Gemeente Almere

**1e Nota van Inlichtingen**

Voor u ligt de 1e Nota van Inlichtingen behorend bij de bij de aanbesteding 'SUV-Kavel DUIN (vlek 4G4h)' met ons kenmerk IA2025.02.05.

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

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

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

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is 6 november 2026 gepubliceerd op TenderNed.

| Nr. | Onderwerp | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| 1 | Riool | In eis-0062 van Vraagspecificatie deel I is voorgeschreven dat de drainage van het duindak en de verharding wordt aangesloten op het gemeentelijke RWA-riool ter plaatse van de Zeeduinweg.<br>Kan de gemeente bevestigen dat de bestaande gemeentelijke riolering waarop overeenkomstig de contractstukken moet worden aangesloten, voldoende afvoercapaciteit heeft en tijdig beschikbaar is voor de beoogde ontwikkeling? | Ja, er is voldoende capaciteit om de drainage van het duindak en de verharding aan te sluiten op het gemeentelijk RWA-riool. |
| 2 | Meerwerkvergoeding | In artikel 2 lid 5 van de Basisovereenkomst is bepaald dat voor het Werk geen afzonderlijke meerwerkvergoeding of andere geldelijke tegenprestatie verschuldigd is. Kan de gemeente bevestigen dat deze bepaling betrekking heeft op de werkzaamheden die voortvloeien uit de oorspronkelijke contractuele scope, en dat voor wijzigingen die de gemeente nadien opdraagt buiten deze scope, de regeling voor kostenvergoeding en eventuele termijnverlenging conform § 14 en § 45 UAV-GC 2025 van toepassing blijft? | Ja, dit kan de gemeente bevestigen. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Indexering | In de contractstukken staan twee regelingen voor het verhogen van de grondprijs. Wanneer de aankoop van de grond wordt uitgesteld vanwege netcongestie, kan de grondprijs worden verhoogd op basis van de ontwikkeling van de woningprijzen in Almere (artikel 8 lid 9 sub iv van de Optieovereenkomst). Daarnaast geldt voor de grondprijs van fase 2 een jaarlijkse verhoging op basis van de consumentenprijsindex (CPI), vanaf 1 september 2029 tot aan de levering van fase 2 (artikel 2 lid 6 van de Koopovereenkomst). Als de aankoop vanwege netcongestie wordt uitgesteld tot na 1 september 2029, lijken beide regelingen van toepassing te kunnen zijn. Kan de gemeente bevestigen dat de grondprijs in dat geval niet tweemaal over dezelfde periode wordt verhoogd? En kan de gemeente verduidelijken vanaf en tot welke datum iedere indexering wordt toegepast? | Op het moment dat er sprake is van netcongestie en de gegadigde kiest voor optie B (conform artikel 8 lid 1) en voldoet aan de gestelde randvoorwaarden uit artikel 8 lid 3 en lid 6, dan wordt de optietermijn verlengd en zal de grondprijs gedurende deze periode van verlenging geïndexeerd worden conform artikel 8 lid 9 sub IV. Alle andere indexeringen in de koopovereenkomst worden dan opgeschort zodat er geen sprake is van dubbele indexering. Zodra er geen sprake meer is van netcongestie conform artikel 8 lid 9 sub iii worden alle termijnen uit de optieovereenkomst en koopovereenkomst naar evenredigheid verlengd, gerekend vanaf de goedkeuring VO zoals gesteld in het betreffende artikellid. |
| 4 | UAV GC | In de concept-Basisovereenkomst wordt uitgegaan van de UAV-GC 2025. In diverse contractdocumenten, waaronder de Basisovereenkomst en Vraagspecificatie deel II, wordt echter nog verwezen naar de UAV-GC 2005. Kan de gemeente bevestigen dat voor de gehele Basisovereenkomst, inclusief de bijbehorende vraag-specificaties en annexen, de UAV-GC 2025 van toepassing is en dat verwijzingen naar de UAV-GC 2005 als verwijzingen naar de overeenkomstige bepalingen van de UAV-GC 2025 moeten worden gelezen? | Ja, hier dient overal UAV GC 2025 gelezen te worden. |
| 5 | Duinlandschap | Hoe kunnen Gegadigden de financiële en contractuele gevolgen van de verplichte inzet van bureau ZUS gelijkwaardig beoordelen en beprijzen indien zij gedurende de aanbestedingsprocedure geen contact met dit bureau mogen opnemen en de opgenomen offerte uitdrukkelijk als niet-bindend is aangemerkt? | De opgenomen conceptofferte is het uitgangspunt voor de scope, werkzaamheden en kosten voor de totale inzet van ZUS in de ontwerpuitwerking tot inrichtingsplan. Gegadigden mogen er bij het opstellen van hun inschrijving vanuit gaan dat de in de offerte opgenomen werkzaamheden, kosten en uitgangspunten niet meer wijzigen. Eventuele vragen over de inhoud of uitgangspunten van de offerte kunnen gesteld worden tijdens de volgende inlichtingenronde, zodat de gemeente deze vragen tijdig terug kan leggen aan ZUS. Indien dit leidt tot wijzigingen of aanvullingen op de conceptofferte, dan worden deze tijdig en gelijktijdig aan alle gegadigden bekendgemaakt. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | OID | De bijdrage voor de OID's dienen bij notarieel transport van de grond van de eerste fase voldaan te worden, terwijl de aanleg van deze voorzieningen pas bij oplevering van de gebouwen van fase 2 zal plaatsvinden. Dat betekent dat koper circa €150.000 moet voorfinancieren voor een periode van circa 6 jaar. Deze lasten drukken de mogelijke grondwaarde. Is de gemeente bereid de bijdrage te innen op het moment de gemeente de OID's in bestelling neemt? | Het bedrag van € 150.000 is bij de gemeente onbekend. Conform 19 van de koopovereenkomst dient koper de bijdrage van € 20.278,- te voldoen bij notarieel transport van de Eerste Fase. |
| 7 | OID | In de Koopovereenkomst wordt in artikel 19 gesteld dat de koper verplicht is tot een bijdrage voor OID's. Betekent dat de OID's in het openbaar gebied aangelegd worden op kosten voor en door de gemeente? | De gemeente legt conform artikel 19 van de koopovereenkomst OID's aan voor de torens SUV in het aangrenzende openbaar gebied. De gemeente vraagt hiervoor een eenmalige financiële bijdrage conform artikel 19 van de koopovereenkomst. |
