

---

# De Droogmakerij, Nobelhorst, Almere

Veld 18a Nobelhorst

185 woningen: 94 vrijesector (waarvan 38 Betaalbare koop) en 91 Betaalbare huurwoningen

## Leidraad niet-openbare tenderprocedure gronduitgifte

Selectie- en inschrijffase

Referentienummer IA2026.01.06

Datum 10-04-2026

Versie	1.0
Status	Definitief
Aantal pagina's	50
Aantal bijlagen	22
Opgesteld door	GO
Bestandsnaam	Tenderleidraad – selectiefase en inschrijffase

## Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	5
1.1.	Uitnodiging tot Aanmelding	5
1.2.	Project in vogelvlucht	5
1.3.	Tenderprocedure	5
1.4.	Juridisch-planologische status bouwveld 18	6
1.5.	Tam-omgevingsplan	6
1.6.	Netcongestie	7
1.7.	Definities	7
1.8.	Communicatie via TenderNed en contactpunt	9
1.9.	Planning tenderprocedure	10
1.10.	Leeswijzer	11
1.11.	Fouten, omissies en tegenstrijdigheden	11
2.	Omschrijving van de Ontwikkellocatie	12
2.1	Ontwikkelen in Nobelhorst	12
2.2	Plaats te verkopen object	12
2.3	Plangebied veld 18	12
2.4	Stedenbouwkundige woningverdeling veld 18	13
3.	Ontwikkelopgave veld 18a (De Droogmakerij)	14
3.1	Randvoorwaarden ontwikkeling	14
3.2	Fasering afname gronden	15
3.3	Randvoorwaarden programma Betaalbare Huurwoningen (middenhuur)	16
3.4	Randvoorwaarden programma Betaalbare Koopwoningen	17
3.5	Kruipruimteloos bouwen	18
3.6	Boringsvrije zone	18
3.7	Bouwfasering	18
3.8	Bouwcommunicatie en bouwplaats-inrichting (BLVC)	19
4	Identiteit en beeldkwaliteit	20
4.1	De wijk Nobelhorst, het dorp van Almere	20
4.2	De vier kernwaarden van Nobelhorst	20
4.3	Beeldkwaliteitsplan veld 18	20
4.4	Beeldkwaliteitsteam	20
4.5	Toetsing door Beeldkwaliteitsteam	21
4.6	Beoordelingsproces	21
4.7	Gebiedsbranding	22
4.8	Buurtschappen in Nobelhorst	22
5.	Koopprijs en financiële bijdrage ontwikkeling Nobelhorst	24
5.1	Koopprijs, uiterste termijnen notarieel transport	24
5.2	Bijdrage ontwikkeling Nobelhorst	24
5.2.1	Bijdrage gebiedsbranding	25
5.2.2	Afkoop parkeerplaatsen ten behoeve van Onroerende Zaak	25
5.2.3	Startbijdrage Buurtschap	25
5.2.4	Kosten ten behoeve van voorlopige aanwijs kadastrale grenzen	25
6.	Optie- en Koopovereenkomst	26
6.1	Aard en omvang van de Optie- en Koopovereenkomst	26
6.2	Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden	26
7.	SELECTIEFASE: Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding	27
7.1	Voorschriften	27
7.2	Vragenronde en inlichtingen	27
7.3	Indienen van de Aanmelding	28
7.4	Eén Aanmelding	28
7.5	Beroep op een derde	29

7.6	Volledige en tijdige Aanmelding	29
7.7	Ontvangstbevestiging	30
8	Eisen aan de Gegadigden	31
8.1	Uitsluitingsgronden	31
8.2	Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten	31
8.3	Indienen Intentieovereenkomst met de Belegger	32
8.4	Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	32
8.5	Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid Gegadigde	32
8.6	Geschiktheidseisen inzake technische en beroepsbekwaamheid Belegger	33
9	Selectie en bezwaar	35
9.1	Beoordeling Aanmeldingen en selectie	35
9.2	Selectiebeslissing en bezwaar	35
9.3	Wegvallen Gegadigde	35
10	INSCHRIJVINGSFASE: Het indienen van een Inschrijving	36
10.1	Planning	36
10.2	Vragenronde en inlichtingen	36
10.3	Indiening Inschrijving	36
10.4	Volledige en tijdige Inschrijving	36
10.5	Inschrijvingsbiljet	37
10.6	Schetsplan ten behoeve van beoordeling Ruimtelijke kwaliteit	37
10.7	Wijziging van partijen	39
10.8	Gestanddoeningstermijn	39
10.9	Ontvangstbevestiging	39
11	Gunningscriteria	40
11.1	Gunningscriteria	40
11.2	Kwaliteitscriteria	40
11.2.1	Gunningscriterium 1 – Ruimtelijke kwaliteit	40
11.2.2	Gunningscriterium 2 Duurzaamheid en ecologie	42
11.4	Prijscriterium	47
12	Beoordeling Inschrijvingen	48
12.1	Beoordeling volledigheid en geldigheid	48
12.2	Beoordeling kwalitatieve documenten	48
12.3	Gelijke score	48
12.4	Verificatie	48
12.5	Voorlopige gunning en opschortende termijn	49
12.6	Definitieve gunning	49
12.7	Onkostenvergoeding	49
12.8	Wachtkamerregeling	49

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
I. Inschrijvingsbiljet	Word-bestand
II. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	PDF-bestand
III. Referentieformulier	Word-bestand
IV. Intentieovereenkomst	Word-bestand
V. Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'	Word-bestand
VI. Inrichtingsplan veld 18 (geheel)* <i>*veld 18a is een onderdeel van veld 18</i>	PDF-bestand en DWG-bestand
VII. Beeldkwaliteitsplan Bouwveld 18 Nobelhorst, d.d. februari 2026	PDF-bestand
VIII. Richtlijnen duurzaamheid en ecologie veld 18 Nobelhorst* <i>*Aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan</i>	PDF-bestand
IX. Woningcategorieën en verdeling bouwvelden Totaal Bouwveld 18	PDF-bestand
X. Woningcategorieën tender - Bouwveld 18A	PDF-bestand
XI. Overzicht uit te werken woningen Schetsplan	PDF-bestand
XII. Akoestisch onderzoek TAM-IMRO omgevingsplan bouwveld 18	PDF-bestand
XIII. Uitgiftetekeningen: - 92530486 - 92530492 - 92530500 - 92530505 - 92530509 - 92530513	PDF-bestand
XIV. Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023	PDF-bestand
XV. Optieovereenkomst	PDF-bestand
XVI. Definitief model Koopovereenkomst	PDF-bestand
XVII. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	PDF-bestand
XVIII. Allonge antispeculatiebeding bij de AV 2019	PDF-bestand
XIX. Definitief model Wachtkamerovereenkomst	PDF-bestand
XX. Merkboek Nobelhorst d.d. april 2023	PDF-bestand
XXI. Huisstijl handboek Nobelhorst	PDF-bestand
XXII. Gebiedsbranding Nobelhorst	PDF-bestand

## 1. ALGEMENE INFORMATIE

### 1.1. Uitnodiging tot Aanmelding

Voor u ligt de leidraad behorende bij de tender voor het sluiten van een Optieovereenkomst en - als de optie binnen de looptijd wordt uitgeoefend - een Koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond. De bouwgrond is bestemd voor de ontwikkeling van 91 Betaalbare Huurwoningen (zo genaamde middenhuur) en 94 vrijesector woningen waarvan er 38 als Betaalbare Koop op de markt gebracht moeten worden. De woningen liggen in het Plangebied De Droogmakerij, veld 18a van Nobelhorst te Almere.

De Gemeente hanteert 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 in de selectiefase een verzoek indienen te worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Dit doen partijen 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. In de inschrijvingsfase worden de inschrijvingen beoordeeld op basis van een vooraf vastgestelde prijs-kwaliteitsverhouding. Het doel van de inschrijvingsfase is te komen tot één winnende Inschrijver waarmee de Optieovereenkomst gesloten kan worden. De winnende Inschrijver zal worden gekozen op basis van de gunningscriteria zoals beschreven in hoofdstuk 11. Bij de beoordeling weegt de prijs (Optiebod) voor 20% en de kwaliteit voor 80%. De Inschrijver die voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden en die het hoogste score heeft op de gunningscriteria, komt in aanmerking voor gunning.

De geselecteerde Gegadigde dient een intentieovereenkomst te sluiten met een Belegger die de Betaalbare Huurwoningen zal kopen en daarna minimaal 25 jaar zal gaan exploiteren als Betaalbare Huurwoningen.

### 1.2. Project in vogelvlucht

De Droogmakerij, veld 18a, is een deelgebied van de gebiedsontwikkeling Nobelhorst (het dorp van Almere) en is onderdeel van Almere Hout. Dit gebied kenmerkt zich door het wonen in een uniek dorpse setting en stijl. Voor meer informatie over het project en projectgebied, zie hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.

### 1.3. 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, 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.

#### **1.4. Juridisch-planologische status bouwveld 18**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het juridisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen ingrijpend gewijzigd. Gemeenten beschikken sindsdien over één integraal omgevingsplan voor hun gehele grondgebied, waarin regels zijn opgenomen voor het mogelijk maken van ontwikkelingen én het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Voor de verdere ontwikkeling van de wijk Nobelhorst is een aanpassing van dit omgevingsplan noodzakelijk. Het betreft specifiek bouwveld 18, waar de huidige juridisch-planologische bestemming niet langer aansluit bij de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 1.5 wordt toegelicht op welke wijze de gemeente Almere deze wijziging juridisch vormgeeft en wat dit betekent voor de realisatie van woningbouw op deze locatie.

#### **1.5. Tam-omgevingsplan**

Om het omgevingsplan te wijzigen voor de ontwikkeling van bouwveld 18 in Nobelhorst, heeft de gemeente Almere gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan wel juridisch, maar de regels staan technisch gezien nog in een afzonderlijk document.

Het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b bouwveld 18' heeft als doel om juridisch-planologisch een deel van de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken zoals opgenomen in het tweede addendum op het ontwikkelingsplan 'Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven (2010)'. In dit addendum, vastgesteld door de gemeenteraad, is ingestemd met een functiewijziging van bedrijvigheid naar woningbouw in dit deel van de wijk Nobelhorst.

Het Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b bouwveld 18 betreft specifiek de ontwikkeling van bouwveld 18. Binnen dit bouwveld wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van woningen.

Het Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b bouwveld 18 is door het college van B&W goedgekeurd op d.d. 10 maart 2026 en is ter vaststelling doorgestuurd naar de gemeenteraad. De gemeenteraad gaat naar verwachting medio april 2026 het Ontwerp TAM-omgevingsplan voor bouwveld 18 vaststellen. Dit besluit zal gepubliceerd worden zodat de formele beroepstermijn van 6 weken conform de Awb gaat lopen.

Bij het uitblijven van beroep tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad wordt verwacht dat het TAM-omgevingsplan voor veld 18 begin juni 2026 onherroepelijk wordt.

De Gemeente zal u middels de twee Nota's van Inlichtingen zoals opgenomen in de planning van deze Tender op de hoogte houden van eventuele wijzigingen in het proces van de TAM-omgevingsplan.

Mocht de situatie zich voortdoen dat er beroep wordt ingesteld tegen het TAM-omgevingsplan, dan zal de Gemeente de inhoud van dit beroep beoordelen. Is de Gemeente van oordeel dat de inhoud van dit beroep een te groot risico vormt voor het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan, dan zal zij zich genooddaakt voelen om de tenderprocedure voortijdig te beëindigen.

Is de Gemeente van oordeel dat de inhoud van dit beroep een (zeer) klein risico vormt voor het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan, dan zal u hierover worden geïnformeerd via de Nota van Inlichtingen inclusief de motivatie van de Gemeente. Het is dan aan u de keuze of u wenst door te gaan met deelname aan deze procedure of niet.

## 1.6. 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 prioriteringskader<sup>1</sup>, de plek op de wachtlijst door aanmelding van het Bouwplan bij Liander én de beschikbaarheid van transportcapaciteit op het stroomnet. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Inschrijver zelf contact op te nemen met Liander, zie ook de website van Liander: [www.liander.nl](http://www.liander.nl)<sup>2</sup>. 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.

## 1.7. Definities

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

- **'Aanmelding'**: de aanmelding van de onderneming (rechtspersoon) om mee te doen aan de tenderprocedure.
- **'Achterpad'**: een (voet)pad gelegen achter en/of naast de woning(en) om te kunnen komen en te gaan van en naar het Openbaar Gebied;
- **'Aw 2012'**: Aanbestedingswet 2012.
- **'Belegger'**: (1) een professionele beleggingsinstelling die met kapitaal langdurig investeert in huurwoningen en wooncomplexen met een termijn van meer dan 10, tot 30 jaar om een stabiel, voorspelbaar en maatschappelijk verantwoord rendement te realiseren en/of (2) een institutionele woningbelegger die voldoet aan het gestelde bij 1 en die dit doet met collectief vermogen dat zij beheren voor derden zoals pensioenfondsen, verzekeraars beleggingsfondsen en/of (3) een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is of een daarmee wegens een andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; en/of (4) een private investeerder (niet zijnde een institutionele belegger of toegelaten instelling zoals bij 2 of 3), zoals gedefinieerd in artikel 1:1 Wet op financieel toezicht (Wft) die een langetermijnperspectief heeft met een meerjarige beleggingshorizon zoals een familiefonds.
- **'Betaalbare Huurwoning'**: een Huurwoning met een huurprijs van maximaal € 1.228,07 per maand, prijspeil 1 januari 2026. Deze maximale huurprijs komt overeen met de

<sup>1</sup> 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>.

