

De Hofgaarden, Nobelhorst

Tenderprocedure met voorselectie Selectie- en Inschrijvingsfase

Referentienummer 19937273
Datum 24 augustus 2026



Versie	001
Status	Definitief
Tekstgedeelte	38 pagina's
Aantal bijlagen	24
Opgesteld door	GO
Bestandsnaam	Tenderleidraad – Selectie en Inschrijvingsfase

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	4
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	4
1.2	Project in vogelvlucht	4
1.3	Tenderprocedure	5
1.4	Definities	5
1.5	Communicatie via TenderNed en contactpunt	7
1.6	Fouten, omissies en tegenstrijdigheden	7
1.7	Planning	8
1.8	Leeswijzer	9
2	De opgave	10
2.1	Nobelhorst & De Hofgaarden	10
2.2	Ambities eigentijds tuindorp	11
2.3	Programma & ontwikkelopgave	12
2.4	Sociale cohesie	14
2.5	Openbare ruimte en parkeren	16
2.6	Duurzaamheid	16
2.7	Omgevingsplan en geluid	17
2.8	Gebiedsbranding	18
3	Omschrijving van de overeenkomsten	19
3.1	Aard en omvang van de overeenkomsten	19
3.2	Plaats te verkopen object	19
3.3	Koopsom, gefaseerde levering en indexering	19
3.4	Geen btw en geen overdrachtsbelasting	19
3.5	Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden	19
3.6	Netcongestie	20
3.7	Planning project	20
4	Selectiefase	22
4.1	Aanmeldingsvereisten	22
4.2	Selectiecriteria	23
4.3	Deel 1 – Aanmelding	23
4.4	Deel 2 – Referenties	24
4.5	Deel 3 – Reflectie op de opgave	26
4.6	Procedure en beoordeling	27
5	Inschrijvingsfase	30
5.1	Dialogogronde	30
5.2	Inschrijvingsvereisten	30
5.3	Gunningscriteria en beoordelingsrichtlijn	31
5.4	Deel 1 – Eigentijds Tuindorp	32
5.5	Deel 2 – Duurzaamheid	34
5.6	Deel 3 – Prijs	35
5.7	Procedure en beoordeling	36

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
I. Inschrijvingsbiljet De Hofgaarden	Word-bestand
II. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
III. Referentieformulier	Word-bestand
IV. Intentieovereenkomst met belegger	pdf-bestand
V. Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'	pdf-bestand
VI. Concept Optieovereenkomst	pdf-bestand
VII. Concept Koopovereenkomst	pdf-bestand
VIII. Concept Wachtkamerovereenkomst	pdf-bestand
IX. Beeldkwaliteitsplan De Hofgaarden Nobelhorst veld 28/29 d.d. oktober 2025	pdf-bestand
X. Aanvullingen op Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan	pdf-bestand
XI. Diverse kaarten de Hofgaarden: - Uitgiftevlekken en woningaantallen - Vierkante meters uitgeefbaar (circa) - Fasering en nummering	pdf-bestand
XII. Inrichtingsplan en profielen d.d. maart 2026	Pdf-en dwg -bestand
XIII. Plan kabels en leidingen Bouwveld 28 en 29	Pdf-bestand
XIV. SO-planvorming fase 5 Goede Stede	pdf-bestand
XV. Toelichting op de openbare ruimte in het Inrichtingsplan	pdf-bestand
XVI. Parkeertabel	Excel-bestand
XVII. Keuzemenu Groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen	pdf-bestand
XVIII. Quickscan geluid De Hofgaarden	pdf-bestand
XIX. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
XX. Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf -bestand
XXI. Merkboek Nobelhorst d.d. april 2023	pdf-bestand
XXII. Huisstijl handboek Nobelhorst	pdf-bestand
XIII. Gebiedsbranding Nobelhorst	pdf-bestand
XIV. Inspiratieboek Nobelhorst	pdf-bestand

1 ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de tenderleidraad voor het sluiten van een Optieovereenkomst en daaropvolgende Koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) voor de uitgifte van bouwgrond bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 279 woningen in 'De Hofgaarden' in Nobelhorst te Almere.

De gemeente Almere (hierna: Gemeente) hanteert hiervoor een tenderprocedure met voorselectie. De procedure is opgedeeld in twee fasen: een Selectiefase en een Inschrijvingsfase. Geïnteresseerde partijen kunnen in de Selectiefase een verzoek indienen om te worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase door middel van het indienen van een verzoek tot deelneming (hierna: Aanmelding).

De Gemeente is voornemens (maximaal) drie Gegadigden te selecteren voor de Inschrijvingsfase. De Inschrijver die in de Inschrijvingsfase de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding heeft ingediend komt in aanmerking voor gunning van de Optieovereenkomst.

1.2 Project in vogelvlucht

De Hofgaarden betreft de uitgifte van bouwgrond voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 279 woningen in veld 28 en 29 van Nobelhorst, gelegen in Almere Hout. Het plangebied, De Hofgaarden genoemd, maakt onderdeel uit van Nobelhorst fase 5, de uitbreidingsfase van het 'dorp' Nobelhorst. De ontwikkeling moet aansluiten bij de dorps structuur, schaal en identiteit van de rest van Nobelhorst.



Figuur 1. Vogelvlucht van De Hofgaarden (bouwveld 28 en 29) in Nobelhorst fase 5. Bron: Beeldkwaliteitsplan De Hofgaarden.

De ambitie voor De Hofgaarden is het realiseren van een eigentijds tuindorp: een samenhangende woonwijk met een sterke hoofdstructuur van water, groen en routes, waarbinnen kleinschalige buurten met een eigen identiteit ontstaan. De ontwikkeling moet bijdragen aan de voor Nobelhorst zo bekende sociale cohesie, een herkenbaar dorpsbeeld en een duurzame leefomgeving. Het stedenbouwkundig en architectonisch kader voor de ontwikkeling is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan De Hofgaarden (bijlage IX) en de aanvulling daarop (juni 2026). De Gemeente legt voor deze ontwikkeling de openbare ruimte aan op basis van het Inrichtingsplan (maart 2026, zie bijlage XII) en levert bouwrijpe gronden aan.

De Gemeente zoekt één ontwikkelpartij (of een combinatie van partijen) die de schaal en complexiteit van de opgave aankan en zich op meer richt dan het realiseren van het vastgoed. Van de partij wordt verwacht

dat zij verantwoordelijkheid neemt voor de kwaliteit van de wijk als geheel en dat zij ook na realisatie van het vastgoed betrokkenheid toont bij het functioneren van het gebied.

1.3 Tenderprocedure

De gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend is gemaakt op de website van de Gemeente en op TenderNed. Deze tenderprocedure is een op maat gemaakte procedure en bestaat uit twee fases: een Selectiefase en een Inschrijvingsfase.

In de Selectiefase mag iedere gegadigde die voldoet aan de gestelde eisen een aanmelding indienen, bestaande uit referenties ten aanzien van beeldkwaliteit, duurzaamheid en afzet aan een Belegger. Ook vragen we gegadigden om een reflectie op de opgave in te dienen, om te laten zien hoe ze aankijken tegen de opgave en de ambities. De beoordelingscommissie selecteert op basis hiervan maximaal drie gegadigden die inhoudelijk en qua visie het beste passen bij de ambities voor De Hofgaarden.

De drie geselecteerde Gegadigden worden in de tweede fase, de Inschrijvingsfase, uitgedaagd om een kwalitatief sterk en onderscheidend plan met bijbehorende bieding op te stellen. De Inschrijving wordt beoordeeld op de mate waarin het plan beantwoordt aan de ambities voor het eigentijds tuindorp (beeldkwaliteit en sociale cohesie), duurzaamheid en de hoogte van het Optiebod.

Deze tenderprocedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Op de tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en 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 in de Selectiefase 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 en Koopovereenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Gegadigden/Inschrijvers geen aanspraken op de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst, verlies aan referentie, gederfde winst of andere schade jegens de Gemeente worden ontleend. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de tenderprocedure stop te zetten met opgaaf van redenen.

1.4 Definities

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

Aanmelding	het inzenden van een aanvraag tot deelneming aan de tenderprocedure
Aw 2012	Aanbestedingswet 2012
Bouwkavel(s)	Het of de (te verkopen) perce(e)l(en) grond dat/die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komt
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 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 m2 GO voor 1 laag met een kap en minimaal 70 m2 GO voor 2 lagen met een kap per Woning met een V.O.N.-prijs Betaalbare Koop van maximaal € 420.000,- (zegge: vierhonderdtwintigduizend euro), prijspeil 1 januari 2026 per Woning
Gegadigde	ondernemer (natuurlijke persoon of rechtspersoon) of combinatie van ondernemers die een correcte en volledige Aanmelding heeft ingediend in de Selectiefase
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) of combinatie van ondernemingen die een Inschrijving doet of heeft gedaan. Let op! Bij definitieve gunning komt de Optieovereenkomst tot stand. Het is <u>niet</u> 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 in de Inschrijvingsfase
Inschrijvingsfase	de tweede fase van de tenderprocedure waarin de drie Geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd om een Inschrijving te doen om mee te dingen in de verkoop van de Bouwkavels
Koper	de winnende Inschrijver met wie de Gemeente (door definitieve gunning en door gebruik te maken van de optie) de Koopovereenkomst sluit
Koopovereenkomst	de overeenkomst tot uitgifte van veld 28 en 29 'De Hofgaarden' in Nobelhorst te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 279 woningen op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet
Koopwoning(en)	de woning(en) die op de Bouwkavel(s) worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor de verkoop aan Particuliere koper(s)/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning
Openbaar gebied	alle delen van het Plangebied die niet beoogd worden om als Bouwkavels te worden uitgegeven aan de Koper dan wel aan een derde en welke openbaar toegankelijk zijn
Optienemer	de winnende Inschrijver die met de Gemeente door definitieve gunning de Optieovereenkomst sluit
Optieovereenkomst	de overeenkomst die de rechten en plichten beschrijft behorend bij het Optierecht op de velden 28 en 29 in De Hofgaarden
Optierecht	het recht van de Optienemer op de totstandkoming van een Koopovereenkomst met betrekking tot de Bouwgrond, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Optieovereenkomst en bijbehorende Koopovereenkomst
Optievergoeding / Optiebod	het bedrag dat de Inschrijver biedt voor de optie om woningen te ontwikkelen
Particuliere koper(s) / Eindgebruiker(s)	een natuurlijke persoon die een woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven
Selectiefase	de eerste fase van de tenderprocedure, waarin geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd tot het indienen van een aanmelding en waarin maximaal drie gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	verklaring die als bijlage II bij deze tenderleidraad is gevoegd, waarin Gegadigde 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

V.O.N.-prijs	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 van de Betaalbare Koopwoning
Woningcorporatie	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
	Een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet

1.5 Communicatie via TenderNed en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling. Contactpersoon voor deze procedure is: mevr. M. Möhlmann (tendersgebiedsontwikkeling@almere.nl). Indien er een storing is in TenderNed is team Inkoop & Subsidie te bereiken via het algemene telefoonnummer van Gemeente Almere: 14 036.

Het is niet toegestaan personen in de organisatie van de Gemeente in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed. Het is niet toegestaan inzake de tender rechtstreeks te communiceren met andere medewerkers van de Gemeente. Indien dit verbod wordt overtreden en de Gemeente van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van de tenderprocedure.

1.6 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 Inschrijver hiervan tijdig vóór het sluiten van de aanmeld- of inschrijvingstermijn melding te maken bij de Gemeente, zodat de Gemeente dit, indien nodig, tijdig kan herstellen. Indien 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.

Daarenboven hanteert de Gemeente een algemene vervaltermijn: indien de Inschrijver niet uiterlijk 5 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 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 Inschrijver om onverwijld een kort geding aanhangig te maken, indien en zodra duidelijk is dat 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.

1.7 Planning

De volgende indicatieve planning voor de tenderprocedure wordt in acht genomen. De planning kan lopende de procedure door de Gemeente gewijzigd worden.

