

Aanbesteding SUV-kavel DUIN (vlek 4G4h)

Concurrentiegerichtedialoog
Gunningsfase

Referentienummer
Datum

IA2025.02.05
28 september 2026



Versie	001
Status	Definitief
Tekstgedeelte	23 pagina's
Aantal bijlagen	5 bijlagen
Opgesteld door	GO
Bestandsnaam	Gunningsleidraad

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	4
1.1	Communicatie via TenderNed en contactpunt	4
1.2	Planning	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Disclaimer	5
2	Inschrijving en gunningscriteria	6
2.1	Inschrijvingsvereisten	6
2.2	Beoordeling en gunningscriteria	7
2.3	Deel 1 – Inschrijving	8
2.4	Deel 2 – Kwaliteit	9
2.5	Deel 3 – Duurzaam ontwerpen en bouwen	12
2.6	Deel 4 – Prijs	13
3	Procedure en beoordeling	15
3.1	Vragen	15
3.2	Dialogoog	15
3.3	Beoordeling- en besluitvormingsproces	15
4	Procedurele voorwaarden	18
4.1	Deelnamevergoeding	18
4.2	Deelnamevoorwaarden	18
4.3	Vervallen Inschrijving na gunning en Wachtkamerovereenkomst	19
4.4	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	19
4.5	Wijziging van partijen	19
4.6	Bezwaartermijn	20
4.7	Tenderplatform	20
5	Definities	21

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze gunningsleidraad en zijn separaat bijgevoegd	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
Bijlage I t/m XXI zijn opgenomen in Selectieleidraad	
XXII. Inschrijvingsbiljet	Word bestand
XXIII. Keuzemenu groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen	Pdf-bestand
XXIV. Ondergrond op coördinaten	Dwg-bestand
XXV. Intentieovereenkomst Belegger	Pdf-bestand
XXVI. Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'	Pdf-bestand

1 ALGEMENE INFORMATIE

Voor u ligt de Gunningsleidraad voor de Concurrentiegerichtte dialoog (aanbesteding met voorafgaande selectie en een dialoog) voor de ontwikkeling van de kavels S, U en V in het project DUIN in Almere.

In deze Gunningsleidraad wordt de tweede en laatste fase van de aanbestedingsprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het indienen van een Inschrijving. Hierin wordt onder andere de planning, een nadere omschrijving van de opdracht en beoordelingssystematiek van de Gunningscriteria omschreven.

De Selectiefase heeft reeds plaatsgevonden. De gemeente Almere heeft drie Gegadigden uitgenodigd voor het doen van een Inschrijving, uiterlijk 12 april 2027, 12.00 uur. De Inschrijving bestaat uit een Schetsontwerp voor het vastgoed en de openbare ruimte, visie op duurzaamheid en een financiële bieding. De Inschrijving wordt beoordeeld op landschappelijke inpassing, architectonisch ontwerp, duurzaamheid en de hoogte van het financieel bod. De Gegadigde met de best scorende Inschrijving wordt geselecteerd als Winnende Inschrijver.

Deze Gunningsleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geselecteerde Gegadigden, ten behoeve van het indienen van een Inschrijving.

1.1 Communicatie via TenderNed en contactpunt

Als Aanbestedende dienst treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de aanbesteding uitgevoerd door team Inkoop. Contactpersoon voor deze aanbesteding is: Niels van Kampen. Indien er een storing is in TenderNed is hij te bereiken via inkoop@almere.nl of via het algemene telefoonnummer van de gemeente Almere 14 036.

Contact tussen de (potentiële) Inschrijver en de Gemeente is uitsluitend toegestaan op de vastgestelde momenten en via de daarvoor aangewezen contactpersoon of diens vervanger. Tussentijds contact is alleen toegestaan indien dit strikt noodzakelijk wordt geacht. Het is niet toegestaan contact op te nemen met andere medewerkers van de Gemeente dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Indien de Gemeente van oordeel is dat een Gegadigde heeft geprobeerd het besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of vertrouwelijke informatie heeft verkregen met als doel een oneerlijk voordeel in de aanbestedingsprocedure te behalen, wordt deze Gegadigde uitgesloten van deelname.

1.2 Planning

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

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Publicatie TenderNed en verzenden uitnodiging	4 januari 2027
Sluitingstermijn indienen vragen	1 februari 2027, 12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen I Gunningsfase	15 februari 2027
Dialoogronde	1 maart 2027
Publicatie Nota van Inlichtingen II Gunningsfase	15 maart 2027
Sluitingstermijn indienen Inschrijvingen	12 april 2027, 12.00 uur
Presentaties	23 april 2027
Voorlopige gunning	13 mei 2027
Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	t/m 2 juni 2027

Definitieve gunning	3 juni 2027
---------------------	-------------

De gemeente Almere behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovengenoemde planning, alsmede de overige termijnen die in de Gunningsleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de gemeente Almere.

1.3 Leeswijzer

De Gunningsleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 5 bijlagen. Zowel de Gunningsleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 zet de Inschrijvingsvereisten, wijze van beoordelen en gunningscriteria uiteen.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de procedure en beoordeling in de gunningsfase.
- Hoofdstuk 4 bevat de procedure voorwaarden.
- Hoofdstuk 5 bevat de definitielijst.

