

Versie 19 januari 2026
TENDERLEIDRAAD openbare procedure

**EKO-1 Almere Projectmatige woningen en
Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in
blok C1**

Tenderleidraad

Tenderprocedure verkoop grond ten behoeve van
ontwikkeling projectmatige eengezinswoningen en
appartementen + Commerciële maatschappelijke
voorziening(en).

Referentienummer	IA2025.11.01
Datum	19 januari 2026

Versie	001
Status	Definitief
Tekstgedeelte	20 pagina's
Aantal bijlagen	12
Opgesteld door	Gebiedsontwikkeling

Bestandsnaam Tenderleidraad EKO-1, restant blok C1

INHOUD

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Project in vogelvlucht	4
1.3	Definities	4
1.4	Doel tenderleidraad	5
1.5	Op de tenderprocedure toepasselijk recht en toepasselijke regels	6
1.6	Fouten, omissies en tegenstrijdigheden	6
1.7	Gegevens Gemeente	6
2.	Omschrijving van de overeenkomst	7
2.1	Aard en omvang van de overeenkomst	7
2.2	Btw en overdrachtsbelasting	7
2.3	Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen	7
2.4	Netcongestie	8
2.5	Plaats te verkopen object	8
2.6	Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden	8
2.7	Planning project	9
3.	Voorwaarden aan de procedure	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Communicatie	10
3.3	Vragenronde en inlichtingen	10
4.	Eisen aan de Inschrijver	12
4.1	Uitsluitingsgronden	12
4.2	Geschiktheidseisen	13
4.2.1.	Financiële en economische draagkracht	13
4.2.2	Eisen Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	13
5.	Gunningscriteria	14
5.1	Prijscriterium	14
6.	Het indienen van een Inschrijving	15
6.1	Wijze van inschrijving	15
6.2	Sluitingsdatum en -tijdstip Inschrijving	15
6.3	Eén inschrijving	15
6.4	Inschrijving in samenwerkingsverband (combinatie)	15
6.5	Beroep op een derde	15
6.6	Kosten inschrijving	15
6.7	Gestanddoeningstermijn	15
6.8	Overzicht in te dienen bescheiden	16
6.9	Formulier Grondbieding	16
6.10	Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument	16
7.	Beoordeling Inschrijvingen	18
7.1	Toets op volledigheid en geldigheid	18
7.2	Beoordeling Inschrijving	18
7.3	Loting bij gelijke Grondbiedingen	18
7.4	Verificatie	18
7.5	Gunningsbeslissing en opschortende termijn	18
7.6	Definitieve gunning	19
7.7	Wachtkamerregeling	19
8.	Planning Tenderprocedure	20

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd:

Nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
1. Koopovereenkomst	pdf-bestand
2. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 Gemeente Almere	pdf-bestand
3. Allonge Antispeculatiebeding bij de AV 2019 Gemeente Almere	pdf-bestand
4. Stedenbouwkundige en programmatische hoofdpzet restant stadsblok C1, New Brooklyn (november 2025)	pdf-bestand
5. Uitgiftetekening, restant C1_CONCEPT	pdf-bestand
6. Inrichtingsplan (IP)	pdf-bestand
7. Overzichtskaart blokken en Partijen EKO	pdf-bestand
8. Visie op Ecologie 2020	pdf-bestand
9. Wachtkamerovereenkomst	pdf-bestand
10. Formulier Grondbieding	word-bestand
11. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
12. Referentieformulier	word-bestand
13. 20210923_BRM3&4_Riolering	pdf-bestand

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Deze leidraad ziet op de tenderprocedure voor het sluiten van een koopovereenkomst met één partij voor de uitgifte van één perceel bouwgrond, bestemd voor: de ontwikkeling en realisatie van projectmatige grondgebondenwoningen in een rij, Appartementen en Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in het plangebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1) te Almere. De Gemeente hanteert hiervoor een openbare tenderprocedure. Op basis van de openbare aankondiging op TenderNed kunnen geïnteresseerde partijen, die voldoen aan de door de Gemeente gestelde eisen, een Inschrijving indienen. De Koopovereenkomst zal uiteindelijk worden gegund aan de Inschrijver die de Inschrijving met de hoogste Grondbieding heeft ingediend.

