

Nota van Inlichtingen Dokter Jansenpark vlek 2

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsstukken. Daarmee maakt deze Nota van Inlichtingen ook deel uit van het overeen te komen contract. Bij verzending van deze Nota van Inlichtingen staan 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 van de houder(s) van de offerteaanvraag zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen. De gemeente Noordoostpolder heeft de geanonimiseerde vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente kan gestelde vragen, die na het uitkomen van deze eerste Nota binnenkomen, beoordelen op belang en inhoud. Indien mogelijk en noodzakelijk zal de gemeente de vragen alsnog beantwoorden.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 20-01-2023 gepubliceerd op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	20. U vraagt veel van marktpartijen tijdens de gunningsfase, hier tegenover staat een zeer geringe vergoeding voor de niet winnende partijen. Kunt u het aantal inschrijvers verlagen van 5 naar 3?	Bij niet-openbare procedures moet een aanbestedende dienst minimaal vijf ondernemingen selecteren.
2	Aanmeldfase	bijlagen	19. Wat is de status van bijlage 16 en waarmee moeten marktpartijen bij deze tender hieruit rekening houden?	ja, het zou goed zijn als een kunstwerk terug komt in het gebouw. Er zijn vier kunstwerken voor binnen. We vernemen graag welk kunstwerk u wilt opnemen in uw plannen.
3	Aanmeldfase	ontwikkeling	18. Wat is de planning voor de tenders en ontwikkeling van de overige vlekken?	Deze volgen 1 jaar na elkaar en komen naar verwachting in 2024-2025 op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	17. Kunt u het aantal woningen in vlek 2 voor het ervaringscriterium en kerncompetenties ook verlagen naar minimaal 15 woningen?	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties 60% van de (bouw)opgave te hanteren.
5	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	16. Is het mogelijk om voor vlek 2 het ervaringscriterium en kerncompetenties ook projecten in te dienen uit steden met minimaal 25.000 inwoners (zoals Zwolle, Assen, Almere, Enschede, Nijmegen etc)?	Circa 25.000 inwoners blijft ongewijzigd. Onder circa verstaan wij in dit geval een bandbreedte tussen de 20.000 en 30.000 inwoners.
6	Aanmeldfase	ontwikkeling	15. Zijn de bouwkavels vrij van obstakels en opstanden alsmede bouwrijp op moment van levering?	Ja, de grond is bouwrijp (zie bijlage 13).
7	Aanmeldfase	bijlagen	14. Wat is het afgewerkte grondpeil na oplevering bouwrijp?	Zie paragraaf 6 van het inrichtingsplan (bijlage 12).
8	Aanmeldfase	bijlagen	13. Heeft u inzage in de grondwaterstand in het gebied?	Zie paragraaf 5 van het inrichtingsplan (bijlage 12)..

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
9	Aanmeldfase	bijlagen	12. Kunt u aangeven waar de nieuwe trafo's in het gebied worden gesitueerd?	Zie pagina 42 van het inrichtingsplan (bijlage 12).
10	Aanmeldfase	ontwikkeling	11. Is er voldoende netcapaciteit beschikbaar voor de aansluiting van de nieuwe woningen?	Ja, de kosten voor tijdige aanvraag aanleg nutsvoorzieningen zijn voor koper. Zie bijlage 13.
