

NOTA VAN INLICHTINGEN

DATUM	17 oktober 2023
BETREFT	Inlichtingen selectiefase
VERKOOPPROCEDURE	Beukenhof te Waddinxveen
UITVRAGER	Gemeente Waddinxveen

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Grondbod	Met veel belangstelling hebben we kennisgenomen van de uitvraag Beukenhof te Waddinxveen. We willen graag onze zorgen uitspreken omtrent het minimale grondbod; kijkend naar de huidige marktomstandigheden in combinatie met de risico's binnen dit plan. Is er een mogelijkheid om het minimale grondbod los te laten of te verlagen?	Nee, bij het bepalen van het minimale grondbod is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden en de risico's van het plan.
2	Stedenbouwkundigplan	In hoeverre mogen we afwijken van het ontwerp in het stedenbouwkundigplan?	Uit paragraaf 2.4.7 van het verkoopdocument volgt: <i>"In het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig kader Beukenhof vastgelegd, zie Bijlage 6. Het stedenbouwkundig beschrijft onder meer de ruimtelijke randvoorwaarden en de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van de Locatie. Het vormt daarmee het kader voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en met hun Aanbieding tegemoet te komen aan de ambities van de Uitvrager voor de Locatie. Daarnaast is dit document als aanvullend kader op de Welstandsnota vastgesteld."</i>

			Het stedenbouwkundig kader is in paragraaf 3.2.1 van het verkoopdocument als eis benoemd. Hier moet dus aan voldaan worden. Onder paragraaf 3.2.2 valt te lezen dat er onder meer punten gescoord kunnen worden als de ontwikkeling de door de Uitvrager in het stedenbouwkundig kader van Bijlage 6 vastgelegde ambities, ruimtelijke randvoorwaarden, architectonische regels en de beeldkwaliteit tot hun recht laat komen.
3	Kabels en leidingen buiten de Locatie	In hoeverre moeten wij rekening houden met de kabels en leidingen, welke buiten het gebied liggen?	Geïnteresseerden hoeven geen rekening te houden met kabels en leidingen, die buiten de locatie liggen.
4	Indexatie v.o.n. prijs woningen	Is de V.O.N. prijs van de woningen prijspeil van 2023 en word deze geïndexeerd ?	De genoemde VON prijzen van de woningen zijn prijspeil 2023. Het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie 2035 - waarin het indicatieve woningbouwprogramma is opgenomen (de prijscategorieën bij de type woningen) - is dynamisch van aard; deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Bij verkoop van de door winnaar te realiseren woningen geldt als maximale verkoopprijs de alsdan in het uitvoeringsprogramma opgenomen prijsclassificatie per het te realiseren woningtype.
5	Concept overeenkomst	In artikel 3 blz. 4 wordt verwezen naar diverse bijlage en er wordt geëindigd met "de verkoopdocumenten zijn niet inhoud van deze" maar deze zijn niet overal hetzelfde: Bijlage 12 in de bijlage 2 "de concept koopovereenkomst incl. bijlage" m.b.t. dwergvleermuis is hier veel uitgebreider dan bij de stukken van de tender. De hier extra toegevoegde ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteitsplan van 2017 lijken niet "up to date" en wellicht achterhaald voor deze locatie. Welke moeten we aanhouden?	<p>Ondanks dat de verkoopdocumenten niet als bijlage bij de overeenkomst gevoegd zijn, maken deze documenten wel onderdeel uit van de koopovereenkomst. Bij strijdigheid prevaleert het bepaalde in de overeenkomst. Om verwarring te voorkomen wordt aan de overeenkomst de volgende tekst toegevoegd:</p> <p>Artikel 3 lid 3 van de overeenkomst:</p> <p>3. <i>"In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Bijlagen, de Verkoopdocumenten en de Overeenkomst geldt de volgende rangorde in afnemende mate:</i></p> <p><i>I. Inhoud Overeenkomst</i></p> <p><i>II. Bijlagen bij de Overeenkomst</i></p> <p><i>III. Inhoud Verkoopdocumenten</i></p> <p><i>IV. Bijlagen bij Verkoopdocumenten"</i></p>