<sup>2</sup> 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). Partijen 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.

liberalisatiegrens van de Wet betaalbare huur (hierna te noemen Wbh) die volgens het Woningwaarderingssstelsel (hierna te noemen WWS) uitgaat van 186 punten (per 1 januari 2026).

- **'Betaalbare Koopwoning'**: Eengezins Koopwoningen van minimaal 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m<sup>2</sup> GO voor 1 laag met een kap en minimaal 70 m<sup>2</sup> GO voor 2 lagen met een kap per Woning met een V.O.N.-prijs Betaalbare Koop van maximaal € 420.000,- (zegge: vierhonderd-twintigduizend euro), prijspeil 1 januari 2026 per Woning;
- **'Bouwkavel'**: onderdeel van de Onroerende zaak, één van de (te verkopen) percelen grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
- **'Buurtkavel'**: een perceel grond van circa 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een Buurtschap sociaal maatschappelijke activiteiten mag organiseren.
- **'Buurtschap(pen)'**: vereniging van buurtbewoners en ondernemers met als doel hen te verbinden, de samenwerking tussen hen te stimuleren en zeggenschap te geven over hun leefomgeving.
- **'Eerste Fase'**: De Bouwkavels conform paragraaf 3.2 van deze tenderleidraad van de Onroerende Zaak waarvan het notarieel transport conform de planning van paragraaf 1.9 van deze tenderleidraad op uiterlijk 30 november 2027 dient plaats te vinden.
- **'Gegadigde'**: onderneming of combinatie van ondernemingen die een correcte en volledige Aanmelding heeft c.q. gezamenlijk hebben ingediend.
- **'Gemeente'**: de gemeente Almere.
- **'Geselecteerde Gegadigde'**: een Gegadigde die is geselecteerd en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving.
- **'Inschrijver'**: onderneming (rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan. **Let op! Bij definitieve gunning komt de Optieovereenkomst tot stand. Het is NIET toegestaan om de Optieovereenkomst voortvloeiend uit deze tenderprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten. Ook is het niet mogelijk om de Koopovereenkomst, als de Optierecht uit de Optieovereenkomst wordt uitgeoefend, op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten.**
- **'Inschrijving'**: de aanbieding (offerte) van de Inschrijver.
- **'Koopovereenkomst'**: De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond in veld 18a Nobelhorst te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 91 Betaalbare Huurwoningen en 94 Koopwoningen waarvan 38 Betaalbare Koopwoningen zijn.
- **'Koopwoning(en)'**: de woning(en) die op de Bouwkavel(s) worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere koper(s)/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning;
- **'Koper'**: de winnende Inschrijver met wie de Gemeente (door definitieve gunning) de Koopovereenkomst sluit.
- **'Onroerende Zaak'**: bestaande uit zeven (7) (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.
- **'Optieovereenkomst'**: de overeenkomst die de rechten en plichten beschrijft behorend bij de het Optierecht op het deelgebied Veld 18a, De Droogmakerij, onderdeel van Nobelhorst te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 185 grondgebonden woningen op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet;
- **'Optierecht'**: het recht van de Inschrijver op de totstandkoming van een Koopovereenkomst met betrekking tot de Bouwgrond, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Optieovereenkomst en bijbehorende Koopovereenkomst;
- **'Optievergoeding'**: het bedrag dat de Inschrijver biedt voor de optie om de woningen te ontwikkelen;
- **'Plangebied'**: De Droogmakerij, veld 18a te Nobelhorst.
- **'Schetsontwerp (SO)'** het uitwerkingsniveau van het in te dienen Schetsplan en het overige woningbouwprogramma. Het Schetsontwerp (SO) is de eerste ontwerpfase binnen het bouwkundig ontwerpproces waarin de ruimtelijke hoofdopzet, functionele indeling, globale

verschijningsvorm en materialisering van een gebouw/gebouwen worden onderzocht en vastgelegd. In het SO worden de belangrijkste uitgangspunten vertaald naar onder andere, maar niet uitsluitend conceptuele tekeningen, massastudies en principedetails.

- **'Schetsplan'** Het door de Geselecteerde Gegadigde in te dienen plan conform paragraaf 10.6.
- **'Tweede Fase'**: De Bouwkavels conform paragraaf 3.2 van deze tenderleidraad van de Onroerende Zaak waarvan het notarieel transport conform de planning van paragraaf 1.9 van deze tenderleidraad op uiterlijk 1 juli 2028 dient plaats te vinden
- **'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.
- **'V.O.N.-prijs Betaalbare Koop'**: de koopprijs inclusief omzetbelasting die de Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te betalen voor een complete Koopwoning met in ieder geval (fietsen)berging in de tuin, terras, voetpaden, erfafscheidingen inclusief badkamer/sanitair en toilet, keuken inclusief apparatuur en keukenaansluitingen. Qua opleverniveau minimaal gelijkwaardig aan hetgeen zoals voorgeschreven door de Belegger van de Betaalbare Huurwoningen. De meerprijs van luxe afwerking in sanitair en/of keuken wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs Betaalbare Koop.
- **'V.O.N.-prijs'**: de koopprijs inclusief omzetbelasting die de Particuliere Koper/Eindgebruiker dient te betalen voor een Koopwoning inclusief standaard badkamer/sanitair en keukenaansluitingen. De meerprijs van luxe afwerking in sanitair wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs.
- **'Woningcorporatie'**: Een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

## 1.8. 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 Partij getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de betreffende Partij uitgesloten van de tenderprocedure.

## 1.9. 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
10-04-2026	Publicatie aankondiging op TenderNed
<b>01-05-2026 vóór 12.00 uur</b>	<b>Uiterste datum voor het stellen van vragen</b>
15-05-2026	Verzenden Nota van Inlichtingen
<b>12-06-2026 vóór 12.00 uur</b>	<b>Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen</b>
22-06-2026	Verzenden voorlopige Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 7 kalenderdagen)
6-07-2026	Uiterste datum voor aanleveren Intentieovereenkomst en Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'
15-07-2026	Uiterste datum voor verzenden definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving
	Zomervakantie (Bouwvak vanaf 18 juli t/m 21 augustus)
<b>11-09-2026 vóór 12:00 uur</b>	<b>Uiterste datum voor het stellen van vragen</b>
25-09-2026	Verzenden Nota van Inlichtingen
<b>30-10-2026 vóór 12.00 uur</b>	<b>Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen</b>
13-11-2026	Verzenden voorlopige gunningbeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)
24-11-2026	Definitieve gunningbeslissing en totstandkoming Optieovereenkomst

Datum	Activiteit
30 kalenderdagen na def. Gunning	Invullen en ondertekenen Optieovereenkomst
30 kalenderdagen na def. Gunning	Betalen Optievergoeding
4 maanden na def. Gunning	VO <u>Eerste Fase</u> voorleggen aan Beeldkwaliteitsteam ter goedkeuring (VO-toets)
7 maanden na def. Gunning	DO <u>Eerste Fase</u> voorleggen aan Beeldkwaliteitsteam ter goedkeuring (DO-toets)
7 maanden na def. Gunning	VO <u>Tweede Fase</u> voorleggen aan Beeldkwaliteitsteam ter goedkeuring (VO-toets)
10 maanden na def. Gunning	DO <u>Tweede Fase</u> voorleggen aan Beeldkwaliteitsteam ter goedkeuring (DO-toets)
15 oktober 2027	Uiterste datum uitoefenen Optierecht

1 november 2027	Uiterste datum sluiten Koopovereenkomst
30 november 2027	Uiterste datum levering Bouwkavels Betaalbare Huurwoningen en Koopwoningen conform <u>Eerste Fase</u> en voldoen van de Koopprijs behorende bij Eerste Fase
1 juli 2028	Uiterste datum levering Bouwkavels overige woningen conform <u>Tweede Fase</u> en voldoen Koopprijs behorende bij Tweede Fase

### 1.10. Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit twaalf (12) hoofdstukken en (22) bijlagen. Het eerste hoofdstuk bevat de inleiding. Hoofdstuk 2 en 3 geven een nadere omschrijving over de opgave en de te verkopen Bouwgronden, hoofdstuk 4 gaat verder in op de identiteit van Nobelhorst, hoofdstuk 5 gaat in op Koopprijs en de overige financiële bijdrage voor de ontwikkeling in Nobelhorst en hoofdstuk 6 op de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst die aangaan worden met de Gemeente na gunning. De hoofdstukken 7 t/m 12 bevatten een beschrijving van het proces van deze tender. In de hoofdstukken 7 t/m 9 wordt de selectiefase beschreven en in de hoofdstuk 10 t/m 12 de inschrijvingsfase. Eerst wordt ingezoomd op de wijze van Aanmelding c.q. Inschrijving (hoofdstukken 7 en 10). Vervolgens wordt beschreven welke eisen en criteria per fase worden gesteld aan de Aanmeldingen c.q. Inschrijvingen (hoofdstukken 8 en 11). Tot slot wordt aangegeven hoe wordt geselecteerd dan wel tot gunning overgaan wordt (hoofdstukken 9 en 12).

### 1.11. Fouten, omissies en tegenstrijdigheden

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

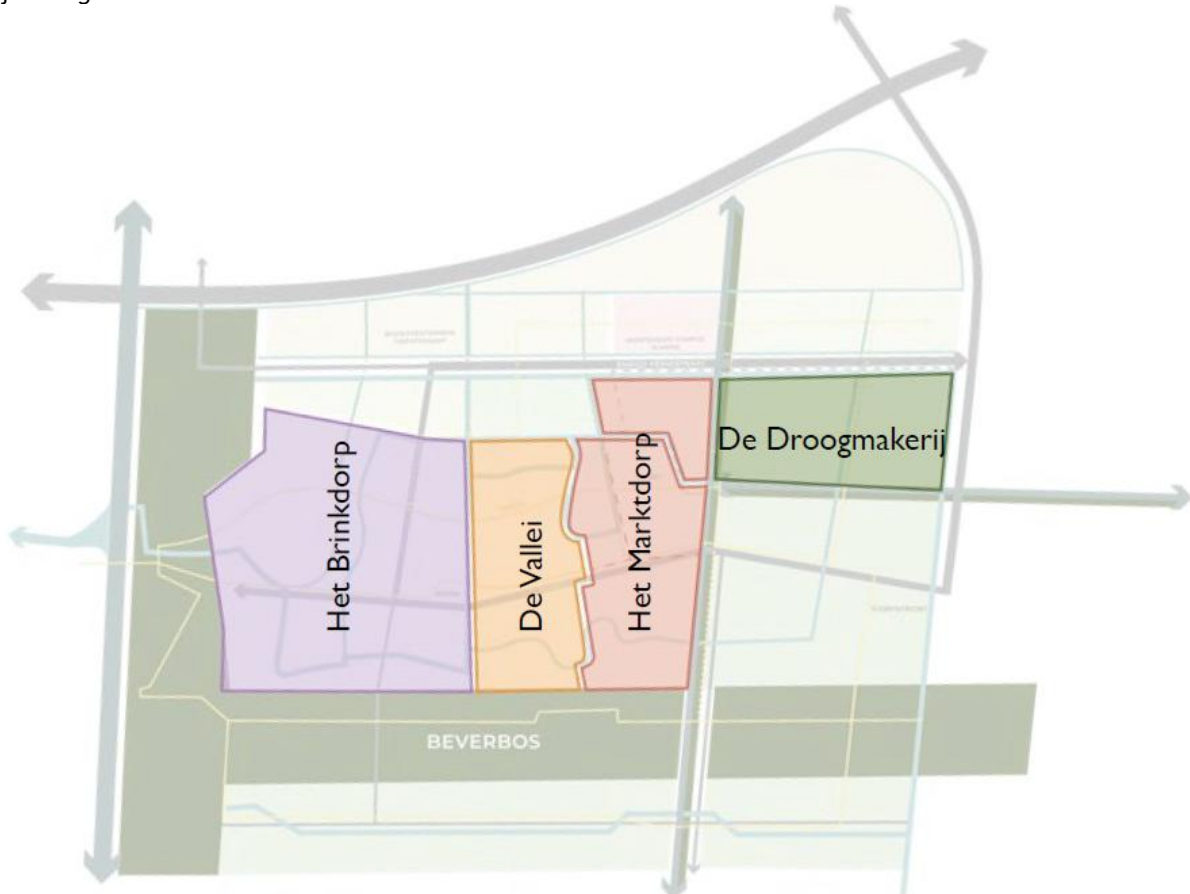
De Gemeente hanteert een algemene vervaltermijn: indien de Gegadigde/Inschrijver niet uiterlijk 5 (vijf) kalenderdagen voorafgaand aan de einddatum voor het indienen van de Aanmelding c.q. Inschrijving een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland aanhangig heeft gemaakt over een aspect zoals hiervoor bedoeld, kan ter zake niet meer in rechte worden opgekomen, in kort geding noch in hoofdzaak. De Gegadigde/Inschrijver gaat via indiening van zijn Aanmelding c.q. Inschrijving akkoord met dit verval van recht. Dit is slechts een uiterste termijn, het ligt op de weg van Gegadigde/Inschrijver om onverwijld een kort geding aanhangig te maken, indien en zodra duidelijk is dat Gegadigde/Inschrijver en Gemeente over een of meer essentiële punten van mening verschillen. De Gemeente handelt ten aanzien van de voortgang van de tenderprocedure naar bevind van zaken.

