

## 1<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen behorend bij de bij de tender 'Veld B in Tuinen van Poort-noord Almere' met ons kenmerk IA2026.01.07.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de tenderdocumenten en daarmee van het overeen te komen contract. Bovendien staan bij verzending van deze Nota van Inlichtingen in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de offerteaanvraag de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente Almere zal de gestelde vragen die na het uitkomen van deze 1<sup>de</sup> Nota binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een tweede Nota van Inlichtingen.

**Naast verwerking van de vragen en antwoorden zijn van gemeentewege onderaan deze Nota van Inlichtingen twee mededelingen toegevoegd, te weten:**

**Ad. 1 Netcongestieregeling gronduitgiften (zoals aangekondigd in paragraaf 1.3 van Tenderleidraad)**

**Ad. 2 Afkoop parkeerplaatsen**

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is 24 april 2026 gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Datum KvK uittreksel	Bij de aanmelding van de selectiefase dient een uittreksel handelsregister KVK van maximaal 1 maand oud te worden ingediend. Wat wordt als peilmoment hiervoor gehanteerd? Datum indiening, deadline indiening selectiefase of start selectiefase?	Het peilmoment is de uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen; 18 mei 2026.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
2	Model koopovereenkomst artikel 5 lid 7	De optienemer kan enkel verantwoordelijk zijn voor het tijdig indienen van vergunning. Niet voor het tijdig verkrijgen / vergunnen ervan.	Wij gaan ervanuit dat u doelt op artikel 5 lid 7 van de Optieovereenkomst in plaats van de Koopovereenkomst. De verantwoordelijkheid van de optienemer ziet op het tijdig en volledig indienen van de benodigde vergunningaanvragen, conform de geldende wet- en regelgeving en de vereisten van het project, alsmede het juist, tijdig en volledig reageren op verzoeken om aanvullende informatie. Daarmee heeft de Optienemer wel degelijk in zekere mate invloed op de doorlooptijd van het proces en draagt hij vanuit deze optiek een verantwoordelijkheid voor het tijdig verkrijgen van de vergunning.
3	Referentie competentie 1	Voor de referentie van competentie 1 geldt een minimale projectomvang van 100 projectmatige grondgebonden rijwoningen. Vallen twee-onder-één-kapwoningen ook onder de definitie van grondgebonden rijwoningen?	Nee, twee-onder-éénkapwoningen zijn halfvrijstaande woningen en vallen niet onder de definitie van grondgebonden rijwoningen.
4	Referentie competentie 1	Voor de referentie van competentie 1 geldt een minimale projectomvang van 100 projectmatige grondgebonden rijwoningen. Vallen grondontsloten beneden-bovenwoningen (waarbij de voordeur van zowel de beneden als de bovenwoning op de begane grond zit) ook onder grondgebonden rijwoningen?	Nee, grondontsloten beneden-bovenwoningen worden aangemerkt als gestapelde woningen en vallen niet onder grondgebonden rijwoningen.
5	Referentie competentie 1	Voor de referentie van competentie 1 geldt een minimale projectomvang van 100 projectmatige grondgebonden rijwoningen. Wat wordt bedoeld met projectmatig?	Met projectmatig wordt bedoeld dat de woningen zijn ontworpen, ontwikkeld en gerealiseerd als één samenhangend project, collectief en planmatig, dus niet meerdere afzonderlijke projecten die bij elkaar 100 woningen beslaan.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
6	Referentie competentie 2	Voor de referentie van competentie 2 geldt een minimale projectomvang van 20 woningen. Zijn er nog nadere eisen aan het type woningen? Is bijvoorbeeld een project bestaande uit minimaal 20 appartementen ook toegestaan?	Er worden ten aanzien van deze (tweede) competentie geen nadere eisen gesteld aan het type woningen. Onder woningen worden hier zowel grondgebonden woningen als appartementen verstaan. Een referentieproject bestaande uit minimaal 20 appartementen wordt derhalve toegestaan, mits het project voldoet aan de overige gestelde eisen, waaronder het duurzame karakter en de minimale projectomvang van 20 woningen.
7	Selectieleidraad 10.3	Bij meer dan 3 geschikte gegadigden zal een loting plaatsvinden: Hoe wordt deze loting uitgevoerd?	Er zijn twee momenten waarop geloot zou kunnen worden; de selectiefase (paragraaf 6.1) en de inschrijffase (paragraaf 10.3). Voor beide fases geldt dat de loting wordt uitgevoerd door een notaris ofwel door de Gemeente zelf. Indien de Gemeente zelf de loting uitvoert, zullen de Gegadigden/ Inschrijvers waartussen wordt geloot, worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

## 1. Regeling Netcongestie

Het college van burgemeesters en wethouder heeft op 21 april 2026 de 'nieuwe netcongestieregeling gronduitgiften' vastgesteld. Via deze regeling wordt aan de Optienemer, bij **aangetoonde onmogelijkheid tot aansluiting op het stroomnet wegens netcongestie**, de mogelijkheid geboden om te opteren voor:

- beëindiging van de Optieovereenkomst (opt-out), met gedeeltelijke terugbetaling van de optievergoeding (90% van de betaalde optievergoeding), dan wel;
- kosteloze verlenging van de Optieovereenkomst, met dien te verstande dat indexering van de Koopprijs plaats zal vinden.

De regeling en de voorwaarden die gelden bij de hiervoor genoemde opties zijn verder uitgewerkt en opgenomen in bijlage X van bij de Tenderleidraad 'Concept Model Optieovereenkomst Tender Veld B – EKN'.

## 2. Afkoop Parkeerplaatsen

In de Tenderleidraad EKN - Tuinen van Poort-noord (hoofdstuk 3.2 - Uitgiftevoorwaarden) is het door Koper af te kopen aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied en het daarmee gemoeide bedrag als volgt vermeld:

*"De Koper is ten behoeve van de Onroerende Zaak een bedrag verschuldigd voor afkoop van parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor 176 parkeerplaatsen bedraagt het bedrag € 526.592,- exclusief BTW. Indien gefaseerd wordt afgenomen vindt afkoop van het parkeren naar rato plaats;(...)"*

In Bijlage XI ('Concept Model koopovereenkomst PMB TENDER EKN Veld B') is in Artikel 2 lid 6a een passage met gelijke strekking opgenomen.

De Gemeente wijst erop dat dit aantal (176) berekend is op basis van woningen met een grootte van 100-124 m2 GO. Voor woningen vanaf 125m2 GO of groter geldt conform het gemeentelijke beleid een parkeernorm die 0,2 parkeerplaats/woning hoger ligt. Op basis van het DO dient Koper een parkeerbalans op te stellen en aan te leveren, waarna vastgesteld wordt wat het exacte aantal af te kopen parkeerplaatsen wordt en welk bedrag daarvoor dient te worden voldaan waarbij het bedrag zoals opgenomen in de Tenderleidraad EKN - Stadsbos Noord - veld B - Tuinen van Poort-noord - V2.0 als uitgangspunt geldt voor de te maken rekensom.