Datum	Activiteit Selectiefase
10 juli 2026	Publicatie vooraankondiging op TenderNed
24 augustus 2026	Publicatie tenderstukken op TenderNed
25 september 2026 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
7 oktober 2026	Verzenden Nota van Inlichtingen
4 november 2026 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen
18 november 2026	Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 7 kalenderdagen)
Uiterlijk 5 werkdagen na selectiebeslissing	Diverse stukken waaronder Intentieovereenkomst en Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie' zie paragraaf 4.6.4
25 november 2026	Definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot Inschrijving

Datum	Activiteit Inschrijvingsfase
9 december 2026	Start Inschrijvingsfase
13 januari 2027 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
27 januari 2027	Verstreking Nota van Inlichtingen 1
10 februari 2027	Dialogogronde
26 februari 2027	Verstreking Nota van Inlichtingen 2 (indien van toepassing)
26 maart 2027 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen
6 april 2027	Presentaties Inschrijvingen
20 april 2027	Gunningbeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)
30 april 2027	Definitieve gunningbeslissing en totstandkoming Optieovereenkomst

Datum	Activiteit Optietermijn
30 april 2027 (bij definitieve gunning)	Bij definitieve gunning komt Optieovereenkomst tot stand
30 dagen na definitieve gunning	Betaling Optievergoeding
Mei 2027	Startoverleg ontwikkelteam, architect en beeldkwaliteitsteam
Uiterlijk 31 augustus 2027	Indiening VO fase 1

December 2027	Indiening DO fase 1 inclusief uitwerking duurzaamheid en sociale cohesie
Januari 2028	Definitieve toets DO fase 1 door Q-team Nobelhorst
Januari 2028	Aanvraag Omgevingsvergunning gericht op bouwen fase 1
Uiterlijk 15 maart 2028	Sluiten Koopovereenkomst
Datum	Activiteit Koopovereenkomst
1 april 2028 (fase 1) 1 oktober 2028 (fase 2) 1 april 2029 (fase 3) 1 oktober 2029 (fase 4)	Levering Onroerende Zaak in vier fases
Voor iedere leveringsfase	Uitwerking SO – VO – DO
Voor iedere leveringsfase	Positief advies Beeldkwaliteitsteam op DO
Voor iedere leveringsfase	Aanvraag en verkrijgen benodigde omgevingsvergunning bouwen
Na oplevering eerste woning	Start vijfjarige programmering buurtkamer en buurtschap
Vijf jaar na oplevering eerste woning	Overdracht programmering en beheer aan zelfstandig buurtschap

1.8 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 24 bijlagen:

1. Hoofdstuk 1: inleiding.
2. Hoofdstuk 2: nadere omschrijving van de opgave.
3. Hoofdstuk 3: omschrijving van de te leveren Bouwkavels en te sluiten overeenkomsten.
4. Hoofdstuk 4: beschrijving van de Selectiefase.
5. Hoofdstuk 5: beschrijving van de Inschrijvingsfase.

2 DE OPGAVE

In dit hoofdstuk wordt de opgave beschreven en wordt inzicht gegeven in de context, ambities en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van De Hofgaarden. Dit hoofdstuk vormt de inhoudelijke basis voor de Inschrijving.

2.1 Nobelhorst & De Hofgaarden

Nobelhorst is het dorp van Almere: een wijk waar het buitenleven centraal staat, waar bewoners elkaar kennen en waar ruimte is voor initiatief. In de afgelopen jaren is Nobelhorst uitgegroeid tot een herkenbaar en geliefd dorp, met een sterke en consistente identiteit. Deze identiteit is opgebouwd rond een vijftal kernwaarden:

1. buitenleven
2. met elkaar
3. kleinschalig & gevarieerd
4. elke buurt heeft een eigen verhaal
5. aandacht voor details

Dit heeft geleid tot een woonmilieu dat niet alleen fysiek sterk is, maar waar ook sociale cohesie een vanzelfsprekend onderdeel vormt van het dagelijks gebruik.



Figuur 2. Links: de ligging van Almere Hout Noord. Rechts: ligging Nobelhorst en bedrijventerrein Twentse kant.

Kenmerkend voor deze sociale cohesie in Nobelhorst is de opzet in zogenoemde buurtschappen. Dit zijn deelgebieden van 300 tot 400 woningen, die elk een eigen schaal, identiteit en organisatie kennen. Volgens de filosofie van Nobelhorst beschikken deze buurtschappen over een eigen buurtkavel, met daarop de mogelijkheid voor het bouwen van een buurtschuur: een fysieke plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren.

Deze opzet draagt bij aan ontmoeting, betrokkenheid en het ontstaan van sociale netwerken binnen de buurt. Bewoners spelen een actieve rol in hun woonomgeving en er is sprake van een sterke sociale samenhang. Dit uit zich onder andere in initiatieven en activiteiten zoals buurtfeesten, de Nobel Run en de intocht van Sinterklaas. Bewoners kennen elkaar, maken samen gebruik van de openbare ruimte en dragen gezamenlijk bij aan het functioneren van hun buurt.



Figuur 3. Luchtfoto van fase 5 met de indicatieve ligging van de 6 bouwvelden waar een kleine 1.200 woningen moeten komen¹. De Hofgaarden bestaat uit veld 28 en 29.

Het principe van buurtschappen en gemeenschapsvorming vormt een belangrijke inspiratie voor de ontwikkeling van De Hofgaarden. In fase 5 houden we dit principe in stand, maar de manier waarop het in dit gebied wordt toegepast en doorontwikkeld maakt onderdeel uit van de opgave. In de uitbreiding van Nobelhorst fase 5 is het van belang dat deze kwaliteit vanaf de eerste ontwikkeling wordt meegenomen.

Met fase 5 wordt Nobelhorst verder uitgebreid. Deze uitbreiding kent een andere context en een hogere dichtheid dan de eerdere fases van Nobelhorst. De toevoeging van 1.500 woningen, met meer nadruk op betaalbaarheid (40%), sociaal (35%) en diversiteit in woningtypen en doelgroepen, leidt tot een ander profiel. De opgave ligt daarmee in het combineren van deze hogere dichtheid met het behouden van de dorpschaal, overzicht en leefkwaliteit.

De Hofgaarden (bouwvelden 28 en 29) is het eerste te ontwikkelen deel van fase 5. Dit gebied zet daarmee de toon voor de verdere ontwikkeling van fase 5. De Hofgaarden ligt aan de rand van het bestaande Nobelhorst, grenst aan het Stadsbos Almeerderhout en het toekomstige bedrijventerrein Twentsekant (nu nog agrarisch gebied), en vormt daarmee een duidelijke overgang tussen dorp, landschap en toekomstige stedelijke ontwikkeling.

De ambitie voor De Hofgaarden is het realiseren van een eigentijds tuindorp: een samenhangende woonwijk met een duidelijke hoofdstructuur, een sterke ruimtelijke identiteit en buurten met een eigen karakter. Tegelijkertijd wordt verwacht dat De Hofgaarden direct als volwaardig onderdeel van Nobelhorst functioneert en bijdraagt aan de bestaande kwaliteiten van het dorp.

In de volgende paragrafen wordt deze ambitie nader uitgewerkt en worden de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling beschreven.

2.2 Ambities eigentijds tuindorp

De Hofgaarden is een eigentijdse vertaling van het klassieke tuindorp. Historische tuindorpen kenmerkten zich door een groene, kleinschalige opzet en een sterke sociale samenhang. Deze uitgangspunten vormen de

¹ N.B. Veld 18 valt gedeeltelijk in fase 5 en gedeeltelijk in fase 3 van Nobelhorst. 300 woningen in veld 18 worden toegekend aan fase 5.

inspiratie voor De Hofgaarden, zonder dat wordt gestreefd naar een letterlijke of historiserende uitwerking (zie het Inspiratieboek, bijlage XXIV).

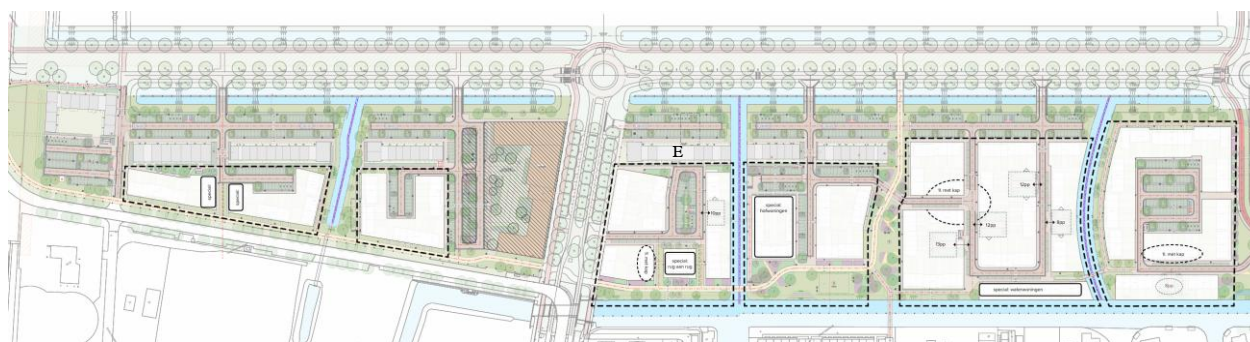
De ontwikkeling wordt gekenmerkt door een duidelijke hoofdstructuur van groen, water en routes, waarbinnen buurten ontstaan met een eigen identiteit en schaal. Architectuur en openbare ruimte versterken elkaar en dragen bij aan een herkenbaar en samenhangend geheel. De ambitie is een woonmilieu te realiseren waarin ontmoeting vanzelfsprekend is, bewoners zich verbonden voelen en waar ruimte is voor initiatief en gezamenlijke activiteiten. Deze ambitie komt tot uitdrukking in zowel de ruimtelijke opzet als in de manier waarop de wijk gebruikt en georganiseerd wordt.

Het beeldkwaliteitsplan De Hofgaarden (bijlage IX) vormt het stedenbouwkundige en architectonische kader voor de ontwikkeling. Het inrichtingsplan (bijlage XII) is vastgesteld en legt de structuur, inrichting en de profielen van de openbare ruimte vast. Daarmee geeft het inrichtingsplan uitdrukking aan de ruimtelijke opzet en het raamwerk van het gebied.

De ontwerpopgave voor het eigentijds tuindorp ligt daarmee in het uitteefbare deel zijnde de Bouwkavels. Binnen deze Bouwkavels wordt van Inschrijvers verwacht dat zij invulling geven aan de samenhang tussen bebouwing, buitenruimte en gebruik, en daarmee bijdragen aan het karakter en de kwaliteit van het tuindorp, in aansluiting op het vastgelegde raamwerk van de openbare ruimte.

2.3 Programma & ontwikkelopgave

De totale opgave van De Hofgaarden omvat maximaal 568 woningen, verdeeld over drie verschillende ontwikkelstromen binnen het gebied. Deze ontwikkelstromen worden parallel aan elkaar ontwikkeld en hebben invloed op elkaar, zowel ruimtelijk als in de fasering van het project.



Figuur 4. Visualisatie van de opgave in de Hofgaarden. Links veld 28 en rechts veld 29. In wit de voorliggende opgave, in grijs de gestapelde opgave van GoedeStede en oranje gearceerd de basisschool. Bron: bijlage XI, diverse kaarten.

2.3.1 Ontwikkelstroom 1: sociale woningbouw GoedeStede

De eerste ontwikkelstroom betreft het gestapelde deel (grijs in bovenstaand figuur). Dit wordt gerealiseerd door woningcorporatie GoedeStede in de vorm van sociale huurwoningen en Betaalbare Huurwoningen, ondergebracht in zeven appartementengebouwen. Binnen die zeven gebouwen wordt ingezet op verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, mensen met vitale beroepen, senioren en gezinnen. Het ontwerp van deze ontwikkeling is al grotendeels uitgewerkt. De verwachting is dat er voorafgaand aan de Inschrijvingsfase een Definitief Ontwerp beschikbaar is en aan Gegadigden beschikbaar kan worden gesteld. In bijlage XIV zijn een aantal beelden van het SO beschikbaar gesteld.

In de plint van gebouw E (zie figuur 4) in veld 29 is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke functies. Een deel van deze plint, ongeveer 160 m² vvo, is bestemd voor de realisatie van een buurtkamer. Deze buurtkamer gaat een rol spelen in de sociale structuur van de wijk en is onderdeel van de opgave. Binnen dezelfde plint, maar buiten de eerdergenoemde 160 m², is aanvullend ongeveer 100 m² vvo gereserveerd als huiskamer voor primair de bewoners van de appartementengebouwen van GoedeStede. Deze ruimte kan ook gebruikt worden door andere doelgroepen van GoedeStede in het gebied. GoedeStede heeft de ambitie uitgesproken om op termijn te onderzoeken of deze ruimte gecombineerd kan worden met de buurtkamer of dat er een wederzijdse relatie kan ontstaan tussen beide functies.

De overige 200 m² in de plint van gebouw E hebben op dit moment nog geen functie. De Gemeente en de Woningcorporatie beogen een maatschappelijke plint, maar de uitwerking hiervan is nog niet afgerond. In de zomer en het najaar van 2026 werkt de gemeente aan één samenhangende visie voor de verschillende ruimten. Deze visie wordt voorafgaand aan de Inschrijvingsfase gedeeld met Gegadigden zodat de gevraagde visie en aanpak in de Inschrijving in balans zijn met de rest van de plint.

