

Project: Ontwikkeling projectlocatie De Veste te Lelystad

Kenmerk: TCL2201E002

Onderwerp: nota van inlichtingen voorselectiefase

Datum: 9 augustus 2023

Nr.	Document	Vraag	antwoord
1		Kunt u aangeven wat de ingangs- of verkoopdatum is van de overeenkomst?	Het sluiten van de overeenkomst zal aansluitend aan de tenderfase plaatsvinden, na het aflopen van de bezwaarmijn. Naar verwachting is dit eind Q1 / begin Q2 van 2024.
2		Wat is de maximale bouwhoogte voor deze locatie? Kan de maximale bouwhoogte door de inschrijver zelf worden bepaalt?	Het vigerende bestemmingsplan geeft een bouwhoogte van 10 meter aan. Nabijgelegen is een complex met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Er moet nog een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden, waardoor voor nu een maximale bouwhoogte van 15 meter kan worden aangehouden. Zie ook de bijlage Woonvisie 2022-2027 voor verdere informatie.
3		Is de huidige geluidsbelasting van het spoor op deze locatie bekend?	De geluidsbelasting is niet bekend, maar dient door de ontwikkelaar in samenhang met de opties voor bron, overdracht, ontvangermaatregelen en een eventuele toepassing van hogere grenswaarden integraal gezien te worden.
4	Selectieleidraad	Ik mis de leidraad voorselectie bij de stukken.	Dit document is te vinden onder het kopje 'documenten' in de map 'aanbestedingsdocumenten' en submap 'voorselectiefase'.
5	Leidraad, Paragraaf 1.2	Er wordt gesteld dat de woningen een minimale vloeroppervlakte mogen hebben van 70 m2. Betreft dit gebruiksoppervlakte (GO of bruto vloeroppervlak (BVO)?	Hiermee wordt 70 m2 GO bedoeld.
6	Leidraad, Paragraaf 1.2	U geeft aan dat de gemeente de (beleidsmatige) (on)mogelijkheden onderzoekt om deze koopsom te kunnen indexeren). Heeft dit onderzoek inmiddels al resultaat?	De uitkomst van dit onderzoek is er nog niet, deze volgt bij aanvang van de tenderfase.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
7	Planning	Voor soortgelijke uitvragen is het vrij uitzonderlijk dat in de voorselectiefase al een eerste plan wordt gevraagd. Gezien de beoordelingscriteria wordt er van de marktpartijen al een behoorlijke inspanning gevraagd voor de voorselectie. Voor veel organisaties duurt de bouwvak tot en met week 34 (25 aug). Na deze periode zijn er slechts drie weken om de indiening gereed te krijgen waaronder de eerste planuitwerking. Dit is gezien de opstart na de bouwvak niet reëel. Is er uitstel van de planning mogelijk?	In de voorselectiefase wordt nadrukkelijk niet gevraagd om een uitgewerkt plan, maar een plan in de vorm van een schetsontwerp. Met betrekking tot de planning het volgende. Er wordt een extra vragenronde toegevoegd aan de voorselectiefase. Daardoor verschuiven de overige data, zoals die waren aangegeven in de voorselectieleidraad. De volgende data / termijnen zijn nu van toepassing: - stellen van vragen (2e nota van inlichtingen) - tot augustus 1 september 2023 om 12:00 uur - beantwoording van vragen (2e nota van inlichtingen) - 8 september 2023 - indienen aanmeldingen - uiterlijk 29 september 2023 om 12:00 uur - beoordeling aanmeldingen - 29 september 2023 tot 13 oktober 2023 - bekendmaking voorselectie - 13 oktober 2023 - bezwaartermijn - 10 kalenderdagen - start tenderfase - 26 oktober 2023 - indienen inschrijving - eind december 2023 - pitches - eind december 2023
8	Planning	Voor veel organisaties is het een hectisch jaar (geweest) met economische onzekerheden. Waarom kiest U ervoor om de publicatie van de Nota van Inlichtingen midden in de bouwvak plaats te laten vinden op het moment dat de meeste organisaties genieten van een welverdiende vakantie?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 7.