11	Aanmeldfase	bijlagen	10. Op tenderned ontbreekt bijlage 8, is dit juist, kunt u deze toevoegen?	Het bestemmingsplan Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen. Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html
12	Aanmeldfase	bijlagen	9. Kunnen wij een exemplaar van alle uitgevoerde onderzoeken op de locatie ontvangen?	Het bestemmingsplan Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen. Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13	Aanmeldfase	contract	8. Mocht u artikel 5 in de concept koopovereenkomst in de huidige vorm toch willen handhaven kunt u dan de uiterste datum van voltooiing van de bouw van woningen leggen op 1-7-2027 en 70% verkocht bij start bouw. (toelichting: op dit moment staat door stijgende rente de koopmarkt erg onder druk, uiteraard willen wij voortvarend starten met de bouw maar dit is wel afhankelijk van de daadwerkelijke verkoop, immers we bouwen geen woningen voor leegstand. Op dit moment zien wij ook een stagnatie in de verkoop van woningen en prijsdaling in Emmeloord.)	De grondoverdracht is onherroepelijk. Koper dient uiterlijk 1 april 2025 aan te vangen met de bouwwerkzaamheden. De gemeente kan de koopovereenkomst ontbinden of nakoming vorderen van de overeenkomst indien er na 2 jaar na de overdracht van de grond (per Q3 2024) geen opstellen voltooid en gebruiksklaar zijn op de onroerende zaak. Artikel 5 van de concept-verkoopovereenkomst wordt op deze 2 punten aangepast.
14	Aanmeldfase	contract	7. Artikel 5 van de concept koopovereenkomst geeft aan dat er sprake is van een verplichte bouw van de woningen en oplevering 1-1-2026? Bent u met ons van mening dat het opleggen van een bouwplicht een constitutief vereiste is voor een aanbestedingsplicht. Kunt u artikel 5 hierop aanpassen en de bouwplicht laten vervallen?	Zie voorgaande vraag 13.
15	Aanmeldfase	bijlagen	6. Wat is het actuele parkeerbeleid (normering) voor deze locatie?	Deze informatie inzake Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen (bijlage 1 Verkeerstoets). Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
16	Aanmeldfase	bijlagen	4. Is het mogelijk de woningen in de huur aan te bieden?	Deze informatie inzake Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen (bijlage 1 Verkeerstoets). Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html
17	Aanmeldfase	bijlagen	5. Wat wordt verstaan om middensegment en dure woningen als het gaat om de parkeernormering?	Ja maar de voorkeur gaat uit naar koop. We prefereren minimaal een mix van huur en koop.
18	Aanmeldfase	bijlagen	3. Zijn de types woningen uit het stedenbouwkundige plan leidend of zijn partijen vrij zelf een programma te realiseren? Welke beperkingen zijn hier?	De uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn leidend. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn richtinggevend.
19	Aanmeldfase	bijlagen	2. Het stedenbouwkundig plan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan (o.a. bouwhoogte, aantal woningen) wat is hierbij leidend voor de selectie en gunning?	Zie voorgaande vraag 18.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
20	Aanmeldfase	bijlagen	1. Kunnen wij een DWG ondergrond ontvangen van het perceel?	Deze is toegevoegd, zie bijlage 18.
21	Aanmeldfase	Kerncompetenties 1 & 2 en Selectie criterium 3	U vraagt referenties in stedelijke kernen van circa 25.000 inwoners. Wij zijn van mening dat het inwoners aantal niet of nauwelijks invloed heeft op de kwaliteit van de ontwikkelopdracht. Het beeldkwaliteitsplan geeft een duidelijk kader om de opdracht op een voor de gemeente Noordoostpolder gewenste wijze te ontwikkelen. Ons inziens is ervaring in het soort ontwikkelopdracht (aantal woningen versus ontwikkeling in stedelijk gebied) belangrijker. Bent u bereid de eis “stedelijke kernen van ca. 25.000 inwoners” te laten vervallen?	Circa 25.000 inwoners blijft ongewijzigd. Onder circa verstaan wij in dit geval een bandbreedte tussen de 20.000 en 30.000 inwoners. De setting van het project kan wel degelijk invloed hebben op de uitvoering van de opdracht.
22	Aanmeldfase	woningsegmenten	In de stedenbouwkundige visie wordt voor zowel veld 1 als veld 2 een verdeling gemaakt in segmenten (goedkoop, middelduur en duur). Hoe moet elk segment gezien worden qua prijsstelling? En zijn hier überhaupt prijs beperkingen op vanuit de uitvraag?	Het betaalbare segment is ingeschat tot 250.000. Het middeldure segment van 250.000 tot 400.000. Er gelden geen prijsbeperkingen in de prijsvraag. Wel een voorkeur voor de voorgestelde verdeling zoals opgenomen in de stukken, dit staat met name in het stedenbouwkundig plan.