			<p>Wat betreft de bijlage ten aanzien van de dwergvleermuis:</p> <p>Dwergvleermuis: bijlage 12 bij de overeenkomst Activiteitenplan en aanvulling ontheffingsaanvraag is de correcte bijlage. Bijlage 6 bij het selectiedocument komt te vervallen, bijlage 12 bij de overeenkomst komt hiervoor in de plaats. Deze bijlage is ook als losse bijlage bij dit inlichtingendocument gepubliceerd op TenderNed.</p> <p>De ontwikkelvisie en beeldkwaliteitsplan, die onderdeel uitmaken van bijlage 12 bij de overeenkomst vormen een onderdeel van de ontheffingsaanvraag om aan te tonen dat er plannen zijn op deze locatie en dat er op termijn wordt gebouwd. Deze ontwikkelvisie en beeldkwaliteitsplan zijn niet leidend voor de ontwikkeling van de locatie. Het stedenbouwkundig kader (vastgesteld bij het bestemmingsplan Beukenhof) wel, dit is een vervolg op de plannen uit de ontwikkelvisie en het beeldkwaliteitsplan 2017. Het stedenbouwkundig kader is daarmee in de plaats gekomen van de plannen uit 2017.</p>
6	Concept overeenkomst	<p>In artikel 3 blz. 4 wordt verwezen naar diverse bijlage en er wordt geëindigd met "de verkoopdocumenten zijn niet inhoud van deze" maar deze zijn niet overal hetzelfde: Bijlage 13 in de bijlage 2 "de concept koopovereenkomst incl. bijlage" m.b.t. bodemkwaliteit zijn niet dezelfde als de bijlage bij de tender stukken. Niet elk stuk geeft aan dat de bodem geschikt is voor de beoogde activiteit. Welke moeten we aanhouden?</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 5.</p> <p>Wat betreft de bijlage m.b.t. bodemkwaliteit: in de overeenkomst wordt in artikel 11 voor wat betreft de uitgevoerde bodemonderzoeken verwezen naar de website van de omgevingsdienst. Via de website van de omgevingsdienst kunnen alle bodemonderzoeken, die ten aanzien van die locatie zijn uitgevoerd geraadpleegd worden. Aanvullend daarop wordt ook nog verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl en de onderzoeken, die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken worden ook gemeld op de website van de omgevingsdienst. De onderzoeken die wel zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan, maar niet op ruimtelijke plannen worden weergegeven zijn nog specifiek als bijlage toegevoegd aan de overeenkomst. Dit betreft het verkennend bodemonderzoek en</p>

			het nader asbestonderzoek. Uit deze onderzoeken blijkt dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoeken geven de milieukundige kwaliteit van het verkochte weer.
7	Woningbouwwaarde	Hoe prijsvast zijn zijn de verschillende woningbouwwaarde categorieën? Mogen deze bedragen geïndexeerd worden?	Zie het antwoord op vraag 4.
8	Nieuwe woonvormen	In het selectiedocument wordt geschreven over nieuwe woonvormen. Waar wordt aan gedacht?	Bedoeld wordt om verder en creatiever na te denken dan 'traditionele' woningbouw als het gaat om het gebruik en de gebruikers. De nieuwbouw moet jonge Waddinxveense starters aantrekken en behouden. Het Sleutelkwartier - en daarmee ook de Beukenhof - wil een jonge, dynamische doelgroep aantrekken. Eigenwijs, creatief en energiek. Mensen die wonen en werken kunnen combineren.
9	Commerciële voorzieningen	Er wordt geschreven over een maximum van 153 vierkante meter aan commerciële voorzieningen. Is er ook sprake van een minimum aantal vierkante meter BVO voor de commerciële voorzieningen?	Nee, het minimum is niet bepaald. Het is zaak dat er een commerciële plint komt aan de Kerkweg-Oost, die van voldoende omvang is om als zodanig te kunnen functioneren.
10	Bodem	In artikel 2.4.3. van de selectieleidraad staat dat de bodem geschikt is voor het toegestane gebruik (wonen). In bijlage 5 worden diverse benodigde aanvullende onderzoeken beschreven. Wat dient hier te worden aangehouden?	Zie het antwoord op vraag 6.
11	Termijn referenties	De referenties moeten in de achterliggende 5 jaren gerealiseerd zijn. Is het mogelijk deze termijn te verruimen naar 10 jaar?	Nee.
12	Referenties	In 3.3.1 staat: '... kan punten verdienen wanneer hij vijf jaar voor de datum van aanmelding de navolgende referentieopdrachten op vakkundige en regelmatige wijze heeft uitgevoerd en opgeleverd.' Dit is in strijd met de eerste alinea van 3.2.1.: '... aan te tonen dat in de vijf jaar voor de datum van aanmelding, ervaring is opgedaan...'	Het gaat om referentieprojecten, die door de geïnteresseerden zijn uitgevoerd/gerealiseerd <u>en opgeleverd</u> .
13	Indienen omgevingsvergunning	In de koopovereenkomst wordt geschreven over een genoemde termijn (genoemd in de planning) waarin de omgevingsvergunning moet worden ingediend? Klopt het dat deze ontbreekt in de planning?	Ja, dat klopt. De planning is in de koopovereenkomst gedefinieerd als: <i>"De door de Koper opgestelde en als onderdeel van de Aanbieding ingediende planning met betrekking tot de realisatie van het</i>