GoedeStede gaat de appartementengebouwen fabrieksmatig realiseren. De verwachting is dat de zeven appartementengebouwen vanaf start bouw (begin 2028) in 1,5 jaar allemaal gebouwd en opgeleverd zijn.

2.3.2 *Ontwikkelstroom 2: basisschool*

De tweede ontwikkelstroom betreft de realisatie van de vijfde basisschool (in de eindsituatie) in Nobelhorst met kinderopvang en buitenschoolse opvang. De Woudreus, op dit moment gehuisvest in een tijdelijk gebouw aan de Rosalind Franklinweg in Nobelhorst, gaat deze school betrekken.

Het schoolplein blijft publiek toegankelijk en wordt ingericht als een centrale speelplek binnen het gebied. Het ontwerptraject van de school is nog in ontwikkeling. De inrichting van de directe openbare ruimte (schoolplein en Kiss & Ride strook langs het schoolplein) rondom de school is afhankelijk van dit ontwerp en om die reden in het inrichtingsplan gearceerd weergegeven.

Door de verdere uitwerking van het schoolontwerp ontstaat naar verwachting ruimte voor een aanvullende kavelontwikkeling. Deze ontwikkeling valt buiten de scope van de voorliggende tender. De mogelijke invulling wordt meegenomen in de samenhangende visie voor de maatschappelijke functies in het gebied, waaronder de plint van gebouw E. Deze visie wordt, zoals eerder aangegeven, voorafgaand aan de Inschrijvingsfase gedeeld met Gegadigden.

2.3.3 *Ontwikkelstroom 3: ontwikkelopgave grondgebonden woningen*

De derde ontwikkelstroom betreft de ontwikkeling van maximaal 279 grondgebonden woningen. Dit onderdeel maakt deel uit van deze tender en vormt de ontwikkelopgave voor de Inschrijver. Van deze woningen wordt een substantieel deel, namelijk 149 woningen gerealiseerd in het betaalbaar segment, volgens het programma voor Nobelhorst fase 5. Binnen dit segment wordt onderscheid gemaakt tussen Betaalbare Koopwoningen en Betaalbare Huurwoningen. De Betaalbare Huurwoningen moeten voldoen aan de voorwaarden uit de Koopovereenkomst, in lijn met de gemeentelijke verordening. Voor de Betaalbare Koopwoningen geldt dat deze moeten voldoen aan de voorwaarden uit de Koopovereenkomst, de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 en de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019.

Van de maximaal 279 grondgebonden woningen moeten minimaal 50 woningen als Betaalbare Koopwoningen en minimaal 50 woningen als Betaalbare Huurwoningen worden gerealiseerd. Voor de resterende 49 woningen binnen het betaalbare segment kan de Inschrijver passend binnen de ambities voor het gebied zelf een nadere keuze maken tussen Betaalbare Koopwoningen of Betaalbare Huurwoningen. De overige 130 woningen betreffen vrijesector Koopwoningen.

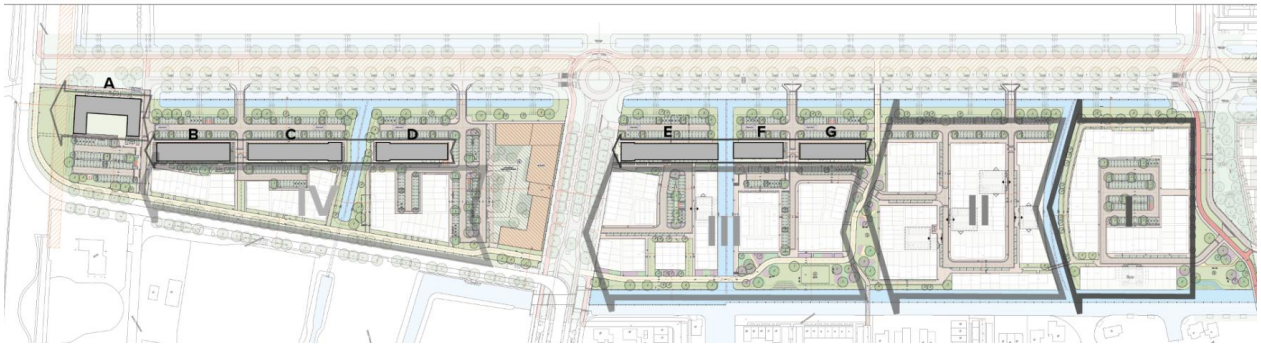
2.3.4 *Fasering*

De ontwikkeling van Nobelhorst (fase 5, fase 4 zuid en fase 4 noord) verloopt gefaseerd volgens de programmeerplanning. Deze planning gaat uit van het principe bouwveld voor bouwveld, waarbij ongeveer elke vier maanden een bouwveld bouwrijp wordt gemaakt. Naar verwachting is bouwveld 29 in het eerste kwartaal van 2028 bouwrijp en volgt bouwveld 28 in het tweede kwartaal van 2028. De ontwikkelrichting loopt daarmee van rechts naar links.

Zodra bouwveld 29 bouwrijp is, start GoedeStede gelijk met de bouw en ontwikkelt het plan van rechts naar links, startend aan de oostzijde van veld 29 met gebouw G en werkend richting de westzijde van veld 28 (gebouw A). Voor de grondgebonden woningen wordt dezelfde ontwikkelrichting aangehouden.

De realisatie en afname van de gronden voor de grondgebonden woningen vinden gefaseerd plaats in vier tranches. De fasering en tranche-indeling zijn weergegeven in figuur en de onderstaande tabel en verder uitgewerkt in de Koopovereenkomst. De genoemde data zijn uiterste data; het staat de Inschrijver vrij de gronden eerder af te nemen.

Ontwikkelrichting en nummering
Hofgaarden bouwvelden 28 + 29



Figuur 5: fasering uitgifte. De ontwikkelrichting is van rechterzijde bouwveld 29 naar linkerzijde bouwveld 28. Bron: bijlage XI, diverse kaarten.

Fase	Uiterste datum notarieel transport
Eerste Fase	1 april 2028
Tweede Fase	1 oktober 2028
Derde Fase	1 april 2029
Vierde Fase	1 oktober 2029

Binnen het plan hangen de verschillende ontwikkelstromen ruimtelijk en uitvoeringstechnisch nauw met elkaar samen. Dit vraagt om een integrale benadering, waarbij rekening wordt gehouden met onderlinge afhankelijkheden, onder meer in fasering en omgevingscondities.

Voor de Hofgaarden heeft de Gemeente een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Deze verkaveling werkt de belangrijkste stedenbouwkundige principes voor de Hofgaarden uit, maar ligt niet volledig vast. Het is goed denkbaar dat marktpartijen en/of door hen ingeschakelde architecten verbeteringen voorstellen die het concept van een eigentijds tuindorp versterken. Binnen de uitgeefbare velden is daarom ruimte om het programma naar eigen inzicht te verdelen, zolang dit bijdraagt aan de ambitie van een eigentijds tuindorp en leidt tot een samenhangend en overtuigend plan. Binnen de gestelde randvoorwaarden ligt de ontwerpogave daarmee nadrukkelijk in het vormgeven van de buurten, de positionering van de woningen en de aansluiting op het totale plan.

De Gemeente wijst erop dat het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte is vastgesteld en de basis vormt voor de civieltechnische uitwerking, waaronder het definitieve plan Kabels en Leidingen. Partijen dienen er rekening mee te houden dat wijzigingen in het plan Kabels en Leidingen in beginsel niet mogelijk zijn. Dit betekent onder meer dat de oriëntatie van de woningen en de positionering van de entrees, volgens het Bouwbesluit, moeten aansluiten op de tracés uit het definitieve K&L-plan. Het definitieve plan Kabels en Leidingen is opgenomen als bijlage XIII. Het rioleringsplan zal bij de start van de Inschrijvingsfase worden gedeeld met Gegadigden.

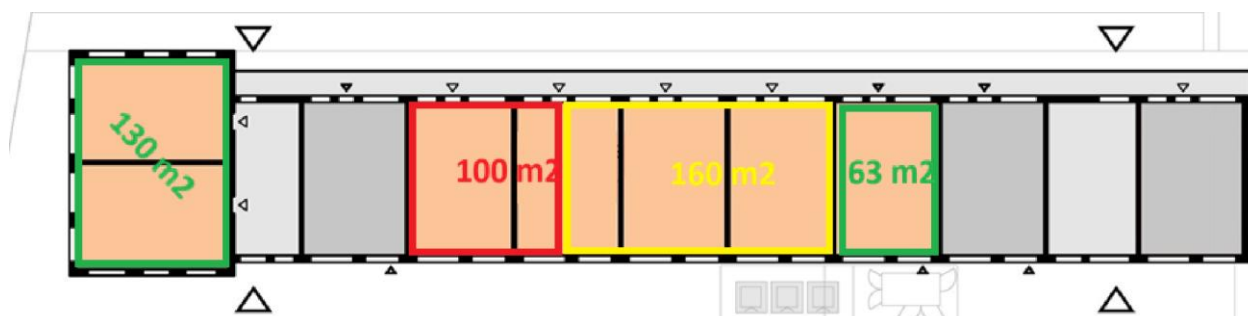
2.4 Sociale cohesie

Sociale cohesie is een kernambitie voor De Hofgaarden. Bewoners moeten zich snel verbonden voelen met elkaar en met Nobelhorst. De ambitie is een wijk waar ontmoeting en gemeenschapsvorming vanzelfsprekend zijn, passend bij het eigentijdse tuindorp: groen, nabijheid en menselijke maat, gecombineerd met voorwaarden die bewoners stimuleren elkaar te ontmoeten en samen invulling te geven aan hun leefomgeving.

In De Hofgaarden komen verschillende doelgroepen, inkomensgroepen en woningtypen samen, met veel sociale en betaalbare huur- en koopwoningen. Die diversiteit biedt kansen, maar vraagt vanaf het begin om inzet op samenhang en verbondenheid. Sociale cohesie wordt daarom niet pas na oplevering, maar al vanaf de start actief opgebouwd, bijvoorbeeld door het gebied vóór of tijdens de bouw te positioneren en te activeren.

Deze ambitie is verankerd in de stedenbouwkundige opzet, met groen, water, verblijfsplekken, hoven en de dorpsroute als dragers voor langzaam verkeer en ontmoeting. Sociale cohesie vraagt daarnaast om een bewuste aanpak in ontwerp, programmering en gebruik van de Bouwkavels. Het is daarmee een integrale opgave op het niveau van Bouwkavels, gebouw en buurt, zichtbaar in onder meer architectuur, overgangen tussen privé en openbaar, woningprogrammering, doelgroepenmix en de relatie met de Openbare Ruimte.

Ook organisatie en gebruik zijn belangrijk. Sociale cohesie ontstaat niet vanzelf en vraagt vooral in de eerste jaren om actieve inzet op ontmoeting en sociale netwerken. Daarom heeft de Gemeente in het ontwerptraject met GoedeStede gevraagd de plint van gebouw E vrij te houden voor een maatschappelijke invulling, waaronder een buurtkamer. Deze ruimte van ongeveer 160 m² VVO vormt een belangrijk ankerpunt voor ontmoeting en gemeenschapsvorming. De gemeente huurt de ruimte vanaf gereedkomen (verwacht begin 2029) minimaal tien jaar van GoedeStede en stelt deze om niet beschikbaar aan het op te richten buurtschap. De fysieke ruimte is daarmee geborgd; de programmering ligt vijf jaar vanaf oplevering van de eerste woning bij de Inschrijver. Doel is dat dit bijdraagt aan sociale cohesie en aan een zelfstandig, stevig en gezond buurtschap.



Figuur 6. De plint van gebouw E van GoedeStede. In geel de 160 m² van de buurtkamer, in rood de 100 m² voor de huiskamer en in groen de nog nader in te vullen (maatschappelijke) functies. De huis- en buurtkamer delen een keuken, pantry en toiletten. De ingetekende scheidingswanden kunnen nog worden aangepast.

Van Inschrijvers wordt verwacht dat zij gedurende vijf jaar na oplevering van de eerste woning invulling geven aan de inrichting, programmering en het gebruik van de buurtkamer. Dit omvat het volledige interieur, dat na vijf jaar overgaat naar het buurtschap. Ook betrekken zij bewoners actief bij activiteiten en initiatieven. Daarbij wordt toegewerkt naar gebruik en beheer dat op termijn door bewoners zelf kan worden gedragen.