23	Aanmeldfase	Uitmuntende waardering van selectie criterium 2	Via selectie criterium 2 wenst u inzicht te krijgen in het innovatief vermogen van de inschrijver en hoe zij dit toepast in projecten. Hiervoor dient één concreet ontwikkeltraject en/of een projectreferentie te worden ingediend om dit aan te tonen. Het is voor inschrijver echter onduidelijk wanneer sprake is van een uitmuntende waardering van dit selectie criterium. Welke criteria hanteert u concreet om te toetsen of de beantwoording uitmuntend is?	De gemeente beoordeelt op de mate waarin u in uw bedrijfsvoering en in projecten duurzaamheid en circulariteit heeft geïntegreerd en dit inzichtelijk maakt. Denk hierbij aan biobased materialen, klimaatbestendig bouwen of andere duurzaamheidsaspecten. Daarnaast is het van belang hoe u blijft voldoen aan de aanscherping van de MPG. Uw beantwoording is uitmuntend indien u ruimschoots voldoet aan al het gevraagde door middel van een unieke aanpak.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
24	Aanmeldfase	Aantal woningen (BKP hoofdstuk 2 - opzet bouwenvolop)	In vlek 2 staan 40-70 woningen aangegeven als mogelijkheid ook wordt gesproken over maximaal 45 woningen. Wat is het juiste aantal.	Het juiste aantal staat in bijlage 8 en betreft maximaal 45 woningen.
25	Aanmeldfase	Woningbouwprogramma (BKP - hoofdstuk 2.2)	Er wordt aangegeven dat de beoogde doelgroepen senioren en starters zijn. Komt dit overeen met de proefverkavelingsprogramma en bijlage 11 waar ook wordt gesproken over grotere 2 ^{de} kapwoningen en vrijstaande woningen?	Het is mogelijk om meerdere doelgroepen aan te spreken (dan alleen starters en senioren).
26	Aanmeldfase	Parkeren (BKP - hoofdstuk 2.1)	Er wordt gesproken over parkeren onder de clusters, zijn daar eisen aan gesteld met betrekking tot de verschijningsvorm? Is bijvoorbeeld parkeren op maaiveld zonder gebouwde voorzieningen als parkeerdekken, overbouwingen etc. ook toegestaan?	Parkeren moet opgelost worden binnen de clusters. Of dit wel of niet een gebouwde voorziening is, dan wel overdekte, is aan de inschrijver. Voor de woonkwaliteit kan de voorkeur uitgaan naar een gebouwde of overdekte voorziening zodat er een daktuin gerealiseerd kan worden. Het middenterrein is semi-openbaar.
27	Aanmeldfase	Minimale grondprijs (leidraad par 4.1.3)	Akkoordverklaring minimale grondprijs. Uit de aanbestedingsstukken blijkt een zeer hoog ambitieniveau. Overigens een niveau die wij voor het overgrote deel ook zeker kunnen onderschrijven. Echter dit ambitieniveau, in combinatie met de (gebouwde) parkeervoorzieningen en de minimale grondprijs, maakt de ontwikkeling financieel niet haalbaar. Vraag: is de gemeente bereid om de minimale grondprijs los te laten?	Zie vraag 26. De minimale grondprijs staat vast.
28	Aanmeldfase	Woningbouwprogramma (leidraad par 3.2.3)	Typologie woningen: Is het toegestaan om van de in de bijlage 11 opgenomen doelgroepen en prijssegmenten af te wijken?	Zie vraag 25. Afwijken (voor zowel doelgroepen als prijssegmenten) is toegestaan. We zien graag een mix.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
29	Aanmeldfase	Bouwrijp maken (leidraad par 3.2.1.)	De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de grond. Is dit met inbegrip van het op hoogte brengen van de bouwkavels?	De grond wordt op een bepaald peilniveau overgedragen. Het grondpeil is vastgelegd in het inrichtingsplan (bijlage 12).
