

Aanbesteding SUV-kavel DUIN (vlek 4G4h)

Concurrentiegerichtedialoog
Selectiefase

Referentienummer IA2025.02.05
Datum 28 september 2026



Versie	001
Status	Definitief
Tekstgedeelte	30 pagina's
Aantal bijlagen	21 bijlagen
Opgesteld door	GO
Bestandsnaam	Selectieleidraad

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	5
1.1	Over de opdrachtgever	5
1.2	Project in vogelvlucht	5
1.3	Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure	5
1.4	Communicatie via TenderNed en contactpunt	7
1.5	Planning	7
1.6	Leeswijzer	8
1.7	Disclaimer	8
2	De opgave	9
2.1	DUIN	9
2.2	SUV-kavel	10
2.3	Samenwerking	11
2.4	Aanvullende informatie	12
2.5	Opdracht	14
2.6	Overeenkomst(en)	14
2.7	Btw en overdrachtsbelasting	16
3	Aanmelding	17
3.1	Aanmeldingsvereisten	17
3.2	Beoordeling en selectiecriteria	18
3.3	Deel 1 – Uitsluitingsgronden	18
3.4	Deel 2 – Geschiktheidseisen	19
3.5	Deel 3 – Selectie criterium referentieprojecten	21
4	Procedure en beoordeling	23
4.1	Vragen	23
4.2	Beoordeling- en besluitvormingsproces	23
5	Procedurele voorwaarden	25
5.1	Deelnamevergoeding	25
5.2	Deelnamevoorwaarden	25
5.3	Afzien van deelname aan de Gunningsfase	25
5.4	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	26
5.5	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)	26
5.6	Wijziging van partijen	26
5.7	Tenderplatform	27
6	Definities	28

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze selectieleidraad en zijn separaat bijgevoegd	
nummer en titel bijlage	bijlage wordt verstrekt als:
I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
II. Referentieformulier	word-bestand
III. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
IV. Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
V. Concept Optieovereenkomst	pdf-bestand
VI. Concept Koopovereenkomst	pdf-bestand
VII. Concept Basisovereenkomst a. Concept Basisovereenkomst realisatie openbare ruimte (UAV-GC) b. Annexen behorende bij Basisovereenkomst	pdf-bestand
VIII. Concept uitgiftetekening d.d.11-03-2022	pdf-bestand
IX. Ruimtelijk Programma van Eisen SUV-kavel d.d. 10-09-2026	pdf-bestand
X. Referentieontwerp (4G4H) d.d. 25-06-2026	pdf-bestand en dwg-bestand
XI. Bouwenvelop SUV-kavel (4G4H) d.d. 25-06-2026	pdf-bestand en dwg-bestand
XII. Aanvullende informatie: a. Notitie wateraspecten SUV-kavel RHDHV d.d. 18-06-2021 met addendum 18-2-2022 inclusief overeenkomst Waterschap (ter informatie) b. Stikstofdepositie-onderzoek woontorens SUV Almere, TAUW d.d. 11-02-2026 (ter informatie) c. Windstudie Almere DUIN – Kop Zuid, Actiflow d.d. 24-08-2020 (ter informatie) d. Sonderingsrapport DUIN, Fugro 1207-0132-030 d.d. 12-04-2011 e. Verkennend bodemonderzoek Zeeduinweg te Almere, Antea d.d. 01-08-2017	pdf-bestand
XIII. Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023	pdf-bestand
XIV. Vraagspecificatie: a. Deel I (product) (VSP1, d.d. 11-02-2022) b. Deel II (proces) (VSP2, d.d. 05-04-2022) c. Addendum (VSP1, d.d. 21-09-2026)	pdf-bestand
XV. Kwaliteitsdocumenten DUIN: a. Kwaliteitplan Koppen Duin d.d. 03-11-2016	pdf-bestand

b. Kwaliteitplan Kop Noord d.d. februari 2020		
XVI.	Conceptofferte bureau ZUS inzake ontwerp en uitwerking openbare ruimte d.d. 25-06-2026	pdf-bestand
XVII.	0-situatie SUV-kavel (4G4H) d.d. 25-06-2026	pdf-bestand en dwg-bestand
XVIII.	Tekening verhuurd terrein De Alliantie d.d. 11-03-2022, laatstelijk gewijzigd d.d. 28-11-2023	pdf-bestand
XIX.	Concept Wachtkamerovereenkomst	pdf-bestand
XX.	Materialenoverzicht DUIN, werkdocument ZUS tussenstand 27-05-2026 (ter informatie)	pdf-bestand
XXI.	Normenstellend kader BLVC versie 2.0 (juni 2020)	pdf-bestand

1 ALGEMENE INFORMATIE

Voor u ligt de Selectieleidraad 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.

Deze Selectieleidraad bevat alle informatie om inzicht te krijgen in de opgave. Daarnaast beschrijft deze Selectieleidraad de eerste fase van de aanbestedingsprocedure, de planning, de aanmeldingsvereisten en de beoordelingswijze.

Het doel van dit selectiedocument is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van drie Gegadigden die in de Gunningsfase binnen de eisen tot een plan en bieding mogen komen voor de locatie die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen. Gegadigden die interesse hebben in deze opgave en zich willen aanmelden voor de aanbestedingsprocedure nodigen we hierbij van harte uit.

Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde partijen voor het indienen van een Aanmelding.

1.1 Over de opdrachtgever

De gemeente Almere is een jonge, groeiende en innovatieve stad in de provincie Flevoland. Sinds de oplevering van de eerste huizen in 1976 heeft Almere zich ontwikkeld tot een dynamische en vooruitstrevende gemeente met een sterke economie, een diverse bevolking en een duidelijke focus op duurzaamheid en innovatie.

Op dit moment telt Almere ongeveer 230.000 inwoners, en de stad groeit snel. De stad heeft een divers demografisch profiel, met een breed scala aan etnische achtergronden en een groeiende internationale gemeenschap.

Als samenwerkingspartner biedt de gemeente Almere niet alleen een solide basis, maar ook een open en stimulerende omgeving waarin ideeën kunnen floreren en samenwerkingsverbanden succesvol kunnen worden ontwikkeld. Wij nodigen marktpartijen uit om de kansen te verkennen die Almere te bieden heeft, en samen te bouwen aan de stad van de toekomst.

1.2 Project in vogelvlucht

Sinds 2014 wordt er gebouwd aan Kop Zuid, het centrum van plan DUIN, vlak bij de Marina Muiderzand en het Almeerderstrand. In het nieuwe duinlandschap wordt een mix van woningen, kantoren, maatschappelijk en commercieel programma gerealiseerd. De ontwikkeling van de woongebouwen S, U en V met parkeergarage is de laatste ontwikkeling binnen Kop Zuid (in dit document wordt deze ontwikkeling verder benoemd als 'SUV-kavel'). Deze ontwikkeling gaat integraal aansluiten op de reeds gerealiseerde en ontwikkelde plannen van DUIN. De aangelegde duinen in de polder vormen een uniek milieu: hoogteverschillen, afwisselende hellingen, karakteristieke vegetatie en robuuste inrichtingselementen vormen de landschappelijke drager voor de inpassing van het vastgoed. Ook de dijk wordt door de gemeente Almere in samenwerking met het Waterschap ingericht als duin. Je woont, werkt en recreëert dus in een nieuw duinlandschap. Bebouwing staat hier letterlijk met de voeten in het zand en het strand met voorzieningen is om de hoek. De nieuwste ontwikkeling moet kwalitatief het onderscheidende karakter van het verblijfsmilieu Kop Zuid en DUIN als geheel verrijken.

Gemeente Almere zoekt een marktpartij die gelooft in het concept DUIN en hier een krachtige aanvulling op weet te geven. Een marktpartij die met visie, vastberadenheid en vakmanschap een optimale invulling weet te geven aan deze deelontwikkeling van Kop Zuid. De te selecteren marktpartij draagt zorg voor het totaalontwerp, de realisatie van het vastgoed en de openbare ruimte op de kavel.

