

Procedure Gronduitgifte
Bouwkavel 4057 Europakwartier Oost, Almere Poort
februari 2026

Inleiding

Op 26 november 2021 en 15 november 2024 heeft de Hoge Raad zich in de ‘Didam-arresten’¹ uitgesproken over de verkoop van onroerende zaken door overheden. Deze arresten bevatten aanwijzingen voor de wijze waarop overheden grond mogen uitgeven en waarmee rekening moet worden gehouden bij vastgoedtransacties tussen overheden en marktpartijen.

Uit de arresten van de Hoge Raad volgt dat een overheidslichaam bij uitgifte van grond, een selectieprocedure moet organiseren als er een redelijk vermoeden bestaat dat er (potentieel) meerdere gegadigden zijn met belangstelling voor de uit te geven grond. Dit volgt uit het gelijkheidsbeginsel.

Deze potentiële gegadigden moeten allemaal een gelijke kans worden geboden om in aanmerking te komen voor de grond.

De overheid moet daarbij voor een passende mate van openbaarheid zorgen, zodat potentiële gegadigden in de gelegenheid gesteld worden om tijdig van de verkoop(procedure) kennis te nemen.

Met deze openbaar toegankelijke procedure voor de verkoop van 1 bouwkwavel voor de realisatie van 1 vrijstaande woning, geeft de gemeente Almere (hierna te noemen: de Gemeente) uitvoering aan de uitspraken van de Hoge Raad.

Door middel van deelname aan deze procedure, kunnen potentiële gegadigden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria in aanmerking komen voor de verwerving van de beschikbare kwavel. Deelname aan deze procedure geschiedt voor eigen rekening en risico.

In de hierna beschreven procedure zijn de voorwaarden en criteria vastgelegd, waaraan potentiële gegadigden moeten voldoen om voor verwerving van de kwavel in aanmerking te kunnen komen.

¹ Zie de arresten: ECLI:NL:HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR:2024:1661.

1. Algemene informatie

- A. Vanaf 12 februari 2026 wordt op de website van de gemeente Almere (hierna te noemen: de Gemeente) en de website van de Kavelwinkel Almere de informatie gepubliceerd betreffende de verkoop van kavel 4057 in Europakwartier Oost te Almere Poort (hierna te noemen: de Bouwkavel).

De informatie op de website van de kavelwinkel betreft:

- A. Uitgiftetekening;
 - B. Kavelpaspoort EKO4057, versie november 2025;
 - C. Gebiedsspecifieke aspecten Europakwartier Oost;
 - D. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Almere (2019)
 - E. Bodemonderzoeken te weten: Bodemonderzoek PFAS d.d. 7-10-2019 (0456968.100), Eindsituatie onderzoek Moldaviestraat d.d. 23-8-2029 (453305), Indicatief bodemonderzoek d.d. 20-11-2019 (0456968.100), Verkennend bodemonderzoek d.d. 4-3-2020 (0455631.100), Verkennend bodemonderzoek d.d. 28-8-2019 (0453305.100-2);
 - F. Archeologie en Herziening Archeologienota 2016;
 - G. Protocol toevalsvondst OO;
 - H. Vrijgave EKO 1 d.d. 17-4-2023;
 - I. Procedure Uitgifte bouwkavel 4057;
 - J. Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn juni 2021;
 - K. Themabijlage Grondwater, waterafvoer en ontwatering kavel;
 - L. Proces-verbaal van oplevering rapportnummer RO-220130, d.d. 7 juni 2022;
 - M. Concept koopovereenkomst.
- B. Geïnteresseerden kunnen zich conform het bepaalde in dit document inschrijven als een gegadigde voor de kavel, van 12 februari 2026 (10:00 uur) tot en met 12 maart (17.00 uur) (hierna te noemen: de inschrijvingsstermijn).

Na inschrijving toetst de Gemeente of de ontvangen inschrijvingsformulieren volledig en juist zijn ingevuld en voorzien van alle gevraagde bijlagen.

Indien er meerdere inschrijvingen zijn voor de kavel, volgt een **lotingsprocedure** bij de notaris. Uit de loting volgt welke gegadigde wordt aangewezen als de koper van de kavel.

De termijnen genoemd in deze procedure die betrekking hebben op benodigde handelingen/actie(s) van de Gemeente zijn termijnen, waarbinnen de Gemeente ernaar streeft om de beschreven handelingen/actie(s) uit te voeren.

De termijnen in deze procedure die betrekking hebben op handelingen/actie(s) van de (potentiële) gegadigde zijn fatale termijnen. De Gemeente kan hiervan afwijken in het geval de

Gemeente dit redelijk en nodig acht, waarbij de Gemeente de belangen van de gegadigde meeweegt.