30	Aanmeldfase	Woningbouwprogramma (leidraad par 1.3)	Er wordt gesproken over de bouw van maximaal 45 appartementen / woningen. Betekend dit dat er een vrije keuze is in de aantallen qua appartementen en/of woningen mits het totaal aantal woningen of appartementen maximaal 45 bedraagt?	Dat is correct, doch binnen de richtlijnen van het bestemmingsplan.
Gestelde vragen via Berichten module Tendered (i.p.v. vraag en antwoord module Tendered)				
A	Aanmeldfase	Paragraaf 3.2.3 en 6.6.2	Programma zoals omschreven in paragraaf 3.2.3 en 6.6.2 van de selectie- en gunningsleidraad alsmede bijlage 11. Is het toegestaan de middeldure koop stadswoningen alsmede de middeldure koopappartementen om te zetten in (midden)huur?	Ja maar de voorkeur gaat uit naar koop. We prefereren minimaal een mix van huur en koop.
B	Aanmeldfase	Pagina 13 Leidraad	minimale grondprijs is vastgesteld op 2.925.000,- EUR excl. BTW k.k. Graag ontvangen wij een bevestiging dat het een levering betreft vrijgesteld van OVB gezien bouwrijpe perceel. Zie ook KO pagina 1 "Koopsom".	De minimale grondprijs voor vlek 2 is vastgesteld op € 2.000.000,-. De grond wordt als bouwterrein exclusief BTW geleverd in bouwrijpe staat zonder overdrachtsbelasting.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
C	Aanmeldfase	Pagina 16 Leidraad: 4.3.1.2 Kerncompetenties	Mag het tijdsbestek van 5 jaar verlengd worden naar 7 jaar?	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties van 'werken' een termijn van 5 jaren te hanteren.
D	Aanmeldfase	KO artikel 4 "Boeterente"	Dient in dit artikel ook niet het voorbehoud opgenomen te worden aangaande bouwrijpe grond en onherroepelijke bestemmingsplan. Nu lijkt het dat de vermelde datum in artikel 3 leidend is.	Ja, het bouwrijp zijn van de grond en het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan zijn opschortende voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst (bijlage 13).
E	Aanmeldfase	leidraad (paragraaf 3.2.1 en 3.4) en verkoopovereenkomst (art. 5)	Zowel in de leidraad (paragraaf 3.2.1 en 3.4) als in de verkoopovereenkomst (art. 5) wordt aangegeven dat er sprake is van een bouwplicht. Hoe gaat u om met de situatie dat de verkoop niet goed verloopt en de voor de borgstellende instanties zoals SWK en Woningborg minimale verkooptrempel van 70% niet wordt behaald? Aan de realisatieverplichting kan dan niet worden voldaan.	Zie vraag 13.
F	Aanmeldfase	KO artikel 5 "Bouwplicht, boete".	De in dit artikel vermelde datum van 1 januari 2026 komt niet overeen met de bouwtijd van 2 jaar vanaf levering grond 1 oktober 2024. Dit artikel dient hierop aangepast te worden.	Zie vraag 13.
G	Aanmeldfase	Algemene verkoopvoorwaarden artikel 2.6 lid 2.	Wij zouden graag ook willen dat dit artikel van toepassing is voor de koper.	De algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht, zo ook artikel 2.6 lid 2. Zie tevens vraag D.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
H	Aanmeldfase	KO artikel 6 "Talud"	Na oplevering en overdracht aan de VvE wenst de gemeente als kwalitatieve verplichting een mogelijkheid te hebben het Talud voor 1,- EUR aan te kopen bij ongewenste praktijken. Is het niet beter om aan de voorkant nu al te bepalen dat de gemeente het talud van de ontwikkelaar voor een symbolisch bedrag van 1,- EUR overneemt na realisatie en het talud geen onderdeel wordt van de uitgifte? Dit wordt anders juridisch zeer complex.	Gemeente Noordoostpolder kiest ervoor de aanleg en het beheer van het talud onder te brengen bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft de keuze het onderhoud zelf te doen of dit onder te brengen bij een VvE. De gemeente heeft goede en slechte ervaringen met VvE's die tuinen onderhouden. Als blijkt dat het onderhoud niet naar wensen van de gemeente verloopt, dan wil zij de escape hebben om het terrein over te nemen voor het symbolische bedrag van 1 euro, en dan zelf het onderhoud te doen, om zo de kwaliteit van het gebied te waarborgen. Dit uiteraard in goed overleg met de ontwikkelaar en/of de VvE.
