

NOTA VAN INLICHTINGEN

DATUM	8 februari 2024
BETREFT	Nota van inlichtingen selectiefase
AANBESTEDINGSPPROCEDURE	Hoge Woerd in Ewijk
AANBESTEDENDE DIENST	Gemeente Beuningen

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Doel opgave	Onder dit kopje wordt op bladzijde 12 beschreven dat er 50% van de maximaal 150 woningen in de goedkope/ betaalbare categorie inclusief minimaal 41 sociale huurwoningen, gerealiseerd moet worden. Vraag: Kan een partij bij het ophogen van dit percentage goedkope/ betaalbare woningen naar bijvoorbeeld 60% in het plan daarmee een hogere beoordeling krijgen en heeft dit invloed op hoger rapportcijfer? Of heeft dit geen invloed op de puntentelling?	Ja, in het concept gunningsdocument paragraaf 3.2.2. zijn de wensen geformuleerd. Voor het gunningscriterium kwaliteit is één van de wensen dat meer dan 50% van de woningen wordt gerealiseerd in de sociale / goedkope / betaalbare categorie. Daarmee <u>kan</u> de gegadigde een hogere beoordeling voor het onderdeel kwaliteit krijgen. Het onderdeel kwaliteit wordt integraal beoordeeld en bestaat uit meerdere aspecten. Zie voor de gewenste woningaantallen ook het antwoord op vraag 23.
2	Doel opgave	Onder dit kopje wordt op bladzijde 13 gesteld dat de uiteindelijke winnaar de uitgifbare meters van de locatie van de Aanbestedende dienst koopt. Vraag: Voor de volledigheid, dit is inclusief de uitgifbare meters onder de sociale huurwoningen gelet op de turnkey afname door	Ja, dat klopt. De winnende inschrijver koopt alle uitgifbare meters op de locatie van de gemeente inclusief de grond onder de sociale huurwoningen. Vervolgens worden de uitgifbare meters voor de sociale huurwoningen gekocht door Woonwaarts op basis van de turnkey koopovereenkomst.

		Woonwaarts? De winnende partij koopt alle uitgifbare meters van de gemeente en verkoopt deze zelf door?	
3	Beeldkwaliteit en Stedenbouw	Onder dit kopje staat beschreven dat inschrijvers het stedenbouwkundig plan kunnen beschouwen als een voorbeeld van een passende uitwerking c.q. verkaveling van de locatie. Toch lijkt er met dit voorbeeld in gezamenlijkheid met het Beeldkwaliteitsplan al redelijk wat vast te staan. Vraag: Is er binnen het lichtrode 'Ontwikkelgebied' ruimte om, binnen het concept van het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan nog tot een iets andere invulling te komen? D.w.z.: in hoeverre ligt de verkaveling en het stratenpatroon binnen dit gebied al vast?	Ja, er is ruimte binnen de ontwikkelvelden op de locatie om een eigen verkaveling toe te passen met inachtneming van de eisen, zoals geformuleerd in paragraaf 3.2.1. van het gunningsdocument. De kaart op pagina 6 van het beeldkwaliteitsplan (het stedenbouwkundig plan) is een voorbeeld van een passende uitwerking c.q. verkaveling van de locatie. Het lint door het gebied ligt vast, maar de wegen binnen de woongebieden niet. In het bestemmingsplan zijn de maximale woningaantallen per ontwikkelveld opgenomen.
4	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 4. Optievergoeding Is in geval dat de gemeente ontbindt, de in dit artikel beschreven optievergoeding nog terug te vorderen?	Nee, dit volgt uit artikel 41 lid 6 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst.
5	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 4. Optievergoeding Het lijkt erop dat de indexatie wordt gerekend over de hele koopprijs en ook over het reeds vooruitbetaalde gedeelte van de optievergoeding. Dit deel van de koopsom staat reeds op de rekening van de gemeente, waarom moet hier dan ook nog indexatie over gerekend worden?	Dit is een zekerheidsstelling ten behoeve van de gemeente voor de nog openstaande koopsom. Vanaf 1-1-2025 wordt de koopsom met een vast percentage van 2,5% per jaar geïndexeerd tot het moment van de juridische levering, zie ook artikel 2 lid 2 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst. De optievergoeding bedraagt 5% van de koopsom inclusief de indexering, zie ook artikel 4 lid 1 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst. Alle grond wordt in één keer geleverd conform artikel 3 lid 1 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst.
6	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 11. Bodemonderzoek Bij voorkeur ook verwijzen naar rapport met PAK verontreiniging en benoemen dat de gemeente dit heeft gesaneerd.	Prima, dit wordt aangepast in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst.
7	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 13. Het Project Onder lid 3 staat beschreven: "Onder een gebruiksklare woning in de categorie goedkope koop of betaalbare koop dient te	Ja, hier moet uitgegaan worden dat de woning voor de genoemde v.o.n.-prijs gebruiksklaar wordt opgeleverd, dus inclusief de keuken en het sanitair.

		worden verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.” Vraag: Vaak wordt een woning zonder keuken aangeboden, deze kan een koper nog wel als optie kiezen of zelf aan laten leggen. Dient er in dit geval dan vanuit gegaan te moeten worden dat de prijs van de keuken en het sanitair in de desbetreffende prijs categorie goedkope koop/ betaalbare koop is meegenomen? Dus een woning van maximaal € 250.000 is inclusief de keuken en het sanitair?	Overigens is de prijsgrens voor goedkope koopwoningen per 1-1-2024 verhoogd van € 250.000,- naar € 278.000,- v.o.n.. Zie hiervoor ook de bijlage 1 bij deze nota met de raadsbrief waarin de nieuwe prijsgrens voor de categorie goedkope koop is vastgesteld. Bij de start van de gunningsfase worden het gunningsdocument en de concept koop- en ontwikkelovereenkomst hier op aangepast.
8	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 18. Oplevering openbare ruimte inclusief beheer, onderhoud en garanties Er staat beschreven dat de verzorgingstermijn voor het groen twee jaar na aanplant bedraagt. Vraag: Gebruikelijk is dit één jaar, dan wel een totaal plantseizoen. Hoe wordt hier naar gekeken?	Dat klopt. De gemeente kiest hier bewust voor een onderhoudstermijn van twee jaar na aanplant, de planten/bomen na twee plantseizoenen meer aangeslagen c.q. volgroeid zijn.
9	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 26. Garantiestelling Er wordt een waarborgsom/ bankgarantie van 10% gevraagd. Vraag: Is er een concerngarantie of bankgarantie met tussenkomst mogelijk? Of een verlaging van de bankgarantie naar 5%?	Nee, een concerngarantie of bankgarantie met tussenkomst zijn niet mogelijk. De bankgarantie wordt tot aan de ‘eerste oplevering, betreffende de feitelijke oplevering van de openbare ruimte’ (artikel 18 lid 1 onder 2 van de koop- en ontwikkelovereenkomst) niet verlaagd, omdat deze mede dient ter zekerheidsstelling van het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Gelet op de geraamde kosten van het bouw- en woonrijp maken is een bankgarantie van 10% proportioneel. De gemeente is bereid de bankgarantie te verlagen vanaf de ‘eerste oplevering, betreffende de feitelijke oplevering van de openbare ruimte’. Met hoeveel de gemeente bereid is deze te verlagen, dat is afhankelijk van de winnende inschrijving en mede afhankelijk van een al dan niet door de winnende inschrijver voorgestelde fasering.

10	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 28. Aanbiedingsplicht ontwikkelaar In lid 3/ 4 staat beschreven dat de gemeente en ontwikkelaar binnen (8), (6) en (3) ... iets moeten doen. Vraag: Graag toevoegen werkdagen, weken of maanden.	Dit wordt aangepast in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst. In lid 3 gaat het om 8 weken en 6 maanden. In lid 4 gaat het om 4 maanden.
11	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 41. Ontbindende voorwaarden Lid 1. De ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen 7 maanden na ondertekening van de overeenkomst een DO tot stand te brengen dat de goedkeuring van de gemeente heeft. Vraag: In deze fase kan er vertraging optreden, 7 maanden lijkt dan voor een totaal van 150 woningen mogelijk wat krap. Hoe wordt hier mee omgegaan?	De termijn van 7 maanden wordt verruimd naar 12 maanden na ondertekening van de overeenkomst.
12	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 41. Ontbindende voorwaarden Lid 2. De gemeente heeft het recht de overeenkomst op grond van lid 1 a t/m c te ontbinden. Vraag: Is het mogelijk deze ontbinding wederkerig te maken zodat de ontwikkelaar ook het recht tot ontbinding van sub b (t/m d), anders is ontwikkelaar afhankelijk van keuze gemeente.	Nee, dit vindt de gemeente niet wenselijk. Dit artikel bevat een plicht voor de winnende inschrijver om te komen tot de genoemde producten. Wanneer de ontbindende voorwaarde wederkerig wordt gemaakt, vervalt deze plicht en (in theorie) dus ook de prikkel voor de winnende inschrijver in verband met snelheid en continuïteit van de ontwikkeling.
13	Beeldkwaliteitsplan	Materialisatie en kleurgebruik Bij deze kopjes op bladzijde 13, 19, 24 en 27 staat het volgende beschreven: " Zonnepanelen/ collectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen verzonken in het dakvlak, mee ontworpen in de architectuur." Vraag: Is het daarmee nog wel toegestaan dat de zonnepanelen/ collectoren op het gekozen dakvlak, bijvoorbeeld dakpannen worden bevestigd. Of moet hier gelezen worden dat de zonnepanelen in plaats van de dakbedekking komen te liggen? Wij weten dat er bouwbedrijven/ verzekeraars zijn die weigeren de PV panelen/ collectoren in het dak aan te leggen in verband	Ja, andere oplossingen zijn mogelijk zolang deze mee ontworpen zijn in de architectuur en gericht zijn op het creëren van een helder dakvlak. De herkenbaarheid van de verschillende planonderdelen staat voorop en daar dient de architectonische vormgeving tot in de details op gericht te zijn. Dit uitgangspunt bij de genoemde kopjes is gericht op het creëren van heldere dakvlakken en dat kan bij voorkeur door de aangegeven verzonken ligging.