Uitgangspunt is dat in De Hofgaarden een buurtschap ontstaat dat een dragende rol speelt in de sociale structuur van de wijk. Dit buurtschap hoeft bij de start nog niet volledig georganiseerd te zijn, maar is een resultaat waar in de eerste jaren gericht naartoe wordt gewerkt. Binnen twee jaar na afronding van de ontwikkeling wordt een werkend en veerkrachtig buurtschap verwacht, waarin bewoners zich organiseren, activiteiten initiëren en samen gebruikmaken van de buurtkamer en openbare ruimte.

Organisatie en financiering buurtschap

Om de opbouw van het buurtschap te ondersteunen, wordt bij de grondverkoop een bijdrage gevraagd in de vorm van entreegeld (zie Koopovereenkomst, bijlage VII). Per woning betaalt de Koper een startbijdrage van € 200,- ten behoeve van het buurtschap. Dit is de gebruikelijke werkwijze voor buurtschappen in Nobelhorst. Het bedrag is bedoeld als startkapitaal voor het op te richten buurtschap en niet voor de programmering van de buurtkamer. De bijdrage wordt per fase betaald en in depot gezet bij de notaris totdat het buurtschap formeel is opgericht.

De Gemeente initieert de formele oprichting van het buurtschapsbestuur. De Koper is primair verantwoordelijk voor de inhoudelijke opbouw en activering in de eerste jaren. Van de Koper wordt verwacht dat deze een trekkende en coördinerende rol vervult bij het opbouwen van het buurtschap, het activeren van bewoners en het organiseren van activiteiten, met als doel een organisatie die op termijn door bewoners zelf wordt gedragen. De Koper kan hiervoor een professionele organisatie of samenwerkingspartner inzetten, mits de verantwoordelijkheid voor het behalen van de doelstellingen bij de Koper blijft.

Deze bijdrage vormt, samen met de inzet van de Koper en eventuele andere middelen, de basis voor activiteiten en het versterken van sociale cohesie in de eerste jaren.

Programmering en fasering

De programmering van de buurtkamer en de activiteiten in de wijk ontwikkelen zich mee met de gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de fase voorafgaand aan oplevering van de eerste woningen;
- de opstartfase (vanaf oplevering eerste woning tot ongeveer 2 jaar daarna);

- de fase waarin de buurtkamer en het gebruik zich bestendigen (ongeveer 2–5 jaar);
- de fase waarin het buurtschap zelfstandig functioneert (na 5 jaar).

Van Inschrijvers wordt verwacht dat zij deze fasering benutten om stapsgewijs toe te werken naar een zelfstandig en duurzaam functionerend buurtschap na vijf jaar.

Jaarprogrammering en continuïteit

Om sociale cohesie duurzaam te ontwikkelen, wordt van de Koper verwacht dat deze gedurende vijf jaar actief stuurt op programmering en organisatie.

De Koper stelt jaarlijks, vanaf oplevering van de eerste woning, een jaarprogrammering op voor het daaropvolgende kalenderjaar. Deze bevat de voorgenomen activiteiten, doelen en bijbehorende financiële inzet van de ontwikkelende partij. De programmering sluit aan op de ingediende visie en het plan van aanpak voor sociale cohesie en draagt bij aan de verdere opbouw van het buurtschap. De jaarprogrammering en begroting vormen de basis voor afstemming met de gemeente. Zo blijft sociale cohesie een doorlopend proces met ruimte voor aanpassing en groei, met behoud van de oorspronkelijke ambities.

De wijze waarop sociale cohesie tot stand komt, wordt bewust niet volledig voorgeschreven. Van Inschrijvers wordt een samenhangende visie en aanpak verwacht, waarin ontwerp, programmering, gebruik en organisatie integraal zijn uitgewerkt en passen bij de doelgroep en het karakter van De Hofgaarden.

2.5 Openbare ruimte en parkeren

De openbare ruimte in De Hofgaarden is een belangrijke drager van de ruimtelijke en sociale kwaliteit. Het vastgestelde inrichtingsplan legt de structuur en inrichting van het gebied vast en vormt de basis voor het bouwrijp maken. Op basis daarvan is een kabels- en leidingenplan uitgewerkt (bijlage XIII) en wordt de komende periode een bestek opgesteld. Het beplantingsplan en speelplan worden later uitgewerkt. Bijlage XV bevat een nadere toelichting op de openbare ruimte.

De ontwerpopgave voor de Inschrijver ligt in de Bouwkavels en in de aansluiting van bebouwing en gebruik op de bestaande openbare ruimte. Voor de grondgebonden woningen betekent dit een zorgvuldige aansluiting op straten, hoven, groen en verblijfsplekken, met bijzondere aandacht voor de overgang tussen privé en openbaar en de oriëntatie van woningen op de openbare ruimte.

De parkeeroplossing maakt integraal deel uit van deze opgave. Parkeren wordt vrijwel volledig opgelost in de Openbare Ruimte, volgens de gemeentelijke parkeernormen en parkeerbalans. Bij enkele woningen in bouwveld 29 is parkeren op eigen terrein toegestaan (zie bijlage X).

De parkeerbalans moet altijd sluitend zijn. De programmatische invulling, waaronder de verdeling tussen Betaalbare Koopwoningen, Betaalbare Huurwoningen en Koopwoningen, beïnvloedt direct de parkeervraag. Ook de omvang en uitwerking van de woningen spelen daarbij een rol. Deze samenhang vormt een wezenlijk onderdeel van de ontwerpopgave. Bij de Inschrijving moet een sluitende parkeerbalans worden bijgevoegd in de vorm van de Parkeertabel (bijlage XVI).

Alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten door Koper worden afgekocht voor € 2.992,- per parkeerplaats, exclusief btw. De afkoop wordt per fase betaald bij Notarieel Transport.

De parkeerhavens uit het inrichtingsplan maken deel uit van het Openbaar Gebied en niet van de Bouwkavels. Ze blijven in beginsel gehandhaafd, maar kunnen binnen de aangegeven marges beperkt worden verschoven. Het laten vervallen van parkeerhavens is niet toegestaan, behalve op de vlek waar parkeren op eigen terrein is toegestaan. Zie bijlagen X en XI voor de ligging en maximale verschuivingsruimte.

2.6 Duurzaamheid

Binnen Nobelhorst fase 5 is duurzaamheid vanaf de start een belangrijk uitgangspunt. De Hofgaarden is een van de eerste gebieden waar deze ambities concreet worden toegepast. Het doel is een duurzame leefomgeving met een lager energieverbruik, minimale milieupact van materialen en een groene, natuurinclusieve woonomgeving. Zo ontstaat een prettige leef- en verblijfsomgeving voor nu en later.

De duurzaamheidsvisie voor De Hofgaarden is afkomstig uit het [tweede Addendum op het Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord: wijk voor initiatieven \(2010\)](#) en gebaseerd op de Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2.0. Inmiddels is een nieuwe versie vastgesteld: [Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 3.0 – Documentwijzer – Raad van Almere](#).

Voor deze ontwikkeling zijn de onderstaande thema's van belang.

2.6.1 *Energie en netbewust bouwen*

Voor De Hofgaarden wordt gestreefd naar een energiezuinige en toekomstbestendige woonwijk, die past binnen de Almeerse ambitie om toe te werken naar een volledig duurzaam energiesysteem. Uitgangspunt is het beperken van de energievraag door een efficiënte gebouwschil en passieve ontwerpprincipes, gecombineerd met het benutten van lokale hernieuwbare energiebronnen.

Vanwege netcongestieproblematiek wordt nadrukkelijk ingezet op netbewust bouwen, met aandacht voor het beperken van piekbelasting, het slim afstemmen van vraag en aanbod en het benutten van opslag en flexibiliteit op wijk- en gebouwniveau, met aandacht voor de energielasten voor bewoners. Daken en gevels worden doelmatig ingezet voor energieopwekking, in samenhang met andere functies zoals groen en waterberging.

2.6.2 *Circulair bouwen en drinkwatergebruik*

De Hofgaarden sluit aan bij de Almeerse ambitie om toe te werken naar een circulaire en CO₂-arme gebouwde omgeving. Uitgangspunt is het beperken van het gebruik van primaire grondstoffen en het verminderen van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot door reductie (reduce) en hergebruik (reuse) van materialen.

Dit komt tot uiting in het stimuleren van circulaire ontwerpmethodes en het toepassen van hernieuwbare, hergebruikte en gerecyclede materialen, waaronder biobased bouwmaterialen. Binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan is ruimte voor marktpartijen om deze ambities op een integrale en projectgerichte manier uit te werken.

Naast netcongestie vraagt ook de beschikbaarheid van drinkwater om een bewuste benadering. Daarom wordt ingezet op drinkwaterbesparing en het hergebruik van regenwater, bijvoorbeeld in tuinen of in de woningen.

2.6.3 *Groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen*

Groen en natuur vormen een wezenlijk onderdeel van de identiteit van Almere, en dus ook van Nobelhorst en De Hofgaarden. De ambitie is om een groene, klimaatbestendige en natuur inclusieve woonomgeving te realiseren waarin bebouwing, openbare ruimte en landschap elkaar versterken.

Dit betekent het versterken van groenblauwe structuren, het creëren van aantrekkelijke en schaduwrijke verblijfsplekken (3–30–300 vuistregel) en het integreren van natuur in openbare ruimte, gebouwen en tuinen. Natuurinclusief bouwen is daarbij het uitgangspunt, met aandacht voor klimaatadaptatie en ecologische meerwaarde.

In bijlage XV wordt een toelichting gegeven op de openbare ruimte uit het Inrichtingsplan. Hier is ook opgenomen wat de gemeente doet t.a.v. biodiversiteit en klimaatadaptatie. Deze geven concrete handvatten.

2.7 **Omgevingsplan en geluid**

Omdat Nobelhorst fase 5 oorspronkelijk de bestemming bedrijventerrein had, is voor bouwvelden 28 en 29 een omgevingsplanwijziging doorlopen. Daarmee hebben de bouwvelden de bestemming woongebied gekregen.

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Fase 5 Nobelhorst is op 5 maart 2026 vastgesteld door de gemeenteraad van Almere en inmiddels onherroepelijk. Voor de planregels, verbeelding en onderzoeken wordt verwezen naar TAM-IMRO omgevingsplan Hoofdstuk 22a Fase 5 Nobelhorst – Regels op de kaart – Omgevingsloket.

De Gemeente wijst specifiek op artikel 17 van de planregels. Dit artikel bevat een voorwaardelijke verplichting voor geluid: geluidgevoelige gebouwen mogen alleen in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de standaardwaarde uit artikel 5.78t Bkl. Als dat niet mogelijk is, kan hiervan alleen worden afgeweken wanneer wordt voldaan aan paragraaf 5.1.4.2a.5 Bkl en het gemeentelijk geluidbeleid (bijlage 1 bij de regels). De regeling houdt flexibiliteit in het plan, maar betekent ook dat bij hogere geluidsbelasting meer akoestisch onderzoek nodig is om een acceptabele leefomgeving te borgen.

Ter onderbouwing van het TAM-omgevingsplan is voor geluid een vrijveldberekening uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï. Uit de resultaten blijkt dat niet aan de standaardwaarde wordt voldaan, maar wel aan de grenswaarde. Dit kan betekenen dat op enkele plekken geluidswerende maatregelen nodig zijn. Zie hiervoor bijlage 4 bij de toelichting op Regels op de kaart.

Daarnaast zijn globale geluidberekeningen uitgevoerd op de verkaveling van de bouwvelden. Deze zijn indicatief, maar geven inzicht in de geluidstechnische aandachtspunten. In de eerstelijnsbebouwing van veld 28 en een deel van veld 29 realiseert GoedeStede appartementsgebouwen van vier tot zes lagen. Deze gebouwen treffen bouwkundige maatregelen om aan de grenswaarde te voldoen en schermen daarmee een groot deel van de achterliggende woningen af. Enkele locaties vragen nog extra aandacht in de uitwerking. Uit nader akoestisch onderzoek door de Optienemer na definitieve gunning moet blijken of de Inschrijving voldoet aan de voorwaardelijke verplichting uit artikel 17. Zie bijlage XVIII voor de globale geluidberekeningen met verkaveling en voorlopige conclusie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Binnen de fasering bestaat een samenhang met de ontwikkeling van de gestapelde woningen door GoedeStede, vooral op het linkerdeel van bouwveld 29 en in bouwveld 28. Naar verwachting kan het geplande hoge bouwtempo van GoedeStede deze samenhang goed opvangen.

