

Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
Inhoud	Aansluitkosten	Zijn er aansluitkosten per woning voor de riolering verschuldigd? Zo ja, wat zijn deze kosten?	Ja, er zijn aansluitkosten voor de riolering verschuldigd. Deze dienen apart aangevraagd te worden via: https://www.ede.nl/aanvragen-en-regelen/rioolaansluiting-aanvragen . De kosten worden verrekend o.b.v. werkelijke kosten. Indicatief kan rekening gehouden worden met ca. € 1.000,- voor de aansluiting op de uitlegger op het riool (huisaansluiting met controleput). Dit is echter afhankelijk van het definitief bouwplan en dus de werkelijke gemaakte kosten.
Proces	Beeldkwaliteitsplan	Het Beeldkwaliteitsplan wordt wel genoemd in de selectieleidraad, maar is geen onderdeel van de aangeleverde stukken. Is het beeldkwaliteitsplan hiermee wel of niet van toepassing en/of wordt deze nog aangeleverd?	Het beeldkwaliteitsplan is nadrukkelijk wél van toepassing zoals ook in de eerste alinea van paragraaf 4.2.2 van het selectiedocument valt te lezen. In paragraaf 2.2 van het selectiedocument wordt ook verwezen naar het beeldkwaliteitsplan en waar dit vindbaar is. Hierbij een directe link naar het beeldkwaliteitsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301_004.pdf
Proces	Beeldkwaliteitsplan	Is het nodig om het plan ook nog te laten toetsen door een welstandscommissie of is dit plan welstandsvrij?	Dit plan is niet welstandsvrij. In de gunningsfase zal het plan door de beoordelingscommissie getoetst worden aan de in het selectiedocument benoemde gunningscriteria. Hier maakt een toets aan het beeldkwaliteitsplan ook onderdeel van uit. Het ontwerp van de winnende inschrijver zal uiteindelijk ook aan de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK) worden voorgelegd in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure. De CRK zal daarbij ook toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. De CRK heeft geen formele rol in de selectie- en/of gunningsfase.
Juridisch	Bestemmingsplan	Is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk geworden?	Ja, het bestemmingsplan is onherroepelijk
Juridisch	Bestemmingsplan	Is kostenverhaal van toepassing, zijn er nog anterieure kosten, planschade e.d. waarmee wij rekening moeten houden?	Kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte. Andere kosten dan genoemd in de overeenkomst worden niet in rekening gebracht. Er wordt geen anterieure overeenkomst gesloten. Evenmin vindt planschadeverhaal plaats.
Proces	Bieding	Is het mogelijk om het biedingsformulier en deelnameformulier in een invulbaar document te ontvangen?	Ja, er is een Word bestand van de documenten bijgevoegd.
Inhoud	Bieding	Betreft de bieding in de selectiefase een definitieve bieding?	Ja, de bieding in de selectiefase betreft een definitieve bieding en weegt voor 25% mee in de eindbeoordeling. Het is niet mogelijk deze naar beneden of boven bij te stellen nadat deze is ingediend.
Proces	Bieding	Mag de biedingsprijs in de gunningsfase nog omhoog worden bijgesteld aangezien de selectiefase kort is en het kwaliteitsdocument in deze gunningsfase wordt gemaakt en invloed kan hebben op de grondprijs?	Nee, de bieding mag niet worden bijgesteld nadat deze is ingediend
Proces	Bieding	Mag het onvoorwaardelijke groundbod uit de selectiefase in de gunningsfase nog worden opgehoogd?	Nee, de bieding mag niet worden bijgesteld nadat deze is ingediend
Proces	Bieding	3.2.1 Biedingsformulier: is het mogelijk de financiële bieding (ten positieve?) tijdens de gunningsfase aan te passen?	Nee, de bieding mag niet worden bijgesteld nadat deze is ingediend
Proces	Bieding	Indien de inschrijver door is naar de volgende ronde is het dan nog mogelijk het bod van de biedingsbrief in de gunningsfase naar boven bij te stellen?	Nee, de bieding mag niet worden bijgesteld nadat deze is ingediend
Contract	Bouw- en woonrijp	Ontheffing In de ontheffing is aangegeven dat de werkzaamheden uiterlijk 31/12/2026 dienen te zijn afgerond. Dat is gelet op de procedure, uitwerkings-, verkoop- en bouwtijd (inclusief woonrijpmaken) van het plangebied niet haalbaar. Wij gaan ervan uit dat de gemeente zorg draagt voor verlening van de ontheffing.	Gemeente Ede is ontheffinghouder en dus verantwoordelijk voor het uitvoeren van de gestelde voorwaarden uit de ontheffing. De meeste kritische werkzaamheden zoals sloop gebouwen en het ophangen van tijdelijk vleermuiskasten is reeds uitgevoerd en gecommuniceerd met de het bevoegde gezag de Provincie Gelderland. Voor de ontheffing is het alleen nog noodzakelijk om de permanenten verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren. Als bekend is hoe en waar deze worden gerealiseerd zal dit worden gedeeld met de Provincie Gelderland, mochten deze pas worden gerealiseerd na 31/12/2026 dan zal dit worden besproken met de Provincie Gelderland. Als verlenging noodzakelijk is zal de gemeente dit verzorgen.
Contract	Bouw- en woonrijp	Art.6.5. Zie ook vraag bij Selectie leidraad art 2.3. Gemeente levert bouwrijpe kavels aan afnemer. Gemeente maakt definitieve inrichtingsplan dat aansluit op het inrichtingsplan rond sociale woningen en MFC. Gaat de Gemeente dit inrichtingsplan ook realiseren? (Woonrijp maken).	Ja, de gemeente is verantwoordelijk voor het inrichtingsplan en het woonrijp maken.
Inhoud	Bouw- en woonrijp	Art.2.3. Gemeente levert bouwrijpe kavels aan afnemer. Gemeente maakt definitieve inrichtingsplan dat aansluit op het inrichtingsplan rond sociale woningen en MFC. Gaat de Gemeente dit inrichtingsplan ook realiseren? (Woonrijp maken).	Ja, de gemeente is verantwoordelijk voor het inrichtingsplan en het woonrijp maken.
Proces	Bouw- en woonrijp	Wat is de planning van Gemeente ten aanzien van bouwrijpe levering van percelen in afstemming met broedperiodes en verlengde ontheffing?	De gemeente zal na een goedgekeurd DO bouwplan overgaan tot aanbesteding van het bouwrijp maken van de bouwpercelen. Naar verwachting vinden deze werkzaamheden plaats in Q1 -2025. De ontheffing F&F is specifiek voor de vleermuis.De verlengde ontheffing is enkel voor de vleermuis. We voldoen aan de voorwaarden uit de ontheffing en hebben deze ook concreet gemaakt en vastgelegd in een ecologische werkprotocol. Daarin is ingegaan op werkzaamheden die eventueel verstorend kunnen zijn irt de kritische periode van soorten, zoals bij het broedseizoen van vogels. Zie ook het ecologisch werkprotocol bijlage 8 van de Koopovereenkomst.
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Wij gaan er vanuit dat het terrein vrij is van invasieve exoten zoals Japanse Duizendknoop, Grote Waternavel, etc. Is dit correct?	Volgens onze data is er geen Japanse Duizendknoop aanwezig. Echter kun je het nooit uitsluiten. Grote Waternavel kan uitgesloten worden. Dit is namelijk een water/ oeverplant.
