

1^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1^e Nota van Inlichtingen behorend bij de bij de Gronduitgifte woningbouwontwikkeling De Droogmakerij Nobelhorst Almere, met ons kenmerk IA2026.01.06.

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

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

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

Mededelingen vanuit de gemeente:

Ad 1: Op pagina 29 van de Tenderleidraad is per abuis de volgende tekst opgenomen in de eerste rij van de tabel: Na Aanmelding.

Dit moet zijn: **Bij** Aanmelding. De tekst is aangepast in de aangepaste leidraad Versie 1.1.

Ad 2: Netcongestieregeling gronduitgiften (zoals aangekondigd in paragraaf 1.3 van de Tenderleidraad) → Zie hiervoor het antwoord bij vraag 3.

Ad 3: Verlenging van de termijn van oplevering van projecten in het kader van de geschiktheidseisen wordt verlengd van vijf (5) naar tien (10) jaar, zoals bedoeld in paragraaf 8.5 van de Tenderleidraad. De tekst is aangepast in de aangepaste Tenderleidraad Versie 1.1.

Ten aanzien van deze mededelingen vanuit de Gemeente, heeft u de mogelijkheid tot het stellen van nadere vragen over specifiek deze drie punten. Deze vragen moeten uiterlijk op 22 mei 2026 voor 12.00 uur zijn ingediend via TenderNed. De antwoorden worden vervolgens op 1 juni 2026 gepubliceerd op TenderNed in een 2e Nota van Inlichtingen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is 13 mei 2026 gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
1.	Duurzaamheid/ecologie: scope en bewijsvoering	<ol style="list-style-type: none">De duurzaamheidscriteria worden per deelgebied beoordeeld, terwijl het Schetsplan vier specifieke clusters uitwerkt. Welke woningen tellen mee voor de scores op houtbouw in De Houthoven, groendak/natuurdak in De Groenhoven en watermaatregelen in De Schuurhoven: alleen de uitgewerkte clusters of alle woningen binnen het betreffende deelgebied?En welke berekeningsmethodiek/onderbouwning accepteert de gemeente voor percentages biobased draagconstructie, houten gevelbekleding, groendak/natuurdak en drinkwaterbesparing?	<ol style="list-style-type: none">De scores op de duurzaamheidscriteria worden bepaald op deelgebied-niveau. Dat betekent dat alle woningen (100%) binnen het betreffende deelgebied (De Houthoven, De Groenhoven en De Schuurhoven) meetellen en niet uitsluitend de woningen die in het Schetsplan zitten van de uitgewerkte clusters.De gemeente accepteert een berekening per deelgebied. De berekeningsmethodiek en de daarbij gevraagde onderbouwning

			<p>staan per sub-gunningscriterium beschreven in de Tenderleidraad hoofdstuk 11.</p> <p>2a. 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 dient minimaal 80% van de draagconstructie biobased te zijn (zie ook Houtbouw Pact MRA 2026-2030). In de berekening ziet de gemeente graag de totale verwachte constructie uitgewerkt, waarin zichtbaar de fundering en begane grondvloer wordt afgetrokken. De totale constructie minus de fundering en begane grondvloer = 100%.</p> <p>2b. Ten behoeve van het berekenen van de houten gevelbekleding wordt het bruikbaar geveloppervlak als volgt gedefinieerd: Geveloppervlakte zonder puien, deuren, ramen en zonnepanelen. In de berekening ziet de gemeente graag het totale verwachte geveloppervlak uitgewerkt. Het totale geveloppervlak minus puien, deuren, ramen en zonnepanelen = 100% bruikbaar geveloppervlak.</p> <p>2c. Ten behoeve van het berekenen van de groen-/natuurdaken geldt dat het bruikbaar dakoppervlakte per woning als volgt wordt gedefinieerd: Dakoppervlakte zonder dakramen en installaties. Zonnepanelen worden niet beschouwd als installaties. In de berekening ziet de gemeente graag het totale verwachte dakoppervlak uitgewerkt. Het totale dakoppervlak minus dakramen en installaties = 100% bruikbaar dakoppervlak.</p> <p>2d. Ten behoeve van drinkwaterbesparing geldt dat de Gemeente een gemiddeld verbruik van 120 liter drinkwater per persoon per dag hanteert. Hierbij is 120 liter 100%, voorbeeld: een reductie van 40% = $120 - 48 \text{ liter (40\%)} = 72 \text{ liter}$.</p>
--	--	--	--