1.3 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de nationale concurrentiegerichtte dialoogprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving en het inkoopbeleid van gemeente Almere. De gemeente Almere hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

De ontwikkeling van de SUV-kavel omvat de verkoop van een Bouwkavel voor drie woongebouwen, de realisatie van een parkeergarage en de aanleg van openbare ruimte. Voor de aanleg van de openbare ruimte treedt de

Gemeente op als Opdrachtgever. Voor de verschillende onderdelen is sprake van verschillende opdrachtgevers, verschillende economische belangen en een afzonderlijke contractuele structuur.

De verkoop van de Bouwkavels kwalificeert niet als een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De ontwikkeling van het vastgoed en de parkeergarage vindt plaats voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver. De Gemeente verstrekt hiervoor geen opdracht en heeft geen rechtstreeks economisch belang bij de realisatie van deze onderdelen. De gemeente treedt uitsluitend op als verkoper van de bouwgrond.

De aanleg van de openbare ruimte kwalificeert wel als een overheidsopdracht voor werken. Voor de bepaling van de toepasselijke aanbestedingsprocedure heeft de Gemeente uitsluitend de geraamde waarde van deze opdracht betrokken. Hoewel de openbare ruimte deels op het dek van de parkeergarage wordt gerealiseerd, vervullen beide onderdelen een zelfstandige functie en vormen zij geen technisch werk met één technische functie in aanbestedingsrechtelijke zin. De grondverkoop, vastgoedontwikkeling en realisatie van de parkeergarage maken daarom geen onderdeel uit van de geraamde waarde van de overheidsopdracht.

De gemeente Almere heeft gekozen voor een nationale concurrentiegerichte dialoogprocedure. De opdracht is multidisciplinair, met vastgoed, parkeren én openbare ruimte, waarbij partijen meerdere jaren zullen samenwerken. De gemeente Almere wil de administratieve lasten en de tijdsbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de inschrijvingen beperkt houden door een maximum aan het aantal inschrijvingen te stellen.

De Concurrentiegerichte dialoog bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Gunningsfase.

De Aankondiging van de opdracht via TenderNed heeft op 28 september 2026 plaatsgevonden.

1.3.1 Selectiefase

In de Selectiefase mag iedere Gegadigde die voldoet aan de gestelde eisen een Aanmelding indienen, waarin de partij een verzoek doet om toegelaten te worden tot de Gunningsfase. De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende Aanmeldingen. De beoordelingscommissie bestaat uit vertegenwoordiging van de disciplines projectleiding, uitgifte, landschap, architectuur (afgevaardigde Q-team) en duurzaamheid.

De gemeente Almere selecteert op basis van de beoordeling van de beoordelingscommissie maximaal drie Gegadigden. De beoordeling vindt plaats op het Selectie criterium Referenties. Het Selectie criterium Referenties is nader beschreven in paragraaf 3.5.

1.3.2 Gunningsfase

Na de selectie ontvangen de drie Geselecteerde Gegadigden de uitnodiging tot Inschrijving in de Gunningsfase. De Gunningsleidraad en andere relevante documenten zijn verstrekt in de Selectiefase en zijn de basis waarop de Geselecteerde Gegadigden een Inschrijving mogen indienen.

Met de drie Geselecteerde Gegadigden worden dialogen gevoerd. De dialoog bestaat uit één ronde, waarin de volgende onderwerpen worden besproken:

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

Na de dialoog kunnen de Geselecteerde Gegadigden inschrijven. De ingediende Inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de onderdelen *kwaliteit*, *duurzaam ontwerpen en bouwen* en *prijs*. Deze kennen de volgende weging:

	Onderdeel	Max. punten
1	Kwaliteit - Duinlandschap met de landschappelijke inpassing van de parkeergarage - Architectonisch ontwerp van drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN	650 325 325

2	Duurzaam ontwerpen en bouwen - Energie - Circulariteit	150 50 100
3	Prijs - Optiebod	200
	Totaal	1000

Met de Winnende Inschrijver sluit de Gemeente een Optieovereenkomst en Basisovereenkomst realisatie openbare ruimte (UAV-GC). Als de optie is uitgeoefend zal er een Koopovereenkomst worden gesloten.

1.4 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 ondernemer 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 ondernemer uitgesloten van deelname.

1.5 Planning

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

Selectiefase	Datum/tijdstip
Publicatie TenderNed	28 september 2026
Sluitingstermijn indienen vragen	23 oktober 2026, 12.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen Selectiefase	6 november 2026
Sluitingstermijn indienen Aanmeldingen	27 november 2026, 12.00 uur
Bekendmaking voornemen tot selectie	10 december 2026
Bezwaartermijn (7 kalenderdagen)	t/m 17 december 2026

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
Dialogogronde	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 Selectieleidraad 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.

1.6 Leeswijzer

De Selectieleidraad bestaat uit 6 hoofdstukken en 21 bijlagen. Zowel de Selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (opdracht), de ambities en de opgave.
- Hoofdstuk 3 zet de aanmeldingsvereisten uiteen, inclusief de regels en voorschriften met betrekking tot de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- Hoofdstuk 4 bevat de procedure omtrent de aanbesteding.
- Hoofdstuk 5 bevat de procedurele voorwaarden.
- Hoofdstuk 6 bevat de definitielijst.

1.7 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 DE OPGAVE

De gemeente Almere zoekt een partij die, voor eigen rekening en risico, de ontwikkeling en realisatie aangaat van maximaal 300 appartementen in de drie woongebouwen S, U en V in het project DUIN te Almere. De woongebouwen kennen een bouwhoogte van maximaal 61 meter (gebouw S), maximaal 40 meter (gebouw U) en maximaal 80 meter (gebouw V). In de plint van gebouw S is ruimte voor commerciële/maatschappelijke activiteiten (niet zijnde detailhandel), passend binnen de kaders van het omgevingsplan, met daaronder een parkeergarage. Tot de opdracht behoort tevens het grondwerk en de realisatie van de binnen het plangebied gelegen openbare ruimte. De doelstellingen en een nadere uitwerking van de ontwikkelopgave worden uitgebreid omschreven in het ruimtelijk Programma van Eisen (rPvE) SUV-kavel Kop Zuid dat als bijlage IX bij deze leidraad is bijgevoegd. Dit hoofdstuk geeft een toelichting bij deze opgave.

2.1 DUIN

DUIN is een langlopende gebiedsontwikkeling die voortkomt uit de samenwerking tussen gemeente Almere en Amvest. Gedurende de afgelopen jaren is invulling gegeven aan de intenties en kaders van het plan, waarin bouwen en landschapontwikkeling samengaan. Dit uit zich in laagbouwgebieden met woningen op compacte kavels zonder tuinen, maar met terrassen aan een aaneengesloten collectief landschap van duinen en bossen. In de hoogbouwgebieden leidt dit tot appartementen en kantoren in een ruim opgezet plan met parkeergarages onder een golvend maaiveld van duinen. Dit alles in een, voor Almere uniek, groot aaneengesloten landschap van duinen en bossen waarbij ook de dijk wordt ingericht als duin.



2.1.1 Q-team DUIN

DUIN is binnen het welstandsbeleid van de gemeente Almere een zogenaamd 'etalagegebied'. Een uniek ontwikkelgebied, waarvan de meerwaarde voor Almere bij de start van de ontwikkeling van het gebied evident is. De welstandsc commissie heeft tijdens de ontwikkelfase geen rol in dit gebied; het Q-team van DUIN is actief in dit etalagegebied en toetst de kwaliteitsplannen, verkavelingsplannen en inrichtingsplannen. Het Q-team is tevens betrokken bij de toetsing van het VO en DO van de bouwplannen.