Inhoud	Bouw- en woonrijp	In bijlage 1 (bouwrijp maken) wordt eventueel benodigde grondverbetering uitgesloten. Zijn er sonderingen uitgevoerd waaruit blijkt dat grondverbetering niet noodzakelijk is?	Gemeente heeft geen sonderingegegevens. Bijlage 1 bouwrijp maken stelt dat ontwikkelaar zelf onderzoek moet doen om te bepalen of de huidige draagkracht van de bodem voldoet om er woningen op te bouwen.
	Bouw- en woonrijp	Koro 22 Volgens dit artikel dient hemelwater bovengronds te worden aangeboden, terwijl op de bouwrijptekening voor het hemelwater uitleggers zijn getekend. Wat aan te houden?	KORO artikel 22 is aangepast. Hemelwater van woningen dienen ondergronds aangeboden te worden aan uitleggers gemeentelijk riool.
Proces	Bouw- en woonrijp	Wat is de planning van Gemeente ten aanzien van bouwrijpe levering van percelen in afstemming met broedperiodes en verlengde ontheffing?	De gemeente zal na een goedgekeurd DO bouwplan overgaan tot aanbesteding van het bouwrijp maken van de bouwpercelen. Naar verwachting vinden de werkzaamheden plaats in Q1 -2025
Inhoud	Bouw- en woonrijp	wie draagt het risico van de bodem op het moment dat er bij het ontgraven van de bouwput iets wordt aangetroffen	De gemeente levert grond geschikt voor het beoogde gebruik als woning. Het risico voor het aantreffen van bodemvreemde objecten/verontreiniging is voor rekening en risico gemeente Ede. Zie bijlage 1 bij KORO- Bouwrijp maken
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Op de verkooptekening (bijlage 4) wordt aangegeven dat ook de binnengebieden (oa. parkeercoffers) geleverd worden aan de koper. Dit wordt aangelegd door de gemeente en blijft ook eigendom van de gemeente?	De gemeente Ede zal op basis van het DO bouwplan de grenzen van het openbaar gebied en de uitgeefbare kavels bepalen. De gemeente zal zorgdragen voor het woonrijp maken van de binnengebieden (o.a. de parkeercoffers). Er wordt geen openbaar gebied geleverd aan de geselecteerde partij.
Inhoud	Bouw- en woonrijp	Uit de koopovereenkomst kunnen wij opmaken dat de gemeente naast het bouwrijpmaken ook het woonrijpmaken voor haar rekening zal nemen, klopt dat?	Ja, dat klopt. De gemeente zal op basis van het DO Bouwplan van de geselecteerde partij de grens van het openbaar gebied en privaat terrein vaststellen. Vervolgens zal de gemeente de uitgeefbare kavels in bouwrijpe staat opleveren en zal na realisatie van het bouwplan de openbare ruimte woonrijp maken op basis van het definitieve inrichtingsplan. De gemeente maakt het definitieve inrichtingsplan.
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Wat wordt er verstaan onder het bouw-rijp maken? Wij verstaan onder bouwrijp dat de locatie vrij is van opstallen, gesaneerd, geschikt voor de beoogde bestemming, vrij van bouwafval, puin, oude funderings- en paalresten, bomen en struiken, wortelstronken, straatmeubilair, lichtmasten, vrij is van kabels, leidingen etc...	Voor de omschrijving van het bouwrijp maken verwijzen we naar bijlage 1 bij KORO- Bouwrijp maken.
Inhoud	Bouw- en woonrijp	In Bijlage 1 Bouwrijp maken wordt niets specifiek gesproken over mogelijke verontreiniging. Kunnen we er vanuit gaan dat mocht dit aangetroffen worden dit ook voor rekening gemeente is?	De gemeente levert grond geschikt voor het beoogde gebruik als woning. Het risico voor het aantreffen van bodemvreemde objecten/verontreiniging is voor rekening en risico gemeente Ede. Zie bijlage 1 bij KORO- Bouwrijp maken
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Is het leidingtracé en rioolplan een hard gegeven of kunnen we daar nog van afwijken?	U mag hier nog van afwijken mits de wijzigingen uitvoerbaar zijn. Het rioolplan is in de Verlengde Sportlaan definitief vastgesteld. Voor de volledigheid attenderen wij op de maximale rioolafstand genoemd in de selectieleidraad op pagina 5
Juridisch	Bouw- en woonrijp	4.De grond wordt in technische en juridische bouwrijpe staat geleverd. Wat wordt hieronder verstaan? Bijlage 1 bij de KOR-overeenkomst ontbreekt. Artikel 3 lid 2 van de KOR geeft dat het in ieder geval een BTW-bouwterrein zal zijn op het moment van levering. Maar de aanwezigheid van overige voorzieningen (NUTS) is mij onbekend. Zie ook artikel 23 van de KOR: de ontwikkelaar moet dit laten aansluiten. Dit kan niet met zekerheid plaatsvinden binnen de door de gemeente gestelde realisatietermijnen	Voor de omschrijving van het bouwrijp maken verwijzen we naar bijlage 1 bij KORO- Bouwrijp maken. Deze is reeds gepubliceerd op TenderNed.
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Wie is verantwoordelijk voor de aanleg van de erfafscheiding tussen de kavel en het openbare terrein? De gemeente of de koper/initiatiefnemer.	De verantwoordelijkheid van de erfafscheiding tussen kavel en openbare terreinen is de verantwoordelijkheid van de koper/initiatiefnemer en maakt onderdeel uit van het toetsbare bouwplan.
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Wordt uiteindelijk alleen grond uitgegeven voor de kavels, dus excl parkeren en ontsluiting? In vervolg hierop, legt de gemeente het openbaar gebied woonrijp aan volgens het ontwerp dat tussen partijen is afgestemd? (n.a.v. afbeelding en tekst op p. 7 van de leidraad)	Ja, dat klopt. De gemeente zal op basis van het DO Bouwplan van de geselecteerde partij de grens van het openbaar gebied en privaat terrein vaststellen. Vervolgens zal de gemeente de uitgeefbare kavels in bouwrijpe staat opleveren en zal na realisatie van het bouwplan de openbare ruimte woonrijp maken op basis van het definitieve inrichtingsplan. De gemeente maakt het definitieve inrichtingsplan.
Proces	Bouw- en woonrijp	Draagt de gemeente zorg voor het en ontwerp bouw- en woonrijpmaken (inclusief definitieve hoogte- en rioleringsplan) op basis van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp van de partij die geselecteerd wordt?	Ja, dat klopt. De gemeente zal op basis van het DO Bouwplan van de geselecteerde partij de grens van het openbaar gebied en privaat terrein vaststellen. Vervolgens zal de gemeente de uitgeefbare kavels in bouwrijpe staat opleveren en zal na realisatie van het bouwplan de openbare ruimte woonrijp maken op basis van het definitieve inrichtingsplan. De gemeente maakt het definitieve inrichtingsplan.