## 2. OMSCHRIJVING VAN DE ONTWIKKELOCATIE

### 2.1 Ontwikkelen in Nobelhorst

De Gemeente nodigt partijen uit die, voor eigen rekening en risico, de ontwikkeling en realisatie willen aangaan van 185 grondgebonden woningen in het plangebied veld 18a (De Droogmakerij) te Almere Hout. Veld 18a (De Droogmakerij) is op het moment van schrijven de nieuwste ontwikkeling binnen de wijk Nobelhorst en sluit in de toekomst aan op Het Marktdorp.

De Droogmakerij, ligt aan de Grote Denkersdreef, de entree van Nobelhorst en aansluiting op de Rijksweg A6.



*Figuur 1: "Dorpen" in Nobelhorst, stand van zaken bij uitwerking bouwveld 18.*

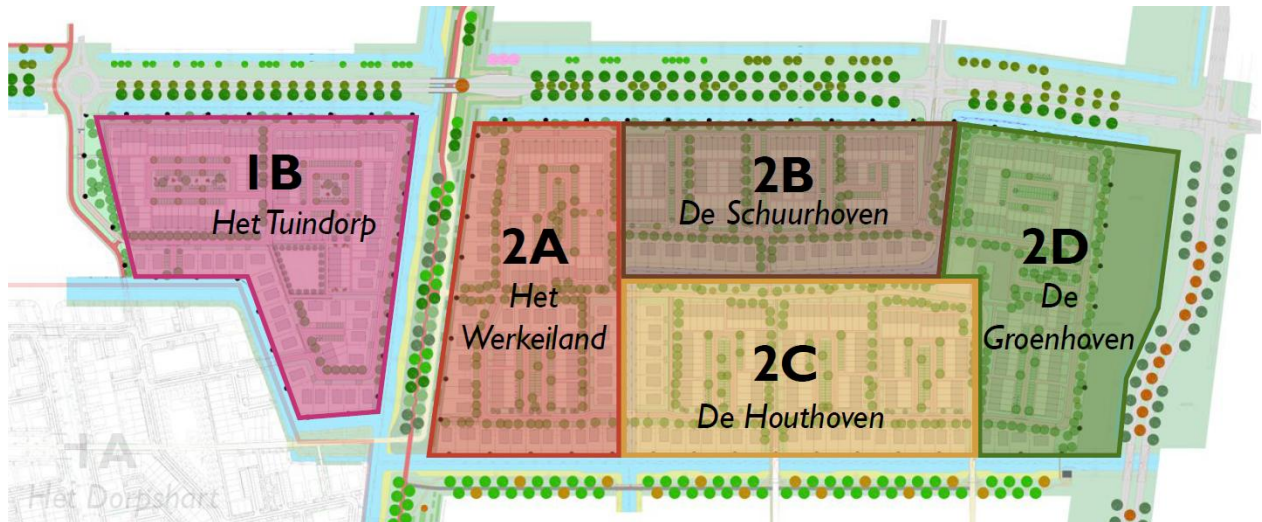
### 2.2 Plaats te verkopen object

De Bouwkavels liggen binnen veld 18a en in de wijk Nobelhorst te Almere Hout in Nederland. Zie verder het Inrichtingsplan van veld 18 (bijlage VI) en de Uitgiftetekeningen; 92530486, 92530492, 92530500, 92530505, 92530509 en 92530513 (bijlage XIII).

### 2.3 Plangebied veld 18

Veld 18 is op te delen in twee delen, te weten Het Tuindorp en De Droogmakerij. Veld 18a is onderdeel van De Droogmakerij en het eerste deel van veld 18 dat bouwrijp zal worden gemaakt en zal worden ontwikkeld.

De Droogmakerij is onderverdeeld in vier kleinere deelgebieden, te weten; Het Werkeiland, De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven, elk met een eigen kenmerkende architectuur en kwaliteit. Deze tender gaat in op de deelgebieden: De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven. Het Werkeiland en Het Tuindorp worden in een separate tender in een later stadium op de markt gebracht.



*Figuur 2: Veld 18 met de locaties van de verschillende deelgebieden.*

## 2.4 Stedenbouwkundige woningverdeling veld 18

Bouwweld 18 bestaat uit een zeer divers programma van verschillende woningcategorieën (zie ook bijlage IX), van sociale huurwoningen, Betaalbare Huurwoningen (middenhuur) tot grote rijwoningen en vrijstaande woningen op particulier te ontwikkelen kavels (de zogenaamde PO-kavels).

### 3. ONTWIKKELOPGAVE VELD 18A (DE DROOGMAKERIJ)

#### 3.1 Randvoorwaarden ontwikkeling

Middels deze tender voor veld 18a kunnen in totaal 185 woningen gerealiseerd worden verdeeld in het onderstaande programma. De overige 206 woningen in veld 18a worden gerealiseerd door naar verwachting Dura Vermeer, woningbouwcorporatie Ymere en particulieren die via de gemeentelijke Kavelwinkel een PO kavel kopen. De 185 woningen die onderdeel uitmaken van deze tenderprocedure zijn als volgt onderverdeeld:

Type woning:	Minimale beukmaat tussenwoning	Minimale beukmaat Hoekwoning	Aantal, maximaal:
Betaalbare Huurwoningen	4,80m 5,40m	4,80 + 0,30m 5,40m + 0,30m	Max. 91
Betaalbare Koopwoningen	4,80m	4,80 + 0,30m	Max. 38* <i>*Waarvan 22 uitgevoerd in één bouwlaag met een kap, zie voor locaties bijlage IX</i>
Koopwoningen rij klein	5,40m	4,80 + 0,30m	Max. 22* <i>*Waarvan 2 bijzondere vrij in te delen hoekkavels in bouwblok A4, zie voor locaties bijlage IX</i>
Koopwoningen rij midden	5,70m	5,70 + 0,30m	Max. 20
Koopwoningen rij groot	6,00m	6,00 + 0,30m	Max. 14

Tabel 1: Type en aantal woningen inclusief beukmaten.

Alle woningen, uitgezonderd de 22 Betaalbare Koopwoningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap zoals in de tabel 1 hierboven benoemd dienen te bestaan uit twee bouwlagen met een kap conform het Beeldkwaliteitsplan.

Voor de Betaalbare Koopwoningen wordt onderscheid gemaakt in de volgende twee typen:

- Een eengezinswoning met 1 laag met kap heeft een oppervlakte van minimaal 60 m<sup>2</sup> GBO (categorie 2);
- Een eengezinswoning met 2 lagen met kap heeft een oppervlakte van minimaal 70 m<sup>2</sup> GBO (categorie 3).

Voor de Betaalbare Huurwoningen hanteren wij twee minimale beukmaten: 4,80m en 5,40m en een minimum oppervlak van 90 m<sup>2</sup> GBO, dit in verband met het relatief hoge aantal Betaalbare Huurwoningen. De Gemeente acht een minimum oppervlak en differentiatie in beukmaat hierdoor noodzakelijk. Binnen de uitgiftetegrenzen zoals in de Uitgiftetekeningen (bijlage XIII) zijn meegegeven mag (als onderdeel van de ontwikkelopgave) met de beukmaten geschoven/gevarieerd worden, mits het totaal aantal woningen niet wordt overschreden en de begrenzing uitgeefbaar-openbaar ongewijzigd blijft.

Het Beeldkwaliteitsplan Bouwveld 18 Nobelhorst is het kader voor de ontwikkeling van de woningen (bijlage VII). Het inrichtingsplan voor veld 18 en daarmee 18a is vastgesteld en als bijlage VI toegevoegd. Hierop staat onder andere, maar niet uitsluitend, opgenomen: materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelplekken met voorstel voor toestellen, ondergrondse inzameldepots (OID's), verlichting en de parkeerplekken. Het kan voorkomen dat het inrichtingsplan nog op punten wordt gewijzigd.

Op het inrichtingsplan staat de openbare ruimte ingetekend. De openbare ruimte wordt aangelegd en beheerd door de Gemeente en blijft zodoende ook in eigendom van de Gemeente.



Figuur 3: Veld 18 met de locaties van de Bouwkavels en aantal woningen per categorie, zie ook bijlage X.

### 3.2 Fasering afname gronden

Het te realiseren programma mag gefaseerd in tijd worden afgenomen. De gemeente hanteert hierbij twee fasen;

#### Eerste Fase (blauw) bestaat uit:

- Alle 91 Betaalbare Huurwoningen (gele kleur op tekening, bijlage X), waarbij geldt dat:
  - de woningen aan de noord- en oostrand van bouwveld 18a als eerste worden gerealiseerd;
  - deze woningen vormen gezamenlijk een geluidswerende wand voor de achterliggende bebouwing.
- 21 vrije sector koopwoningen bestaande uit:
  - 16 rijwoningen klein;
  - 5 rijwoningen midden;
  - deze woningen vormen gezamenlijk met de Betaalbare Huurwoningen een geluidswerende wand voor de achterliggende bebouwing.

Door de aanvulling met de 21 woningen kan de volledige geluidswerende randbebouwing in veld 18a in één keer worden gerealiseerd, waardoor de achterliggende woningen naar verwachting zonder aanvullende geluidsmaatregelen kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd. De Eerste Fase omvat hiermee in totaal 112 woningen.

#### Tweede Fase (groen) bestaat uit:

De resterende woningen. Deze fase omvat een meer gedifferentieerd woningprogramma en kan navolgend op de Eerste Fase worden gerealiseerd. De Tweede Fase omvat in totaal 73 woningen, bestaande uit:

- 38 Betaalbare Koopwoningen;
- 6 rijwoningen klein;
- 15 rijwoningen midden;
- 14 rijwoningen groot.



Figuur 4: Fase 1 blauw omkaderd, fase 2 groen omkaderd.

### 3.3 Randvoorwaarden programma Betaalbare Huurwoningen (middenhuur)

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

Aan de Betaalbare Huurwoningen worden de volgende randvoorwaarden verbonden:

- Er is sprake van 91 zelfstandige grondgebonden woningen die gedurende een termijn van tenminste 25 jaar vanaf de eerste ingebruikname van de woningen worden verhuurd conform de voorwaarden voor categorie 2 en 3, zoals opgenomen in de Koopovereenkomst;
  - De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na de eerste ingebruikname van de woningen worden verkocht (uitponden) en worden overgedragen als koopwoning of worden verhuurd in het vrije segment onder de dan geldende wet- en regelgeving;
  - Iedere afzonderlijke woning is grondgebonden en heeft twee bouwlagen en een kap conform het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VII);
  - De Betaalbare Huurwoningen worden in lijn met de "Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023" (bijlage XIV) verhuurd. De maximale huurprijzen worden per categorie naar rato gekoppeld aan de Gebruiksoppervlakte (GBO) per woning. Afhankelijk van de grootte van de te realiseren woningen zullen de maximale huren conform die van categorie 3 van de tabel in artikel 22 van de in de Koopovereenkomst bedragen. De tabel in de Koopovereenkomst gaat uit van prijspeil 1 januari 2026;
  - De Betaalbare Huurwoningen mogen alleen toegewezen worden aan een specifieke doelgroep van huurders met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrenzen, zoals aangegeven in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet. De volgende maximale inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2026 (prijspeil 2026):
- | Type huishouden:       | Inkomensgrens middeninkomens: |
|------------------------|-------------------------------|
| Eenpersoonshuishouden  | € 70.149,-                    |
| Meerpersoonshuishouden | € 90.531,-                    |

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

### 3.4 Randvoorwaarden programma Betaalbare Koopwoningen

De Gemeente zet met deze Tender ook in op Betaalbare Koopwoningen voor middeninkomens.

Aan de Betaalbare Koopwoningen worden de volgende randvoorwaarden verbonden:

- Betaalbare Koopwoningen kennen in pandig minimaal een gelijk opleverniveau als de Betaalbare Huurwoningen uit deze tender. Dit wil zeggen dat de Betaalbare Koopwoningen worden opgeleverd met een volwaardige keuken inclusief apparatuur, een badkamer en een toiletruimte qua opleverniveau minimaal gelijkwaardig aan hetgeen zoals voorgeschreven door de Belegger van de Betaalbare Huurwoningen in deze tender;
- De Betaalbare Koopwoningen beschikken minimaal over 3 kamers met een woonoppervlak van minimaal 60 m<sup>2</sup> GBO bij 1 bouwlaag met kap en minimaal 70 m<sup>2</sup> GBO bij 2 lagen met een kap per Woning;
- Betaalbare Koopwoningen hebben een V.O.N.-prijs van maximaal € 420.000,- (zegge: vierhonderdtwintigduizend euro) prijspeil 1 januari 2026 per Woning;
- De prijs van Betaalbare Koopwoningen wordt elk jaar vastgesteld door de minister van VRO. Het jaar waarin de start verkoop van de woning plaatsvindt is bepalend voor de V.O.N. Betaalbare Koop die mag worden toegepast. Dus bij start verkoop op bijvoorbeeld 1 december 2027 betekent V.O.N. Betaalbaar met prijspeil 1 januari 2027 en start verkoop op 30 januari 2028 betekent V.O.N. Betaalbaar met prijspeil 1 januari 2028;
- De Betaalbare Koopwoningen mogen het eerste half jaar na start verkoop alleen toegewezen worden aan een specifieke doelgroep van Particuliere Kopers met een inkomen dat niet hoger is dan 115% van de inkomensgrenzen, zoals aangegeven in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet. De volgende maximale inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2026 (prijspeil 2026):
 

<b>Type huishouden:</b>	<b>Inkomensgrens middeninkomens:</b>
Eenpersoonshuishouden	€ 80.671,- (= € 70.149,-*115%)
Meerpersoonshuishouden	€ 104.111,- (= € 90.531,-*115%)
- Op deze Betaalbare Koopwoningen is, net zoals alle andere koopwoningen, een zelfbewoningsverplichting en tijdelijk vervreemdingsverbod van toepassing conform de Allonge antispeculatiebeding bij de AV 2019;
- Voor de Betaalbaar Koopwoningen dient de Gegadigde/Inschrijver ter controle van de V.O.N.-prijs Betaalbare Koop vóór start verkoop van de Betaalbare Koopwoningen aan de Gemeente een totaaloverzicht van de definitieve V.O.N.-prijzen Betaalbare Koop te overhandigen.