1.4 Disclaimer

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Gegadigden. Noch is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2 INSCHRIJVING EN GUNNINGSCRITERIA

2.1 Inschrijvingsvereisten

Om deel te nemen aan de tweede fase van de aanbestedingsprocedure dient de Gegadigde de gevraagde stukken digitaal in te dienen via TenderNed. Inschrijvingen dienen uiterlijk op 12 april 2027, om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

Te laat ingediende Inschrijvingen of Inschrijvingen die niet voldoen aan één van de inschrijvingsvereisten zijn direct uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

2.1.1 Onderdelen Inschrijving

Een Inschrijving bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Inschrijving
2. Deel 2 – Kwaliteit
3. Deel 3 – Duurzaam ontwerpen en bouwen
4. Deel 4 – Prijs

De Inschrijving bestaat uit de volgende documenten:

Wat	Model	Opmerking
Inschrijvingsbiljet	Bijlage XXII	Rechtsgeldig ondertekenen.
Intentieovereenkomst Belegger	Bijlage XXV	Rechtsgeldig ondertekenen
Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie'	Bijlage XXVI	Rechtsgeldig ondertekenen
Schetsonwerp (toelichting)	Vormvrij	Maximaal 26 A4 of 13 A3 tekst en/of beeldmateriaal in één pdf-bestand.
Schetsonwerp (ontwerp)	Plattegronden ingetekend op de aangeleverde ondergrond (bijlage XXIV) op de juiste RD-coördinaten	Separaat DWG-bestand.
Duurzaamheid toelichting	Vormvrij	Integrale visie op duurzaamheid van maximaal 6 A4 of 3 A3 in één Pdf-bestand, bestaande uit: - Kwalitatieve omschrijving hoe sprake is van een integraal duurzaam ontwerp waarbij de duurzaamheidscriteria geïntegreerd zijn. - Ondersteunende tekeningen en berekeningen voor de duurzaamheidsindicatoren energie, circulariteit (zie paragraaf 2.5).
Keuzemenu groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen	Bijlage XXIII	Ingevuld Keuzemenu groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (bijlage XXIII), inclusief beheervisie. Daarbij korte toelichting maximaal 1 A4.
Planning op hoofdlijnen	Vormvrij	Maximaal 2 A3 in één pdf-bestand. De planning dient onder andere betrekking te hebben op het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte, met inachtneming van de mijlpalen zoals genoemd in de Basisovereenkomst.

2.1.2 Vormvereisten gehele Inschrijving

De Inschrijving dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Inschrijven geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.

- De vier delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 2.3, 2.4.1 en 2.5.1 (let op het maximaal aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen voorzien te zijn van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde(n).
- De stukken moeten in PDF (tenzij anders vermeld) worden aangeleverd, in het formaat A4 of A3, waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden moet worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, bijvoorbeeld lettertype 10 Arial of vergelijkbaar.
- Het is niet toegestaan om invulbijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die nodig zijn voor de Inschrijving mogen, op straffe van uitsluiting, enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.
- De Inschrijving en alle bijbehorende documenten dienen volledig zelfstandig leesbaar en beoordeelbaar te zijn. Het is daarom niet toegestaan in de Inschrijving 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.

2.2 Beoordeling en gunningscriteria

De Inschrijvingen worden als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van de procedurele voorwaarden of indien de Inschrijving niet compleet is, dan kan dit leiden tot directe uitsluiting van de Inschrijver aan de aanbestedingsprocedure.

Hierna worden de Inschrijvingen getoetst en beoordeeld op de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV), conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 4.6.1 sub a en ARW 2016, aan de hand van de Gunningscriteria. De Gunningscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Wanneer de Inschrijving niet voldoet aan één van de eisen wordt de Inschrijver direct uitgesloten. Inschrijvers die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Nadat is vastgesteld dat is voldaan aan de gevraagde eisen, wordt de Inschrijving beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie de paragrafen 2.4.3, 2.5.3 en 2.6.2). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Inschrijver. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een Inschrijving wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- deze een beter invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Inschrijving wordt berekend door de per gunningscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 1000 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de gunningscriteria:

	Onderdeel	Max. punten
1	Kwaliteit	650
	- Duinlandschap met de landschappelijke inpassing van de parkeergarage, bestaande uit: - o gevarieerd openbaar landschap - o landschappelijke inpassing - o aansluiting op de parkeergarage van Cádiz en Porto - o parkeercapaciteit - o routes, entrees en oriëntatie - o aansluiting op omgeving - o afwatering - o windklimaat	325 55 55 0 40 55 40 40 40
	- Architectonisch ontwerp van drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN, bestaande uit: - o onderdeel van het hoogbouwensemble - o bouwhoogte en grootte - o positie en oriëntatie - o inbedding in het landschap - o kleur, materiaal en detaillering	325 55 55 55 55 55

	○ programma	50
2	Duurzaam ontwerpen en bouwen - Energie - Circulariteit	150 50 100
3	Prijs - Optiebod	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%

2.3 Deel 1 – Inschrijving

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

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevuld en ondertekend Inschrijvingsbiljet (bijlage XXII), inclusief vermelding van het door de Inschrijver aangeboden Optiebod.
2. Een ondertekende Intentieovereenkomst met een Belegger (bijlage XXV) die de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen die gerealiseerd moeten worden in gebouw U wenst af te nemen van Inschrijver.
3. Een ondertekende Verklaring 'Bezit minimaal 500 woningen en langdurige exploitatie' (bijlage XXVI) door de Belegger zodat hij voldoet aan de eis die Gemeente op dit vlak stelt.

4. Een planning op hoofdlijnen die onder andere goed inzicht biedt in het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte, met inachtneming van de mijlpalen zoals genoemd in de Basisovereenkomst (bijlage VII bij Selectieleidraad).

Het Inschrijvingsbiljet dient door de Inschrijver volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden. Wanneer sprake is van een combinatie dan dient het Inschrijvingsbiljet door alle Combinanten rechtsgeldig ondertekend te worden. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/ de uittreksel(s) van de Inschrijver (of Combinanten) in het nationale handelsregister, dat bij Aanmelding is ingediend. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

2.4 Deel 2 – Kwaliteit

Deel 2 - Kwaliteit bestaat uit twee gunningscriteria en veertien subcriteria:

1. Landschappelijke inpassing:
 - a. gevarieerd openbaar landschap
 - b. landschappelijke inpassing
 - c. aansluiting op de parkeergarage van Cádiz en Porto
 - d. parkeercapaciteit
 - e. routes, entrees en oriëntatie
 - f. aansluiting op omgeving
 - g. afwatering
 - h. windklimaat
2. Architectonisch ontwerp:
 - a. onderdeel van het hoogbouwensemble
 - b. bouwhoogte en grootte
 - c. positie en oriëntatie
 - d. inbedding in het landschap
 - e. kleur, materiaal en detaillering
 - f. programma

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Onderstaand worden de eisen en wensen per subcriterium toegelicht.