			<p><i>Bouwplan, welke planning onverkort onderdeel uit maakt van de Overeenkomst. De in de planning opgenomen termijnen (datums) zijn, tenzij anders vermeld, vervaltermijnen waardoor Koper bij niet nakoming van deze termijnen in verzuim is, tenzij dit het gevolg is van omstandigheden die niet aan Koper kunnen worden toegerekend."</i></p> <p>Het gaat hier dus om een planning, die door de gegadigden in het kader van de verkoopprocedure wordt opgesteld. De door de winnaar opgestelde planning als onderdeel van de aanbieding, zal vervolgens onderdeel uitmaken van de overeenkomst.</p>
14	Grondbod	Is er een mogelijkheid, kijkend naar de huidige marktomstandigheden in combinatie met de risico's binnen dit plan, om het minimale grondbod los te laten of te verlagen?	Nee. Zie het antwoord op vraag 1.
15	Parkeren	Wat is er voor een parkeerbalans van toepassing voor het type woningen dat is vastgesteld	De gemeente realiseert de ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Zie paragraaf 2.1 van het verkoopdocument. Zie voor de parkeerbalans/-normen de toelichting en bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
16	Parkeren	Tegenover de locatie ligt een parkeerterrein, kan de parkeerbalans hier worden opgelost	Ja. Zie voor de parkeerbalans/-normen de toelichting en bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
17	Parkeren	Indien parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, is dan een parkeerkelder een vereiste of mogen ze ook op maaiveld rondom de gebouwen?	Zie het antwoord op vraag 15. Parkeren op eigen terrein is niet aan de orde.
18	Parkeren	Kan de parkeerbalans ook opgelost worden met deelauto's en wat is hierin het beleid	Zie het antwoord op vraag 15.
19	Beeldkwaliteit	Is er een welstand/beeldkwaliteitsplan waar rekening mee gehouden dient te worden?	Ja, dit is het stedenbouwkundig kader dat is vastgelegd in het bestemmingsplan en als bijlage 9 bij het selectiedocument is gevoegd.
20	Anterieure kosten	Is er sprake van een anterieure bijdrage aan de gemeente, zo ja welk bedrag	Nee, anterieure kosten worden geacht verdisconteerd te zijn in de koopsom.