2.	Status BKP en Beeldkwaliteitsteam	De leidraad vermeldt dat het BKP nog de status 'concept' heeft totdat besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar dat de tender-versie als toetsingskader geldt indien het BKP bij VO-toets nog niet onherroepelijk is vastgesteld. Kunt u bevestigen dat latere wijzigingen in het BKP of aanvullende aanwijzingen van het Beeldkwaliteitsteam niet tot zwaardere eisen leiden dan waarop de inschrijving is beoordeeld, tenzij planning/prijs/ontwerpverplichtingen worden aangepast?	Ja, dit kunnen wij bevestigen.
3.	Netcongestie / regeling in optieovereenkomst	De leidraad legt het risico van tijdige en toereikende stroomvoorziening in beginsel bij de inschrijver, maar vermeldt ook dat een regeling wordt voorbereid. Kunt u aangeven wanneer deze regeling beschikbaar komt en of deze voorziet in termijnverlenging, opschorting, ontbinding, indexatiecorrectie en/of kostenverdeling indien Liander niet tijdig aansluit?	<p>Het college van burgemeesters en wethouder heeft op 21 april 2026 de 'nieuwe netcongestieregeling gronduitgiften' vastgesteld. Via deze regeling wordt aan de Optienemer, bij aangetoonde onmogelijkheid tot aansluiting op het stroomnet wegens netcongestie, de mogelijkheid geboden om te opteren voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beëindiging van de Optieovereenkomst (opt-out), met gedeeltelijke terugbetaling van de optievergoeding (90% van de betaalde optievergoeding met een absoluut minimum van € 200.000,-), dan wel; • kosteloze verlenging van de Optieovereenkomst, met dien te verstande dat indexering van de Koopprijs plaats zal vinden. <p>De regeling en de voorwaarden die gelden bij de hiervoor genoemde opties zijn verder uitgewerkt en opgenomen in 'Bijlage XV 20260512 Definitief Optieovereenkomst - Tender Nobelhorst veld 18a versie 2' en de daarbij behorende aanpassing van 'Bijlage XVI 20260511 Concept koop Veld 18A de Droogmakerij versie 2' die beiden de oorspronkelijke bijlagen vervangen.</p>
4.	Akoestiek en bouwfasering	De leidraad geeft aan dat de randwoningen bij voorkeur als eerste worden vergund en gerealiseerd omdat zij geluid van onder meer A6, Van 't Hofflaan en Grote Denkersdreef moeten afschermen. Is deze volgorde een harde verplichting of slechts een voorkeur, en welke aanvullende geluidmaatregelen of vergunningrisico's ontstaan als hiervan wordt afgeweken?	<p>De in de leidraad genoemde volgorde om de randwoningen bij voorkeur als eerste te vergunnen en te realiseren betreft geen harde contractuele verplichting, maar een uitdrukkelijke en zwaarwegende voorkeur vanuit akoestisch oogpunt. Indien van deze voorkeursvolgorde wordt afgeweken, gelden de volgende aandachtspunten en risico's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de achterliggende woningen beschikken mogelijk nog niet over de beoogde geluidsafscherming door de randbebouwing; • dit kan bij de vergunningverlening leiden tot aanvullende akoestische eisen, zoals extra gevelmaatregelen, dove gevels of andere geluidwerende voorzieningen;