I	Aanmeldfase	Bodem- en asbestonderzoek	Graag ontvangen wij het verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 17-08-2020 door Greenhous Advies B.V.	Deze informatie inzake Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen. Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html
J	Aanmeldfase	Grondafname	Rusten er nog erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen, e.d. op de grond?	In de akte staat er een kwalitatieve verplichting en kettingbeding aangaande de milieubepaling rust op het perceel. Deze betreffen een vrijwaring jegens de curator dat die niet aansprakelijk is voor de milieukundige toestand. Inmiddels heeft de gemeente zelf een bodemonderzoek verricht waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor beoogd gebruik.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
K	Aanmeldfase	Prijsplafond	Wat is het prijsplafond voor de categorie middelduur en goedkoop egw/app?	Het betaalbare segment is ingeschat tot 250.000. Het middeldure segment van 250.000 tot 400.000. Er gelden geen prijsbeperkingen in de prijsvraag. Wel een voorkeur voor de voorgestelde verdeling zoals opgenomen in de stukken, dit staat met name in het stedenbouwkundig plan.
L	Aanmeldfase	Pag 65 stedenbouw kundig plan	Is het opgenomen programma en bijbehorende verhouding gbo-bvo per categorie woning een vereiste? Sluit ons inziens namelijk niet aan op de woonvisie.	Nee, dit vraagt uitwerking van u/ontwikkelaar.
M	Aanmeldfase	2e Nota gunningsfase	In de selectieleidraad is in de planning voor de Gunningsfase rekening gehouden met 1 vragenronde i.p.v. 2 vragenronden (zie paragraaf 2.5). Graag de 2e vragenronde opnemen.	Indien beantwoording van de vragen in de eerste Nota van Inlichtingen (tijdens de gunningsfase) niet leidt tot de benodigde verheldering, is het toegestaan verduidelijkende vragen te stellen over de gegeven antwoorden. Indien de gemeente deze verduidelijkende vragen van gerechtvaardigd belang acht, zal zij de procedure te zijner tijd verlengen met een periode van twee weken.
N	Aanmeldfase	Nota gunningsfase	De vragenronde en Nota van inlichtingen in de gunningsfase zit erg dicht op de indieningsdatum. De antwoorden zijn cruciaal voor de planvorming. Graag de vragenronde vervroegen.	In een aanbestedingsprocedure dient de Nota van Inlichtingen uiterlijk 10 dagen voor uiterste datum voor het indienen van de inschrijvingen verstrekt te worden. De gemeente hanteert in deze een termijn van 14 dagen. In eerdere soortgelijke procedures bleek dit geen belemmering.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
O	Aanmeldfase	Paragraaf 4.1.6.	In paragraaf 4.1.6. geeft u aan dat Opdrachtnemer na gunning voor alle te betrekken onderaannemers schriftelijk goedkeuring moet vragen aan de gemeente. In de ontwikkeling en bouw worden bij de uitwerking van projecten talloze partijen betrokken. Het is ondoenlijk om overal goedkeuring voor te vragen. Dit staat zowel de snelheid van werken als de haalbaarheid van projecten in de weg. De hoofdaannemer sluit met de kopers de aannemingsovereenkomst welke hoofdaannemer aangesloten is bij SWK of Woningborg. Om lid te kunnen worden, worden de bouwbedrijven nauwkeurig gescreend. Volstaat dit niet	De gemeente wenst enkel zaken te doen met betrouwbare ondernemingen welke voldoen aan de uitsluitingsgronden. Uiteraard zal tijdens de uitvoering hier zo praktisch mogelijk mee worden omgegaan.