21	Aanvullende eisen	Is er sprake van aanvullende eisen	Nee, alle eisen zijn opgenomen in de verkoopdocumentatie, waaronder ook de concept overeenkomst.
22	Grondlevering	Levering schone grond, bouwrijp?	Conform het bepaalde in artikel 10 van de overeenkomst wordt het verkochte geleverd "as is" en als zodanig geschikt voor het beoogde gebruik. Lid 2 van artikel 10 geeft nader weer hoe het verkochte (as is) ten tijde van de juridische levering geleverd wordt. De milieukundige kwaliteit van het verkochte is nader uitgewerkt in artikel 11 van de koopovereenkomst.
23	Warmtenet	Is er spraken een warmtenet of individuele aansluitingen?	Nee, er is geen sprake van een warmtenet. Er zijn individuele aansluitingen.
24	Elektrische auto's	Eisen omtrent aansluiting elektrische auto's	In de openbare ruimte zijn laadvoorzieningen getroffen voor elektrische voertuigen. De dichtstbijzijnde is de laadvoorziening bij het gemeentehuis.
25	Bouwterrein	Bouwterrein, het terrein is niet voldoende groot om te kunnen bouwen, is er een terrein beschikbaar tijdens de uitvoering waarop keten/materiaal en materieel kan worden geplaatst en wat zijn hiervan de kosten?	Zie hiervoor hetgeen opgenomen in bijlage 9 Concept bouwprotocol bij de concept overeenkomst. Bouwmateriaal, bouwkeet en parkeren voor werknemers is in de basis op eigen terrein. Indien het niet lukt op eigen terrein, wordt met goedkeuring van de gemeente een alternatieve locatie aangewezen.
26	Zelfbewoning	Is er sprake van zelfbewoning?	Ja, in de koopovereenkomst is in artikel 21 een zelfbewoningsplicht opgenomen voor de circa 15 te realiseren goedkope koopwoningen. Deze zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar te rekenen vanaf de eerste bewoning.
27	Omgevingsplan	Welke procedure is van toepassing? Omgevingsplan of heeft de gemeente nog alternatieven?	Er is een onherroepelijk bestemmingsplan. Een omgevingsplan is niet nodig.
28	Prijscategorieën	Er is sprake van gemaximaliseerde prijscategorieën voor de appartementen. Mogen de appartementen ook in de huur aangeboden worden?	Nee, het woonprogramma en de prijscategorieën staan vast. Het loslaten van het woonprogramma is niet van toepassing. De appartementen mogen niet in de huur aangeboden worden.
29	Kerncompetenties	Bij 3.2.1. wordt onder kerncompetentie 1 en 2 ten minste 10 appartementen gevraagd, maar bij 3.3.1. selectiecriteria/referentieprojecten worden bij 1 en 2 circa 25	Dit betreft een beschrijving in paragraaf 3.3.1. Partijen mogen voor referentieproject 1 onder paragraaf 3.3.1 uitgaan van ten

		appartementen gevraagd. Moeten we uitgaan van ca. 10 of ca. 25 appartementen als idealiter referentieproject?	minste 10 woningen en voor referentieproject 2 onder paragraaf 3.3.1 van minimaal 10 appartementen.
30	Aanmeldingsvereisten	Per kerncompetentie mag je maximaal 8 A4's indienen. Indien je 4 referenties nodig hebt, betekent dat maximaal 32 pagina's, dat is best veel. Er wordt een beperkte inzet gevraagd in deze fase, zouden jullie willen heroverwegen om per kerncompetentie een maximum te stellen aan 3 A4's?	De maximaal 8 pagina's A4 of 4 pagina's A3 betreffen tekst <u>en beeldmateriaal</u> . Het gaat hier om een maximaal aantal pagina's, minder is ook toegestaan. Graag zelfs als de geschiktheid met minder pagina's aangetoond kan worden! De gemeente ziet geen aanleiding om het maximum aantal pagina's bij te stellen.
31	Dwg mogelijke invulling	Kunnen wij de dwg ontvangen van de mogelijke invulling die in het stedenbouwkundig kader staat weergegeven?	Ja, de uitgiftetekening in dwg is met dit inlichtingendocument gepubliceerd op TenderNed.
32	Maximale oppervlakte appartementen	Geldt er een maximale oppervlaktemaat voor de goedkope- en middeldure appartementen?	Nee, er geldt geen maximale oppervlaktemaat voor deze woningen.
33	Stedenbouwkundig kader	In het stedenbouwkundig kader staat een woonprogramma met een verdeling van 60% goedkope koop, 30% middeldure koop en 10% dure koop. Is het mogelijk om binnen de bouwvelop en binnen het maximum van 25 woningen een ander woonverdeling aan te houden voor de goedkope koop, middeldure koop en dure koop?	Nee, dit is niet mogelijk. Het woonprogramma en de prijscategorieën zoals beschreven in de documenten staan vast. Het is aan de geïnteresseerden om een bij de gemaximaliseerde prijscategorieën passend woonproduct te maken.
34	Stedenbouwkundig kader	Is het mogelijk om de bouwbrief aan te houden voor een gemeenschappelijke fietsenstalling en kleinere (2,7m ²) inpandige bergingen?	Ja, dit is mogelijk, mits dit past binnen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig kader.
35	Stedenbouwkundig kader	Is het mogelijk om een dubbellaags appartementen te maken met een ontsluiting op de begane grond?	Ja, dit is mogelijk, mits dit past binnen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig kader.
36	Stedenbouwkundig kader	Is een houten gevelafwerking mogelijk aan de voor/achtergevel?	Voor de Beukenhof is gekozen voor een materialisering voornamelijk in baksteen om een goede aansluiting op de omgeving te maken. Zie in dat kader paragraaf Beeldkwaliteit / gevels van het stedenbouwkundig kader (pagina 19).