| 8 | Duinlandschap | De koper dient het openbaar gebied aan te leggen en de bouwkavel is momenteel grotendeels uitgegraven. Dient koper rekening te houden met het leveren en aanbrengen van zand ten behoeve van aanvullen parkeergarage en gebouwen tot hoogte bestaand maaiveld of geschiedt dit door de gemeente? Kan hiervoor zand worden gebruikt uit een depot van de gemeente? Zo ja, tegen welke kosten per $m^3$ zand en op wat voor afstand ligt dit depot? | De gemeente zal het zand dat benodigd is ten behoeve van het aanvullen van de taluds tot het huidige maaiveldniveau voor haar rekening nemen zodra de bouw van de parkeergarage en eventueel overige bebouwing van het Bouwplan tot begane grond niveau is uitgevoerd en deze voldoet aan een aantal eisen. Hiervoor is een nieuw artikel 26 opgenomen in de Koopovereenkomst welke als bijlage bij deze NvI is gevoegd. |
| 9 | Duinlandschap | Bent u bereid om de kosten voor aanleg van het duinlandschap (ca. 4 mio) buiten de aanbesteding te houden en deze op basis van werkelijke kosten of op een later tijdstip te direct te verrekenen. | De woningbouwontwikkeling, parkeergarage en aanleg van de openbare ruimte haken ruimtelijk, constructief en functioneel in elkaar. De aanleg van de openbare ruimte is daarom onlosmakelijk verbonden met de rest van de opgave als onderdeel van één integrale aanbesteding. Het is daarom niet mogelijk om de aanleg en kosten voor de openbare ruimte buiten de aanbesteding te houden. |
| 10 | Woontorens | Mogen de woontorens S en U, met de bijbehorende uitgangspunten uit de bouwenveloppe, ook van positie gewisseld worden omdat dit beter in de fasering past? | Nee, het is niet toegestaan om de positie van de woongebouwen te wisselen in verband met de stedenbouwkundige compositie van de hoge en lage woongebouwen in heel DUIN. De fasering is een gespreksonderwerp in de dialoogronde. |
| 11 | Huurwoningen | Mogen in plaats van de middeldure huurwoningen voor een belegger ook sociale woningen gerealiseerd worden in toren U? | Nee, dit is niet toegestaan. Als in woongebouw U sociale huurwoningen worden gerealiseerd, dan zorgt dit voor te veel clustering van sociale huurwoningen bij elkaar. In de nabij gelegen woongebouwen Cadiz en Rio zijn en worden ook reeds sociale huurwoningen gerealiseerd. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12 | Huurwoningen | Heeft de gemeente bij haar haalbaarheidsanalyse rekening gehouden met het gegeven dat een hogere stichtingskostprijs van de betaalbare huurwoningen niet zonder meer kan worden gecompenseerd door een hogere huur vanwege de huurprijs- en oppervlaktebeperkingen? Zo ja, op welke wijze? | Ja, hier is rekening mee gehouden in de residueel bepaalde grondwaarde die geleid hebben tot de koopprijs en het minimum optiebod. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de 10% nieuwbouwtoeslag. |
| 13 | Huurwoningen | Is de gemeente bereid om de 'Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023' niet van toepassing te verklaren op deze tender en aan te sluiten bij het landelijk beleid inzake middeldure huurwoningen? | Nee, aangezien dit formeel vastgesteld beleid is door de gemeenteraad kan hier niet van worden afgeweken. |
| 14 | Huurwoningen | De Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 stimuleert het realiseren van kleine huurwoningen, bent u zich daarvan bewust? Grotere woningen zijn financieel gezien minder aantrekkelijk om te realiseren. Gevolg is dat in toren U bouwruimte onbenut blijft omdat het toevoegen van meer huurwoningen niet aantrekkelijk is en koopwoningen in het gebouw niet wenselijk zijn. | Ja, de gemeente is zich hiervan bewust. De maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen kent een directe relatie met het gebruiksoppervlak van de woning. Dit volgt uit de door de gemeenteraad vastgestelde Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023. |
| 15 | Huurwoningen | Start Bouw voor de toren U met de middeldure huurwoningen ligt met 2032 dusdanig ver in de toekomst (2032/2033) dat het onmogelijk is om in te schatten of de toeslag voor nieuwbouw dan nog geldt. Het niet meenemen van deze toeslag van 10% zet de opbrengsten onder druk, bent u bereid om deze alvast voor dit project toe te kennen? | Nee, hierin volgt de gemeente de landelijke wetgeving. Op het moment dat de termijn van de nieuwbouwtoeslag wordt verlengd en hier ook gebruik van wordt gemaakt is pas sprake van een nabetaling op de Koopsom conform artikel 16 lid 16. Zie ook antwoord op vraag 12. In de dialoogronde is de fasering een gespreksonderwerp. |
| 16 | Optievergoeding | De aanpak met optievergoeding die niet restitueerbaar is en direct na gunning moet worden voldaan, is nieuw. Deze maakt de aanbesteding aanzienlijk minder aantrekkelijk en deelname risicovoller, bent u bereid om terug te vallen op de oude systematiek met enkel een grondbieding? Hieruit volgt door concurrentie een marktconform bieding. | Nee, de gemeente houdt vast aan de in de aanbestedingsstukken opgenomen systematiek met een vaste koopprijs en een optiebod. Deze systematiek sluit aan bij het geldende gronduitgiftebeleid van de gemeente Almere, zoals vastgelegd in de op 6 mei 2025 vastgestelde Nota Gronduitgiftebeleid |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17 | Optievergoeding | De optievergoeding met bijbehorende formule en puntenverdeling maakt dat overbieden absoluut noodzakelijk is om niet te veel punten op het onderdeel prijs te missen. Indien partij A €1,5 miljoen bied en partij B €2,0 miljoen mist partij A namelijk maar liefst 100 punten. Dit is met kwaliteit in de praktijk vrijwel niet meer goed te maken en een zeer beperkt verschil in prijs kan erg grote gevolgen hebben. Indien u niet bereid bent om af te zien van de optievergoeding, bent u dan bereid de formule te herzien? Bijvoorbeeld door '-1.000.000' in de teller en noemer te laten vervallen zodat prijs minder hard doortelt in de totale puntentelling. | Nee, de gemeente heeft bewust gekozen voor de opgenomen weging van het gunningscriterium prijs ten opzichte van de overige gunningscriteria. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om de formule aan te passen. |