P	Aanmeldfase	Bijlage 1 spelregels	In bijlage 1 Spelregels onder 5 wordt ook verwezen naar de algemene inkoopvoorwaarden goederen en diensten van de gemeente Noordoostpolder 2009. Indien deze ook van toepassing zijn, zouden wij deze graag ontvangen	De Algemene Inkoopvoorwaarden goederen en diensten van de gemeente Noordoostpolder zijn in deze procedure niet van toepassing.
Q	Aanmeldfase	Woongroep senioren	In de bijlagen zit een document programma van eisen voor een woongroep senioren. Is het verplicht voor deze groep woningen te bouwen in deze fase?	Nee, dit is een suggestie.
R	Aanmeldfase	Selectie criterium 3	Bij selectiecriterium 3 vraagt u hoeveel projecten er aan de gevraagde selectiecriteria van 25/35 woningen in stedelijke omgeving zijn gerealiseerd. Door deze vraag hebben grotere partijen meer kans om door te gaan naar de Gunningsfase dan kleinere partijen. Dat geeft geen eerlijke concurrentie en de kleinere partijen minder kans. Kan dit worden aangepast?	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties 60% van de (bouw)opgave te hanteren. Tijdens de voorbereiding van deze procedure is de weging van dit criterium reeds naar beneden bijgesteld. Wij verwachten voldoende mededinging.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
S	Aanmeldfase	Selectie- en gunningsleid raad art. 3.4	De gemeente is verantwoordelijk voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Wat gebeurt er als het nieuwe bestemmingsplan niet tijdig onherroepelijk is? Loopt daarmee de planning voor wat betreft levering bouwrijpe grond (Q3 2024) uit? Mag de koper van de grond er vanuit gaan dat de levering van de grond daarmee ook wordt uitgesteld en dat de koopvoorwaarden in dat geval niet wijzigen? Met uitzondering van de rente van 4%.	Als het bestemmingsplan niet voor Q3 2024 onherroepelijk is en de grond wel bouwrijp is, kan de gemeente de grond niet leveren. Dan wordt de levering naar een later moment verplaatst. Dit staat ook in de koopovereenkomst.
T	Aanmeldfase	Selectie- en gunningsleid raad art. 3.2.1	De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de grond. Wat gebeurt er als de planning van de bouwrijpe grond (Q3 2024) uitloopt? Mag de koper van de grond er vanuit gaan dat de levering van de grond daarmee ook wordt uitgesteld en dat de koopvoorwaarden in dat geval niet wijzigen? Met uitzondering van de rente van 4%.	Zie vraag S.
U	Aanmeldfase	Selectie- en gunningsleid raad art. 4.3.1.2	Onze ontwikkel- en bouwcombinatie heeft een aantal goede referenties met 24 woningen en/of appartementen. Er wordt gesproken over minimaal 25 woningen en/of appartementen. Wij zijn van mening dat de betreffende referenties passend zijn aangezien 1 woning meer of minder geen significante afwijking is. Wij vernemen graag of u onze mening in deze deelt en of wij de betreffende referenties mogen indienen?	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties 60% van de (bouw)opgave te hanteren. Wij delen uw mening dat dit geen significante afwijking is. Echter, een dergelijke (wezenlijke) wijziging in dit stadium dient gepaard te gaan met een rectificatie van de aanbesteding. Dit leidt tot ongewenste vertraging. Wij verwachten voldoende mededinging.
Wijzigingen door Opdrachtgever				
I	Aanmeldfase	Art. 9 Concept verkoopovereenkomst	Uit de beschrijving van artikel 9 blijkt onvoldoende voor wiens rekening deze kosten zijn.	Artikel 9 concept verkoopovereenkomst (bijlage 13) is hierop aangepast.