2.4.1 Vormvereisten

De Inschrijver dient bij Inschrijving een Schetsontwerp in van het totale plan voor zowel vastgoed, parkeergarage en openbare ruimte. Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Schetsontwerp van maximaal 16 A4 of 8 A3, bestaande uit:
 - a. Situatietekening schaal 1:500 waarop te zien is de situering van de bouwvolumes, ontsluiting, entreezijde, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en parkeeroplossing.
 - b. Doorsneden terrein waaruit de landschappelijke hoogteverschillen, de inpassing van de bebouwing, de aansluiting op de omgeving en de duinvorming zichtbaar zijn.
 - c. Plattegronden 1:200 met beukmaten, aantal woningen per laag, indeling van de bebouwingsplint (begane grond), indeling van de parkeergarage.
 - d. Gevels 1:200 inclusief hoofdmateriaal- en kleurgebruik.
 - e. Doorsneden 1:200 inclusief bouwhoogte.
 - f. Vogelvlucht-tekening.
 - g. Cijfermatig overzicht met aantal woningen per woongebouw en in totaal, totaal aantal parkeerplaatsen per fase en in totaal, m² BVO woningbouw per woongebouw en in totaal. Daarnaast een overzicht per type woningen met aantal m² GO per woning en ingeschatte VON-prijs of gehanteerde Kale Huurprijs per maand. Daarnaast het aantal m² BVO commerciële ruimte en m² BVO parkeergarage (conform NEN 2580).
 - h. Toelichting ontwerp in tekst en eventueel beeldmateriaal voor de beoordeling van de wensen uit paragraaf 2.4.3 en de inpasbaarheid van het project binnen het bestaande gebied waarbij minimaal wordt ingegaan op de relatie met en de inpassing van de gebouwde ontwikkeling in het hoogbouwensemble en het duinlandschap.
2. Separaat DWG-bestand van het Schetsontwerp ingetekend op de juiste RD-coördinaten.

2.4.2 Eisen

De Inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het Schetsontwerp past binnen de **eisen** zoals geformuleerd in het rPvE (bijlage IX van de Selectieleidraad), zijnde:
 - Minimale hoogte centrale duintop: + 11m t.o.v. NAP.
 - Bouwvlak: de parkeergarage wordt binnen de marges van het bouwvlak van de bouwvelop gerealiseerd onder een duinig ingericht dak en aansluitende duinhellingen. Zie ook de bouwvelop.
 - Minimale afstand parkeergarages: tussen parkeergarages van SUV en de SUV-kavelgrens bij Porto-Cádiz zit een minimale tussenruimte van 1,00 meter.
 - Parkeren voor de auto: de parkeergarage voorziet in de volledige parkeerbehoefte van het te realiseren programma inclusief bezoekersparkeren, volgens de parkeernormen gemeente Almere en de parkeergarage voorziet in de vastgestelde parkeerbehoefte van de gebouwen Q en R.
 - Parkeren voor de fiets: Het plan voorziet in de volledige parkeerbehoefte van het te realiseren programma inclusief bezoekersparkeren, volgens parkeernormen gemeente Almere
 - Entree van de parkeergarage: de zoeklocatie ligt vast, tussen de gebouwen S en V. De toerit naar de parkeergarage sluit aan op de aangegeven hoogte en locatie op de Zeeduinweg.
 - Goede aansluiting in maaiveldhoogte.
 - Bouwhoogte: de maximale bouwhoogte van gebouw S bedraagt 61 meter, van gebouw U 40 meter en van gebouw V 80 meter. De gebouwen mogen lager zijn, maar verschillen onderling minimaal 12 meter ten opzichte van elkaar. Zie ook de bouwvelop.
 - Footprint: de woongebouwen worden gerealiseerd binnen de footprint die is aangegeven in de bouwvelop.
 - Positie gebouwen: de woongebouwen worden gerealiseerd binnen de aangegeven zoekzone definitieve positionering van de bouwvelop en hebben een minimale onderlinge afstand van 24 meter.
 - Oriëntatie: wat betreft de oriëntatie kunnen de woongebouwen gedraaid worden binnen de marges die opgenomen zijn in de bouwvelop rekening houdend met de eisen aan onderlinge draaiing zoals weergegeven op pagina 39 van het rPvE.
 - Bouwvlak: de woongebouwen worden binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd. Zie ook de bouwvelop.
 - Bergingen zijn inpandig.
 - Technische of andere installaties: zijn altijd inpandig.
 - Nutsruimtes: warmtestation en trafo worden in de gebouwen ingepast conform vereisten van de nutsbedrijven (niet als los object in de openbare ruimte).
 - Kleur: ten minste één woongebouw in een witte tint uitvoeren.
 - Gevels: worden niet voorzien van zonnepanelen.
- De Inschrijver maakt aannemelijk dat het Schetsontwerp zodanig is opgezet dat het plan in de verdere uitwerking kan voldoen aan de **verplichtingen** zoals opgenomen in het rPvE (bijlage IX van de Selectieleidraad). De Inschrijver licht hierbij toe op welke wijze de verplichtingen in het ontwerp zijn verwerkt welke uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd en welke aspecten na gunning nader worden onderzocht, uitgewerkt of geverifieerd.
- Het Schetsontwerp voldoet aan de vraagspecificatie (bijlage XIV van de Selectieleidraad).
- Het plan kent maximaal 300 appartementen, waarvan:
 - minimaal 90 appartementen voor de Betaalbare Huur in woongebouw U;
 - maximaal 210 appartementen zonder prijs- of productbeperkingen.
- Alle woningen kennen een minimale omvang van > 50 m² GO (NEN 2580).
- Alle woningen beschikken over een buitenruimte.
- Ondergrondse parkeergarage waar de normatieve parkeerbehoefte van de woongebouwen SUV in worden ondergebracht. Daarnaast moeten er 83 fysiek aanwijsbare parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorzieningen (dus geen parkeerrecht) gerealiseerd worden voor gebruikers en bezoekers van gebouw Rio. De voorwaarden voor afname van deze 83 parkeerplaatsen door woningcorporatie De Alliantie zijn opgenomen in de Koopovereenkomst (bijlage VI van de Selectieleidraad).