			<ul style="list-style-type: none"> • in het uiterste geval kan sprake zijn van een vergunningsrisico, indien niet kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen zonder de randwoningen; • eventuele aanvullende maatregelen en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor planning, kosten en vergunbaarheid komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. <p>De gemeente adviseert daarom nadrukkelijk de in de leidraad beschreven bouwvolgorde te volgen. Afwijking hiervan is niet uitgesloten, maar vereist een deugdelijke akoestische onderbouwing waaruit blijkt dat ook bij een andere fasering aan alle wettelijke en planologische geluidskaders kan worden voldaan.</p>
5.	Akoestiek versus grondgebonden programma	Hoe verhoudt de eis tot grondgebonden woningen zich tot het akoestisch advies om gestapelde bouw aan de randen toe te passen? Hierbij lijkt veld 18b zwaarder belast, maar ook veld 18a ondervindt geluidsbelasting door de rijkswegen. Geldt dit advies daarom ook voor veld 18a?	Nee, veld 18a en veld 18b bestaan beiden enkel uit grondgebonden woningen met uitzondering van 1 appartementengebouw (sociale huur) in veld 18a zoals weergegeven in het Inrichtingsplan.
6.	Exacte demarcatie veld 18a / tenderpercelen	In meerdere stukken wordt verwezen naar geheel bouwveld 18, terwijl deze tender ziet op veld 18a en daarbinnen alleen De Schuurhoven, De Houthoven en De Groenhoven; Het Werkeiland en Het Tuindorp volgen separaat. Kunt u op één actuele tekening de exacte demarcatie van de tenderopgave aangeven, inclusief uitgeefbaar gebied, openbaar gebied, parkeerhoven, OID's, speelplekken, nutsvoorzieningen en raakvlakken met de door derden te realiseren 206 woningen?	<p>Deze exacte demarcatie is te zien in Bijlage X bij de Tenderleidraad en betreft alle gekleurde woningen binnen de stippellijn.</p> <p>Alle niet ingekleurde woningen binnen het deel aangegeven met de stippellijn (Veld 18a) worden gerealiseerd door derden. Alle niet ingekleurde woningen buiten het gebied aangegeven met de stippellijn vormen veld 18b. De demarcatie tussen veld 18a en veld 18b is tevens terug te zien in bijlage IX.</p> <p>Het uitgeefbaar gebied is zichtbaar in bijlage XIII.</p> <p>Samen met het Inrichtingsplan Bijlage VI waarop de OID's (enkel voor het appartementengebouw, geen onderdeel van deze tender), uitgeefbaar- en openbaargebied, speelplekken staan aangegeven geeft dit een totaalbeeld.</p>



7.	Hiërarchie tenderdocumenten	Kunt u de rangorde bevestigen tussen de tenderleidraad, Nota('s) van Inlichtingen, model optie-/koopovereenkomst, AV 2019, BKP, duurzaamheidsrichtlijnen, akoestisch onderzoek, inrichtingsplan en uitgiftetekeningen, voor het geval deze documenten onderling afwijken of tegenstrijdigheden bevatten?	<p>De Gemeente bevestigt de volgende rangorde voor het geval sprake is van afwijkingen of tegenstrijdigheden tussen de documenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Optieovereenkomst - Koopovereenkomst (zoals als model bij deze Nvl zijn gevoegd); 2. Tenderleidraad, inclusief de Nota('s) van Inlichtingen (waarbij een Nota van Inlichtingen altijd vóór gaat op de oorspronkelijke leidraad); 3. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019) en bijbehorende allonges; 4. Uitgiftetekeningen; 5. Inrichtingsplan; 6. Beeldkwaliteitsplan (BKP); 7. Richtlijnen duurzaamheid en ecologie; 8. Akoestisch onderzoek; 9. Winnende inschrijving. <p>Bij tegenstrijdigheden prevaleert steeds het hoger gerangschikte document boven het lager gerangschikte document.</p>
8.	Hardheid intentieovereenkomst belegger	De model-intentieovereenkomst vermeldt dat de belegger onder meer nog formele goedkeuring nodig kan hebben, overeenstemming over prijs/voorwaarden moet bereiken en niet verplicht is een turnkey koopovereenkomst te sluiten. Welke mate van zekerheid acht de gemeente minimaal vereist bij aanlevering van de intentieovereenkomst, en kan een voorbehoud van RvC/investeringscommissie tot ongeldigheid leiden?	Het betreft een intentie overeenkomst die een Gegadigde moet sluiten met een Belegger. De model-intentieovereenkomst die als bijlage bij de Tenderleidraad zit moet rechtsgeldig ondertekend zijn door de Belegger en de Belegger is conform artikel 4 op de hoogte van de uitgangspunten van de Tender en conformeert zich hieraan. Daarnaast is Belegger conform artikel 6 niet gehouden om een koopovereenkomst met Gegadigde te sluiten, maar is wel verplicht om inspanningen te plegen om te komen tot een turnkey koopovereenkomst voor de 91 woningen.
9.	Belegger / eigen beleggersrol	Indien de gegadigde zelf, dan wel via een groepsmaatschappij of gelieerd fonds, optreedt als belegger voor de 91 betaalbare huurwoningen: op welke wijze wordt dan voldaan aan de eis van een intentieovereenkomst met een Belegger, en welke stukken/zekerheden verlangt de gemeente om afname en langdurige exploitatie aan te tonen?	Indien de Gegadigde zelf, dan wel via een groepsmaatschappij of gelieerd fonds, optreedt als Belegger voor de 91 Betaalbare Huurwoningen, wordt voldaan aan de eis van een intentieovereenkomst met een Belegger als de model-intentieovereenkomst die als bijlage bij de Tenderleidraad zit rechtsgeldig ondertekend is door de Belegger.