### 3.5 Kruipruimteloos bouwen

Nobelhorst is een waterrijke en duurzaam ingerichte wijk waarin het verhoogde oppervlaktewaterpeil en de relatief lage ligging van wegen, bebouwing en maaiveld bewust zijn gekozen om zettingen te beperken en de waterkwaliteit te verbeteren. Door deze gebiedsspecifieke hydrologische omstandigheden is het niet mogelijk om kruipruimtes voldoende droog te houden, omdat ontwatering nooit dieper kan plaatsvinden dan het waterpeil. Om te voorkomen dat vochtproblemen, hinder of schade ontstaan, adviseert de Gemeente dat woningen in Nobelhorst zonder kruipruimte worden gerealiseerd. Deze aanpak sluit aan bij de duurzaamheidsambities voor het gebied en draagt bij aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving waarin de waterhuishouding op natuurlijke wijze functioneert.

### 3.6 Boringsvrije zone

In Flevoland zijn door de provincie boringsvrije zones aangewezen ter bescherming van het diepe grondwater, dat wordt veiliggesteld voor (onder meer) de openbare drinkwatervoorziening; deze zones en de bijbehorende beperkingen zijn juridisch verankerd in de Omgevingsverordening provincie Flevoland. Binnen een boringsvrije zone gelden maximale diepten voor het boren, graven en roeren van de bodem. Het realiseren van boorputten ten behoeve van grondwateronttrekking is uitsluitend toegestaan tot deze maximale diepten. Sonderingen mogen slechts dieper worden uitgevoerd indien het boorgat direct na uitvoering wordt afgedicht met een waterondoorlatend materiaal (bijvoorbeeld door het sondeergat te vullen met zwelklei), en voor dergelijke werkzaamheden geldt een meldingsplicht die tijdig via het Omgevingsloket dient te worden ingediend (uitvoering in Flevoland via de OFGV). Het toepassen van een standaard betonnen heipaal kan dieper plaatsvinden, omdat wordt verondersteld dat de paal het gevormde gat in de kleilagen afdoende afsluit. Voor boringen en het toepassen van bodemenergiesystemen (waaronder energiepalen als vorm van gesloten bodemenergie) kunnen daarnaast meldings- en/of vergunningsplichten gelden bij de OFGV. Indien bij een boring grondwater wordt onttrokken, is tevens een melding of omgevingsvergunning vereist bij Waterschap Zuiderzeeland, afhankelijk van de aard en omvang van de onttrekking. Zie voor de laatste informatie en geldende wet- en regelgeving [Boringsvrije zone - Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek](#)

### 3.7 Bouwfasering

De woningen aan de randen van bouwveld 18 zijn zo gepositioneerd dat zij het geluid (cumulatief) afkomstig vanaf de Rijksweg A6, de Van 't Hofflaan (in Google Maps bekend als Enrico Fermistraat) en de Grote Denkersdreef blokkeren voor de achterliggende bebouwing. De woningen aan de randen van veld 18a dienen bij voorkeur als eerste te worden vergund en gerealiseerd conform de fasering zoals vastgelegd in paragraaf 3.2. Dit om te voorkomen dat bij een andere volgorde van bouwen de woningen extra eisen opgelegd krijgen in verband met geluidsbelasting.

Op het moment van schrijven ziet de Gemeente de verdere fasering bij voorkeur het gebied uit werkend, dat wil zeggen dat de woningen dieper in het bouwveld volgend op de woningen aan de rand worden gerealiseerd en zo wordt toegewerkt naar de voor bewoners in- en uitgang van het gebied, te weten de aansluiting op de Van 't Hofflaan.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om van inzicht te wijzigen wanneer dit ten goede komt van het plan en de uitvoering hiervan. Gegadigde plant vroegtijdig een overleg in met de Gemeente om de bouwplaatsinrichting en de bouwfasering verder door te nemen en af te stemmen.

### **3.8      Bouwcommunicatie en bouwplaats-inrichting (BLVC)**

In bouwveld 18a zullen meerdere partijen aanwezig zijn en ook zal het gaan voorkomen dat op een gegeven moment de eerste bewoners in dit gebied inhuizen en hier gaan wonen. Hierdoor kan het zijn dat het werkterrein beperkt is. Het werkterrein c.q. de inrichting van de bouwplaats dient afgestemd te worden met de Gemeente. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende (bouw)activiteiten nodig en kan het zijn dat de Gemeente u verzoekt aan te sluiten bij een coördinatieoverleg tussen verschillende (uitvoerende)partijen.

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 Koper is hiervoor verantwoordelijk maar dient dit af te stemmen met de Gemeente. De Koper zal in ieder geval (wanneer deze al aanwezig zijn) de omwonenden informeren over de uitwerking van het Schetsontwerp naar een definitief ontwerp. Daarna worden de omwonenden geïnformeerd over de verdere planning rondom de realisatie en mogelijke overlast.

## 4 IDENTITEIT EN BEELDKWALITEIT

### 4.1 De wijk Nobelhorst, het dorp van Almere

De identiteit van Nobelhorst wordt gedragen door de dorpse schaal en menselijke maat. Dit zorgt voor een geborgen en veilige buurt, waarin mensen elkaar kennen en zich thuis voelen. Kenmerkend is dat mensen elkaar hier groeten op straat en er een enorme saamhorigheid heerst. De bewoners zichzelf Nobelaars noemen. Vraag een willekeurige bewoner in welke stad of dorp hij of zij woont en hij zal steevast Nobelhorst antwoorden, en niet Almere.

*Bron: Inspiratieboek, concept en visie Nobelhorst Fase 3, veld 18, Fase 4, Fase 5.*

### 4.2 De vier kernwaarden van Nobelhorst

1. Buitenleven;
2. Met elkaar;
3. Kleinschalig en gevarieerd;
4. Elke buurt een eigen verhaal.

Zie voor de uitschrijving van de vier kernwaarden het merkboek Nobelhorst van maart 2023 (bijlage XX).

### 4.3 Beeldkwaliteitsplan veld 18

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) definieert de beoogde beeldkwaliteit van Bouwveld 18 in Nobelhorst. Nobelhorst - het Dorp van Almere - kent een sterke identiteit; daarom wordt in het Beeldkwaliteitsplan ook nadrukkelijk aandacht besteed aan context en identiteit van het Dorp.

Dit Beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in een samenwerking tussen Buro Lubbers en de afdeling Gebiedsontwikkeling van de Gemeente Almere.

Het college van B&W heeft op d.d. 6 januari 2026 aan de raad voorgesteld het gebied Bouwveld 18 welstand plichtig te maken en daarbij het Beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de Gemeenteraad aangeboden. Omdat besluitvorming nog plaats moet vinden wordt voor het document (bijlage VII) nog de status 'concept' gehanteerd. Na vaststelling (naar verwachting eind 2026) heeft het Beeldkwaliteitsplan dus ook publiekrechtelijke werkingskracht.

De Gemeente streeft ernaar het Beeldkwaliteitsplan vóór de start van het VO-traject van de winnende Inschrijver definitief vast te stellen. Indien het Beeldkwaliteitsplan op het moment van de VO-toets door het Beeldkwaliteitsteam nog niet onherroepelijk is vastgesteld, geldt de bij deze tender gevoegde versie als toetsingskader. De Gemeente zal de winnende Inschrijver hierover tijdig informeren via de Nota van Inlichtingen of na definitieve gunning.

### 4.4 Beeldkwaliteitsteam

Er wordt een Beeldkwaliteitsteam voor veld 18a Nobelhorst opgericht. Bij het uitschrijven van deze tender is het Beeldkwaliteitsteam nog niet (geheel) vormgegeven, echter zullen de taken van het Beeldkwaliteitsteam bestaan uit het begeleiden en beoordelen van zowel de ontwerpen als de inpassing van de ontwerpen in de context van bouwveld 18 en Nobelhorst.

Het Beeldkwaliteitsteam zal in ieder geval bestaan uit medewerkers van de afdeling Gebiedsontwikkeling en een gemandateerd lid uit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

De Gemeente draagt er zorg voor dat het Beeldkwaliteitsteam uiterlijk op de datum van definitieve gunning volledig is samengesteld en operationeel is. Mocht het Beeldkwaliteitsteam op dat moment nog niet volledig zijn samengesteld, dan is de Gemeente gehouden de winnende

Inschrijver hierover onverwijld te informeren en zorg te dragen dat de taken van het ontbrekende lid worden waargenomen door een aangewezen medewerker van de afdeling Gebiedsontwikkeling.

#### **4.5 Toetsing door Beeldkwaliteitsteam**

Het toetsingskader voor het Beeldkwaliteitsteam is het Beeldkwaliteitsplan Bouwveld 18, februari 2026 (bijlage VII) dat uiteindelijk bestuurlijk zal worden vastgesteld en publiekrechtelijke werking krijgt. Dit laatste heeft tot gevolg dat bij de vergunningverlening getoetst wordt aan vernoemd Beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsteam zal de kwaliteit van zowel de ontwerpen van de gebouwen als van de openbare ruimte bewaken en toetsen aan de minimum criteria en zorgt daarnaast dat de ambities die in het Beeldkwaliteitsplan zijn beschreven worden behaald. Het Beeldkwaliteitsplan geldt voor alle woningen en daarmee zowel voor de projectmatige ontwikkelingen als voor particulier opdrachtgeverschap en is bedoeld om sturing te geven en kwaliteit te borgen bij het ontwerpen van de woningen en de overgang openbaar privé. Het Beeldkwaliteitsteam ziet erop toe dat de plannen passen binnen de visie van het Beeldkwaliteitsplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende partijen.

#### **4.6 Beoordelingsproces**

Het Beeldkwaliteitsteam dient in alle stappen van het ontwerpproces te worden meegenomen. Hierdoor kan het Beeldkwaliteitsteam toetsen en meedenken aan de voorkant van het proces en meegroeien met de ontwerpen van de woningen. Door vroeg in gesprek te gaan met het Beeldkwaliteitsteam wordt voorkomen dat ontwerpen die ver zijn uitgewerkt in een laat stadium onverwachts door het Beeldkwaliteitsteam worden afgewezen omdat deze niet aan de gestelde criteria voldoen.

Direct na definitieve gunning, maar nog voor het ontwerpproces wordt opgestart, vindt een startoverleg tussen de ontwikkelaar en architect met het Beeldkwaliteitsteam plaats. Het hoofddoel bij het eerste gesprek is om met elkaar kennis te maken, het Schetsplan op SO-niveau te bespreken en het proces en de planning door te nemen.

Het Schetsontwerp (SO) van de woningen doorloopt na definitieve gunning twee stadia: Voorlopig ontwerp (VO) en Definitief ontwerp (DO). Het VO en DO van het Bouwplan worden aan het Beeldkwaliteitsteam voorgelegd en van een advies voorzien. Het Definitief ontwerp dient altijd plenair te worden besproken in het Beeldkwaliteitsteam. Zonder een positief advies van het Beeldkwaliteitsteam mag er geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

#### *Vergaderdata en agenderen van ontwerpen*

De exacte vergaderdata van het beeldkwaliteitsteam zijn bij het uitschrijven van deze tender nog niet bekend, echter mag men ervanuit gaan dat het beeldkwaliteitsteam maandelijks bij elkaar zal komen. Een ontwerp dat in het beeldkwaliteitsteam wordt behandeld, moet tenminste 5 werkdagen voorafgaande aan het overleg worden aangeleverd bij het beeldkwaliteitsteam. Een beoordeling c.q. voorlegging in het beeldkwaliteitsteam wordt altijd gevolgd door een schriftelijk advies in de vorm van een door het beeldkwaliteitsteam geaccordeerd verslag (per mail).