		met brandveiligheid voor de bewoners en het niet verzekerd krijgen van de woning. Ondanks het feit dat dit een fraaie oplossing kan zijn.	
14	Netcongestie	Bijlage 6 Concept gunningsdocument 1.2. Overeenkomst De winnaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Vraag: Is de aanwezigheid van voldoende stroom door Liander gegarandeerd gelet op de voorgestelde indexatie over de koopsom en de optievergoeding?	Het project de Hoge Woerd is door de gemeente aangemeld bij Liander. In regioverband wordt er gesproken over de benodigde netcapaciteit voor de verschillende woningbouwprojecten. Op dit moment is de verwachting van de werkgroep netcongestie, dat de Hoge Woerd aangesloten kan worden op het net. Het definitieve akkoord vindt pas plaats bij de accordering van het nutsplan. Mocht de Hoge Woerd onverhoopt niet aangesloten kunnen worden op het net, dan is er sprake van een onvoorziene omstandigheid en treden partijen hierover met elkaar in overleg om te zoeken naar een, op dat moment, passende oplossing.
15	Gunningscriteria	3.1 Beschrijving gunningscriteria Onder dit kopje wordt beschreven hoeveel punten per onderdeel (kwaliteit, prijs, proces en risico) behaald kunnen worden. Onder 'puntenwaardering' wordt beschreven dat er vijf rapportcijfers te behalen zijn. Vraag: Doordat de kans erg groot is dat alle partijen in de eindperiode een voldoende/ goed scoren is het mogelijk dat bij de eindbeoordeling de factor prijs erg zwaar weegt (ongeacht het feit dat voor kwaliteit met 60 punten hier het zwaartepunt wordt gelegd).	Anders dan dat gesteld wordt, maakt het in de beoordeling van kwaliteit wel degelijk een groot verschil of een cijfer 6 (36 punten) of een cijfer 8 (48 punten) gescoord wordt. De grondbiedingen van partijen worden relatief gescoord, waardoor de puntenaantallen voor het gunningscriterium prijs over het algemeen relatief dichtbij elkaar liggen.
16	Gunningsdocument	4.4.1. Vormvereisten – kwaliteit Onder “g” staat beschreven dat er een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld/ ruimtelijk impressie) aangeleverd moet worden. Vraag: Kunnen we er hier van uit gaan dat dit puur om de principes van de gekozen architectonische verschijningsvorm gaat en dat niet	Ja daar kunt u van uit gaan. De woningen hoeven niet uitgewerkt te worden tot een VO. De gemeente vraagt zowel voor stedenbouw als voor architectuur om een SO. De gemeente wil niet dat marktpartijen onnodig ver plannen uitwerken, het gaat om de principes.

		alle woningen in het erf tot aan VO uitgewerkt behoeven te worden? Gezien de grote diversiteit is het financieel anders zeer kostbaar als de uitwerking te ver gaat, daar het veel woningen betreft.	
17	Bijlage 7 Concept turnkey overeenkomst (Woonwaarts)	Definities en 12 Maximale bouwtijd Bij maximale bouwtijd staat beschreven (werkdagen). Vraag: Hoe wordt omgegaan met werkbare werkdagen en onwerkbare werkdagen?	De winnende Inschrijver levert een planning in werkbare werkdagen aan en dit aantal wordt (mits akkoord) opgenomen in de TKO. Onwerkbare werkdagen worden bijgehouden, maar tellen niet mee. In de TKO zal een definitie worden opgenomen van Werkbare Werkdagen en in artikel 12 zal de Maximale Bouwtijd worden uitgedrukt in Werkbare Werkdagen.
18	Bijlage 7 Concept turnkey overeenkomst (Woonwaarts)	18. Zekerheden Er wordt zowel een concerngarantie als een bankgarantie gevraagd. Vraag: Kan ook worden volstaan met alleen een concerngarantie?	Nee.
19	Bijlage 7 Concept turnkey overeenkomst (Woonwaarts)	21. Ontbinding De juridische levering vindt overeenkomstig artikel 10.2 plaats 10 werkdagen na het verkrijgen van de onherroepelijk omgevingsvergunning. In dit artikel 21 is de mogelijkheid voor koper (Woonwaarts) aanwezig dat ontbonden kan worden als er niet binnen 10 werkdagen na levering gestart is met de bouw door de ontwikkelaar/ aannemer. Vraag: Gelet op de voorbereidingstijd inkoop en werkvoorbereiding is het onmogelijk dat er in een termijn van 20 werkdagen van het verkrijgen van een onherroepelijk omgevingsvergunning gestart kan worden met de bouw. Deze termijn dient minimaal verlengt te worden naar 6 a 8 weken voorbereidingstijd.	Dit wordt door Woonwaarts in de TKO aangepast naar 10 weken.
20	Locatie	Er wordt gesproken over 331.583m² gebied waarvan 76.203m² geen deel uitmaakt van de procedure en een groot deel openbaar gebied is. Graag ontvangen we m² uitgeefbare (te kopen grond van gemeente) en m² in te richten openbaar gebied.	Om hierover meer duidelijkheid te geven is een nieuwe tekening 'Hoge Woerd V6.2 Ewijk' als bijlage 2 bij deze nota van inlichtingen opgenomen. In de legenda van de tekening zijn ook de oppervlakten opgenomen. Let wel, dit zijn indicatieve oppervlakten. De definitieve oppervlakten worden bepaald door

			het plan van de winnende inschrijver. De verkooptekening met de uitgeefbare meters wordt te zijner tijd gebaseerd op de winnende inschrijving. Op de tekening wordt onderscheid gemaakt in de rode, groene en grijze kleur: - rode kleur: 51.094 m² ontwikkelgebied/ontwikkelvelden ten behoeve van uitgeefbare kavels én openbare ruimte (o.a. woonstraten en parkeerplaatsen) – door de winnende inschrijver te realiseren In totaal circa 51.094 m² te verkopen grond door de gemeente. Dit is exclusief de openbare ruimte binnen de ontwikkelvelden, deze oppervlakte is nader te bepalen op basis van de winnende inschrijving. Daarnaast is er nog de overige door de winnende inschrijver te realiseren openbare ruimte op de locatie: - groene kleur – 24.376 m² openbaar gebied met groen in te richten (blijft in eigendom gemeente); en - grijze kleur - 9.107 m² met infrastructuur in te richten, inclusief bermen/kabels en leidingen/HWA (blijft in eigendom gemeente) = 33.483 m² openbaar gebied in te richten door ontwikkelaar. De overige 80.696 m² (gemeentelijk gebied in de legenda) met een licht roze kleur blijft in eigendom van de gemeente en wordt ingericht door de gemeente. Deze gronden maken geen onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure.
21	Locatie	Dient het aantal m2 uitgeefbaar gebied gekocht te worden van gemeente? Of ook het aantal m2 openbaar gebied?	Het uitgeefbaar gebied (te bepalen op basis van de winnende inschrijving) dient gekocht te worden van de gemeente. De openbare ruimte maakt hier geen onderdeel van uit, zie ook artikel 17 lid 4 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst.

22	Minimaal grondbod	In de leidraad onder 1.4 wordt gesproken over minimaal grondbod. In het kader van transparantie en beoordeling haalbaarheid, ontvangen we graag in deze fase al de ondergrens waar de bieding aan moet voldoen. Maw wat is het minimale grondbod?	Het minimum grondbod is € 6.900.000,00 exclusief btw (prijsspeil 1 januari 2025). Zie ook paragraaf 3.3.1 van het gunningsdocument.
23	Selectiedocument	In het selectiedocument wordt gesproken dat er op basis van het stedenbouwkundigplan dat door gemeente is opgesteld ruimte is voor maximaal 150 woningen langs het lint. Bij de omschrijving van het woningbouwprogramma wordt echter tevens een bandbreedte gegeven, waarbij de maximale bandbreedte uitgaat van 53 sociale huur/goedkope koopwoningen en vervolgens 47 betaalbare koopwoningen en 75 vrijesectorwoningen. Op basis van de maximale aantallen zouden er daarmee 175 woningen gerealiseerd kunnen worden terwijl het bestemmingsplan Hoge Woerd met de wijzigingsbevoegdheid van 10% (artikel 7.6 lid a van de regels) tot 165 woningen mogelijk maakt. Kan worden toegelicht hoe de bandbreedte zich verhoudt tot hetgeen opgenomen in het bestemmingsplan? Oftewel, welk maximale aantal / programma kan worden gerealiseerd om de grondprijs mogelijk te maken. Daarnaast lijkt de optelling in de tabel van totaal sociale huur/goedkope koop niet goed te gaan.	Het maximaal aantal woningen is 150. Het is niet mogelijk om een plan in te dienen met meer dan 150 woningen, dit in verband met de benodigde vergelijkbaarheid van de plannen in de aanbesteding, de planologische zekerheid ten aanzien van 150 woningen en het feit dat alle onderzoeken in het bestemmingsplan gebaseerd zijn op 150 woningen. Van de wijzigingsbevoegdheid van 10% kan geen gebruik worden gemaakt om meer dan 150 woningen te realiseren op de locatie. De tabel in paragraaf 1.1 van het selectiedocument en paragraaf 1.1 en 3.2.1 van het gunningsdocument met de minimum en maximum aantallen woningen komt te vervallen, omdat deze voor onduidelijkheid zorgt. Ten aanzien van het woningbouwprogramma gelden de volgende eisen: • In totaal worden op de locatie 53 woningen in de sociale huur én de goedkope koop gerealiseerd, waarvan minimaal 41 sociale huurwoningen en maximaal 46 sociale huurwoningen. • Er worden minimaal 22 betaalbare koopwoningen gerealiseerd op de locatie. • Er worden minimaal 50 vrije sector woningen en maximaal 75 vrije sector woningen gerealiseerd op de locatie.
24	Selectiedocument	Mogen de categorieën goedkope koop en betaalbare koop ook worden ingevuld middels realisatie van middenhuur conform de omschrijving van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 geldend vanaf 26 april 2023?	Nee.