9	Contract	Welke uitgangspunten hanteert de gemeente voor wat betreft bouwplicht en/of afnameverplichting?	Deze worden bij aanvang van de tenderfase bekend gemaakt en verwerkt in de modelovereenkomst die ter beoordeling en aanvulling wordt voorgelegd aan de geselecteerde gegadigden.
10	ontwikkeling	Is er voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar om de begeleiding van de ontwikkeling voortvarend op te pakken?	Ja, er is een projectgroep aangesteld om dit project in goede banen te leiden.
11	ontwikkeling	Welke verplichtingen zijn er ten aanzien van de doelgroep uit de wijk De Veste voor verkoop van de woningen?	Geen.
12	ontwikkeling	Mag de bestaande hellingbaan, trap en voetpad ter hoogte van de brug dat onderdeel uitmaakt van het perceel anders worden vormgegeven?	Ja, mits dit ten gunste is voor de planvorming en een goed ontwerp oplevert is dit bespreekbaar. De planvorming en uitvoering hiervan is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
13	ontwikkeling	Heeft er met ProRail al overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling van deze locatie? Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?	Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is ProRail betrokken.
14	ontwikkeling	Gaat u voor 1-1-2024 nog een ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie in procedure brengen?	Ja, dat is wel de planning. Zie hiervoor de bijlage Planning bestemmingsplan (BP) De Veste.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
15	ontwikkeling	Kunt u een planning toevoegen van de beoogde ruimtelijke procedure en versnelling van deze Turbolocatie?	De locatie betreft geen Turbo locatie. Zie hiervoor de bijlage Planning bestemmingsplan (BP) De Veste,
16	procedure	De locatie is aangewezen als een zgn. Turbolocatie. Wat mogen wij hier als ontwikkelende partij van verwachten?	De locatie betreft geen Turbo locatie.
17	ontwikkeling	Kunt u er mee akkoord gaan dat wij bij een parkeernorm van vb. 1,8 appartement wij slechts 1 pp per appartement op de kavel situeren en het restende deel in de aangrenzende openbare ruimte?	In eerste instantie dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost (onder de bebouwing) en zo min mogelijk in openbaar toegankelijk gebied. Indien planvorming dat noodzakelijk acht kan een klein deel in de nabijheid in de openbare ruimte worden opgelost. Uitgangspunt van de gemeente is dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet zichtbaar zijn en beeldbepalend worden. Het voorstel dient door de ontwikkelaar concreet te worden aangedragen, om dit goed te kunnen beoordelen.
18	ontwikkeling	Is er sprake van mogelijke aansluiting op een stadswarmtesysteem?	Dat is in theorie mogelijk, er ligt een warmtenet tot aan de Ziekenhuisweg. De ontwikkelaar zal daarover zelf in overleg moeten treden met de warmteleverancier (Vattenfall). Daarbij zal wel rekening gehouden moeten worden met het tracé door het centrum. Betrokkenheid van de gemeente bij het maken van die keuze is noodzakelijk.
19	ontwikkeling	Kunt u bevestigen of de capaciteit van het aanwezig electriciteitsnet hier voldoende is om woningen toe te voegen?	Neen, de gemeente kan hier geen bevestiging op geven. Dit is een vraag voor de netbeheerder Liander.
20	ontwikkeling	U spreekt in uw stukken over het reserveren van ruimte voor een trafo op het bouwperceel. Aangrenzend aan de locatie staat een trafo. Mogen wij er vanuit gaan dat de kosten voor eventuele verzwarende van het netwerk en trafo's door de netbeheerder c.q. de gemeente worden gedragen en onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het perceel?	Neen.