Inhoud	Bouw- en woonrijp	1. Aanleg van wegen, parkeerplaatsen, riool/infra op de ontwikkelpercelen, wie betaald dit?	De kosten voor de realisatie van het DO inrichtingsplan van de openbare ruimte zijn voor rekening en risico van de gemeente
Inhoud	Bouw- en woonrijp	2. Wordt het openbaar gebied aan de gemeente terug geleverd?	Nee, De gemeente zal op basis van het DO Bouwplan van de geselecteerde partij de grens van het openbaar gebied en privaat terrein vaststellen. Vervolgens zal de gemeente de uitgeefbare kavels in bouwrijpe staat opleveren en zal na realisatie van het bouwplan de openbare ruimte woonrijp maken op basis van het definitieve inrichtingsplan. De gemeente maakt het definitieve inrichtingsplan.
Uitvoering	Bouw- en woonrijp	Klopt het dat de gemeente de locatie woonrijp (inclusief engineering) maakt inclusief het te ontwerpen landschapsplan?	Ja, dat klopt. De gemeente zal op basis van het DO Bouwplan van de geselecteerde partij de grens van het openbaar gebied en privaat terrein vaststellen. Vervolgens zal de gemeente de uitgeefbare kavels in bouwrijpe staat opleveren en zal na realisatie van het bouwplan de openbare ruimte woonrijp maken op basis van het definitieve inrichtingsplan. De gemeente maakt het definitieve inrichtingsplan.
Proces	Communicatie	Op p. 19 wordt gesproken over een bevestiging per mail van de gemeente na indiening. Wordt hier niet een bericht vanuit Tenderned bedoeld omdat de gemeente pas bij opening van de kluis de indieningen ziet? Of volgt er werkelijk direct na indiening een mail van de gemeente?	De dag dat de gemeente de kluis opent zal er vanuit TenderNed automatisch een bericht uitgaan naar de partijen die zich hebben ingeschreven. Communicatie verloopt alleen via TenderNed
Proces	Concept Stedenbouwkundig plan	Parkeren Het aantal door de gemeente in de concept verkaveling opgenomen parkeerplaatsen strookt niet met de norm. Dat komt omdat de norm is gebaseerd op het bruto vloeroppervlak. Mag voor bvo ook gbo worden gelezen? Dat lijkt meer realistisch en sluit ook beter aan bij de proefverkaveling.	In de beleidsregel parkeernormen Ede 2023 wordt gesteld dat de parkeernorm wordt bepaald op basis van BVO. Voor woningen >120 m2 bvo geldt een norm van 2,0 pp. Tussen 100 en 120 m2 bvo geldt een norm van 1,6 pp en voor woningen tussen 80 en 100 m2 1,5 pp. Voor appartementen >60 m2 geldt een norm van 1,4 pp. In het zuidelijk deel komt de proefverkaveling uit op een parkeerbalans van- 4pp. In het noordelijk deel op +6,8 pp. Opritten mogen conform de reductiefactoren uit de norm worden meegerekend in het aanbod van parkeerplaatsen en daarmee de parkeerbalans.
Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	Kunnen wij er van uit gaan dat alleen bomen gehandhaafd blijven volgens bijlage 3 bij de selectieleidraad bestaande boomkroonprojecties?	Nee, dat is mede afhankelijk van het ingediende toetsbare bouwplan en uw visie op de kwaliteit buitenruimte genoemd onder 4.2.2. onder subonderdeel 3
Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	Op de locatie staan nog enkele opstallen welke tijdens het bouwrijp maken door de gemeente zullen worden verwijderd. Door Liander wordt conform het inrichtingsplan een compactstation gerealiseerd, wordt met het inrichtingsplan voldaan aan de eisen van Liander? Is een hiervoor alternatieve locatie nog bespreekbaar?	Ja, de inpassing van het compactstation in het inrichtingsplan is afgestemd met Liander. Nee, een alternatieve locatie is hier niet bespreekbaar. Deze locatie is inmiddels vastgelegd en mede bepaald op basis van het verloop van bestaande kabels.

Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	In de selectieleidraad staat mbt de bomen aangegeven: De te realiseren bebouwing dient ten minste drie meter afstand tot de bestaande boomkronen te behouden. Dit geldt zowel voor de afstand tot de bomen in de bestaande houtwal rondom het plangebied, als voor de afstand tot de bij voorkeur te behouden bomen in het plangebied. Zie BIJLAGE 3 voor de bestaande boomkroonprojecties. Het lijkt er op dat een aantal woningen in het Concept stedenbouwkundig plan/concept inrichtingsplan (bijlage 1 bij de selectieleidraad) op minder afstand tot de bestaande boomkronen staat dan voorgeschreven, hoe hier mee om te gaan? Kan BIJLAGE 3 bestaande boomkroonprojecties digitaal als DWG worden aangeleverd?	Het klopt dat een aantal woningen in het concept stedenbouwkundig plan / concept inrichtingsplan op minder dan drie meter van de bestaande boomkronen staat. In het definitieve stedenbouwkundige plan zou er naar gestreefd moeten worden wel alle woningen om meer dan drie meter van de bestaande bomen te realiseren. Als dit op een aantal plekken niet lukt zal daar middels een Boom Effect Analyse (BEA) aangetoond moeten worden dat de betreffende boom duurzaam behouden kan blijven en dat deze ook tijdens de bouwwerkzaamheden voldoende beschermd kan worden.
Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	Klopt het dat in de bijlage 1 bij de selectieleidraad Concept stedenbouwkundig plan/concept inrichtingsplan Bebo's worden gecombineerd met een rijwoning als eindwoning?	Ja, dat klopt. In het concept stedenbouwkundig plan worden bebo's gecombineerd met een rijwoning als eindwoning.
Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	Kunnen wij er vanuit gaan dat met stedenbouwkundig en inrichtingsplan wordt voldaan aan de waterberging / compensatie opgave?	Ja, er is een berekening gedaan voor de waterbergingsopgave op basis van het concept stedenbouwkundig plan / inrichtingsplan.
Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	Mag er in plaats van een bebo ook een alternatief woontype gerealiseerd worden?	Van belang is dat voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.1 lid g. van het selectiedocument. Hierin wordt verwezen naar bijlage 10. Verder zijn er in artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan regels opgenomen voor het aantal en type woningen. In artikel 8.2.1 lid a van het bestemmingsplan zijn de woningtypes benoemd die in 'Woongebied-2' (waar deze selectieprocedure betrekking op heeft) gebouwd mogen worden. In artikel 4.2.2 van het selectiedocument wordt onder het kopje '1. Stedenbouwkundige kwaliteit' benoemd dat dat het plan ook beoordeeld wordt op differentiatie in woningtypes. Een grotere variatie in woningtypes wordt dus meer gewaardeerd dan een kleinere variatie in woningtypes. Deze variatie in woningtypes kan op verschillende manieren ingevuld worden. Als er bebo's terugkeren in het plan is de kans op een hogere waardering op het punt van differentiatie groter. Er kunnen echter ook andere manieren gezocht worden om de gewenste differentiatie in woningtypes te bereiken, zolang maar voldaan wordt aan artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan.