2.2 SUV-kavel

De ontwikkeling van de SUV-kavel is onderdeel van het hoogbouwensemble in het duinlandschap van Kop Zuid. De SUV-kavel ligt centraal in DUIN en heeft zijn adres aan de Zeeduinweg. Samen met de gerealiseerde gebouwen 11 (Cadiz) en 12 (Porto) en de bijbehorende parkeergarage, zijn de gebouwen S, U en V onderdeel van een verkaveling van vijf gebouwen in de randen van een duintop. Aan de westzijde grenst de kavel aan een duinrand en de jachthaven Marina Muiderzand. Ten zuiden van de SUV-kavel zijn voorzieningen in combinatie met woongebouwen gerealiseerd rond een plein dat grenst aan het Almeerderstrand. Hier zijn horeca en een supermarkt te vinden. Aan de overkant van de Zeeduinweg bevindt zich een basisschool en kinderdagverblijf met een woongebouw (gebouw Rio) van De Alliantie.

2.2.1 Ligging en demarcatie plangebied

Het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, 3763 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa 7.783 m².

2.2.2 Programma

Voor het te realiseren programma gelden de volgende uitgangspunten:

1. Maximaal 300 appartementen, waarvan:
 - a. Minimaal 90 appartementen voor de Betaalbare Huurwoningen in woongebouw U, met een minimale omvang groter dan 50 m² GO (NEN 2580).
 - b. Maximaal 210 appartementen zonder prijs- of productbeperkingen, met een minimale omvang groter dan 50 m² GO (NEN 2580).
2. De maximale footprint en aantal bouwlagen per gebouw conform de bouwenvelop (bijlage XI).
3. Optioneel maximaal 500 m² BVO commerciële/maatschappelijke plint in gebouw S binnen de kaders van het omgevingsplan.
4. Ondergrondse parkeerkelder 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).
5. Het plan voorziet in de volledige parkeerbehoefte van het te realiseren programma inclusief bezoekersparkeren, volgens parkeernormen gemeente Almere

2.2.3 Ruimtelijk Programma van Eisen (rPvE)

Voor het project is een ruimtelijk Programma van Eisen (rPvE) opgesteld. Hierin staan de eisen, wensen en verplichtingen die gelden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en duurzaamheid. In het rPvE staan tevens technische normen en eisen vermeld waaraan moet worden voldaan. Daarnaast zijn er eisen met betrekking tot het parkeren opgenomen. Het rPvE is de uitwerking van de publiekrechtelijke toetsingskaders voor de SUV-kavel.

2.2.4 Duurzaamheid

Almere streeft naar 100% duurzame gebiedsontwikkelingen in 2030. Voor de uitvoering van de Almeerse duurzame doelstellingen is de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling 3.0 opgesteld. Voor de SUV-kavel wordt ingezet op twee duurzaamheidsthema's: energie en circulariteit. Daarnaast is groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een vereiste.

Energie | In Flevoland is er sprake van ernstige netcongestie en een grote bouwopgave. In DUIN wordt gestreefd naar een energiezuinige en toekomstbestendige woonwijk, die past binnen de Almeerse ambitie om toe te werken naar een volledig duurzaam energiesysteem. Vanwege netcongestieproblematiek en aanstaande provinciale en landelijke regelgeving wordt ingezet op netbewust ontwerpen en bouwen. Hierbij is onder andere aandacht voor het beperken van piekbelasting, het realiseren van een doelmatige opwek, het slim afstemmen van vraag en aanbod en het benutten van opslag en flexibiliteit op wijk-, buurt- en gebouwniveau. Via de pagina [Samen bouwen aan de toekomst van wonen en energie - Netbewust bouwen](#) en [Netcapaciteitsplafond-in-de-praktijk.pdf](#) is meer informatie te vinden.

Circulariteit | Voor de nieuwe ontwikkelingen in DUIN wordt aangesloten bij de Almeerse ambitie om toe te werken naar een circulaire en CO₂-arme gebouwde omgeving. Wens 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 rPvE is ruimte voor marktpartijen om deze wensen op een integrale en projectgerichte manier uit te werken.

Naast netcongestie vraagt ook de beschikbaarheid van drinkwater om een bewuste benadering. Daarom wordt als wens ingezet op drinkwaterbesparing en het hergebruik van regenwater.

Biodiversiteit en ecologie | Aansluitend op het landschaps- en natuurontwikkeling van DUIN is natuurinclusief bouwen vereist aan de hand van de 6 V's: voortplanting, veiligheid, voedsel, verbinding, variatie en vocht. De aan te leggen vegetatie is grotendeels inheems, karakteristiek, divers en gelaagd in opbouw (graskruiden-struwelen-bomen). Het graskruidenmengsel dat in DUIN wordt ingezaaid is speciaal ontworpen. Het mengsel voorziet in soorten passend bij een typisch duinlandschap, maar ook soorten die in de omgeving voorkomen: inheems en bloemrijk wat belangrijk is voor een gezonde insectenstand. Daarnaast biedt de minimale toepassing van straatverharding ruimte voor bijvoorbeeld grond-broedende bijen. Opgaande struwelen zijn belangrijke foerageer- en dekkinggebieden voor bijvoorbeeld de huismus. Het gevarieerde mozaïek van struweel, open vegetatie en beschutte overgangszones biedt ook belangrijke migratie-, schuil- en foerageermogelijkheden voor de wezel. Voor de woongebouwen is natuurinclusief ontwerpen en bouwen een eis waarbij met behulp van een ecooloog passende maatregelen gekozen worden uit het Keuzemenu 'groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen' met een minimum van 30 punten.

2.2.5 Openbare ruimte

Onderdeel van de ontwikkelopgave is de realisatie van de openbare ruimte. De realisatie van de openbare ruimte vindt plaats onder een UAV-GC contract, waarin de gemeente Almere optreedt als Opdrachtgever en de Winnende Inschrijver als Opdrachtnemer. De realisatie van de openbare ruimte is voor rekening en risico van de Opdrachtnemer. Na succesvolle realisatie wordt de openbare ruimte (conform voorgeschreven fasering) opgeleverd aan de gemeente Almere.

De kwaliteit van de openbare ruimte is geborgd in het referentieontwerp (bijlage X). Het referentieontwerp mag enigszins worden aangepast om een optimale(re) inpassing van de parkeerkelder en woongebouwen in het duinlandschap te realiseren, mits de aanpassingen passen binnen de kaders van het rPvE en de kwaliteit gelijk blijft of beter wordt ten opzichte van het referentieontwerp. De beoordeling van deze aanpassingen is ter bepaling van het Q-team.

De Opdrachtnemer stelt een VO, DO en UO op aan de hand van de vraagspecificatie en het rPvE, en legt deze documenten aan het einde van elke ontwerpfase ter goedkeuring voor aan het Q-team en de Opdrachtgever. Om een naadloze aansluiting tussen bestaand en nieuw terrein te borgen en een vlotte planontwikkeling te faciliteren, draagt de Gemeente het bureau ZUS voor als landschapsarchitect (en voorgeschreven zelfstandig hulppersoon) vanwege haar betrokkenheid bij het concept DUIN. Bureau ZUS dient in opdracht en voor kosten van de Opdrachtnemer ingezet te worden. Een conceptofferte van bureau ZUS is opgenomen in bijlage XVI (ter informatie en niet bindend). Contact met bureau ZUS en/of haar personeelsleden is in de gehele aanbestedingsprocedure niet toegestaan.

De aanlegkosten voor de openbare ruimte worden geacht te zijn verrekend in de Koopprijs. Er vindt dus geen aparte betaling(-sregeling) van aanneemsom, verrekening (meer- of minderwerk) of kostenvergoeding plaats. Dienaangaande wordt de Opdrachtgever gevrijwaard door de Opdrachtnemer.