| 18 | Legeskosten | De legeskosten van de gemeente Almere (bouwkundig én ruimtelijk) zijn niet begrenst. Deze zijn zeer hoog voor een plan van deze omvang en fors hoger dan een paar jaar terug. Bent u bereid om de legeskosten te begrenzen? | Nee. Voor deze ontwikkeling gelden de legestarieven zoals opgenomen in de Verordening op de heffing en invordering van leges 2026. De gemeente hanteert voor deze aanbesteding geen afwijkende tarieven of aanvullende begrenzing van de legeskosten. |
| 19 | Risicoallocatie | Acht de gemeente het proportioneel dat risico's als netcongestie, stikstof, NGE's en dergelijke, die een Gegadigde vóór inschrijving redelijkerwijs niet volledig kan onderzoeken of beheersen voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver worden gebracht? Zo ja, kan zij per relevant risico toelichten op welke wijze de Gegadigde dit risico vóór inschrijving voldoende kan kwantificeren en beprijzen? | De risicoverdeling is naar het oordeel van de gemeente niet disproportioneel. Zo is in de Optieovereenkomst (artikel 9) toegelicht dat een opsporingsonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten voor rekening van de gemeente komt, evenals de eventuele ruimingskosten. Wat betreft bodemverontreiniging is in de Koopovereenkomst verwezen naar de bevindingen uit een eerder bodemonderzoek en is een bepaling opgenomen (artikel 1.14) waarin is beschreven dat de kosten van een aanvullend bodemonderzoek door de gemeente worden vergoed, op basis van een vooraf met de gemeente afgestemde offerte. Ten aanzien van stikstof is een recent onderzoek uitgevoerd en bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd. Op basis hiervan kunnen eventuele risico's vooraf worden ingeschat en in de inschrijving worden verwerkt. Bij andere vragen in deze Nota van Inlichtingen is nader ingegaan op de stand van zaken rondom de netcongestie. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 20 | Netcongestie | In 'Bijlage V Optieovereenkomst' wordt in artikel 8 de uitwerking regeling netcongestie beschreven. In dat artikel staan meermaals teksten als 'ter beoordeling van de gemeente', 'vroegst mogelijk' en 'tijdig'. Deze termen zijn subjectief en niet duidelijk. Kan de gemeente aangeven met duidelijke objectieve bewoording hoe deze teksten gelezen moeten worden? | Ter beoordeling van de gemeente: hiermee wordt bedoeld dat de gemeente bepaalt of hetgeen er moet worden aangetoond voldoende is, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid. Vroegst mogelijk: na definitieve gunning, op basis van het schetsontwerp kan met Liander in overleg worden getreden over het benodigde transportvermogen. Tijdig: voor de oplevering van het bouwplan. |
| 21 | Netcongestie | Kan de gemeente bevestigen welke gevolgen netcongestie heeft voor alle contractuele mijlpalen, waaronder DO, vergunningverlening, grondafname en realisatie, indien een tijdige en toereikende aansluiting aantoonbaar niet beschikbaar is? | Ja, zie hiervoor artikel 8 van de optieovereenkomst. |
| 22 | Netcongestie | Kan de gemeente aangeven of de projectlocatie met de gebouwen S, U en V met bijbehorende parkeergarage door de gemeente aangemeld zijn bij de netbeheerder om op de prioriteringslijst te plaatsen? Zo ja, wat is daarvan de (schriftelijke) reactie van de netbeheerder op geweest? | De locatie is aan de hand van de beleidsregels op de prioriteit-projectlijst gekomen. De SUV-kavel staat daarbij genoemd bij nummer 120, Duin Midden. Conform deze lijst zijn door de gemeenten in de regio de projecten aangemeld voor transportcapaciteit. De status voor SUV is enkel dat de aanvraag ontvangen is. Meer informatie is te vinden op de website www.almere.nl/duurzaamheid/energie/vol-stroomnet-netcongestie/projectlijst-stroomnet. |
| 23 | Fasering | Uit onze veiligheids- en bouwlogistieke analyse volgt dat de voorgeschreven fasering binnen de, in de aanbestedingsstukken vastgelegde randvoorwaarden, niet veilig uitvoerbaar is. Wij verzoeken de aanbestedende dienst daarom de fasering aan te passen. | Voor zover wordt gedoeld op de bouwveiligheidszone, hangt de benodigde ruimte mede af van de inrichting van het hijsgebied en de gekozen uitvoeringswijze. Waar nodig kunnen mitigerende maatregelen onderdeel zijn van de oplossing. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij bij de uitwerking van hun plan rekening houden met de bouwveiligheid en bouwlogistiek en hiervoor passende voorstellen doen. Daarnaast vormt de fasering onderwerp van de dialoog in de gunningsfase. In dat kader kunnen geselecteerde gegadigden gemotiveerde voorstellen voor een andere of geoptimaliseerde fasering bespreken. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 24 | Fasering | Hoe is gekeken naar de gefaseerde bouw waarvan in fase 2 een woontoren van 80 meter naaste een in gebruik zijnde parkeergarage met inrit gerealiseerd wordt? Is er rekening gehouden met de veiligheidszones (valzones) van een gebouw van 80 meter? | Voor een gebouw van 80 meter geldt op basis van de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid een bouwveiligheidszone van 10 meter. De daadwerkelijk benodigde veiligheidsruimte hangt mede samen met de gekozen bouwmethode en de inrichting van het hijsgebied. Waar nodig kunnen passende mitigerende maatregelen worden getroffen. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij bij de uitwerking een veilige en uitvoerbare oplossing voorstellen. De fasering kan daarnaast tijdens de dialoog in de gunningsfase nader worden besproken. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 25 | Haalbaarheid aanbesteding | Wij hebben een kosten-batenanalyse opgesteld en het plan is met de huidige uitgangspunten financieel gezien niet haalbaar. De kans op een mislukte aanbesteding, of een vergelijkbare uitkomst zoals de aanbesteding van 2022, is zeer hoog. Belangrijke kostenverhogende aspecten in de uitvraag zijn:<br><br>- De verplichte middenhuur met 90 eenheden en de toepasselijkheid van de Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 maakt dat Woontoren U een fors negatief resultaat heeft. Bovendien ligt de start bouw van toren U ver in de toekomst ( 2032) waardoor we er niet vanuit kunnen gaan dat de nieuwbouwtoeslag van toepassing is.<br>- De volledige parkeeropgave (inclusief bezoekers) moet gebouwd worden opgelost in een gesloten ondergrondse parkeergarage. Er zijn geen goedkopere parkeerplekken op maaiveld en/of in de omgeving beschikbaar. Daarnaast moeten 83 parkeerplaatsen aan de Alliantie worden verkocht met fors verlies (kosten dubbel zo hoog als opbrengsten).<br>- De gefaseerde uitvoering met benodigde tijdelijke maatregelen, lange bouwtijd en de huidige marktontwikkelingen zorgen voor een hoge indexatiekosten over meerdere jaren. Het is niet de verwachting dat opbrengsten in dezelfde lijn gaan meestijgen de komende jaren (koop).<br>- De aanleg van de openbare ruimte met het duinlandschap is erg kostbaar. Vaak is de realisatie van de openbare ruimte onderdeel van de scope van de gemeente.<br>- De legeskosten zijn door de gemeente Almere herzien en niet langer begrenst in hoogte.<br>- Het risico van netcongestie en duurzaamheid als gunningscriteria vragen om extra investeringen.<br>- Voor toren V is een bouwhoogte van meer dan 72 meter door de extra veiligheidseisen en hogere bouwkosten niet aantrekkelijk. Hierdoor is minder verkoopbaar oppervlakte beschikbaar.<br><br>We zouden graag het gesprek aangaan om hier samen tot haalbare | De gemeente onderkent dat de ontwikkeling van de SUV-kavel een complexe en integrale opgave betreft. Mede vanwege deze complexiteit heeft de gemeente gekozen voor een concurrentiegerichte dialoog. De procedure bevindt zich nu in de selectiefase. De gemeente acht het niet passend om in deze fase met individuele gegadigden inhoudelijk in gesprek te gaan.<br><br>In de gunningfase vindt met de drie geselecteerde gegadigden een dialoogronde plaats. De gunningsleidraad benoemt onder meer het ontwerp, landschappelijke en architectonische inpassing, haalbaarheid en onderbouwing van duurzaamheidsmaatregelen en fasering als gespreksonderwerpen. De gemeente staat er daarnaast voor open dat geselecteerde gegadigden tijdens de dialoog zelf onderwerpen kunnen inbrengen en op die manier ook hun onderbouwde zorgen over de haalbaarheid kunnen inbrengen in de dialoog.<br><br>Als de dialoog daar aanleiding toe geeft, kan de gemeente de gunningsleidraad en andere aanbestedingsstukken voorafgaand aan de inschrijving verduidelijken of aanpassen, met inachtneming van de aanbestedingsrechtelijke beginselen. Relevante informatie en eventuele wijzigingen worden vervolgens met alle geselecteerde gegadigden gedeeld via een nota van inlichtingen. De gemeente neemt uw signaal over de haalbaarheid daarom mee, maar loopt in de huidige selectiefase niet vooruit op de uitkomsten van de dialoog of mogelijke aanpassingen van de uitvraag. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 13uitgangspunten te komen voor deze aanbesteding. Staat u daar voor op14en? | |
| 26 | Fasering | Is de voorgestelde fasering besproken met veiligheidskundige en de verkeerskundige van de gemeente? Zo ja, kan de gemeente het gespreksverslag hiervan delen (of de uitkomst van dit gesprek delen)? | Nee, dit gesprek heeft nog niet plaatsgevonden. |
| 27 | Fasering | Het project dient gefaseerd te worden gerealiseerd, de fasering is onderdeel van het dialooggesprek. Welke vrijheden zitten daar nog in? | Tijdens de dialoog is ruimte om gemotiveerde voorstellen te doen voor optimalisaties van de fasering, bijvoorbeeld vanuit uitvoerbaarheid, bouwlogistiek of veiligheid. De gemeente loopt in de selectiefase niet vooruit op de concrete ruimte die zij daarbij kan bieden, maar beoordeelt de tijdens de dialoog ingebrachte voorstellen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de aanbesteding. |
| 28 | Parkeerplaatsen | De afspraak om 83 parkeerplaatsen te verkopen aan De Alliantie voor een vastgesteld bedrag uit het verleden zet het plan sterk onder druk. Waarom gaat deze volledig ten laste van het kavel SUV? En waarom gaat de indexering van de verkoopprijs pas vanaf 1-1-2026 in en niet vanaf het moment van het sluiten van de overeenkomst tussen gemeente en de Alliantie (ergens in 2019)? | In de residuele berekening is rekening gehouden met de onrendabele top ten opzichte van de prijsafspraken die zijn gemaakt met De Alliantie. |
| 29 | Prijs | De hoogte van de gecombineerde grondprijs en optievergoeding van ten minste € 9.000.000,- is niet realistisch. Bent u bereid om het minimale grondbod los te laten en partijen een marktconforme grondbieding te laten doen op basis van een residuele grondwaarde-berekening? | Nee, de gemeente houdt vast aan de opgenomen koopprijs en het minimale optiebod. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 30 | Haalbaarheid aanbesteding | De ontwikkeling kent een substantiële stapeling van financiële randvoorwaarden en tegelijkertijd wordt binnen het gunningscriterium Prijs gestuurd op maximalisatie van het Optiebod. Kan de gemeente inzichtelijk maken op basis van welke residuele grondwaardeberekening zij heeft vastgesteld dat deze combinatie van programma, investeringen, gereguleerde opbrengsten en Optiebod financieel haalbaar is? Wij verzoeken daarbij inzicht te geven in de gehanteerde uitgangspunten voor stichtingskosten, huurprijzen, woningoppervlakten, BAR/NAR dan wel disconteringsvoet, beleggingswaarde, verkoopopbrengsten, parkeerexploitatie en grondwaarde. | De gemeente verstrekt geen residuele grondwaardeberekening en de onderliggende parameters. Marktpartijen hanteren bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid hun eigen kosten-, opbrengsten-, financierings- en rendementsuitgangspunten. Het is aan iedere gegadigde om op basis van eigen uitgangspunten de financiële haalbaarheid en het optiebod te beoordelen.<br><br>Tegelijkertijd onderkent de gemeente het belang van een haalbare ontwikkeling. De gunningsfase voorziet daarom in een dialoog waarin geselecteerde gegadigden onderbouwde aandachtspunten over die samenhang en haalbaarheid kunnen inbrengen. De gemeente kan de inzichten uit de dialoog betrekken bij de verdere uitwerking van de aanbesteding. De gemeente loopt in de selectiefase niet vooruit op de uitkomsten daarvan. |
| 31 | Parkeerbehoefte | Is het toegestaan om de normatieve parkeerbehoefte te reduceren door toepassing van deelmobiliteit of andere mobiliteitsmaatregelen, en zo ja, onder welke voorwaarden? | De regels voor de toe te passen parkeernormen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Almere 2025. Volgens de gebiedsindeling die in deze nota is opgenomen, maakt de SUV-kavel deel uit van het 'B-gebied'. In dit 'B-gebied' leidt het aanbieden van deelmobiliteit niet tot een reductie van de parkeernormen. |
| 32 | Referentie openbare ruimte | Kan de gemeente bevestigen of een referentie voor de aanleg van openbare ruimte ook mag bestaan uit een project waarbij de gegadigde als ontwikkelaar verantwoordelijk was voor ontwerp en realisatie, maar de feitelijke uitvoering door een aannemer is verricht? | Voor de beoordeling van de referentie-eis is bepalend dat de gegadigde met de referentie aantoont dat zij de gevraagde ervaring heeft opgedaan en daarvoor de vereiste verantwoordelijkheid heeft gedragen. Het is niet vereist dat de gegadigde de feitelijke uitvoeringswerkzaamheden met eigen personeel heeft verricht. Een referentie kan dus ook betrekking hebben op een project waarbij de gegadigde als ontwikkelaar verantwoordelijk was voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte en de feitelijke uitvoering daarvan door een door de gegadigde ingeschakelde aannemer heeft plaatsgevonden. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 33 | Rol binnen referentieproject | Dient de gegadigde bij een referentieproject zelf risicodragend ontwikkelaar te zijn geweest, of kan ook een project worden ingebracht waarbij deze rol door een samenwerkingsverband is vervuld? | Er kan ook een referentieproject worden ingebracht wanneer de risicodragende ontwikkeling binnen een samenwerkingsverband heeft plaatsgevonden, mits de gegadigde daarin zelf een risicodragende positie als ontwikkelaar of mede-ontwikkelaar had en het economisch belang van de gegadigde in het referentieproject gelijk aan of groter dan 50% was. |
| 34 | Beoordeling referenties | Kan de gemeente verduidelijken hoe de verschillende benoemde wensen binnen één referentie worden gewogen? Zijn alle wensen gelijkwaardig, of zijn bepaalde aspecten doorslaggevend voor de kwalificatie 'voldoet boven verwachting'? | De referentie wordt in samenhang beoordeeld, waarbij het onderscheidend vermogen als geheel wordt gezien. De referentie kan als geheel de kwalificatie 'voldoet boven verwachting' krijgen. |
| 35 | Vrije vorm referenties | Betekent vrije vorm dat ter onderbouwing van de referenties tekeningen, foto's, schema's en andere visuele informatie mogen worden opgenomen binnen het toegestane aantal pagina's? | Dat klopt. |
| 36 | Verdeling en aantal betaalbare huurwoning | Is het toegestaan om meer dan 90 betaalbare huurwoningen te realiseren, eventueel verdeeld over meerdere woongebouwen? | Ja, dat is toegestaan mits er minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen in gebouw U worden gerealiseerd. |
| 37 | Afwijking maximale footprints en bouwhoogtes | Welke afwijkingsruimte bestaat er ten opzichte van de maximale footprints en bouwhoogtes zoals opgenomen in de bouwenvelop (bijlage XI), indien daarmee een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt? | Er bestaat geen afwijkingsruimte in de bouwenvelop. |
| 38 | Parkeren dubbel gebruik | Parkeerplaatsen Rio: In § 2.2.2 wordt gesproken over 83 fysiek aanwijsbare parkeerplaatsen voor gebouw Rio die door De Alliantie worden afgenomen. Dienen deze plaatsen exclusief en permanent beschikbaar te zijn voor Rio, of is dubbelgebruik onder voorwaarden toegestaan? | Deze dienen exclusief en permanent beschikbaar te zijn voor de Alliantie. |
| 39 | Openbare ruimte: referentieontwerp | Kan de gemeente verduidelijken welke onderdelen van het referentieontwerp openbare ruimte bindend zijn en voor welke onderdelen ontwerpvrijheid bestaat? | Het referentie-ontwerp is onlosmakelijk verbonden met het rPvE. In het rPvE staat duidelijk vermeld welke onderdelen een eis zijn en welke onderdelen een wens (en daarmee ontwerpvrijheid biedt) zijn. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 40 | Netcongestie – bestaande aanvraag | Is voor de ontwikkeling van de SUV-kavel reeds een aanvraag voor een elektriciteitsaansluiting en/of transportcapaciteit ingediend bij de netbeheerder? Zo ja, op welke datum, voor welk aansluitvermogen en welke transportcapaciteit, en wat is de actuele status van deze aanvraag? Kan een eventuele bestaande aanvraag of reservering worden overgedragen aan de winnende inschrijver? | Op 1 oktober 2026 is vermogen aangevraagd voor in totaal 300 woningen: 3x25A en aanvullend 3* KOVA à 3x80A en 3 centrale voorzieningen à 3x80A. Zodra er capaciteit is in het gebied en de woongebouwen SUV daarvoor in aanmerking komen, dan kan de ontwikkelaar dit middels het offerteverzoek voor huisaansluitingen formaliseren. Wij verwijzen ook naar het antwoord op vraag 22 met een toelichting op de prioriteit-projectlijst. |