			<p>In dat geval verlangt de gemeente ter verduidelijking minimaal een duidelijke beschrijving van de groepsstructuur en de rolverdeling tussen ontwikkelaar en belegger.</p> <p>Belangrijk aandachtspunt is dat de Belegger ook bijlage V "Verklaring bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie NED" van de Tenderleidraad rechtsgeldig ondertekend.</p>
10.	Woonrijp maken	<p>Kan worden bevestigd dat de Gemeente Almere zorgt draagt voor de aanleg van het openbaar gebied en dat de gegadigde geen andere bijdragen voor het woonrijp maken van het openbaar gebied verschuldigd is aan de Gemeente Almere en/of derden voor het woonrijp maken, anders dan de genoemde bijdragen in de stukken? Zo nee, welke werkzaamheden, betalingen en/of andere bijdragen worden van de gegadigde in het kader van het woonrijp maken van het openbaar gebied verwacht?</p>	<p>Ja, dit kunnen wij bevestigen.</p>
11.	Nieuwbouwopslag	<ol style="list-style-type: none"> In leidraad pagina 17 en de koopovereenkomst artikel 19 lid 9 wordt de zgn. nieuwbouwopslag benoemd. De leidraad stelt dat (gedurende de periode dat de nieuwbouwopslag van toepassing is) de maximale Kale Huurprijs mag worden verhoogd met 10%, terwijl de koopovereenkomst zegt dat de maximale Kale Huurprijs inclusief de 10% nieuwbouwopslag is. Dit is strijdig met elkaar. Welke van beide is leidend? De betaalbare huurwoningen zijn met minimaal 90 m² GBO groot en daarmee kostbaarder om te realiseren. Kan de nieuwbouwopslag voor deze huurwoningen in navolging van de leidraad van toepassing worden verklaard, waarbij (gedurende de periode dat de nieuwbouwopslag van toepassing is) de maximale huurprijs €1.228,07 + 10% = € 1.350,88 is (prijspeil 1 januari 2026)? De leidraad pagina 17 vereist naar artikel 22 lid 2 van de koopovereenkomst. Dit lijkt een foutieve verwijzing. 	<ol style="list-style-type: none"> Van strijdigheid is geen sprake. De tekst in de tenderleidraad ziet op de situatie waarin onduidelijk is of de nieuwbouwopslag kan worden toegepast. In artikel 19 lid 9 van de Koopovereenkomst geldt dat ervan uitgegaan wordt dat die nieuwbouwopslag wordt toegepast. Hierin voorziet de laatste zin van artikel 19 lid 9 van de model Koopovereenkomst waarin staat: "Indien de Koper gerechtigd is om voor een periode van twintig jaar de zgn. nieuwbouwopslag toe te passen, dan wordt waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over maximale Kale Huurprijs, dit geacht inclusief de 10% nieuwbouwopslag te zijn." Deze laatste zin in artikel 19 lid 9 is toegevoegd zodat Partijen weten hoe de term 'Kale Huurprijs' gelezen moet worden als Belegger hier gebruik van mag maken. Nee, de nieuwbouwopslag kan niet op voorhand van toepassing worden verklaard. Dit hangt samen met het gerealiseerde start bouw moment. Overigens is het geen eis dat de Betaalbare Huurwoningen minimaal 90 m² GBO groot zijn. Wel twee bouwlagen met één kap. De leidraad bevat inderdaad een verkeerde verwijzing. De juiste verwijzing moet zijn artikel 19 lid 2.
12.	Nieuwbouwopslag	<p>In leidraad pagina 17 en de koopovereenkomst artikel 19 lid 9 wordt de zgn. nieuwbouwopslag gekoppeld aan een uiterlijke start bouw op 1 januari 2028. Deze</p>	<p>Ja. Indien de landelijke regeling inzake de zgn. nieuwbouwopslag wordt verlengd, zal deze verlenging onverkort van toepassing zijn</p>



