

166 grondgebonden woningen Veld B in Tuinen van Poort-noord Almere

Leidraad tenderprocedure gronduitgifte
Selectie- en inschrijffase

Referentienummer IA2026.01.07
Datum 31 maart 2026



Foto: Luchtfoto's Top-Shot.nl

| | |
|-----------------|--|
| Versie | 31 maart 2026 |
| Status | Definitief |
| Aantal bijlagen | 16 |
| 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 | 8 |
| 1.7 | Leeswijzer | 9 |
| 2. | Omschrijving van de opgave | 10 |
| 2.1 | Europakwartier–Noord: een nieuwe Tuinstad voor Almere | 10 |
| 3. | Omschrijving van de overeenkomst | 12 |
| 3.1 | Aard en omvang van de Optie– en Koopovereenkomst | 12 |
| 3.2 | Uitgifte voorwaarden | 12 |
| 3.3 | Herzieningsclausule inzake Vrije Sector Huurwoningen | 13 |
| 3.4 | Bouwcommunicatie en bouwplaats (BLVC) | 13 |
| 3.5 | Plaats te verkopen object | 13 |
| 3.6 | Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden | 13 |
| 3.7 | Planning project | 13 |
| 4. | Selectiefase: Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding | 15 |
| 4.1 | Voorschriften | 15 |
| 4.2 | Vragenronde en inlichtingen | 15 |
| 4.3 | Indienen van de Aanmelding | 16 |
| 4.4 | Eén Aanmelding | 16 |
| 4.5 | Beroep op een derde | 16 |
| 4.6 | Volledige en tijdige Aanmelding | 17 |
| 4.7 | Ontvangstbevestiging | 18 |
| 5. | Eisen aan de Gegadigden | 19 |
| 5.1 | Uitsluitingsgronden | 19 |
| 5.2 | Geschiktheidseisen inzake financieel–economische draagkracht | 20 |
| 5.3 | Geschiktheidseisen inzake technische– en beroepsbekwaamheid Gegadigde | 20 |
| 6. | Selectie en bezwaar | 23 |
| 6.1 | Selectie | 23 |
| 6.2 | Selectiebeslissing en bezwaar | 23 |
| 6.3 | Wegvallen Geselecteerde Gegadigde | 23 |
| 7. | Inschrijvingsfase: Inschrijving en gunning | 24 |
| 7.1 | Planning | 24 |
| 7.2 | Vragenronde en inlichtingen | 24 |
| 7.3 | Indiening Inschrijving Partijen dienen hun Inschrijving in TenderNed in te dienen. | 24 |
| 7.4 | Volledige en tijdige Inschrijving | 24 |
| 7.5 | Inschrijvingsbiljet | 25 |
| 7.6 | Wijziging van partijen | 25 |
| 7.7 | Gestanddoeningstermijn | 25 |
| 7.8 | Ontvangstbevestiging | 26 |
| 8. | Eisen aan de Inschrijving | 27 |
| 8.1 | Indieningsvereisten Schetsontwerp | 27 |
| 8.2 | Indieningsvereisten duurzaamheid | 30 |
| 8.2.1. | Minimumambitie Groen en Natuur inclusief bouwen | 30 |
| 8.2.2. | Indieningsvereisten gunningscriterium 2A ‘Integrale duurzaamheid’ | 30 |
| 8.2.3. | Indieningsvereisten gunningscriterium 2B Circulair bouwen | 32 |
| 8.2.4. | Indieningsvereisten gunningscriterium 2C Energiebewust bouwen | 32 |

| | | |
|------|--|----|
| 9. | Gunningscriteria | 33 |
| 9.1 | Gunningscriteria | 33 |
| 9.2 | Gunningcriterium 1: Ruimtelijke Kwaliteit | 33 |
| 9.3 | Gunningcriterium 2: Duurzaamheid | 34 |
| 9.4 | Gunningcriterium 3: prijs | 38 |
| 10. | Beoordeling Inschrijvingen | 40 |
| 10.1 | Beoordeling volledigheid en geldigheid | 40 |
| 10.2 | Beoordeling kwalitatieve documenten | 40 |
| 10.3 | Gelijk puntentotaal | 40 |
| 10.4 | Verificatie | 40 |
| 10.5 | Voorlopige gunning en opschortende termijn | 40 |
| 10.6 | Definitieve gunning | 41 |
| 10.7 | Onkostenvergoeding | 41 |
| 10.8 | Wachtkamerregeling | 41 |

| De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd | |
|---|-------------------------------------|
| Nummer en titel bijlage | Bijlage wordt verstrekt als: |
| I. Inschrijvingsbiljet [Tuinen van Poort-Noord, veld B] | Word-bestand |
| II. Uniform Europees Aanbestedingsdocument | pdf-bestand |
| III. Referentieformulier 1 en 2 | Word-bestand |
| IV. Ontwikkelingsplan Stadstuinen d.d. 9 juni 2016 | pdf-bestand |
| V. Uitwerking Ontwikkelingsplan Stadstuinen d.d. 20 december 2016 | pdf-bestand |
| VI. Beeldkwaliteitsplan Europakwartier Noord, tuinstad in harmonie d.d. 25-08-2025 (concept) | pdf-bestand |
| VII. Ruimtelijk Programma van Eisen Tenderveld B | pdf-bestand |
| VIII. Inrichtingsplan gebied 4C2 (6 bladen PDF en 1 DGN) | pdf-bestand en DGN-bestand |
| IX. Uitgiftetekeningen – concept (4 bladen) 1. Archiefnummer 92530469 2. Archiefnummer 92530474 3. Archiefnummer 92530479 4. Archiefnummer 92530483 | pdf-bestand |
| X. Definitief model Optieovereenkomst 30 maart 2026 | pdf-bestand |
| XI. Definitief model Koopovereenkomst 30 maart 2026 | pdf-bestand |
| XII. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 | pdf-bestand |
| XIII. Allonge Antispeculatiebeding bij Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 | pdf-bestand |
| XIV. Keuzemenu Groen en Natuur inclusief bouwen Tuinen van Poort Noord, veld B | pdf-bestand |
| XV. Ontwerp GoedeStede, Trebbe, Beltman Architecten - Europakwartier-Noord | pdf-bestand |
| XVI. Wachtkamerovereenkomst | pdf-bestand |

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de leidraad behorende bij de tender met voorselectie voor het sluiten van een Optieovereenkomst en Koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) voor de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling van 166 grondgebonden woningen in het Plangebied Tuinen van Poort - Noord, veld B van Europakwartier Noord te Almere.

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 beste prijs-kwaliteit verhouding heeft ingediend zoals nader omschreven in hoofdstuk 9, komt in aanmerking voor gunning van de Optieovereenkomst en 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 Optieovereenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Gegadigden / Inschrijvers geen aanspraken op de Optieovereenkomst en 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, onder andere afhankelijk is van het prioriteringskader¹, de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op

¹ Met de vaststelling van het prioriteringskader is de wijze waarop aansluitingen worden toegekend met ingang van 1 januari 2026 veranderd. Voor meer informatie over het prioriteringskader wordt verwezen naar de website van de VNG: <https://vng.nl/artikelen/prioriteringskader-acm-voor-netcapaciteit>.

het stroomnet. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Koper zelf contact op te nemen met Liander, zie ook de website van Liander: www.liander.nl ²

De gemeente beoogt om in de tenderstukken een regeling op te nemen voor het geval gedurende de looptijd van de te sluiten Optieovereenkomst redelijkerwijs vast komt te staan dat geen tijdige en toereikende stroomvoorziening kan worden verkregen als gevolg van netcongestie. Het doel van die regeling is om tot een oplossing te komen die voor beide partijen passend en risicobeperkend is. De regeling ligt ter besluitvorming voor bij het college van burgemeester en wethouders. De uitkomst daarvan zal worden gedeeld in de Nota van Inlichtingen welke wordt gepubliceerd op TenderNed. Door deze tender toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' / Via de knop 'Op de hoogte blijven' kunt u ervoor zorgen dat u automatisch bericht krijgt als de Nota van Inlichtingen is gepubliceerd.

1.4 Definities

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

- 'Aanmelding': de aanmelding van de onderneming om mee te doen aan de tenderprocedure.
- 'Aw 2012': Aanbestedingswet 2012.
- 'Bouwkavel': onderdeel van de Onroerende zaak, één van de (te verkopen) percelen grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
- 'GO / Gebruiksoppervlak': de ruimte van een gebouw die nuttig gebruikt kan worden volgens de NEN 2580.
- 'Gegadigde(n)': een onderneming die een correcte en volledige Aanmelding heeft ingediend.
- 'Geselecteerde Gegadigde': een Gegadigde die is geselecteerd en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving.
- 'Gemeente': de gemeente Almere.
- 'Inschrijver': onderneming (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan. **Let op! De Inschrijver wordt bij definitieve gunning Optienemer voor de Optieovereenkomst en Koper na het sluiten van de Koopovereenkomst. Het is NIET toegestaan om de Optieovereenkomst of de Koopovereenkomst voortvloeiend uit deze tenderprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten.**
- 'Inschrijving': de aanbieding (offerte) van de Inschrijver.
- 'Koopprijs': het bedrag dat aan de Gemeente betaald wordt voor de koop van de Bouwkavel(s) conform de Koopovereenkomst.
- 'Koopovereenkomst': De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond in veld B Tuinen van Poort - Noord (Europakwartier Noord) te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 166 grondgebonden koopwoningen, 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 en door gebruik te maken van de optie) de Koopovereenkomst sluit.
- 'Kwaliteitsteam': een door de Gemeente aangesteld team van deskundigen en/of adviseurs, belast met de kwaliteitsbewaking van het te realiseren Bouwplan.
- '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;

² Op 12 december 2025 is een nieuw maatschappelijk prioriteringskader gepubliceerd met drie categorieën die voorrang krijgen bij de verdeling van transportcapaciteit op het stroomnet (1. congestieverzachters, 2. veiligheidsfuncties, 3. basisbehoeften). Bedrijven die niet onder het prioriteringskader vallen, krijgen geen voorrang. Tot 1 juli 2026 worden kleinverbruikers (3<x80A) nog aangesloten zolang er capaciteit is. Vanaf 1 juli 2026 komen kleinverbruikers op dezelfde wachtlijst als waar nu de grootverbruikers al op staan.

