Conform bijlage II	Rechtsgeldig ondertekenen door Gegadigde.
2. Referentieformulier competentie 1	Conform bijlage III-1 Referentieformulier competentie 1.	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform format en het gestelde in paragraaf 4.4.
3. Referentieformulier competentie 2	Conform bijlage III-2 Referentieformulier competentie 2.	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform format en het gestelde in paragraaf 4.4.
4. Uittreksel handelsregister KVK Gegadigde	n.v.t.	Maximaal 3 maanden oud.
Binnen 14 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing aanleveren		
Wat?	Model?	Opmerking
5. Intentieovereenkomst met Belegger	Conform bijlage IV	Rechtsgeldig ondertekenen door Gegadigde en Belegger.
6. Verklaring 'Bezit minimaal 1.000 woningen en langdurige exploitatie'	Conform bijlage V	Rechtsgeldig ondertekenen door Belegger.
7. Uniform Europees Aanbestedingsdocument Belegger	Conform bijlage II	Rechtsgeldig ondertekenen door Belegger.
8. Uittreksel handelsregister KVK Belegger	n.v.t.	Maximaal 3 maanden oud.

Het is Gegadigden 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 Aanmelding en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

3.7 Ontvangstbevestiging

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

3.8 Beoordeling Aanmeldingen en selectie

De ingediende Aanmeldingen worden door de Gemeente eerst beoordeeld op de formele voorschriften. Voorts wordt door de Gemeente beoordeeld of de Gegadigden voldoen aan de door de Gemeente

gestelde geschiktheidscriteria en de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn (zie hoofdstuk 4). Indien meer dan drie (3) Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de Gemeente aan de hand van loting de drie (3) Geselecteerde Gegadigden bepalen die door mogen naar de inschrijvingsfase (zie hoofdstuk 5 en verder), mits zij tijdig een getekende Intentieovereenkomst, een getekende Verklaring 'Bezit minimaal 1.000 woningen en langdurige exploitatie' en een ondertekende UEA na voorlopige selectie kunnen overleggen aan de Gemeente.

4. EISEN AAN DE GEGADIGDEN

4.1 Uitsluitingsgronden

Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

De Gemeente hanteert de dwingende uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012. Deze uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Daarnaast heeft de Gemeente in het UEA aangekruist welke facultatieve uitsluitingsgronden ex artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 van toepassing zijn op de onderhavige tenderprocedure.

Gegadigden en Belegger dienen middels het UEA (bijlage II) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA van de Gegadigde dient bij aanmelding te worden ingediend en de UEA van de Belegger dient na voorlopige selectiebeslissing te worden ingediend. Indien één of meerdere van de uitsluitingsgronden op de Gegadigden (of één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband) en Belegger van toepassing zijn, zal de Gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

Ten aanzien van de bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente eveneens aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de Gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist en een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat de Gegadigde en Belegger aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze documenten hoeven nog niet bij aanmelding te worden ingediend. Alleen de Geselecteerde Gegadigden met Belegger dienen deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen 5 kalenderdagen in te dienen.

Let op! De Gemeente wijst de Gegadigden en Belegger erop dat het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden de nodige tijd in beslag neemt. Gegadigden en Belegger wordt derhalve aangeraden tijdig een aanvraag hiervoor te doen.

Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege Poetins inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een circulaire uitgegeven met daarin de details over dit sanctiepakket. Deze circulaire is geplaatst op de website van Pianoo¹. Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige tenderprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket geldt de volgende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure zijn:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

¹ [Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen – 14 april 2022 \(pianoo.nl\)](https://pianoo.nl/circulaire-nieuw-sanctiepakket-rusland-gevolgen-voor-overheidsaanbestedingen-14-april-2022)

Door zich aan te melden, verklaart Gegadigde en Belegger dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is

4.2 Indien Intentieovereenkomst met de Belegger

De Gegadigde dient middels een door de Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst aan te tonen dat zij op hoofdlijnen afspraken heeft gemaakt met de Belegger over het afnemen van de 50 Betaalbare Huurwoningen voor langdurige exploitatie door deze Belegger. De Intentieovereenkomst dient binnen twee weken na voorlopige selectiebeslissing ondertekend te worden en te zijn ontvangen door de Gemeente. Een Belegger mag niet met meerdere Ontwikkelaars een Intentieovereenkomst aangaan in relatie tot deze tender. Indien de Gemeente niet of niet tijdig een geldige, door de Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst heeft ontvangen conform bijgevoegd model (bijlage IV), dan zal Gegadigde worden uitgesloten. De Gegadigde mag geen wijzigingen aanbrengen aan het bijgevoegde model.