Proces	Concept Stedenbouwkundig plan	te zien in de verbeelding is dat het tracé van de trafo onder de woningen door loopt. Dit zal niet de bedoeling zijn in de uiteindelijke verkavling neem ik aan?Tevens is te zien dat de kavel is afgesplitst en dus geen onderdeel is van de tender? feitelijk is er dan sprake van 3 kavels? Wat zijn de afspraken met Liander?	Inderdaad zal er geen kabel onder de te bouwen woningen doorlopen. De rode kabel op de verbeelding is de huidige kabel die verlegd wordt. De kavel waar de nieuwe trafo van Liander op komt te staan maakt inderdaad geen onderdeel uit van deze gronduitgifteprocedure. Op dit moment zijn er 2 vlakken/ kavels waarop een plan gemaakt kan worden. Op basis van de uiteindelijke verkaveling wordt bepaald welke grond wordt geleverd aan de koper en welke grond in eigendom blijft bij de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte. Afspraken met Liander zijn dat een nieuwe trafo wordt gebouwd op de locatie zoals te zien in het concept stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Liander stelt eisen aan de toegankelijkheid van de trafo en een vervolg van het trace naar het westen van het plangebied. Deze zijn terug te vinden in de selectieleidraad onder 4.1 Minimumeisen.
Inhoud	Concept Stedenbouwkundig plan	In hoeverre is de verkaveling in samenspraak met omwonenden tot stand gekomen/vastgesteld?	Bij de totstandkoming van het concept stedenbouwkundig plan is er afstemming geweest met de Dorpsraad Otterlo. Er heeft (nog) geen participatie plaatsgevonden met omwonenden. Het concept stedenbouwkundig plan betreft een proefverkaveling.
Inhoud	Deelnameformulier	Mag er in combinatie met een ontwikkelaar en bouwer worden ingeschreven?	Er mag worden ingeschreven met een SBI-41 code: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. Een inschrijver mag zich aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij als bouwcombinatie of hetzij middels hoofd-onderaanneming. We hebben de Selectieleidraad en het Deelnameformulier hier op aangepast.
Inhoud	Deelnameformulier	In de selectieleidraad staat als minimum vereiste: De activiteiten van de inschrijver zoals opgenomen in de KvK dienen als volgt te luiden: Algemene burgerlijke en Utiliteitsbouw. Het uitoefenen van een bouwbedrijf, waaronder begrepen het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van de burgerlijke en utiliteitsbouw, het uitvoeren van onderhoudswerken. Wij zijn een ontwikkelende bouwer en zijn voornemens vanuit het ontwikkelbedrijf in te schrijven. De hierbij behorende KvK activiteiten zijn SBI-code: 4110 – Projectontwikkeling, volstaat deze ook?	Ja. Er mag worden ingeschreven met een SBI-41 code: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. We hebben de Selectieleidraad hierop aangepast.
Proces	Deelnameformulier	De doelomschrijving in de KvK die wordt vereist stuurt op een aannemersbedrijf, niet naar een ontwikkelaar. Waar is de gemeente naar op zoek?	Er mag worden ingeschreven met een SBI-41 code: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. We hebben de Selectieleidraad hierop aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Wij beschikken over een KVK inschrijving met de activiteit: '4120- Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw' welke gevraagd word. Onze activiteitenomschrijving luidt echter 'Het aannemen, technisch beoordelen en uitvoeren van bouwprojecten en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden en daarmee samenhangende activiteiten'. Voldoen wij hiermee aan de minimale eisen m.b.t. de inschrijving KvK?	Ja. Er mag worden ingeschreven met een SBI-41 code: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. We hebben de Selectieleidraad hierop aangepast.
Inhoud	Deelnameformulier	Is om het toegestaan om als combinatie deel te nemen, of een beroep te doen op derden voor de geschiktheidseisen? Hierover wordt niets vermeld, of een aanmeldingsformulier van een samenwerking ontbreekt	Ja, dat kan. We hebben de Selectieleidraad en het Deelnameformulier hier op aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Veel ontwikkelende bouwers bestaan uit een afzonderlijke Ontwikkelings BV en een Aannemings BV, welke met een koper/eindgebruiker gezamenlijk een overeenkomst afsluiten. Het door u gevraagde waarborgcertificaat is aan de Aannemings BV gekoppeld. Wij gaan ervan uit dat het in deze situatie wel toegestaan is om ook als Ontwikkelings BV voor deze tender in te schrijven, is dit juist?	Ja, dat mag. Een inschrijver mag een beroep doen op een derde voor het voldoen aan één of meer geschiktheidseisen of selectiecriteria. We hebben de Selectieleidraad en het Deelnameformulier hier op aangepast.
Inhoud	Deelnameformulier	U eist als geschiktheidseis dat de inschrijver in het bezit is van een Waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Klopt onze aanname dat u hiermee een bewijs van inschrijving van (bijvoorbeeld) Stichting Waarborgfonds Koopwoningen bedoeld?	Ja, dat klopt.
Inhoud	Deelnameformulier	In de selectieleidraad is onder 3.1.2 bij de 3e geschiktheidseis opgenomen dat: 'De activiteiten van de inschrijver zoals opgenomen in de KvK dienen als volgt te luiden: 'Algemene burgerlijke en Utiliteitsbouw. Het uitoefenen ... onderhoudswerken.' Dit impliceert dat inschrijver een bouwbedrijf betreft. Aangezien deze aanbesteding een ontwikkel-en bouwopgave omvat en wij voornemens zijn met onze ontwikkel B.V. in te schrijven vragen wij u het volgende. Is de gemeente bereid toe te staan dat de in de KvK omschreven activiteiten worden uitgebreid met de omschrijving: "Projectontwikkeling. Het ontwikkelen en promoteren van bouwprojecten alsmede het financieren of als tussenpersoon daarbij optreden."	Ja. Er mag worden ingeschreven met een SBI-41 code: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. We hebben de Selectieleidraad hierop aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Vraag 1 Selectieleidraad: U stelt bij de geschiktheidseisen de volgende eis: De inschrijver dient te beschikken over een Waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend; Dit zou betekenen dat alleen een bouwondernemer zou kunnen inschrijven voor deze tender. Wij zijn ontwikkelaar en onze vaste bouwpartner beschikt over het certificaat. Is een inschrijving waarbij een andere partij (te weten de bouwer) over het certificaat beschikt ook toegestaan?	Ja, dat mag. Een inschrijver mag een beroep doen op een derde voor het voldoen aan één of meer geschiktheidseisen of selectiecriteria. We hebben de Selectieleidraad en het Deelnameformulier hier op aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Geschiktheidseisen, waarborgcertificaat: Wij zijn aangesloten bij Woningborg. Is het voldoende dat wij een bevestiging van woningborg toevoegen waarin wordt bevestigd dat alle woningbouwprojecten worden gerealiseerd onder woningborggarantie?	Dat is toegestaan. Toegestaan is dat u een inschrijverklaring kunt overleggen bij een instelling aan wie SGW haar keurmerk heeft verleend.
Juridisch	Deelnameformulier	Deelnameformulier. Wat dient aangegeven te worden bij de vraag: Kerncompetenties?	Deze vraag hoeft niet te worden beantwoord. We hebben het Deelnameformulier hier op aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Selectieleidraad 3.1.2 Waarborgcertificaat: wij nemen aan dat u bedoelt een inschrijverklaring van de inschrijver bij een instelling aan wie SGW haar keurmerk heeft verleend. Klopt dat?	Dat klopt. We hebben de Selectieleidraad hier op aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Selectieleidraad - Is het toegestaan als combinatie in te schrijven? Zo ja, hoe kunnen we dat aangeven?	Een inschrijver mag zich aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij als bouwcombinatie of hetzij middels hoofd-onderaanneming. We hebben de Selectieleidraad en het Deelnameformulier hier op aangepast.