		landelijke regeling wordt mogelijk verlengd. Kan worden bevestigd dat in geval de periode waarin de zgn. nieuwbouwopslag wordt verlengd, deze verlenging ook van toepassing is op de Betaalbare Huurwoningen in deze tenderprocedure?	op de Betaalbare Huurwoningen binnen deze tenderprocedure. In dat geval wordt aangesloten bij de alsdan geldende landelijke wet- en regelgeving.
13.	Netcongestie	Het college van burgemeesters en wethouder heeft op 21 april 2026 de 'nieuwe netcongestieregeling gronduitgiften' vastgesteld. Kan worden bevestigd dat deze nieuwe regeling ook geldt voor de tenderprocedure/gronduitgifte van De Droogmakerij? Zo ja, kunnen de betreffende tekstdelen over netcongestie in de leidraad en overeenkomsten hierop worden aangepast?	Zie antwoord vraag 3.
14.	Competenties	Voor de referentie van competentie 2 geldt een minimale projectomvang van 50 huurwoningen voor of samen met een Belegger in één project. Zijn er nog nadere eisen aan het type woningen? Is bijvoorbeeld een project bestaande uit minimaal 50 appartementen ook toegestaan?	Er worden ten aanzien van deze (tweede) competentie geen nadere eisen gesteld aan het type woningen. Onder woningen worden hier zowel grondgebonden woningen als appartementen verstaan. Een referentieproject bestaande uit minimaal 50 appartementen wordt derhalve toegestaan, mits het project ook voldoet aan de overige gestelde eisen.
15.	Competenties	Voor de referentie van competentie 1 geldt een minimale projectomvang van 50 projectmatige grondgebonden rijwoningen. Vallen twee-onder-één-kapwoningen ook onder de definitie van grondgebonden rijwoningen?	Nee, twee-onder-éénkapwoningen zijn halfvrijstaande woningen en vallen niet onder de definitie van grondgebonden rijwoningen.
16.	Competenties	Voor de referentie van competentie 1 geldt een minimale projectomvang van 50 projectmatige grondgebonden rijwoningen. Vallen grondontsloten beneden-bovenwoningen (waarbij de voordeur van zowel de beneden als de bovenwoning op de begane grond zit) ook onder grondgebonden rijwoningen?	Nee, grondontsloten beneden-bovenwoningen worden aangemerkt als gestapelde woningen en vallen niet onder grondgebonden rijwoningen.
17.	Competenties	Voor de referentie van competentie 1 geldt een minimale projectomvang van 50 projectmatige grondgebonden rijwoningen. Wat wordt bedoeld met projectmatig?	Met projectmatig wordt bedoeld dat de woningen zijn ontworpen, ontwikkeld en gerealiseerd als één samenhangend project, collectief en planmatig, dus niet meerdere afzonderlijke projecten die bij elkaar 50 woningen beslaan.
18.	KVK	Bij de aanmelding van de selectiefase dient een uittreksel handelsregister KVK van maximaal drie maanden oud te worden ingediend. Wat wordt als peilmoment hiervoor gehanteerd? Datum publicatie selectiefase (10 april 2026), deadline indiening selectiefase (uiterlijk 12 juni 2026) of anders?	Het peilmoment is de datum van indiening van de Aanmelding in de selectiefase, dus uiterlijk 12 juni 2026. Niet de publicatiedatum van de selectiefase (10 april 2026).
19.	Woningbouwsegmentatie	In de Leidraad en concept koopovereenkomst wordt de woningbouwsegmentatie helder benoemd met 91 betaalbare huurwoningen en 38 betaalbare koopwoningen. Deze zijn helder af te leiden uit bijlage IX, X en XI. Deze kaarten met woningcategorieën en verdeling bouwvelden benoemen ook 22 woningen 'koop - middelduur - rij klein', 20 woningen 'koop - middelduur rij - midden' en 14 woningen 'koop - duur - rij groot'. In de leidraad en overeenkomsten zien we dit onderscheid niet terug. Kan nadere toelichting worden gegeven waarom in de bijlagen IX, X en XI dit onderscheid in de	Het onderscheid dat in bijlagen IX, X en XI wordt gemaakt tussen 'koop - middelduur - rij klein', 'koop - middelduur - rij midden' en 'koop - duur - rij groot' heeft geen betrekking op afzonderlijke contractuele of beleidsmatige woningbouwsegmenten, maar dient uitsluitend ter stedenbouwkundige en programmatische differentiatie.