37	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	<p>Artikel 5 lid 4</p> <p>In dit artikel staat opgenomen dat de koopprijs wordt geïndexeerd en deze indexatie elk kwartaal bij Koper in rekening kan worden gebracht. Dit is niet akkoord. In Artikel 7 wordt een reserveringsvergoeding geïntroduceerd.</p> <p>De reserveringsvergoeding wordt uiteraard voldaan, maar er kan pas van indexering sprake zijn bij juridische levering, anders is het dubbel op.</p> <p>Dus: indexatie van de koopprijs te voldoen bij juridische levering. Mocht het onverhoopt niet tot juridische levering komen, dan is er geen sprake van betalen van indexatie.</p>	<p>Akkoord om de tekst dat betaling van de indexatie per kwartaal plaats vindt te laten vervallen, tekst in de overeenkomst wordt als volgt:</p> <p>Nieuw artikel 5 lid 4:</p> <p><i>‘Het prijspeil van de koopprijs, als genoemd in lid 1 van dit artikel, is gelijk aan de datum van de Aanbieding welke datum tevens geldt als valutadatum. De koopprijs wordt vanaf de valutadatum tot aan de juridische levering van het Verkochte verhoogd met een index van 2% per jaar. Indien de juridische levering niet kan plaats vinden dan wel wordt uitgesteld, als gevolg van een omstandigheid die is gelegen aan de zijde van Koper, waaronder onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen de omstandigheid dat Koper geen of ontijdig de omgevingsvergunning heeft aangevraagd, dan wordt de Koopsom, in plaats van de hiervoor vermelde indexering van 2% per jaar, verhoogd met een indexering per jaar gelijk aan de 3-maands euribor vermeerderd met 300 basispunten met een minimum van 5% per jaar exclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. De rente (indexatie) wordt gefactureerd aan Koper en Koper zal deze rente (indexatie) via de afrekening van de Notaris ten tijde van de juridische levering van het Verkochte voldoen.’</i></p>
38	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	<p>Artikel 10 lid 2</p> <p>In dit artikel wordt bij het tweede aanhalingsteken een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de aanwezigheid van kabels en leidingen. Dit is niet in overeenstemming met artikel 2.4.4 van het Selectiedocument. Het Selectiedocument is heel helder. Graag Artikel 10 lid 2 in overeenstemming brengen met artikel 2.4.4. van het Selectiedocument.</p>	<p>Bedoeld met het bepaalde in artikel 10 lid 2 van de overeenkomst en paragraaf 2.4.4. van het selectiedocument is dat de gemeente zorg draagt voor de verwijdering van de kabels en leidingen op de locatie binnen het bouwvlak, die nu op basis van de uitgevoerde Klic-melding bekend zijn, zulks met uitzondering van de riolering. Indien gedurende de bouw toch nog andere leidingen aanwezig blijken, dient de winnaar deze zelf, voor diens eigen rekening en risico te verwijderen.</p>
39	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	<p>Artikel 14 lid 1</p> <p>Koper is gehouden aan de Planning. In Artikel 14 lid 1 staat opgenomen dat Koper het Bouwplan in overleg met de Gemeente uitwerkt. Wat is de procedure, incl. termijnen van dit overleg? Dit hebben wij van te voren nodig, om voortgang te</p>	<p>Koper dient zelf een planning aan te leveren. Hierbij gaan we ervanuit dat er gewerkt wordt met redelijke termijnen, zowel voor de winnaar als voor de gemeente (denk aan: het uitwerken van het VO en DO door de winnaar en de beoordeling hiervan door de gemeente).</p>