25	Selectiedocument	Op bladzijde 12 van het selectiedocument wordt genoemd dat de prijsontwikkeling van de maximale VON-prijzen gedurende de ontwikkeling het (overheids)beleid volgt. Welk overheidsbeleid wordt gehanteerd? Is dit het landelijke beleid inzake de betaalbaarheidsgrens? (https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/10/25/boven-grens-nhg-stijgt-naar-435.000-euro-betalbaarheidsgrens-wordt-390.000-euro).	Ja, dit is voor de betaalbare koopwoningen het landelijke beleid. Voor 2024 is de grens voor betaalbare koopwoningen vastgesteld op € 390.000,- v.o.n.. Zie ten aanzien van de prijsgrens voor de goedkope koopwoningen ook het antwoord op vraag 7. De prijsgrens voor goedkope koop is per 1-1-2024 door de gemeenteraad verhoogd naar € 278.000,-.
26	Selectiedocument	De omschrijving van het programma in het selectiedocument wijkt, m.a.w. voor de sociale, goedkope en betaalbare categorie, af van de omschrijving van het programma in het gunningsdocument op bladzijde 24. Welke verdeling binnen het programma (sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop) dient te worden gehanteerd?	De omschrijving van het programma in combinatie met de tabel zorgt inderdaad voor onduidelijkheid. Zie voor de gewenste woningaantallen in de verschillende categorieën het antwoord op vraag 23.
27	Selectiedocument	In hoofdstuk 1.5 op bladzijde 15 wordt gesteld dat, ondanks dat de geraamde opdrachtwaarde voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen de woonerven onder de Europese drempel voor Europees aanbesteding ligt, het Europees aanbesteden hiervan wel verplicht is. Dit lijkt tegenstrijdig te zijn, kan gemeente dit verhelderen?	De aanbestedende dienst heeft er in dit geval gelet op het onderwerp van de aanbesteding afgezet tegen het karakter van de markt waarin potentiële inschrijvers opereren en het feit dat de geraamde opdrachtwaarde dichtbij de Europese drempel ligt, gekozen voor een Europese aanbestedingsprocedure. Uit jurisprudentie blijkt ook dat dit gangbaar is, zeker voor een locatie nabij de Duitse grens.
28	Selectiedocument	In artikel 2.2.3 inzake bodem op bladzijde 18 wordt aangegeven dat er bij een mogelijke herinrichting van de locatie in verband met de sterke PAK- verontreiniging sanering plaats moet vinden. In artikel 11 in de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt echter gesteld dat Partijen ervan uitgaan dat er geen verontreiniging is die aan het voorgenomen gebruik van de locatie in de weg staat. Wat is nu het juiste uitgangspunt en, mocht er toch sanering noodzakelijk zijn, zal gemeente dit dan voor haar eigen rekening en risico laten uitvoeren voorafgaand aan gunnen in de gunningsfase?	Ja, zoals in 2.2.3. van het selectiedocument staat beschreven saneert de gemeente de bodemverontreiniging zelf voordat de gunning plaatsvindt. Bij de juridische levering van de grond mag de winnende inschrijver er van uitgaan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouwlocatie.
29	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Uit artikel 6.2, lid 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst blijkt dat het kadastraal perceel E 1382 is bezwaard met een	De erfdienstbaarheid ziet toe op een recht van weg voor de eigenaar van het perceel 1382 (in eigendom van de gemeente).

erfdienstbaarheid van weg vanuit het naastgelegen kadastraal perceel E 1381 hetgeen niet in eigendom is van gemeente Beuningen. Welke garantie kan gemeente geven dat deze erfdienstbaarheid de ontwikkelmogelijkheden van de gronden niet bovenmatig beperkt? Is het daarnaast mogelijk om een tekening aan te leveren waarop de erfdienstbaarheid van weg is ingetekend zodat inzichtelijk is op welk deel van de kavel deze zich bevindt?

Deze erfdienstbaarheid geeft de gemeente in feite het recht om via perceel 1381 de openbare weg te bereiken (en andersom). Deze erfdienstbaarheid vormt geen beperking voor de ontwikkeling, ook omdat deze buiten de door de winnende inschrijver te realiseren locatie valt (zie de toelichting hierna).

Uit de akte volgt het onderstaande:

Verwijzing naar eerdere akten
Verwezen wordt naar voormelde aankomstittel, deel 9615 nummer 41 waarin de navolgende erfdienstbaarheid is gevestigd, woordelijk luidend:
Ten behoeve van de bij deze overgedragen kavel II van het kadastrale perceel Ewijk sectie E nummer 812 en ten laste van de bij deze overgedragen kavel I wordt gevestigd een recht van weg om te komen van kavel II over kavel I naar de openbare weg en omgekeerd. De uitweg zal langs de poldersloot lopen en zal tevens bestemd zijn voor landbouw doeleinden. Het onderhoud van de uitweg is voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.
Met kavel I wordt bedoeld het huidige kadastrale perceel Gemeente Beuningen sectie E nummer 1381 en met kavel II wordt bedoeld het huidige kadastrale perceel Gemeente Beuningen sectie E nummer 1382. Vervolgens verklaart de koper dat hij het gekochte feitelijk in ogenschouw heeft genomen, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt al de mogelijk met betrekking tot het gekochte bestaande erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden.
Verkoper en koper verklaren dat op grond van redelijkheid en billijkheid, koper jegens verkoper geen enkel recht kan doen gelden, noch enige vergoeding kan vorderen, indien en voor zover een of meer erfdienstbaarheden als in de vorige alinea bedoeld, met betrekking tot het gekochte mocht(en) blijken te bestaan.

De uitweg loopt volgens de akte langs de poldersloot en is bestemd voor landbouw doeleinden. Een officiële kaart behorend bij de akte is helaas niet beschikbaar. Onderstaande kaart is door de gemeente zelf gemaakt.

			 Geprojecteerd op de tekening met de ontwikkelvelden (zie de afbeelding hieronder) is te zien, dat dit een deel van een licht roze perceel betreft, dat door de gemeente zelf wordt ingericht.
--	--	--	--

			
30	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Uit Artikel 13.1 volgt dat het sociale huurprogramma door Woonwaarts dient te worden afgenomen en in dat kader zijn programmatische eisen voorgeschreven evenals een maximale grondprijs en VON-prijs. Welke garantie is er dat zij het programma afnemen en is er een optie om, indien er geen overeenstemming met Woonwaarts kan worden bereikt op basis van marktconforme voorwaarden, een derde partij te contracteren?	Deze hele aanbestedingsprocedure is in gezamenlijkheid met Woonwaarts opgezet. De winnende inschrijver is dan ook gehouden een TKO met Woonwaarts te sluiten. Het contracteren met een derde partij is niet aan de orde. Als de TKO met Woonwaarts niet tot stand komt, dan komt ook de koop- en ontwikkelovereenkomst met de gemeente niet tot stand. Dit volgt uit artikel 40 lid 1 sub d. De winnende inschrijver mag er van uitgaan dat Woonwaarts de sociale huurwoningen afneemt op basis van de TKO, als er voldaan wordt aan de door Woonwaarts in de aanbestedingsprocedure voorgeschreven (programmatische) eisen, waaronder de maximale grondprijs, VON-prijs en de overige in de TKO genoemde voorwaarden. Voorstellen van de winnaar, volgend uit zijn inschrijving, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in TKO, worden door Woonwaarts beoordeeld

			en al dan niet overgenomen. Bij beoordeling van deze voorstellen zal Woonwaarts uiteraard de gerechtvaardigde belangen van de winnaar in acht nemen.
31	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Uit artikel 14 lid F van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst volgt dat de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 in acht moet worden genomen bij de ontwikkeling en realisatie van het project. Onderdeel van deze verordening is dat goedkope en betaalbare koopwoningen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar dienen te blijven (artikel 5, lid c en d). Wij gaan er hierbij vanuit dat dit zich beperkt tot het toepassen van de beleidsregel zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen Beuningen 2024 zoals gepubliceerd op 27.12.2023. Kan gemeente dit bevestigen?	Ja, zie ook artikel 27 lid 1 sub g en sub h en lid 2 tot en met lid 5 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
32	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	In artikel 15.1 lid c is opgenomen dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zorg moet dragen voor vervaardigen van een verkeers- en vervoersplan voor zowel de tijdelijke situatie gedurende de realisatie als de nieuwe situatie na afronding van het project, inclusief oplossingen voor de ontsluiting van het projectgebied en de afwikkeling van de toekomstige verkeers- en vervoersstromen. In het bestemmingsplan is over het onderdeel verkeer het volgende opgenomen: Voor de ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande omliggende infrastructuur. De afwikkeling van het bouwverkeer vindt plaats via een doorgang op de Goudwerf naar de Hoge Woerd. Zodra de bouw klaar is, is er vooralsnog geen doorsteek voor gemotoriseerd verkeer via de Goudwerf. De bouw vindt plaats van noord naar zuid, zodat wanneer de noordkant klaar is, het woonverkeer via de Steeg kan worden ontsloten. Uiteindelijk wordt De Hoge Woerd aangesloten op een	In het bestemmingsplan ligt inderdaad al vast hoe de afwikkeling van het bouwverkeer plaatsvindt en hoe de nieuwe situatie na afronding van het project er uit ziet. De winnende inschrijver dient dit aan te houden bij het opstellen van het verkeers- en vervoersplan.