2. Selectiecriteria

Om een potentiële gegadigde definitief te kunnen selecteren voor de loting en vervolgens een koopovereenkomst met deze geselecteerde gegadigde te kunnen sluiten voor de kavel, worden de navolgende selectiecriteria, uitsluitingsgronden en randvoorwaarden gehanteerd.

Selectiecriteria

- a. Digitale inschrijving via het inschrijvingsformulier zoals beschikbaar gesteld op de website van de Kavelwinkel, binnen de daarvoor opengestelde inschrijvingstermijn lopend tot en met 12 maart 2026 (17:00 uur);
- b. Volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsformulier en voorzien van een uittreksel(s) van Kamer van Koophandel die niet meer dan 2 maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen (de gegadigde) is/zijn in het (handels)register van de Kamer van Koophandel ingeschreven;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijvingsformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.
- c. Korte beschrijving van de activiteiten van het bedrijf dat zich inschrijft inclusief een verwijzing naar de website van het bedrijf. Tevens zullen op het inschrijvingsformulier referentieprojecten benoemd dienen te worden. De Gemeente kan de geïnteresseerde vragen naar referentieprojecten.
- d. De gegadigde, inclusief entiteiten die direct of indirect aan haar zijn verbonden (zoals dochters, moedermaatschappijen of joint ventures waarin de gegadigde $\geq 50\%$ deelneming heeft), dient aantoonbare en ruim voldoende ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van grondgebonden woningen.

Dit wordt als volgt getoetst:

Minimumvereiste: De gegadigde dient zelfstandig en voor eigen rekening en risico in de afgelopen 5 jaar minimaal 20 grondgebonden woningen te hebben ontwikkeld en gerealiseerd, dan wel laten realiseren, exclusief renovaties en gerealiseerde appartementen.

Aantoning: Bij de inschrijving overlegt de gegadigde:

Een overzicht van de referentieprojecten, inclusief projectnaam, locatie, omvang, opleveringsdatum, rol van de gegadigde (ontwikkelaar/bouwer) en contactgegevens van de opdrachtgever.

Bij verbonden entiteiten: een organogram of aandelhoudersregister of een uittreksel uit het Kamer van Koophandel ter onderbouwing van de verbinding.

- e. De gegadigde dient, indien de Gemeente er om verzoekt, aannemelijk te kunnen maken over voldoende financiële middelen te kunnen beschikken om de koopprijs van de kavel en bouwkosten te kunnen voldoen. De Gemeente kan de gegadigde verzoeken dit nader aan te tonen. Bijvoorbeeld door het overleggen van een business case, waarin de beoogde financieringsconstructie is opgenomen op grond waarvan het voor de Gemeente aannemelijk is dat te zijner tijd de kavel kan worden verworven en de bebouwing gerealiseerd kan worden of door een verklaring van de bank dat financiering onder voorwaarden mogelijk is. De Gemeente heeft het recht om een nader onderzoek uit te laten voeren zoals bijvoorbeeld een bibob onderzoek.

3. Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden sluiten de potentiële gegadigde uit om (verder) mee te kunnen dingen naar de aankoop van de Kavel, ook na de eventuele (voorlopige of definitieve) selectie. De uitsluitingsgronden zijn:

- a. De potentiële gegadigde verstoort of vervalst de mededinging.
Hier kan onder meer sprake van zijn in het geval een potentiële gegadigde zich voor dezelfde kavel aanmeldt al dan niet onder de noemer van verschillende B.V.'s of andere entiteiten binnen hetzelfde concern en/of bijvoorbeeld door afspraken te maken met een andere partij over wie zich voor welke kavel inschrijft.
- b. Het inschrijvingsformulier is door een niet-vertegenwoordigingsbevoegd persoon ingevuld en ondertekend.
- c. De potentiële gegadigde heeft valse/onjuiste informatie gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de selectiecriteria wordt voldaan.
- d. De potentiële gegadigde voldoet niet (meer) aan één van de randvoorwaarden en/of selectievoorwaarden en/of termijnen en/of koopvoorwaarden als genoemd in dit document.
- e. Inschrijvingen met Russische betrokkenheid worden uitgesloten, behoudens een formeel verleende ontheffing door de bevoegde autoriteit. De gemeente Almere is gehouden is aan EU-sancties en dat opdrachten niet gegund mogen worden aan Russische partijen of partijen met Russische betrokkenheid.