		bewaken, en verwachtingen te managen, en uiteindelijk onze Planning te kunnen halen.	
40	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	<p>Artikel 14 lid 2</p> <p>In dit artikel staat dat indien de Gemeente geen akkoord kan geven op het ontwerp. Op welke gronden kan de Gemeente geen akkoord geven? Koper heeft gewonnen op basis van een SO, met het Stedenbouwkundig kader als uitgangspunt, dus het ontwerp is bekend bij de Gemeente. Graag dit artikel verduidelijken of verwijderen.</p>	<p>De gemeente kan haar goedkeuring onthouden als de uitwerking van het VO/DO niet past binnen de 'Randvoorwaarden'. Onder Randvoorwaarden wordt in de concept koopovereenkomst verstaan: <i>"de door de Gemeente gestelde voorwaarden waaraan het door Koper te realiseren Bouwplan moet voldoen, welke voorwaarden zijn opgenomen in de Woonzorgvisie 2035, het stedenbouwkundigkader Beukenhof alsmede de regels en uitgangspunten opgenomen in het Bestemmingsplan; vorenbedoelde voorwaarden zijn opgenomen dan wel bijgesloten als Verkoopdocumenten."</i>. Aanpassing van de overeenkomst is niet nodig.</p>
41	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	<p>Artikel 16 lid 2</p> <p>In dit artikel is een realisatieplicht voor Koper opgenomen, na een 3-tal cumulatieve randvoorwaarden. Een belangrijke randvoorwaarde die wij hier missen is de 70% voorverkoop van Woningborg. Graag verwerken in het artikel.</p>	<p>De gemeente gaat akkoord met het toevoegen van 70% voorverkoop aan artikel 16 lid 2.</p> <p>De nieuwe tekst wordt:</p> <p>Artikel 16 lid 2: <i>"Koper is verplicht om met de daadwerkelijke bouw van het Bouwplan aan te vangen binnen zes (6) maanden, of binnen de termijn zoals genoemd in de garantieregeling van Woningborg, na de datum waarop aan de navolgende cumulatieve randvoorwaarden is voldaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>(i) er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan,</i> <i>(ii) Koper beschikt over de andere voor realisatie van het Bouwplan benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege; en</i> <i>(iii) Koper het Verkochte geleverd heeft gekregen.</i> <i>(iv) 70% van de te realiseren woningen die onderdeel uitmaken van het Bouwplan is verkocht."</i>

42	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	Artikel 19 lid 4. Dit artikel is in strijd met artikel 10 lid 3. Artikel 10 lid 3 is akkoord. Graag artikel 19 lid 4 zo aanpassen dat aansluiting wordt gevonden bij artikel 10 lid 3.	Er is geen sprake van strijdigheid. Koper dient zelf, zoals ook staat in artikel 10 lid 3 zorg te dragen voor de aansluiting van het Bouwplan op het leidingtracé in het openbaar gebied. In artikel 19 lid 4 is geregeld dat bij een eventuele aanpassing aan dit tracé, indien dit benodigd is als gevolg van de realisatie van het Bouwplan, deze kosten voor rekening van de koper komen.
43	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	Artikel 22 lid 1 In dit artikel staat een limitatief overzicht van complicaties die zich kunnen voordoen. Een complicatie die hier mist is het geval dat een verkregen omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Of wordt deze situatie geschaard onder de onvoorziene omstandigheden als genoemd in lid 2 van dit artikel?	Ja, het niet onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning kan inderdaad geschaard worden onder onvoorziene omstandigheden, als bedoeld onder sub b van lid 1 van artikel 22.
44	Concept Koop-/ontwikkelovereenkomst	Artikel 22 lid 5 sub b In dit artikel opnemen dat wanneer de Gemeente in verzuim is, ook de reserveringskosten aan Koper worden terugbetaald.	Dit artikel wordt aangevuld met de volgende tekst: Nieuwe tekst artikel 22 lid 5 sub b: <i>“b. de Overeenkomst ontbinden, al dan niet onder vergoeding van de door de vertraging ontstane schade. Indien de Gemeente de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt, verbeurt Koper de reserveringsvergoeding zoals bedoeld in artikel 7 bij wijze van boete aan de Gemeente casu quo is de Gemeente gerechtigd de in dat artikel bedoelde bankgarantie in te roepen. Indien Koper de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt, is de Gemeente verplicht de reserveringsvergoeding, zoals bedoeld in artikel 7, terug te betalen aan Koper.”</i>
45	Afval	Zijn er in de omgeving in het openbaar gebied ondergronds afvalcontainers aanwezig en beschikbaar voor de bewoners?	Ja, deze zijn aanwezig of worden in opdracht van de gemeente gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie.
46	Afval	Hoe is het vuilophaal voor de commerciële ruimte geregeld?	Afvalophaal dient door de betreffende uitbater zelf te worden geregeld. Hier is in het openbaar gebied geen ruimte voor beschikbaar.
47	Koopsom betaalbare koopappartementen	In de Selectieleidraad is opgenomen dat de VON-koopsom van de betaalbare koopappartementen maximaal € 355.000,- . vraag: Wat is de prijspeil van de VON-koopsom volgens de Woonzorgvisie 2035?	Dit is prijspeil 2023. Zie ook het antwoord op vraag 4.