4.3 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

De Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseis voldoen:

Continuïteit: er zijn geen signalen dat de continuïteit van de Gegadigde in het geding is.

Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dient de Gegadigde en de Belegger het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De Gemeente kan de Gegadigde en Belegger binnen 14 kalenderdagen verzoeken om op kosten van de Gegadigde en Belegger een verklaring van een accountant te overleggen over de jaarrekeningen van de afgelopen 3 jaar waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven. Dit betekent in ieder geval dat de account geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseis inzake financieel-economische draagkracht leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

4.4 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid Gegadigde

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid dient de Gegadigde minimaal één (1) referentieproject en maximaal twee (2) referentieprojecten in te dienen, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat de Gegadigde over onderstaande competenties beschikt. De referentie mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment van Aanmelding, dat wil zeggen dat de oplevering in de afgelopen vijf (5) jaar dient te hebben plaatsgevonden.

Competentie 1: Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van tenminste 50 projectmatige grondgebonden rijwoningen in één project.

Competentie 2: Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van tenminste 50 huurwoningen (grondgebonden of appartementen) voor of samen met een Belegger in één project.

Onder 'eigen rekening en risico' wordt verstaan dat een ondernemer zich technische bekwaamheid slechts kan toerekenen indien de ondernemer de werkzaamheden waarop de technische bekwaamheid berust zelf heeft verricht. Let op: dit houdt in dat er geen beroep kan worden gedaan op een holding.

Om de technische- en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage II) te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding het referentieformulier 1 en 2 (bijlage III-1 en bijlage III-2) ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan voornoemde eisen wordt voldaan. De Gemeente kan Gegadigde verzoeken nadere bewijsstukken in te

dienen. De Gemeente behoudt zich tevens het recht voor de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren bij de referent.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

4.5 Geschiktheidseisen inzake technische en beroepsbekwaamheid Belegger

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid van de Belegger dient de Gegadigde aan te tonen dat de Belegger zijn woningvastgoed in Nederland in bezit heeft voor langdurige exploitatie.

Eis 1: Minimaal 80% van het woningbezit van de Belegger is bestemd voor langdurige exploitatie. Onder langdurige exploitatie wordt verstaan een beleggingshorizon van minimaal 15 jaar voor de door de Belegger aangekochte en aan te kopen huurwoningen.

Eis 2: De Belegger heeft minimaal 1.000 woningen in Nederland in eigendom op 1 januari 2025.

Bewijsmiddelen:

De Belegger dient de verklaring 'Bezit minimaal 1.000 woningen en langdurige exploitatie' (bijlage V) te ondertekenen en uiterlijk 14 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing te overleggen via TenderNed. De Gemeente kan de Gegadigde verzoeken om op kosten van Gegadigde een kopie van het jaarverslag, de vastgestelde beleggingsdoelen, of een vergelijkbaar bewijsmiddel, te overleggen waarin is opgenomen dat de Belegger zijn woningvastgoed in Nederland heeft aangekocht en exploiteert voor langdurige exploitatie, dat wil zeggen met een beleggingshorizon van minimaal 15 jaar. Daarbij moet aangegeven worden waar de bewijslast voor eis 1 en 2 is terug te vinden.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

5. SELECTIE EN BEZWAAR

5.1 Selectie

Indien het aantal niet-uitgesloten en geschikte Gegadigden meer dan drie (3) bedraagt, zal een nadere selectie plaatsvinden. De Gegadigden worden in dat geval bepaald aan de hand van loting. Drie (3) door loting geselecteerde Gegadigden komen in aanmerking voor een uitnodiging tot inschrijving.

Gegadigden die in aanmerking komen voor een uitnodiging tot inschrijving moeten binnen 14 kalenderdagen een met de Belegger gesloten Intentieovereenkomst (met bijbehorende verklaring) te overleggen. Indien de Gemeente niet of niet tijdig (binnen de gestelde termijn) een geldige, door de Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst conform bijgevoegd model (bijlage IV) en een door dezelfde Belegger ondertekende Verklaring conform bijgevoegd model (bijlage V) heeft ontvangen, dan wordt de Gegadigde uitgesloten.