2.8 Gebiedsbranding

De gebiedsbranding van Nobelhorst, 'Het dorp van Almere', wordt uitgevoerd op basis van het merkboek Nobelhorst van maart 2023 (bijlage XXI). De gebiedsbranding heeft als doel:

- de dorpse ambitie van Nobelhorst waar te maken;
- het verhaal van Nobelhorst eenduidig te vertellen;
- een effectieve database te behouden voor een vlotte verkoop en verhuur tijdens de gebiedsontwikkeling;
- trots en verbinding te versterken bij iedereen die in, aan of rond Nobelhorst woont of werkt.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de Gemeente voert volledig regie over en is opdrachtgever voor de gebiedsbranding. Ontwikkellende marktpartijen worden geïnformeerd en mogen adviseren, maar beslissen niet mee;
- de Gemeente is verantwoordelijk voor de dekking van de begroting;
- alle ontwikkelende marktpartijen dragen per gerealiseerde woning financieel bij aan de gebiedsbranding. Voor betaalbare huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen gelden verschillende bijdragen, volgens de concept Koopovereenkomst (bijlage VII).

Een nadere toelichting op de gebiedsbranding is opgenomen in bijlage XXIII.

3 OMSCHRIJVING VAN DE OVEREENKOMSTEN

3.1 Aard en omvang van de overeenkomsten

Met de winnaar van de tenderprocedure wordt een Optieovereenkomst gesloten (bijlage VI). Met de Optieovereenkomst verkrijgt de winnende Inschrijver (hierna: de Optienemer) het recht om binnen de gestelde termijn van de Optieovereenkomst een Koopovereenkomst voor alle Bouwkavels te sluiten. Gedeeltelijke koop is hierbij niet aan de orde. Het Optierecht beschrijft de periode waarin de Optienemer de Inschrijving uitwerkt tot DO en aanvraag omgevingsvergunning, voorafgaand aan de koop van de Bouwkavels van de Eerste Fase en daaropvolgende drie fasen. Voor het Optierecht is de Optienemer de Optievergoeding verschuldigd zoals is geboden bij de Inschrijving. Nadat de Optienemer aan de voorwaarden uit de Optieovereenkomst heeft voldaan, wordt de Koopovereenkomst (bijlage VII) gesloten. In de Koopovereenkomst is onder meer vastgelegd wat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn. Het is niet toegestaan om de Koopovereenkomst op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten dan de winnende Inschrijver.

3.2 Plaats te verkopen object

NL – Almere. Het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, 9683 (gedeeltelijk) met een totaaloppervlakte van ongeveer 29.330 m².

3.3 Koopsom, gefaseerde levering en indexering

De Koopsom voor de Bouwkavels bedraagt € 33.500.000, – (zegge: drieëndertigmiljoen vijfhonderdduizend euro) vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting prijspeil 1 april 2028.

De Bouwkavels mogen gefaseerd in tijd afgenomen worden. Hierbij worden de volgende uiterste termijnen aangehouden. In overleg kan een fase ook eerder afgenomen worden.

Fase	Datum en koopsom
Fase 1	Uiterste datum notarieel transport 1 april 2028 met een koopsom van € 7.700.000,– (zegge: zevenmiljoen zevenhonderdzeventigduizend euro) vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting.
Fase 2	Uiterste datum notarieel transport 1 oktober 2028 met een koopsom van € 10.315.000,– (zegge: tienmiljoen driehonderdvijftienduizend euro) vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting welke vanaf 1 april 2028 tot en met datum notarieel transport zal worden geïndexeerd conform het gestelde in de Koopovereenkomst.
Fase 3	Uiterste datum notarieel transport 1 april 2029 met een koopsom van € 9.225.000,– (zegge: negenmiljoen tweehonderdvijftigduizend euro) vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting welke vanaf 1 april 2028 tot en met datum notarieel transport zal worden geïndexeerd conform het gestelde in de Koopovereenkomst.
Fase 4	Uiterste datum notarieel transport 1 oktober 2029 met een koopsom van € 6.190.000,– (zegge: zesmiljoen eenhonderdnegentigduizend euro) vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting welke vanaf 1 april 2028 tot en met datum notarieel transport zal worden geïndexeerd conform het gestelde in de Koopovereenkomst

3.4 Geen btw en geen overdrachtsbelasting

De Gemeente verklaart dat de onroerende zaak (de te verkopen Bouwkavels) 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 geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De financiële en fiscale consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

Hetgeen in de vorige alinea is opgenomen is ook in de te sluiten Koopovereenkomst opgenomen.

3.5 Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden

Op de te sluiten Optieovereenkomst en Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Daarnaast zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 inclusief Allonge van gemeente Almere van toepassing op beide overeenkomsten.

3.6 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, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Bouwplan.

Op 21 april 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders de ‘Netcongestieregeling gronduitgiften’ vastgesteld voor het geval gedurende de looptijd van de te sluiten Optieovereenkomst redelijkerwijs vast komt te staan dat geen tijdige en toereikende stroomaansluiting kan worden gekregen als gevolg van netcongestie. Het doel van die regeling is om tot een oplossing te komen die voor beide partijen passend en risicobeperkend is.

Via deze regeling wordt aan de Optienemer, bij aangetoonde onmogelijkheid tot aansluiting op het stroomnet wegens netcongestie, de mogelijkheid geboden om te opteren voor:

- Beëindiging van de Optieovereenkomst (opt–out), met gedeeltelijke terugbetaling van de Optievergoeding
- Kosteloze verlenging van de Optieovereenkomst, met dien te verstande dat indexering van de Koopprijs plaats zal vinden.

De regeling en de voorwaarden die gelden bij de hiervoor genoemde opties zijn verder uitgewerkt en opgenomen in de concept Optieovereenkomst (bijlage VI).

3.7 Planning project

De Optieovereenkomst en Koopovereenkomst bevatten de definitieve termijnen vanaf definitieve gunning tot en met oplevering van de woningen. Hieronder wordt het proces op hoofdlijnen beschreven.

Na gunning werkt de geselecteerde partij per fase het Schetsontwerp (SO) en de duurzaamheidsmaatregelen uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Zie hiervoor ook de Optieovereenkomst. Direct na definitieve gunning, en vóór de start van het ontwerpproces, vindt een startoverleg plaats tussen de ontwikkelaar, architect en het Beeldkwaliteitsteam. Doel is kennismaken, het SO uit de Inschrijving bespreken en proces en planning afstemmen.

Het Beeldkwaliteitsteam wordt in alle stappen van het ontwerpproces betrokken. Zo kan het team vroegtijdig toetsen en meedenken en groeien de ontwerpen mee met de kwaliteitseisen. Dit voorkomt dat ver uitgewerkte ontwerpen in een laat stadium alsnog worden afgewezen omdat zij niet aan de criteria voldoen.

Na definitieve gunning doorloopt het SO twee uitwerkingsstadia: VO en DO. Beide ontwerpen worden aan het Beeldkwaliteitsteam voorgelegd en van advies voorzien. Het DO wordt altijd plenair besproken. Zonder positief advies van het Beeldkwaliteitsteam mag geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De exacte vergaderdata van het Beeldkwaliteitsteam zijn bij publicatie van deze tender nog niet bekend. Naar verwachting komt het team maandelijks bijeen. Ontwerpen moeten minimaal vijf werkdagen vóór het overleg worden aangeleverd. Behandeling door het Beeldkwaliteitsteam wordt gevolgd door een schriftelijk advies in een door het team geaccordeerd verslag per mail.

Het toetsingskader bestaat uit het Beeldkwaliteitsplan De Hofgaarden, oktober 2025 (bijlage IX), en de aanvulling daarop van juni 2026 (bijlage X). Deze aanvulling wordt bestuurlijk vastgesteld en krijgt publiekrechtelijke werking. Bij vergunningverlening wordt aan dit toetsingskader getoetst.

Het Beeldkwaliteitsplan geldt voor alle drie de ontwikkelstromen. Het Beeldkwaliteitsteam bewaakt dat de plannen passen binnen de visie, de samenhang tussen de ontwerpen behouden blijft en de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte voldoet aan de minimumcriteria en ambities uit het Beeldkwaliteitsplan en de Inschrijving.

Bij indiening van het VO en DO maakt de Optienemer inzichtelijk hoe de duurzaamheidsmaatregelen en – prestaties uit de Inschrijving verder zijn uitgewerkt. De prestaties op energie, circulariteit, drinkwater en natuurinclusief bouwen worden beoordeeld door een duurzaamheidsexpert van de Gemeente.

Ook maakt de Optienemer bij indiening van het VO en DO van de Eerste Fase inzichtelijk hoe de maatregelen voor sociale cohesie uit de Inschrijving zijn uitgewerkt. De concretisering van de visie en het plan van aanpak wordt beoordeeld door de adviseur leefbaarheid van de Gemeente.

De nadere planning is uitgewerkt in de Optieovereenkomst (bijlage VI) en de Koopovereenkomst (bijlage VII).

4 SELECTIEFASE

In dit hoofdstuk is de eerste fase van de tender, de Selectiefase omschreven, inclusief de vereisten voor de Aanmelding, eisen die gesteld worden aan de Gegadigden, de selectiecriteria en puntentoekenning per selectie criterium. Het doel van de Selectiefase is om te komen tot maximaal drie geselecteerde Gegadigden die een uitnodiging ontvangen voor de Inschrijvingsfase.

4.1 Aanmeldingsvereisten

4.1.1 Aanmeldingsdatum

Om deel te nemen aan de selectiefase dienen partijen de gevraagde stukken digitaal in te dienen op 4 november 2026 uiterlijk 12.00 uur via TenderNed. Na het indienen van de Aanmelding ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging van de ontvangst. Als dit bericht uitblijft, wordt u aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van 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 daarom 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.

4.1.2 Vereisten gehele Aanmelding

Een aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Aanmelden geschiedt uitsluitend digitaal en in Nederlandse taal.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, lettertype 10 Calibri of vergelijkbaar.
- Een onderneming mag zich slechts eenmaal aanmelden en inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie);
- Een onderneming mag slechts eenmaal als onderaannemer bij de Aanmeldingen en Inschrijvingen worden betrokken (en mag zich dan niet ook zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie));
- Aanmelding of Inschrijving door ondernemingen die tot één en dezelfde holding behoren, is slechts toegestaan indien door de ondernemers wordt aangetoond dat de Aanmeldingen en Inschrijvingen 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 of Inschrijvingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, dan leidt dit tot uitsluiting van de betreffende Gegadigden.
- 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.
- De Aanmelding en alle bijbehorende documenten dienen volledig zelfstandig leesbaar en beoordeelbaar te zijn. Het is daarom niet toegestaan in de aanmelding QR-codes, hyperlinks of andere (digitale) doorverwijzingen op te nemen die leiden naar informatie die niet is opgenomen in de aanmelding. Informatie die uitsluitend toegankelijk is via een QR-code, hyperlink of andere doorverwijzing worden niet beoordeeld.

4.1.3 Delen Aanmelding

Een aanmelding bestaat uit de volgende drie delen:

1. Deel 1 – Aanmelding
2. Deel 2 – Referenties
3. Deel 3 – Reflectie op de opgave

4.2 Selectiecriteria

De ingediende Aanmeldingen worden eerst beoordeeld op de formele voorschriften. Voorts wordt door de beoordelingscommissie beoordeeld of de Gegadigden voldoen aan de gestelde geschiktheidscriteria en de uitsluitingsgronden die niet van toepassing zijn (zie paragraaf 4.3.2). Indien meer dan drie Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de beoordelingscommissie aan de hand van selectiecriteria de drie geselecteerde Gegadigden bepalen die door mogen naar de Inschrijvingsfase.

Gegadigden kunnen punten scoren op twee selectiecriteria:

1. Referenties
2. Reflectie op de opgave

De selectiecriteria bevatten een aantal wensen. De Aanmeldingen worden beoordeeld op de mate waarin ze invulling geven aan de wensen. Hierop kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- Deze aan meer van de wensen invulling geeft;
- Deze een betere invulling geeft aan de wensen.

De totaalscore van de aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen. De punten zijn als volgt verdeeld over de selectiecriteria:

Deel	Selectie criterium	Punten
1	Referenties	600
	1. <i>Vergelijkbare omvang en programma</i>	200
	2. <i>Duurzame woningbouw</i>	200
	3. <i>Afzet aan belegger</i>	200
2	Reflectie op de opgave	400
	Totaal	1000

De maximaal drie (3) best scorende Gegadigden komen in aanmerking voor deelname aan de Inschrijvingsfase.

4.3 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen selectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen.

4.3.1 Vormvereisten

Deel 1 dient uit de volgende stukken te bestaan:

1. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage II), waarin de gegadigde verklaart dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.
 - a. Indien de Gegadigde zich aanmeldt als combinatie of een beroep doet op een derde(n) dienen alle combinanten en/of derde(n) bij Aanmelding een volledig ingevuld en rechtsgeldig UEA in te dienen.
2. Een uittreksel handelsregister KvK, niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de uiterste datum voor indiening Aanmelding.