48	Koopsom betaalbare koopappartementen	In de Selectieleidraad is opgenomen dat de VON-koopsom van de betaalbare koopappartementen maximaal € 355.000,- vraag: Met welke index wordt de maximale VON-koopsom geïndexeerd?	Zie het antwoord op vraag 4.
49	Koopsom betaalbare koopappartementen	In de Selectieleidraad is opgenomen dat de VON-koopsom van de betaalbare koopappartementen maximaal € 355.000,- . vraag: Is deze maximale VON-koopsom van € 355.000,- VON inclusief geplaatst en geïnstalleerd keuken en sanitair.	Ja. Gezien we het belangrijk vinden dat de koopwoning bereikbaar is voor de beoogde doelgroep (starters), geldt de max. VON koopsom, inclusief keuken en sanitair.
50	Koopsom betaalbare koopappartementen	In de Selectieleidraad is opgenomen dat de VON-koopsom van de betaalbare koopappartementen maximaal € 355.000,- . vraag : Kan de keuken en sanitair apart bij de koper in rekening worden gebracht, zodat de koopsom voor het appartement inclusief de keuken en het sanitair bij elkaar hoger kan liggen dan € 355.000,- VON ?	Nee. Gezien we het belangrijk vinden dat de koopwoning bereikbaar is voor de beoogde doelgroep (starters), geldt de maximale VON koopsom inclusief keuken en sanitair.
51	Selectiedraad	Op pagina 21 paragraaf 4.2 staat de toelichting van de referentieprojecten en kerncompetenties niet goed omschreven. De omschrijving is tegenstrijdig. Vraag: als je met één referentieproject aan meerdere kerncompetenties kan voldoen, met hoeveel pagina's kan die referentie worden vergroot per kerncompetentie? Betekent dit dat er voor 1 referentieproject waarbij er 3 kerncompetenties worden beantwoord (3x 8 pagina's) maximaal 24 pagina's mag toepassen op dat ene referentieproject? Zo niet wat dienen wij dan te hanteren?	Als er met één referentieproject aan meerdere kerncompetenties voldaan kan worden, dan dient datzelfde referentieproject bij de betreffende kerncompetentie met een eigen referentieformulier ingediend te worden. Wordt er één referentieproject gebruikt voor alle vier de kerncompetenties, dan worden er dus vier referentieformulieren (voor elke referentie-eis één) ingeleverd waar op dat ene zelfde referentieproject steeds terug komt. Per referentieproject geldt het maximum van 8 pagina's A4 of 4 pagina's A3. De toevoeging in paragraaf 4.2 "Wanneer met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan, dan kan het aantal pagina's voor die referentie worden vergroot met 8 pagina's per referentieproject" is verwarrend en klopt niet.
52	Grondprijs	Is er sprake van een minimale grondwaarde aanwezig?	Ja, gegadigden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs van € 1.350.000,- exclusief btw voor de locatie.
53	Parkeerbalans	Zijn de 26 parkeerplekken, welke bij het te ontwikkelen gebouw worden gerealiseerd door de gemeente, voldoende om aan de	Ja. Zie het antwoord op vraag 15.