1.2 Project in vogelvlucht

De gemeente Almere geeft grond uit voor de ontwikkeling en bouw van woningen in Europakwartier Oost, ook wel New Brooklyn genoemd. In de wijk zijn en worden naast sociale huurwoningen, Vrije Sector huurwoningen en projectmatige Koopwoningen ook woningen in particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap ontwikkeld en gebouwd. In diverse plinten van appartementengebouwen zijn en/of worden maatschappelijke en commerciële voorzieningen gerealiseerd. De locatie van deze tender betreft het restant van bouwblok C1, te weten het perceel grond kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, nummer 6101, Bouwkavels C1.3, C1.4 en C1.5 (zie Bijlage 7 Overzichtskaart blokken en partijen EKO) en is bedoeld voor de ontwikkeling en bouw van grondgebonden projectmatige rijwoningen van 3 en 4 lagen (maximaal 22), 40 (hard getal) Appartementen en minimaal 350 m² BVO aan Commerciële maatschappelijke voorziening(en) in de plint van het Appartementengebouw. De rijwoningen en de Appartementen mogen zowel als Koopwoningen als Vrije Sector huurwoningen worden aangeboden.

1.3 Definities

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

- **'Achterpad'**: een (voet)pad gelegen achter en/of naast de woning(en) om te kunnen komen en te gaan van en naar het Openbaar Gebied;
- **'Appartement'**: een Woning van één verdieping die deel uitmaakt van het Appartementengebouw;
- **'Appartementengebouw'**: een vrijstaand woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een centrale entreehal met trappenhuis en lift, bestaand uit meerdere woonlagen, waarin zich op elke verdieping Appartementen bevinden. Een woongebouw met een galerijontsluiting of een buitenom lopende collectieve loopgang valt nadrukkelijk niet onder deze definitie.
- **'Aw 2012'**: Aanbestedingswet 2012;
- **'Bouwblok'**: een geheel van aan elkaar geschakelde Woningen en overige Vastgoed inclusief Achterpad;
- **'Bouwkavel(s)'**: het voor bebouwing met Vastgoed in aanmerking komende perceel grond, onderverdeeld in C1.3, C1.4 en C1.5, elk deel apart ook te noemen als Bouwkavel;
- **'Commerciële maatschappelijke voorziening(en)'**: voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die semi-commercieel worden geëxploiteerd, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, tandarts, huisarts, fysiotherapeut, eventueel inclusief een aandeel in het eventueel bijbehorende Achterpad, die gerealiseerd moet(en) worden in de ruimte(n) in de plint van het Appartementengebouw;
- **'Gemeente'**: de gemeente Almere;
- **'Grondbieding'**: het bedrag dat de Inschrijver aanbiedt als koopprijs voor de onroerende zaak;
- **'Huurwoning(en)'**: de Woning(en) die bestemd zijn voor de verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW;