#### 4.7 Gebiedsbranding

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

*Doel van de gebiedsbranding:*

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

*Uitgangspunten:*

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

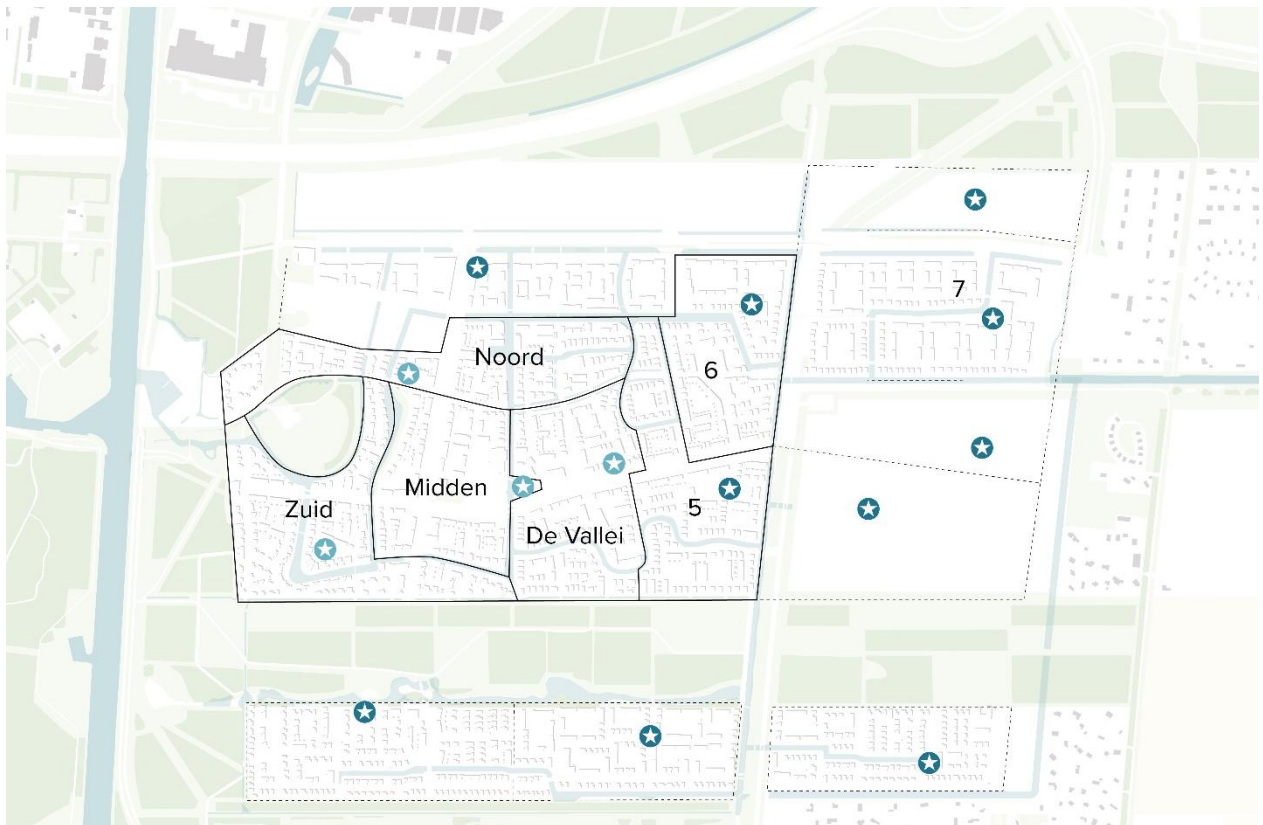
Verdere toelichting en informatie over gebiedsbranding staat in bijlage XXII.

#### 4.8 Buurtschappen in Nobelhorst

In Nobelhorst zijn Buurtschappen opgericht ter ondersteuning van de sociale cohesie in de wijk. Dit is uniek in Nederland. Ieder huishouden in Nobelhorst is lid van een eigen Buurtschap (ongeveer 400 voordeuren per Buurtschap). De Gemeente helpt bij het opstarten van het Buurtschap. Er zijn op het moment van schrijven vier buurtschappen actief, te weten Zuid, Midden, De Vallei en Noord; ervaringen worden tussen de Buurtschappen onderling gedeeld. Voor de bewoners in bouwveld 18 geldt dat zij lid worden van de nog op te richten Buurtschappen 6 en 7. Voor de bewoners van de in deze tender uitgeschreven woningen geldt dat zij zullen vallen onder Buurtschap 7.

Bewoners zijn verplicht lid te worden van het Buurtschap waar hun woning in ligt. Deze verplichting moet vanuit de Koper worden doorgelegd naar de kopers (eindgebruikers) en de Belegger (verhuurder van de woningen) en worden opgenomen in het koopcontract met zowel de kopers als de Belegger. Daarnaast is men vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap zelf jaarlijks vastgesteld.

Per Buurtschap wordt een Buurtkavel ter beschikking gesteld van circa 1.000 m<sup>2</sup> groot. De Buurtkavel wordt door de Gemeente in bruikleen gegeven aan het Buurtschap. Op deze kavel mag het Buurtschap in samenspraak met haar leden bepalen wat er op de Buurtkavel wordt gerealiseerd en hoe het terrein wordt gebruikt en beheerd. Denk aan een speeltuin, moestuin, kas, Buurtschuur. Er is veel mogelijk. De buurtkavel voor 'Buurtschap 5' ligt in veld 16. De Buurtkavel voor 'Buurtschap 6' krijgt een plek in toekomstige planontwikkeling in bouwveld 18.



*Figuur 5: De indeling van de Buurtschappen in Nobelhorst. De indeling voor Buurtschap 5, 6 en 7 zijn indicatief en in afwachting van het besluit van college B en W*

## 5. KOOPPRIJS EN FINANCIËLE BIJDRAGE ONTWIKKELING NOBELHORST

### 5.1 Koopprijs, uiterste termijnen notarieel transport

- De koopprijs voor de Onroerende Zaak bedraagt € 22.675.000,- (zegge: tweeëntwintig miljoen zeshonderdvijfenzeventigduizend euro) prijspeil 30 november 2027 vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting;
- Binnen 30 kalenderdagen na definitieve gunning dient de geselecteerde partij de geboden Optievergoeding te betalen aan de Gemeente;
- Afnameverplichting (notarieel transport) van de Onroerende Zaak is opgesplitst in twee fasen;
  - I. Eerste Fase uiterlijk op 30 november 2027 met een koopsom van € 10.550.000,- vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting
  - II. Tweede Fase op uiterlijk 1 juli 2028 met een koopsom van € 12.125.000,- vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting welke vanaf 30 november 2027 tot en met datum notarieel transport zal worden geïndexeerd conform het gestelde in de Koopovereenkomst.
- 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 geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd..
- 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.
- Indien de Bouwgronden door de Optienemer vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik worden genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van BTW. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Optienemer.

### 5.2 Bijdrage ontwikkeling Nobelhorst

De realisatie van een hoogwaardige en samenhangende woonomgeving in Nobelhorst vraagt om gezamenlijke inzet van zowel de Gemeente Almere als de ontwikkelende partijen. Om de dorpse identiteit van Nobelhorst te waarborgen, de openbare ruimte uniform in te richten en de gebiedsontwikkeling efficiënt te laten verlopen, zijn verschillende financiële bijdragen vanuit de Koper noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden de bijdragen uiteengezet die direct voortvloeien uit de organisatie van het Buurtschap en de gezamenlijke inspanningen rondom gebiedsbranding en parkeren. Deze bijdragen zijn integraal onderdeel van de ontwikkelstrategie van Nobelhorst en dragen onder andere maar niet uitsluitend bij aan:

- Een éénduidige branding en verkoop passend bij de dorpse uitstraling;
- Het community-gevoel, op een duurzame manier vormgegeven middels Buurtschappen.

De hierna beschreven financiële verplichtingen zijn voor de Koper van toepassing binnen Bouwveld 18a en vormen een essentieel onderdeel van de voorwaarden van deelname aan deze tender.

### **5.2.1 Bijdrage gebiedsbranding**

De gebiedsbranding is vanaf het begin van de ontwikkeling van Nobelhorst consequent ingezet. Alle partijen in het gebied werken nauw samen aan de genoemde onderdelen. De Gemeente stelt hiervoor middelen en coördinatie ter beschikking. Hiervoor rekent de Gemeente een eenmalige financiële bijdrage van € 500,- per Betaalbare Huurwoningen (middenhuur) en € 1.125,- per vrijesector woning. Deelname is verplicht.

Voor 185 woningen (94 vrijesector en 91 middenhuur) komt dit uit op een bedrag van in totaal € 151.250,- exclusief BTW. Verdere toelichting en informatie over gebiedsbranding staat in bijlage XXII.

### **5.2.2 Afkoop parkeerplaatsen ten behoeve van Onroerende Zaak**

De Koper is ten behoeve van de Onroerende Zaak een bedrag verschuldigd voor afkoop van parkeerplaatsen in openbaar gebied t.b.v. de realisering van 185 woningen. Voor 283 parkeerplaatsen bedraagt het bedrag € 846.736,- (2.992,- per parkeerplaats, prijspeil 2026 vrij van BTW);

### **5.2.3 Startbijdrage Buurtschap**

Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de Koper een eenmalige startbijdrage (zogeneten entreegeld), groot € 200,- per woning vrij van BTW aan het Buurtschap.

In totaal komt deze eenmalige bijdrage aan het Buurtschap neer op € 37.000,- vrij van BTW.

### **5.2.4 Kosten ten behoeve van voorlopige aanwijs kadastrale grenzen**

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.

## **6. OPTIE- EN KOOPOVEREENKOMST**

### **6.1 Aard en omvang van de Optie- en Koopovereenkomst**

Met de winnaar van de tenderprocedure komt een Optieovereenkomst tot stand. Nadat de winnende Inschrijver aan de voorwaarden uit de Optieovereenkomst heeft voldaan en wenst over te gaan tot koop, zal een Koopovereenkomst worden gesloten. De definitieve concept Optie- en Koopovereenkomst zijn als bijlagen XV en XVI bij de tenderleidraad gevoegd.

Na definitieve gunning zal de Gemeente de definitieve concept Optieovereenkomst, die als bijlage is bijgevoegd bij deze tender, invullen op basis van de Inschrijving van de Inschrijver en zal deze nog aan de Inschrijver aangeboden worden ter ondertekening. Let op! 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 definitieve concept Optieovereenkomst wordt ingevuld en door beide partijen wordt ondertekend.

### **6.2 Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden**

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

Tevens zullen op de te sluiten Optieovereenkomst (bijlage XV) en de te sluiten Koopovereenkomst (bijlage XVII) de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (bijlage XVII) en de Allonge antispeculatiebeding bij de AV 2019 (bijlage XVIII) van toepassing zijn.

## 7. SELECTIEFASE: PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

### 7.1 Voorschriften

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

### 7.2 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. Partijen kunnen hier niet op rekenen en/of rechten aan ontlennen.

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

Gegadigde kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Gegadigde. Hiertoe dient Gegadigde bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en zijn verzoek te motiveren. Indien de Gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende Gegadigde weten via TenderNed en wordt de

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

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente de Gegadigden naar de instructie op de website:

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

### 7.3 Indienen van de Aanmelding

Partijen dienen hun Aanmelding in TenderNed in te dienen.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een Aanmelding. Het indienen van de Aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een Aanmelding of Inschrijving dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden, dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente de Gegadigden naar de instructie op de website:

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

### 7.4 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 (combinatie van maximaal 2 (twee) Partijen (exclusief Belegger);
- 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;
- Wanneer sprake is van een Aanmelding door een combinatie van Partijen dan dient het inschrijvingsbiljet door alle betrokken Partijen rechtsgeldig ondertekend te worden. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/de uittreksel(s) in het nationale handelsregister van de Partijen die de Aanmelding indienen. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.
- Een onderneming mag slechts eenmaal 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.
- Een Belegger mag slechts eenmaal een intentieovereenkomst aangaan met een Gegadigde (en mag dan niet tevens zelf inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een holding en/of in combinatie met een andere Gegadigde/Inschrijver).

## 7.5 Beroep op een derde

De Gegadigde kan zich – om aan de door de Gemeente (onder paragraaf 8.5) gestelde geschiktheidseisen te voldoen – beroepen op de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van een derde, door zich in de Aanmelding met andere Partijen te melden als een combinatie. In alle andere gevallen is een beroep op een derde niet toegestaan.

De Gegadigde dient binnen vijf kalenderdagen na een verzoek daartoe van de Gemeente een schriftelijke en rechtsgeldige verklaring te overleggen waaruit blijkt dat de Gegadigde over de noodzakelijke middelen kan beschikken van de Partijen genoemd in haar Aanmelding en in geval van een beroep op de technische bekwaamheid / beroepsbekwaamheid deze middelen ook daadwerkelijk zal inzetten bij het nakomen van de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op een van de betrokken Partijen van toepassing zijn, onverlet het recht van de Gemeente om nadere bewijsstukken op te vragen.

Indien een beroep wordt gedaan op een derde, in de vorm van een combinatie of die van een Belegger, dan dient de combinatie en/of de Belegger ook middels het UEA (bijlage II) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA van de Gegadigde en eventuele derde(n) dient bij Aanmelding te worden ingediend. De UEA van de Belegger dient binnen 14 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing aangeleverd te worden.

## 7.6 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Gegadigden dragen de verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Aanmelding. Te laat ingediende Aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigden bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Gegadigden dienen daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed te raadplegen. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven.

De Aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Na Aanmelding		
Wat?	Model?	Opmerking
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage II	Van Gegadigde en – indien van toepassing – Derden en combinanten. Rechtsgeldig ondertekenen.
Referentieformulier competentie 1 en 2	Conform bijlage III Referentieformulier	Conform format en het gestelde in paragraaf 8.5.
Uittreksel(s) handelsregister KVK	n.v.t.	Van Gegadigde en – indien van toepassing – Derden en combinanten. Maximaal 3 maanden oud. Hieruit dient de rechtsgeldige ondertekening van de UEA(s) te blijken.

Na voorlopige selectiebeslissing		
Wat?	Model?	Opmerking
Gedragsverklaring Aanbesteden	n.v.t.	Niet ouder dan 2 jaar, gerekend vanaf de uiterste datum indiening Aanmelding. Vraag deze verklaring op tijd aan. Het opvragen van deze verklaring duurt tussen de 4 en 8 weken.
Verklaring Belastingdienst	n.v.t.	Niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de uiterste datum indiening Aanmelding.
Intentieovereenkomst met Belegger	Conform bijlage IV	Rechtsgeldig ondertekenen door Gegadigde en Belegger.
Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'	Conform bijlage V	Rechtsgeldig ondertekenen door Belegger.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument Belegger	Conform bijlage II	Rechtsgeldig ondertekenen door Belegger.
Uittreksel(s) handelsregister KVK Belegger	n.v.t.	Maximaal 3 maanden oud. Hieruit dient de rechtsgeldige ondertekening van de UEA te blijken.

Tabel 2: Documenten aan te leveren bij Aanmelding.

**Let op:** 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.

## 7.7 Ontvangstbevestiging

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

## 8 EISEN AAN DE GEGADIGDEN

### 8.1 Uitsluitingsgronden

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

Gegadigde en Belegger dienen middels het UEA (bijlage II) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA van de Gegadigde dient bij aanmelding te worden ingediend en de UEA van de Belegger dient na voorlopige selectiebeslissing te worden ingediend. Indien één of meerdere van de uitsluitingsgronden op de Gegadigden (of één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband) en Belegger van toepassing zijn, zal de Gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure. Indien de Gegadigde een beroep heeft gedaan op een derde om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, dient bij Aanmelding tevens een UEA van deze derde te worden ingediend. Bij aanmelding in combinatie dienen alle combinanten bij Aanmelding een UEA in te dienen.

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 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.

### 8.2 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 combinanten) en Belegger dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is

### **8.3 Indienen Intentieovereenkomst met de Belegger**

De Gegadigde dient middels een door de Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst aan te tonen dat zij op hoofdlijnen afspraken heeft gemaakt met de Belegger over het afnemen van de 91 Betaalbare Huurwoningen voor langdurige exploitatie door deze Belegger. De Intentieovereenkomst dient binnen 14 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing ondertekend te worden en te zijn ontvangen door de Gemeente. Een Belegger mag niet met meerdere Ontwikkelaars een Intentieovereenkomst aangaan in relatie tot deze tender. Indien de Gemeente niet of niet tijdig een geldige, door de Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst heeft ontvangen conform bijgevoegd model (bijlage IV), dan zal Gegadigde worden uitgesloten. De Gegadigde mag geen wijzigingen aanbrengen aan het bijgevoegde model.

### **8.4 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht**

De Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseis voldoen:

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

Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dient de Gegadigde en de Belegger het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De Gemeente kan de Gegadigde en Belegger binnen 10 kalenderdagen verzoeken om op kosten van de Gegadigde en Belegger een verklaring van een accountant te overleggen 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.

### **8.5 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 de laatste woning in 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 het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (laten) realiseren van tenminste 50 projectmatige grondgebonden rijwoningen in één project.

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

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.

Voor alle referenties geldt dat de ontwikkelaar aan moet kunnen tonen dat deze 'voor eigen rekening en risico' zijn ontwikkeld. Daaronder wordt verstaan dat de Gegadigde het referentieproject voor eigen rekening en economisch risico en baten heeft ontwikkeld en gerealiseerd c.q. laten realiseren met aantoonbare eindverantwoordelijkheid. Daarbij geldt dat de Gegadigde zich technische bekwaamheid slechts kan toerekenen indien hij de werkzaamheden waarop deze bekwaamheid berust zelf heeft verricht, dan wel in zijn opdracht heeft laten verrichten. **Let op!** dit houdt in dat er geen beroep kan worden gedaan op een holding.

Om de technische- en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage II) te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding het referentieformulier ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan voornoemde eisen wordt voldaan. **Let op!** Indien Gegadigde zich als combinatie aanmeldt of indien een Gegadigde beroep heeft gedaan/does op de technische- en beroepsbekwaamheid van een derde, dan dienen alle partijen een UEA in te dienen.

Per competentie is de beschrijving van het referentieproject gemaximaliseerd tot twee (2) A4. Daarnaast is het toegestaan maximaal drie (3) A4 beeldmateriaal per competentie toe te voegen. Bij overschrijding van het maximumaantal pagina's wordt het gedeelte dat deze overschrijding betreft terzijde gelegd en zal de beoordeling slechts gebaseerd zijn op het maximum gestelde aantal A4's.

De Gemeente kan Gegadigde verzoeken nadere bewijsstukken in te dienen. De Gemeente behoudt zich tevens het recht voor de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren bij de referent. Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

## 8.6 Geschiktheidseisen inzake technische en beroepsbekwaamheid Belegger

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

**Eis 1:** Minimaal 80% van het woningbezit van de Belegger, of de vennootschappen/fondsen waar de woningen in eigendom zijn ondergebracht die onder beheer staan van Belegger, zijn bestemd voor langdurige exploitatie. Indien het vastgoed is ondergebracht in meerdere vennootschappen/fondsen dan omvat 1 fonds tenminste 40% van het bezit en de fondsen tezamen voldoen aan de eis van minimaal 80%. Onder langdurige exploitatie wordt verstaan een beleggingshorizon van minimaal 15 jaar voor de door de Belegger aangekochte en aan te kopen huurwoningen.

**Eis 2:** De Belegger heeft, via de vennootschappen/fondsen waar de woningen in eigendom zijn ondergebracht die onder beheer staan van Belegger, minimaal 500 woningen in Nederland in eigendom op 1 januari 2026.

Bewijsmiddelen:

De Belegger dient de verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie' (bijlage V) te ondertekenen en uiterlijk 14 kalenderdagen na voorlopige selectiebeslissing te overleggen via TenderNed. De Gemeente kan de Gegadigde verzoeken om op kosten van Gegadigde een kopie van het jaarverslag, de vastgestelde beleggingsdoelen, of een vergelijkbaar bewijsmiddel, te overleggen waarin is opgenomen dat de Belegger zijn woningvastgoed in Nederland heeft aangekocht en exploiteert voor langdurige exploitatie, dat wil zeggen met een beleggingshorizon van minimaal 15 jaar. Daarbij moet aangegeven worden waar de bewijslast voor eis 1 en 2 is terug te vinden.

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

## 9 SELECTIE EN BEZWAAR

### 9.1 Beoordeling Aanmeldingen en selectie

De ingediende Aanmeldingen worden door de Gemeente eerst beoordeeld op de formele voorschriften. Voorts wordt door de Gemeente beoordeeld of de Gegadigden voldoen aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidscriteria en of de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn (zie hoofdstuk 8). Indien meer dan drie (3) Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de Gemeente aan de hand van loting door een notaris de drie (3) Geselecteerde Gegadigden bepalen die door mogen naar de inschrijvingsfase (zie hoofdstuk 9 en verder), mits zij tijdig (binnen 14 kalenderdagen) een getekende Intentieovereenkomst, een getekende Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie' en een ondertekende UEA van de Belegger na voorlopige selectie kunnen overleggen aan de Gemeente.

Indien de Gemeente niet of niet tijdig (binnen de gestelde termijn) een geldige, door de (Geselecteerde) Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst conform bijgevoegd model (bijlage IV) en een door dezelfde Belegger ondertekende Verklaring conform bijgevoegd model (bijlage V) en een door dezelfde Belegger ondertekende UEA heeft ontvangen, dan wordt de (Geselecteerde) Gegadigde uitgesloten.

### 9.2 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 vervalttermijn. 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.

### 9.3 Wegvallen Gegadigde

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

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

## 10 INSCHRIJVINGSFASE: HET INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

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 tot stand zal komen. De winnende Inschrijver zal worden gekozen op basis van de gunningscriteria beschreven in Hoofdstuk 11.

### 10.1 Planning

Voor de planning van de inschrijvingsfase verwijzen wij u naar paragraaf 1.9.

### 10.2 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 7.2.

### 10.3 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

### 10.4 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 door Geselecteerde Gegadigde.
2. Schetsplan, incl. toelichting op Ruimtelijke kwaliteit	Conform paragraaf 10.6 en 11.2.1 Tenderleidraad	Alle onderdelen in één PDF-bestand uploaden, conform het gestelde in paragraaf 10.6 en 11.2.1.
3. Toelichting Duurzaamheid en ecologie	Conform paragraaf 11.2.2 Tenderleidraad	Alle onderdelen in één PDF-bestand uploaden, conform het gestelde in paragraaf 11.2.2. (bijlagen mogen als losse PDF-bestanden worden geüpload, bij voorkeur in één bestand).

Tabel 3: Documenten aan te leveren bij Inschrijving.

Het is Inschrijvers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen. Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Inschrijving en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure. De Gemeente wijst er voorts op dat de Inschrijving (waaronder het Schetsplan en de aanvullende documenten die de Inschrijver heeft ingediend in het kader van het gunningscriterium duurzaamheid) na gunning deel uitmaakt van de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst.

### 10.5 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/ de uittreksel(s) van de Inschrijver (of combinanten) 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.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijvingsbiljet verklaart Inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de eisen, zoals beschreven in Beeldkwaliteitsplan (bijlage VII), het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie veld 18 (bijlage VIII) en paragraaf 10.6, te zullen voldoen dan wel te conformeren. Ook bevestigt de Inschrijver met het ondertekening van het inschrijvingsbiljet de hoogte van het Optiebod.

### 10.6 Schetsplan ten behoeve van beoordeling Ruimtelijke kwaliteit

De Inschrijver dient bij Inschrijving een Schetsplan (Schetsontwerp – SO) in voor de **vier** clusters van woningen in veld 18a zoals weergegeven in Figuur 6. Het Schetsplan vormt de basis voor de beoordeling van gunningscriterium 1 – Ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 11.2.1)

De beoordeling van Ruimtelijke kwaliteit vindt plaats op basis van de uitwerking van vier afzonderlijke clusters. Elk cluster wordt integraal beoordeeld; de wijze van beoordeling en puntentoekenning is opgenomen in paragraaf 11.2.1. Het Schetsplan betreft:

1. Schuurhoven, Bouwblok A2, 24 woningen;
2. Schuurhoven, Bouwblok A4, 22 woningen;
3. Houthoven, Bouwblok A10, 26 woningen;
4. Groenhoven, Bouwblok A13, 19 woningen.



Figuur 6: Overzicht in een Schetsplan uit te werken clusters, zie ook bijlage XI.

Het Schetsplan dient op SO-niveau te worden uitgewerkt en te bestaan uit de volgende onderdelen:

1. De uitwerking van gunningscriterium 1 Ruimtelijke kwaliteit: algemene visie en toelichting (zie paragraaf 11.2.1);
2. Per cluster de hieronder gevraagde tekeningen en visualisaties.

Alle vier clusters dienen op een gelijkwaardig uitwerkingsniveau (SO) te worden aangeleverd. Per cluster dient het Schetsplan minimaal te bevatten:

- a. Eén 2D maat gevoerde situatietekening (schaal 1:200). Met hierop minimaal duidelijk te zien:
  - i. Positie van de woningen op de kavel;
  - ii. Positie van de entrees naar de woningen;
  - iii. Positie en type van de erfafscheiding(en);
  - iv. Positie berging op kavel;
  - v. De wijze waarop het cluster woningen past binnen het Inrichtingsplan.
- b. Drie 3D impressies (hand geschetst of digitaal). Met hierop duidelijk te zien hoe invulling wordt gegeven aan de eisen en richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan in:
  - i. Gevelontwerp en materialisering;
  - ii. Kapontwerp en materialisering;
  - iii. Onderlinge samenhang verschillende woningtypen binnen cluster (variantie en overeenkomsten);
  - iv. Uitwerking accentwoningen en hoekoplossingen;
  - v. Detaillering, principedetails van bijzondere elementen (indien aanwezig).
- c. 2D tekeningen:
  - i. Plattegronden per type woning schaal 1:200;
  - ii. Aanzichten per cluster schaal 1:200 met aangegeven o.a. hoofdmateriaal- en kleurgebruik.

Met bovengenoemde onderdelen van het Schetsplan moet kunnen worden beoordeeld hoe het ontwerp reageert op de stedenbouwkundige context en op de thematische uitgangspunten van De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven. Het Schetsplan wordt beoordeeld aan de criteria voor Ruimtelijke kwaliteit zoals in paragraaf 11.2.1 is omschreven. De beoordeling en punttoekenning vinden plaats conform paragraaf 11.2.1; paragraaf 10.6 bevat uitsluitend de indieningsvereisten.

Het Schetsplan, inclusief beeldmateriaal en de tekstuele toelichting op Ruimtelijke kwaliteit, bestaat uit maximaal 2 pagina's A4 voor de algemene visie en toelichting en per cluster (in totaal 4 clusters) maximaal 8 pagina's A3 verdere uitwerking. Het te gebruiken lettertype is Tahoma en minimale lettergrootte 9 punten.