| 41 | Netcongestie – gevolgen voor planning | Kan de gemeente aangeven welke gevolgen het ontbreken van voldoende netcapaciteit heeft voor de contractuele termijnen en eventuele boetes, ook wanneer niet aan de voorwaarden voor beëindiging of verlenging van de optieovereenkomst wordt voldaan? | Zie hiervoor artikel 8 van de optieovereenkomst en het antwoord op vraag 3. |
| 42 | Optievergoeding | Kan de gemeente toelichten welk deel van de optievergoeding wordt terugbetaald bij beëindiging als gevolg van netcongestie en welke kosten definitief voor rekening van de ontwikkelaar blijven? | Indien sprake is van terugbetaling, houdt de gemeente bij optievergoedingen tot € 2 miljoen een bedrag van € 200.000 in. Het resterende bedrag wordt terugbetaald. Voor optievergoedingen boven € 2 miljoen bedraagt de terugbetaling 90%. Dit is aangepast in de optieovereenkomst welke als bijlage is bijgevoegd bij deze Nvl. |
| 43 | Indexering | Kan de gemeente bevestigen of bij uitstel van de tweede fase uitsluitend de koopprijs van die fase wordt geïndexeerd, en of de indexering wordt begrensd wanneer vertraging buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar ontstaat? | De Koopovereenkomst voorziet niet in de mogelijkheid om het notarieel transport van de tweede fase uit te stellen. De gemeente kan de gevraagde bevestiging daarom niet geven. |
| 44 | Verkoopvoorwaarden – grondlevering | De selectie leidraad schrijft voor dat de bouwkavel in maximaal twee fasen wordt afgenomen, met vaste uiterste leveringsdata. Is de gemeente bereid om de grondlevering per fase afhankelijk te stellen van het behalen van een vooraf overeengekomen voorverkooppercentage, bijvoorbeeld 70% van de betreffende koopwoningen? Indien dit niet mogelijk is, welke flexibiliteit biedt de gemeente bij tegenvallende verkoopresultaten? | Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid. Een eventueel tegenvallend verkooppercentage behoort tot het risico van de gegadigde, zie ook artikel 31 van de koopovereenkomst. Om dit risico te beperken heeft de gemeente al zo ruim mogelijke termijnen voor afname van de grond opgenomen in de koopovereenkomst. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 45 | Fasering | In de selectieleidraad is een fasering opgenomen waarbij gebouw S in de eerste fase wordt gerealiseerd en gebouwen U en V in de tweede fase. Is deze fasering een harde voorwaarde of bestaat er ruimte om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld door de volgorde of samenstelling van de fasen aan te passen? En geldt deze flexibiliteit ook voor de genoemde termijnen van grondafname? | De opgenomen fasering en termijnen voor grondafname gelden als uitgangspunt. De fasering, waaronder de volgorde en samenstelling van de fasen, kan tijdens de dialoog in de gunningsfase worden besproken. Gegadigden mogen naast de vaste onderwerpen ook eigen onderwerpen inbrengen in de dialoog. De gemeente beoordeelt naar aanleiding van de dialoog of aanpassing van deze uitgangspunten wenselijk is. |
| 46 | Gunningscriteria | Kan de gemeente aangeven of de genoemde subcriteria voor **kwaliteit, energie en circulariteit** nog nader worden uitgewerkt in concrete beoordelingsaspecten en welke informatie daarover voorafgaand aan de dialoog beschikbaar komt? | Voor Kwaliteit zijn de subcriteria en bijbehorende beoordelingsaspecten reeds uitgewerkt in paragraaf 2.4 van de Gunningsleidraad. In totaal kunnen er 650 punten behaald worden, verdeeld over 14 subcriteria (variërend tussen 0 en 55 punten).<br><br>Voor Duurzaam ontwerpen en bouwen (totaal 150 punten) zijn in paragraaf 2.5.3 de beoordelingsaspecten opgenomen voor Energie (50 punten) en Circulariteit (100 punten). Deze aspecten vormen de basis voor de kwalitatieve beoordeling. Er volgt geen nadere onderverdeling of afzonderlijke weging binnen deze subcriteria. De gemeente beoordeelt de kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing per subcriterium in samenhang en kent vervolgens een percentage toe conform de beoordelingsrichtlijn uit paragraaf 2.2.<br><br>Tijdens de dialoog kunnen onder meer de haalbaarheid en onderbouwing van de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen worden besproken. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 47 | Concept Koopovereenkomst, artikel 9 lid 1. | In artikel 9 lid 1 van de concept Koopovereenkomst is opgenomen dat de koper binnen zes maanden na het verkrijgen van de Omgevingsvergunning Bouwen moet starten met de bouw. Volgens de planning in paragraaf 2.6.1 van de Selectieleidraad moet de omgevingsvergunning voor fase 1 vóór 3 november 2028 worden aangevraagd, terwijl de grond uiterlijk op 1 september 2029 wordt geleverd. Indien de vergunning ruim vóór de grondlevering wordt verleend, kan de contractuele termijn voor de start bouw verstrijken voordat de grond daadwerkelijk is afgenomen.<br><br>VRAAG: Kan de gemeente bevestigen dat de termijn van zes maanden voor de verplichte start bouw pas ingaat nadat zowel de Omgevingsvergunning Bouwen is verkregen als het notarieel transport van de betreffende fase heeft plaatsgevonden? Indien dit niet het geval is, hoe wordt voorkomen dat de koper in verzuim raakt wanneer de grond nog niet is geleverd? | De opgenomen termijn voor notarieel transport van de Eerste respectievelijk Tweede Fase zijn uiterste termijnen. De gemeente is bereid mee te werken aan eerdere afname dan deze uiterste data. |