5.2 Selectiebeslissing en bezwaar

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden die een Aanmelding hebben gedaan gelijktijdig bekend worden gemaakt. Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing, heeft hij de mogelijkheid om binnen een termijn van 7 **kalender**dagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn van 7 **kalender**dagen betreft een vervaltermijn. Indien niet binnen voornoemde datum een kort geding aanhangig is gemaakt, vervallen de rechten van Gegadigde om nog op te komen tegen de selectiebeslissing van de Gemeente.

5.3 Wegvallen Gegadigde

Indien één of meerdere van de geselecteerde Gegadigden gedurende, voorafgaand of tijdens de inschrijvingsfase (maar voor de inschrijving) alsnog afval(t)(len), heeft de Gemeente het recht (niet de plicht) op basis van de lotingsuitslag Gegadigde(n) uit te nodigen tot de Inschrijvingsfase om alsnog tot drie geselecteerde Gegadigden te komen.

De nieuw geselecteerde Gegadigde heeft eveneens 14 kalenderdagen de tijd om de gesloten Intentieovereenkomst met bijbehorende verklaring te overleggen.

6. HET INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

6.1 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

6.2 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
1. Inschrijvingsbiljet	Conform bijlage I	Rechtsgeldig ondertekenen door Gegadigde.
2. Schetsplan	Vormvrij	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden per locatie, conform het gestelde in paragraaf 6.4 en 7.1.

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.

6.3 Inschrijvingsbiljet

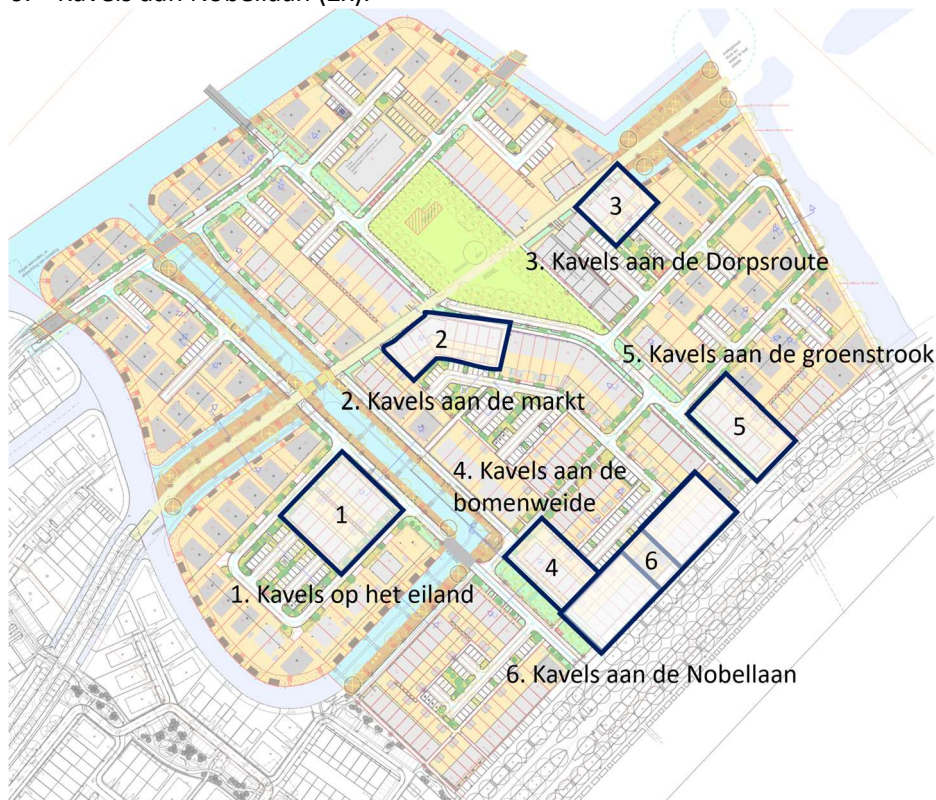
Voor het inschrijvingsbiljet dient gebruik te worden gemaakt van het model zoals opgenomen in bijlage I. Het inschrijvingsbiljet dient door de Inschrijver volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het uittreksel van de Inschrijver in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dat bij Aanmelding is ingediend. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijvingsbiljet verklaart Inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de eisen, zoals beschreven in Beeldregieplan en paragraaf 7.1, te zullen voldoen dan wel te conformeren.