Juridisch	Deelnameformulier	Welke mogelijkheden zijn er om met meerdere partijen in te schrijven?	Een inschrijver mag zich aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij als bouwcombinatie of hetzij middels hoofd-onderaanneming. We hebben de Selectieleidraad en het Deelnameformulier hier op aangepast.
Inhoud	DWG	Is er een dwg van het concept stedenbouwkundig plan beschikbaar ten behoeve van de maatvoering en het kunnen inpassen van de woningen?	Ja er is een .dwg format toegevoegd hiervan.
Inhoud	DWG	Heeft de gemeente "bijlage 2 bij de selectieleidraad - Concept hoogte- en rioolplan" en "bijlage 4 - Voorlopige Verkoop tekening VRS 1697 2024-02-14 (7.738m²)" in .dwg format beschikbaar?	Een .dwg format van Bijlage 2 is al bijgevoegd als bijlage bij de stukken (bijlage 14). Van bijlage 4 is nu ook een .dwg bestand toegevoegd.
Inhoud	DWG	Stedenbouw is het mogelijk het concept stedenbouwkundig plan digitaal in DWG te verstrekken?	Ja er is een .dwg format toegevoegd hiervan.
Inhoud	Gunningsfase	In de gunningsfase kan gescoord worden op woningen met goede (B)ENG/NOM scores. Met de huidige aandacht voor netcongestie en energieleveranciers die huiseigenaren laten betalen voor het terugleveren van stroom is voor veel kopers een NOM woning minder interessant. Het moment van verbruik van de energie strookt vaak niet met het moment van opwekking, zeker bij NOM is de opwekking op veel momenten groter dan het verbruik. Alleen netto op jaarverbruik gezien is het gemiddeld NOM. Maar in de tussentijd moeten kopers mogelijk betalen om hun opgewekte stroom terug te kunnen leveren. Is de gemeente zeker van de score voor NOM of kan de overweging gemaakt worden of juist voor gebruikers een (B)ENG woning met goede score niet interessanter is en daarmee beter scoort in deze selectieprocedure?	Reden van dit criterium is het streven naar een grote aandeel opwek van o.a zonPV op de woningen. De vergoeding van te veel opgewekte elektriciteit is geen reden om dit punt aan te passen. Door toepassing van decentrale opslag zoals een accu kan het eigengebruik van eventueel te veel opgewekte elektriciteit worden gestimuleerd. Dit kan nu al door toepassing van een kleine accu in de woning. Op termijn zullen autoaccu's deze opslag kunnen verzorgen. Een eventuele beperking van saldering speelt dan geen rol meer.
Inhoud	Gunningsfase	Een eis is dat alle maatregelen in het criterium Natuurinclusief Bouwen een plek krijgen op toekomstig eigendom van de inschrijver. Dit betreft de grond die door de inschrijver daadwerkelijk uitgegeven wordt aan kopers van de woningen. Dus woningen met bijbehorende tuinen en erfafscheidingen etc., en niet in toekomstige openbare ruimte. De punten kunnen derhalve met name met de thema's Bebouwing en Tuinen en erven worden behaald. Kunt u aangeven hoe de punten berekend worden, bijvoorbeeld voor bebouwing groen plat dak, worden de punten per woning en/of de minimaal voorgeschreven oppervlakte van 50m2 behaald?	Het klopt dat de maatregelen voor de natuurinclusief ontwerpen gehaald kunnen worden op de uitteefbare grond. De gemeente Ede zal een optimaal natuurinclusief plan opstellen voor de toekomstige openbare ruimte. De meeste punten kunnen dus inderdaad worden gehaald in de thema's bebouwing en tuinen en erven. Het aantal te behalen punten per maatregel is vermeld in de factsheets van de verschillende thema's. Per maatregel is aangegeven waar deze minimaal aan moet voldoen of hoevaak deze mogen worden toegepast. Belangrijkste is dat de maatregelen ecologisch functioneel zijn, met andere woorden daadwerkelijk bijdragen aan de biodiversiteit ipv dat er 1 maatregel gestapeld wordt toegepast om zoveel mogelijk punten te halen. Het voorbeeld van groene daken is dat er minimaal 50m2 moet worden aangelegd om te voldoen. Dit mag dus worden verspreid over meerdere daken bijvoorbeeld schuurtjes als het totaal maar minimaal 50m2 is. Belangrijkste is dat de maatregelen ecologisch functioneel zijn.
Proces	Gunningsfase	op p. 14 van de leidraad wordt over beoordeling in percentages gesproken. Wordt er per punt 1 t/m 4 een beoordeling gegeven en hiervan vervolgens een gemiddelde genomen, of wordt er één gemiddelde score gegeven voor de vier punten samen?	Voor het onderdeel Ruimtelijke Kwaliteit onder 4.2.2. zijn maximaal 45 punten te verkrijgen op basis van de 4 subonderdelen. Elk subonderdeel wordt op basis van het maximaal aantal punten en de mate van invulling beoordeeld. De subonderdelen tezamen worden opgeteld en bepalen de score van de Ruimtelijke Kwaliteit.
Contract	Indexatie	Worden de VON-prijzen van sociale koopwoning laag en hoog bij start verkoop vastgesteld op basis van de CPI-index?	De prijsgrenzen betreffende de V.O.N prijzen voor de verschillende woningcategorieën worden één keer per jaar -op 1 januari- opnieuw vastgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de marktontwikkeling van het afgelopen jaar en de verwachtingen voor de aankomende jaren. Tussentijds vinden er geen aanpassingen plaats.
Contract	Indexatie	In de stukken wordt gesproken over een indexatie van de grondwaarde. Hoe wordt omgegaan met indexatie als de planning verder uitloopt buiten de schuld en invloedsfeer van de afnemer? Bijvoorbeeld grond niet tijdig bouwrijp.	Aan artikel 2 lid 2 van de KORO is toegevoegd dat koper de in artikel 1 lid 3 genoemde indexering niet verschuldigd is over de periode gedurende welke de overdracht van het verkochte wordt opgeschort omdat het bouwrijp maken niet is voltooid.
Juridisch	Indexatie	Prijspeil woning categorieën is 01-01-2024 kunt u aangeven welke indexatie van toepassing is?	De prijsgrenzen betreffende de V.O.N prijzen voor de verschillende woningcategorieën worden elke jaar opnieuw vastgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de marktontwikkeling van het afgelopen jaar en de verwachtingen voor de aankomende jaren.
Inhoud	Indexatie	Bijlage 10: woningbouwprogramma. welke index is van kracht voor het prijspeil van het programma met peildatum 1-1-2024? cpi?	De prijsgrenzen betreffende de V.O.N prijzen voor de verschillende woningcategorieën worden elke jaar opnieuw vastgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de marktontwikkeling van het afgelopen jaar en de verwachtingen voor de aankomende jaren.
Inhoud	Indexatie	4. Indien gemeente het bouwrijp maken te laat gereed heeft, behoeft er dan over deze periode geen rente aan de gemeente te worden vergoed? Koper heeft hier zelf namelijk geen invloed op.	Aan artikel 2 lid 2 van de KORO is toegevoegd dat koper de in artikel 1 lid 3 genoemde indexering niet verschuldigd is over de periode gedurende welke de overdracht van het verkochte wordt opgeschort omdat het bouwrijp maken niet is voltooid.