21	ontwikkeling	Wij gaan er vanuit dat er binnen het uit te geven bouwperceel geen openbare ruimte naar de gemeente terug moet worden geleverd. Is dit juist?	Dat is correct . De gehele kavel betreft de kavel waar het project op moet worden ontwikkeld
22	ontwikkeling	U geeft in 9.1. aan dat de ontwikkelende partij de locatie gedeeltelijk bouw- en woonrijp moet maken. Over welke werkzaamheden gaat het hier? Kunt u dit omschrijven? Mogen wij erop vertrouwen dat de locatie bouwrijp is en geschikt is om te bebouwen (voorbelast, op peil gebracht etc.) en voorzien is van de benodigde uitleggers voor nutsvoorzieningen?	De gemeente levert de grond vrij van obstakels aan, zoals in de huidige staat. Zie hiervoor ook de bijgevoegde kaart van de kabels en leidingen (d.d. juli 2022). Voorbelasten etc. is aan de ontwikkelende partij.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
23	procedure	Uw planning voor deze voorselectie is gezien de komende bouwvakantieperiode voor Regio Noord erg krap. Om voldoende tijd te hebben om te komen tot een kwalitatieve indiening zien wij graag de datum van 15 september verschoven naar 3 oktober a.s. Kunt u hiermee akkoord gaan?	Zie het antwoord op vraag 7.
24	ontwikkeling	Gezien uw doelstelling om betaalbare appartementen te realiseren gaan wij er vanuit dat het parkeren op maaiveld of half verdiept onder en rondom het complex kan worden gerealiseerd. Slechts op deze manier kunnen wij de parkeercapaciteit betaalbaar realiseren. Kunt u dit bevestigen?	Zie het antwoord op vraag 17.
25	ontwikkeling	Klopt het dat de parkeernorm 1,8 pp per woning is voor een "middel dure appartementen" dit lijkt ons gezien de doelgroep en het type appartementen erg veel kunt u dit verlagen naar 1,3 pp en hier maatwerk bieden? Toelichting: Gezien de ligging van de locatie nabij het centrum en de doelgroep is deze parkeerbehoefte niet te verwachten. Wij realiseren dan parkeervoorzieningen die niet gebruikt worden.	Er is een vastgesteld parkeerbeleidsplan. Indien de ontwikkelaar aantoont dat bijvoorbeeld door deelmobiliteit de norm verlaagd kan worden, is dat bespreekbaar. Hiermee wordt overigens geen garantie gegeven dat de norm omlaag kan. Dat moet nader worden onderzocht en onderbouwd.
26	ontwikkeling	Mogen wij er vanuit gaan dat de woningen uitsluitend moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en dat er geen aanvullende en kostenverhogende onderdelen worden toegevoegd in de gunningsfase?	Naast de wet- en regelgeving moet het plan voldoen aan de uitgangspunten van het Convenant Toekomstbestendige woningbouw. De gemeente houdt daarbij het bouwbesluit en klimaatadaptief bouwen niveau brons aan als minimum voor duurzaamheid. Plannen met zilver of goud worden hoger gewaardeerd.
27	ontwikkeling	Is het ook toegestaan de woningen in de huur te realiseren?	Neen. Gemeente Lelystad is gehouden aan het vastgestelde beleid: betaalbare koop, in de Woonvisie 2022-2027. Zie hiervoor ook de bijlage.
28	ontwikkeling	U stelt een maximale van prijs van EUR 270.000 per appartement met een minimum oppervlakte van 70m2. Momenteel hanteert het ministerie van BZK een prijsgrens van EUR 355.000 van voor betaalbare woningen kunt u uw minimale prijs verhogen naar dit bedrag (zie tevens p 8 NvU hierbij kan ook meer differentiatie in programma worden geboden)?	Vooralsnog is gemeente Lelystad gehouden aan het vastgestelde beleid: betaalbare koop, in de Woonvisie 2022-2027. Zie hiervoor ook de bijlage.