- **'Onroerende Zaak'**: bestaande uit vijftientig (25) (te verkopen) percelen (Bouwkavels) grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
- **'Optienemer'**: de winnende Inschrijver met wie de Gemeente door Definitieve Gunning de Optieovereenkomst sluit.
- **'Optierecht'**: het recht van de Optienemer op de totstandkoming van een Koopovereenkomst met betrekking tot de Bouwgrond, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Optieovereenkomst en bijbehorende Koopovereenkomst.
- **'Optievergoeding'**: het bedrag dat de Inschrijver biedt voor de optie om woningen te ontwikkelen.
- **'Optieovereenkomst'**: de overeenkomst die de rechten en plichten beschrijft behorend bij het Optierecht op het deelgebied veld B Tuinen van Poort - Noord (Europakwartier Noord) te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 166 grondgebonden woningen op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet.
- **Particuliere Koper/Eindegebruiker'**: een natuurlijke persoon die een Woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- **'Plangebied'**: Europakwartier Noord, Tuinen van Poort - Noord veld B is daar een deelgebied van.
- **'Schetsontwerp'**: een 2D-maatgevoerde situatietekening en 3D-impresie, die een ruimtelijke vertaling zijn van het Programma passend binnen het Beeldkwaliteitsplan, inclusief de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen met bijbehorend Keuzemenu Natuur inclusief bouwen, GPR Gebouw-, BENG- en MPG- berekening(en), dat nog nader tot een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp uitgewerkt dient te worden. Het Schetsontwerp 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.
- **'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 Koopwoning of een Vrije Sector Huurwoning).

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/ Inschrijver 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/ Inschrijver 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 |
|--------------------------|---|
| 31-3-2026 | Publicatie aankondiging op TenderNed |
| 16-4-2026 vóór 12.00 uur | Uiterste datum voor het stellen van vragen |
| 24-4-2026 | Verzenden Nota van Inlichtingen |
| 4-5-2026 vóór 12.00 uur | Uiterste datum voor het stellen van vragen: alléén t.a.v. de netcongestieregeling zoals opgenomen in de Nota van Inlichtingen |
| 8-5-2026 | Verzenden 2 ^e Nota van Inlichtingen |
| 18-5-2026 vóór 12.00 uur | Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen |
| 26-5-2026 | Voorlopige Selectiebeslissing |
| 2-6-2026 | Definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving |
| 22-6-2026 vóór 12:00 uur | Uiterste datum voor het stellen van vragen |
| 3-7-2026 | Verzenden Nota van Inlichtingen (Inschrijffase) |
| 5-10-2026 vóór 12.00 uur | Uiterste datum voor het indienen van onvoorwaardelijke Inschrijvingen |
| 26-10-2026 | Voorlopige Gunningbeslissing |
| 6-11-2026 | Definitieve gunningbeslissing en sluiten Optieovereenkomst |
| 4-12-2026 | Uiterste datum betalen Optievergoeding |

Na gunning krijgt de geselecteerde partij 9 (negen) maanden de tijd om het Schetsontwerp en de duurzaamheidsmaatregelen verder uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO). Een door het College van Burgemeester en Wethouders aangesteld kwaliteitsteam zal toetsen of de uitwerking voldoet aan de Inschrijving en aan het Beeldkwaliteitsplan. Het Kwaliteitsteam bestaat uit 4 adviseurs op het gebied van stedenbouw en architectuur, waarvan één gemandateerd lid uit de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandscommissie). In de vergunningenprocedure volgt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het advies van het Kwaliteitsteam op, tenzij daar gemotiveerde bedenkingen bij zijn. Het kwaliteitsteam vergadert 1 keer per 5 weken. Exacte data worden nog vastgesteld. De optienemer (en/of haar architect) is verplicht de vergaderingen telkens bij te wonen. Een ontwerp dat in het Kwaliteitsteam wordt behandeld, moet tenminste 5 werkdagen voorafgaande aan het overleg worden aangeleverd bij het Kwaliteitsteam. Een beoordeling in het Kwaliteitsteam wordt altijd gevolgd door een schriftelijk advies in de vorm van een door het Kwaliteitsteam geaccordeerd verslag, uiterlijk één kalenderweek na de vergadering (per e-mailbericht).

Bij indiening van het goed te keuren VO en DO dient de Optienemer tevens inzichtelijk te maken hoe verdere uitwerking is gegeven aan de bij Inschrijving aangeboden duurzaamheidsmaatregelen. Deze worden gecontroleerd op de GPR gebouwscores van de referentiewoning uit de Inschrijving (zie nadere toelichting paragraaf 8.2.2.). Voor GPR Gebouw geldt hierbij de gemiddelde GPR gebouwscore voor de referentiewoning én de score op de subcriteria Materiaal en Energie. Beoordeling vindt plaats door een duurzaamheidsexpert. Deze expert is in deze rol en op de twee goedkeuringsmomenten lid van het Kwaliteitsteam.

1.7 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit tien (10) hoofdstukken en 16 bijlagen. Het eerste hoofdstuk bevat de inleiding. Hoofdstuk 2 beschrijft de locatie en ambities. Hoofdstuk 3 geeft een nadere omschrijving van de Optie- en Koopovereenkomst. Hoofdstukken 4 tot en met 6 gaan over de selectiefase, namelijk de Aanmelding, eisen aan Gegadigde en de selectieprocedure. In hoofdstuk 7 tot en met 10 wordt de inschrijvingsfase toegelicht. Eerst wordt in hoofdstuk 7 het procedurele verloop van de Inschrijving beschreven. Daarna worden in hoofdstuk 8 de eisen aan de Inschrijving benoemd en tot slot bevatten hoofdstuk 9 en 10 informatie over de gunningscriteria 'kwaliteit', 'optievergoeding' en de toetsing van de inschrijving.

2. OMSCHRIJVING VAN DE OPGAVE

2.1 Europakwartier-Noord: een nieuwe Tuinstad voor Almere

In Almere Poort is de laatste grote woonwijk in ontwikkeling genomen: Europakwartier Noord, een groene, stedelijke wijk waar ruimte is voor circa 1.000 nieuwe woningen in drie karaktervolle buurten: 'de Tuinen van Poort', 'Regenerven' en 'Onder de Linden'. Elke buurt heeft een eigen sfeer, maar samen vormen ze een Tuinstad die de energie en het gemak van de stad verbindt met de rust en geborgenheid van een fijne en groene woonomgeving.

Het eerste deelgebied dat tot ontwikkeling komt is de Tuinen van Poort-noord; een buurt die straks voelt alsof hij altijd al heeft bestaan, maar tegelijk helemaal klaar is voor de toekomst. De kenmerkende 'barcode' van groene lopers kruipt vanuit de ecozone als een zacht weefsel de wijk in waar kinderen kunnen spelen, burens elkaar ontmoeten en bewoners even kunnen ontsnappen aan de drukte van de dag.

Tussen deze groene structuren verrijzen in totaal 355 grondgebonden woningen, ontworpen in de warme, tijdloze stijl van Dudok. De architectuur is herkenbaar en eigenzinnig tegelijk: baksteen, ritme, licht en groen komen samen in woningen die rust uitstralen én karakter hebben. De Tuinen van Poort-Noord vormt daarmee een vanzelfsprekend onderdeel van het grotere Europakwartier Noord, dat zich ontwikkelt tot een volwaardige woonwijk.

Woningbouwstichting GoedeStede neemt in 2026 de eerste 103 sociale huurwoningen in aanbouw in de Tuinen van Poort-noord. Daarnaast is – in het middengebied - ruimte gereserveerd voor 86 blijvend betaalbare koopwoningen. Via deze tender nodig de gemeente partijen uit om binnen de Tuinen van Poort-noord 166 woningen te ontwikkelen.

In de wijk zelf zijn al een basisschool en een vmbo-school gevestigd en is ruimte gereserveerd voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen. De aansluitingen op het openbaar vervoer zijn uitstekend, en winkels, andere onderwijsinstellingen, sportvoorzieningen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar in Almere Poort. Europakwartier Noord biedt daarmee alles wat een moderne woonomgeving nodig heeft.