- **'Inschrijver'**: ondernemer (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 aanbidding (offerte) van de Inschrijver onder meer bestaande uit een Grondbidding;
- **'Koopovereenkomst'**: De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond in blok C1, locatie Europakwartier Oost 1 te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 62 projectmatige woningen, op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet;
- **'Koopwoning(en)'**: de Woning(en) die op de Bouwkavel(s) worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere koper(s)/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning;
- **'Koper'**: de winnende Inschrijver met wie de Gemeente (door definitieve gunning) de Koopovereenkomst sluit;
- **'Minimale Grondbidding'**: het bedrag dat de Inschrijver minimaal moet aanbieden als Grondbidding;
- **'Openbaar Gebied'**: alle delen van het Plangebied die niet beoogd worden om als Bouwkavel te worden uitgegeven aan de Koper dan wel aan een derde en welke openbaar toegankelijk zijn;
- **'Particuliere Koper/Eindgebruiker'**: een natuurlijke persoon die een Woning/Appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven;
- **'Plangebied'**: het gebied Europakwartier Oost 1 (EKO-1);
- **'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'**: verklaring die als bijlage 11 bij deze tenderleidraad is gevoegd, waarin Inschrijver aangeeft of hij voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn;
- **'Vastgoed'**: de samenstelling van privaat terrein, gebouw(en) en bijbehoren die op een Bouwkavel is gesitueerd, waarbij als gebouw wordt aangemerkt: een voor mensen toegankelijk, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte. Het Vastgoed omvat mede het bijbehorende Achterpad;
- **'Vrije Sector Huurwoning(en)'**: Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (voor 2026 vastgesteld op € 1.228,07 per maand);
- **'Woning'**: een Woning (zoals een Appartement, Koopwoning, Vrije Sector Huurwoning), inclusief overige aanhorigheden en eventueel een aandeel in het behorende Achterpad.

1.4 Doel tenderleidraad

Deze tenderleidraad is bedoeld om de Inschrijvers nader inzicht te geven in:

- a. de tenderprocedure;
- b. te ontwikkelen locatie;
- c. de te gunnen Koopovereenkomst;
- d. de opgave;
- e. de geldende uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
- f. de gunningscriteria;
- g. de wijze waarop de Inschrijver dient in te schrijven;
- h. de wijze van beoordeling van de Inschrijvers.

1.5 Op de tenderprocedure toepasselijk recht en toepasselijke regels

Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure.

Op de tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en 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 Inschrijving in te dienen, stemt de Inschrijver in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad zijn bepaald.

1.6 Fouten, omissies en tegenstrijdigheden

De onderhavige tenderleidraad en bijbehorende bijlagen zijn met grote zorg opgesteld. Indien deze desondanks kennelijke fouten, omissies of tegenstrijdigheden bevatten, dient de Inschrijver hiervan tijdig vóór het sluiten van de inschrijvingstermijn melding te maken bij de Gemeente, zodat de Gemeente dit, indien nodig, tijdig kan herstellen. Indien Inschrijver dit nalaat en fouten, omissies of tegenstrijdigheden pas later aan de orde stelt, terwijl deze hem bekend waren of hadden moeten zijn, kan dit tot gevolg hebben dat hij zich hierop niet meer kan beroepen in een eventuele (bezwaar)procedure bijvoorbeeld tegen de (voorgenomen) gunningbeslissing.

Daarenboven hanteert de Gemeente een algemene vervaltermijn: indien de Inschrijver niet uiterlijk vijf kalenderdagen voorafgaand aan de einddatum voor het indienen van de Inschrijving een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland aanhangig heeft gemaakt over een aspect zoals hiervoor bedoeld, kan ter zake niet meer in rechte worden opgekomen, in kort geding noch in hoofdzaak. De Inschrijver gaat via indiening van zijn Inschrijving akkoord met dit verval van recht. Dit is slechts een uiterste termijn, het ligt op de weg van Inschrijver om onverwijld een kort geding aanhangig te maken, indien en zodra duidelijk is dat Inschrijver en Gemeente over een of meer essentiële punten van mening verschillen. De Gemeente handelt ten aanzien van de voortgang van de tenderprocedure naar bevind van zaken.

1.7 Gegevens Gemeente

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO). Contactpersoon voor deze procedure is: Caroline Reiling, afdeling Inkoop & Subsidie. Indien er een storing is in TenderNed is zij te bereiken via inkoop@almere.nl of via het algemene telefoonnummer van gemeente Almere: 14 036.