Indien de Inschrijver op het onderdeel Ruimtelijke kwaliteit meer dan 2 pagina's A4 algemene visie en toelichting en 8 pagina's A3 per cluster indient, zullen alleen de eerste 2 pagina's A4 van de algemene visie en toelichting en de eerste 8 pagina's A3 van elk cluster worden beoordeeld.

#### **10.7 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.

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

#### **10.8 Gestanddoeningstermijn**

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

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dient iedere Inschrijver de Inschrijving tenminste gestand te doen tot twee (2) weken na uitspraak in kort geding indien door een kort geding deze 90 kalenderdagen termijn wordt overschreden.

#### **10.9 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.

## 11 GUNNINGSCRITEIA

### 11.1 Gunningscriteria

De Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de beste prijs- kwaliteitverhouding.

Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van een aantal gunningscriteria. In tabel 4 vindt u de weging van de gunningscriteria en het maximaal aantal punten dat per criterium verdiend kan worden. Het onderdeel Ruimtelijke kwaliteit wordt hierin integraal beoordeeld en het onderdeel Duurzaamheid & ecologie middels vier sub-gunningscriteria.

Gunnings-criterium		Beoordelingsaspecten (uitgangspunten)	Zwaarte beoordeling	Max. aantal punten
1	Ruimtelijke kwaliteit	a. Stedenbouwkundige inpassing b. Architectuur	40%	400
2	Duurzaamheid & ecologie	2.1 Visie op Duurzaamheid en Ecologie	40%	20
		2.2 Houtbouw in De Houthoven		160
		2.3 Groendak of Natuurdak in De Groenhoven		160
		2.4 Regenwater en drinkwater in De Schuurhoven		60
3	Optiebod		20%	200
	<b>Totaal:</b>		100%	1000

Tabel 4: Gunningscriterium.

### 11.2 Kwaliteitscriteria

Hieronder volgt per kwaliteitscriterium een verdere toelichting.

#### 11.2.1 Gunningscriterium 1 – Ruimtelijke kwaliteit

Veld 18 vormt een significante uitbreiding van het dorp Nobelhorst. In de ontwikkeling wordt actief gezocht naar woningbouw met een herkenbare, dorpse identiteit, passend binnen de kernwaarden van Nobelhorst. Het Beeldkwaliteitsplan Bouwveld 18 Nobelhorst (bijlage VII) en het Inrichtingsplan veld 18 (bijlage VI) vormen het inhoudelijke kader voor dit gunningscriterium. De Inschrijver wordt gevraagd om met het Schetsplan op overtuigende wijze aan te tonen hoe binnen deze kaders invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

De beoordeling van het gunningscriterium Ruimtelijke kwaliteit vindt plaats op basis van de uitwerking van **vier** (4) afzonderlijke clusters, zoals benoemd in paragraaf 10.6.

- Elk cluster wordt door de Gemeente zelfstandig en integraal beoordeeld;
- Per cluster kan maximaal 100 punten worden behaald;
- De som van de scores van de vier clusters vormt de totaalscore Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 400 punten).

Een zwak uitgewerkt cluster kan de totaalscore negatief beïnvloeden, ongeacht de kwaliteit van de overige clusters. Het kwaliteitsniveau dat in de vier uitgewerkte clusters wordt getoond, wordt geacht maatgevend te zijn voor de totale ontwikkeling binnen de drie thema's/hoven (De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven).

Per cluster beoordeelt de Gemeente de ruimtelijke kwaliteit integraal, waarbij stedenbouw en architectuur in samenhang worden beschouwd. De volgende beoordelingsaspecten worden daarbij betrokken:

**a. Stedenbouwkundige inpassing**

In hoeverre reageren de woningen en het cluster als geheel op hun stedenbouwkundige context en op de ruimtelijke uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- Hoofdvorm en massaopbouw;
- Positionering en accentuering binnen het cluster;
- Dakvormen en kapopbouw;
- Samenhang tussen bebouwing en buitenruimte;
- De overgang tussen openbaar en privé (erfafscheidingen, bergingen, entrees).

**b. Architectuur**

In hoeverre sluit het Schetsplan aan bij het architectuurbeeld en de thematiek van respectievelijk De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- Gevelarchitectuur en materialisering;
- Aansluiting in vormgeving op het architectonisch thema van de Schuurhoven, Houthoven en Groenhoven;
- Kleurstelling;
- Architectonische verbijzonderingen, met nadruk op hoeken en accentwoningen;
- Detaillering en samenhang tussen woningtypen;
- Samenhang tussen architectuur (materiaal, kleur en detaillering) en inrichting van het maaiveld.

De aspecten stedenbouw en architectuur worden niet afzonderlijk van punten voorzien, maar vormen samen één integrale kwaliteitsbeoordeling per cluster.

Per cluster kent de Gemeente één van de onderstaande waarderingen toe:

Waardering	Toelichting	Score per cluster
Uitstekend	Het Schetsplan overtreft de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan en levert aantoonbare ruimtelijke meerwaarde.	100 punten
Goed	Het Schetsplan sluit volledig en consistent aan bij de uitgangspunten en biedt duidelijke meerwaarde.	75 punten
Voldoende	Het Schetsplan voldoet aan de uitgangspunten, maar kent aandachtspunten in samenhang of overtuigingskracht.	50 punten
Matig	Het Schetsplan sluit slechts beperkt aan bij de uitgangspunten en kent duidelijke tekortkomingen.	25 punten
Onvoldoende	Het Schetsplan voldoet niet aan de uitgangspunten; essentiële ruimtelijke aspecten ontbreken of zijn onvoldoende uitgewerkt.	0 punten

*Tabel 5: Waardering en puntentoeakening Ruimtelijke kwaliteit per cluster.*

De scores van de vier clusters worden bij elkaar opgeteld. Dit resulteert in een integrale totaalscore Ruimtelijke kwaliteit van maximaal 400 punten.

De beoordeling van Ruimtelijke kwaliteit vindt plaats op basis van het Schetsplan zoals ingediend conform paragraaf 10.6. De beantwoording van bovengenoemde beoordelingsaspecten dient door de Gemeente afleidbaar te zijn uit de tekeningen, impressies, principedetails en de algemene toelichting van de Inschrijver.

Het kwaliteitsniveau dat door de Inschrijver wordt aangeboden in de vier uitgewerkte clusters dient onverkort te worden doorgezet naar alle overige woningen binnen de betreffende thema's/hoven.

### 11.2.2 Gunningscriterium 2 Duurzaamheid en ecologie

In de ontwikkeling van Veld 18 wordt actief gestuurd op natuurinclusieve maatregelen, zoals beschreven in het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie (bijlage VIII). Daarnaast is gekozen om op specifieke duurzaamheid en ecologische thema's **per deelgebied** (Let op, per deelgebied en **niet** per cluster). Dit gebeurt om Inschrijvers verder kwalitatief uit te dagen. De visie van de Inschrijver op de rol en realisatie van duurzaamheid en ecologie wordt zodoende aan de hand van vier sub-gunningscriteria beoordeeld:

#### **Sub-gunningscriterium 2.1**

Uw integrale visie op duurzaamheid en ecologie, geldend voor alle drie de deelgebieden;

#### **Sub-gunningscriterium 2.2**

Toepassing van houtbouw in De Houthoven;

#### **Sub-gunningscriterium 2.3**

Toepassing van groene en/of natuurdaken in De Groenhoven;

#### **Sub-gunningscriterium 2.4**

Toepassing van drinkwaterbesparende maatregelen in De Schuurhoven.

Het onderdeel Duurzaamheid en ecologie dient als apart onderdeel te worden ingediend, los van het Schetsplan, en moet daarmee ook los van het Schetsplan te begrijpen en te beoordelen zijn. Er dient rekening gehouden te worden met het Inrichtingsplan (bijlage VI), het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VII) en Richtlijnen duurzaamheid en ecologie veld 18 (bijlage VIII). De tekstuele toelichting dient smart omschreven te zijn en een helder beeld te geven van uw duurzaamheids- en ecologische invulling **per deelgebied**.

De tekstuele toelichting bestaat uit maximaal 2 pagina's A4 per sub-gunningscriterium, dus in totaal uit maximaal 8 pagina's A4 (lettertype Tahoma en minimale lettergrootte 9 punten). Eventuele afbeeldingen ter verduidelijking mogen als bijlage worden toegevoegd en tellen niet mee in het maximaal aantal pagina's toelichting. Ook de aan te leveren overzichtstekeningen en berekeningen per onderdeel tellen niet mee in het maximaal aantal pagina's toelichting. Indien de Inschrijver op het onderdeel Duurzaamheid en ecologie meer dan 2 pagina's A4 tekstuele toelichting per sub-criterium indient, zullen alleen de eerste 2 pagina's van het betreffende sub-criterium worden beoordeeld.

#### **Sub-gunningscriterium 2.1 - Integrale visie op duurzaamheid en ecologie (o.b.v. Integrale visie deelgebieden)**

Inschrijver levert haar integrale visie op natuurinclusief ontwerpen aan voor alle drie de deelgebieden, te weten De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven. Deze integrale visie dient gebaseerd te zijn op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VII) en het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie (bijlage VIII). Het is aan de Inschrijver om op een overtuigende wijze invulling te geven aan kaders die in bovenstaande documenten zijn geschetst, waarbij meerwaarde aan de orde is als:

- Uw visie overtuigt in het integraal verwerken van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VII) en het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie (bijlage VIII);

- Natuurinclusief bouwen in relatie tot de 6 V's (voortplanting, veiligheid, voedsel, verbinding, variatie en vocht) van de aanwezige doelsoorten optimaal is geïntegreerd in het ontwerp;
- De beschreven ontwerpcriteria voor Natuurinclusief bouwen op kavelniveau zijn geborgd;
- Het samenspel/integratie van de duurzame en ecologische doelstellingen per deelgebied (houtbouw/CO2-besparing, groene daken/gevels, drinkwaterbesparing) met de gekozen natuurinclusieve maatregelen tot synergie en onderlinge versterking leidt;
- Maatregelen een geïntegreerd onderdeel vormen van het ontwerp/materiaalgebruik van de woningen.

De Gemeente verzoekt om de toelichting te onderbouwen met duidelijke en overtuigende tekeningen/berekeningen die de visie inzichtelijk maken. De onderbouwing omvat in ieder geval duidelijke (overzichts)tekeningen waarop per deelgebied het aantal en soort ecologische verblijfsplaatsen duidelijk zijn aangegeven.

Waardering	Toelichting	Score
Uitstekend	De beantwoording van de Inschrijver overtreft het door de Gemeente omschreven criterium (extra meerwaarde).	20
Goed	De beantwoording van de Inschrijver sluit volledig aan bij het door de Gemeente omschreven criterium (meerwaarde).	15
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.	10
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.	5
Onvoldoende	De beantwoording van de Inschrijver sluit niet of onvoldoende aan bij het door de Gemeente omschreven criterium. Cruciale aspecten worden gemist en/of er zijn meerdere onduidelijkheden.	0

Tabel 6: Waardering Sub-gunningscriterium 2.1.

### Sub-gunningscriterium 2.2 - Toepassing Houtbouw of ander biobased materiaal (o.b.v. De Houthoven)

Inschrijver geeft, met inachtneming van de ambities beschreven in het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie veld 18 (bijlage VIII), een toelichting op hoe Houtbouw of ander biobased materiaal worden toegepast in De Houthoven. Het is aan de Inschrijver om op een overtuigende wijze invulling te geven aan kaders die in bovenstaande documenten zijn geschetst voor De Houthoven, waarbij meerwaarde aan de orde is als:

- Een zo groot mogelijke reductie in materiaalgebonden CO2-uitstoot wordt gerealiseerd. Mede door het maximaliseren van het aantal woningen binnen De Houthoven waarvan minimaal 80% van het volume van de draagconstructie (exclusief fundering en begane grond vloer) biobased is (conform definitie houtbouw uit Houtbouwpact\*);
- Een zo groot mogelijk aantal m<sup>2</sup> gevel die maximaal bedekt zijn met hoogwaardig houtengevelbekleding voor een natuurlijke uitstraling, waarbij het streven minimaal 70% houtbedekking van het bruikbaar geveloppervlak\*\* is.

