

2^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 2^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 2^{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 derde Nota van Inlichtingen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is 1 juni 2026 gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
23.	Minimaal oppervlakte Betaalbare Huurwoningen	In de beantwoording van vraag 11 staat "Overigens is het geen eis dat de Betaalbare Huurwoningen minimaal 90 m ² GBO groot zijn." Op pagina 14 van de Selectieleidraad staat: "Voor de Betaalbare Huurwoningen hanteren wij twee minimale beukmaten: 4,80m en 5,40m en een minimum oppervlak van 90 m ² GBO, dit in verband met het relatief hoge aantal Betaalbare Huurwoningen. De Gemeente acht een minimum oppervlak en differentiatie in beukmaat hierdoor noodzakelijk." Geldt het minimale oppervlakte van 90 m ² GBO wel of niet voor de Betaalbare Huurwoningen?	Ja, er geldt een minimale oppervlakte van 90 m ² GO voor de Betaalbare Huurwoningen. De toevoeging bij het antwoord op vraag 11 sub 2 van de Nota van Inlichtingen d.d. 13 mei 2026 van: <i>"Overigens is het geen eis dat de Betaalbare Huurwoningen minimaal 90 m² GBO groot zijn. Wel twee bouwlagen met één kap."</i> is niet juist en komt dus te vervallen middels deze 2 ^e Nota van Inlichtingen.
24.	Woning categorieën	Wat is het verschil in maximale VON prijs per categorie? Is deze hetzelfde voor betaalbaar en middelduur?	Zie antwoord vraag 19 1 ^e Nota van Inlichtingen d.d. 13 mei 2026. Daarnaast zit er een verschil in voorwaarden tussen Betaalbare Koop en Betaalbare Huurwoningen. Zie hiervoor ook de Tenderleidraad, Optieovereenkomst en de Koopovereenkomst die bij de Tender zijn bijgevoegd.
25.	Prijs criterium	U geeft aan dat de optievergoeding minimaal € 1.500.00,- is. Klopt het dat de totale koopprijs van de grond daarmee niet vast is en wordt verhoogd naar minimaal € 24.175.000,- ?	Dat klopt. Naast de vaste koopprijs van € 22.675.000,- prijspeil 30 november 2027 vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting wordt in deze tender gewerkt met een minimale optievergoeding van € 1.500.000,-. De optievergoeding wordt zoals gesteld in de tender onlosmakelijk verbonden met de koopprijs (zie ook paragraaf 5.1

			van de tenderleidraad). In de inschrijffase worden partijen uitgenodigd om een bod uit te brengen op de optievergoeding. Dit bod wordt conform paragraaf 11.4 gewaardeerd met punten mits deze voldoet aan het minimum van € 1.500.000,-. Hiermee zou je kunnen concluderen dat de koopprijs en optievergoeding samen een minimum hebben van € 24.175.000,-.
26	Fasering	Is de gemeente, gelet op de huidige marktomstandigheden en het toenemende realisatierisico bij volledige grondafname vooraf, bereid medewerking te verlenen aan een gefaseerde afname van de gronden gekoppeld aan de daadwerkelijke fasering van de woningbouwontwikkeling en verkoop?	Nee, de gemeente brengt geen wijziging aan in de door beoogde levering(swijze) van de gronden.