		rondweg via de zonnevelden/Koningstraat of op een rondweg via de Steeg/Elsenpas. Met die keuze wordt duidelijk welke definitieve doorgang, noord op Steeg of zuid nabij Goudwerf, open blijft. Ten behoeve van de bereikbaarheid blijven beide doorgangen goed toegankelijk voor hulpdiensten. Tussen de Koningstraat en het nieuwe lint wordt geen doorsteek voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd. Wel komt er een langzaamverkeersverbinding om de Hoge Woerd aan te sluiten op de bestaande fietsverbindingen, waaronder de snelfietsroute tussen Beuningen en Nijmegen. Het is gegeven bovenstaande onduidelijk wat er m.b.t. een verkeers- en vervoersplan nog door de ontwikkelaar dient te worden vervaardigd voor de nieuwe situatie na afronding van het project. Kan gemeente dit nader toelichten?	
33	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	In Artikel 15.1 lid g van de koop- en ontwikkelovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar zorg moet dragen voor het uitwerken van een duurzaamheidscertificaat. Welk duurzaamheidscertificaat betreft dit?	Dat is afhankelijk van de winnende inschrijving.
34	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Uit artikel 17.4 van de koop- en ontwikkelovereenkomst volgt dat gemeente haar gronden ter beschikking stelt aan ontwikkelaar zodat ontwikkelaar zonder grondtransactie op de eigendommen van gemeente openbare ruimte kan realiseren. Verstrekt gemeente de ontwikkelaar een btw-compensatieverklaring zodat ontwikkelaar een beroep kan doen op paragraaf 2.5.2.3. van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van vierentwintig december tweeduizend twintig, nummer 2020-249875 en geen btw-nadeel heeft (hetgeen de grondbieding eveneens ten goede komt)?	Btw-compensatie lijkt niet mogelijk, aangezien de openbare gronden niet getransporteerd worden, maar in gebruik worden geven aan de winnende inschrijver. Als dit in de praktijk wel mogelijk blijkt bij een dergelijke constructie, dan is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen.
35	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Kan gemeente aangaande artikel 18 bevestigen dat het juridische eigendom van het openbare gebied dat in het af te nemen Ontwikkelgebied wordt gerealiseerd uiterlijk binnen 2 jaar na oplevering zal overgaan naar gemeente (dit i.v.m. voorkomen van btw-schade)?	Nee, de gemeente blijft juridisch eigenaar van het openbare gebied, waaronder het openbare gebied binnen de rode ontwikkelvelden.

36	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	In artikel 18 is de oplevering van het openbaar gebied uitgewerkt. Begrijpen wij het goed dat bij de feitelijk oplevering (zie artikel 18.1, lid 2) van de openbare ruimte, het beheer en regulier onderhoud overgaat naar de gemeente, onverlet latende de verplichtingen van ontwikkelaar uit hoofde van de onderhoudstermijn?	Nee, dit gebeurt pas bij de eindoplevering, na het verstrijken van de beheer- en onderhoudstermijn en verzorgingstermijn zoals genoemd in artikel 18 lid 3 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
37	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 18.9 lijkt niet correct te zijn geformuleerd, kan gemeente bevestigen dat zij aansprakelijk is voor aanspraken en schade vanaf het moment van feitelijke oplevering van de openbare ruimte door ontwikkelaar aan gemeente, onverlet de beheer- en onderhoudstermijn van ontwikkelaar?	Nee, de gemeente is als wegbeheerder in de basis verantwoordelijk voor aanspraken en schade. Door middel van artikel 18.9 vrijwaart de ontwikkelaar de gemeente gedurende de beheer- en onderhoudstermijn van deze aanspraken en schade. De reden daarvan is dat de ontwikkelaar gedurende deze termijn verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de weg.
38	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	In artikel 19 van de koop- en ontwikkelovereenkomst is opgenomen dat ontwikkelaar op basis van het aanbestedingsbeleid van gemeente Beuningen 5% van de aanneemsom voor het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied dient te besteden ten behoeve van social return on investment. Er wordt daarbij verwezen naar een verklaring (bijlage 7). Kan gemeente deze verklaring reeds verstrekken en inzicht geven in welk aanbestedingsbeleid in acht dient te worden genomen?	Ja, dit kan. De verklaring is als bijlage 3 en 4 bij deze nota van inlichtingen gevoegd.
39	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Is het in aanvulling op artikel 26 (garantiestelling) van de koop- en ontwikkelovereenkomst ook mogelijk om als zekerheid een first demand concerngarantie ter hoogte van 10% van de koopsom te stellen?	Nee, dit is niet mogelijk.
40	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	In artikel 27 lid d is opgenomen dat de ontwikkelaar of dienst rechtsopvolgers c.q. kopers zich verplichten om zich te onthouden van handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform de koop en ontwikkelovereenkomst. De winnende inschrijver kan deze verplichting inderdaad nakomen, echter kunnen geen	Ja, de gemeente kan dit bevestigen.

		rechtsgeldige toezeggingen worden gedaan over het toekomstige handelen van derden, waaronder die van kopers. Kan gemeente dit bevestigen?	
41	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	In artikel 28 zijn bij lid 3 en lid 4 de tijdseenheid omtrent het herhaaldelijk blijven aanbieden en de juridische teruglevering niet opgenomen. Verzoek om dit te verduidelijken.	Dat klopt, dit is per abuis weggevalen in de tekst. Zie het antwoord op vraag 10 voor de termijnen.
42	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Uit artikel 30 en 31 van de koop- en ontwikkelovereenkomst volgt dat er een project- en stuurgroep wordt opgericht waarin conform lid 3 van dit artikel tevens besluiten op basis van unanimiteit worden genomen. Op basis van lid van de artikelen kan de project- en stuurgroep worden aangevuld met ter zake kundige in-of externe deskundigen en adviseurs, waaronder de projectleider van Woonwaarts als het over de sociale huurwoningen betreft. Het bevreemdt ons dat een beoogd afnemer een actieve rol krijgt in de ontwikkeling van de locatie via deelname aan de project- en/of stuurgroep, te meer omdat er vanuit de turnkeyovereenkomst (artikel 7) al een eigen overlegstructuur is tussen ontwikkelaar en Woonwaarts voor wat betreft de sociale huurwoningen. Kan gemeente bevestigen dat enkel de Ontwikkelaar en gemeente stemrecht hebben in de project- en stuurgroep en dat partijen die op basis van lid 2 kunnen worden uitgenodigd geen mogelijkheid hebben tot stemmen?	Ja, de gemeente kan dit bevestigen. Woonwaarts kan op grond van artikel 30 en 31 van de koop- en ontwikkelovereenkomst een adviesrol hebben, voor zover het zaken betreft die van invloed kunnen zijn op de sociale huurwoningen. Op grond van de TKO neemt Woonwaarts in haar rol als koper deel aan de in artikel 7 van de TKO genoemde projectgroep.
43	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Artikel 41 ziet op de ontbindende voorwaarden. Ons inziens moet in het geval van een ontbinding gedurende de looptijd van de ontwikkeling sprake zijn van een partiele ontbindingsmogelijkheid en restitutie van de koopsom, namelijk het deel waaraan nog geen uitvoering is gegeven. Kan gemeente dit bevestigen?	Ja, de gemeente kan bevestigen dat partiële ontbinding op basis van artikel 41 aan de orde kan zijn voor een gedeelte van de locatie c.q. een bepaalde fase, waarvoor nog niet gestart is met de bouw. Ten aanzien van de restitutie van de door de ontwikkelaar reeds aan de gemeente betaalde koopsom voor de betreffende fase(n) geldt dat de hoogte hiervan wordt bepaald op basis van het bepaalde in artikel 28 lid 5 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Inclusief de wijziging zoals hierna

			voorgesteld. In artikel 41 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt een verwijzing naar artikel 28 lid 5 opgenomen. Naast artikel 41 geldt dat er sprake kan zijn van een terug levering van betreffende fase(n) op basis van de aanbiedingsplicht uit artikel 28 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. De laatste zin van artikel 28 lid 5 van de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt als volgt gewijzigd: <i>“De koopsom (voor de betreffende fase) kan nimmer hoger zijn dan 80% van de marktwaarde én kan nimmer hoger zijn dan de koopsom (exclusief de betaalde optievergoedingen) als bedoeld in Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. lid Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..”</i>
44	concept Koop- en ontwikkelovereenkomst	Het lijkt ons met betrekking tot artikel 41 ongewenst dat er een ontbindingsmogelijkheid ontstaat zodra een vergunning niet tijdig onherroepelijk wordt vanwege een (lopende) bezwaar- of beroepsprocedure. Kan gemeente bevestigen dat ontbinding conform lid a t/m e van artikel 41.1 enkel aan de orde kan komen wanneer er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de ontwikkelaar?	Ja, dat kan de gemeente bevestigen.
45	concept TKO Woonwaarts	De maximale VON-prijzen uit het selectiedocument gelden niet ingeval van meer- en /of minderwerk conform artikel 6?	Woonwaarts geeft aan dat dit correct is.
46	concept TKO Woonwaarts	Artikel 3: Wat is de reden om de maximale koopprijs van de grond (artikel 3.3.) niet te indexeren?	De grondprijs voor sociale kavels in de gemeente Beuningen is al jaren stabiel/gelijk, om deze reden is ervoor gekozen om in de aanbestedingsprocedure te werken met een vaste grondprijs per vierkante meter voor de sociale huurwoningen.
47	concept TKO Woonwaarts	Artikel 3: Wij gaan ervanuit dat de indexatie enkel is opgenomen om te kunnen compenseren voor stijgende bouwkosten en dat indexatie nimmer kan leiden tot een daling van de te hanteren prijzen. Kan gemeente dit bevestigen?	Nee, de gemeente kan dit niet bevestigen. Woonwaarts geeft aan dat dit niet klopt, de indexatie werkt twee kanten op volgens de BDB-index.
48	concept TKO Woonwaarts	In artikel 10.6 is opgenomen dat verkoper dient te garanderen dat eventueel aanwezige lasten/beperkingen en/ of kettingbedingen het door Koper beoogde gebruik van het Project op geen enkele wijze zal beperken of belemmeren. Aangezien	Ja, de gemeente kan dit bevestigen. Bij de juridische levering van de grond mag de winnende inschrijver er van uitgaan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouwlocatie

		gemeente de gronden aan de inschrijver zal verkopen gaan wij ervan uit dat dit niet het geval is en dat de nu aanwezige en voorziene lasten/beperkingen en/ of kettingbedingen het door Woonwaarts beoogde gebruik op geen enkele wijze zal beperken of belemmeren. Kan gemeente dit bevestigen?	
49	concept TKO Woonwaarts	Met betrekking tot artikel 14.3 is ons onduidelijk welke termijnen gelden gezien de verwijzing naar 7.761 BW. Kan gemeente toelichting geven op de toepasselijkheid van 7.761 BW op de aansprakelijkheid die in artikel 14.3 is opgenomen?	Woonwaarts meldt dat in de TKO ter verduidelijking is verwezen naar de verjaringstermijnen die gelden op grond van de wet (7:761 BW). Er geldt dus geen vervalt termijn zoals bijvoorbeeld op grond van de UAV 2012.
50	concept TKO Woonwaarts	In artikel 18 van de turnkeyovereenkomst is opgenomen dat zowel een concerngarantie als een bankgarantie dient te worden gesteld waarbij het doel in onze ogen hetzelfde is, zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen van Verkoper jegens Koper. Is het in dat kader ook mogelijk de zekerheid te beperken tot enkel de (first demand) concerngarantie?	Nee, dat is voor Woonwaarts niet mogelijk. Zie ook het antwoord op vraag 18.
51	concept TKO Woonwaarts	Conform artikel 21.1 lid c kan de overeenkomst worden ontbonden indien Start Bouw niet binnen 10 werkdagen na levering heeft plaatsgevonden. Start Bouw is gedefinieerd als de datum waarop de Verkoper aanvangt met de funderingswerkzaamheden. Wij verwachten dat een aannemer meer voorbereidingstijd nodig heeft om hiermee te kunnen starten en verzoeken gemeente derhalve om deze termijn aan te passen naar uiterlijk 10 werkweken. Kan gemeente hierin meegaan?	Woonwaarts past dit in de TKO aan naar 10 weken, deze is opgenomen als bijlage 10 .
52	concept TKO Woonwaarts	In artikel 22.1 is geregeld dat Koper de mogelijkheid heeft om de turnkey overeenkomst na ontbinding door een derde partij te laten voorzetten. Kan gemeente bevestigen dat in het onwaarschijnlijke geval deze situatie zich voordoet, Koper de gestelde concern c.q. bankgarantie wel aan Verkoper dient te retourneren?	In artikel 22.1. wordt door Woonwaarts opgenomen dat het recht om zelf of een derde het project te laten realiseren pas aan de orde kan zijn bij ontbinding nadat de levering heeft plaatsgevonden en de in artikel 18.1 genoemde garant weigert het project te realiseren. De bankgarantie of concerngarantie zal dus bij een beroep op artikel 22.1 niet worden geretourneerd.
53	Referenties	U stelt minimaal 20 woningen ontwikkelt en gerealiseerd voor corporatie. Wij hebben meerdere ontwikkelingen voor corporaties op dezelfde manier aangepakt zoals hier gevraagd is	Referentie-eis 3 wordt met deze nota van inlichtingen als volgt aangepast.

		sinds 2018 (>60 woningen) echter geen individueel project haalt de 20 woningen (max projectgrootte 18). Wij beroepen ons op proportionaliteit. Cumulatief kunnen we aantoonbaar maken dat we beschikken over meer dan voldoende referentie/ervaring echter per project niet. Graag eis anders omschrijven zodat voldaan wordt aan aantoonbaarheid ervaring los van kwantiteit in 1 project.	De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat is opgeleverd, omvattende de ontwikkeling en het realiseren in opdracht van een woningcorporatie van minimaal vijftien (15) grondgebonden sociale huurwoningen.
54	Hemelwaterberging/afvoer	Leidraad 1.1 Welke belanghebbenden worden bedoeld die nog mee (gaan) participeren? Als blijkt dat voldoende water bergen per perceel niet mogelijk is is er dan een mogelijkheid om de HWA ook aan te sluiten op een gescheiden stelsel (en daarmee naar een wadi)?	Met belanghebbenden worden omwonenden bedoeld, zij dienen geïnformeerd te worden tijdens de realisatie. Ja, dit is mogelijk. De waterbergingsopgave dient binnen de locatie te worden opgelost, in beginsel binnen het openbaar gebied dat door de ontwikkelaar wordt gerealiseerd. De gemeente geeft de voorkeur aan het oppervlakkig afvoeren van het hemelwater naar een waterberging (wadi), mits dit mogelijk is in verband met het voorkomen van wateroverlast.
55	Kwelwater	Leidraad 2.2.5 : Is er een doorkijk als ivm klimaatverandering de kwelwater-druk nog hoger wordt?	Nee, deze doorkijk is er niet. De gegevens in het bestemmingsplan en het waterhuishoudkundig plan zijn voor nu de bekende gegevens.
56	Koopovereenkomst	Artikel 3; afname 1 maand na onherroepelijke omgevingsvergunning: is afname bij 70% verkocht en een zogenaamde ABC -levering ook mogelijk? Is afname in gedeelten mogelijk als markttechnisch blijkt dat gefaseerd verkopen ook noodzakelijk is ivm de vraag/economische situatie en/of als ook omgevingsvergunningen per gedeelte worden aangevraagd(dit mede i.v.m. het gestelde in art 28)?	Nee, dit is niet mogelijk. Met de juridische levering in één keer wordt snelheid en een continue ontwikkelstroom bevorderd. Dit is voor de gemeente een belangrijk criterium.
57	Koopovereenkomst	Artikel 9 en art 17 lid 4: Is het ook toegestaan om vooraf aan de levering gronden al bouwrijp te maken? En nemen wij wel/niet de gronden bestemd als openbare ruimte in ons gedeelte af?	ja, dit is mogelijk. Let wel, dit komt dan volledig voor rekening en risico van de winnende inschrijver. Nee, de gronden ten behoeve van de openbare ruimte blijven in eigendom van de gemeente.
58	Beeldkwaliteitsplan	Pag 13: Is ivm circulariteit, energiegebruik bij fabricage materialen en gebruik biobased materialen een hoofdwoning met houten gevels en/of steenstrips ook mogelijk?	Ja, dat is mogelijk. De essentie is een erfensemble waarin de hoofdwoning zich presenteert als hoofdbouwmassa (de boerderijwoning). Dit kan in de materialisering op verschillende manieren uitgewerkt worden zolang het in het beeldkwaliteitsplan

			beschreven onderscheid tussen de hoofdwoning en de bebouwing op het achtererf behouden blijft.
59	Wet- en regelgeving	Zijn alle vigerende regelgevingen en gemeentelijke verordeningen opgenomen in de bijlagen?	De gemeente heeft gepoogd in deze aanbestedingsprocedure zoveel als mogelijk alle voor de ontwikkeling van de locatie relevante vigerende regelgevingen en verordeningen op te nemen of hiernaar te verwijzen. De gemeente kan niet garanderen dat zij alles heeft meegenomen.
60	Openbare ruimte	Is er een gemeentelijk handboek openbare ruimte beschikbaar?	Ja er is een PvE openbare ruimte, dit betreft een algemeen document. Deze wordt, waar nodig, specifiek gemaakt voor Hoge Woerd. Met het publiceren van het verkoopdocument, wordt het locatie specifieke PvE gedeeld.
61	Locatie	Is de grootte/m2 uitgeefbaar gebied per kavel bekend in stedenbouwkundig plan?	Ja, dit is bekend. Als bijlage 5 en 6 bij deze nota van inlichtingen zijn een proefverkaveling met verschillende woningtypen en een oppervlakteberekening van het ruimtegebruik (Excel) opgenomen. Let wel, dit betreft een proefverkaveling, die op onderdelen kan afwijken van de plankaart en het ruimtegebruik, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken. Het uiteindelijke uitgeefbare gebied is afhankelijk van de gekozen verkaveling door de winnende inschrijver. Zie ook het antwoord op vraag 20.
62	Netcongestie	Is er voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar voor deze ontwikkeling vanuit de nutsbedrijven? Zo ja, wanneer staat dit in de planning om infrastructureel aan te leggen? Zo nee, indien verzwaaard/aangelegd etc, wanneer staat dat op de planning bij de nutsbedrijven? Of kent het plan geen prioriteit bij de nutsbedrijven.	Zie het antwoord op vraag 14.
63	Koopovereenkomst	Graag staat artikel 1.1 te kopen/verköpen gedeelte invullen.	De exact uit te geven oppervlaktes in de tabel worden ingevuld op basis van de winnende inschrijving, dit kan nu nog niet.
64	Koopovereenkomst	art 6.2 zakelijk recht zonnepark; waar moeten we dan aan denken aan beperkingen voor het ontwikkelingsgebied?	Op de betreffende percelen rust een recht van opstal ten behoeve van Zonnepark Beuningen B.V. Er moet in ieder geval overleg worden gepleegd met Zonnepark Beuningen B.V. voordat