4. Randvoorwaarden

- a. De rechtspersoon waarmee de potentiële gegadigde zich heeft ingeschreven, kan zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente na aanmelding niet worden gewijzigd. Indien de potentiële gegadigde de (rechts)persoon wenst te wijzigen, dient de potentiële gegadigde hiervoor een schriftelijk verzoek bij de Gemeente te doen. De Gemeente zal alleen haar schriftelijke goedkeuring verstrekken als de gevraagde wijziging van (rechts)persoon naar het oordeel van de Gemeente geen strijd oplevert met onder meer hetgeen de Hoge Raad heeft geoordeeld in de zogenoemde 'Didam-arresten';

- b. De potentiële gegadigde heeft kennisgenomen van en stemt in met de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente (AV 2019), die bij uitgifte van de kavel van toepassing zijn;
- c. De potentiële gegadigde heeft kennisgenomen van de koopovereenkomst;
- d. De potentiële gegadigde dient zijn aanvraag Omgevingsvergunning tijdig en correct in te dienen bij de gemeente;
- e. .

Met het indienen van het inschrijvingsformulier en deelname aan deze procedure, aanvaardt de potentiële gegadigde bovenvermelde selectiecriteria en randvoorwaarden, alsmede de overige in deze procedure opgenomen voorwaarden en verplichtingen die aan deelname zijn verbonden.

5. Procedure inschrijving' tot en met 'koop'

Stap 1. Inschrijving, loting en selectie gegadigde

De Gemeente hanteert voor de uitgifte van de Kavel een "inschrijving, loting en selectieprocedure". De door de Gemeente aangestelde notaris verricht een loting onder alle tijdig ingediende alsmede volledig en correct ingevulde inschrijvingen voor de Bouwkavel. Onder "tijdig ingediend" wordt verstaan binnen de Inschrijvingstermijn van deze selectieprocedure. Onder "correct ingevuld" wordt verstaan de inschrijvingen die voldoen aan de gestelde selectiecriteria en randvoorwaarden en bovendien niet op basis van de hiervoor genoemde uitsluitingsgronden van loting kunnen worden uitgesloten.

a. Inschrijving & inschrijvingsformulier

Deelname aan de loting en/of selectie is slechts mogelijk bij tijdige indiening van een volledig en correct ingevuld digitaal inschrijvingsformulier door een potentiële gegadigde, zoals beschikbaar gesteld op de website van de Kavelwinkel van de Gemeente binnen de Inschrijvingstermijn. Met het indienen van het Inschrijvingsformulier, wordt aangenomen dat de potentiële gegadigde instemt met de procedure, de daarbij gestelde (rand)voorwaarden, selectievoorwaarden en termijnen en het formulier naar waarheid is ingevuld.

Teneinde vast te kunnen stellen of een potentiële gegadigde zich tijdig en dus binnen de inschrijvingstermijn heeft aangemeld, wordt de datum van aanmelding bepaald aan de hand van de datum van de ontvangst van het inschrijvingsformulier via de website.

De zorg voor een tijdige, volledige en juiste inschrijving is de verantwoordelijkheid van de potentiële gegadigde.

Let op: het aanbrengen van wijzigingen of aanpassingen op- of aan het inschrijvingsformulier, anders dan de door de Gemeente gevraagde informatie of verstrekte aanwijzingen, is niet toegestaan en leidt tot ongeldigheid en afwijzing c.q. uitsluiting van de inschrijver aan de procedure.

Gedurende de periode van inschrijving kunnen geïnteresseerden per e-mail (Uitgiftegebiedsontwikkeling@almere.nl) vragen stellen betreffende de verkoop en de

inschrijving. Na de start van de inschrijving d.d. 12-2-2026 worden, indien er vragen zijn gesteld, alle vragen en antwoorden uiterlijk 5 maart 2026 gemaild naar de reeds ingeschreven partijen.

Ontvangstbevestiging en de volledigheidstoets van de inschrijving

Ontvangstbevestiging

Na inschrijving wordt de ontvangst daarvan in eerste instantie per e-mail door de Gemeente bevestigd. Deze bevestiging heeft slechts betrekking op de ontvangst van de inschrijving en zegt nog niets over de volledigheid en/of inhoudelijk toetsing van de inschrijving. Inschrijvingen die niet tijdig zijn ingediend worden direct afgewezen.

Volledigheidstoets aanmelding

Binnen een termijn van vier (4) weken na sluiting van de inschrijvingstermijn toetst de Gemeente of er sprake is van een tijdig ingediend, volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsformulier, voorzien van alle gevraagde bijlagen (hierna te noemen: de Volledigheidstoets). Om vast te stellen of een potentiële gegadigde mee kan doen aan de loting beoordeelt de Gemeente of wordt voldaan aan de formele vereisten selectiecriteria en randvoorwaarden bij inschrijving en of geen sprake is van een van de genoemde uitsluitingsgronden.