6.4 Schetsplan

De Inschrijver dient bij Inschrijving een Schetsplan in voor de zes locaties. Het Schetsplan betreft de volgende locaties:

1. Kavels op het eiland;
2. Kavels aan de markt;
3. Kavels aan de Dorpsroute;
4. Kavels aan de bomenweide;
5. Kavels aan de groenstrook;
6. Kavels aan Nobellaan (2x).



Het Schetsplan dient te bestaan uit de volgende onderdelen per locatie:

- a. Eén 2D maat gevoerde situatietekening (schaal 1:200). Met hierop minimaal duidelijk te zien:
 - i. Positie van de woning op de kavel;
 - ii. Positie van de entree naar de woning;
 - iii. Positie en type van de erfafscheiding;
 - iv. Positie berging op kavel
 - v. Afmeting veranda (indien van toepassing)
 - vi. Afmeting Nobelhorst stoepje (indien van toepassing).
- b. Eén 3D impressie (hand geschetst of digitaal). Met hierop minimaal duidelijk te zien:
 - i. Type kap;
 - ii. Type stedenbouwkundig accent;
 - iii. Type veranda (indien van toepassing);
 - iv. Uitwerking verbijzondering hoek;
 - v. Aanzet gevelontwerp.

6.5 Wijziging van partijen

Een wijziging van de geselecteerde Gegadigde c.q. uitgenodigde Inschrijver 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 dient in ieder geval aantoonbaar te voldoen aan de oorspronkelijk vastgestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Indien de Belegger tussen definitieve gunning en tot levering van de grond aan de Gegadigde zijn intentieovereenkomst verbreekt, mag de Gegadigde een andere Belegger aandragen mits hij voldoet aan de eisen en randvoorwaarden van deze tender. Deze moet hij ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

6.6 Gestanddoeningstermijn

Voor de Inschrijving geldt een gestanddoeningstermijn van tenminste 90 kalenderdagen 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 twee (2) weken na uitspraak in kort geding indien door een kort geding deze 90 kalenderdagen termijn wordt overschreden.

6.7 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.

7. EISEN AAN DE INSCHRIJVING

7.1 Minimumeisen Schetsplan

De beoordeling van het Schetsplan vindt plaats volgens een kwantitatieve beoordeling. Dit Schetsplan zal door de Gemeente worden getoetst aan vier minimumeisen (randvoorwaarden) (A t/m D), zoals hieronder beschreven. In de Kavelpaspoorten (bijlage VIII), waarin in de eisen uit het Beeldregieplan (bijlage VII) nader zijn uitgewerkt per locatie, staat beschreven welke architectonische onderdelen minimaal onderdeel moeten zijn van het ontwerp.

1. Kavels op het eiland		
Eisen	Toelichting	Ja/nee
A. Stedenbouwkundig accent	Op de aangewezen locatie een verbijzondering op massa-niveau maken, één van onderstaande opties: 1. dwarskap; 2. 3 ^e laag met plat dak; 3. verhoogde kap; 4. accent volume aan hoofdvolume; 5. verschoven rooilijn.	
B. Verbijzondering hoek (4x)	a. minimaal één gevelopening c.q. raam of deur per bouwlaag;	
	b. afwijkende detaillering door minimaal één van onderstaande: - twee soorten materiaal (waarvan één materiaal baksteen is); - twee soorten metselverband.	
C. Overgang privé-openbaar	a. een haag op eigen terrein: 80 cm haaghoogte bij de voor- en zijgevel, tot de achtergevel van de woning.	
	b. een haag op eigen terrein: 180 cm haaghoogte vanaf de achtergevel van de woning.	
D. Veranda	a. je kan droog en beschut zitten;	
	b. de veranda is minimaal 1,5 meter diep	
	c. de veranda is mee ontworpen met het hoofdvolume, op één van onderstaande wijzen: - veranda over meerdere bouwlagen (doorgetrokken kap); - veranda over één bouwlaag (constructie aan hoofdvolume).	
	d. het dak en de vloer van de veranda is als één geheel ontworpen.	
	e. de vloer van de veranda ligt hoger ten opzichte van het maaiveld.	