		parkeerbalans te voldoen van de 25 appartementen; dus zowel voor eigen gebruik van de bewoners, als voor hun bezoek?	
54	Balkons	Mogen er balkons aan de oostzijde komen?	Ja, mits dit past binnen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig kader.
55	Woningaantal	Mogen het ook meer dan 25 appartementen gerealiseerd worden?	Nee, zie hiervoor de regels uit het bestemmingsplan.
56	ABC-levering	Is de gemeente bereid mee te werken aan een zogenaamde A-B-C-levering van de grond?	Ja, een ABC-levering is akkoord indien dit de positie van de gemeente niet verslechterd en de winnaar naar de gemeente toe verantwoordelijk blijft voor de rechten en verplichtingen die volgen uit de overeenkomst.
57	Terugleverplicht	Artikel 16 lid 5: Geldt dit lid ook als binnen 12 maanden niet aan de woningborg eis van 70% verkocht is voldaan?	Nee. 70% voorverkoop is toegevoegd aan lid 2 van artikel 16 in de concept koopovereenkomst, dit werkt door in lid 5 van artikel 16. Zie ook het antwoord op vraag 41.
58	Kerncompetenties en selectie	Dienen kerncompetenties en selectiereferenties dezelfde projecten te zijn? Of dienen we vier projecten in voor kerncompetenties en kunnen we 1 tot 4 projecten als selectiereferentie toepassen, eventueel gekozen uit de 4 kerncompetentieprojecten?	Per kerncompetentie mag er maximaal één referentieproject ingediend worden. Als een geïnteresseerde met één referentieproject kan aantonen dat hij aan alle kerncompetenties voldoet, dan kan hij de maximale score verdienen. Heeft een geïnteresseerde vier verschillende referentieprojecten nodig om te voldoen aan de kerncompetenties, dan scoort hij geen punten. Zie paragraaf 3.3.4 van het selectiedocument. Zie ook het antwoord op vraag 51.
59	Referentie 2	Wat ziet de gemeente als een goede overgang privé-openbaar? Zeker in relatie tot een commerciële plint kan hier nogal eens verschillend over gedacht worden. Kunnen wij ervan uitgaan dat hetgeen getekend als stedenbouwkundig kader hieronder valt?	Ja. Zie hiervoor bladzijde 12 en 22 van het stedenbouwkundig kader.
60	Referentie 1	Wat beschouwt de gemeente als architectonisch visitekaartje?	De ontwikkeling van de Beukenhof brengt kwaliteit, eenheid en samenhang in dit deel van het Sleutelkwartier. Het geeft de entree van Waddinxveen, via de karakteristieke hefbrug, de uitstraling die daarbij past. De gemeente is naar een soortgelijk project op zoek als het gaat om een architectonisch visitekaartje.

61	Integraliteit	Mag je meerdere kerncompetenties linken aan 1 referentieproject terwijl je een ander referentieproject hebt voor een competentie? Bijv. referentie 1 kan gebruikt worden voor KC1 en KC2 en referentie 2 gebruik je voor alleen KC2. Zo ja, krijg je dan ook nog de extra punten voor integraliteit die hieraan verbonden zijn?	Nee, er mag maar één referentieproject ingediend worden per kerncompetentie. 'Crosslinks' kunnen niet gemaakt worden.
62	Referentie 2	Wordt met een mix van woningtypes enkel de prijsklasse bedoeld of verschillende vormen en afmetingen?	Het gaat hier om woningen voor verschillende doelgroepen passend bij de prijsklassen van deze woningen. Naast de prijsklassen gaat het dus om de hierbij passende vormen en afmetingen van de woningen.
63	Referentieprojecten opleverdatum	Mogen wij projecten gebruiken als referentie waarbij het voor de referentie relevante deel wel is opgeleverd, maar nog niet het gehele project?	Ja, dat mag. Het is dan wel zaak om goed op het referentieformulier aan te geven om welk deel van het referentieproject het gaat en wanneer dit deel is opgeleverd.
64	Referentie 2	Voldoen appartementen gebouwd voor sociale of middenhuur ook aan de eis van <355.000 VON?	Ja.
65	Aangepaste concept koopovereenkomst	-	De op basis van dit inlichtingendocument aangepaste concept koopovereenkomst is op TenderNed gepubliceerd samen met dit document. De aanpassingen zijn in de concept koopovereenkomst weergegeven.