Bij de oplevering van de openbare ruimte dient de Opdrachtnemer aan te tonen dat de openbare ruimte naar genoegen van de Opdrachtgever past binnen de functionele, technische en esthetische eisen zoals gesteld in deze aanbestedingsprocedure. Voor oplevering zal de Opdrachtnemer een recht van opstal vestigen op de parkeerkelder ten gunste van de Opdrachtgever, voor onbepaalde tijd en zonder dat een jaarlijkse retributie verschuldigd is. De notariële en kadastrale kosten gemoeid met het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de Opdrachtnemer. Zie voor meer informatie de voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst.

2.3 Samenwerking

De gemeente Almere wil dat het ontwerp voor de openbare ruimte tot stand komt met draagvlak van de toekomstig beheerder – de afdeling Stadsruimte van gemeente Almere – en instemming op vormgeving door de

landschapsonwerper. Daarom wordt de Opdrachtnemer verplicht om inspanning te leveren die tot draagvlak en soepele overdracht van de openbare ruimte na realisatie leidt. Daarnaast is het instandhouden en liefst verhogen van het draagvlak van directe bewoners, bedrijven en belanghebbenden van groot belang.

Naast het voorgaande wordt van de Opdrachtnemer een transparante en voorspelbare houding verwacht gedurende het hele project, in een open en prettige samenwerking. Er wordt daarom van de Opdrachtnemer gevraagd een meer dan normale inspanning te doen om het voorgaande te realiseren. De eisen die gesteld worden aan de samenwerking zijn opgenomen in de vraagspecificatie.

2.4 Aanvullende informatie

2.4.1 Documenten

Voor de ontwikkeling en realisatie van de SUV-kavel is onderstaand aanvullende informatie opgenomen over enkele relevante onderwerpen:

Vraagspecificatie | Voor het project is een vraagspecificatie openbare ruimte opgesteld. Hierin staan de eisen die gelden voor de uitwerking van de openbare ruimte, met inbegrip van alle objecten daarin.

Basisovereenkomst | Aangezien het grondwerk en de aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied een overheidsopdracht betreft, is een basisovereenkomst toegevoegd die is gebaseerd op de Model Basisovereenkomst UAV-GC 2025, welke gelijk gesloten wordt bij gunning van deze aanbesteding en waar een onlosmakelijk verband is met de te sluiten Koopovereenkomst als de Winnende Inschrijver de optie tot koop uitoefent en welke het afsprakenkader van ontwerp en realisatie regelt van de openbare ruimte.

Referentieontwerp OR | Er is een referentieontwerp gemaakt voor de openbare ruimte dat uitgangspunt is voor de ontwikkeling. De kwaliteit van het referentieontwerp is leidend; dit ontwerp dient door Opdrachtnemer uitgewerkt te worden tot uitvoeringsontwerp, waarbij aanpassingen mogelijk zijn zodat een goede inpassing van de te realiseren bouwwerken binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De kwaliteit van het voorlopig en definitief ontwerp dient door het Q-team te worden getoetst en van positief advies te worden voorzien. De in dit referentieontwerp opgenomen principedetaillering, principeaansluitingen en principemaatvoeringen zijn voorlopig en dienen in de planuitwerking door de Winnende Inschrijver nader uitgewerkt en geverifieerd en waar nodig aangepast te worden.

Hemelwaterafvoer | De SUV-kavel ligt in het dijkprofiel. Hierover zijn afspraken gemaakt met het Waterschap. Onderdeel van de technische documenten is een onderzoek van RHDHV inzake de hemelwaterafvoer in relatie tot het dijkprofiel. Dit onderzoek wordt als informatief document beschikbaar gesteld en geeft aan hoe op basis van de gehanteerde planuitgangspunten omgegaan kan worden met de afwatering in relatie tot de parkeerkelder en het dijkprofiel. De Winnende Inschrijver dient zelf in de planontwikkeling (na gunning) de afwatering te toetsen middels eigen onderzoek. In 2022 is in nader modelleringsonderzoek in het kader van de flankerende planontwikkeling op kavels 11 en 12 aan het licht gekomen dat ter plaatse van de noordelijke kavelgrens sprake kan zijn van aanzienlijke opbouw van hemelwater in zwaardere neerslagsscenario's waar in de technische ontwerpfases door de Winnende Inschrijver oplossingen voor zullen moeten worden gevonden. Om aan te tonen dat de mitigerende maatregelen extreme wateroverlast voorkomen, dient de Winnende Inschrijver bij DO een berekening te maken, uitgaande van een extreme bui van 70 mm in 60 minuten en een langdurige bui van 85 mm in 2 dagen. Hiermee dient de Winnende Inschrijver aan te tonen dat de oplossing de omgeving beschermt tegen extreme neerslag. Naar aanleiding van dit onderzoek is een addendum toegevoegd aan het rapport van RHDHV.

Stikstof | Adviesbureau TAUW heeft op basis van een aangenomen programma de stikstofproductie van de ontwikkeling van de SUV-kavel in beeld gebracht. Dit onderzoek wordt als informatief document beschikbaar gesteld en geeft aan welke kaders maatgevend waren binnen het stikstofbeleid per februari 2026. De Winnende Inschrijver dient zelf in de planontwikkeling (na gunning) onderzoek te doen naar stikstofemissies en daar in het plan en realisatie rekening mee te houden.

Wind | Adviesbureau Actiflow heeft voor de gehele ontwikkeling van de Koppen van DUIN een windonderzoek gedaan. Hierbij zijn voor de SUV-kavel uitgangspunten gehanteerd voor wat betreft de vorm en hoogte van de gebouwen. Dit onderzoek wordt als informatief document beschikbaar gesteld. De Winnende Inschrijver dient

zelf in de planontwikkeling (na gunning) nader onderzoek te doen naar de windaspecten van het plan om tot een optimaal windklimaat te komen.

Nutsvoorzieningen | In het plan DUIN geldt een aansluitplicht voor stadswarmte bij Vattenfall. Ook is onderdeel van het vereiste programma van de SUV-kavel de inpassing van een warmteverdeelsstation binnen de gebouwde schil van de bebouwing volgens de vereisten van Vattenfall. Het is de verantwoordelijkheid van de Winnende Inschrijver om (na gunning) met Vattenfall tot nadere afspraken te komen over de inpassing van en de aansluiting van de woningen, bedrijfsruimten, ondergrondse garage en andere voorzieningen op de warmte-infrastructuur in het plan.

Beheer | De openbare ruimte komt na oplevering in eigendom, beheer en onderhoud bij de Gemeente (afdeling Stadsruimte). In het referentieontwerp en vraagspecificatie is rekening gehouden met de eisen die vanuit de afdeling Stadsruimte gesteld worden aan de inrichting. In de Koopovereenkomst wordt het draagvermogen van de dakvloer van de parkeerkelders voorgeschreven. De Winnende Inschrijver dient deze aspecten ongewijzigd op te volgen.

Bodem | De Gemeente heeft in 2017 een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren, als indicatief opgenomen in bijlage XII-e. Dit onderzoek is verouderd en moet worden geactualiseerd. De Winnende Inschrijver is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van dit actualiserende bodemonderzoek. De kosten van dit onderzoek, alsmede de daarmee samenhangende risico's, komen voor rekening en risico van de Gemeente.

2.4.2 Raakvlakken

De SUV-kavel is het sluitstuk van Kop Zuid in plan DUIN, hetgeen betekent dat de omliggende kavels gereed zijn dan wel al in uitvoering zijn. In het rPvE zijn de raakvlakken benoemd die in de uitwerking van het plan dienen te worden gecoördineerd.

Raakvlak waterkering/dijk | Dit raakvlak vereist tijdige afstemming met de Gemeente inzake het tijdig aanvullen van de bouwlocatie met zand in de juiste kwaliteit tot de juiste eindhoogte buiten het plangebied. Onder tijdig wordt hier verstaan minimaal drie maanden vóór gewenste uitvoering van de werkzaamheden.