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 1 gevoegd bij de onderhavige tenderleidraad. In de Koopovereenkomst wordt onder meer vastgelegd wat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie zijn.

Op de uit te geven Bouwkavel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 6101 (gedeeltelijk), die bestaat uit drie bouwkavels C1.3, C1.4 en C1.5, dient het onderstaande programma te worden gerealiseerd (zie voor overzicht bijlage 7):

- Bouwkavel C1.3: een vrijstaand Appartementengebouw bestaande uit 40 Appartementen (hard getal) die als Koopwoningen en/of als Vrije Sector Huurwoningen mogen worden gerealiseerd en in de plint minimaal 350m² BVO Commerciële maatschappelijke voorziening(en). De Appartementen dienen te worden gerealiseerd in maximaal 9 woonlagen;
- Bouwkavel C1.4: maximaal 9 grondgebonden woningen bestaande uit 3 volledige bouwlagen die als Koopwoningen en/of als Vrije Sector Huurwoningen mogen worden gerealiseerd;
- Bouwkavel C1.5: maximaal 13 grondgebonden woningen bestaande uit 4 volledige bouwlagen die als Koopwoningen en/of als Vrije Sector Huurwoningen mogen worden gerealiseerd.

2.2 Btw en overdrachtsbelasting

De Gemeente verklaart dat de te verkopen Bouwkavels zijn aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd.

De Minimale Grondbieding voor alle drie de bouwkavels bedraagt € 8.006.040,-.

2.3 Verplichte afstemming met omgeving en/of andere partijen

De Koper is zich ervan bewust dat in Bouwblok C1 aaneengeschaald dient te worden gebouwd. Dit kan betekenen dat de Koper dient aan te sluiten op het Vastgoed van de eigenaren van de naastgelegen gronden dan wel dat de eigenaren van de naastgelegen gronden met hun Vastgoed dienen aan te sluiten op het Vastgoed van de Koper.

De Koper zal waar nodig en/of op aanwijzing van de Gemeente zorgdragen voor voldoende afstemming met de omgeving en/of met andere (nuts)partijen die in het Plangebied ontwikkelen, dan wel een eigendomspositie hebben, met andere partijen die in het Plangebied c.q. het Bouwblok ontwikkelen c.q. Bouwkavels toegewezen hebben gekregen en/of partijen die in het Plangebied (civiele) werkzaamheden verrichten, al dan niet in opdracht van de Gemeente. Hieronder wordt ten minste ook verstaan de afstemming over aaneengeschaald en aangesloten bouwen.

Binnen het Bouwblok C1 moet een Achterpad worden gerealiseerd. Ten behoeve van dit Achterpad zal een erfdienstbaarheid van overpad ten behoeve en ten laste van de Bouwkavel en het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, nummer 6102 worden gevestigd. In het kader hiervan moet door een ontwikkelende partij aan de Gemeente nog een strook grond van 61,8 vierkante meter worden teruggeleverd. De Gemeente zal zich inspannen om voor definitieve gunning doch uiterlijk voor het Notarieel Transport de betreffende strook grond teruggeleverd te hebben gekregen.

2.4 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 en wanneer verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het bouwplan.

2.5 Plaats te verkopen object

NL –Almere, kadastraal sectie W, nummer 6101 (gedeeltelijk).

De Gemeente verwijst naar hiernavolgende afbeelding.



2.6 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 de Allonge Antispeculatiebeding bij de Algemene Voorwaarden 2019 van toepassing zijn.

2.7 Planning project

Activiteit	Datum
Ondertekening Koopovereenkomst	Uiterlijk 14 kalenderdagen na definitieve gunning
Betaling 10% van de totale Grondbieding	Uiterlijk 30 kalenderdagen na definitieve gunning
Levering onroerende zaak	Uiterlijk 1 december 2027

Voor een nadere uitwerking van de planning verwijzen wij u naar Bijlage 1 Koopovereenkomst.