| 48 | Bijlage V, concept Optieovereenkomst, artikel 9; bijlage VI, concept Koopovereenkomst, artikel 2. | De Bouwgrond is aangemerkt als hoog verdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten. In artikel 9 van de concept Optieovereenkomst staat dat notarieel transport pas kan plaatsvinden nadat het opsporingsonderzoek is afgerond, eventuele ruiming heeft plaatsgevonden en de gemeente de grond heeft vrijgegeven voor bebouwing. Artikel 9 lid 4 sluit tegelijkertijd de aansprakelijkheid van de gemeente voor eventuele vertraging en daaruit voortvloeiende schade uit. De concept Koopovereenkomst schrijft uiterlijke grondleveringsdata voor van 1 september 2029 en 1 september 2032.<br><br>VRAAG: Hoe wordt omgegaan met de contractuele leverings- en uitvoeringsverplichtingen indien de grond buiten toedoen van de koper niet tijdig kan worden vrijgegeven als gevolg van onderzoek naar of ruiming van ontplofbare oorlogsresten? Is de gemeente bereid in de overeenkomsten op te nemen dat de betreffende termijnen in dat geval overeenkomstig worden verschoven, zonder dat de koper hierdoor in verzuim raakt of contractuele boetes verschuldigd wordt? | Indien de bouwgrond als gevolg van het opsporingsonderzoek naar of de ruiming van ontplofbare oorlogsresten niet tijdig kan worden vrijgegeven, vindt het notarieel transport overeenkomstig artikel 2 lid 9 van de koopovereenkomst op een later moment plaats. De daarmee samenhangende contractuele termijnen en verplichtingen schuiven overeenkomstig mee. De koper raakt als gevolg van deze vertraging niet in verzuim en is om die reden geen contractuele boetes verschuldigd. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 49 | Selectieleidraad, paragraaf 2.4.2; bijlage XII-a, Notitie wateraspecten SUV-kavel van RHDHV, 18 juni 2021. | In paragraaf 2.4.2 van de Selectieleidraad staat dat de kweldrain onder de locatie zijn functie moet behouden en dat bij de engineering en het palenplan rekening moet worden gehouden met deze voorziening. In de Notitie wateraspecten staat echter dat de kweldrain onder de gebouwen niet kan worden onderhouden en daardoor op termijn niet meer zal functioneren. Het rapport adviseert daarom voor de constructies uit te gaan van een maximale grondwaterstand van 0,0 m NAP.<br><br>VRAAG: Hoe moeten deze uitgangspunten in samenhang worden geïnterpreteerd? Dient de bestaande kweldrain blijvend functioneel en onderhoudbaar te blijven, of mag bij het ontwerp worden uitgegaan van het op termijn buiten werking raken van deze voorziening, mits wordt voldaan aan de in de waternotitie gestelde constructieve en waterhuishoudkundige randvoorwaarden? | De ontwikkeling mag de kweldrain niet beschadigen. De kweldrain moet in stand blijven en zijn functie voor de afvoer van kwelwater behouden. |

Gemeente Almere

| | | | |
|---|---|---|---|
| 50 | Bijlage V, concept Optieovereenkomst, artikel 8 lid 9 sub iv; bijlage VI, concept Koopovereenkomst, artikel 2. | In de concept Koopovereenkomst staat dat de grondprijs voor fase 2 vanaf 1 september 2029 wordt geïndexeerd met CPI. In de concept Optieovereenkomst staat daarnaast dat bij verlenging wegens netcongestie de Koopprijs wordt geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de woningtransactieprijzen in Almere volgens de NVM, gerekend vanaf 15 oktober 2027. Het is niet expliciet beschreven of deze regelingen elkaar vervangen of aanvullend op elkaar gelden.<br><br>VRAAG: In artikel 2 van de concept Koopovereenkomst is opgenomen dat de grondprijs van fase 2 vanaf 1 september 2029 wordt geïndexeerd op basis van CPI. In artikel 8 lid 9 sub iv van de concept Optieovereenkomst is bij verlenging wegens netcongestie een indexeringsregeling opgenomen op basis van de NVM-woningtransactieprijzen vanaf 15 oktober 2027. Kan de gemeente verduidelijken hoe beide indexeringsregelingen zich tot elkaar verhouden? Geldt bij verlenging wegens netcongestie uitsluitend de NVM-indexatie, of wordt daarnaast de reguliere CPI-indexatie toegepast? Indien beide indexeringen van toepassing zijn, kan dan worden aangegeven over welke perioden en grondprijsdelen deze afzonderlijk worden berekend? | Zie hiervoor het antwoord op vraag 3 van de NvI. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 51 | Bijlage V, concept Optieovereenkomst, artikel 8 leden 2, 3 en 6. | In artikel 8 lid 2 staat dat de optienemer uiterlijk 15 oktober 2027 moet aantonen dat zeer waarschijnlijk niet tijdig voldoende stroomvoorziening kan worden verkregen. Volgens de planning moet het VO voor de gehele ontwikkeling echter pas op 3 december 2027 worden ingediend. Artikel 8 lid 3 biedt de mogelijkheid om, wanneer nog geen definitieve aansluitaanvraag mogelijk is, schriftelijke correspondentie met Liander als bewijs aan te leveren. Het is echter mogelijk dat de daadwerkelijke netcapaciteit en aansluitmogelijkheden pas na 15 oktober 2027 voldoende duidelijk worden.<br><br>VRAAG: Hoe wordt omgegaan met een situatie waarin pas ná 15 oktober 2027 blijkt dat toereikende netcapaciteit niet tijdig beschikbaar komt? Kan de optienemer in dat geval alsnog een beroep doen op beëindiging of verlenging op grond van de Netcongestieregeling? Indien dit niet mogelijk is, is de gemeente bereid de uiterste datum voor het aantonen van netcongestie te koppelen aan de beschikbaarheid van het VO en de daarop gebaseerde reactie van Liander? | De termijn in artikel 8 lid 2 is gekoppeld aan de termijn van indienen van het VO conform artikel 5 lid 1 van de optieovereenkomst en had, uitgaande van definitieve gunning conform huidige planning van de tender dus 3 december 2027 moeten zijn. Daarnaast kan op basis van de vraag het volgende aangegeven worden. Als optienemer binnen zes maanden na definitieve gunning krijgt te horen dat er niet tijdig een stroomvoorziening is of dat de netbeheerder nog geen uitsluitsel kan geven of er een stroomaansluiting komt, dan dient optienemer dit conform artikel 8 lid 2 schriftelijk aan te tonen en zal de beoordeling plaatsvinden conform lid 3, 4 en 5 van dit artikel. Als de gemeente deze beoordeling goedgekeurd heeft, dan worden data voor aanleveren DO opgeschort met het bepaalde in lid 9 sub iii. Daarnaast krijgt optienemer conform artikel 8 lid 6 tot uiterlijk 1 september 2028 de keuze om gebruik te maken van de netcongestieregeling conform artikel 8. De termijn van artikel 8 lid 2 is aangepast in de optieovereenkomst welke als bijlage is bijgevoegd bij deze NvI. |