4.3.2 Eisen

Deel 1 dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Op de Aanmeldingen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn én de Aanmeldingen dienen te voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien een uitsluitingsgrond en/of niet-voldoen aan de geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out).
- Gegadigden moeten kunnen aantonen dat zij beschikken over voldoende financiële en economisch draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen. Gegadigde moet aantonen dat er 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 het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De Gemeente kan Gegadigde binnen 10 kalenderdagen

verzoeken om op kosten van Gegadigde een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.

- Gegadigde 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. Door zich aan te melden voor deze tender verklaart Gegadigde (of combinanten) dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is. In het bijzonder:
 - Dat Gegadigde (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;
 - Dat Gegadigde 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;
 - Dat Gegadigde 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);
 - Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door Gegadigde én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a) t/m c) zich voordoet.

4.4 Deel 2 – Referenties

De Gemeente heeft een aantal essentiële aspecten en wensen geformuleerd voor de ervaring van de Gegadigden, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan.

4.4.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage III):
 - a. De aangeleverde referenties dienen te voldoen aan de specifieke voorwaarden zoals opgenomen bij de betreffende referentie-eis. Indien bij de betreffende referentie-eis eisen zijn gesteld aan de datum van realisatie, uitvoeringsstatus of vergunningverlening, zijn deze bepalend.
 - b. Aangeleverde referenties dienen door de gegadigde of, indien van toepassing, door één van de combinanten, daadwerkelijk te zijn.
 - c. Indien met één referentieproject aan meerdere competentie-eisen wordt voldaan, dient alsnog voor elke referentie een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
 - d. Het referentieproject dat wordt aangeleverd voor referentie-eis 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1. Het referentieproject dat is aangeleverd voor referentie-eis 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Het referentieproject dat is aangeleverd voor referentie-eis 3, wordt beoordeeld op referentie-eis 3.
2. Een toelichting van de referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 4.4.3 van maximaal 4 A4 of 2 A3 tekst en beeldmateriaal per referentie.
 - a. Wanneer met één referentieproject aan meerdere referentie-wensen wordt voldaan, kan het aantal pagina's voor die referentie worden vergroot naar 8 pagina's voor één referentieproject om te beantwoorden aan twee referentie-wensen, et cetera.

4.4.2 Eisen

De Gegadigde toont zijn ervaring aan door het beschrijven van zijn ervaring op het gebied van de volgende referentie-eisen:

Referentie-eis 1: Vergelijkbare omvang en programma

De Gegadigde levert één referentie aan van één gebiedsontwikkeling (vastgoed) die hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd of laten realiseren van minimaal 100 grondgebonden woningen. De referentie is in de afgelopen tien jaar gerealiseerd. De Gegadigde was in het referentieproject volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp, de realisatie en de afzet van het te realiseren vastgoed. Het is niet toegestaan meerdere afzonderlijke projecten te cumuleren om aan het minimum woningaantal van deze competentie te voldoen.

Referentie-eis 2: Duurzame woningbouw

De Gegadigde levert één referentie aan van een project waarin de Gegadigde verantwoordelijk was voor de realisatie van duurzame woningbouw. In het project is aantoonbaar verder gegaan dan de op het moment van vergunningverlening geldende duurzaamheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (of de

destijds geldende wettelijke eisen). De extra duurzaamheidsinspanning heeft betrekking op duurzame energie en/of circulair bouwen.

Het betreft de realisatie van minimaal 25 grondgebonden woningen en/of appartementen binnen één samenhangend woningbouwproject. De referentie is in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd of in uitvoering genomen of heeft in de afgelopen drie jaar een omgevingsvergunning voor bouwen verkregen.

De behaalde prestaties worden onderbouwd met een relevante berekening of certificering, zoals BENG, MPG, GPR Gebouw, Paris Proof, NOM, BREEAM-NL of een gelijkwaardig instrument.

Referentie-eis 3: Afzet aan belegger

De Gegadigde levert één referentie aan van een project waarin de Gegadigde voor eigen rekening en risico minimaal 30 huurwoningen heeft ontwikkeld en gerealiseerd, welke verkocht zijn aan een Belegger. In de referentie is de Belegger contractueel verbonden geweest aan het project (bijvoorbeeld via een turnkey-overeenkomst, koopovereenkomst of vergelijkbare afnameafpraak) voorafgaand aan of tijdens de realisatiefase. De referentie is in de afgelopen tien jaar gerealiseerd.

4.4.3 Wensen

De Gemeente heeft een aantal wensen voor de ervaring van de Gegadigde, die bepalend zijn bij een goede uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

Referentie 1: Vergelijkbare omvang en programma

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De ervaring en rol van de gegadigde in het referentieproject sluit aan bij de schaal en inhoud van de opgave in De Hofgaarden.
- De referentie bestaat uit verschillende woningtypes.
- De referentie bestaat uit een gevarieerd woonprogramma met zowel koop- als huurwoningen in diverse prijscategorieën.
- De referentie een dorpse uitstraling heeft, waarin architectuur en stedenbouw zijn afgestemd op kleinschalige, herkenbare en samenhangende opzet.
- De referentie inzichtelijk maakt hoe architectuur en stedenbouw actief bijdragen aan ontmoeting en gebruik, bijvoorbeeld door hoven of buurtjes, collectieve of gedeelde buitenruimtes, herkenbare entrees en zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen privé en openbaar, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke en beeldkwaliteit van het geheel.

Referentie 2: Duurzame woningbouw

- De ervaring en rol van de gegadigde in het referentieproject sluit aan bij de schaal en inhoud van de opgave in De Hofgaarden.
- In de referentie zijn innovatieve en/of doeltreffende duurzaamheidsconcepten en -maatregelen toegepast.
- In de referentie is sprake van hoge kwantitatieve duurzaamheidsprestaties op het gebied van duurzame energie en/of circulair materiaalgebruik, zoals (voorbeelden):
 - o Nul-op-de-meter of beter;
 - o Een MPG-score van 0,5 of lager. Geef aan of dit zonder of met zonnepanelen is;
 - o Voldoen aan CO2 Paris-Proof grenswaarde van DGBC (PPI);
 - o Andere circulaire prestaties van Het Nieuwe Normaal of Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Referentie 3: Afzet aan belegger

- In de referentie is sprake van vroegtijdige betrokkenheid/belangstelling van de Belegger waarbij de Belegger in de ontwerpfase heeft geadviseerd over aan het programma, ontwerp en/of productdefinitie.
- In de referentie is een substantieel aandeel van het project (bijvoorbeeld een duidelijk omschreven deel van het totaal aantal woningen) als huurwoningen aan een Belegger afgezet.
- De referentie maakt inzichtelijk hoe de Gegadigde heeft gestuurd op een optimale match tussen beleggerswensen (zoals exploitatie, beheer, doelgroep) en ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

4.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de referenties met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten voor het selectiecriterium referenties is 600 punten. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = maximaal 200 punten

Referentie 2 = maximaal 200 punten

Referentie 3 = maximaal 200 punten

Bij het beoordelen van de referenties wordt beoordeeld op de mate waarin de referentie invulling geeft aan de gestelde wensen. Een referentie die voldoet aan de eis, maar geen onderscheidend vermogen heeft of invulling geeft aan de wensen wordt op die manier minder beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave, verrast en onderscheidt.

De puntentoekenning geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 3
Voldoet boven verwachting De referentie overtuigt en voldoet boven verwachting op alle genoemde wensen én overtuigt dat de Gegadigde boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren.	200	200	200
Voldoet goed De referentie overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle benoemde wensen en blinkt uit op een deel van de benoemde wensen in kennis, ervaring en inzicht.	150	150	150
Voldoet ruim voldoende De referentie overtuigt dat de Gegadigde voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel of alle benoemde wensen.	100	100	100
Voldoet voldoende De referentie overtuigt dat de Gegadigde enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde wensen.	50	50	50
Voldoet onvoldoende Slechts een klein deel van de benoemde wensen komt in de referenties terug en/of de aangeleverde referentie overtuigt niet dat de Gegadigde over voldoende kennis, ervaring en inzicht beschikt op de benoemde punten.	0	0	0

4.5 Deel 3 – Reflectie op de opgave

De Gemeente wil inzicht krijgen in de visie, denkracht en onderscheidende meerwaarde van de Gegadigde. In de reflectie op de opgave beschrijft een Gegadigde zijn motivatie en toegevoegde waarde voor deze opgave.

4.5.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een document met daarin een reflectie op de opgave van maximaal 4 A4 of 2 A3, waaruit blijkt:
 - a. Wat de motivatie van de Gegadigde is om deel te nemen aan de tender;
 - b. Wat de samenstelling van het (kern)team is en waarom dit team past bij de opgave en ambities.

4.5.2 Eisen

Het selectie criterium *reflectie op de opgave* bevat geen eisen, alleen wensen.

4.5.3 Wensen

De reflectie van de opgave wordt beter beoordeeld indien:

- De Gegadigde aan toont wat zijn specifieke meerwaarde is voor de opgave en zich daarin onderscheidt van andere partijen;
- De Gegadigde aan toont dat hij de opgave en ambities (zoals gedefinieerd in het tweede addendum op het ontwikkelingsplan, het inspiratieboek, het beeldkwaliteitsplan en deze leidraad) begrijpt en omarmt en daar invulling aan kan geven;

- De Gegadigde laat zien dat hij vernieuwende ideeën heeft voor architectuur, sociale cohesie, een eigentijdse vertaling van een tuindorp en duurzame woningbouw, en weet deze overtuigend te vertalen naar de opgave voor De Hofgaarden;
- de Gegadigde (met voorbeelden, kennis en ervaring) laat zien dat hij in staat is deze ambities daadwerkelijk te realiseren;
- de Gegadigde inzichtelijk maakt hoe de reflectie op de opgave in de Inschrijvingsfase wordt doorvertaald en verder uitgewerkt.

4.5.4 Puntentoekenning

De beoordelingscommissie beoordeelt de reflectie op de opgave op basis van de beoordelingsrichtlijn, als volgt:

Beoordelingsrichtlijn	Punten
Voldoet boven verwachting De reflectie op de opgave voldoet boven verwachting op alle genoemde wensen en overtuigt dat de Gegadigde boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren. De Gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	400
Voldoet goed De reflectie op de opgave overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle genoemde wensen en blinkt uit op een deel van de genoemde wensen in kennis, ervaring en inzicht. De Gegadigde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	300
Voldoet ruim voldoende De reflectie op de opgave overtuigt dat de Gegadigde voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel van de genoemde wensen. De Gegadigde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	200
Voldoet voldoende De reflectie op de opgave overtuigt dat de Gegadigde enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte van) de genoemde wensen. De Gegadigde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	100
Voldoet onvoldoende Slechts een klein deel van de genoemde wensen komen in de reflectie op de opgave terug en/of de reflectie op de opgave overtuigt niet dat de Gegadigde over voldoende kennis, ervaring en inzicht beschikt op de genoemde wensen. De Gegadigde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0

4.6 Procedure en beoordeling

4.6.1 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen tot uiterlijk 25 september, 12.00 uur vragen indienen naar aanleiding van de stukken via TenderNed. Vragen worden gesteld door in de TenderNed omgeving de tender toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het 'dashboard' en 'vraag en antwoord' te klikken.

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 worden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed op uiterlijk 7 oktober. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt onlosmakelijk deel uit van de tenderdocumenten. Middels de nota van inlichtingen kan de Gemeente de leidraad en uitvraag op punten wijzigen. Het is van belang dat Gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen Aanmelding of Inschrijving, 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, de Koopovereenkomst en 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 en kan de voorstellen gemotiveerd ter zijde leggen.

Een 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 ondernemer. 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.

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

4.6.2 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de aanmeldingen wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de Gemeente met de volgende expertises:

- Projectmanager (geadviseerd door parkeren)
- Uitgifte / grondverkoop
- Stedenbouw (geadviseerd door landschap)
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid (geadviseerd door GoedeStede)

De beoordelingscommissie kan, als zij dit nodig acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken.

4.6.3 Selectiebeslissing en bezwaar

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden die een Aanmelding hebben gedaan gelijktijdig bekend worden gemaakt. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- de afgewezen Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- de geselecteerde Gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de Inschrijvingsfase.

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 vervaltijd. 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.