Onder de locatie bevindt zich daarnaast een kweldrain die onderdeel uitmaakt van het afwateringssysteem van de waterkering en het afsprakenkader met het Waterschap (zie tekening referentieontwerp). De kweldrain is bedoeld voor de afvoer van kwelwater. De Winnende Inschrijver heeft geen onderhouds- of beheerplicht ten aanzien van deze voorziening. Bebouwing boven de kweldrain is toegestaan, mits bij de engineering en het opstellen van het palenplan rekening wordt gehouden met de ligging van de kweldrain en de functie daarvan behouden blijft.

Raakvlak kavels 11 en 12 | Dit raakvlak vereist afstemming met Amvest inzake de belending van parkeergarages en de daarbij vereiste technische kwaliteiten. Op (verhoogd) maaiveld moet afstemming met de Opdrachtgever (de gemeente) plaatsvinden over het op goede wijze doorzetten van het landschap en de eventuele gefaseerde aanleg hiervan (inclusief mogelijke tijdelijke voorzieningen).

Raakvlak weginfrastructuur | Dit raakvlak vereist afstemming met de gemeente over tijdige aanvulling met zand en afstemming over de bereikbaarheid voor de auto en de fiets op de Zeeduinweg.

Raakvlak energie-infrastructuur | Afstemming en coördinatie met de diverse nutsbedrijven inzake aansluiting van elektra, water en warmte. In de onderbouw dient een Warmteverdeelsstation (WOS) van Vattenfall te worden geïntegreerd. Eventuele hiermee gemoeide kosten zijn niet richting gemeente verhaalbaar en worden derhalve geacht begrepen te zijn in de Koopprijs.

2.4.3 Communicatie en BLVC-aspecten

Het project wordt gerealiseerd in een bewoonde omgeving. Aan de west-/zuidkant bevinden zich drie appartementengebouwen bij de Marina met een betrokken bewonersgroep. Aan de oostkant bevindt zich het centrumgebied met een aantal appartementengebouwen boven de DUIN-hal. Direct flankerend bevindt zich een basisschool en ook een woongebouw met huurappartementen van De Alliantie. De Gemeente hecht grote waarde aan een goede communicatie met de omgeving. Zowel in het traject van de planvorming tot en met de realisatie. De Winnende Inschrijver is hiervoor verantwoordelijk, maar dient dit af te stemmen met de Gemeente. De Winnende Inschrijver zal in ieder geval haar VO en DO aan de omgeving presenteren. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten in de omgeving nodig. Hiervoor wordt door de

Winnende Inschrijver een BLVC-plan opgesteld in overleg en afstemming met de Afdeling Stadsruimte van gemeente Almere. Een format hiervan is opgenomen als XXI. Het plan hoeft pas na gunning daadwerkelijk te worden opgesteld.

2.5 Opdracht

Gelet op de aard en omvang van de opdracht, alsmede de eindverantwoordelijkheid die de Winnende Inschrijver zal dragen voor het ontwerp en uiteindelijke realisatie van de SUV-kavel, heeft de gemeente Almere ervoor gekozen om het project niet in diverse percelen te verdelen. In die zin is er sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling.

De opdracht betreft een werk met de CPV code:

Hoofdcategorie: 45211000-9 – Bouw van woningen
 Subcategorie: 45211340-4 – Appartementen
 45223300-9 – Parkeervoorzieningen
 45233120-6 – Wegen
 45233200-1 – Bestrating
 45112700-2 – Groenvoorziening

2.6 Overeenkomst(en)

De gemeente Almere sluit een Optieovereenkomst (bijlage V) en de Basisovereenkomst (bijlage VII) met de Winnende Inschrijver van deze aanbestedingsprocedure. Nadat de Winnende Inschrijver aan de voorwaarden uit de Optieovereenkomst heeft voldaan wordt een Koopovereenkomst (bijlage VI) gesloten. De Inschrijver wordt bij definitieve gunning de Optienemer voor de Optieovereenkomst, Opdrachtnemer bij de Basisovereenkomst en Koper na het sluiten van de Koopovereenkomst. Het is niet toegestaan om de Optieovereenkomst, Basisovereenkomst of de Koopovereenkomst voortvloeiend uit deze aanbestedingsprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten.

Op de te sluiten Optieovereenkomst, Basisovereenkomst en Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Daarnaast zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van gemeente Almere (bijlage III) en de Allonge Antispeculatiebeding (bijlage IV) van toepassing op beide overeenkomsten.

Met de Inschrijver die als tweede uit de aanbestedingsprocedure komt, komt bij definitieve gunning automatische een Wachtkamerovereenkomst (bijlage XIX) tot stand.

In de overeenkomsten zijn in ieder geval (maar niet uitsluitend) de volgende voorwaarden opgenomen:

Optieovereenkomst

- Binnen 30 kalenderdagen na definitieve gunning dient de Winnende inschrijver de Optievergoeding te hebben betaald aan de gemeente. De Optievergoeding wordt niet verrekend met de Koopprijs.

Basisovereenkomst

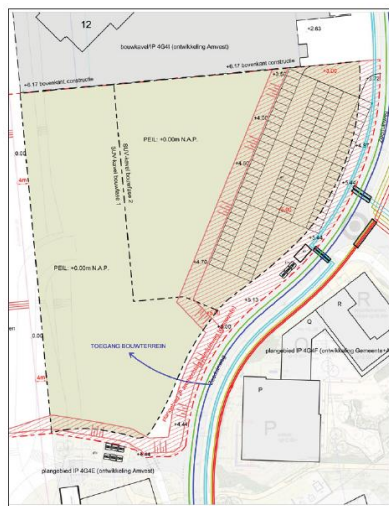
- Er dient per fase een bankgarantie gesteld te worden voor de nakoming van het Werk conform de Basisovereenkomst. Voor de Eerste fase gaat het om een bankgarantie van € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro) welke uiterlijk bij het Notarieel Transport van de Eerste fase ontvangen moet zijn. Voor de Tweede fase gaat het om een om bankgarantie van € 1.000.000,- (zegge: een miljoen euro) welke uiterlijk bij het Notarieel Transport van de Tweede fase ontvangen moet zijn.
- De contractsom voor de realisatie van het werk bedraagt € 0,00 (zegge nul euro) omdat de kosten al zijn verdisconteerd in de Koopprijs van de bouwkaavel.

Koopovereenkomst

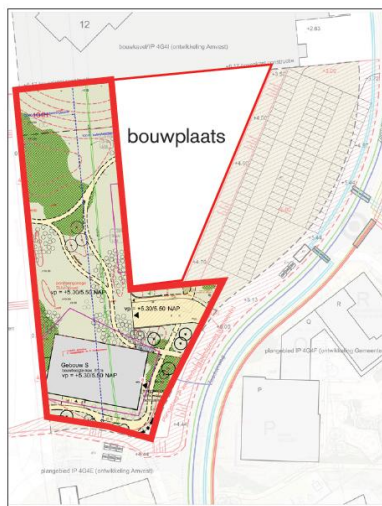
- De Koopprijs voor de bouwkaavel is € 8.000.000,- (zegge: achtmiljoen euro) exclusief btw prijspeil 1 september 2029.
- De Bouwkaavel moet in uiterlijk twee fases worden afgenomen:
 - Eerste fase: woongebouw S dient uiterlijk 1 september 2029 te worden afgenomen tegen betaling van 33% van de koopprijs, zijnde € 2.640.000,- (zegge: tweemiljoen zeshonderveertigduizend euro) exclusief btw prijspeil 1 september 2029.
 - Tweede fase: woongebouwen V en U dient uiterlijk 1 september 2032 te worden afgenomen tegen betaling van 67% (restant) van de koopprijs, zijnde € 5.360.000,- (zegge: vijf miljoen)

driehonderd zestigduizend euro) exclusief btw prijspeil 1 september 2029. De Koopprijs van de Tweede fase wordt vanaf 1 september 2029 geïndexeerd met de CPI tot het moment van afname op uiterlijk 1 september 2032.