29	bijlagen	Kunnen wij ook een digitale ondergrond in bestand dwg. ontvangen van het verkochte perceel?	Ja, de ontwikkelaars krijgen de topografische ondergrond en verkoop tekening als *.dwg / *.dxf file.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
30		In de tenderfase zullen de drie inzendingen worden beoordeelt op beste prijs-kwaliteitsverhouding. Hoe gaat deze weging in zijn werking? Welke percentage (of hoeveel punten) wordt dan maximaal toegekend aan het groundbod en welke percentage (of hoeveel punten) wordt dan maximaal toegekend aan het ontwerp? In hoeverre is de weging van de vier criteria uit de voorselectiefase dan nog van toepassing voor de punten die voor het ontwerp worden toegekend?	De exacte invulling van de BPKV wordt bij aanvang van de tenderfase bekendgemaakt. Hierbij zal er een evenwichtige verdeling zijn tussen het groundbod en de kwaliteit en is er nadrukkelijk geen verkapte gunning op het hoogste groundbod. De criteria uit de voorselectiefase gelden enkel voor de betreffende fase. In de tenderfase wordt een uitwerking van het ontwerp (en de criteria) gevraagd en deze worden dan opnieuw beoordeeld. De weging van de criteria van de voorselectiefase is niet meer relevant voor de beoordeling in de tenderfase.
31		Is 270k vrij op naam verkoop nog op te hogen naar een waarde >285k<300k von waarvoor wel alle punten uit het programma van eisen kunnen worden gerealiseerd? Beknopte berekening: Een alzijdig seniorengebouw met bredere gangen. GO: BVO 1:1,35 referentie HanzeGraaf excl. parkeren. Bouwkosten per m2 BVO 1750, - ex btw, 2118 incl btw. (prijspeil 2023) Bij een minimum van 70 m2 GO 48 stuks = 3360m2*1,35 = 4536 m2 BVO wonen. Verkoopopbrengst 48* 270 k = 12.96m incl. btw Bouwkosten ca 4536 *2118,-/ m2= 9.61m incl btw Parkeren onder en buiten gebouw 1000m2 + x m2 = ca 1,4 m incl. btw Grond > 1.3m btw vrij Bijkomende kosten: ca 700k incl. btw Totaal: 13.0 m incl. btw Volgens de bouwkosten calculator 2023 is dit nog een conservatief bedrag als bouwkosten voor een dergelijk object.	Zie hiervoor het antwoord op vraag 28.
32		Is er al meer te zeggen over het bouwvlak/voetprint en bouwhoogte?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 2.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
33		Parkeernorm rest bebouwde kom 1.8 volgens het schema. Zijn daar nog andere oplossingen voor mogelijk? Parkeerdruk is vrij groot voor 55+ gebouw en auto's moeten zoveel mogelijk uit het zicht.	Zie hiervoor het antwoord op vragen 17 en vraag 25.
34		Het gevraagde minimale oppervlakte is 70 m2, is dit GBO of BVO?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 5.
35		Op pagina drie staat "het bestemmingsplan wordt vastgesteld op moment van verkoop". Gaat op dat moment nog de bezwaarperiode in en kan er dus bij bezwaar in het slechtste geval tot aan de Hoge Raad worden geprocedeerd waardoor uitstel kan plaatsvinden of zelfs het bestemmingsplan niet onherroepelijk worden? Hoe wordt de winnaar in deze beide gevallen gecompenseerd?	Zie hiervoor de bijlage Planning Bestemmingsplan (BP) de Veste.
36		Wat is de beoogde doorlooptijd om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen en daarmee een beoogde afname datum voor de grond?	Zie hiervoor de bijlage Planning Bestemmingsplan (BP) de Veste.