Duurzaamheid vormt de ruggengraat van deze ontwikkeling. In de Tuinen van Poort-Noord wordt natuur-inclusief bouwen de norm, zodat bijgedragen wordt aan instandhouding en versterking van de biodiversiteit. En circulair bouwen en een lage materiaal gebonden CO₂-uitstoot worden als essentieel gezien, net als energiebewust en netbewust ontwerpen.

Europakwartier Noord wordt een plek waar architectuur, landschap, duurzaamheid en leefkwaliteit samenkomen in een Tuinstad die generaties lang mee kan.

2.2 Planologische uitvoerbaarheid en bouwrijpe staat

- Het plangebied Europakwartier Noord valt binnen het onherroepelijke bestemmingsplan 'Almere Poort Oost en Duin' (2019), nu onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Dit planologische kader biedt volledige ruimte voor de beoogde woningbouw.
- Het college van B&W heeft aan de raad voorgesteld het gebied Europakwartier welstand plichtig te maken en daarbij het beeldkwaliteitsplan 'Europakwartier Noord, tuinstad in harmonie' ter vaststelling aangeboden. Omdat besluitvorming door de gemeenteraad nog plaats moet vinden wordt nog de status 'concept' gehanteerd. Na vaststelling heeft het beeldkwaliteitsplan dus ook publiekrechtelijke werkingskracht.

- Het deelgebied Tuinen van Poort-noord is rond de jaarwisseling 2025/2026 bouwrijp gemaakt. Riolering, bouwwegen en alle nutsvoorzieningen (elektra, telecom/data, drinkwater, stadswarmte) zijn aangelegd. In Almere Poort - en daarmee óók in de Tuinen van Poort-noord – geldt een aansluitplicht op het stadsverwarmingsstelsel.
- Er is sprake van regionale netcongestieproblematiek. Zie ook paragraaf 1.3.

3. OMSCHRIJVING VAN DE OVEREENKOMST

3.1 Aard en omvang van de Optie- en Koopovereenkomst

Met de winnaar van de tenderprocedure zal een Optieovereenkomst worden gesloten. Nadat de winnende Inschrijver aan de voorwaarden uit de Optieovereenkomst heeft voldaan en wenst over te gaan tot koop, zal navolgend een Koopovereenkomst worden gesloten. Door middel van de Optieovereenkomst verkrijgt de te contracteren partij het recht om Koopovereenkomst voor alle bouwkvelds te sluiten. Gedeeltelijke koop is nadrukkelijk niet aan de orde. Gefaseerde afname is wel mogelijk; zie daarvoor de conceptovereenkomsten en het kaartbeeld in de bijlage 'Ruimtelijk Programma van Eisen Tenderveld B'. Voor het optierecht is de Gegadigde/Inschrijver de Optievergoeding verschuldigd zoals hij deze als onderdeel van zijn inschrijving aan de Gemeente aanbiedt. De concept Optieovereenkomst en concept Koopovereenkomst zijn als bijlage X en XI bij de tenderleidraad gevoegd. In de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst wordt onder meer vastgelegd wat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn.

3.2 Uitgifte voorwaarden

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

Conform de bijgevoegde Optieovereenkomst en Koopovereenkomst (bijlage X en XI) en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Almere (bijlage XII), en de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 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 € 32.086.500,- voor het overgrote deel vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting (zie hiervoor de Koopovereenkomst bijlage XI), bij gefaseerde levering is de Koopprijs voor de Onroerende Zaak I € 15.401.520,- voor 99,5% vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting (zie hiervoor de Koopovereenkomst bijlage XI) en voor de Onroerende Zaak II € 16.684.980,- vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting;
- Binnen 30 kalenderdagen na definitieve gunning dient de geselecteerde partij de Optievergoeding te betalen aan de Gemeente. De Optievergoeding wordt niet verrekend met de Koopprijs;
- Afnameverplichting van de Onroerende Zaak is uiterlijk op 9-6-2028, bij gefaseerde afname geldt het volgende: van de Onroerende Zaak I uiterlijk op 9-6-2028 en van de Onroerende Zaak II op uiterlijk 31-12-2028;
- De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van 166 grondgebonden koopwoningen. Desgewenst mogen maximaal 50 woningen in de Vrije Sector Huur worden ontwikkeld;
- De woningen zijn bestemd voor de verkoop conform de gestelde voorwaarden in de Koopovereenkomst;
- Indien maximaal 50 woningen in de Vrije Sector Huur worden gebracht dan gelden daarvoor de gestelde voorwaarden in de Koopovereenkomst;
- De Koper is ten behoeve van de Onroerende Zaak een bedrag verschuldigd voor afkoop van parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor 176³ parkeerplaatsen bedraagt het bedrag € 526.592,- exclusief BTW. Indien gefaseerd wordt afgenomen vindt afkoop van het parkeren naar rato plaats;
- 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 2026 een bedrag van € 140,- (vrij van BTW) per kadastrale aanwijs.

³ Parkeernorm conform Raadsvoorstel Parkeerbeleid 2025 (25256) zoals op 5 maart 2026 aangenomen door de Raad van Almere (gemeenteraad). E.e.a. dient nog gepubliceerd te worden.

3.3 Herzieningsclausule inzake Vrije Sector Huurwoningen

Uitgangspunt is de ontwikkeling van 166 grondgebonden koopwoningen waarvan desgewenst maximaal 50 woningen in de Vrije Sector Huur mogen worden gerealiseerd. De ontwikkeling dient markttechnisch haalbaar te zijn en, gelet op de locatie, te worden ontwikkeld tegen een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding. Een wijziging van de marktomstandigheden wordt aangemerkt als een risico dat tot de risicosfeer van de Koper behoort.

Indien echter tijdens het verkoopproces van de koopwoningen onomstotelijk vast komt te staan dat de marktomstandigheden zodanig en aantoonbaar zijn gewijzigd dat voortzetting van de verkoop op grond van redelijkheid en billijkheid niet langer van de Koper kan worden gevergd, treden Partijen in overleg over of en in welke mate, aanvullend op het maximum van 50 woningen, extra woningen binnen het plan mogen worden aangewend voor de Vrije Sector Huur, met als doel de financiële en markttechnische haalbaarheid van de ontwikkeling te waarborgen.

3.4 Bouwcommunicatie en bouwplaats (BLVC)

Het werkterrein c.q. de bouwplaats dient afgestemd te worden met de Gemeente. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met 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 Gegadigde/ Inschrijver is hiervoor verantwoordelijk maar dient dit vroegtijdig af te stemmen met de Gemeente. De Gegadigde/Inschrijver zal in ieder geval de omwonenden in het plangebied Tuinen van Poort-noord en woningcorporatie GoedeStede tijdig informeren over de planning rondom de realisatie van het Bouwplan.

3.5 Plaats te verkopen object

NL - Almere.

3.6 Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden

Op de te sluiten Optieovereenkomst en de te sluiten Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Tevens zullen op de te sluiten Optieovereenkomst en de te sluiten Koopovereenkomst de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere en de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Voorwaarden 2019 van toepassing zijn.

3.7 Planning project

| Activiteit | Datum |
|--|--|
| Ondertekening optieovereenkomst | 6-11-2026 |
| Betaling optievergoeding | 4-12-2026 |
| Uitwerking SO tot VO en DO | 6-11-2026 t/m 16-7-2027 (uiterlijke indieningsdatum) |
| Definitieve toets DO door Kwaliteitsteam | 2-9-2027 |
| Aanvraag vergunning OPA | 27-9-2027 |
| Koopovereenkomst | 6-1-2028 |

| | |
|-----------------------------|--|
| Levering onroerende zaak I | 9-6-2028 (uiterlijk 6 maanden na koopovereenkomst) |
| Levering onroerende zaak II | 31-12-2028 |

Voor nadere uitwerking van de planning verwijzen wij u naar bijlage X Optieovereenkomst en bijlage XI Koopovereenkomst.

4. SELECTIEFASE: PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

4.1 Voorschriften

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

4.2 Vragenronde en inlichtingen

Partijen 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. Gegadigden/Inschrijvers kunnen hier niet op rekenen en/of rechten aan ontlenen.

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/Inschrijvers alle elementen uit hun voorgenomen Aanmelding/Inschrijving, zonder enig voorbehoud, die 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 Optie-, Koopovereenkomst of de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV2019), dienen Gegadigden/Inschrijvers tijdig een tegenvoorstel te doen onder verwijzing naar het betreffende artikel. De Gemeente is niet verplicht deze voorstellen over te nemen.

Partijen kunnen 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 dienen de partijen 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 partij weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Gegadigde/Inschrijver 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 naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. Gegadigden/Inschrijvers kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

4.3 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 naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. Gegadigden kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

4.4 Eén Aanmelding

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

- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband bestaande uit maximaal twee (2) partijen (combinatie);
- Bij een Aanmelding door een combinatie, moet uit de Inschrijving blijken dat sprake is van één eindverantwoordelijke en aanspreekpunt maar blijft ieder van de betrokken partijen hoofdelijk aansprakelijk voor een correcte nakoming;
- Een onderneming mag slechts éénmaal als onderaannemer bij de Aanmeldingen worden betrokken (en mag zich dan niet tevens zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie));
- 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.

4.5 Beroep op een derde

De Gegadigde kan zich – om aan de door de Gemeente (onder paragraaf 5.2 en 5.3) gestelde geschiktheidseisen te voldoen – beroepen op de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid en/of financiële en economische draagkracht van een derde die aan de eisen van de Gemeente voldoet en van wiens diensten de Gegadigde gebruik wenst te maken.