- De Bouwkavel is bestemd voor de bouw van maximaal 300 woningen;
- De Winnende Inschrijver is een bedrag verschuldigd ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de bouwkavel door de gemeente. Volgens de tarievenregeling van het Kadaster is dit voor het jaar 2026 een bedrag van € 140,- (vrij van BTW) per kadastrale aanwys.
- De Winnende Inschrijver ontwerpt, realiseert en verkoopt, voor eigen rekening en risico drie woongebouwen en een parkeergarage.
- Aanbiedingsplicht van 83 parkeerplaatsen aan De Alliantie onder de voorwaarden zoals omschreven in de Koopovereenkomst.
- Opdrachtnemer realiseert (voor eigen rekening en risico) de openbare ruimte op de kavel en draagt deze o.a. middels een recht van opstal over aan de Opdrachtgever.



fase 0



fase 1



fase 2

2.6.1 Planning project

In de Optieovereenkomst, Basisovereenkomst en Koopovereenkomst zijn definitieve termijnen opgenomen voor de periode na definitieve gunning tot en met oplevering van het plan. Hieronder staat op hoofdlijnen het proces beschreven.

Na gunning krijgt de Winnende Inschrijver vijftien (15) maanden de tijd om het schetsontwerp (SO) en de duurzaamheidsmaatregelen verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp (VO) voor het gehele plan en een definitief ontwerp (DO) voor de Eerste fase inclusief aangrenzende openbare ruimte. De Gemeente en het Q-team DUIN toetsen of de uitwerking voldoet aan hetgeen ingediend in de Gunningsfase, de verplichtingen uit het rPvE en de vraagspecificatie. Het Q-team adviseert vervolgens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit over het plan als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Een positief advies van het Q-team geldt als positief welstandsadvies en is daarom voorwaardelijk voor het aanvragen en verkrijgen van een vergunningverlening.

Bij indiening van het VO en DO moet de Optienemer tevens inzichtelijk maken hoe verdere uitwerking is gegeven aan de bij de Inschrijving opgenomen duurzaamheidsmaatregelen en -prestaties. Deze worden gecontroleerd op de ingediende Inschrijving ten aanzien van energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. De beoordeling vindt plaats door een duurzaamheidsexpert van de gemeente Almere.

Activiteit	Datum
Sluiten Optieovereenkomst en sluiten Basisovereenkomst realisatie openbare ruimte (UAV-GC)	3 juni 2027 (bij definitieve gunning)
Betaling Optievergoeding	binnen 30 dagen na definitieve gunning
Uitwerking SO – VO – DO	3 juni 2027 - 3 juli 2028

Indienen VO woongebouwen, parkeervoorziening en openbaar gebied	3 december 2027
Indienen DO Eerste fase	3 juli 2028
Aanvraag vergunning Eerste Fase	vóór 3 november 2028
Sluiten Koopovereenkomst	3 december 2028
Levering Eerste fase (woongebouw S)	1 september 2029
Indienen DO Tweede fase	1 augustus 2031
Aanvraag vergunning Tweede fase	1 december 2031
Levering Tweede fase (woongebouwen U en V)	1 september 2032
Oplevering realisatie openbare ruimte (UAV-GC) Eerste fase	9 maanden na oplevering 1e woning in Eerste fase
Oplevering realisatie openbare ruimte (UAV-GC) Tweede fase	9 maanden na oplevering 1e woning in Tweede fase

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

2.6.2 Netcongestie

Op dit moment is er sprake van netcongestie. De Gegadigde is ermee bekend en aanvaardt door Aanmelding 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 stroomcongestie 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, of;
- 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 V).

2.7 Btw en overdrachtsbelasting

De Gemeente verklaart dat de Bouwkavel is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien de Bouwkavel door de koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen komen de financiële consequenties hiervan volledig voor rekening en risico van de Koper.

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

3 AANMELDING

3.1 Aanmeldingsvereisten

Om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure dient de Gegadigde de gevraagde stukken digitaal in te dienen via TenderNed. Aanmeldingen dienen uiterlijk op 27 november 2026, om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

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

3.1.1 Onderdelen Aanmelding

Een Aanmelding bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Uitsluitingsgronden
2. Deel 2 – Geschiktheidseisen
3. Deel 3 – Selectie criterium referentieprojecten

De Aanmelding bestaat uit de volgende documenten:

Bij aanmelding		
Wat	Model	Opmerking
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Bijlage I	Rechtsgeldig ondertekenen. Ook aanleveren voor eventuele derde(n) en/of combinant(en).
Uittreksel handelsregister KvK	n.v.t.	Niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf uiterste datum aanmelden.
Referentieformulier	Bijlage II	Afzonderlijk ingevuld voor iedere referentie.
Tevredenheidsverklaring referentie 2	Paragraaf 3.4.1	Ondertekend.
Toelichting referenties	Vormvrij	Toelichting van maximaal 4 A4 per referentie conform paragraaf 3.5.2.
Binnen 5 kalenderdagen na voorlopig selectiebesluit		
Verklaring Belastingdienst	Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen via link	Verklaring niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf uiterste datum Aanmelding. Let op! Het verkrijgen van deze verklaring neemt de nodige tijd in beslag. Vraag deze op tijd aan.
Gedragsverklaring aanbesteden	Gedragsverklaring aanbesteden via link	Verklaring niet ouder dan 2 jaar gerekend vanaf uiterste datum Aanmelding. Let op! Het verkrijgen van deze verklaring kost 4 tot 8 weken. Vraag deze op tijd aan.

3.1.2 Vormvereisten gehele Aanmelding

De Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Aanmelden geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De drie delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.5.1 (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 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, lettertype 10 Arial of vergelijkbaar.
- Het is niet toegestaan om invulbijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die nodig zijn voor de aanmelding mogen enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.
- 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.

3.2 Beoordeling en selectiecriteria

Op de Aanmeldingen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn (paragraaf 3.3.2) en de Aanmeldingen dienen te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 3.4). Indien een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan drie (3) Aanmeldingen voldoen aan alle geschiktheidseisen en er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, gaat de gemeente Almere over tot selectie op basis van de Selectiecriteria (paragraaf 3.5).

De Selectiecriteria zijn uitgewerkt in wensen. De Aanmelding wordt beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie paragraaf 3.5.2). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een selectie criterium wordt beter beoordeeld naargelang:

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

De totaalscore van de Aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 1000 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld:

	Onderdeel	Eisen/wensen	Max. punten
1	Uitsluitingsgronden	Eisen	-
2	Geschiktheidseisen a. Risicodragende vastgoedontwikkeling b. Aanleg openbare ruimte c. Stedelijke ontwikkeling en omgevingsmanagement	Eisen	-
3	Selectie criterium referentieprojecten a. Risicodragende vastgoedontwikkeling b. Aanleg openbare ruimte c. Stedelijke ontwikkeling en omgevingsmanagement	Wensen	1000 400 400 200
	Totaal		1000

3.3 Deel 1 – Uitsluitingsgronden

3.3.1 Vormvereisten

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (bijlage I):
 - a. Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere Combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA in te dienen.
 - b. Indien een Gegadigde gebruik maakt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 3.4) moet dit worden aangegeven op het UEA.
2. Een uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, niet ouder dan zes maanden vanaf uiterste datum Aanmelding.

3.3.2 Eisen

Op de Gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Gegadigden dienen te verklaren dat er geen uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn middels een rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage I).

Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere Combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA in te dienen. Indien blijkt dat één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen aan of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen, dan kan de Gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming. Uitsluiting van één Combinant leidt derhalve automatisch tot uitsluiting van de gehele combinatie.