Inhoud	Indexatie	Artikel 1.3, Indexering op koopsom indien levering niet plaatsvindt binnen 1 jaar na sluiten van de overeenkomst. Wat is de hoogte van de rentepercentage?	De huidige rente bedraagt 2,5% (zie de Uitgangspuntennota MPG 2024 vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 februari 2024). Over het verwachte rentetarief voor 2025 en verder kunnen we geen concreet uitsluit geven aangezien dit afhankelijk is van marktontwikkelingen. De ECB is voornemens de rente te verlagen. We zien echter dat dit steeds wordt uitgesteld en de markt deels al rekening houdt met een verlaging.

Contract	Koopgarant	Art.20.7 Voorwaarde terug levering van particuliere kavels juridisch en financieel getoetst? Geen houdbaar artikel in verband met financiering door particulieren. Kopers zullen geen hypotheek krijgen bij deze beperking op het onderpand.	Is juridisch getoetst. Kopers van een koopgarantwoning kunnen gewoon een hypotheek krijgen.
Juridisch	Koopgarant	woningbouw uitgeven onder erfpacht is geen vereiste of toch wel?	Jawel dit is een vereiste. Koopgarant is gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht die met een eenmalig bedrag wordt afgekocht.
Contract	Koopgarant	Verzoek tot het schrappen van artikel 1.3 van deze overeenkomst. De verkoop middels deze tender lijkt ons op grond van het Didam-arrest voldoende om dit af te kaderen en niet nader nog los de terugkoop te publiceren. De Koper is dus nimmer de enige gegadigden maar de winnaar van de reeds doorlopen openbare tender.	Nee. Dat is niet akkoord.
Contract	Koopgarant	Is de gemeente bereid mee te werken aan het aanpassen van het huishoudinkomen van € 60.000, - naar nader te bepalen hoogte wanneer blijkt dat dit huishoudinkomen ontoereikend blijkt voor het verkrijgen van een hypotheek?	Wij toetsen dit jaarlijks per 1 januari en het is de bedoeling om de inkomensgrens zodanig te stellen dat de woning gefinancierd kan worden door een huishouden met dit inkomen. Mocht door omstandigheden een tussentijdse aanpassing nodig zijn dan is die mogelijkheid er bij het college.
Contract	Koopgarant	In artikel 1.3 (wat tekstueel 1.4 moet zijn) staat dat de woningen openbaar moeten worden aangeboden op bijvoorbeeld www.funda.nl, in hoeverre is toewijzing hiervan mogelijk aan mensen buiten Otterlo binnen de termijn van 6 maanden zoals benoemd in de koopovereenkomst?	Zie artikel 26 lid 1 van de KORO. Koper moet ondermeer de sociale koopwoningen laag/koopgarant aanbieden aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de CBS-kern Otterlo, onverminderd het in artikel 26 van de KORO bepaalde over de doelgroep. Pas na 6 maanden vruchteloze aanbieding is het toegestaan om de resterende woningen ook aan derden aan te bieden.
Contract	Koopgarant	Kunt u aangeven hoe de koperskorting in relatie tot het grondbod gezien moet worden?	De ontwikkelaar dient een aantal woningen in de markt te zetten tegen een prijs van € 275.000. Het verschil tussen deze prijs en de werkelijke marktwaarde van de woning wordt via koopgarant in de vorm van een koperskorting ingezet en blijft als een soort statiegeld op de woning rusten zodat niet alleen de eerste koper dit verschil kan incasseren, maar het in de woning blijft waardoor de woning langdurig betaalbaar wordt gehouden voor de doelgroep met een inkomen van ca 1,5 keer modaal.
Contract	Koopgarant	In artikel 5 wordt gesproken over een bijlage 2 (Lijst Toepassing Koopgarantprijsvorming), waar kunnen wij deze vinden?	Deze bijlage is nog niet voorhanden. De lijst Toepassing Koopgarantprijsvorming wordt opgesteld op het moment wanneer duidelijk is welk woningtype en bouwnummer definitief als Koopgarant wordt aangemerkt
Contract	Koopgarant	Kunt u toelichten op welke wijze de marktwaarde in artikel 5 wordt bepaald?	Er zal per Koopgarantwoning een gevalideerd NWWI-taxatierapport worden verricht/opgesteld door een onafhankelijk-gecertificeerd taxateur.
Contract	Koopgarant	In de concept koopovereenkomst alsmede meerdere andere stukken, inclusief bestemmingsplan, staat de omschrijving van een sociale koopwoning laag omschreven als een koopwoning inclusief keuken en badkamer met een maximale koopprijs van € 275.000, -. In deze overeenkomst staat het oude prijspeil (1-1-23) van € 250.000, -. Vriendelijk het verzoek dit aan te passen naar 1-1-24 en dus € 275.000, -.	Dit is aangepast in de 'Overeenkomst toepassing Koopgarant'.
Contract	Koopgarant	Bij punt 3 wordt gesproken over een bijlage 1 bij deze overeenkomst. Deze is niet terug te vinden in de stukken op TenderNed. Kunt u deze verstrekken?	Dit betreft de bijlage "Informatiebrochure KoopGarant 01-02-2024". Deze zal als document in TenderNed worden toegevoegd.
Contract	Koopgarant	Is de gemeente bereid om de grond onder de sociale koopwoningen laag (KoopGarant) in overleg niet te leveren aan Koper maar later rechtstreeks aan de particuliere verkrijgers?	Nee. De inzet van koopgarant verloopt zoals aangegeven in de stukken. Hier kan niet van worden afgeweken.
Contract	Koopgarant	In de overeenkomst staat omschreven: 'Koper levert op de dag van levering van het verkochte de gronden bestemd voor de Sociale Koopwoning Laag terug aan de gemeente.' Wordt deze grond 'om niet' terug geleverd aan de gemeente en aansluitend door de gemeente verpacht aan de koper van de woning voor 275.000,-? Is het juist dat de opstal rechtstreeks geleverd wordt aan de koper door de ontwikkelaar en de koper een pachtovereenkomst aangaat met de gemeente?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Contract	Koopgarant	Graag ontvangen wij een verduidelijking van de koopgarantregeling waarbij het voor ons inzichtelijk wordt gemaakt met welke kosten/opbrengsten wij moeten rekenen in onze haalbaarheidsanalyse.	Hiervoor verwijzen wij graag naar de "Informatiebrochure KoopGarant 01-02-2024". Deze zal als document in TenderNed worden toegevoegd.
Contract	Koopgarant	In de overeenkomst toepassing koopgarant staat een maximale verkoopprijs van 250.000,- VON. In de selectieleidraad staat 275.000,- VON. Kunnen wij de VON-prijs van 275.000,- aanhouden?	Ja, dat kan en is aangepast in de 'Overeenkomst toepassing Koopgarant'.