| 52 | Bijlage V, concept Optieovereenkomst, artikel 8 leden 8 en 9. | In artikel 8 is een regeling opgenomen waarbij de optienemer bij aantoonbare netcongestie onder voorwaarden kan kiezen voor beëindiging of verlenging van de Optieovereenkomst. Bij beëindiging is een gedeeltelijke terugbetaling van de Optievergoeding voorzien. Het terugbetalingspercentage is in artikel 8 lid 8 echter nog niet vastgesteld en is opgenomen als [KEUZE: 90/85/80%]. Dezelfde openstaande keuze staat in lid 9 bij beëindiging door de gemeente.<br><br>VRAAG: In artikel 8 van de concept Optieovereenkomst is het terugbetalingspercentage bij beëindiging wegens netcongestie nog niet vastgesteld (90/85/80%). Kan de gemeente bevestigen dat dit percentage uiterlijk bij aanvang van de gunningsfase definitief wordt vastgesteld? | Zie hiervoor antwoord op vraag 42 van de NvI. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 53 | Bijlage VI, concept Koopovereenkomst, artikelen 10 en 11; bijlage IX, rPvE, onderdeel Parkeercapaciteit. | In het rPvE is opgenomen dat de parkeerbehoefte moet worden bepaald conform de Nota Parkeernormen Almere 2025, zone B, inclusief bezoekersparkeren. In artikel 10 van de concept Koopovereenkomst staat daarnaast dat per woning minimaal één privéparkeerplaats of parkeerrecht moet worden gerealiseerd en gekoppeld aan de betreffende woning. Voor bepaalde categorieën appartementen ligt de bewonersparkeernorm uit de Nota Parkeernormen lager dan één parkeerplaats per woning.<br><br>VRAAG: Kan de gemeente bevestigen dat de contractuele verplichting van minimaal één bewonersparkeerplaats per woning voorgaat op de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Almere 2025, en dat bezoekersparkeren hier aanvullend op gerealiseerd moet worden? Welke parkeercategorie uit de nota moet worden gehanteerd voor de minimaal 90 gereguleerde Betaalbare Huurwoningen? En hoe verhoudt de contractuele verplichting zich tot de eventuele maximumnormen uit de parkeernota? | Voor de Betaalbare Huurwoningen gelden de parkeernormen van de categorie 'appartementen vrije sector huur' uit de Nota Parkeernormen Almere 2025. Deze normen zijn leidend voor het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd. Zowel wat betreft het aantal bewonersparkeerplaatsen en het aantal bezoekersparkeerplaatsen als het onderscheid dat wordt toegepast tussen vaste (toegewezen) parkeerplaatsen of uitsluitend parkeerrechten. Dit zal vertaald worden naar de Koopovereenkomst en afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing zullen de artikelen over het parkeren ingevuld worden in de Koopovereenkomst. |
| 54 | Selectieleidraad, paragraaf 3.4.3, referentie-eis 2. | Voor referentie-eis 2 moet de gegadigde aantonen verantwoordelijk te zijn geweest voor de aanleg van openbare ruimte. In de praktijk kan een ontwikkelaar als risicodragend opdrachtgever verantwoordelijk zijn voor ontwerp, contractering, coördinatie en oplevering van openbare ruimte, terwijl de fysieke uitvoering door een gecontracteerde aannemer wordt verzorgd.<br><br>VRAAG: Kan de gemeente bevestigen dat een dergelijke referentie voldoet aan referentie-eis 2, mits aantoonbaar is dat de ontwikkelaar eindverantwoordelijk was voor de realisatie en oplevering van de openbare ruimte? Of wordt verlangd dat de gegadigde de aanlegwerkzaamheden zelf als uitvoerende aannemer heeft uitgevoerd? | Zie het antwoord op vraag 32. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 55 | Selectieleidraad, paragraaf 3.4.3, referentie-eis 1. | Bij referentie-eis 1 staat dat het referentieproject minimaal 150 appartementen omvat in deels gestapelde woningbouw in de vorm van een woontoren.<br><br>VRAAG: Begrijpen wij goed dat de eis betrekking heeft op minimaal 150 appartementen binnen het totale integrale referentieproject, waarbij ten minste één gebouw als woontoren is uitgevoerd, en dat niet alle 150 appartementen in één afzonderlijke woontoren gerealiseerd hoeven te zijn? | Dat klopt. |
| 56 | Beroep op derden bij technische bekwaamheid | In paragraaf 3.4.1 van de Leidraad is opgenomen dat referenties daadwerkelijk door de gegadigde of één van de combinanten moeten zijn uitgevoerd. Paragraaf 5.2 bevat een vergelijkbare bepaling. In paragraaf 5.5 lid 5 staat echter dat een gegadigde zich voor het voldoen aan de technische bekwaamheid ook mag beroepen op derden of onderaannemers.<br><br>VRAAG: Kan de gemeente bevestigen dat een zelfstandig inschrijvende ontwikkelaar voor één of meerdere referentie-eisen gebruik mag maken van een referentie van een derde/onderaannemer, zonder dat deze partij als combinant hoeft deel te nemen? Zo ja, volstaat het vermelden van deze derde in het UEA en referentieformulier, of worden aanvullende verklaringen verlangd? En wordt de betreffende referentie op dezelfde wijze beoordeeld en gewaardeerd als een eigen referentie? | Ja, een gegadigde mag voor geschiktheidseisen inzake technische en beroepsbekwaamheid een beroep doen op een derde/onderaannemer. Deze derde hoeft geen combinant te zijn. De gegadigde dient deze derde wel conform paragraaf 5.5 in het UEA te vermelden en aan te tonen dat hij daadwerkelijk over de benodigde middelen en bekwaamheid van deze derde kan beschikken.<br><br>Een referentie van een derde waarop rechtsgeldig een beroep wordt gedaan, wordt op dezelfde wijze beoordeeld als een referentie van de gegadigde zelf of een combinant. |

**Bijlagen**

1. Optieovereenkomst SUV; versie 3 november 2026
2. Koopovereenkomst SUV; versie 4 november 2026