De drie Geselecteerde Gegadigden zijn verplicht om de gemeente Almere tijdig op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden, in de periode tussen indienen van de

Aanmelding tot en met de dag van de definitieve gunning. De Winnende Inschrijver is verplicht de gemeente Almere op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop de uitvoering van de opdracht, conform de overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is ook van toepassing op een Combinant binnen de combinatie of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

Ten aanzien van de bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente eveneens aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de Gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist en een verklaring van de Belastingdienst, waaruit blijkt dat de Gegadigde (of in geval van Aanmelding door een combinatie: de Combinanten) aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze documenten hoeven nog niet bij Aanmelding te worden ingediend. Alleen de Geselecteerde Gegadigden dienen deze stukken binnen 5 kalenderdagen na het voorlopig selectiebesluit in te dienen.

Let op! het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden neemt de nodige tijd in beslag. Gegadigden wordt derhalve aangeraden tijdig een aanvraag hiervoor te doen.

Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege Poetins inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de handreiking ‘*Toepassing sancties Rusland bij overheidsopdrachten*’ gepubliceerd, waarin nadere richtsnoeren zijn opgenomen voor de toepassing van het sanctiepakket binnen aanbestedingsprocedures. Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige aanbestedingsprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket geldt de volgende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige aanbestedingsprocedure zijn:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Door aan te melden verklaart Gegadigde (of Combinanten) dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

3.4 Deel 2 – Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

- Financiële en economische draagkracht;
- Technische- en beroepsbekwaamheid;
- Beroepsbevoegdheid.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

3.4.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage II):
 - a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen tien jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid.
 - b. Aangeleverde referenties dienen door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de Combinanten, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
 - c. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 3.4.3 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient alsnog voor elke referentie een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
 - d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 3, wordt beoordeeld op referentie-eis 3.

2. Een ondertekende tevredenheidsverklaring voor referentie-eis 2, ofwel certificaten, die bewijzen het werk naar behoren is uitgevoerd en waarin het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop deze zijn uitgevoerd vermeld wordt, en waarin wordt aangegeven of de werken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.

3.4.2 Financiële en economische draagkracht

Om een goede uitvoering van het werk te waarborgen mogen er geen signalen zijn dat de continuïteit van Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: de Combinanten) in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.

Om aan te tonen dat de Gegadigde beschikt over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen, dient de Gegadigde (of indien wordt ingeschreven in combinatie: de Combinanten) het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen in deel 1 - Aanmelding. De Gemeente kan Gegadigden 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.

Let op! Indien Gegadigde zich als combinatie aanmeldt of indien een Gegadigde leunt op de financiële draagkracht van een derde, dan dienen alle partijen een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen. Alle Combinanten dienen te voldoen aan voornoemde geschiktheidseis. Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseis inzake financieel-economische draagkracht leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

3.4.3 Technische- en beroepsbekwaamheid

De gemeente Almere heeft een aantal essentiële aspecten geformuleerd die noodzakelijk zijn om deze opdracht goed uit te kunnen voeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de opgave die door middel van referentieprojecten kunnen worden aangetoond.

Aan de referentie-eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer een Aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

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

Referentie-eis 1: risicodragende vastgoedontwikkeling

De Gegadigde levert één referentie aan van een project die hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd of laten realiseren in zijn opdracht, waarbij de Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor het ontwerp, realisatie, en de verhuur en/of verkoop van het vastgoed.

Het referentieproject kent minimaal 150 appartementen in (deels) gestapelde woningbouw in de vorm van een woontoren. In het project is aantoonbaar sprake van een integrale ontwikkeling waarin de woningbouw in ruimtelijke en/of technische samenhang is gerealiseerd met één of meerdere andere projectonderdelen, zoals een (ondergrondse) parkeervoorziening of inrichting van de buitenruimte.

Referentie-eis 2: aanleg openbare ruimte

De Gegadigde levert één referentie aan waarin hij verantwoordelijk was voor de aanleg van openbare ruimte.

Referentie-eis 3: stedelijke ontwikkeling en omgevingsmanagement

De Gegadigde levert één referentie aan van een succesvol gerealiseerd nieuwbouwproject in een stedelijke omgeving, waarin zowel omgevingsmanagement als omgevingsgerichte uitvoering aantoonbaar en substantieel onderdeel vormden van het project. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- Het treffen van maatregelen ter beperking van overlast voor de omgeving tijdens uitvoering;
- Logistieke afstemming met de omgeving;
- Structurele communicatie en informatievoorziening richting omwonenden, bedrijven en/of andere belanghebbenden gedurende ontwikkeling en realisatie.

3.5 Deel 3 – Selectie criterium referentieprojecten

Deel 3 betreft de referentie-wensen die behoren bij de ingediende referenties voor deel 2 ‘Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid’. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden.

3.5.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een toelichting per referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 3.5.2, van maximaal 4 A4 of 2 A3 per referentie. De ingediende referenties dienen overeen te komen met de ingediende referenties voor het onderdeel ‘technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid’.
 - a. Wanneer met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan, kan het aantal pagina’s voor die referentie worden vergroot naar maximaal 8 pagina’s A4 of 4 A3 voor één referentieproject om te voldoen aan twee referentie-eisen, etc.

3.5.2 Wensen

De gemeente Almere heeft een aantal wensen voor de ervaring van de Gegadigde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren ervan. Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en rol van de Gegadigde in het referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal én inhoud van de opgave voor Kavel SUV. Een referentie die voldoet aan de eisen, maar geen onderscheidend vermogen heeft of weinig invulling geeft aan de wensen, wordt op die manier minder goed beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave.

Referentie 1: risicodragende vastgoedontwikkeling

- De referentie betreft een binnenstedelijke gebieds- of vastgoedontwikkeling in een stedelijk woonmilieu met een vergelijkbare dichtheid.
- De referentie bevat een gemengd woningbouwprogramma met zowel koop- als huurwoningen.
- In de referentie is een substantieel aandeel Betaalbare Huur en/of betaalbare koop onderdeel van het programma.
- De referentie bevat een ondergrondse of (half) verdiepte parkeergarage.
- In de referentie is sprake van een integrale ontwikkeling waarbij de vastgoedontwikkeling in samenhang is gerealiseerd met het ontwerp en de aanleg van openbare ruimte.
- In de referentie is sprake van ruimtelijke en/of technische verwevenheid tussen de verschillende projectonderdelen (bijvoorbeeld tussen gebouw(en), parkeervoorziening en openbare ruimte).

Referentie 2: aanleg openbare ruimte

- De referentie toont aan dat er is gewerkt volgens kaders en eisen van een publieke partij, inclusief afstemming en goedkeuring.
- In het referentieproject is de aanleg van openbare ruimte uitgevoerd in samenhang met één of meerdere andere projectonderdelen, zoals bebouwing en/of ondergrondse infrastructuur (bijvoorbeeld een parkeervoorziening), waarbij sprake was van ruimtelijke en/of technische afstemming tussen deze onderdelen.
- De referentie omvat bijzondere situering van openbare ruimte, zoals op of boven bouwwerken.
- De openbare ruimte sluit functioneel en ruimtelijk aan op de omliggende bestaande en/of nieuwe stedelijke structuur en draagt aantoonbaar bij aan de verbinding en samenhang in de omgeving.
- De referentie omvat een openbare ruimte die aantoonbaar is ontworpen en gerealiseerd als verblijfsruimte, geschikt voor zowel bezoekers als passanten.
- Er is sprake van hoogwaardig, duurzaam en waar mogelijk circulair materiaalgebruik.

Referentie 3: ontwikkelen in stedelijke omgeving

- De referentie betreft een project in een bestaande stedelijke context, gekenmerkt door een dicht bebouwd stedelijk weefsel en een intensief ruimtegebruik.
- De schaal en complexiteit van de referentie zijn vergelijkbaar met Almere DUIN met meerdere, gelijktijdig gerealiseerde functies
- Tijdens de uitvoering was sprake van een actief beheerst bouwproces, waarbij:
 - hinder voor de omgeving (zoals geluid, stof en verkeersbewegingen) aantoonbaar is geminimaliseerd;
 - logistieke stromen (zoals bouwverkeer en leveringen) zijn afgestemd op de omgeving;
 - genomen maatregelen zijn gemonitord en waar nodig bijgestuurd.
- De referentie bevat een gestructureerde aanpak voor bouwlogistiek en hinderbeperking (bijvoorbeeld vastgelegd in een BLVC-plan of een vergelijkbare systematiek), inclusief concrete maatregelen en werkwijzen.