De Gegadigde dient binnen vijf kalenderdagen na een verzoek daartoe van de Gemeente een schriftelijke en rechtsgeldig ondertekende verklaring van deze derde te overleggen waaruit blijkt dat de Gegadigde over de noodzakelijke financiële middelen van deze derde kan beschikken en (in geval van een beroep op de financiële middelen of 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 dan dient deze derde 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 bij Inschrijving aangeleverd te worden.

4.6 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning (paragraaf 1.6) genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Gegadigden dragen de verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Aanmelding. Te laat of onvolledig 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. Deelnemers aan het samenwerkingsverband of derden waarop een beroep wordt gedaan dienen zelfstandig een UEA in te dienen. |
| 2. Referentieformulier competentie 1 en 2 | Conform bijlage III Referentieformulier | Als pdf-bestand uploaden. |
| 3. Uittreksel handelsregister KVK Gegadigde | n.v.t. | Maximaal 1 maand oud. Uploaden bij Overige documenten. |
| Binnen 5 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing | | |
| 4. Verklaring Belastingdienst | Volg deze link | Verklaring niet ouder dan 6 maanden datum aanmelding. Dient ook aangeleverd te worden voor eventuele combinanten. Let op! Het verkrijgen van deze verklaring neemt de nodige tijd in beslag. Vraag deze op tijd aan. |
| 5. Gedragsverklaring aanbesteden | Volg deze link | Verklaring niet ouder dan 2 jaar datum aanmelding. Dient ook aangeleverd te worden voor eventuele combinanten. Let op! Het verkrijgen van deze verklaring kost 4 tot 8 weken. Vraag deze op tijd aan. |

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.

4.7 Ontvangstbevestiging

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

5. EISEN AAN DE GEGADIGDEN

5.1 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 dienen middels het UEA (bijlage II) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de Gegadigde een beroep heeft gedaan op een derde om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, dient bij Aanmelding tevens een rechtsgeldig ondertekende UEA van deze derde te worden ingediend. Indien Gegadigde middels een samenwerkingsverband (combinatie) inschrijft, dienen alle partijen (combinanten) deze verklaring rechtsgeldig te ondertekenen en in te dienen. Indien één of meerdere van de uitsluitingsgronden op de Gegadigde (of één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband en/of derden) van toepassing zijn, zal de Gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

Het (de) UEA('s) dient (dienen) te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend bij de Aanmelding te worden gevoegd. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het /de bij Aanmelding overgelegde uittreksel(s) in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand.

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 (of in geval van aanmelding door een combinatie: de combinanten) 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 dienen deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen 5 kalenderdagen in te dienen.

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

Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Opdrachtnemer verplicht zich ertoe dat er geen Russische betrokkenheid is bij de uitvoering van deze overeenkomst die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022 overschrijdt.

In het bijzonder:

- a) Dat Opdrachtnemer (en de bedrijven die een onderdeel zijn van het consortium) geen (rechts)personen is/zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts)personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;

- b) Dat Opdrachtnemer die (in de bedrijven die een onderdeel zijn van het consortium) geen rechtspersonen is/zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
- c) Dat Opdrachtnemer geen (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
- d) Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door Opdrachtnemer én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a) t/m c) zich voordoet.

Door zich aan te melden, verklaart Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: één of meerdere van de combinanten) dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

5.2 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

De Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseis voldoen:

Continuïteit: er zijn geen signalen dat de continuïteit van de Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: één of meerdere van de combinanten) in het geding is.

Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dient de Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: de combinanten) het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De Gemeente kan de Gegadigde binnen 10 kalenderdagen verzoeken om op kosten van de Gegadigde 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 accountant 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.

5.3 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid Gegadigde

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid dient Gegadigde per competentie maximaal één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat 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 van het referentieproject in de afgelopen vijf (5) jaar dient te hebben plaatsgevonden. Het is toegestaan om dezelfde referentieopdracht voor meerdere competenties te gebruiken. In dat geval dienen de betreffende gegevens per competentie volledig en afzonderlijk te worden ingevuld.

Competentie 1- Ervaring met grootschalige woningbouw

De Gegadigde toont aan ervaring te hebben met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van tenminste 100 projectmatige grondgebonden rijwoningen, uitgevoerd in één project, eventueel uitgevoerd in meerdere fasen.

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, dan wel in zijn opdracht heeft laten verrichten. Let op: dit houdt in dat er geen beroep kan worden gedaan op een holding.

Onder één project wordt verstaan:

- Een ruimtelijk en functioneel samenhangend project;
- Gerealiseerd op één locatie of binnen één stedenbouwkundig plan;
- Op basis van één grondexploitatie en/of één ontwikkelovereenkomst;
- Waarbij de woningen gelijktijdig of gefaseerd binnen hetzelfde projectkader zijn gerealiseerd.

Het is niet toegestaan meerdere afzonderlijke projecten te cumuleren om aan deze eis te voldoen.

Onder "ontwikkeld" wordt verstaan:

- Risicodragende betrokkenheid;
- Verantwoordelijkheid voor planvorming én realisatie;
- Contractuele positie als ontwikkelaar of mede-ontwikkelaar;
- Minimaal 50% economisch belang in het project.

De ingediende referentie mag maximaal 2 A4-pagina's beslaan, inclusief het referentieblad. Indien Gegadigde meer pagina's indient, zullen alleen de eerste 2 pagina's worden beoordeeld. De aanbestedende dienst beoordeelt of de referentie voldoet aan deze geschiktheidseis (voldoet / voldoet niet).

Competentie 2 – Ervaring met duurzame woningbouw

De Gegadigde toont aan ervaring te hebben met het realiseren van duurzame woningbouwprojecten met een hogere ambitie dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het referentieproject moet gerealiseerd zijn, of ten minste een afgegeven omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hebben. Voor deze competentie geldt een minimale projectomvang van 20 woningen.

De Gegadigde voegt hiertoe één referentieproject toe waaruit blijkt dat binnen het project sprake is van een verhoogde duurzaamheidsambitie op het gebied van energie en/of materiaalgebruik. Er dient een MPG van 0,45 of lager en/of een BENG1 lager dan 55 en/of BENG2 van 0 of lager en/of BENG3 van 100 behaald te zijn. Deze waarden zijn ontleend aan het ambitieniveau brons van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Om de MPG en/of BENG en/of GPR Gebouw aan te tonen worden de bij de referentie behorende berekeningen door de Gegadigde meegestuurd. Indien GPR gebouw als onderbouwing wordt ingediend dan moet deze door een erkende GPR Gebouw Expert zijn ingevuld.

De aanbestedende dienst beoordeelt of de referentie voldoet aan deze geschiktheidseis (voldoet / voldoet niet).

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 (bijlage III-1, 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(en).

Let op! Indien Gegadigde zich als combinatie aanmeldt of indien een Gegadigde beroep heeft gedaan/doet op de technische- en beroepsbekwaamheid van een derde, dan dienen alle partijen een UEA in te dienen.

De ingediende referentie mag maximaal 2 A4-pagina's beslaan, inclusief het referentieblad en exclusief de verplichte bewijsstukken (MPG-, BENG-, of GPR-berekeningen). Indien Gegadigde meer pagina's indient, zullen alleen de eerste 2 pagina's worden beoordeeld.

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

6. SELECTIE EN BEZWAAR

6.1 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 een loting de drie (3) Geselecteerde Gegadigden bepalen die door mogen naar de inschrijvingsfase (zie hoofdstuk 7 en verder). De loting wordt uitgevoerd door een notaris ofwel door de Gemeente zelf. Indien de Gemeente zelf de loting uitvoert, zullen de Gegadigden waartussen wordt geloot, worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

6.2 Selectiebeslissing en bezwaar

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden gelijktijdig bekend worden gemaakt. Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing, heeft hij de mogelijkheid om binnen een termijn van 7 kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn van 7 kalenderdagen 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.

6.3 Wegvallen Geselecteerde 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) de (krachtens de oorspronkelijke rangorde) opvolgende Gegadigde(n) of bij loting op basis van de lotingsuitslag Gegadigde(n) uit te nodigen tot de Inschrijvingsfase om alsnog tot drie geselecteerde Gegadigden te komen.

7. INSCHRIJVINGSFASE: INSCHRIJVING EN GUNNING

Na de definitieve selectiebeslissing gaat de inschrijvingsfase van start. Het doel van de inschrijvingsfase is om te komen tot één winnende Inschrijver waarmee de Optieovereenkomst gesloten kan worden. De winnende Inschrijver zal worden gekozen op basis van de gunningscriteria beschreven in Hoofdstuk 9.

7.1 Planning

Voor de planning van de inschrijvingsfase verwijzen wij u naar paragraaf 1.6.

7.2 Vragenronde en inlichtingen

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment via TenderNed vragen indienen naar aanleiding van de stukken. De verantwoordelijkheid voor het tijdig en juist verzoeken van nadere inlichtingen ligt bij de Inschrijvers. Voor meer informatie over het indienen van vragen verwijzen wij u naar paragraaf 4.2.

7.3 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.