37		Indien het bestemmingsplan niet tot stand komt hebben drie partijen zich ingespannen voor een tender die uiteindelijk niet gerealiseerd kan worden. Zoals aangegeven in de NvU hoofdstuk 8 moeten zelfs alle onderzoeken nog gedaan worden dus lijkt er een grote onzekerheid in het plan te zitten. Een vergoeding voor de nummer twee en drie van €10.000,- is dan niet dekkend voor de gemaakte kosten terwijl de gemeente de partijen nu vraagt dit op risico te doen. Wordt in dit geval ook de nummer één gecompenseerd en kunnen dan extra gemaakte kosten worden vergoed?	Uitgangspunt is dat deze stukken bij aanvang van de tenderfase zijn vastgesteld. Indien dit niet het geval is, dan nemen wij dit mee in de communicatie van deze fase. Risico en compensatie van extra gemaakte kosten is daarmee niet aan de orde.
38		bij de criteria voor de referenties staat bij technische bekwaamheid, oplevering appartementengebouw tussen 2017 en nu, mag dit ook een gebouw zijn wat op dit moment in aanbouw is?	Ja, mits de bouw van dat referentieproject is gestart en de fase Uitvoerings Ontwerp (conform de DNR STB-2014) is afgerond. Daarbij dienen er duidelijke referenties en bouwtekeningen beschikbaar te zijn. Gemeente Lelystad moet kunnen beoordelen of de ontwikkelaar in staat is een dergelijk gebouw te realiseren op het plot.
39		Pas is de tenderfase wordt o.a. het modelcontract koopovereenkomst aangeleverd aan partijen. Indien een van de geselecteerde partijen zich niet in die overeenkomst kan vinden, kan deze dan in de tenderfase bijvoorbeeld door het stellen van vragen nog op punten worden aangepast of kan een partij zich alsnog terugtrekken waarna de nummer 4 etc alsnog wordt uitgenodigd? Zo nee, kan dan toch in deze fase alvast het model contract koopovereenkomst gedeeld worden?	Bij aanvang van de tenderfase wordt de modelovereenkomst gepubliceerd ter beoordeling en aanvulling door de geselecteerde gegadigden. Zodra een partij zich terugtrekt (naar aanleiding van de inhoud van de modelovereenkomst) is de wachtkamerprocedure van toepassing. Zie hiervoor artikel 16 van hoofdstuk 4 uit de voorselectieleidraad.
40		De termijn voor het stellen van vragen, zeker in de vakantieperiode, is erg kort. Wordt er een tweede vragenronde mogelijk gemaakt? Het kan voorkomen dat op basis van de antwoorden gegeven in de NvI vervolgvragen ontstaan.	Dit is akkoord. Zie ook het antwoord op vraag 7.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
41		Is het bestemmingsplan al in voorbereiding? Kan het bestemmingsplan in voorbereiding gedeeld worden? O.a. bouwregels, functies, verbeelding, bouwvlak?	Ja, het bestemmingsplan is al in procedure. Het voorontwerp is als bijlage toegevoegd.
42		In de bijlage Resultaat woningbouwlocatie de veste wordt laten zien dat een aantal respondenten graag worden meegenomen in de plannen. Is dat tot nu toe gedaan door de gemeente, zijn zij op de hoogte van de plannen in deze tender en kan de winnaar hierop voortborduren? Dit ook in het kader van de nieuwe omgevingswet.	Door de gemeente is alleen via een enquête aan inwoners gevraagd wie bij het participatieproces wil worden betrokken. De uitvoering van het participatieproces is aan de ontwikkelaar.
43		Wordt na gunning de grond verkocht op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is? Is de minimale grondprijs / het grondbod van de winnende partij een vast bedrag of wordt dit geïndexeerd? Omdat het BP nog in procedure moet komen is de planning en daarmee alle genoemde prijzen moeilijk in te schatten.	Er wordt pas gegund als het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. De grondprijs is een vast bedrag.
44		Wordt de beoogde maximale VON prijs per woningen van ca. € 270.000 ook geïndexeerd, er staat nu dat dit wordt onderzocht, wanneer is hierover uitsluitel? Indien dit niet kan worden geïndexeerd, kan dan ook de grondprijs als vast bedrag worden aangehouden?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 43.