3. VOORWAARDEN AAN DE PROCEDURE

3.1 Algemeen

De Gemeente behoudt zich het recht voor:

- a. de tenderprocedure tussentijds, al dan niet tijdelijk, stop te zetten;
- b. de tijdsplanning van de tenderprocedure te wijzigen;
- c. de Koopovereenkomst in het geheel niet te sluiten.

Aan een besluit om de planning te wijzigen, niet te gunnen en/ of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Inschrijvers geen aanspraken op de Koopovereenkomst, gedeelde winst of andere schade jegens de Gemeente worden ontleend.

3.2 Communicatie

De tenderprocedure verloopt geheel digitaal via TenderNed.

Het is Inschrijvers niet toegestaan om in het kader van deze tenderprocedure rechtstreeks contact op te nemen met (medewerkers van) de Gemeente, anders dan met de (onder par. 1.7 genoemde) contactpersoon via TenderNed. Indien Inschrijver zich niet houdt aan het voorgaande en de Gemeente van oordeel is dat een Inschrijver getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de tenderprocedure kan bezorgen, wordt Inschrijver uitgesloten van de tenderprocedure.

3.3 Vragenronde en inlichtingen

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment (zie hoofdstuk 8) vragen indienen over deze tenderprocedure en de daarbij behorende tenderdocumenten. Vragen worden gesteld via de Vraag en Antwoord module van TenderNed. Alle vragen dienen separaat en geanonimiseerd gesteld te worden.

De vragen en de antwoorden zullen uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als Nota van Inlichtingen op TenderNed worden geplaatst. Middels de nota van inlichtingen kan de Gemeente voorwaarden in de tenderleidraad en overige tenderdocumenten wijzigen.

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 deze vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende Nota van Inlichtingen.

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 deze Tenderleidraad wijzigen. 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 de voorstellen over te nemen.

Inschrijver kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economisch belangen van de onderneming. Hiertoe dient Inschrijver bij het stellen van een vraag in TenderNed het

betreffende vinkje aan te zetten en het verzoek te motiveren. Indien de Gemeente dit verzoek afwijst, zal de Gemeente de desbetreffende Inschrijver hierover berichten. Indien de Inschrijver de vraag toch beantwoord wenst te hebben, kan hij de vraag opnieuw 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 naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. U kunt ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

4. EISEN AAN DE INSCHRIJVER

4.1 Uitsluitingsgronden

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.

Inschrijvers dienen middels het UEA (bijlage 11) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA dient bij inschrijving te worden ingediend. Indien één of meerdere van de uitsluitingsgronden op de Inschrijver van toepassing zijn, zal de Inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

Ten aanzien van deze bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente 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 Inschrijver aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze documenten hoeven nog niet bij inschrijving te worden ingediend. Alleen de winnende Inschrijver dient deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen vijf kalenderdagen in te dienen.

Let op! De Gemeente wijst de Inschrijvers erop dat het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden de nodige tijd in beslag neemt. Inschrijvers 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 hanteert de Gemeente de navolgende aanvullende 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.

Indien de Inschrijver een Inschrijving indient, verklaart hij daarmee dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

¹ Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen-14 april 2022 (pianoo.nl)

4.2 Geschiktheidseisen

4.2.1. Financiële en economische draagkracht

Inschrijver dient aan de volgende geschiktheidseis(en) te voldoen:

- **Continuïteit:** er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Inschrijver in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.

Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dient de Inschrijver het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen. De Gemeente kan Inschrijver verzoeken op kosten van Inschrijver binnen vijf kalenderdagen een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens ten aanzien van de continuïteit correct zijn weergegeven.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseis leidt tot uitsluiting van de procedure.