7.4 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 |
| 2. Schetsontwerp | Toelichting vormvrij, Schetsontwerp volgens | Als pdf-bestand uploaden conform het gestelde in paragraaf 8.1. |

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| | eisen als omschreven in paragraaf 8.1 | |
| 3. GPR Gebouw-berekening | Conform indieningsvereisten GPR Gebouw zoals beschreven in paragraaf 8.2.2. | Drie (3) separate bestanden uploaden: GPR Gebouw, MPG- en BENG berekening |
| 4. Keuzemenu Natuur inclusief bouwen | Conform bijlage XIV, zoals beschreven in paragraaf 8.2.1. | De toelichting op de ingevulde maatregelen dient te worden verwerkt in de duurzaamheidsvisie (als onderdeel van het Schetsontwerp). |

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 aanbrenge van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Inschrijving en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

7.5 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. Wanneer sprake is van een combinatie dan dient het inschrijvingsbiljet door alle combinanten rechtsgeldig ondertekend te worden. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het uittreksel van de Inschrijver (of combinanten) in het (nationale) handelsregister van de Kamer van Koophandel, dat bij Inschrijving 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.

7.6 Wijziging van partijen

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

7.7 Gestanddoeningstermijn

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

7.8 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.

8. EISEN AAN DE INSCHRIJVING

8.1 Indieningsvereisten Schetsontwerp

De Inschrijver dient bij Inschrijving een Schetsontwerp (ruimtelijk ontwerp en toelichting) in. Het Schetsontwerp bestaat uit **maximaal 27 pagina's A3** vormvrij (lettertype Tahoma en minimale lettergrootte 10 punten). Indien de Inschrijver meer dan zevenentwintig (27) pagina's A3 indient, zullen alleen de eerste zevenentwintig pagina's worden beoordeeld.

Het Schetsontwerp moet door de Inschrijver worden ingetekend op de door de Gemeente aangeleverde ondergronden (DWG). De ondergronden zijn bij uitnodiging voor deze inschrijvingsfase als bijlage bijgevoegd. De aanlevering van het Schetsontwerp is in PDF. De aanlevering van de situatietekening dient zowel in PDF als in DWG te zijn.

Het Schetsontwerp dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

A. Algemene toelichting (maximaal 1 A3)

Een algemene toelichting over de ontwerpfilosofie en hoe invulling wordt gegeven aan de essentie en de architectuurstijl zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Deze algemene toelichting maakt integraal onderdeel uit van het Schetsontwerp en wordt uitsluitend gebruikt ter ondersteuning van de beoordeling van de subcriteria 'Stedenbouwkundige inpassing' en 'Architectuur'. Deze toelichting wordt niet afzonderlijk beoordeeld.

B. Overzichtstekening

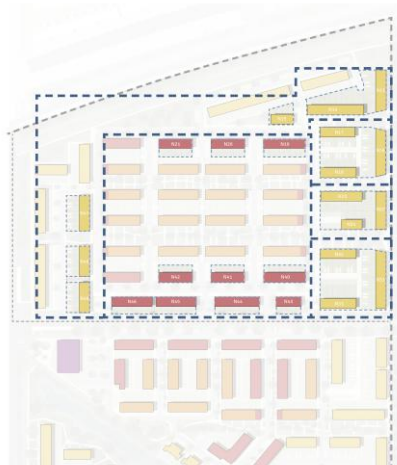
Een overzichtstekening van de Tuinen van Poort-Noord, met daarop de voorgestelde bouwontwikkeling van tenderveld B in de context van de (aangenomen) ontwikkelingen in de wijk.

C. Uitwerking per bundel

De ontwerpen voor de woonblokken dienen in onderlinge samenhang te worden gepresenteerd:

- Bundel 1 - De woningbouwblokken aan de Omloop (Blokken 19-21 en 40-46).
- Bundel 2 - De blokken die grenzen aan de ontwikkeling van GoedeStede (N13-15 en 47-49).
- Bundel 3 - De blokken die grenzen aan de Ecozone (Blokken N16-18).
- Bundel 4 - De blokken die grenzen aan de Ecozone (Blokken N22-24).
- Bundel 5 - De blokken die grenzen aan de Ecozone (Blokken N31-33).

Elke bundel wordt op een beeldende en overzichtelijke wijze gepresenteerd:



Figuur 1: bundels

De ontwerpen voor de woonblokken omvatten *per bundel*:

- **Tekstuele toelichting**

De tekstuele toelichting per bundel dient opgebouwd te worden conform paragraaf 9.2

Gunningcriterium 1: Ruimtelijke Kwaliteit.

- **Een situatietekening**

Een situatietekening met hierop minimaal duidelijk te zien:

- Positie en vorm van de woningen op de kavel en binnen de betreffende architectonische eenheid;
- Rooilijnen;
- De aangrenzende openbare ruimte aan de kavel;
- Positie van de entrees naar de woningen;
- Positie en type van de erfafscheidingen;
- Positie bergingen op de kavel;
- Aanduiding van de architectonische eenheid;
- Positie van de parkeerplaats op de kavel (indien van toepassing);
- Veranda of pergola (indien van toepassing);
- Schetsmatige landschappelijke inrichting van eventuele gezamenlijke inrichting (indien van toepassing);
- Positie van poort (indien van toepassing).

- **Verbeeldingen**

Met ten minste een principedoorsnede, een principeplattegrond, van elk blok een

voorgevelaanzicht en 3d-sfeerimpressies. Hierop is minimaal duidelijk te zien:

- Overzicht van, en relatie tussen, de bouwblokken binnen een architectonische eenheid;
- Hoofdvorm en volume-opbouw;
- Bouwhoogtes;
- Vormgeving van kubisch hoekaccent (indien van toepassing);
- Type en vormgeving dakvorm;
- Aanzet gevelontwerp – concept van gevelopeningen, vlakken, lijnen en ritmiek;
- Principeplattegrond met indeling van de hoofdruimtes van de woning;
- Globaal materialen en kleurenconcept;
- Type erfscheiding;
- Type berging;
- Bijzondere detaillering, principe details van bijzondere elementen (indien aanwezig);
- Type pergola of veranda (indien van toepassing);
- Vormgeving poort (indien van toepassing).

D. Een overzicht van woningtypes en bijbehorende oppervlaktes (GO)

E. Een duurzaamheidsvisie voor het totale opgave (maximaal 3 x A3)

Een visie van de Inschrijver op duurzaamheid in dit plan. Deze visie dient in overeenstemming te zijn met de aangeleverde GPR Gebouw berekening(en) en licht de gemaakte keuzes en scores voor de vijf thema's in de GPR Gebouw berekening toe. Onderdeel daarvan is ook de motivatie voor de gekozen referentiewoning (zie ook paragraaf 8.2.2). In de duurzaamheidsvisie is specifiek aandacht voor groen en natuur inclusief bouwen, circulair bouwen en energiebewust bouwen:

- Een toelichting op groen en natuur inclusief bouwen: waarom welke natuur inclusieve maatregelen uit het Keuzemenu Groen en natuur inclusief bouwen (bijlage XIII) zijn gekozen.
- Een toelichting op circulair bouwen: bijvoorbeeld de gekozen circulaire maatregelen (zoals materialen per Layer of Brand) waarmee een verlaging van de materiaal gebonden CO₂-uitstoot gerealiseerd wordt.

- Een toelichting op energiebewust bouwen: bijvoorbeeld de gekozen gebouwmaatregelen (zoals Rc-waardes, triple glas) en evt. gebruiksmaatregelen (zoals toepassing van duurzame installaties en slimme apparaten).
- Een overzichtstekening van natuur inclusieve maatregelen.

Oplegvel Beeldkwaliteitsplan tenderveld B

Het Beeldkwaliteitsplan Europakwartier Noord 'Tuinstad in harmonie', d.d. 25-8-2025 (bijlage VI) vormt het toetsingskader voor het Schetsontwerp. Voor deze tender gelden ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan enkele begripsverduidelijkingen en aandachtspunten:

Poorten

Vanuit het Beeldkwaliteitsplan worden in deze tender 3 poorten voorgeschreven. In het beeldkwaliteitsplan wordt minimale een hoogte van minimaal 1,5 verdiepingen genoemd.

- De poort welke de rijbaan overkluist dient voldoende hoog te zijn voor nood- en hulpdiensten. Vanuit de brandweer is voor deze poort een minimale obstakelvrije hoogte van 3,6 meter meegegeven.
- De twee poorten op uitgegeven terrein dienen voldoende ruim vormgegeven te zijn, maar mogen vanuit beeldkwaliteitsaspect ook lager dan de benoemde 1,5 verdiepingen worden gerealiseerd zolang wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan.

Architectonische eenheden, architectonische families

In het Beeldkwaliteitsplan worden de termen *architectonische families* en *architectonische eenheden* gebruikt. Beide begrippen verwijzen naar hetzelfde principe, namelijk:

- Een groep woningbouwblokken met bijbehorende bouwwerken die door duidelijke overeenkomsten in hoofdvorm en architectuur een duidelijke visuele eenheid vormen en daardoor als één coherent geheel worden ervaren.

Binnen de Omloop vormen de architectonische eenheden tezamen een meer consistent beeld. Bij de Erven en Hoven wordt meer differentiatie tussen de eenheden / families beoogd.

De architectonische eenheden zichtbaar op pagina 59 van het Beeldkwaliteitsplan.