Herstellen onvolledigheden en/of gebreken

In het geval geen sprake is van een volledig en correct ingevuld en/of rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsformulier en/of er één of meerdere bijlagen ontbreken, dan kan een potentiële gegadigde tweemaal in de gelegenheid worden gesteld om te zorgen dat het inschrijvingsformulier binnen een termijn van vijf (5) werkdagen alsnog aan alle formele vereisten voldoet.

Terzijde leggen inschrijving

In het geval het inschrijvingsformulier, ondanks dat de potentiële gegadigde tweemaal in de gelegenheid is gesteld deze te corrigeren, niet volledig en correct is ingevuld en/of rechtsgeldig is ondertekend, één of meerdere bijlagen ontbreken en/of niet tijdig is ingediend, wordt de inschrijving terzijde gelegd en komt de potentiële gegadigde op basis van deze inschrijving niet in aanmerking voor de selectieprocedure van de betreffende kavel.

Bevestiging per e-mail deelname loting

De Gemeente bevestigt uiteindelijk per e-mail of het inschrijvingsformulier wel of niet voldoet aan de gestelde eisen. Vervolgens wordt het inschrijvingsformulier doorgezonden naar de notaris en meegenomen in de loting.

De notaris maakt enkel gebruik van de bedrijfsgegevens zoals vermeld op het inschrijvingsformulier om de loting uit te kunnen voeren.

b. Loting

Binnen twee (2) weken na afloop van de termijn waarbinnen de Gemeente de Volledigheidstoets uitvoert, vindt de loting plaats en wordt de uitslag van de loting bekend gemaakt aan de geïnteresseerden die zich hebben aangemeld. Uit de loting volgt welke gegadigde wordt aangewezen als koper.

De overige gegadigden worden op de wachtlijst geplaatst in de volgorde van de uitslag van de loting. Aan hen wordt medegedeeld op welke plek zij op de wachtlijst zijn geplaatst.

In het geval er slechts één aanmelding is voor de kavel, dan zal er geen loting plaatsvinden. De Gemeente treedt dan direct in gesprek met de enige gegadigde.

Na de loting hebben de inschrijvers gedurende een periode van twee (2) weken de mogelijkheid om onderbouwd een bezwaar in te dienen. Dit bezwaar wordt getoetst door de afdeling Gebiedsontwikkeling van de gemeente Almere en is niet publiekrechtelijk.

c. Contractfase: koopovereenkomst

Vanaf het moment van mededeling per e-mail van het positieve resultaat van de loting zal de gemeente binnen twee (2) weken de koopovereenkomst ter ondertekening naar de koper zenden.

Koper en verkoper spannen zich in om binnen vier (4) weken na verzending van het concept aan koper de koopovereenkomst te ondertekenen en te paraferen.

d. Levering

De kavel wordt uiterlijk 1 november 2026 geleverd aan koper. Partijen zijn vrij om hiervan af te wijken indien zij na overleg tot deze conclusie komen om de levering uit te stellen.

Wachtlijst

De Gemeente hanteert een wachtlijst voor het geval meerdere gegadigden zich aangemeld hebben.

Pas na het definitief afvallen van de geselecteerde gegadigde die de bouwka­vel gegund heeft gekregen, wordt de volgende gegadigde uitgenodigd, die als eerstvolgende op de wachtlijst is geplaatst en herhaalt het proces zich als hiervoor beschreven.

De wachtlijst blijft in principe in stand totdat een onvoorwaardelijke koopovereenkomst met een geselecteerde gegadigde is gesloten. Gegadigden die op de wachtlijst staan kunnen zich op ieder gewenst moment terugtrekken door een schriftelijk bericht te sturen aan Uitgiftegebiedsontwikkeling@almere.nl. Zij kunnen in dat geval geen beroep meer doen op de positie op de wachtlijst die zij voordien hadden.

Realisatie

In de koopovereenkomst wordt de realisatie beschreven alsmede de betrokkenheid van het kwaliteitsteam voor dit gebied.

Vragen

Als u nog vragen heeft, kunt u ons mailen: Uitgiftegebiedsontwikkeling@almere.nl

De Gemeente behoudt zich het recht voor om gestelde vragen en daarop geformuleerde antwoorden op de website kenbaar te maken als de Gemeente van mening is dat deze relevant zijn voor de uitleg van de procedure of een onderdeel daarvan.