2.4.3 Wensen

Het doel van de Gemeente is om een hoogwaardige ontwikkeling tot stand te brengen die voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en invulling geeft aan de gestelde ambities. De ontwikkeling van SUV sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de reeds gerealiseerde kwaliteit van DUIN en is een kwalitatieve verrijking, aantrekkelijk voor gebruikers. Tevens heeft de ontwikkeling zichtbaar oog voor landschappelijke inpassing, de aansluiting op het

gehele hoogbouwensemble van Duin en met een architectonische detaillering die herleidbaar is naar de visie van Duin.

Bij de beoordeling van de Inschrijvingen op het onderdeel kwaliteit is meerwaarde aan de orde indien:

Gunningscriterium 1: Duinlandschap met de landschappelijke inpassing van een gebouwde parkeervoorziening

- Gevarieerd openbaar duinlandschap:
 - Het duinlandschap is passend binnen het planconcept met gevarieerde hellingen en kleinschalige duinen (1 à 2 meter hoog).
 - Het duinlandschap heeft een landschappelijke vorm en natuurlijk ogend hoogteverloop.
 - De verschillende duinkammen benadrukken een groot landschap met natuurlijk ogende duinhellingen die maximaal 1:3 of flauwer zijn.
- Landschappelijke inpassing parkeergarage:
 - Het ontwerp van de parkeergarage draagt bij aan de vormgeving van het duin en de duintop.
 - De parkeergarage is volledig geïntegreerd in de duinen. De hoogteverschillen tussen de verschillende niveaus van het duinig ingerichte maaiveld op de parkeergarage en ook de hoogteverschillen tussen duindak van SUV en het omliggende maaiveld, worden vloeiend en landschappelijk vormgegeven.
 - De entree van de parkeergarage, de positie van in- en uitblaasconstructies en de toegang tot inpandige nutsruimten dienen door de marktpartij zo bescheiden mogelijk vormgegeven te worden en zijn geïntegreerd in het duinlandschap.
- Parkeercapaciteit:
 - Het ontwerp voor het fietsparkeren voor de bezoekers dient zoveel mogelijk inpandig vormgegeven te worden om het aantal fietsnietjes in de buitenruimte beperkt te houden. In het referentieontwerp is een minimale hoeveelheid fietsnietjes voor fietsparkeren in de openbare ruimte opgenomen passend bij de behoefte van kortstondig fietsparkeren in het hoogbouwgebied en passend bij de beoogde landschappelijke kwaliteit.
- Routes, entrees en oriëntatie:
 - Er is een afwisselend netwerk van slingerende, smalle voetpaden door het duinlandschap.
 - Voor bezoekers is een beperkt aantal stallingsplekken voor fietsen in de openbare ruimte.
 - De route naar, en de parkeergarage entree zelf, is helder vormgegeven. Bewoners kunnen daarnaast comfortabel vanuit de woongebouwen, de parkeergarage, bergingen en fietsenstalling bereiken.
 - Eventuele signage aan de gevel is passend bij de architectuur.
 - Daglicht en de beleving van het duinlandschap wordt de parkeergarage ingebracht.
- Aansluiting omgeving:
 - De aansluiting van de inrichting op de omliggende plannen wordt weergegeven in een op te stellen maaiveld ontwerp. Het referentieontwerp is de basis voor het op te stellen maaiveldontwerp.
 - Het duindak van de parkeergarage loopt vloeiend over in het duinlandschap op de dijk. De aansluiting van het maaiveld op de dijk zijn leidend. Over de duindijk komt een wandelroute. Deze sluit aan op het wandelpad op het dak van de SUV-kavel. Het referentieontwerp is de basis voor het op te stellen maaiveldontwerp.
- Afwatering:
 - Het ontwerp van het duinlandschap houdt er rekening mee dat regenwater afstroomt richting de volle grond van het openbaar gebied waar ruimte is om te infiltreren.
 - Het regenwater dat infiltreert in het duinlandschap op de parkeergarage dient via een drainagebufferlaag afgevoerd te worden naar de randen waar het overloopt in een grindkoffer en kan infiltreren in de volle grond en of via een drainageleiding is aangesloten op het RWA.
- Windklimaat:
 - Op basis van het windhinderonderzoek is de aanplant van een veelvoud van dennen en struwelen rondom de woongebouwen door de marktpartij nodig om een acceptabel windklimaat te realiseren.
 - Plekken met windgevaar zijn niet uit te sluiten maar dienen zodanig ingeperkt te zijn dat deze buiten fiets- en voetgangersroutes, entreegebieden en terrassen liggen.
 - De positionering van de gebouwen is sterk bepalend voor het windklimaat: de positionering in het referentieontwerp zorgt voor zo min mogelijk frontale gevelvlakken op de dominante zuidwestelijke windrichting.

Gunningscriterium 2: architectonisch ontwerp van drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN

- Onderdeel van het hoogbouwensemble van DUIN:

- De architectuur van elk gebouw in de koppen is binnen het samenspel van kleur, materialen en vormen onderscheidend. De drie gebouwen zijn dus geen solistisch ensemble van drie gelijkgestemde gebouwen die zich afzonderen van de diversiteit in DUIN.
- De woongebouwen in DUIN hebben een sobere geometrische footprint en hoofdvorm.
- Bouwhoogte en grootte:
 - De woongebouwen in de koppen hebben een heldere vormtaal met kenmerkende volumebewerking die is gekoppeld aan de verschillende bouwhoogtes: 20-40, 40-60 (inclusief 61 meter voor woongebouw S) en 60-80 meter hoog.
- Positie en oriëntatie:
 - De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling en representatieve gevels.
 - De beleving van dansende gebouwen wordt op de SUV-kavel voortgezet en rooilijnen aan de straat en of repeterende oriëntaties worden voorkomen.
- Inbedding in het landschap:
 - De gebouwen in de koppen in DUIN zijn ingebed en aangehecht in het duinlandschap.
 - De gebouwen zijn gepositioneerd in de duinrand van de duintop en lijken 'in het duin geschoven'.
 - Bergingen en nutsvoorzieningen zijn zorgvuldig ingepast in het volume van de woongebouwen of parkeergarage.
 - Gesloten gevels worden voorkomen.
- Kleur, materiaal en detaillering:
 - Kleur en materiaal: De woongebouwen sluiten aan bij het gevarieerde palet aan materialen en kleur dat reeds is toegepast in de koppen van Duin.
 - De architectonische detaillering is herleidbaar naar een visie passend bij DUIN zoals geen overstek als beëindiging van het gebouw
- Programma:
 - Elke woning beschikt over een aantrekkelijke buitenruimte in de vorm van een balkon of terras.
 - Alle private buitenruimten zijn goed georiënteerd en integraal onderdeel van de architectuur.
 - In de plint van gebouw S komt een commerciële of maatschappelijke ruimte.

2.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium kwaliteit per subcriterium met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage per subcriterium wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten voor dat subcriterium en bij elkaar opgeteld.

2.5 Deel 3 – Duurzaam ontwerpen en bouwen

Deel 3 – Duurzaam ontwerpen en bouwen bestaat uit twee subcriteria:

- Energie
- Circulariteit

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie van en samenhang tussen de kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing per duurzaamheidscriterium.

Onderstaand worden de vormvereisten en de eisen en wensen per subcriterium toegelicht.

2.5.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Integrale en realistische visie op duurzaamheid van maximaal 6 A4 of 3 A3, bestaande uit:
 - a. kwalitatieve omschrijving waarin de twee subcriteria energie en circulariteit nader worden toegelicht;
 - b. ondersteunende tekeningen en berekeningen voor de duurzaamheidscriteria energie en circulariteit.
2. Ingevuld Keuzemenu groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (bijlage XXIII), met daarbij een korte toelichting van max 1 A4.

2.5.2 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. Voor woningen op een warmtenet kan rekening gehouden worden met de norm voor woningen op bodemenergie. Zie ook [Netcapaciteitsplafond-in-de-praktijk.pdf](#).

- Het plan scoort minimaal 30 punten uit het Keuzemenu 'groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' (bijlage XXIII).

2.5.3 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien:

Subcriterium 1: Energie

- Energie is integraal onderdeel: Er is sprake van een integrale en evenwichtige duurzaamheidsvisie, waarbij duurzaamheidsconcepten en -maatregelen in symbiose zijn, elkaar versterken en integraal onderdeel zijn van het ontwerp.
- Energieprestaties zijn realistisch: De energieprestaties zijn ambitieus, maar worden tegelijkertijd aannemelijk gemaakt door concrete maatregelen en ondersteunende berekeningen.
- 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.
- Laag fossiel energiegebruik: Het maximaal primair fossiel energiegebruik (BENG 2) is zo laag mogelijk, bij voorkeur 0 kWh / m² / jaar.

Subcriterium 2: Circulariteit

- Circulariteit is integraal onderdeel: Er is sprake van een integrale en evenwichtige duurzaamheidsvisie, waarbij duurzaamheidsconcepten en -maatregelen in symbiose zijn, elkaar versterken en integraal onderdeel zijn van het ontwerp.
- Circulaire prestaties zijn realistisch: De circulaire prestaties zijn ambitieus, maar worden tegelijkertijd aannemelijk gemaakt door concrete maatregelen en ondersteunende berekeningen.
- Lage materiaalgebonden CO₂-uitstoot: De materiaalgebonden CO₂-uitstoot (conform Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2) voor de woongebouwen exclusief de parkeergarage is bij voorkeur lager dan 220 kg CO₂-eq per m² BVO (ambitieniveau brons uit Convenant toekomstbestendig bouwen). Hierbij geldt hoe lager de materiaalgebonden CO₂-uitstoot, hoe hoger de meerwaarde.
- Besparing drinkwater: Er worden drinkwaterbesparende maatregelen genomen om het drinkwatergebruik te beperken tot maximaal 100 liter per persoon per dag (ambitieniveau brons uit Convenant toekomstbestendig bouwen).

2.5.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium duurzaamheid per subcriterium met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage energie} \times 50) + (\text{percentage circulariteit} \times 100)$$

2.6 Deel 4 – Prijs

Deel 4 – Prijs bestaat uit de hoogte van het Optiebod.

2.6.1 Eisen

Het Optiebod dient te voldoen aan de minimale prijs van € 1.000.000,- exclusief btw. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de procedure. Indiening van een lager Optiebod, leidt direct tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

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 V). 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.

2.6.2 Wensen

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

2.6.3 Puntenwaardering

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 maximum aantal 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 beide het maximale aantal te behalen punten voor dit criterium.

De puntenwaardering is als volgt:

$$Punten = \left(\frac{\text{Optiebod Inschrijver} - \text{minimale prijs}}{\text{hoogste Optiebod Inschrijvers} - \text{minimale prijs}} \right) \times 200 \text{ punten}$$

3 PROCEDURE EN BEOORDELING

In dit hoofdstuk wordt de aanbestedingsprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de Gunningsfase.

3.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Gunningsleidraad kunnen via TenderNed worden ingediend tot 1 februari 2027, uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen worden uiterlijk op 15 februari 2027 in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden beantwoord in een Nota van Inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed. Deze Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Gunningsleidraad in de Nota van Inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Gunningsleidraad.

3.2 Dialoog

In de opgave zitten verschillende onderdelen en onderwerpen die in samenhang moeten worden ontworpen en uitgedacht. Om plannen te optimaliseren wordt één dialoogronde georganiseerd op 1 maart 2027 op een nader af te stemmen tijdstip.