Tuinmuren

In het beeldkwaliteitsplan worden op diverse plekken tuinmuren voorgeschreven. Voor de verdere uitwerking vormt de afstand tussen de tuinmuur en de reeds aangelegde kabels- en leidingen in de openbare ruimte een aandachtspunt. Op sommige plekken, met name in de voortuinen, kan deze ruimte te krap zijn. In praktijk kan dit ertoe leiden dat gedurende de ontwerputwerking een alternatief zal moeten worden gezocht. Bij de beoordelingen van de Schetsontwerpen zal hier rekening mee worden gehouden.

Dakkapel

Wij verzoeken om in het ontwerp ten minste één dakkapel uit te werken en te realiseren, zodat deze kan dienen als referentie voor toekomstige aanvragen en als toetsingskader bij de beoordeling daarvan.

De uitwerking is niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en wordt derhalve niet meegewogen in de beoordeling van het Schetsontwerp. De uitwerking vormt daarom geen onderdeel van het Schetsontwerp, maar wordt wel gevraagd in een latere ontwerpfase.

8.2 Indieningsvereisten duurzaamheid

8.2.1. Minimumambitie Groen en Natuur inclusief bouwen

De beoordeling van het gunningscriterium Duurzaamheid vindt uitsluitend plaats indien tabel 2 van het Keuzemenu Groen- en Natuurinclusief Bouwen Tuinen van Poort Noord, veld B (bijlage XIV) volledig is ingevuld en daarmee minimaal 30 punten zijn behaald.

De Inschrijver dient daarnaast een duurzaamheidsvisie aan te leveren met een toelichting in woord en beeld, inclusief een visie op het beheer (zie tevens paragraaf 8.1).

Indien het Keuzemenu niet volledig is ingevuld, of minder dan 30 punten worden behaald, wordt het gunningscriterium Duurzaamheid niet beoordeeld en worden geen punten toegekend voor dit criterium.

8.2.2. Indieningsvereisten gunningscriterium 2A 'Integrale duurzaamheid'

Voor het gunningscriterium 2A 'integrale duurzaamheid' gelden de volgende indieningsvereisten om er voor te zorgen dat de Inschrijvers het juiste indienen en er goed beoordeeld kan worden. Het gaat om de volgende punten:

- De berekening is uitgevoerd in GPR Gebouw versie 4.4.
- De Inschrijver dient zelf beschikking te hebben over een GPR Gebouw licentie, of dient gebruik te maken van de licentie van een externe organisatie.
- De berekening is geaccordeerd door een erkende GPR Gebouw Expert. De Expertstatus dient bij de inschrijving te worden aangetoond met een geldige GPR Gebouw Expertlicentie.
- Er dient één GPR Gebouw berekening gemaakt te worden. Deze berekening wordt gemaakt van een referentiewoning die representatief is voor een groot type woning, waarmee verondersteld kan worden dat de rest van de woningen ook aan deze scores gaan voldoen. De Inschrijver dient in de duurzaamheidsvisie (als onderdeel van het schetsontwerp) te motiveren waarom dit woningtype is gekozen als referentiewoning.
- Er dient een toelichting op de scores te worden meegeleverd als onderdeel van de duurzaamheidsvisie (als onderdeel van het schetsontwerp).
- Er dient een uitdraai te zijn toegevoegd van GPR Gebouw met in ieder geval de weergave van de resultaten en de gekozen maatregelen per thema, zie ook figuur 2.
- Er dient een uitdraai te zijn toegevoegd van de MPG berekening en BENG berekening die achter de GPR Gebouw berekening zitten. De uitgangspunten voor de BENG berekening en de MPG berekening dienen uiteraard overeen te komen met de waardes in de GPR Gebouw berekening en aannemelijk te zijn voor de gekozen referentiewoning.
- Daar waar nodig worden aannames en achtergrond via een opmerking in de uitdraai van de GPR Gebouw berekening zelf toegelicht.
- Een aantal indicatoren in de berekening zijn voor elke Inschrijver hetzelfde, omdat ze over de omgeving van de gebouwen gaan. Elke Inschrijver kiest voor de volgende indicatoren het volgende antwoord:

| Nummer | Maatregel | Antwoord |
|--------|--|--|
| 2.3.2 | Verantwoorde locatiekeuze | Conventionele landbouw |
| 3.1.3 | Geluidbelasting omgeving | >58 dB en ≤63 dB |
| 3.2.2 | Kwaliteit van de buitenlucht | Concentratie fijnstof < 20 µg/m ³ |
| 3.2.12 | Uitstoot verbrandingsgassen verwarmingstoestel | warmtepomp of collectieve verwarming |
| 3.3.2 | Zomercomfort directe omgeving | (straat)Bomen in planontwerp |

| | | |
|--------|---|--|
| 3.4.2 | Visuele kwaliteit van de omgeving | Visuele kwaliteit van de omgeving & uitzicht op groen |
| 4.2.10 | Bereikbaarheid OV en basisvoorzieningen | OV halte op max. 500 m en frequentie < 15 min. |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Uitgevinkt: monumentale/historische gebouwen aanwezig |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Uitgevinkt: verscheidenheid aan (gebouw)functies aanwezig |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Aangevinkt: gevarieerd en samenhangend straatbeeld |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Aangevinkt: zichtbare parkeerplekken op eigen terrein ontworpen |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Uitgevinkt: geen speelvoorzieningen aanwezig* |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Uitgevinkt: geen openbare voorzieningen aanwezig |
| 5.4.2 | Belevingswaarde directe omgeving (binnen 400 m) | Uitgevinkt: geen recreatief water, groen, plein of park aanwezig* |
| 5.4.5 | Belevingswaarde binnen gebouw | Aangevinkt: uitzicht op gevarieerde buitenruimte vanuit zitpositie in verblijfsruimten |

* Let op: Dat deze maatregelen zijn uitgevinkt betekent dat ze wel aanwezig zijn.

| Nummer | Maatregel | Antwoord |
|--------|--------------------------|--|
| 5.3.2 | Wateroverlast en droogte | Uitgevinkt 100%: Ontkoppeling, afvoer hemelwater naar bodem of oppervlaktewater, intensief groendak of vergelijkbaar |
| 5.3.2 | Wateroverlast en droogte | Aangevinkt 100%: weinig verhard oppervlakte |
| 5.3.3 | Hittestress | Aangevinkt: de inrichting van de buitenruimte voorkomt hittestress |
| 2.3.5 | Natuurinclusiviteit | Aangevinkt: natuur aan en rondom de woning |
| 2.3.5 | Natuurinclusiviteit | Aangevinkt: de lokale ecologische kwaliteiten worden versterkt |
| 2.3.5 | Natuurinclusiviteit | Aangevinkt: diervriendelijk bouwen |

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

Figuur 2: Meegeleverde uitdraai GPR Gebouw

8.2.3. Indieningsvereisten gunningscriterium 2B Circulair bouwen

De score op subgunningscriterium 2B wordt bepaald via de GPR Gebouw berekening, subthema 2.1 (materiaal) en moet onderbouwd worden met een MPG berekening. Deze score komt tot stand op basis van de ingevulde gegevens, en moet onderbouwd worden met een MPG berekening. Inschrijvers leveren hiervoor dezelfde integrale GPR Gebouw berekening aan als voor gunningscriterium 2A, met daarin de ingevulde score op subthema 2.1 (materiaal). Daarbij wordt een uitdraai van de onderliggende MPG berekening voor de referentiewoning apart aangeleverd.

8.2.4. Indieningsvereisten gunningscriterium 2C Energiebewust bouwen

De score op subgunningscriterium 2C wordt bepaald via de GPR Gebouw berekening, subthema 1.1 (energieprestatie) en moet worden onderbouwd met een BENG berekening. Inschrijvers leveren hiervoor dezelfde integrale GPR Gebouw berekening aan als voor gunningscriterium 2A, met daarin de ingevulde score op subthema 1.1 (energieprestatie). Daarbij wordt een uitdraai van de onderliggende BENG berekening voor de referentiewoning apart aangeleverd.

9. GUNNINGSCRITERIA

9.1 Gunningscriteria

De Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Alle Inschrijvingen dienen te voldoen aan de opgave, de vereisten en de randvoorwaarden die door de Gemeente aan de uitgifte en ontwikkeling zijn gesteld. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden niet in de beoordeling meegenomen.

Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van een aantal gunningscriteria, te weten Beeldkwaliteit o.b.v. het Schetsontwerp dat is ingediend, Duurzaamheid en Optievergoeding.

De tabel hieronder geeft de hoofd- en subcriteria weer die fungeren als gunningscriteria, de weging van de gunningscriteria en het maximaal aantal punten dat per criterium verdiend kan worden.

| Gunningscriterium | | Beoordelingsaspecten (subcriteria) | Zwaarte beoordeling | Max. aantal punten |
|-------------------|-------------------------|--|---------------------|--------------------|
| 1 | Ruimtelijke kwaliteit | Kwalitatieve eisen: 1. Stedenbouwkundige inpassing 2. Architectuur | 40% | 200 200 |
| 2 | Duurzaamheid | A. Integrale duurzaamheid (GPR Gebouw) B. Circulair bouwen (GPR Gebouw) C. Energiebewust bouwen (GPR Gebouw) | 40% | 170 115 115 |
| 3 | Prijs (Optievergoeding) | | 20% | 200 |
| | Totaal | | 100% | 1000 |

Tabel 1: Puntenverdeling en weging gunningscriteria

9.2 Gunningcriterium 1: Ruimtelijke Kwaliteit

De Inschrijvers worden beoordeeld op de mate waarin het Schetsontwerp (maximaal 27 pagina's A3) aansluit bij het Beeldkwaliteitsplan 'Europakwartier Noord, tuinstad in harmonie'. Het betreft de volgende aspecten:

1. Stedenbouwkundige inpassing

In hoeverre reageert het ontwerp op de stedenbouwkundige context – en de ruimtelijke uitgangspunten zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan?