2. Kavels aan de markt		
Eisen	Toelichting	Ja/nee
A. Stedenbouwkundig accent	Op de aangewezen locatie een verbijzondering op massa-niveau maken, één van onderstaande opties: 1. dwarskap; 2. 3 ^e laag met plat dak; 3. verhoogde kap; 4. accent volume aan hoofdvolume; 5. verschoven rooilijn.	
B. Verbijzondering hoek (3x)	a. minimaal één gevelopening c.q. raam of deur per bouwlaag;	
	b. afwijkende detaillering door minimaal één van onderstaande: - twee soorten materiaal (waarvan één materiaal baksteen is); - twee soorten metselverband.	
C. Overgang privé-openbaar	a. een haag op eigen terrein: 80 cm haaghoogte bij de voor- en zijgevel, tot de achtergevel van de woning.	
	b. een haag op eigen terrein: 180 cm haaghoogte vanaf de achtergevel van de woning.	
	c. een levende groene erfafscheiding aan de achterkant van de kavel.	
	d. de Nobelhorste stoep is minimaal 1 meter diep.	
D. Veranda	n.v.t.	n.v.t.

3. Kavels aan de Dorpsroute		
Eisen	Toelichting	Ja/nee
A. Stedenbouwkundig accent	Op de aangewezen locatie een verbijzondering op massa-niveau maken, één van onderstaande opties: 1. dwarskap; 2. 3 ^e laag met plat dak; 3. verhoogde kap; 4. accent volume aan hoofdvolume; 5. verschoven rooilijn.	
B. Verbijzondering hoek (1x)	a. minimaal één gevelopening c.q. raam of deur per bouwlaag;	
	b. afwijkende detaillering door minimaal één van onderstaande: - twee soorten materiaal (waarvan één materiaal baksteen is); - twee soorten metselverband.	
C. Overgang privé-openbaar	a. een haag op eigen terrein: 80 cm haaghoogte bij de voor- en zijgevel, tot de achtergevel van de woning.	
	b. een haag op eigen terrein: 180 cm haaghoogte vanaf de achtergevel van de woning.	
	c. een levende groene erfafscheiding aan de achterkant van de kavel.	
D. Veranda	n.v.t.	n.v.t.

4. Kavels aan de bomenweide		
Eisen	Toelichting	Ja/nee
A. Stedenbouwkundig accent	Op de aangewezen locatie een verbijzondering op massa-niveau maken, één van onderstaande opties: 1. dwarskap; 2. 3 ^e laag met plat dak; 3. verhoogde kap; 4. accent volume aan hoofdvolume; 5. verschoven rooilijn.	
B. Verbijzondering hoek (1x)	a. minimaal één gevelopening c.q. raam of deur per bouwlaag;	
	b. afwijkende detaillering door minimaal één van onderstaande: - twee soorten materiaal (waarvan één materiaal baksteen is); - twee soorten metselverband.	
C. Overgang privé-openbaar	a. een haag op eigen terrein: 80 cm haaghoogte bij de voor- en zijgevel, tot de achtergevel van de woning.	
	b. een haag op eigen terrein: 180 cm haaghoogte vanaf de achtergevel van de woning.	
	c. een levende groene erfafscheiding aan de achterkant van de kavel.	
D. Veranda	a. je kan droog en beschut zitten;	
	b. de veranda is minimaal 1,5 meter diep	
	c. de veranda is mee ontworpen met het hoofdvolume, op één van onderstaande wijzen: - veranda over meerdere bouwlagen (doorgetrokken kap); - veranda over één bouwlaag (constructie aan hoofdvolume).	
	d. het dak en de vloer van de veranda is als één geheel ontworpen.	
	e. de vloer van de veranda ligt hoger ten opzichte van het maaiveld.	