4.6.4 Nazending bewijsmiddelen geselecteerde Gegadigden

De drie geselecteerde Gegadigden dienen, als voorwaarde voor definitieve toelating tot de Inschrijvingsfase, binnen vijf (5) werkdagen na bekendmaking van de voorlopige selectiebeslissing de hierna genoemde bewijsstukken te overleggen:

- Een geldige Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), niet ouder dan 2 jaar gerekend vanaf de uiterste datum indiening Aanmelding. *Vraag deze verklaring op tijd aan; het verkrijgen van deze kost 4 tot 8 weken;*
- Een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat zij voldaan hebben aan hun verplichtingen ten aanzien van de betaling van belastingen en sociale zekerheidspremies, niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de uiterste datum indiening Aanmelding. *Vraag deze verklaring op tijd aan; het verkrijgen van deze verklaring kan enkele weken duren;*
- 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;
- Indien een Gegadigde een beroep doet op de draagkracht of bekwaamheid van een derde een schriftelijke en rechtsgeldige verklaring van deze derde waaruit blijkt:
 - o de Gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van deze derde;

- deze derde, voor zover het een beroep op technische of beroepsbekwaamheid betreft, daadwerkelijk zal worden ingezet bij de uitvoering van de overeenkomst; en
- op deze derde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om nadere bewijsstukken op te vragen ter verificatie van de overgelegde verklaringen.

4.6.5 Wegvallen geselecteerde Gegadigde

Indien één of meerdere van de geselecteerde Gegadigden gedurende, voorafgaand of tijdens de Inschrijvingsfase (maar voor Inschrijving) alsnog afval(t)(len), heeft de Gemeente het recht (niet de plicht) de (krachtens de oorspronkelijke rangorde) opvolgende Gegadigde(n) uit te nodigen tot de Inschrijvingsfase om alsnog tot drie geselecteerde Gegadigden te komen.

5 INSCHRIJVINGSFASE

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 komt. De winnende Inschrijver wordt gekozen op basis van de gunningscriteria. Dit hoofdstuk beschrijft het proces van de Inschrijvingsfase, inclusief de vereisten voor Inschrijving, de gunningscriteria en puntentoekenning per gunningscriterium.

5.1 Dialoogronde

In de opgave zitten verschillende onderwerpen die in samenhang moeten worden ontworpen en uitgedacht. Om plannen te optimaliseren wordt één dialoogronde georganiseerd op 10 februari 2027 op een nader af te stemmen tijdstip.

Tijdens de dialoogronde worden per Gegadigde de volgende punten besproken:

- Status van het ontwerp en hoe sociale cohesie te integreren;
- Inpassing van het aantal woningen en parkeerbalans;
- Haalbaarheid van de duurzaamheidseisen en –wensen;

De dialooggesprekken duren maximaal anderhalf uur per inschrijver en vinden plaats in de Projectkeet Nobelhorst (verlengde Enrico Fermistraat, Almere). Gedurende de dialoog kan vrij gesproken worden over eigen plannen, er wordt slechts een procesverslag gemaakt. Wanneer onderwerpen ter sprake komen die voor alle Inschrijvers relevant zijn, zal er een extra nota van inlichtingen worden opgesteld. De dialoogronde kan, indien de gemeente van mening is dat op basis van de gesprekken in de dialoog dat van belang is, door middel van de nota van inlichtingen leiden tot aanpassingen van (het ambitieniveau van) de eisen en wensen.

Vanuit de Gemeente neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek, eventueel aangevuld met deskundigheid. Van de Inschrijvers wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door de ‘sleutelpersonen’ uit het voorgestelde kernteam, die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van vijf personen.

5.2 Inschrijvingsvereisten

5.2.1 *Inschrijvingsdatum*

Om deel te nemen aan de Inschrijvingsfase dienen partijen de gevraagde stukken digitaal in te dienen op 26 maart 2027 uiterlijk 12.00 uur via TenderNed. Na het indienen van de Inschrijving 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.

Gegadigden dragen de verantwoordelijkheid 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 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.

5.2.2 *Vereisten gehele Inschrijving*

Een Inschrijving dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Inschrijven geschiedt uitsluitend digitaal en in Nederlandse taal.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, lettertype 10 Calibri of vergelijkbaar.
- 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.
- De Inschrijving en alle bijbehorende documenten dienen volledig zelfstandig leesbaar en beoordeelbaar te zijn. Het is daarom niet toegestaan in de aanmelding QR-codes, hyperlinks of andere (digitale)

doorverwijzingen op te nemen die leiden naar informatie die niet is opgenomen in de Inschrijving. Informatie die uitsluitend toegankelijk is via een QR-code, hyperlink of andere doorverwijzing worden niet beoordeeld.

5.2.3 Delen Inschrijving

Een Inschrijving bestaat uit de volgende drie delen:

1. Deel 1 – Eigentijds Tuindorp
2. Deel 2 – Duurzaamheid
3. Deel 3 – Prijs

5.3 Gunningscriteria en beoordelingsrichtlijn

Inschrijvingen worden beoordeeld op de gunningscriteria. De gunningscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn. Wanneer de Inschrijving niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt deze direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Inschrijvers die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gestelde eisen, worden de Inschrijvingen beoordeeld op de mate waarin ze invulling geven aan de wensen. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een Inschrijving wordt beter beoordeeld indien:

- deze aan meer van de wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de wensen.

De totaalscore van een Inschrijving wordt berekend door de per gunningscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen. De punten zijn als volgt verdeeld over de gunningscriteria:

Deel	Gunningscriterium	Punten
1	Eigentijds tuindorp	600
	1. Beeldkwaliteit	300
	2. Sociale cohesie	300
2	Duurzaamheid	200
	1. Integrale en realistische visie	50
	2. Energie	75
	3. Circulariteit	75
3	Prijs	200
	Totaal	1000

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De Inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	100%
Goed Uit de verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De Inschrijver toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	80%

Ruim voldoende Uit de verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De Inschrijver toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	60%
Voldoende Uit de verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De Inschrijver toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	40%
Onvoldoende/slecht Uit de verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen niet of onvoldoende tegemoet. Uit de verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat is aangeboden en het gevraagde. De Inschrijver doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	20%

5.4 Deel 1 – Eigentijds Tuindorp

Het gunningscriterium *Eigentijds Tuindorp* bestaat uit het ontwerp en beeldkwaliteit van het totale plan, alsmede de visie en aanpak voor het versterken van de sociale cohesie in het gebied. Daarbij wordt specifiek gevraagd om een uitwerking van de buurtkamer in de plint van gebouw E van GoedeStede. Het criterium bouwt voort op de *reflectie op de opgave* uit de Selectiefase. Het gunningscriterium *Eigentijds Tuindorp* bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Beeldkwaliteit
- Sociale cohesie

5.4.1 Vormvereisten

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

Eén integrale visie op het thema *eigentijds tuindorp* waarin het stedenbouwkundig- en architectonisch ontwerp en sociale cohesie samenkomen, van maximaal 50 A4 of 25 A3, bestaande uit:

1. Stedenbouwkundig ontwerp op uitwerkingsniveau schetsontwerp (SO) bestaande uit:
 - a. Een stedenbouwkundige visie op het totale plangebied met een ververkavelingsopzet.
 - b. Verbeelding van het concept, met aandacht voor de wijze waarop de onderdelen uit het BKP een plek krijgen in het plan.
 - c. Een duidelijke schets met betrekking tot ontsluiting en parkeren.
 - d. Positie en maatvoering van de bebouwing.
 - e. Minimaal één vogelvluchtperspectief van het gehele plan waarin duidelijk wordt hoe de uit te werken delen zich verhouden tot, en zich voegen in, het stedenbouwkundig plan en de directe omgeving.
 - f. Toelichting van het stedenbouwkundig ontwerp en hoe het plan bijdraagt aan de ontwikkeling van een eigentijds tuindorp en ontmoeting en hoe het plan zich verhoudt tot de openbare ruimte, de ontwikkeling van GoedeStede en de rest van Nobelhorst.
2. Architectonisch ontwerp op uitwerkingsniveau schetsontwerp (SO) bestaande uit:
 - a. Schetsontwerp van een aantal representatieve woningen op schaal 1:200/1:500,
 - b. Een toelichting op het architectuurbeeld (gevelbeelden, ruimtelijke impressie(s), wijze van ontsluiting en principeplattegronden).
 - c. Een specifieke uitwerking en toelichting op de woonspecials.
 - d. Een toelichting op de architectonische vormgeving en materialisatie (kleur- en materiaalkeuze).
 - e. Toelichting op de uitwerking van de overgang tussen privé en openbare ruimte
 - f. Een toelichting op differentiatie en categorisering van de woningen naar doelgroepen, omvang (footprint, BVO en GBO) en prijsklassen (v.o.n.-prijzen).
 - g. Een kaart aangevuld met een tabel met heldere onderverdeling tussen bouwvelden met daarin duidelijk de positionering van het programma aangegeven (huur/koop, prijscategorieën).
3. Een visie en plan van aanpak voor de sociale cohesie bestaande uit:

- a. Toelichting hoe ontmoeting, gemeenschapsvorming en gebruik zich ontwikkelen in De Hofgaarden en hoe deze visie aansluit op het stedenbouwkundig- en architectonisch ontwerp.
- b. Een uitwerking van de buurtkamer voor de eerste vijf jaar na oplevering van de eerste woning met daarin beoogde functies, programmering, doelgroepen, gebruik in de tijd en wijze van organisatie (wie).
- c. Beschrijving van de oprichting, inzet en organisatie van het buurtschap bestaande uit opzet en structuur bij aanvang, rol van de Inschrijver en samenwerking met bewoners en/of andere buurtschappen in Nobelhorst.
- d. Beschrijving van de aanpak voor de eerste vijf jaar na oplevering van de eerste woning waarin is uitgewerkt:
 - i. Welke activiteiten en inspanningen worden voorzien;
 - ii. Hoe wordt toegewerkt naar een meer bewoners gedragen organisatie;
 - iii. Hoe voor de langere termijn sociale cohesie wordt geborgd;
 - iv. Hoe het buurtschap zich ontwikkelt na de initiële fase;
 - v. Welke financiële middelen, op basis van meerjarenbegroting, door de Inschrijver de periode van de eerste vijf jaar ter beschikking worden gesteld.

5.4.2 Eisen

De Inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het plan past wat betreft stedenbouwkundige opzet, architectuur en inpassing binnen de basisregels die geformuleerd zijn in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage IX) en de aanvullingen op Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan (bijlage X)
- Het plan past binnen de Bouwkavels en het Inrichtingsplan (bijlage XII).
- Het plan voldoet aan het beoogde woonprogramma, bestaande uit maximaal 279 woningen waarvan:
 - Maximaal 149 betaalbare grondgebonden woningen, waarvan:
 - Minimaal 50 Betaalbare Koopwoningen
 - Minimaal 50 Betaalbare Huurwoningen.
 - Maximaal 130 vrije sector grondgebonden koopwoningen;
- Het plan kent een sluitende parkeerbalans volgens bijlage XVI.
- Het plan bevat woonspecials op de aangeduide plaatsen in het Beeldkwaliteitsplan en de aanvullingen (bijlage IX en X).
- Het buurtschap wordt in de eerste jaren na oplevering opgebouwd en opgericht. De Gemeente initieert de oprichting, waarbij de Inschrijver een trekkende, programmerende en coördinerende rol inneemt.
- De Inschrijver levert jaarlijks, vanaf oplevering van de eerste woning, een toelichting op de voorgenomen programmering voor sociale cohesie het daaropvolgende kalenderjaar, inclusief een bijbehorende jaarprogrammering en begroting.
- Het plan toont aantoonbare samenhang met het onderdeel beeldkwaliteit, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe het ruimtelijk ontwerp bijdraagt aan sociale cohesie.

5.4.3 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien:

Beeldkwaliteit

- Er wordt op een overtuigende wijze invulling gegeven aan de doelstelling om hoogwaardige architectuur toe te voegen.
- Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp geeft invulling aan de ambities uit het Beeldkwaliteitsplan en de aanvullingen (bijlage IX en X).
- Het plan geeft op overtuigende en eigentijdse wijze invulling aan de tuindorp-gedachte.
- Het parkeren is zorgvuldig in het plan geïntegreerd, met een groene inpassing en een logische relatie tussen woningen, parkeerhoven en openbare ruimte. Eventueel verschoven parkeerhoven behouden de maatvoering, materialisering, groeninrichting en detaillering uit het Inrichtingsplan.
- De overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig ontworpen en versterkt de tuindorp-gedachte.
- De woonspecials hebben een karakteristieke ligging, vormgeving en materialisering en zijn op overtuigende wijze ontworpen zodat deze beeldbepalend zijn voor het totale plan.
- De overgang tussen het gestapelde programma van GoedeStede en het marktprogramma is dusdanig zorgvuldig vormgegeven dat de wijk op de lange termijn aanvoelt als één logisch geheel in vorm en gebruik.
- Het plan zet in op een doordachte mix van woningtypen en doelgroepen, binnen de gestelde kaders.
- De gekozen woningprogrammering en doelgroep benadering dragen aantoonbaar bij aan ontmoeting en gemeenschapsvorming.