Juridisch	Koopgarant	5.Een deel van de woningen wordt door de gemeente verkocht met toepassing van KoopGarant. De betreffende grond wordt op grond van de KOR-overeenkomst door de gemeente aan ontwikkelaar verkocht en geleverd, om vervolgens weer terug verkocht en geleverd te worden aan de gemeente, waarna de gemeente de woningen kan verkopen onder de Koop Garant-regeling. VRAAG AAN GEMEENTE: Is deze constructie fiscaal getoetst? Is het niet beter om de grond bij de gemeente te laten verblijven tot het moment van levering aan de Koop Garant-kopers?	Regeling is fiscaal getoetst. Grond gaat door de boeken bij de ontwikkelaar en de grondprijs die de ontwikkelaar aan de koper rekent wordt door de koper via de gemeente aan de ontwikkelaar betaald.
Proces	Koopgarant	Klopt het dat een Koopgarantwoning verkocht mag worden voor € 275.000 (prijspeil 2024) waarin al een 10% korting t.o.v. de marktwaarde is doorgerekend? De woning dient dus ca. € 300.000 taxatiewaarde te hebben? Op welk moment kan de taxatie plaatsvinden en wat is hiervan de doorlooptijd?	Vlak voor aanvang van de verkoop van de woningen zal er door een onafhankelijk-gecertificeerd taxateur de marktwaarde worden vastgesteld middels een gevalideerd NWWI-taxatierapport. Dit vindt plaats per woning. De doorlooptijd hiervan is ca. vier weken.
Inhoud	Koopgarant	Hoe kunnen de huishoudinkomens worden aangetoond?	Door de gemeente wordt onderzocht of de potentiële koper tot de bedoelde doelgroep behoort. De verkoper van sociale koopwoningen (laag en hoog) toont per project aan dat de kopers voldoen aan de inkomensgrenzen als bedoeld in artikel 3 en 4 (maximaal € 60.000,- en € 80.000,- bruto per jaar) van de Doelgroepenverordening. Hiervoor is een standaard procesopzet gemaakt die voorafgaand aan de verkoop van het project met de ontwikkelaar/verkoper wordt overeengekomen en op basis waarvan de toetsing door de gemeente plaatsvindt. Verkoop van de woning kan alleen plaatsvinden na een positieve toetsing door de gemeente waaruit blijkt dat de potentiële kopers behoren tot de doelgroep.
Juridisch	Koopgarant	art 4 van de overeenkomst koopgarant. Hoe wordt het bedrag bepaald dat de gemeente betaald aan de koper voor de kavels van koopgarant?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Inhoud	Koopgarant	Op pagina 11 van de leidraad wordt over een koopgarant woning gesproken met een max koopsom van €275.000 v.o.n.. Welk prijspeil is dit?	Prijspeil 1-1-2024
Inhoud	Koopgarant	Kunnen de Koopgarant woningen ook gerealiseerd worden als Bebo's of Rugaanrug woningen?	Dat kan. We hebben zelfs voor voorkeur voor kleine, niet uitbreidbare woningen die in koopgarant worden uitgegeven.
Juridisch	Koopgarant	De Sociale koopwoningen laag worden gerealiseerd als Koopgarant woningen waarvoor de gemeente de bouw kavels terugkoopt van de Exploitant. De door de Gemeente aan de Exploitant verschuldigde koopprijs wegens de verkrijging van de Eigendom van de Bouwkavel zal gelijk zijn aan de door de Koopgarantkoper aan de Gemeente verschuldigde koopprijs, zijnde de afkoopsom voor de erfpachtcanon. Deze koopprijzen zijn inclusief omzetbelasting en betreffen vrij op naam koopprijzen. De kosten voor de akte van levering/vestiging erfpacht komen voor rekening van de Exploitant. Kunt u aangeven op welke wijze de afkoopsom en de erfpachtcanon zal worden bepaald?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Juridisch	Koopgarant	in art 1 lid 2 wordt verwezen naar gemeentelijk beleid. Welk beleid wordt hier precies mee bedoeld?	Het gemeentelijke woonbeleid waaronder de beleidsregel prijsgrenzen en de doelgroepenverordening.
Inhoud	Koopgarant	er wordt in art. 3 verwezen naar de informatiebrochure koopGarant 01-02-2023. Kan deze worden verstrekt?	Dit document wordt toegevoegd in TenderNed
Juridisch	Koopgarant	Kunnen de definities kopers en erfpachters aan de definitielijst van de overeenkomst worden gevoegd, zodat duidelijk is om wie het gaat?	In de 'Overeenkomst toepassing Koopgarant' is dit al gedefinieerd. Deze begrippen worden verder niet gebruikt in de KORO en worden daarin niet van een definitie voorzien.
Juridisch	Koopgarant	Begrijpen wij het goed dat de gemeente een erfpachtovereenkomst afsluit met de koper van de woningen en dat wij een aannemersovereenkomst afsluiten met de kopers voor de koopgarant woningen.	Koper neemt de grond van de gemeente af in eeuwigdurende erfpacht en sluit een aannemingsovereenkomst af met de bouwer.
Contract	Koopgarant	Art. 26.2 Kan worden voldaan met de vaststelling dat de sociale koopwoningen laag (Koopgarant) in eigendom blijven bij de gemeente en vanuit de gemeente direct in eeuwig durend erfpacht kunnen worden uitgegeven aan de door Koper aan te wijzen particuliere koper/ erfpachter? Indien dit niet het geval is kunt u uw overwegingen toelichten?	Nee, dat kan niet. De grond wordt door de ontwikkelaar gekocht van de gemeente en de kavels die bestemd zijn voor de koopgarantwoningen worden tegen de door de ontwikkelaar te bepalen prijs teruggeleverd aan de gemeente die de grond vervolgens in erfpacht uitgeeft aan de koper van de woning en het bedrag dat de koper daarvoor betaald is gelijk aan de prijs die de ontwikkelaar voor de grond vraagt en deze wordt direct door de gemeente doorbetaald naar de ontwikkelaar. Dit gaat in 1 zitting bij de notaris.
Juridisch	Koopgarant	In de koopovereenkomst artikel 26 lid 1.2. onder 2 staat vermeld dat sociale koopwoningen laag in eigendom terug overgedragen worden. Tegen welke grondwaarde worden deze kavels teruggekocht door de gemeente?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Inhoud	Koopgarant	Wat gebeurt er als de getaxeerde waarde van sociale koopwoning (laag) bij oplevering hoger ligt dan 275k?	In de huidige markt gaan we er van uit dat dit zo is. Juist daarom zetten we koopgarant in zodat het waardeverschil niet bij de eerste koper terecht komt maar als een soort statiegeld in de woning blijft zitten zodat deze bij mutatie weer door de gemeente teruggekocht wordt en opnieuw tegen de koopgarantprijs aan een volgende koper wordt verkocht. Op deze manier houden we de woning voor een langere periode betaalbaar en beschikbaar voor starters met een inkomen tot ca 1,5 keer modaal.
Juridisch	Koopgarant	3. Door Opmaat opgestelde brochure "informatie brochure koopgarant 01- 02-2023 (bijlage 1) ontbreekt, graag ontvangen wij deze.	Dit document wordt toegevoegd in TenderNed
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst koopgarant - In artikel 4 lid 3 van bijlage 10 (koopgarant) is opgenomen dat de gemeente de kavel terugkoopt de afkoopsom van het canon is. Hoe verhoudt zich dit tot de verkoopprijs tussen Exploitant en gemeente (zoals bepaald in de koop- en ontwikkelingsovereenkomst?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant Waarom wordt een erfpacht constructie opgetuigd en vervolgens eeuwigdurend afgekocht? Dit is geen eis vanuit Koopgarant, Stichting OpMaat.	Dit is onderdeel, kenmerk van het product koopgarant. De eeuwigdurende erfpacht is het juridische vehikel waarmee we als gemeente de woningen voor langere tijd betaalbaar en beschikbaar houden voor de doelgroep met een inkomen van ca 1,5 keer modaal.