5. Kavels aan de groenstrook		
Eisen	Toelichting	Ja/nee
A. Stedenbouwkundig accent (over twee woningen)	Op de aangewezen locatie een verbijzondering op massa-niveau maken, één van onderstaande opties: 1. dwarskap; 2. 3 ^e laag met plat dak; 3. verhoogde kap; 4. accent volume aan hoofdvolume; 5. verschoven rooilijn.	
B. Verbijzondering hoek (2x)	a. minimaal één gevelopening c.q. raam of deur per bouwlaag;	
	b. afwijkende detaillering door minimaal één van onderstaande:	

	- twee soorten materiaal (waarvan één materiaal baksteen is); - twee soorten metselverband.	
C. Overgang privé-openbaar	a. een haag op eigen terrein: 80 cm haaghoogte bij de voor- en zijgevel, tot de achtergevel van de woning.	
	b. een haag op eigen terrein: 180 cm haaghoogte vanaf de achtergevel van de woning.	
	e. een gemetselde tuinmuur van minimaal 1,8 meter hoog. De muur sluit aan op de bebouwing op de kavel en op de bebouwing op de naast gelegen kavel.	
D. Veranda	n.v.t.	n.v.t.

6. Kavels aan de Nobellaan		
Eisen	Toelichting	Ja/nee
A. Stedenbouwkundig accent (over twee woningen)	Op de aangewezen locatie een verbijzondering op massaniveau maken, één van onderstaande opties: 1. verdraaide kap; 2. 3 ^e laag met plat dak; 3. opgetilde kap; 4. accent op de hoek in de vorm van een doorgetrokken dakkapel; verschoven woning.	
B. Verbijzondering hoek (1x)	a. minimaal één gevelopening c.q. raam of deur per bouwlaag;	
	b. afwijkende detaillering door minimaal één van onderstaande - twee soorten materiaal (waarvan één materiaal baksteen is); - twee soorten metselverband.	
C. Overgang privé-openbaar	a. een haag op eigen terrein: 80 cm haaghoogte bij de voor- en zijgevel, tot de achtergevel van de woning.	
	b. een haag op eigen terrein: 180 cm haaghoogte vanaf de achtergevel van de woning.	
	c. een levende groene erfafscheiding aan de achterkant van de kavel.	
D. Veranda	n.v.t.	n.v.t.

7.2 Toetsingscommissie

Voor de Toetsing van het schetsplan wordt een toetsingscommissie samengesteld. De toetsingscommissie bestaat uit medewerkers van de Gemeente met de expertise stedenbouw.

Indien één (1) van de eisen uit paragraaf 7.1 naar oordeel van de toetsingscommissie niet akkoord is (dat wil zeggen: beoordeeld met 'nee' in de laatste kolom), wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname aan deze tender.

8. GUNNINGSCRITERIUM

8.1 Prijscriterium

Gunning geschiedt op basis van de hoogste prijs.

De Inschrijving wordt beoordeeld op basis van de Grondbieding zoals ingevuld op het inschrijvingsbiljet. De Inschrijver met de hoogste Grondbieding is de winnaar van de tender.

Het bedrag dat door de Gemeente als minimum is vastgesteld voor de Grondbieding bedraagt € 2.215.000,- (zegge: tweemiljoentweehonderdvijftienduizend euro). De Grondbieding mag niet lager zijn dan voornoemd bedrag. Een Inschrijving met een Grondbieding onder € 2.215.000,- wordt als ongeldig terzijde gelegd.

9. TOETSEN INSCHRIJVINGEN

9.1 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) werkdagen 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.

9.2 Toetsen documenten

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid conform paragraaf 6.2 wordt het Schetsplan getoetst op aanwezigheid van de randvoorwaarden uit het Kavelpaspoort conform paragraaf 7.1. Indien het Schetsplan niet aan de randvoorwaarden voldoet, wordt de Inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

9.3 Gelijke grondbieding

Indien twee of meer Inschrijvers een gelijke grondbieding hebben gedaan, wordt door loting bepaald welke Inschrijver in aanmerking komt voor gunning van de Koopovereenkomst.

9.4 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 deze Inschrijver wel succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

9.5 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.

9.6 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 dient plaats te vinden 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 tot stand komen van de Koopovereenkomst is

derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de Koopovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Koopovereenkomst wordt ingevuld en door beide partijen wordt ondertekend.

9.7 Wachtkamerregeling

De Gemeente zal met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een wachtkamerovereenkomst aangaan volgens het model dat is bijgevoegd (bijlage XIV). 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 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 wordt ingevuld en door beide partijen wordt ondertekend.