45		In de NvU hoofdstuk 9.1 staat dat ontwikkelaar gedeeltelijk bouw- en woonrijp zal maken. In de Leidraad hoofdstuk 1.3 staat dat de grond bouwrijp wordt aangeleverd. Kan er verduidelijkt worden welke werkzaamheden door ontwikkelaar gedaan moeten worden?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 22.
46		Wanneer is het beeldkwaliteitsplan beschikbaar, inclusief bouwhoogtes, rooilijnen etc.?	Zie het antwoord op vraag 2. Verder geldt de architectonische beschrijving in de NvU omschreven en de Welstandsnota Lelystad geeft kwaliteit ruimte 2015. Er is geen beeldregieplan.
47		Is er een verplichting tot aansluiten op een warmtenet? Is hiervoor voldoende capaciteit?	Er is geen verplichting tot het aansluiten op een warmtenet.
48		Moet er een bijdrage komen voor aansluiting riool of is dit inbegrepen in de koopsom?	De aansluiting van het bouwwerk op bestaande riolering is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
49		Kan alvast een doorkijk gegeven worden hoe er in de tenderfase gescoord kan worden en wat de verdeling is tussen prijs en kwaliteit? Op welke onderdelen Kwaliteit kan gescoord worden?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 30. In de tenderfase zal het onderdeel kwaliteit zich verder richten op de volgende aspecten: - stedenbouwkundige inpassing - parkeeroplossingen binnen het kavel - aansluiting op de doelgroep: - toegepaste duurzame maatregelen
50		Waarop is V.O.N. het bedrag van € 270.000 gebaseerd? Dit lijkt voor 70m2 GBO onder recente marktwaarde te zijn en is ruim onder de NHG-grens en de grens die de gemeente zelf hanteert bijvoorbeeld in de Woonvisie waarin over €297.000 wordt gesproken. Kan dit bedrag hier naartoe worden aangepast?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 28.
51		Klopt het dat de parkeernorm 1,8 per woning is? Gezien de doelgroep zou deze norm lager kunnen liggen ter voorkoming van het bouwen van lege parkeerplekken. Kan dit worden aangepast?	Zie hiervoor het antwoord op vragen 17 en vraag 25.
52		Er wordt gevraagd het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen. Bij een categorie appartementen goedkoop, waar dit ruim onder valt, is (geheel) verdiept/gebouwd parkeren onbetaalbaar. Kan er ook op maaiveld, ingepakt met hagen bijvoorbeeld gewerkt worden, zeker met de gevraagde parkeernorm die onmogelijk volledig verdiept onder het gebouw gemaakt kan worden.	Halfverdiept parkeren is ook een mogelijke oplossing. Parkeren mag aan de Dreefzijde niet zichtbaar zijn. Uitgangspunt is dat het parkeren onder het gebouw of in de oksel aan de wijkzijde achter hagen e.o halfverdiept wordt opgelost. Met betrekking tot de beeldvorming is het uitgangspunt dat de auto niet beeldbepalend wordt in relatie tot de aanliggende openbare ruimte.
53		In de leidraad staat medio december presenteren. In de planning op TenderNed staat op 10 december openen kluis. Maar het beoogde moment van gunning staat niet vermeld. Wanneer is dat?	Het indienen van de inschrijving vindt volgens de (aangepaste) planning medio december 2023 plaats. Vanaf dat moment kan ook de kluis op TenderNed worden geopend. De pitches / presentaties vinden kort na de schriftelijke indiening plaats, ook medio december 2023. Het beoordelen van de inschrijvingen duurt ca. 2 weken, waardoor het voornemen tot gunnen eind december 2023 / begin januari 2024 plaatsvindt. Pas na afloop van de (ongebruikte) bezwaartermijn vindt de definitieve gunning plaats.