Tijdens deze dialoogronde worden de volgende punten besproken:

- status van het ontwerp;
- landschappelijke inpassing en architectonisch ontwerp;
- haalbaarheid en onderbouwing van de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen;
- fasering van de woongebouwen SUV.

Het dialooggesprek duurt maximaal anderhalf uur en vindt plaats op het stadhuis (Stadhuisplein 1, 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 Gegadigden relevant zijn, wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld en uiterlijk 15 maart 2027 gepubliceerd op TenderNed.

Vanuit de gemeente Almere neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek. Van de Gegadigden wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door de sleutelpersonen, die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van zes personen.

3.3 Beoordeling- en besluitvormingsproces

3.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit vertegenwoordigers vanuit de disciplines:

- projectleiding;
- uitgifte;
- landschap;
- architectuur (afgevaardigde Q-team);
- duurzaamheid.

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter vanuit afdeling Inkoop die zelf niet mee beoordeelt.

3.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de Inschrijvingen

Inschrijvers ontvangen na het indienen van de Inschrijving een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Inschrijvingen worden de ontvangen Inschrijvingen gelijktijdig geopend.

Stap 2: Toetsing van de Inschrijvingen op vormvereisten

Alleen tijdig ingediende en volledige Inschrijvingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De Inschrijvingen worden getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 2.1, 2.3, 2.4.1 en 2.5.1), compleetheid (zie paragraaf 2.1.1) en de procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 4). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toetsing van de Inschrijvingen op eisen

Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Inschrijvingen op de onderdelen Kwaliteit, Duurzaam ontwerpen en bouwen en Prijs getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.4.2, 2.5.2 en 2.6.1.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Inschrijver, worden door de Aanbestedende dienst direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Stap 4: Presentatie

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 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 Inschrijving toe te lichten. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. Over het gunningscriterium Prijs mag niet worden gesproken.

De presentatiebijeenkomst neemt maximaal één uur in beslag en bestaat uit een presentatie van de Inschrijver van 30 minuten, aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de Inschrijving en/of presentatie.

Stap 5: Beoordeling van de Inschrijvingen

De beoordelingscommissie beoordeelt de Gunningscriteria Kwaliteit en Duurzaam ontwerpen en bouwen op de wensen als geformuleerd in paragraaf 2.4.3 en 2.5.3. Het gunningscriterium Prijs wordt als laatste beoordeeld. Bij ontvangst van de Inschrijvingen wordt dit deel separaat gehouden. Bij de beoordeling wordt dit deel door een onafhankelijk adviseur geopend en beoordeeld. Nadat Kwaliteit en Duurzaam ontwerpen en bouwen zijn beoordeeld en de punten zijn toegekend, wordt de beoordeling van Prijs bekend gemaakt aan de beoordelingscommissie.

Daarna worden de Inschrijvingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De Inschrijver met de best scorende Inschrijving wordt geselecteerd als Winnende Inschrijver.

Stap 6: Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 5 de totaalscore van meerdere Inschrijvers gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnende Inschrijver, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Inschrijvers vastgesteld op basis van de score voor het gunningscriterium Kwaliteit. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Inschrijvers door middel van loting vastgesteld. De betreffende Inschrijvers worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

3.3.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De gunning en communicatie van de uitslag vinden volgens onderstaande stappen plaats.

Stap 1: Besluitvorming omtrent gunning van de opdracht

De beoordelingscommissie neemt op basis van de ranking een voorlopig gunningsbesluit.

Stap 2: Voorlopig gunningsbesluit

Als de beoordelingscommissie besluit tot voorlopige gunning aan de winnende Inschrijver, dan vindt de communicatie van de uitslag als volgt plaats:

- Alle Inschrijvers worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het gunningsbesluit.
- De afgewezen Inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- De Winnende Inschrijver ontvangt een besluit tot voorlopige gunning en de motivatie voor de keuze van deze Inschrijver als winnaar.

Stap 3: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de Inschrijvers die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de procedure, 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Almere. Indien Inschrijver(s) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit geen kort geding heeft of hebben ingediend, vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de Aanbestedende dienst hiervan tijdig op de hoogte te stellen, door het betekenen van de betreffende dagvaarding aan de Aanbestedende dienst.

Stap 4: Verificatiegesprek en contracteren

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 deze Inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor definitieve gunning.

Stap 5: Definitieve gunning

Na het verstrijken van een periode van twintig (20) kalenderdagen te rekenen vanaf de dagtekening van het voorlopig gunningsbesluit, en wanneer geen bezwaar zoals in stap 3 is benoemd aanhangig is gemaakt, wordt het gunningsbesluit definitief.

Stap 6: definitieve gunning en contracteren

De definitieve gunningsbeslissing dient plaats te vinden in de vorm van een ondertekende schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Inschrijver. De Gemeente verzendt de definitieve gunningsbeslissing via elektronische weg aan de Inschrijver. Door het verzenden van de gunningsbeslissing aanvaardt de Gemeente het aanbod (de Inschrijving) van de Winnende Inschrijver zoals bedoeld in artikel 6:217 BW en komen de Optieovereenkomst en de Basisovereenkomst juridisch gezien tot stand. Voor het stand komen van de Optieovereenkomst en de Basisovereenkomst is derhalve daarna juridisch gezien geen ondertekening van de Optieovereenkomst en Basisovereenkomst meer nodig. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Optieovereenkomst en Basisovereenkomst door beide partijen wordt ondertekend.

Daarnaast komt door definitief te gunnen aan de Winnende Inschrijver dan de Wachtkamerovereenkomst juridisch tot stand met de Inschrijver die als tweede is gerangschikt. 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.

4 PROCEDURELE VOORWAARDEN

4.1 Deelnamevergoeding

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 50.000,- betaald aan Gegadigden die een geldige Inschrijving hebben verzorgd, maar niet de Winnende Inschrijver zijn.

Onder een geldige Inschrijving wordt verstaan:

- Een Inschrijving die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 2.1 gestelde Inschrijvingsvereisten.
- Een Inschrijving die voldoet aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 2.4.2, 2.5.2 en 2.6.1.