*\*Onder "houtbouw" wordt de definitie uit het Houtbouwpact MRA aangehouden; Hierin wordt houtbouw gedefinieerd als: Het volume van de draagconstructie (excl. Fundering en begane grond vloer): voor grondgebonden woningen is minimaal 80% van de draagconstructie biobased. (zie ook Houtbouw Pact MRA 2026-2030)*

*\*\*Bruikbaar geveloppervlak: Het bruikbaar geveloppervlak wordt als volgt gedefinieerd; Geveloppervlakte zonder puin, deuren, ramen en zonnepanelen.*

Waardering	Toelichting	Score
Uitstekend	Meer of gelijk aan 36 woningen, (d.w.z. 36 t/m 50 woningen) binnen het deelgebied De Houthoven hebben een draagconstructie die voldoet aan het houtbouwpact en hebben <b>alle</b> woningen binnen De Houthoven meer of gelijk aan 75 % houtbedekking op het bruikbaar geveloppervlak.	160
Goed	Meer of gelijk aan 27 woningen (d.w.z. 27 t/m 35 woningen), binnen het deelgebied De Houthoven hebben een draagconstructie die voldoet aan het houtbouwpact en hebben <b>alle</b> woningen binnen De Houthoven meer of gelijk aan 75 % houtbedekking op het bruikbaar geveloppervlak.	120
Voldoende	Meer of gelijk aan 18 woningen (d.w.z. 18 t/m 26 woningen), binnen het deelgebied De Houthoven hebben een draagconstructie die voldoet aan het houtbouwpact en hebben <b>alle</b> woningen binnen De Houthoven meer of gelijk aan 70 % houtbedekking op het bruikbaar geveloppervlak.	80
Matig	Meer of gelijk aan 9 woningen (d.w.z. 9 t/m 17 woningen), binnen het deelgebied De Houthoven hebben een draagconstructie die voldoet aan het houtbouwpact en hebben <b>alle</b> woningen binnen De Houthoven meer of gelijk aan 70 % houtbedekking op het bruikbaar geveloppervlak.	20
Onvoldoende	Minder dan 9 woningen ( d.w.z. 0 t/m 8 woningen), binnen het deelgebied De Houthoven hebben een draagconstructie die voldoet aan het houtbouwpact en hebben <b>alle</b> woningen binnen De Houthoven meer of gelijk aan 70 % houtbedekking op het bruikbaar geveloppervlak.	0

Tabel 7: Waardering Sub-gunningscriterium 2.2.

De Gemeente verzoekt om de toelichting te onderbouwen met duidelijke en overtuigende (overzichts)tekeningen/berekeningen, waaronder minimaal:

- Een overzichtelijke volumeberekening/tekening van het aandeel biobased materiaal van elk type woning binnen het gevraagde Schetsplan;
- Een berekening/tekening van het percentage hout van het bruikbaar geveloppervlak van de woningen binnen het gevraagde Schetsplan;
- Een duidelijke (overzichts)tekening/onderbouwing van alle woningen binnen het deelgebied De Houthoven die gerealiseerd gaan worden volgens de definitie van houtbouw. Geef duidelijk aan hoeveel én welke woningen dit betreft;

Een duidelijke (overzichts)tekening/onderbouwing van alle woningen in het deelgebied De Houthoven die gerealiseerd gaan worden volgens het genoemde percentage hout op het bruikbaar geveloppervlak. Geef duidelijk aan hoeveel woningen dit betreft.

### Sub-gunningscriterium 2.3 - Toepassing extensieve groendaken of Natuurdaken (o.b.v. De Groenhoven)

Inschrijver geeft, met inachtneming van de ambities beschreven in het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie veld 18 (bijlage VIII), een toelichting op de toepassing van extensieve groendaken of natuurdaken in De Groenhoven. Het is aan de Inschrijver om op een overtuigende wijze invulling te geven aan kaders die in bovenstaande documenten zijn geschetst voor De Groenhoven, waarbij meerwaarde aan de orde is als:

- De beschikbare daken in De Groenhoven maximaal zijn ingevuld met hoogwaardig en doelmatig groen ter bevordering van de lokale fauna (doelsoorten). Maak hierbij onderscheid tussen een extensief groendak met substraat van 4 – 7 cm of een natuurdak substraat van 20 – 40 cm);
- De beschikbare daken de lokale fauna optimaal bedienen met inheemse beplanting (gericht op de 6 V's).

Waardering	Toelichting	Score
Uitstekend	Van het totaal aantal woningen in de Groenhoven zijn minimaal 41 woningen met een extensief groendak uitgevoerd <b>en</b> van deze 41 woningen zijn minimaal 22 woningen in de Groenhoven met een natuurdak uitgevoerd.	160
Goed	Van het totaal aantal woningen in de Groenhoven zijn minimaal 41 woningen met een extensief groendak uitgevoerd <b>en</b> van deze 41 woningen zijn minimaal 19 woningen in de Groenhoven met een natuurdak uitgevoerd.	120
Voldoende	Van het totaal aantal woningen in de Groenhoven zijn minimaal 30 woningen met een extensief groendak uitgevoerd <b>en</b> van deze 30 woningen zijn minimaal 14 woningen in de Groenhoven met een natuurdak uitgevoerd.	80
Matig	Van het totaal aantal woningen in de Groenhoven zijn minimaal 30 woningen met een extensief groendak uitgevoerd <b>en</b> van deze 30 woningen zijn minimaal 6 woningen in de Groenhoven met een natuurdak uitgevoerd.	20
Onvoldoende	Van het totaal aantal woningen in de Groenhoven zijn minimaal 30 woningen met een extensief groendak uitgevoerd.	0

Tabel 8: Waardering Sub-gunningscriterium 2.3.

De Gemeente verzoekt om de toelichting te onderbouwen met duidelijke en overtuigende (overzichts)tekeningen/berekeningen, waaronder minimaal:

- Een duidelijke (overzichts)tekening/berekening van het percentage bruikbaar dakoppervlak\*\*\* van alle woningen in het Schetsplan van De Groenhoven dat wordt voorzien van een extensief groendak (substraat van 4-7 cm) of een natuurdak (substraat van 20-40 cm). Een dak met dik substraat (natuurdak) wordt vanwege hogere ecologische waarde door de gemeente als hoogwaardiger beschouwd.
- Een duidelijke (overzichts)tekening van alle woningen in het deelgebied De Groenhoven waaruit blijkt of er een groen dak wordt toegepast en zo ja welk type groen dak waar wordt toegepast (extensief groen dak of natuurdak). Geef duidelijk aan hoeveel woningen dit per type betreft.

\*\*\* *Bruikbaar dakoppervlak: Bruikbaar dakoppervlakte per woning wordt als volgt gedefinieerd: Dakoppervlakte zonder dakramen en installaties. Zonnepanelen worden niet beschouwd als installaties.*

### Sub-gunningscriterium 2.4 - Toepassing drinkwater besparende maatregelen (o.b.v. De Schuurhoven)

Inschrijver geeft, met inachtneming van de ambities beschreven in het document Richtlijnen duurzaamheid en ecologie (bijlage VIII), een toelichting op de toepassing van drinkwater besparende maatregelen om drinkwaterverbruik maximaal terug te dringen in De Schuurhoven. De Gemeente hanteert een streefnorm van minimaal 35% reductie van drinkwaterverbruik per persoon ten opzichte van conventioneel gebruik. Als conventioneel drinkwatergebruik hanteert de Gemeente een gemiddeld verbruik van 120 liter drinkwater per persoon per dag. Inschrijvers die aantoonbaar een hogere reductie realiseren, scoren hoger op dit sub-criterium. Het is aan de Inschrijver om op een overtuigende wijze invulling te geven aan kaders die in bovenstaand document zijn geschetst voor De Schuurhoven, waarbij meerwaarde aan de orde is als:

- Maatregelen zijn genomen om drinkwater maximaal te besparen en deze maatregelen tegelijkertijd het gebruiksgemak en wooncomfort van de woning zo min mogelijk beïnvloeden.

Waardering	Toelichting	Score
Uitstekend	De drinkwater besparende maatregelen bij gelijk of meer dan <b>90%</b> van de woningen in de Schuurhoven besparen minimaal <b>40%</b> ten opzichte van conventioneel gebruik zonder aantasting van wooncomfort.	60
Goed	De drinkwater besparende maatregelen bij gelijk of meer dan <b>90%</b> van de woningen besparen minimaal <b>35%</b> ten opzichte van conventioneel gebruik zonder aantasting van wooncomfort.	45
Voldoende	De drinkwater besparende maatregelen bij gelijk of meer dan <b>80 %</b> van de woningen de Schuurhoven besparen minimaal <b>35%</b> ten opzichte van conventioneel gebruik zonder aantasting van wooncomfort.	30
Matig	De drinkwater besparende maatregelen bij gelijk of meer dan <b>80 %</b> van de woningen besparen minder dan <b>30%</b> ten opzichte van conventioneel gebruik zonder aantasting van wooncomfort.	10
Onvoldoende	Dit betekent: De drinkwater besparende maatregelen bij minder dan <b>80%</b> van de woningen besparen minder dan <b>30%</b> ten opzichte van conventioneel gebruik.	0

Tabel 9: Waardering Sub-gunningscriterium 2.4.

De Gemeente verzoekt om de toelichting te onderbouwen met duidelijke en overtuigende (overzichts)tekeningen/berekeningen, waaronder minimaal:

- Een overzichtelijke en realistische berekening op basis van één referentie woning uit het schetsplan voor de Schuurhoven waaruit blijkt hoeveel drinkwater per maatregel wordt bespaard ten opzichte van conventioneel drinkwatergebruik per persoon op jaarbasis. En tot hoeveel waterbesparing dit in totaal leidt op jaarbasis per persoon.
- Een duidelijk overzicht/berekening van de verwachte hoeveelheid drinkwaterbesparing die op jaarbasis wordt bespaard in (het deelgebied) De Schuurhoven.
- Een duidelijke (overzichts)tekening waarop voor alle woningen in het deelgebied De Schuurhoven wordt aangegeven welke drinkwater besparende maatregelen er per woning worden toegepast en hoeveel besparing dit oplevert per woning.

## 11.4 Prijscriterium

De Gemeente hanteert een minimale Optievergoeding van € 1.500.000,- . De Inschrijver kan een Optiebod doen voor dit bedrag of boven dit bedrag om hoger te scoren in de inschrijvingsfase. U dient hiervoor gebruik te maken van het Inschrijvingsbiljet conform bijlage I.

Een uitgebracht Optiebod met een gelijke waarde aan het minimum Optiebod krijgt een minimum aantal punten van 0, het hoogste bod krijgt 200 punten. De nummers 2 en 3 (indien een hoger bod wordt geplaatst dan de minimale optievergoeding) ontvangen een puntentoekenning naar rato. De exacte puntentoekenning van de nummer 2 en 3 is namelijk afhankelijk van de optiebieding en de bandbreedte tussen het hoogste bod en het minimale Optiebod. In onderstaande rekenvoorbeeld is deze bandbreedte 1,5 miljoen; een bod dat precies in het midden valt krijgt daarom 100 punten, zoals te zien in de eerste voorbeeldberekening. De tweede voorbeeldberekening laat zien hoe de nummers 2 en 3 punten toegekend krijgen, naar rato van dezelfde bandbreedte.

Biedingen onder voornoemd bedrag van € 1.500.000,- worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.

Voorbeeldberekening 1		Voorbeeldberekening 2	
Bieding	Puntentoekenning	Bieding	Puntentoekenning
€ 3.000.000	200	€ 3.000.000	200
€ 2.250.000	100	€ 2.900.000	187
€ 1.500.000	0	€ 2.000.000	67

*Tabel 10: Voorbeeldberekening puntentoekenning optiebieding.*

## 12 BEOORDELING INSCHRIJVINGEN

### 12.1 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.

### 12.2 Beoordeling kwalitatieve documenten

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid worden de kwalitatieve documenten beoordeeld door een beoordelingscommissie. Deze beoordelingscommissie heeft geen kennis genomen van de financiële Inschrijving. De leden van de beoordelingscommissie bestuderen, onafhankelijk van elkaar, de kwalitatieve documenten per inschrijving en kennen elk afzonderlijk een score toe. Vervolgens komen de leden bijeen om de individuele scores per criterium te bespreken. Indien de scores van de leden onderling meer dan één niveau van elkaar afwijken, wordt hierover gediscussieerd totdat overeenstemming is bereikt. De definitief vastgestelde score per criterium wordt schriftelijk vastgelegd in het beoordelingsverslag, inclusief de individuele beginscores en de motivatie bij de eindscore

De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de Gemeente en één of meerdere afvaardiging van het Beeldkwaliteitsteam met de volgende expertises:

- Projectmanagement;
- Architectuur;
- Stedenbouw;
- Duurzaamheid;
- Ecologie.

De beoordeling welke Inschrijving de winnende Inschrijving is, wordt bepaald aan de hand van de gunningscriteria en de gunningsmethodiek, zoals opgenomen in hoofdstuk 11.

### 12.3 Gelijke score

Indien twee of meer Inschrijvers een gelijke score hebben behaald, is gunning afhankelijk van de hoogste score op de afzonderlijke gunningscriteria. De Inschrijvingen worden met elkaar vergeleken en gegund aan de partij met de hoogste score; bij gelijke score wordt gekeken naar het volgende criterium waarbij de volgende volgorde wordt aangehouden:

1. Hoogste score op gunningscriteria Duurzaamheid.
2. Hoogste score op gunningscriteria Ruimtelijke kwaliteit
3. Hoogste Optiebod

Indien na deze vergelijking meerdere Inschrijvers nog steeds een gelijke Inschrijving hebben, wordt door loting bepaald welke Inschrijver in aanmerking komt voor gunning van de Optie- en Koopovereenkomst.

### 12.4 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 (twee) in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van deze Inschrijver wel succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

De uitkomst van het verificatiegesprek wordt schriftelijk vastgelegd.

## 12.5 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.

## 12.6 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.

## 12.7 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 € 25.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing en gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 12.1, een volledige en geldige Inschrijving hebben gedaan en de Inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De Partij aan wie de opdracht definitief gegund wordt, ontvangt geen onkostenvergoeding.

Let op: BTW is niet van toepassing op de onkostenvergoeding.

## 12.8 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 (bijlage XIX). 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.