			werkzaamheden op die percelen plaatsvinden (zie de tekening in bijlage 2 Tekeningen Hoge Woerd, zakelijk recht).
65	Koopovereenkomst	art 6.2 wat houdt het archeologisch monument in en welke beperkingen levert dit voor het te ontwikkelen gebied.	Ter plaatse van het ingetekende fietspad in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is onder het maaiveld een archeologisch (rijks)monument gelegen. Ter plaatse geldt een verbod op het roeren van de bodem vanaf 30 cm onder het maaiveld. Met een ophoging van 30 cm is het mogelijk om hier een lichte funderingstrook voor het fietspad/fietsers aan te leggen. De ontwikkelvelden en het in te richten openbare gebied (groen en infra, gelegen ten westen van het zonneveld en de watergang) zijn wat betreft archeologie ontgraven en vrijgegeven. Zie de tekening in bijlage 2 Tekeningen Hoge Woerd, zakelijk recht.
66	Beeldkwaliteitsplan	In het beeldkwaliteitsplan worden er specifieke eisen gesteld (o.a. op het gebied van kapvormen en goothoogtes) waar wij met ons woonproduct niet - met een optimum van betaalbaarheid voor bewoners aan de ene kant en opbrengsten voor gemeente aan de andere kant - volledig aan kunnen voldoen. Staan jullie ervoor open dat we – met inachtneming van de gewenste kwaliteit en in lijn met de stijlgedachte – een mooi plan indienen dat hiervan soms afwijkt?	Ja, zolang het past binnen de geformuleerde eisen in 3.2.1. van het gunningsdocument, waaronder het bestemmingsplan.
67	Bijlagen Gunningsdocument	Zouden we de bijlagen behorend bij het concept gunningsdocument ook al kunnen ontvangen?	Ja, dat kan. Bijlage 1, 2 (te vinden in het gunningsdocument), 3, 5 (te vinden in het gunningsdocument) 6, zijn al gedeeld met het selectiedocument. Alle overige bijlagen behorend bij het gunningsdocument worden gedeeld met deze nota van inlichtingen, met uitzondering van het biedingsformulier (bijlage 4 bij het gunningsdocument, omdat deze nog niet definitief is.
68	PvE Woonwaarts	In het concept gunningsdocument wordt gesproken over een Ruimtelijk- en Functioneel PvE Nieuwbouw van Woonwaarts. Ons woonproduct met de exact uitgevraagde minimum beukmaat (voor Woonwaarts) geeft waarschijnlijk niet het beste en meest betaalbare antwoord op de vraag van Woonwaarts. • Staat Woonwaarts er voor open om (beperkte) flexibiliteit mee	Alleen wat betreft de beukmaat kan Woonwaarts beperkte flexibiliteit bieden. De GBO is al opgenomen met de term ‘circa’. Verder kan niet worden afgeweken van de PvE's en uitgangspunten, die met deze nota van inlichtingen gedeeld worden.

		te geven in bijvoorbeeld de beukmaat of GBO's welke de betaalbaarheid en kwaliteit ten goede komt? • Staat Woonwaarts er voor open om hiervoor samen een optimum te zoeken vanuit de gedachte kwalitatieve en betaalbare woningen te realiseren?	
69	Stedenbouwkundig Plan	Wij zien optimalisaties in de programmering zoals getoond in het stedenbouwkundig plan, binnen het maximaal aantal woningen en het aantal betaalbare woningen. Dit zodat we optimaal kunnen inspelen op de vraag van de doelgroep en de veranderende marktomstandigheden. Staan jullie hiervoor open?	Ja, zolang dit past binnen het gewenste woningbouwprogramma. Zie ook het antwoord op vraag 23.
70	Referentie	Interpreteren we het goed dat we één referentie voor meerdere eisen mogen gebruiken?	Ja, zolang er voor elke referentie-eis één referentieformulier wordt ingevuld. In totaal dus 5 referentieformulieren.
71	Referentie	Mag een project ook in uitvoering zijn in plaats van opgeleverd zijn om te voldoen aan de eis?	Nee, een project moet zijn opgeleverd. Als een project in meerdere fases wordt gerealiseerd, dan mag wel de reeds opgeleverde fase als referentie gebruikt worden, mits deze opgeleverde fase voldoet aan de referentie-eis. Dit moet dan duidelijk op het referentieformulier aangegeven worden.
72	levensloopbestendige woningen	Wat wordt er verstaan onder levensloopbestendige woning. We gaan er vanuit dat de woningen geschikt zijn om levensloopbestendig te maken met de juiste matjes voor rolstoel en een (mogelijke) traplift. Is deze aanname juist?	Deze aanname is onjuist. Volgens het bestemmingsplan dienen alle woningen levensloopbestendig te worden gebouwd. Volgens de definitie betekent dit dat alle primaire ruimten op één verdieping/bouwlaag liggen oftewel aanwezig zijn. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 7.3 van het bestemmingsplan. De gemeente realiseert zich, dat deze eis voor bepaalde categorieën woningen op de locatie bouwtechnisch onhaalbaar is. Om deze reden wordt er op zeer korte termijn gevraagd om een collegebesluit om hiervan af te wijken. De gemeente streeft ernaar om de geïnteresseerden hierover voorafgaand aan de deadline voor het aanmelden van 1 maart om 13.00 uur meer duidelijkheid te geven.

73	levensloopbestendige woningen	Op pagina 24 van de gunningsleidraad staat dat alle woningen levensloopbestendig moeten zijn. Geldt dit voor alle woningen?	Ja, dit geldt op basis van het bestemmingsplan voor alle woningen. Zie ook het antwoord op vraag 72.
74	sociale huurwoningen	Woonwaarts stelt hard omschreven programma van woningen van minimaal 90 m2 en minimaal 3 slaapkamers. We leren uit de markt dat bij andere corporaties de vraag bij corporaties verandert. Is het mogelijk om een dialoog te krijgen met de corporatie om mogelijkheden met betrekking tot andere woonvormen te bespreken	Nee, de sociale huurwoningen moeten voldoen aan de in de aanbestedingsdocumenten meegegeven uitgangspunten, daarin staat circa 90 m² GBO. Een geringe afwijking in beukmaat is bespreekbaar voor Woonwaarts, maar andere 'woonvormen' niet. Zie ook het antwoord op vraag 68. Overigens is Woonwaarts ook aanwezig bij de twee dialoogronden in de gunningsfase.
75	bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	Welke ruimte is er in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het aanpassen van oa goothoogtes en kaphellingen? Footprint, programma en beeldkwaliteit lijken met elkaar te botsen.	Geen. De bouwregels uit het bestemmingsplan zijn leidend. Het beeldkwaliteitsplan kan ter inspiratie worden gebruikt. Zie ook het antwoord op vraag 66.
76	v.o.n.-prijzen	De maximale v.o.n.-prijzen mogen gedurende de ontwikkeling stijging op basis van het (overheids)Beleid. Welk overheidsbeleid wordt hiermee bedoeld?	Dit betreft de prijsgrens voor betaalbare woningen van op dit moment € 390.000,-, die landelijk wordt bepaald. De grens voor goedkope koop van € 278.000,- volgt uit gemeentelijke beleid. Zie hiertoe de als bijlage 1 bijgevoegde raadsbrief.
77	beeldkwaliteitsplan	Welke ruimte is er in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor aanpassingen in het programma?	Het programma zoals benoemd in de aanbestedingsdocumenten staat vast, dit is niet aanpasbaar. Zie ook het antwoord op vraag 23.
78	stedenbouwkundig plan	Het stedenbouwkundig plan is nu één afbeelding. Is het mogelijk om het volledige rapport van het stedenbouwkundige plan en de stedenbouwkundige onderbouwing te ontvangen?	Het stedenbouwkundig plan bestaat enkel uit deze afbeelding. Deze afbeelding is als bijlage 13 bij deze Nota opgenomen.
79	gunningsleidraad	Bijlage 4 van de gunningsleidraad verwijst naar een biedingsformulier. Dit formulier is niet meegestuurd. Is het mogelijk deze te ontvangen (geldt voor meer bijlagen).	Dat klopt, dit biedingsformulier is nog niet definitief en wordt daarom pas beschikbaar gesteld bij de start van de gunningsfase. De overige documenten behorend bij het gunningsdocument worden wel gedeeld met deze nota van inlichtingen. Zie ook het antwoord op vraag 67.
80	prijscategorieën	op pagina 12 van de selectiedocument wordt gesproken over prijscategorieën. Deze woningen dienen in de goedkope categorie met een v.o.n.-prijs < € 250.000,00 gerealiseerd	Zie het antwoord op vraag 76.

		worden en in de betaalbare categorie met een maximale v.o.n.-prijs van € 250.001,00 tot € 390.000,00. bij wijzigen van (overheids)beleid mogen deze worden aangepast. Op welke (overheids) beleid zijn deze maximale v.o.n.-prijzen momenteel gebaseerd? huidig overheidsbeleid is namelijk nu al anders...	
81	prijscategorieën	op pagina 12 van de selectiedocument wordt gesproken over prijscategorieën. Welke prijspeil hebben deze prijscategorieën?	Zie het antwoord op vraag 76 voor de huidige (prijspeil 1 januari 2024) maximale v.o.n. prijzen voor de categorieën betaalbaar en goedkoop.
82	referenties	Moeten alle referenties al opgeleverd zijn of mogen ze ook nog in aanbouw zijn?	De referenties moeten zijn opgeleverd. Zie ook het antwoord op vraag 71.
83	referenties	Moet referentie 4 ook minimaal 50 woningen bevatten of mogen het ook minder woningen zijn?	Het voor referentie-eis 4 in te dienen project moet minimaal 50 woningen bevatten. Als de referentie minder dan 50 woningen bevat, dan leidt dit tot uitsluiting.
84	referentie 4	Bij referentie 4 vraagt u ervaring met realiseren voor eigen rekening en risico van de openbare ruimte, met water en groen in een natuurrijke omgeving. Bedoelt u dan fysieke water of waterhuishouding.	Hier bedoelt de gemeente de volledige waterhuishouding, dus zowel de fysieke (esthetische) als de technische waterhuishouding
85	Koopovereenkomst	In de stukken staat dat het DO van de eerste fase gereed moet zijn binnen 7 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Dit is erg ambitieus. Is de gemeente bereid de termijn te verlengen?	Ja, zie het antwoord op vraag 11.
86	Woonwaarts	Is er een PVE van Woonwaarts bekend? In de turnkey overeenkomst wordt hiernaar verwezen, bijlage 4	Ja, er zijn twee PvE's van Woonwaarts van toepassing op de realisatie van de sociale huurwoningen. Dit betreft een ruimtelijk- en functioneel PvE en een technisch PvE. Voor het overzicht van de uitgangspunten voor de sociale huurwoningen is daarnaast het document 'Uitgangspunten sociale huurwoningen Hoge Woerd' van 29 november 2023 gedeeld als bijlage 7, 8 en 9 bij deze nota van inlichtingen.
87	Koopovereenkomst	Wanneer is de geplande datum voor de ondertekening van de koop-ontwikkelovereenkomst	Zo snel mogelijk na de definitieve gunning in oktober/november 2024.