4.2.2 Eisen Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid dient Inschrijver minimaal één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit blijkt dat de Inschrijver beschikt over onderstaande competenties. De referentie mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar (te rekenen vanaf het moment van inschrijving op deze tender). Dit betekent dat het ingediende referentieproject niet eerder is opgeleverd dan 19 maart 2021, geteld vanaf de eerst opgeleverde woning.

- **Competentie 1:** Ervaring met het voor eigen rekening en risico* ontwikkelen en (laten) realiseren van ten minste 18 projectmatige grondgebonden rijwoningen, welke bestaan uit ten minste drie volwaardige bouwlagen (qua verdiepingshoogte) en met vaste binnentrappen onderling verbonden.
- **Competentie 2:** Ervaring met het voor eigen rekening en risico* ontwikkelen en (laten) realiseren van een woongebouw bestaande uit meerdere woonlagen met minimaal 18 Appartementen**.
- **Competentie 3:** Ervaring met het voor eigen rekening en risico* ontwikkelen en (laten) realiseren van een woongebouw bestaande uit meerdere woonlagen en met commerciële en/of maatschappelijke voorziening(en)*** in de plint van minimaal 100m² BVO.

* Onder 'voor eigen rekening en risico' wordt verstaan dat de Inschrijver het referentieproject voor eigen rekening en economisch risico en baten heeft ontwikkeld en gerealiseerd c.q. laten realiseren met aantoonbare eindverantwoordelijkheid. Daarbij geldt dat de Inschrijver zich technische bekwaamheid slechts kan toerekenen indien hij de werkzaamheden waarop deze bekwaamheid berust zelf heeft verricht, dan wel in zijn opdracht heeft laten verrichten.

** Voor de definitie van een appartement, zie paragraaf 1.3 van deze Tenderleidraad

*** Onder commerciële en/of maatschappelijke functies worden niet-woonfuncties bedoeld zoals kinderdagverblijven, onderwijs, zorg, sport, ambachten, tandartsen, et cetera.

Voor de onderbouwing ten behoeve van het aantonen van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid dient de Inschrijver het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA, Bijlage 11) en het ingevulde referentieformulier (Bijlage 12) in te dienen.

Het niet aantonen en/of het niet voldoen aan de gevraagde competenties leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren bij de referenten. Hiervoor dienen contactgegevens van de betreffende contactpersonen te worden opgegeven.

5. GUNNINGSCRITERIA

5.1 Prijscriterium

De Inschrijving wordt beoordeeld op basis van de Grondbieding zoals ingevuld op het formulier Grondbieding. De Inschrijver met de hoogste totale Grondbieding is de winnende Inschrijver.

Het bedrag dat door de Gemeente als minimum is vastgesteld voor de Grondbieding bedraagt € 8.006.040,-.

De Grondbieding mag niet lager zijn dan voornoemd bedrag. Een Inschrijving met een Grondbieding onder € 8.006.040,- wordt als ongeldig terzijde gelegd.

Voor een nadere toelichting op de koopprijs en het notarieel transport verwijzen wij u naar Bijlage 1 Koopovereenkomst.

6. HET INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

6.1 Wijze van inschrijving

De Inschrijving dient te worden ingediend via TenderNed en te zijn opgesteld in de Nederlandse taal.

In de tabel van paragraaf 6.8 is opgesomd welke stukken moeten worden ingediend. Elk van die stukken moet als digitaal bestand via TenderNed worden ingediend.

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.

6.2 Sluitingsdatum en -tijdstip Inschrijving

De Inschrijving moet zijn ontvangen op de datum en het tijdstip als genoemd in de Planning Tenderprocedure in hoofdstuk 8. Een Inschrijving die na dit tijdstip is ontvangen, is ongeldig. Het risico van te late ontvangst is voor Inschrijver. Dit laatste geldt ook indien de te late ontvangst het gevolg is van een storing bij TenderNed. Indien er een algemene storing is bij TenderNed op het moment van of nabij de sluitingstermijn, kan de Gemeente besluiten het tijdstip van Inschrijving te verplaatsen, maar zij is daartoe niet verplicht.