		woningcategorieën 'koop - middelduur - rij klein', 'koop - middelduur rij - midden' en 'koop - duur - rij groot' is gemaakt en wat hiermee bedoeld wordt?	<p>Deze categorieën zijn opgenomen om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de onderlinge variatie in woninggrootte, beukmaat en diepte inzichtelijk te maken; • de stedenbouwkundige opzet en verdeling van woningtypen binnen Bouwveld 18A te borgen. <p>In de Tenderleidraad, Optieovereenkomst en Koopovereenkomst zijn deze woningtypen bewust samengenomen onder het overkoepelende segment met 56 'vrijesectorkoopwoningen', naast de expliciet gereguleerde categorieën 91 Betaalbare Huurwoningen en 38 Betaalbare Koopwoningen. Voor deze (22+20+14) 56 koopwoningen gelden geen afzonderlijke prijs- of exploitatierestricties vanuit de tender met uitzondering van de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 die als bijlage XVIII bij de Tenderleidraad is gevoegd.</p>
20.	Woningbouwsegmentatie	In de Leidraad en concept koopovereenkomst wordt de woningbouwsegmentatie helder benoemd met 91 betaalbare huurwoningen en 38 betaalbare koopwoningen. Deze zijn helder af te leiden uit bijlage IX, X en XI. Deze kaarten met woningcategorieën en verdeling bouwvelden benoemen ook 22 woningen 'koop - middelduur - rij klein', 20 woningen 'koop - middelduur rij - midden' en 14 woningen 'koop - duur - rij groot'. In de leidraad en overeenkomsten zien we dit onderscheid niet terug. Kan worden bevestigd dat op deze 56 woningen geen prijsregulering van toepassing is, ondanks de benaming 'middelduur' in de legenda van de bijlage?	Zie antwoord op vraag 19.
21.	Competenties	In de tenderleidraad wordt als geschiktheidseis gevraagd dat referentieprojecten in de afgelopen vijf jaar zijn opgeleverd. Is de gemeente bereid deze termijn te verruimen naar zeven jaar, zodat meer marktpartijen kunnen voldoen aan de referentie-eisen en daarmee de concurrentie en deelname aan de tender wordt vergroot?	Ja. De gemeente is bereid de termijn voor het opleveren van referentieprojecten te verruimen, zie bovenaan deze Nota van Inlichtingen.
22.	Belegger	In de leidraad wordt specifiek gevraagd om een "Belegger" voor de afname en exploitatie van de 91 betaalbare huurwoningen. Kan de gemeente bevestigen dat hieronder ook een woningcorporatie/toegelaten instelling in de zin van de Woningwet wordt verstaan, zodat ook samenwerkingen met corporaties mogelijk zijn en meer partijen zich kunnen aanmelden voor deze tender?	Ja. De gemeente bevestigt dat onder het begrip "Belegger" zoals gebruikt in de Tenderleidraad en de model-intentievereenkomst ook een woningcorporatie/toegelaten instelling in de zin van de Woningwet wordt verstaan. Dit volgt uit de definitie van Belegger in de tenderstukken.