88	Netcongestie	Kan de gemeente aangeven of er al onderzoek is gedaan naar de NUTS-aansluitingen en de aansluitingen voor de woningen en of er sprake is van netcongestie? Wij zouden graag willen zien dat dit risico wordt uitgesloten.	Zie het antwoord op vraag 14.
89	Grondprijs sociaal	Wordt er in de maximale grondprijs per sociale huurwoning onderscheid gemaakt tussen hoek- en tussenwoningen, of hebben alle sociale huurwoningen éénzelfde grondprijs?	Voor alle percelen voor sociale huurwoningen geldt € 220,-/m². Eis oppervlak is gemiddeld minimaal 86 m² en per woning minimaal 79,8 m² (tussenwoningen). Voor meer dan 86 m² gemiddeld wordt niet betaald. De percelen mogen dus gemiddeld groter zijn, maar daarvoor wordt niet betaald door Woonwaarts.
90	Koopovereenkomst	In artikel 33 lid 2 staat dat de gemeente niet aangesproken kan worden als de planning in het kader van publiekrechtelijke aard niet haalbaar is. Hoe gaat de gemeente om met de planning indien er een situatie voordoet die publiekrechtelijk van aard is, waardoor de inschrijver haar planning niet kan waarmaken? Treden partijen dan in overleg?	Ja, dan is er sprake van een onvoorziene omstandigheid en treden partijen in overleg.
91	Uitgeefbare grond	De inschrijver koopt de uitgeefbare grond. Klopt het dat het hier gaat om het rode ontwikkelgebied van 51094m²? Wat is de bedoeling met de oranje gronden met omschrijving "Groen inrichten en verkoop"? Behoren deze meters ook tot het verkochte of wat bedoelt de gemeente met "verkoop"?	De oranje gronden zijn eruit gehaald en aangemerkt als openbaar groen. Dit betekent dat deze gronden ingericht worden door de winnende inschrijver en in eigendom blijven van de gemeente. Tot het verkochte behoren alleen de uitgeefbare meters (de woningbouwkwavels) in de verschillende ontwikkelvelden. Het verkochte wordt bepaald aan de hand van de winnende inschrijving. Zie ook het antwoord op vraag 20.
92	Fasering	Heeft de gemeente op voorhand nagedacht voor een mogelijke fasering in de drie ontwikkelvelden? Is het aan de ontwikkelaar om de fasering te bepalen?	Ja, het is aan de ontwikkelaar om een eventuele fasering te bepalen.
93	Referenties	Mogen meerdere referentie-eisen met één project worden aangetoond? Bv. één project waarbij de eisen voor een risicodragende ontwikkeling maar ook de sociale huurwoningen worden aangetoond?	Ja, meerdere referentie-eisen kunnen met één project worden aangetoond. Er dient wel voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentieformulier ingestuurd te worden. Zie ook het antwoord op vraag 70.
94	Flora fauna	Dient de inschrijver ook de mogelijke vergunningen aan te vragen voor flora fauna, mocht uit het vervolgonderzoek blijken	Ja, de winnende inschrijver dient ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplan de mogelijke vergunningen aan te vragen voor flora

		dat er een ontheffing/ vergunning nodig is op basis van wat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Wet natuurbescherming noemde? Voor wie zijn de risico's in tijd en geld mocht het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) niet tijdig de vergunning/ ontheffing verlenen?	en fauna. De risico's in tijd en geld, die hiermee verband houden komen voor de winnende inschrijver.
95	Grond	Garandeert de gemeente schone grond geschikt voor woningbouw alvorens de inschrijver bouwrijp gaat maken?	Zie artikel 11 van de koop- en ontwikkelovereenkomst en het antwoord op vraag 28.
96	Stikstof	Het bestemmingsplan is vastgesteld. Heeft de gemeente na het vaststellen van het bestemmingsplan nieuwe stikstofberekeningen laten uitvoeren om te verifiëren of de plannen nog steeds voldoen?	De stikstofdepositieberekening is gebaseerd op de uitgangspunten uit het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn nog steeds van toepassing binnen deze aanbestedingsprocedure en daarmee voldoet deze berekening vooralsnog.
97	Koopovereenkomst	Heeft de inschrijver na gunning nog met de gemeente een onderhandelingspositie voor de totstandkoming van de overeenkomsten? Wanneer dienen alle opmerkingen op de overeenkomsten te worden aangeleverd bij de gemeente?	Nee, eventuele op- of aanmerkingen kunnen tijdens de dialoogronde of de verschillende nota's van inlichtingen naar voren worden gebracht. De koop- en ontwikkelovereenkomst en turnkey koopovereenkomst zijn na de gunning niet onderhandelbaar en worden enkel ingevuld op basis van de winnende inschrijving en/of toegezegde aanpassingen uit de nota's van inlichtingen.
98	Programma	In de tabel met de woningbouwprogrammering staan de minimale en maximale aantallen woningen. Klopt het dat er voor de totale sociale huur/ goedkope koop maximaal 53 eenheden samen ontwikkeld mogen worden. Wanneer je immers maximaal 46 sociaal en maximaal 12 goedkope koop optelt komt dit uit op 58 eenheden.	Ja, dit klopt. In totaal moeten er 53 woningen gerealiseerd worden in de sociale huur én de goedkope koop, waarvan minimaal 41 sociale huurwoningen en maximaal 46 sociale huurwoningen Zie ook het antwoord op vraag 23.
99	Afname	Waar hangt de afname van de hoeveelheid turnkey huurwoningen van Woonwaarts vanaf, minimaal 41 tot maximaal 46 sociale woningen?	Dat hangt af van de winnende inschrijving. Het exacte programma is, binnen de gestelde uitgangspunten, ter invulling aan de winnende inschrijver.
100	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	Mag de hoogte van de bankgarantie verlaagd worden met de hoogte van de betaalde optievergoeding? Anders is deze zekerheidsstelling dubbelop.	Nee, de zekerheidsstelling is niet dubbelop. De optievergoeding wordt verrekend met de koopsom voor het verkochte. De bankgarantie wordt pas gesteld direct voorafgaand aan juridische

			levering van het verkochte. Zie wat betreft de hoogte van de bankgarantie ook het antwoord op vraag 9.
101	Referenties	Geldt voor het aanleveren van de referenties dat naast het ingevulde formulier een aanvullend schrijven en afbeeldingen worden gedeeld?	Ja, zie paragraaf 4.4.1. van het selectiedocument: <i>“Deel 2 omvat de volgende stukken:</i> 1. <i>vijf volledig ingevulde referentieformulieren, conform het format van bijlage 5; EN</i> 2. <i>per referentieformulier een omschrijving van het ingediende referentieproject bestaande uit tekst én beeldmateriaal van maximaal 2 pagina's A4 of 1 pagina's A3 per referentie.”</i>
102	Levering grond	Mogen we de grond gefaseerd afnemen?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 56.
103	Levering grond	Wordt de grond aan ons geleverd als geschikt voor beoogd gebruik? Zonder beperkingen in het kader van archeologie, flora-/fauna, bodemgesteldheid, kabels en leidingen. Zo niet, is het dan voor rekening en risico van de aanbestedende dienst?	Ja, de grond wordt geleverd geschikt voor het beoogde gebruik. Zie ook artikel 11 van de koop- en ontwikkelovereenkomst en het antwoord op vraag 28.
104	Concept gunningsdocument, pagina 33	Is er een verrekening mogelijk/vereist bij de grondkosten van sociale huur bij afwijking van het kaveloppervlak van 86 m2?	Nee, dat is niet mogelijk. Zie ook het antwoord op vraag 89.
105	Concept gunningsdocument, pagina 33	Welke index kan worden aangehouden voor de goedkope en betaalbare categorie? De grondkosten worden geïndexeerd met 2,5% per jaar over de aankoopsom per 1 januari 2025. De index over de sociale huurwoningen is bekend.	Hiervoor geldt geen index. Prijsaanpassing vindt plaats op basis van gemeentelijk/landelijk beleid inzake woningbouwprijzen. Zie ook het antwoord op vraag 76
106	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst, artikel 28	Aanbiedingsplicht ontwikkelaar: 'de koopsom (voor de betreffende fase) kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1'. Wordt de door ons (in opdracht van ons) toegevoegde waarde, zoals bijvoorbeeld bouwrijpe grond en/of uitgewerkte omgevingsvergunningstukken, verdisconteerd?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 43.
107	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst, artikel 26	In de concept koop- en ontwikkelovereenkomst staat omschreven dat een bankgarantie gesteld dient te worden. Is de gemeente bereid om een concerngarantie als zekerheid te accepteren, er vanuit gaande dat deze voldoende zekerheid biedt aan de gemeente?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 18.