Sociale cohesie

- Het plan bevat een heldere, integrale visie op sociale cohesie, waarin ontwerp, programmering, gebruik en organisatie elkaar versterken. Sociale cohesie fungeert daarbij als leidend principe en niet als optelsom van losse maatregelen.
- Het plan werkt deze visie concreet uit in de invulling en programmering van de buurtkamer in de plint, passend bij de beoogde doelgroepen en expliciet gericht op ontmoeting en dagelijks gebruik.
- De plint en buurtkamer functioneren overtuigend als aanjagers van sociale cohesie, waarbij ook inzichtelijk is hoe deze al vanaf (vóór) de eerste opleveringen worden ingezet voor het ‘laden’ van het gebied.
- Het plan laat zien hoe vanaf de start een goed functionerend buurtschap wordt opgebouwd, inclusief een doordachte doorontwikkeling in de tijd.
- Duidelijk is door wie en op welke wijze de programmering en organisatie worden uitgevoerd. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van professionele ondersteuning door externe partijen.
- Het plan maakt inzichtelijk hoe de aanpak aansluit op de beoogde doelgroepen en woningprogrammering en ontmoeting tussen verschillende groepen stimuleert, inclusief bewoners van aangrenzende ontwikkelingen (zoals de appartementengebouwen van GoedeStede).
- De aanpak is realistisch, (financieel) uitvoerbaar en voorzien van een heldere fasering (opstart, groei en bestendiging), met aandacht voor continuïteit bij wijzigingen in betrokken partijen.
- Het plan maakt aannemelijk hoe sociale cohesie op de lange termijn wordt geborgd in zowel ontwerp, programmering, organisatie als gebruik.

5.4.4 Puntentoekenning

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium *Eigentijds Tuindorp* per subcriterium met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 5.3. Het percentage per onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage beeldkwaliteit} \times 300) + (\text{percentage sociale cohesie} \times 300)$$

5.5 Deel 2 – Duurzaamheid

Het gunningscriterium Duurzaamheid bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Integrale en realistische visie
- Energie
- Circulariteit

Dit gunningscriterium dient een verdere uitwerking te zijn van de *reflectie op de opgave* uit de Selectiefase. Bij de beoordeling gaat het om de combinatie van de kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing per duurzaamheidscriterium. Onderstaand worden de eisen en wensen per onderwerp toegelicht.

5.5.1 Vormvereisten

Deel 2 dient uit de volgende stukken te bestaan:

1. Visie op duurzaamheid van maximaal 6 A4 of 3 A3, bestaande uit:
 - a. Kwalitatieve omschrijving waarin de drie subcriteria integrale en realistische visie, energie en circulariteit nader worden toegelicht.
 - b. Ondersteunende tekeningen en berekeningen voor de duurzaamheidscriteria energie en circulariteit (zie paragraaf 5.5.3).
2. Ingevuld Keuzemenu groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (bijlage XVII) met daarbij een korte toelichting van maximaal 1 A4.

5.5.2 Eisen

De Inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het project voldoet aan netcapaciteitsplafond voor netbewuste nieuwbouw (conform Ontwerpregel Omgevingsverordening Provincie Flevoland). Daarmee wordt bedoeld de maximale netbelasting van alle woningen samen bij maximaal gelijktijdig gebruik, op een zeer koude dag, voor verwarming en huishoudelijk gebruik. Zie ook [Netcapaciteitsplafond-in-de-praktijk.pdf](#).

- De maximale materiaalgebonden CO₂-uitstoot (conform Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2, rekenmethodiek Paris Proof) is maximaal 200 kg CO₂-eq per m² BVO (ambitieniveau brons uit Convenant toekomstbestendig bouwen). Zie ook [Paris Proof materiaalgebonden protocol – DGBC](#).
- Het aandeel biobased, hergebruikt of gerecyclede materialen (conform Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2, massabalans o.b.v. materiaalstaat / materiaalpaspoort) is minimaal 25% van de massa (ambitieniveau brons uit Convenant toekomstbestendig bouwen).
- Er worden drinkwaterbesparende maatregelen genomen om het drinkwatergebruik te beperken tot maximaal 100 liter per persoon per dag (ambitieniveau brons uit Convenant toekomstbestendig bouwen).
- Het plan scoort minimaal 50 punten uit het Keuzemenu 'groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' (bijlage XVII).

5.5.3 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien:

Integrale en realistische visie

- Integrale benadering: Er is sprake van een integrale en evenwichtige duurzaamheidsvisie, waarbij duurzaamheidsconcepten en -maatregelen per duurzaamheidsthema in symbiose zijn, elkaar versterken en integraal onderdeel zijn van het ontwerp.
- Realistische benadering: De duurzaamheidsprestaties zijn ambitieus, maar worden tegelijkertijd aannemelijk gemaakt door concrete maatregelen en ondersteunende berekeningen en tekeningen.

Energie

- Netbewust ontwerpen: Er wordt concreet invulling gegeven aan netbewust ontwerpen. Hiermee wordt bedoeld dat er integrale, slimme keuzes worden gemaakt in het ontwerp en niet achteraf installaties toegevoegd worden die het rekenkundig kloppend maken.
- Netbelasting: De maximale netbelasting is lager dan het netcapaciteitsplafond voor netbewuste nieuwbouw. Hierbij geldt hoe lager de netbelasting, hoe hoger de meerwaarde.
- Betaalbaarheid: De energielasten voor toekomstige bewoners zijn zo laag mogelijk.

Circulariteit

- Circulair ontwerpen: Er wordt vanaf de start concreet invulling gegeven aan circulair ontwerpen. Circulariteit is integraal onderdeel van het ontwerp en niet uitsluitend het gevolg van de toepassing van circulaire materialen.
- Materiaalgebonden CO₂-uitstoot: De materiaalgebonden CO₂-uitstoot (conform Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2) is lager dan de minimumeis 200 kg CO₂-eq per m² BVO. Hierbij geldt hoe lager de materiaalgebonden CO₂-uitstoot, hoe hoger de meerwaarde.
- Herkomst materialen: Het aandeel biobased, hergebruikt of gerecyclede materialen is hoger dan de minimumeis 25% van de massa (conform Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2). Hierbij geldt hoe hoger het aandeel circulaire materialen, hoe hoger de meerwaarde.

5.5.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium Duurzaamheid per subcriterium met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 5.3. Het percentage wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten per subcriterium en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage integrale en realistische visie} \times 50) + (\text{percentage energie} \times 75) + (\text{percentage circulariteit} \times 75)$$

5.6 Deel 3 – Prijs

Het gunningscriterium Prijs bestaat uit de hoogte van het Optiebod.

5.6.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijvingsbiljet, waarin het Optiebod volledig en correct is ingevuld (bijlage I).

5.6.2 *Eisen*

Het Optiebod dient te voldoen aan de minimale prijs van € 1.500.000,- (zegge: een miljoen vijfhonderdduizend euro). Het genoemde bedrag vormt de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de procedure. Indien een lager Optiebod wordt gedaan, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Het Optiebod 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 het Optiebod alsnog wordt aangemerkt als een zelfstandige prestatie, welke geen onderdeel uitmaakt van de Koopprijs, dan is het Optiebod onderworpen aan de heffing van omzetbelasting. Het Optiebod wordt dan geacht inclusief omzetbelasting te zijn.

De biedingen zijn onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een aanbieding uit te brengen op basis van voorwaarden. De van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden voor de Optie zijn opgenomen in de concept Optieovereenkomst (bijlage VI). Het is niet toegestaan om in de bieding aanvullende voorwaarden te stellen. Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Inschrijvers, worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

5.6.3 *Wensen*

De Gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger Optiebod beter beoordeeld.

Het maximaal aantal te behalen punten voor het gunningscriterium Prijs bedraagt 200 punten. Inschrijvers kunnen punten verdienen aan de hand van de hoogte van het Optiebod. Voor het Optiebod geldt dat het hoogste bod het maximumaantal punten van 200 krijgt. Het laagste (geldige) bod krijgt de minste punten, gerelateerd aan het hoogste bod. Indien twee of meer Inschrijvers een gelijk hoogste geldige Optiebod hebben ingediend, ontvangen deze Inschrijvers ieder het maximale aantal punten voor dit criterium.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \left(\frac{\text{Optiebod Inschrijver} - \text{minimaal Optiebod}}{\text{Hoogste Optiebod} - \text{minimaal Optiebod}} \times 200 \text{ punten} \right)$$

5.7 **Procedure en beoordeling**

5.7.1 *Vragenronde en inlichtingen*

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk 13 januari 2027, 12.00 uur via TenderNed vragen indienen naar aanleiding van de stukken. De verantwoordelijkheid voor het tijdig en juist verzoeken van nadere inlichtingen ligt bij de Inschrijvers. Voor meer informatie over het indienen van vragen verwijzen wij u naar paragraaf 4.6.1.

5.7.2 *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.

5.7.3 *Beoordeling volledigheid en geldigheid*

De Inschrijvingen 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 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.

5.7.4 *Presentatie*

Na de beoordeling op volledigheid en geldigheid worden de resterende Inschrijvers die niet zijn uitgesloten van verdere deelname uitgenodigd een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze

presentatie krijgen Inschrijvers de gelegenheid de gunningscriteria *Eigentijds Tuindorp* en *Duurzaamheid* toe te lichten. Over het gunningscriterium *Prijs* mag niet worden gesproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf.

De presentatie duurt maximaal één uur per Inschrijver en vindt plaats in de Projectkeet Nobelhorst (verlengde Enrico Fermistraat, Almere). De bijeenkomst bestaat uit een presentatie van de Inschrijving van 30 minuten, aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de Inschrijving en/of presentatie.

Vanuit de Gemeente neemt de beoordelingscommissie deel aan de presentatie. Van de Inschrijvers wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door 'sleutelpersonen' uit het voorgestelde kernteam, die ook daadwerkelijk betrokken zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van vijf personen.

5.7.5 Beoordelingscommissie

Na de presentatie worden de kwalitatieve documenten (gunningscriteria beeldkwaliteit en duurzaamheid) beoordeeld door een beoordelingscommissie. Het beoordelingscriterium *Prijs* wordt als laatste beoordeeld. De leden van de beoordelingscommissie bestuderen, onafhankelijk van elkaar, de kwalitatieve documenten. Vervolgens wordt in overleg tussen de leden van de beoordelingscommissie per gunningscriterium in consensus een bijbehorende score vastgesteld.

De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de Gemeente met de volgende expertise:

- Projectmanager (geadviseerd door parkeren)
- Uitgifte/ grondverkoop
- Stedenbouw (geadviseerd door landschap)
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid (geadviseerd door GoedeStede)

De beoordelingscommissie kan, indien zij dit nodig acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken.

5.7.6 Gelijke score

Indien twee of meer Inschrijvers een gelijke score hebben behaald, wordt gegund aan de Inschrijver met de Inschrijving met hoogste totaalscore op het gunningscriterium *Eigentijds Tuindorp*. Indien ook dan nog meerdere Inschrijvers een gelijke Inschrijving hebben, wordt gegund aan de Inschrijver met de hoogste totaalscore op het gunningscriterium *Duurzaamheid*. Indien na deze vergelijking meerdere Inschrijvers een gelijke Inschrijving hebben, wordt de winnende Inschrijver bepaald door middel van loting door een notaris.

5.7.7 Verificatie

De Gemeente heeft de mogelijkheid om met de winnende Inschrijver een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de Inschrijving zorgvuldig te controleren en verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de Inschrijving terzijde gelegd en de betreffende Inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan Inschrijver nummer 2 in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de Inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

5.7.8 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 definitieve gunning 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 voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn betreft een vervaltermijn. Een bezwaar dat aanhangig wordt gemaakt nadat laatstbedoelde termijn is verstreken, is niet ontvankelijk.

5.7.9 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 de Inschrijving 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 door beide partijen wordt ondertekend binnen een termijn van 30 dagen na definitieve gunning.

5.7.10 Onkostenvergoeding

De Inschrijvers die een geldige Inschrijving hebben gedaan maar niet de winnaar van de procedure, kunnen aanspraak maken op een éénmalige onkostenvergoeding van € 50.000, -. 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 Inschrijver aan wie definitief gegund wordt, ontvangt geen onkostenvergoeding.

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

5.7.11 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 VIII). Deze wachtkamerovereenkomst komt automatisch tot stand bij definitieve gunning zoals bedoeld in artikel 6:217 BW. Voor het tot stand komen van de wachtkamerovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de wachtkamerovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de wachtkamerovereenkomst door beide partijen wordt ondertekend binnen een termijn van 30 dagen na definitieve gunning. 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 geen Optieovereenkomst tot stand komt met de winnende Inschrijver, 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.

5.7.12 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.