- In de referentie is sprake van een planmatige en continue invulling van omgevingsmanagement, waaronder:
 - structurele communicatie met omwonenden, bedrijven en/of andere belanghebbenden;
 - vaste aanspreekpunten voor de omgeving;
 - vooraf bepaalde en periodieke overlegmomenten.
- De referentie toont aan hoe omgevingsmanagement en uitvoering met elkaar zijn verbonden, bijvoorbeeld door het vertalen van signalen uit de omgeving naar aanpassingen in planning, logistiek of uitvoeringsmaatregelen.

3.5.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de referenties met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten is 1000 punten. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = maximaal 400 punten

Referentie 2 = maximaal 400 punten

Referentie 3 = maximaal 200 punten

De puntentoekenning geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3
Voldoet boven verwachting De referentie overtuigt en voldoet boven verwachting op alle genoemde punten én overtuigt dat de partij boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren.	400	400	200
Voldoet goed De referentie overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle benoemde punten en blinkt uit op een deel van de benoemde punten in kennis, ervaring en inzicht.	300	300	150
Voldoet ruim voldoende De referentie overtuigt dat de partij voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel of alle benoemde punten.	200	200	100
Voldoet voldoende De referentie overtuigt dat de partij enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde punten.	100	100	50
Voldoet onvoldoende Slechts een klein deel van de benoemde punten komt in de referenties terug en/of de aangeleverde referentie overtuigt niet dat de partij over voldoende kennis, ervaring en inzicht beschikt op de benoemde punten.	0	0	0

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk volgens bovenstaande richtlijn. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld.

4 PROCEDURE EN BEOORDELING

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

4.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot 23 oktober 2026, 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 6 november 2026 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 Selectieleidraad 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 Selectieleidraad.

4.2 Beoordeling- en besluitvormingsproces

4.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten voor de selectiecriteria welke Gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase. De beoordelingscommissie bestaat uit:

- 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 & Subsidie die zelf niet mee beoordeelt.

4.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

Stap 1: Opening Aanmeldingen

Gegadigden ontvangen na het indienen van de Aanmelding een ontvangstbevestiging. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst zoals genoemd in paragraaf 3.1 opent de Gemeente gelijktijdig alle Aanmeldingen. De opening wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie. Er wordt een proces-verbaal van opening van de Aanmeldingen opgemaakt en gedeeld met alle Gegadigden.

Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid en procedure voorwaarden

Alle tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. De ingediende Aanmeldingen worden daarom eerst getoetst op de vormvereisten (paragraaf 3.1.2), compleetheid (paragraaf 3.1.1) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk 5). Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting. De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toets aan de uitsluitingsgronden

Alle Aanmeldingen die voldoen aan de vormvereisten, compleetheid en procedurevoorwaarden worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en het UEA. Gegadigden waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

Stap 4: Toets aan de geschiktheidseisen

Alle Aanmeldingen die voldoen aan de uitsluitingsgronden en waarvan eventuele bewijsmiddelen positief zijn geverifieerd worden getoetst of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Als een Gegadigde niet kan aantonen aan deze geschiktheidseisen te voldoen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan wordt de Aanmelding aangemerkt als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting.

Stap 5: Beoordeling selectiecriteria

Indien na afronding stap 4 meer dan drie Gegadigden voldoen aan de gevraagde vereisten (stap 1 t/m 4) beoordeelt de beoordelingscommissie de Aanmeldingen. De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 3.5.2) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek. Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) drie (3) Gegadigden met de best scorende Aanmelding worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Stap 6: Loting

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van één of meerdere Gegadigden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie gegadigden voor de Gunningsfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting en waar, wanneer en door wie de loting wordt gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

4.2.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

Stap 1: Besluit Selectiefase

De beoordelingscommissie neemt op basis van de ranking een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- De afgewezen of uitgesloten Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- De Geselecteerde Gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de Gunningsfase.

Stap 2: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de Gegadigden die niet worden uitgenodigd voor de Gunningsfase of die zijn uitgesloten, zeven kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om gemotiveerd bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding bij de rechtbank Midden-Nederland, locatie Almere. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 4.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn. Indien de Gegadigde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

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 gemeente Almere.

Stap 3: Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van zeven kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

5 PROCEDURELE VOORWAARDEN

5.1 Deelnamevergoeding

In deze Selectiefase van de procedure wordt van de Gegadigden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de Gegadigden.

5.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde Aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De Aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld, dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Aanmelding doen.
4. De gemeente Almere heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
5. Indien door de Gegadigde 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 Gegadigde door de gemeente Almere direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. Het is de gemeente Almere toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanmelding binnen een termijn van één week door de Gegadigde te laten herstellen.
7. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit selectiedocument gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de gemeente Almere de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente Almere deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie (zie paragraaf 3.4.3) dienen door de Gegadigde of door één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
9. De gemeente Almere behoudt het recht voor om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve Aanmelding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
10. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanmelding 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 Almere. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Gegadigde, 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 gemeente Almere heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
11. 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.
12. 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.

5.3 Afzien van deelname aan de Gunningsfase

Indien een Geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van Inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de Gunningsfase schriftelijk kenbaar te maken aan de Aanbestedende dienst. In geval één of meer Geselecteerde Gegadigden schriftelijk meedelen niet over te gaan tot Inschrijving kan de Gemeente besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de Gunningsfase. De overige Aanmeldingen nemen dan de

rangorde in conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

5.4 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

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

Indien een Gegadigde meent dat dit document (c.q. de Selectieleidraad) 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 kalenderdagen na verzending van de Nota van Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de gemeente Almere uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren verval.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanmelding wordt de Gegadigde, die een Aanmelding 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 Aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Selectieleidraad. 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 Gegadigde.

5.5 Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)

1. In het geval van Aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:
2. De Gegadigde kan voor deze opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een Aanmelding indienen.
3. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage I). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
4. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
5. De Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
6. Indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage I). Door middel van ondertekening van de UEA, verklaart de Gegadigde dat de Aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden).
7. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

5.6 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 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 Aanmelding(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 Aanmelding 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).

6 DEFINITIES

Aanbestedende dienst	Gemeente Almere
Aanbestedingswet 2012	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	De formele aankondiging van de opdracht op TenderNed.
Aanmelding	De aanmelding van gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de gunningsfase van de aanbestedingsprocedure.
Aw 2012	Aanbestedingswet 2012
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 Woningwaarderingstelsel (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	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegericht dialogoog	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 eisen. 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	Gemeente Almere
Geschiktheidseisen	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, opdrachtnemer voor de Basisovereenkomst en Koper na het sluiten van de Koopovereenkomst. Het is NIET toegestaan om de Optieovereenkomst, Basisovereenkomst 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 (offerte) op basis van de door de Aanbestedende Dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
Koopovereenkomst	De overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen Bouwkavel SUV in het project DUIN te Almere, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 300 appartementen waartoe deze aanbestedingsprocedure ziet.
Koopprijs	Het bedrag dat aan de Gemeente betaald wordt voor de koop van de Onroerende Zaak 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 de (te verkopen) percelen (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 Optieovereenkomst 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 hoofdopzet, 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.
Wachtkamervereenkomst	Een overeenkomst gesloten met de tweede in rangorde geëindigde Inschrijver waarin die partij de gestanddoeningstermijn van zijn Inschrijving verlengt voor de duur van de Wachtkamervereenkomst.
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).