108	Selectiedocument, pagina 12	Klopt onze interpretatie dat wij geen werkzaamheden hoeven te verrichten voor/op de lichtroze gekleurde delen (gemeentelijk gebied)?	Dat klopt, de gemeente voert op deze gronden de werkzaamheden uit. Zie ook het antwoord op vraag 20.
109	Selectiedocument, pagina 12	De doortelling in de tabel lijkt niet te kloppen en/of wijkt af van de tekstuele toelichting. Wat zijn de juiste minimum woningen die we moeten aanhouden?	Dat klopt inderdaad. Zie het antwoord op vraag 23 voor de woningaantallen.
110	Selectieleidraad	De maximale prijs voor een sociale woning van € 198.400 voor een tussenwoning is erg laag en zet de haalbaarheid onder druk. Kan deze grens omhoog?	Nee, deze maximale prijs is voor Woonwaarts niet onderhandelbaar.
111	Selectieleidraad	De vereisten voor de kavelafmetingen van de sociale woningen is wel erg royaal, mag dat iets minder?	Nee, de kavelafmetingen moeten voldoen aan de uitgangspunten van Woonwaarts; gemiddeld 86 m² en minimaal 79,8 m². Zie ook het antwoord op vraag 89.
112	Selectieleidraad	De voorgeschreven locatie voor de sociale huurwoningen (niet aan parken of weggedrukt in de randen geeft weinig flexibiliteit in het plan. Alsmede het verdelen over minimaal 6 ontwikkelvelden. Kan hier wat meer flexibiliteit in opgenomen worden?	Hierin bestaat al flexibiliteit. Het niet in de randen weggedrukt of direct grenzend aan parken realiseren van de sociale huurwoningen is in paragraaf 3.2.2 van het gunningsdocument omschreven als <u>wens</u> en niet als eis. Het is aan de gegadigden om hier met hun inschrijving al dan niet invulling aan te geven. Het verdelen van de sociale huurwoningen over minimaal 6 ontwikkelvelden volgt uit paragraaf 3.2.1 van het gunningsdocument en is een <u>eis</u>. Deze eis blijft gehandhaafd.
113	Selectieleidraad	In het bestemmingsplan houden de gronden aan de noord-oost zijde van de woningen (de licht roze gebieden in figuur 2 op pagina 12 van het selectiedocument) de bestemming akkerland en grasland. Wat mag hier verbouwd worden?	Deze gronden maken geen onderdeel uit van de opgave. De gemeente gaat deze zelf inrichten conform de bestemming in bestemmingsplan Landelijk Groen.
114	Selectieleidraad	In totaal zijn er dus maximaal 60 punten te verdienen?	Ja, dat klopt.
115	Selectieleidraad	Begrijpen wij goed dat de referenties 1 en 3 geen punten toegekend worden en dat deze als eis gelden?	Ja, dat klopt.
116	Selectieleidraad	Wie legt de weg aan? En voor wiens rekening?	De winnende inschrijver en voor zijn rekening. Enkel de licht roze gedeeltes van de kaart "gemeentelijk gebied" legt de gemeente zelf

			aan en maken geen onderdeel uit van deze aanbestedingsprocedure. Zie ook het antwoord op vraag 20.
117	Selectieleidraad	In het selectiedocument is aangegeven dat de opdracht omvat het integraal ontwerpen en realiseren van maximaal 150 woningen en het ontwerpen en realiseren van de bijbehorende openbare ruimte op de locatie. Omvat de locatie hier het totaal van de locatie zoals in figuur 2 pagina 12 opgenomen Of vallen de lichtroze gebieden daarbuiten en gaat het alleen om de groene en donker roze gebieden?	Zie de antwoorden op vraag 20 en 108.
118	3.4.1 Selectieleidraad	Gaat de aanbestedende dienst akkoord met een concerngarantie in de gunningsfase?	Nee, zie ook de antwoorden op vraag 18 en 107.
119	Tekening Hoge Woerd V6.2 Ewijk geheel plan	Kan de aanbestedende dienst aangeven wat er bedoeld wordt met het oranje gearceerde gebied dat wordt omschreven als 'groen inrichten en verkoop'?	Ja, zie het antwoord op vraag 20.
120	Artikel 17 Bouw- en woonrijp maken	Kan de aanbestedende dienst duidelijk aangeven welke gronden bouw- en woonrijp gemaakt dienen te worden.	Welke gronden dit exact zijn, dat is afhankelijk van de winnende inschrijving. Zie ook het antwoord op vraag 20.
121	Artikel 28 koop-ontwikkelovereenkomst	Lid 3: De Gemeente dient binnen acht (8) na ontvangst van het aangetekend schrijven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Ontwikkelaar het Verkochte vervolgens elke zes (6) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden aan de Gemeente, gedurende de periode dat de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing in de betreffende fase (nog) niet zijn gestart. Tijdseenheid (dagen?) ontbreekt in dit artikel, s.v.p. toevoegen.	Dat klopt, dit is per abuis weggevalen in de tekst. Zie het antwoord op vraag 10 voor de termijnen.
122	Artikel 28 koop-ontwikkelovereenkomst	Er wordt gesteld dat als er niet binnen 1 jaar na onherroepelijke omgevingsvergunning wordt gestart met de werkzaamheden, de ontwikkelaar het Verkochte te koop aanbied aan de gemeente. Gaat de aanbestedende dienst akkoord met het koppelen van	Nee, daarmee gaat de gemeente niet akkoord. Zie ook het antwoord op vraag 57.

		minimaal 70% verkocht alvorens te starten met de werkzaamheden?	
123	Artikel 41 koop-ontwikkelovereenkomst	Ontbindende voorwaarde1c dient voor beide Partijen in te roepen zijn, gelet op afhankelijkheid van gemeente voor goedkeuring. Dit svp aanpassen in de overeenkomst.	Dit is voor de gemeente niet akkoord. Zie het antwoord op vraag 12.
124	Artikel 41 koop-ontwikkelovereenkomst	Ontbindende voorwaarde1b dient voor beide Partijen in te roepen zijn, gelet op afhankelijkheid van gemeente voor goedkeuring. Dit svp aanpassen in de overeenkomst.	Dit is voor de gemeente niet akkoord. Zie het antwoord op vraag 12.
125	Artikel 41 koop-ontwikkelovereenkomst	Ontbindende voorwaarde1a dient voor beide Partijen in te roepen zijn, gelet op afhankelijkheid van gemeente voor goedkeuring. Dit svp aanpassen in de overeenkomst.	Dit is voor de gemeente niet akkoord. Zie het antwoord op vraag 12.
126	Artikel 41 koop-ontwikkelovereenkomst	Er is sprake van netcongestie in veel gebieden. Indien netcongestie om welke reden dan ook de ontwikkeling van het gebied vertraagt gaat de aanbestedende dienst akkoord dat automatisch de ontbindende voorwaarden opschuiven in tijd? Evenals de betalingsverplichtingen en daaraan gekoppelde indexeringen.	Partijen treden hierover dan in overleg. Zie ook het antwoord op vraag 14.
127	Artikel 41 koop-ontwikkelovereenkomst	Gaat de aanbestedende dienst akkoord met het toevoegen van minimaal 70% verkocht als eis per fase als ontbindende of opschortende voorwaarde voor de start van de bouw van die betreffende fase.	Nee.
128	Artikel 41 koop-ontwikkelovereenkomst	Gaat de aanbestedende dienst akkoord met het toevoegen van minimaal 70% verkocht als ontbindende voorwaarde voordat de gronden afgenomen moeten worden?	Nee, daarmee gaat de gemeente niet akkoord. Zie ook het antwoord op vraag 57.
129	4.5.1 Selectieleidraad	Toelichting referentieprojecten: Mogen de pagina's aan tekst en beeldmateriaal door elkaar heen gebruikt worden ter versterking van de beantwoording op de vragen?	Ja, dat mag, mits het maximale aantal pagina's niet overschreden wordt.
130	4.4.1 Selectieleidraad	De omschrijving van het referentieproject mag maximaal 2 pagina A4 bevatten. Betreft dit 2A4 aanvullend op de ruimte voor de omschrijving in bijlage 5?	Ja, dit betreft 2A4 of 1 A3 aanvullend op het referentieformulier.

131	2.2.5 Selectieleidraad	Delen van de locatie dienen opgehoogd te worden. Kan de gemeente aangeven welke delen van het plangebied opgehoogd moeten worden en hoeveel?	De normen staan in het waterhuishoudkundig plan, dat een bijlage is bij het bestemmingsplan. In de combinatie met de hoogtekaart moet de ontwikkelaar de ophoging zelf in het plan verwerken. Binnen het hele plangebied moet ophoging plaatsvinden. Nu kan nog niet aangegeven worden hoeveel en waar precies opgehoogd moet worden, omdat het per functie (groen, verkeer, wonen) verschillend is hoeveel opgehoogd moet worden. De uitgangspunten zijn in het waterhuishoudkundig plan weergegeven en de winnende inschrijver moet hier zelf mee aan de slag gaan bij de uitwerking.
132	1.1 Selectieleidraad	Kan de gemeente duidelijk aangeven welke meters er verkocht worden aan ontwikkelaar en welke niet? De verschillende kleuren op de tekeningen bieden enigszins duidelijkheid, maar geven niet weer welke gronden er concreet afgenomen worden. Welke meters blijven/worden in het plangebied openbaar gebied en welke niet?	Zie het antwoord op vraag 20.

Bijlagen behorend bij deze nota van inlichtingen:

1. Raadsbrief indexering koopprijzen goedkope en betaalbare koop d.d. 26 januari 2024;
2. Tekeningen Hoge Woerd d.d. 8 februari 2024;
3. Aanmeldingsformulier social return
4. Inschrijvingsdocument verklaring SROI
5. Oppervlakteberekening proefverkaveling met verschillende woningtypen;
6. Oppervlakteberekening van het ruimtegebruik (Excel);
7. Ruimtelijk- en functioneel PvE nieuwbouw Woonwaarts d.d. 11-10-2023 (bijlage 8 van het gunningsdocument);
8. Technisch PvE nieuwbouw Woonwaarts d.d. 11-10-2023 (bijlage 8 van het gunningsdocument);
9. Uitgangspunten sociale huurwoningen Hoge Woerd 29-11-2023;
10. Model TKO Woonwaarts 080224;
11. Kaart ontgravingsdiepte archeologie;
 - a. dwg versie;
 - b. pdf versie;
12. PvE openbare ruimte 2023;
13. Stedenbouwkundig plan.