6.3 Eén inschrijving

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

- Een onderneming mag slechts één inschrijving indienen in het kader van deze tender.
- Inschrijving door ondernemingen die tot één en dezelfde holding behoren, is slechts toegestaan indien door de ondernemingen wordt aangetoond dat de Inschrijvingen 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 Inschrijvers binnen vijf kalenderdagen de bewijsstukken hiervoor in te dienen. Indien niet kan worden aangetoond dat de Inschrijvingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, leidt dit tot uitsluiting van de betreffende Inschrijver van de tenderprocedure.

6.4 Inschrijving in samenwerkingsverband (combinatie)

Inschrijven in een samenwerkingsverband / combinatie van twee of meer ondernemingen is niet toegestaan.

6.5 Beroep op een derde

Een beroep op een derde om aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidseisen als bedoeld in paragraaf 4.2 te voldoen, is niet toegestaan.

6.6 Kosten inschrijving

De kosten die een Inschrijver heeft gemaakt om in te schrijven, worden niet vergoed.

6.7 Gestanddoeningstermijn

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

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

6.8 Overzicht in te dienen bescheiden

De Inschrijver dient bij inschrijving de navolgende bescheiden in te dienen:

Onderdelen van de Inschrijving	
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage 11. Rechtsgeldig ondertekend.
2. Referentieformulieren	Conform bijlage 12.
3. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel	Niet ouder dan 6 maanden op moment indiening inschrijving. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het ingediende uittreksel cq de ingediende uittreksels.
4. Formulier Grondbieding	Conform bijlage 10. Rechtsgeldig ondertekend.
Na gunning aan te leveren documenten	
1. Gedragsverklaring Aanbesteden	Niet ouder dan 2 jaar op moment indiening inschrijving. Vraag deze verklaring op tijd aan; de doorlooptijd is circa 8 weken.
2. Verklaring Belastingdienst	Niet ouder dan 6 maanden op moment indiening inschrijving. Vraag deze verklaring op tijd aan; de doorlooptijd is circa 2 weken.

Het is Inschrijvers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de door de Gemeente verstrekte 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.

6.9 Formulier Grondbieding

Voor de Grondbieding dient gebruik te worden gemaakt van het model zoals opgenomen in bijlage 10. Het formulier Grondbieding 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 Inschrijving ingediend dient te worden. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

6.10 Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De Inschrijver dient een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in te dienen ten aanzien van verschillende onderwerpen. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het bij Inschrijving ingediende uittreksel van de Inschrijver in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de uiterste datum voor het indienen van de inschrijving. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

De Gemeente heeft op het (als bijlage 11 bijgevoegde) Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) reeds enkele onderdelen ingevuld en toepasselijke onderdelen aangekruist.

Met het UEA verklaart de Inschrijver dat:

- De verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden (paragraaf 4.1) niet op hem van toepassing van toepassing zijn; en
- Hij voldoet aan de geschiktheidseisen (paragraaf 4.2).

De Gemeente is bevoegd om de juistheid na te gaan van het ingediende UEA. Om de juistheid na te gaan kan de Gemeente vragen om een nadere toelichting of aanvulling op het UEA. De Gemeente zal daarbij aangeven welke onderliggende bewijsstukken de Inschrijver moet overleggen om aan te tonen dat aan de betreffende eis is voldaan.

7. BEOORDELING INSCHRIJVINGEN

7.1 Toets op volledigheid en geldigheid

De Gemeente toetst de (tijdig ingediende) Inschrijvingen allereerst op volledigheid. Indien gevraagde stukken ontbreken kan de Gemeente de Inschrijving ongeldig verklaren. 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. Voorts toetst de Gemeente of de Inschrijver voldoet aan de in hoofdstuk 4 gestelde eisen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de Inschrijver en/of de Inschrijver niet voldoet aan een geschiktheidseis, zal de Gemeente de Inschrijver uitsluiten van deelname aan de tenderprocedure.