Waarbij onder andere, maar niet uitsluitend gekeken wordt naar:

- Hoofdvorm;
- Massa-accenten;
- Dakvorm;
- Architectonische accenten;
- Aansluiting in ruimtelijke compositie op de architectonische sfeer ('de Omloop' en 'de Erven en Hoven') en de architectonische eenheid;
- Poorten, veranda's;
- Aansluiting van privaat naar openbaar;
- Samenhang met buitenruimte; integraal ontwerp (overgang privé – openbaar, erfafscheidingen, bergingen).

2. Architectuur

In hoeverre sluit het schetsontwerp aan op het architectuurbeeld van Dudok zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan?

Waarbij onder andere, maar niet uitsluitend wordt gekeken naar:

- Aansluiting in vormgeving op de architectonische sfeer ('de Omloop' en 'de Erven en Hoven') en de architectonische eenheid;
- Gevelarchitectuur;
- Architectonische accenten en details;
- Materiaal;
- Kleurstelling;
- Samenhang met buitenruimte; integraal ontwerp (overgang privé – openbaar, erfafscheidingen, bergingen).

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie bestaande uit 3 medewerkers van het team Stedenbouw & Landschap, afdeling Gebiedsontwikkeling. De leden van de beoordelingscommissie bestuderen, onafhankelijk van elkaar, de kwalitatieve documenten. Vervolgens wordt in overleg tussen de leden van de beoordelingscommissie per onderdeel in consensus een bijbehorende score vastgesteld.

De subcriteria binnen ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing en architectuur) worden beoordeeld met een cijfer. Per subcriterium kent de beoordelingscommissie een integraal cijfer toe op basis van onderstaande schaal waarmee de score per subcriterium wordt berekend.

| Cijfer | Omschrijving | Score |
|--------|--|-------|
| 10 | Uitstekend: de beantwoording van de Inschrijver overtreft het door de gemeente omschreven criterium (extra meerwaarde). | 100% |
| 8 | Goed: de beantwoording van de Inschrijver sluit volledig aan bij het door de gemeente omschreven criterium (meerwaarde). | 80% |
| 6 | Voldoende: de beantwoording van de Inschrijver sluit gedeeltelijk aan bij het door de gemeente omschreven criterium. Er zijn aandachtspunten. Maar hetgeen aangeboden wordt, voorziet in de behoefte. | 60% |
| 4 | Matig: de beantwoording van de Inschrijver sluit matig aan bij het door de Gemeente omschreven criterium. Er zijn verschillende aandachtspunten. Hetgeen aangeboden wordt, voorziet slechts gedeeltelijk in de behoefte. | 40% |
| 0 | Onvoldoende: de beantwoording van de Inschrijver sluit onvoldoende aan bij het door de Gemeente omschreven criterium. Cruciale aspecten worden gemist en/of er zijn meerdere onduidelijkheden. | 0% |

9.3 Gunningcriterium 2: Duurzaamheid

Voordat punten toegekend worden op subgunningscriteria 2A, 2B en 2C moet via de duurzaamheidsvisie (onderdeel Schetsontwerp) en het Keuzemenu groen en natuur inclusief bouwen (bijlage XIV) aangetoond worden dat minimaal 30 punten voor natuur inclusief bouwen behaald worden. Per (sub)gunningscriterium hieronder geldt ook een ondergrens voor puntentoekenning die gebaseerd is op het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling van de gemeente Almere (LDGO) en de omgevingsfactoren.

De GPR Gebouw berekeningen wordt gecontroleerd op tegenstrijdigheden met andere onderdelen van de Inschrijving zoals Schetsontwerp en de duurzaamheidsvisie. De Gemeente heeft de vrijheid om GPR Gebouw scores naar boven of naar beneden bij te stellen als gevolg van deze controle.

Subcriterium 2A: Integrale duurzaamheid met GPR Gebouw

Ondergrens inschrijving

De Inschrijver dient voor elk GPR Gebouw thema een minimale score te behalen. Deze zijn weergegeven in tabel 2. De minimale scores zijn gebaseerd op referentiewaarden van een standaard woongebouw dat voldoet aan het Bbl voor nieuwbouw, de LDGO (eisen) en aangevuld met specifieke omgevingsfactoren die gelden voor de Tuinen van Poort Noord. Denk hierbij aan ligging, geluidsbelasting, luchtkwaliteit en bereikbaarheid. Deze locatiekenmerken zijn voor alle Inschrijvers gelijk en worden daarom vooraf meegegeven en doorgevoerd in het berekende prestatieniveau. In paragraaf 8.2.2. zijn de indieningsvereisten nader beschreven, waaronder de over te nemen omgevingsfactoren en LDGO (eisen) indicatoren.

| GPR thema's | Minimale score (Bbl + LDGO + Omgevingsfactoren) |
|---------------------|---|
| Energie | 8,0 |
| Milieu | 6,0 |
| Gezondheid | 7,2 |
| Gebruikerskwaliteit | 7,1 |
| Toekomstwaarde | 6,5 |

Tabel 2 Minimale prestatie per GPR Gebouw thema

Vanaf de gemiddelde gewogen GPR score ontvangen partijen punten voor het gunningscriterium. De gemiddeld gewogen score van de referentieberekening – gebaseerd op het Bbl, LDGO (eisen) en de vaste omgevingsfactoren – bedraagt **7,0 (zeven komma nul)**. In deze tender geldt deze referentie als het 'nulniveau'. Alle prestaties boven dit niveau leveren extra punten op (zie tabel 3 voor de puntentoekening).

Beoordeling

De beoordeling gebeurt volgens tabel 3.

| Gemiddeld gewogen GPR Gebouw score | Toegekende punten |
|--|-------------------|
| 9,1 | 170 |
| 9 | 162 |
| 8,9 | 153 |
| 8,8 | 145 |
| 8,7 | 136 |
| 8,6 | 128 |
| 8,5 | 119 |
| 8,4 | 111 |
| 8,3 | 102 |
| 8,2 | 94 |
| 8 | 85 |
| 7,9 | 77 |
| 7,8 | 68 |
| 7,7 | 60 |
| 7,6 | 51 |
| 7,5 | 43 |
| 7,4 | 34 |
| 7,3 | 26 |
| 7,2 | 17 |
| 7,1 | 9 |
| <7,0 en/of de minimale score per thema (zie tabel 2) wordt niet behaald) | 0 |

Tabel 3: Puntentoekenning per gemiddelde GPR Gebouw score

Subcriterium 2B: Circulair bouwen (GPR Gebouw subthema 2.1 Materiaal)

Naast de beoordeling op integrale duurzaamheid via GPR Gebouw, wordt in deze tender specifiek gestuurd op het materiaal van de gebouwen.

De Gemeente heeft als projectambitie dat de materiaalgebonden CO₂-uitstoot van gebouwen zo laag mogelijk is. Door middel van conceptmatige woningbouw kan hier goed invulling aan gegeven worden. Volgens het convenant toekomstbestendig bouwen 2.0 komt dit overeen met een materiaalgebonden CO₂-uitstoot van 200 kg CO₂eq/m²/BVO of lager⁴. Hier kan niet rechtstreeks op gestuurd worden via GPR Gebouw. Maar via subthema 2.1 'materiaal' wordt hier wel indirect op gestuurd. Een lage materiaalgebonden CO₂-uitstoot leidt tot een hoge score op dit subthema.

Bij de beoordeling wordt onderscheid gemaakt tussen twee prestatieniveaus voor subthema 2.1:

- Bbl + LDGO + omgevingsfactoren
- Bbl + LDGO + omgevingsfactoren + projectambities

⁴ <https://www.toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2024/10/Convenant-Toekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024.pdf>

Het niveau Bbl + LDGO + omgevingsfactoren komt overeen met een score van circa 5,6 op subthema 2.1. Vanaf dit prestatieniveau worden minimale punten toegekend.

Vanaf het niveau van de projectambities, overeenkomend met een score van circa 7,8 op subthema 2.1 (materiaalgebonden CO₂-uitstoot van 200 kg CO₂eq/m²), worden meer punten toegekend, waarmee duurzaamheidsprestaties extra worden beloond.

Inschrijvers worden dus beloond naarmate zij een lagere materiaalgebonden CO₂-uitstoot realiseren. Een materiaalgebonden CO₂-uitstoot van 200 kg CO₂eq/m² correspondeert met een score van 7,8 op subthema 2.1 Materiaal (GPR Gebouw). Daarom worden er meer punten toegekend als een Inschrijver voor subthema 2.1 een 7,8 of hoger scoort. Zie tabel 5 voor de precieze puntentoekening.