4.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde Inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepsregister dient de (onbepaalde) ondertekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De Inschrijving moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – inschrijven.
4. De Inschrijving dient betrekking te hebben op de gehele opdracht, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de Selectieleidraad.
5. Alle pagina's van de Inschrijving en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Inschrijver (bijvoorbeeld de naam van de Inschrijver).
6. De Gemeente heeft het recht om Inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door Inschrijvers verstrekte informatie bij derden te controleren.
7. Indien door de Inschrijver verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Inschrijver door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Inschrijving binnen een termijn van één week door de Inschrijver te laten herstellen.
9. Als een Inschrijver niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in deze Gunningsleidraad gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente Almere deze Inschrijving aan als niet-geldig en is de Inschrijver daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
10. De Gemeente behoudt het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve Inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
11. De Inschrijver moet zijn Inschrijving gestand doen gedurende negentig (90) dagen na de dag waarop de Inschrijving is ingediend. De Gemeente kan de termijn van gestanddoening verlengen. De Inschrijver die als tweede is gerangschikt moet zijn Inschrijving voor nog eens de duur van de Wachtkamerovereenkomst gestand doen.
12. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de Inschrijver voor het geval er een kort geding wordt aangespannen de Inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding. Ook als dat betekent dat de gestandsdoeningstermijn van negentig (90) dagen daardoor wordt verlengd.
13. De Inschrijver conformeert zich er bij Inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Inschrijving, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
14. De gemeente Almere houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van het selecteren van Gegadigden;

- d. af te zien van gunning van de opdracht of het sluiten van overeenkomsten.
15. De gemeente Almere laat zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure bijstaan door diverse adviseurs. Adviseurs die in relatie tot deze opgave nog werkzaamheden verrichten voor de gemeente Almere, zijn uitgesloten van mededinging.

4.3 Vervallen Inschrijving na gunning en Wachtkamervereenkomst

Indien een Inschrijving na bekendmaking van de definitieve gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige Inschrijvingen de rangorde in van de beoordeling die door de beoordelingscommissie is vastgesteld als ware de betreffende Inschrijving niet komt te vervallen. De Inschrijvingen worden dus niet opnieuw beoordeeld en aan elkaar gerelateerd conform de beoordelingssystematiek in hoofdstuk 2.2. De nummer 2 wordt dus de nummer 1, enzovoorts.

De Gemeente sluit met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een Wachtkamervereenkomst volgens het model dat is bijgevoegd (bijlage XIX van de Selectieleidraad). In de Wachtkamervereenkomst is onder meer bepaald dat de als tweede in rangorde geëindigde Inschrijver de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de Wachtkamervereenkomst.

De gemeente behoudt zich overeenkomstig de Wachtkamervereenkomst 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 Wachtkamervereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens Inschrijving.

Door in te schrijven verklaart de Inschrijver dat hij bereid is de Wachtkamervereenkomst uit te voeren en de Optieovereenkomst te sluiten, indien de Gemeente daartoe overgaat. Met de definitieve gunning aan de Winnende Inschrijver komt deze Wachtkamervereenkomst automatisch tot stand tussen de Gemeente en de Inschrijver die als tweede is geëindigd in rangorde. Desalniettemin vereist de Gemeente dat de Wachtkamervereenkomst door beide partijen ondertekend wordt.

4.4 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze Gunningsleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De gemeente Almere verwacht hierin een proactieve houding van de Gegadigden. Als Gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Gunningsleidraad of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Aanbestedende dienst te melden.

Indien een Gegadigde meent dat dit document (c.q. de Gunningsleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Gemeente uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Inschrijving wordt de Inschrijver, die een Inschrijving heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Inschrijving het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de gunningsleidraad. De gemeente Almere is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Inschrijver.

4.5 Wijziging van partijen

Een wijziging van de geselecteerde Gegadigde c.q. Winnende 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.

4.6 Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de Inschrijvers die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopfase, 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Almere. Indien Gegadigde(n) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het besluit tot voorlopige gunning geen kort geding heeft ingediend, vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

4.7 Tenderplatform

De aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Inschrijver) op TenderNed. Via <https://www.tenderned.nl/cms/nl/voor-ondernemingen/aanmelden-en-inschrijven-aanbesteding> is meer informatie te vinden. Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-8363376 of via het contactformulier van TenderNed.

We raden aan om ruim vóór de uiterste termijn van het indienen van de Inschrijving(en) te verifiëren of u juist geregistreerd bent op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een Inschrijving in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient u zich eerst te registreren. Dit proces kan enkele dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

5 DEFINITIES

Aanbestedende dienst Aanbestedingswet 2012	Gemeente Almere De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
Aankondiging Aanmelding	De formele aankondiging van de opdracht op TenderNed. De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de Gunningsfase van de aanbestedingsprocedure.
Aw 2012 Betaalbare Huurwoning	Aanbestedingswet 2012 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 Woningwaarderingssysteem (hierna te noemen: WWS) uitgaat van 186 punten (per 1 januari 2026).
Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV)	De door de Aanbestedende dienst vastgestelde Inschrijving met de Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding. Aan de naar het oordeel van de Aanbestedende dienst Inschrijver met de Inschrijving met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding wordt de opdracht gegund.
Bouwkavel	Onderdeel van de Onroerende Zaak, één van de (te verkopen) percelen grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie Concurrentiegericht dialog	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen. Een aanbestedingsprocedure waarbij alle Gegadigden naar aanleiding van een aankondiging een Aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde gegadigden mogen deelnemen aan de gunningsfase, waaronder inbegrepen de dialoogronde. Na de dialoogronde mogen de geselecteerde gegadigden inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.
Definitief Ontwerp (DO)	Het plan voor bebouwing en inrichting van de Bouwgrond (o.a. Programma en ontwerp), zijnde een nadere uitwerking van het Schetsontwerp en goedgekeurde VO, dat zodanig is uitgewerkt dat de ruimtelijke kwaliteit, de functionele opzet, de hoofdmaterialisatie, de inrichting van het terrein, de parkeeroplossing, het woonprogramma en de duurzaamheidsmaatregelen integraal kunnen worden beoordeeld op haalbaarheid en overeenstemming met in de tender uitgevraagde en in het Schetsontwerp aangeboden en daarmee overeengekomen randvoorwaarden. Het goedgekeurde DO, ook aan te merken als het Bouwplan, wordt ingediend bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning Bouwen.
Eerste fase	De bouwkavels conform paragraaf 2.6 van deze selectieleidraad van de onroerende zaak waarvan het notarieel transport conform de planning van paragraaf 2.6.1 van deze selectieleidraad dient plaats te vinden.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een aanmelding voor de onderhavige aanbestedingsprocedure indient dan wel overweegt in te dienen.
Gemeente Geschiktheidseisen	Gemeente Almere Eisen die de aanbestedende dienst aan gegadigden en inschrijvers stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.