Voorts beoordeelt de Gemeente de Inschrijving op geldigheid. De Gemeente heeft het recht om een Inschrijving ongeldig te verklaren indien:

- a. De Inschrijving niet voldoet aan de (overige) eisen gesteld in de tenderleidraad en de overige voor Inschrijving relevante tenderstukken;
- b. Aan de Inschrijving voorwaarden zijn verbonden;
- c. De Inschrijver al dan niet opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens of informatie heeft verstrekt;
- d. De bij de Inschrijving ingediende te ondertekenen bescheiden niet door de daarvoor bevoegde persoon en/of anderszins niet rechtsgeldig zijn ondertekend.

7.2 Beoordeling Inschrijving

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid worden de Inschrijvingen beoordeeld op basis van de Grondbiedingen. De beoordeling geschiedt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 5. De Gemeente stelt de rangorde tussen de Inschrijvers vast, waarbij geldt: hoe hoger de Grondbieding, hoe hoger de plaats in de rangorde. De Inschrijver met de hoogste Grondbieding is de winnaar van deze tender.

7.3 Loting bij gelijke Grondbiedingen

Indien meerdere Inschrijvers een gelijke hoogste Grondaanbieding hebben gedaan, wordt door loting bepaald welke Inschrijver in aanmerking komt voor gunning van de Koopovereenkomst.

De loting wordt uitgevoerd door een notaris ofwel door de Gemeente zelf. Indien de Gemeente zelf de loting uitvoert, zullen de Inschrijvers waartussen wordt geloot, worden uitgenodigd om bij die loting aanwezig te zijn.

7.4 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.

7.5 Gunningsbeslissing en opschortende termijn

De Gemeente maakt de gunningsbeslissing inclusief de Grondbieding van de winnende inschrijver aan alle Inschrijvers bekend. Nadat de Gemeente de beslissing 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 definitieve gunning. Gedurende die termijn bestaat ook de mogelijkheid tot het maken van bezwaar. Indien een Inschrijver zich niet kan verenigen met de gunningsbeslissing kan zij

hiertegen binnen een termijn van 10 kalenderdagen na het bekendmaken van die beslissing bezwaar aantekenen door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Inschrijver niet binnen 10 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, hij geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing. De Gemeente is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de gunningsbeslissing.

Nadat de Gemeente de gunningsbeslissing bekend heeft gemaakt, kan zij deze, zolang zij die beslissing nog niet definitief heeft gemaakt, nog wijzigen. De Gemeente kan overgaan tot laatstbedoelde wijziging indien daar naar haar mening goede grond voor is, ook indien er geen bezwaar is gemaakt tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. Indien de Gemeente de voorgenomen gunningsbeslissing op de hier genoemde manier wijzigt, zal zij opnieuw een bezwaartermijn in acht te nemen.

7.6 Definitieve gunning

Indien de opschortende termijn is verstreken en er geen bezwaar is gemaakt, dan wel de ingediende bezwaren door de voorzieningenrechter 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 (TenderNed) 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.

7.7 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 9). 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.

8. PLANNING TENDERPROCEDURE

De onderstaande planning is ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De in onderstaande planning genoemde tijdstippen zijn Nederlandse tijd.

Datum	Activiteit/mijlpaal
19 januari 2025	Publicatie aankondiging op TenderNed
2 februari 2026 tot 12.00 uur	Uiterlijke indiening vragen
16 februari 2026	Verstrekking Nota van Inlichtingen
16 maart 2026 tot 12.00 uur	Uiterlijke indiening Inschrijvingen
30 maart 2026	Voorlopige gunningbeslissing
31 maart 2026 t/m 9 april 2026	Bezwaartermijn (10 kalenderdagen)
10 april 2026	Definitieve gunningbeslissing