Beoordeling

De beoordeling gebeurt volgens tabel 4.

| Score op thema 2.1 Materiaal (GPR Gebouw) | Toegekende punten |
|---|-------------------|
| 8,8 | 115 |
| 8,7 | 107 |
| 8,6 | 100 |
| 8,5 | 92 |
| 8,4 | 84 |
| 8,3 | 77 |
| 8,2 | 69 |
| 8,1 | 61 |
| 8 | 54 |
| 7,9 | 46 |
| 7,8 | 38 |
| 5,7-7,7 | 19 |
| <5,6 | 0 |

Tabel 4: Puntentoekening subcriterium Circulair bouwen (GPR Gebouw thema 2.1 Materiaal)

Subcriterium 2C: Energiebewust bouwen (GPR Gebouw subthema 1.1 Energieprestatie)

Naast de beoordeling op integrale duurzaamheid via GPR Gebouw, wordt in deze tender specifiek gestuurd op de energieprestatie van het gebouw.

De Gemeente heeft als projectambitie dat het primair energiegebruik (EP2, de eenheid van BENG2) maximaal 0 kWh/m²/jaar bedraagt. Via GPR Gebouw subthema 1.1. 'Energieprestatie' kan worden gestuurd op een zo laag mogelijk primair energiegebruik.

Bij de beoordeling wordt onderscheid gemaakt tussen twee prestatieniveaus voor subthema 1.1:

- Bbl + LDGO + omgevingsfactoren
- Bbl + LDGO + omgevingsfactoren + projectambities

Het niveau Bbl + LDGO + omgevingsfactoren komt overeen met een score van circa 8,1 op subthema 1.1. Vanaf dit prestatieniveau worden minimale punten toegekend.

Vanaf het niveau van de projectambities, overeenkomend met een score van circa 8,9 op subthema 1.1 (energiegebruik 0 kWh/m²/jaar), worden meer punten toegekend, waarmee hogere duurzaamheidsprestaties extra worden beloond.

Inschrijvers worden dus beloond naarmate zij een lagere energieprestatie (EP2) behalen. Een primair energiegebruik van 0 kWh/m²/jaar correspondeert met een 8,9 op subthema 1.1 energieprestatie (GPR Gebouw). Daarom worden er meer punten toegekend als een Inschrijver voor subthema 1.1 een 8,9 of hoger scoort. Zie tabel 4 voor de precieze puntentoekening.

Beoordeling

De beoordeling gebeurt volgens tabel 5.

| Score op subthema 1.1 energieprestatie (GPR Gebouw) | Toegekende punten |
|---|-------------------|
| 9,9 | 115 |
| 9,8 | 107 |
| 9,7 | 100 |
| 9,6 | 92 |
| 9,5 | 84 |
| 9,4 | 77 |
| 9,3 | 69 |
| 9,2 | 61 |
| 9,1 | 54 |
| 9 | 46 |
| 8,9 | 38 |
| 8,8 | 35 |
| 8,7 | 31 |
| 8,6 | 27 |
| 8,5 | 23 |
| 8,4 | 19 |
| 8,3 | 15 |
| 8,2 | 12 |
| 8,1 | 8 |
| <8,1 | 0 |

Tabel 5: Puntentoekening subcriterium energiebewust bouwen (GPR Gebouw thema 1.1 Energieprestatie)

Voor elk subcriterium binnen het Criterium Duurzaamheid krijgt de Inschrijver punten toegekend op basis van de tabellen 3 (Integrale Duurzaamheid), 4 (Circulair bouwen) en 5 (Energiebewust bouwen).

9.4 Gunningcriterium 3: prijs

De Inschrijving wordt beoordeeld op basis van de hoogte van de Optievergoeding zoals ingevuld op het inschrijvingsbiljet.

Het bedrag dat door de Gemeente als minimum is vastgesteld voor de Optievergoeding bedraagt € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro). De Optievergoeding mag niet lager zijn dan voornoemd bedrag. Een Inschrijving met een Optievergoeding onder € 2.000.000,- wordt als ongeldig terzijde gelegd. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak is 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 voor deze Onroerende Zaak (in beginsel) voor 99,5% geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd (zie hiervoor ook de koopovereenkomst bijlage XI). Indien de grond door de Koper vóór de notariële

overdracht in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw en mogelijk ook van overdrachtsbelasting. De fiscale en financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

De Optievergoeding wordt door de Gemeente aangemerkt als onlosmakelijk verbonden met de Koopprijs. Omdat over de Koopprijs geen omzetbelasting is verschuldigd, is ook de Optievergoeding vrij van omzetbelasting. Indien blijkt dat de Optievergoeding alsnog wordt aangemerkt als een zelfstandige prestatie, welke geen onderdeel uitmaakt van de Koopprijs, dan is de Optievergoeding onderworpen aan de heffing van omzetbelasting. De Optievergoeding wordt dan geacht inclusief omzetbelasting te zijn.

Voor het gunningscriterium prijs kunnen maximaal 200 punten worden toegekend.

De Inschrijver die de hoogste geldige Optievergoeding heeft ingediend, ontvangt het maximale aantal van 200 punten. De overige Inschrijvers ontvangen een score naar rato van door hen aangeboden Optievergoeding ten opzichte van de hoogste geldige Optievergoeding.

De puntentoekening geschiedt overeenkomstig de volgende formule:

$$\text{Score Optievergoeding} = 200 \text{ punten} \times \frac{(\text{Te beoordelen bod} - \text{€ 2.000.000,-})}{(\text{Hoogst uitgebrachte bod} - \text{€ 2.000.000,-})}$$

De aanbestedende dienst rondt de uitkomst af op twee decimalen.

Indien twee of meer Inschrijvers een gelijk hoogste geldige Optievergoeding hebben ingediend, ontvangen deze Inschrijvers ieder het maximale aantal van 200 punten voor dit criterium. De overige Inschrijvers worden beoordeeld conform voornoemde formule, waarbij de hoogste geldige Optievergoeding als referentiepunt wordt gehanteerd.

Uitsluitend geldige en conforme inschrijvingen worden betrokken bij de bepaling van de hoogste geldige Optievergoeding en de daarop gebaseerde puntentoekening.

10. BEOORDELING INSCHRIJVINGEN

10.1 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.

10.2 Beoordeling kwalitatieve documenten

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid wordt het Schetsontwerp kwalitatief beoordeeld en worden de GPR-Gebouw berekening en de achterliggende MPG en BENG berekeningen beoordeeld.

Voor de beoordeling van het schetsontwerp wordt een beoordelingscommissie samengesteld. Deze commissie heeft geen kennis genomen van het optiebod. De toetsingscommissie bestaat uit 3 medewerkers van de Gemeente met de expertise stedenbouw. Het schetsontwerp wordt kwalitatief beoordeeld door beoordelingscommissie van de Gemeente. Door kwalitatief te beoordelen wordt gekeken naar het totale kwaliteitsbeeld en de betekenis en samenhang van de verschillende architectuurelementen binnen het ontwerp. Dit gebeurt aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan en leidt daarmee tot een objectief, genuanceerd en representatief oordeel.

Daarnaast wordt een (externe) expert GPR Gebouw betrokken. Deze heeft eveneens geen kennis genomen van het optiebod. Deze controleert de GPR Gebouw berekeningen op eventuele tegenstrijdigheden met andere stukken. De Gemeente behoudt vrijheid heeft om ingediende GPR Gebouw scores naar boven of naar beneden bij te stellen indien daar naar aanleiding van controle aanleiding toe bestaat.

De toetsingscommissie en de duurzaamheidsexpert worden ondersteund door het projectteam Europakwartier Noord van de Gemeente.

De beoordeling welke Inschrijving de winnende Inschrijving is, wordt bepaald aan de hand van de gunningscriteria en gunningsmethodiek, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.

10.3 Gelijk puntentotaal

Indien twee of meer Inschrijvers op basis van het totale puntentotaal een gelijke rangschikking behalen, geeft het puntentotaal op Gunningcriterium 1: Ruimtelijke kwaliteit de doorslag. Indien ook dit puntentotaal gelijk is, wordt de uiteindelijke rangschikking bepaald door middel van loting.

10.4 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.

10.5 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 Optieovereenkomst 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.

10.6 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 Optieovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het tot stand komen van de Optieovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de Optieovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Optieovereenkomst wordt ingevuld en door beide partijen wordt ondertekend.

10.7 Onkostenvergoeding

De geselecteerde Inschrijvers die zich voor de inschrijvingsfase hebben ingeschreven en de opdracht niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een éénmalige onkostenvergoeding van € 50.000,-. Op deze éénmalige onkostenvergoeding is géén omzetbelasting van toepassing. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing en gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 10.1, een volledige en geldige inschrijving hebben gedaan en de inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. Eén en ander met inachtneming van de voorwaarden zoals in bijlage XVI is opgenomen. De partij aan wie de opdracht definitief gegund wordt, ontvangt geen onkostenvergoeding.

10.8 Wachtkamerregeling

De Gemeente zal met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een wachtkamerovereenkomst sluiten volgens het model dat is bijgevoegd als bijlage XVI. 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 Optieovereenkomst met de winnende Inschrijver of in geval de Optieovereenkomst met de winnende Inschrijver nietig wordt verklaard of vernietigd, de Optieovereenkomst 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 Optieovereenkomst 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.