54		Waarom kiest de gemeente ervoor een tender uit te schrijven voordat er een bestemmingsplan ligt, midden in een vakantieperiode? Hiermee wordt de doorlooptijd zeer onzeker voor alle partijen.	Zie hiervoor het antwoord op vragen 37 en vraag 43.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
55		Gevraagd wordt om een oplossing met betrekken tot parkeren, ofwel onder het gebouw, ofwel in het gebouw. Mag er na worden gedacht over alternatieve overdekte parkeeroplossingen, als bijvoorbeeld onder luifel of gedeeltelijk onder het gebouw?	Ja, dat mag. Zie ook het antwoord op vraag 52.
56		In de leidraad wordt aangegeven dat gemeente het bestemmingsplan vast stelt op moment van verkoop. Kan ervan uit worden gegaan dat gemeente de volledige kosten hiervoor draagt?	Zie hiervoor het antwoord op vragen 37 en 43. De kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan worden door de gemeente gedragen.
57		In de leidraad staat het volgende over de koopsom: Gemeente onderzoekt de beleidsmatige (on)mogelijkheden om deze koopsom te kunnen indexeren. Kunt u al resultaten bekend maken van dit onderzoek? Vanaf welk moment zou de koopsom kunnen worden geïndexeerd?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 6.
58		De stukken geven een maximale vrij op naam van €270.000, met als reden dat de appartementen betaalbaar zouden moeten zijn. De Rijksoverheid rekent woningen met een verkoopprijs van €355.000 tot betaalbaar. Wilt u overwegen de maximale verkoopprijs van de woningen te verhogen tot €355.000?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 28.
59		Met de bouwvakantie voor de deur, waarin veel bouwers, architectenbureaus en ontwikkelaars niet aan het werk zijn, lijkt de indieningsdatum voor een eerste schetsplan te ambitieus. Goedbeschouwd betekent dit dat er maar 2-3 volle weken zijn om vanaf beantwoording van deze vragen tot een schetsplan te komen. Wij zouden voorstellen de eerste indieningsdatum met drie tot vier weken naar achter te schuiven.	Zie hiervoor het antwoord op vraag 7.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
60		Hoofdstuk 3.2 criterium- pagina 7: De beoordelingsschaal varieert van 0 tot 10, we zouden graag een duidelijk inzicht willen krijgen in de criteria en betekenis achter elk cijfer op de schaal. Wat zijn de prestatieniveaus die worden geassocieerd met elk cijfer op de schaal?	Bij een 0 wordt naar het oordeel van de beoordelingscommissie geen invulling gegeven aan het criterium. Bij een 10 wordt naar het oordeel van de beoordelingscommissie op uitmuntende wijze invulling gegeven aan het criterium. De cijfers daar tussenin worden naar rato gegeven, afhankelijk van de invulling van het criterium door de gegadigden. Daarmee hebben de cijfers de volgende betekenis: 0 = Niet 1 = Nauwelijks 2 = Slecht 3 = Ruim onvoldoende 4 = Onvoldoende 5 = Redelijk 6 = Voldoende 7 = Ruim voldoende 8 = Goed 9 = Zeer goed 10 = Uitmuntend
61		Op pagina 6 in de leidraad wordt een minimumeisen technische bekwaamheid uitgevraagd ten aanzien van het ontwikkelen van een duurzaam gebouw. U vraagt BENG, GPR-Score van 8,0, nul-op-de meter, energieneutraal of vergelijkbaar? Kunnen wij ervan uitgaan dat als we een referentieproject hebben met expertise in BENG dat dit voldoende is? En wat verstaat u onder vergelijkbaar?	Een referentieproject dat BENG afgemeld is, voldoet aan de minimumeisen. Met 'vergelijkbaar' wordt een referentieproject bedoeld met dezelfde eigenschappen en waarden als het gevraagde. Het is aan de gegadigde om dit aan te tonen. De beoordelingscommissie zal dit beoordelen.
		***einde**	