Geselecteerde Gegadigde	Een gegadigde die is geselecteerd en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de gunningsfase bij het vaststellen van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden een inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de opdracht.
Inschrijver	Een geselecteerde gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de gunningsleidraad, in de gunningsfase, een rechtsgeldige inschrijving uitbrengt op de aanbesteding. Let op! De inschrijver wordt bij definitieve gunning de optienemer voor de optieovereenkomst en koper na het sluiten van de koopovereenkomst. Het is NIET toegestaan om de optieovereenkomst of de koopovereenkomst voortvloeiend uit deze aanbestedingsprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten.
Inschrijving	Een door een geselecteerde gegadigde in de gunningsfase uitgebrachte aanbieding op basis van de door de aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde gunningsleidraad.
Koopovereenkomst	De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen op de Bouwkavel SUV in het project DUIN te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 300 appartementen op de totstandkoming waarvan deze aanbestedingsprocedure ziet.
Koopprijs	Het bedrag dat aan de gemeente betaald wordt voor de koop van de bouwkavel conform de koopovereenkomst.
Koopwoningen	De woning(en) die op de bouwkavel(s) worden gerealiseerd en die bestemd zijn voor verkoop aan particuliere koper(s)/eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning.
Koper	De winnende inschrijver met die gemeente (door definitieve gunning en door gebruik te maken van de optie) de koopovereenkomst sluit.
Nota van Inlichtingen	Document waarin de door gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de selectieleidraad en/of gunningsleidraad. De nota's van inlichtingen maken integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Onroerende zaak	Bestaande uit het (te verkopen) perceel (bouwkavel) grond die voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komen.
Opdrachtgever	Gemeente Almere
Optienemer	De winnende inschrijver met wie de gemeente door definitieve gunning de optieovereenkomst sluit.
Optieovereenkomst	De overeenkomst die de rechten en plichten beschrijft behorend bij het optierecht op de bouwkavel SUV, onderdeel van DUIN te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 300 appartementen op de totstandkoming waarvan deze aanbestedingsprocedure ziet.
Optierecht	Het recht van de gegadigde op de totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot de bouwkavel, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de optieovereenkomst en bijbehorende koopovereenkomst.
Optievergoeding / Optiebod	Het bedrag dat de inschrijver biedt voor de optie om het recht van koop te krijgen en daarna de opdracht uit te voeren.
Particuliere koper/eindgebruiker	Een natuurlijke persoon die een woning voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
Richtlijn	De Nationale Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2014/24/EU).
Schetsontwerp	Het bij de Inschrijving ingediende ontwerp van het woningbouwprogramma, parkeergarage en openbare ruimte. Het schetsontwerp is de eerste ontwerpfase binnen het bouwkundig ontwerpproces waarin de ruimtelijke hoofdpzets, functionele indeling, globale verschijningsvorm en materialisering van een gebouw/gebouwen worden onderzocht en vastgelegd. In het

	schetsontwerp worden de belangrijkste uitgangspunten vertaald naar onder andere, maar niet uitsluitend conceptuele tekeningen, massastudies en principedetails. Het schetsontwerp dient nog nader tot een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp uitgewerkt te worden. Het Schetsontwerp is onderdeel van de inschrijving.
Selectiecriteria	Criteria aan de hand waarvan de aanbestedende dienst gegadigden selecteert uit de ondernemingen die een aanmelding hebben ingediend om te bepalen welke ondernemingen mogen deelnemen aan de gunningsfase.
Selectiefase	De fase waarin geïnteresseerde partijen een aanmelding in kunnen dienen als Gegadigde om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure.
Selectieleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselen voor de gunning van de opdracht zijn vermeld, alsmede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de opdracht. Tevens bevat de selectieleidraad formulieren die gegadigden moeten invullen bij hun aanmelding.
Tweede fase	De bouwkavels conform paragraaf 2.6 van deze selectieleidraad van de onroerende zaak waarvan het notarieel conform de planning van paragraaf 2.6.1 van deze Selectieleidraad dient plaats te vinden.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die als bijlage I bij deze Selectieleidraad is gevoegd, waarin gegadigde aangeeft of hij voldoet aan de in deze aanbestedingsprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.
Wachtkamerovereenkomst	Een overeenkomst gesloten met de tweede in rangorde geëindigde Inschrijver waarin die partij de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de Wachtkamerovereenkomst.
Voorlopig Ontwerp (VO)	Verdere uitwerking van het Schetsontwerp dat minimaal omvat: het programma voor het gebouw onderverdeeld in m2 BVO op basis van het beoogde gebruik, massastudie, inrichting van de Bouwkavel (bebouwing, parkeren en eventuele overige voorzieningen) gevelbeelden en materiaalgebruik gevels. Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende kaders als vermeld in het rPvE (bijlage IX) en het Schetsontwerp dat door Optienemer is ingediend bij de Inschrijving welke als bijlage C bij de Optieovereenkomst zijn gevoegd.
Winnende Inschrijver/Opdrachtnemer	De door de aanbestedende dienst geselecteerde inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund en waarmee, na de gunningsfase, met gemeente Almere een optieovereenkomst wordt aangegaan.
Woning	Een woning (zoals een koopwoning of Betaalbare Huurwoning).