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant 2.2 Graag ontvangen wij de in dit artikel genoemde bepaling uit de model notariële akte van levering.	Vanwege de licentieovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met Stichting Opmaat is het de gemeente niet toegestaan om dit stuk in dit stadium aan derden te verstrekken. De partij die als winnaar wordt geselecteerd zal dit stuk uiteraard ontvangen. Het staat een partij uiteraard vrij om hiervoor Stichting Opmaat rechtstreeks te benaderen.
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant 5 Graag ontvangen wij bijlage 2 met de lijst voor de koopgarantprijsvorming per bouw kavel.	Deze bijlage is nog niet voorhanden. De lijst Toepassing Koopgarantprijsvorming wordt opgesteld op het moment wanneer duidelijk is welk woningtype en bouwnummer definitief als Koopgarant wordt aangemerkt
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant 4.4 Waarom wordt de grond voor de sociale koopwoningen laag eerst van gemeente naar Exploitant geleverd en vervolgens weer terug geleverd aan gemeente? Waarom houdt de gemeente de grond niet in bezit?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant 4.3 Als koper van een sociale koopwoning laag een AO sluit met aannemer en met de gemeente een koopgarant-KO. Hoe krijgt Exploitant de vergoeding voor AK/W+R/bijkomende kosten vergoed?	De ontwikkelaar bepaald de prijs van de grond. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten. Koper betaald deze prijs aan de gemeente als eeuwigdurende afkoop van de erfpacht en de gemeente betaald dit door aan de ontwikkelaar.
Juridisch	Koopgarant	Hoe wordt de grondwaarde bepaald onder de koopgarantwoningen ?	Deze wordt door de ontwikkelaar bepaald. Uitgangspunt is de VON prijs van €275.000, residueel teruggerekend en rekening houdend met de bouwkosten.

Juridisch	Koopgarant	Hoe weegt de grondwaarde onder koopgarant woningen mee in de totale bieding	De grondwaarde maakt integraal onderdeel uit van de totale bieding (artikel 3.2.1 selectieleidraad). Wij verzoeken u om de specificatie van de Koopgarantwoningen genoemd op pagina 11 onder H (selectieleidraad) te specificeren naar opstal en grondwaarde.
Juridisch	Koopgarant	In hoeverre is het een verplichting om gebruik te maken van de koopgarantregeling van stichting opmaat?	De gemeente is licentiehouder bij Opmaat en koopgarant wordt door de gemeente ingezet. De gemeenteraad heeft bepaald dat alle koopwoningen in de categorie sociale koop laag ingezet worden met koopgarant om daarmee de woningen landurig - dus ook bij alle mutaties binnen een periode van tenminste 20 jaar - betaalbaar en beschikbaar te houden voor de doelgroep met een inkomen van ca 1,5 keer modaal.
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant 1.3 Hoe gaat de gemeente in publicatie van het Didam arrest dit borgen bij meerdere geïnteresseerde dat koper als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het sluiten van een KO?	Dit is geborgd doordat de toewijzing van de uiteindelijke koopgarantkopers plaatsvindt middels loting door een notaris.
Juridisch	Koopgarant	Overeenkomst Koopgarant 4.1 Graag ontvangen wij de koopovereenkomst Exploitant/gemeente	Vanwege de licentieovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met Stichting Opmaat is het de gemeente niet toegestaan om deze overeenkomst in dit stadium aan derden te verstrekken. De partij die als winnaar wordt geselecteerd zal deze overeenkomst uiteraard ontvangen. Het staat een partij uiteraard vrij om hiervoor Stichting Opmaat rechtstreeks te benaderen.
Contract	Koopovereenkomst	Koro 26.3 Het verkoopprijsco van de woningen ligt bij ontwikkelaar/exploitant. Hoe gaat de gemeente constateren dat koper tot voornoemde doelgroep behoort?	Door de gemeente wordt onderzocht of de potentiële koper tot de bedoelde doelgroep behoort. De verkoper van sociale koopwoningen (laag en hoog) toont per project aan dat de kopers voldoen aan de inkomensgrenzen als bedoeld in artikel 3 en 4 (maximaal € 60.000,- en € 80.000,- bruto per jaar) van de Doelgroepenverordening. Hiervoor is een standaard procesopzet gemaakt die voorafgaand aan de verkoop van het project met de ontwikkelaar/verkoper wordt overeengekomen en op basis waarvan de toetsing door de gemeente plaatsvindt. Verkoop van de woning kan alleen plaatsvinden na een positieve toetsing door de gemeente waaruit blijkt dat de potentiële kopers behoren tot de doelgroep.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 23.2 Wat zijn de genoemde tarieven voor aansluiting op de gemeentelijke riolering en aanleggen van de uitweg/inrit?	In principe zijn er geen kosten voor een uitweg/ inrit omdat de gemeente het inrichtingsplan van de openbare ruimte aanpast op het plan van de ontwikkelaar. Alleen als er na het definitieve ontwerp voor woonrijp maken nog uitritten aangevraagd en aangelegd moeten worden, zijn hier kosten mee gemoeid (leges en uitvoeringskosten afhankelijk van de situatie). Gemeentelijke riolering wordt verrekend o.b.v. werkelijke kosten. Indicatief kan rekening gehouden worden met ca. € 1.000,- voor de aansluiting op de uitlegger op het riool (huisaansluiting met controleput). Dit is echter afhankelijk van het definitief bouwplan en dus de werkelijke gemaakte kosten.
Contract	Koopovereenkomst	Koro 24.13 Wij nemen aan dat u hier bedoelt de voorzieningen die nodig zijn zolang de woningen nog niet zijn opgevelerd. In artikel 6.5 wordt immers aangegeven dat de gemeente zorgt dat bij oplevering de woningen tot aan de erfrens bereikbaar zijn. Is onze aanname correct?	24.13 is blijkbaar onduidelijk en wordt als volgt aangepast: Koper dient voor en na oplevering op eigen terrein tijdelijke voorzieningen (waaronder loopschotten) aan te brengen zolang het Verkochte nog niet woonrijp is gemaakt om het Verkochte bereikbaar te houden. Gemeente dient tijdelijke voorzieningen (waaronder verlichting, loopschotten) in de omliggende openbare ruimte aan te brengen tot aan de erfrens. Koper dient drie weken voor beoogde oplevering de openbare ruimte schoon en vrij van objecten te houden zodat Gemeente kan starten met het woonrijp maken.
Contract	Koopovereenkomst	Wanneer dient de kavel te worden afgenomen? Kan dit bij onherroepelijke omgevingsvergunning	Zie artikel 2 lid 1 van de KORO. De juridische eigendomsoverdracht vindt plaats binnen twee weken nadat er zowel sprake is van een onherroepelijke verkoop van 70% van de woningen en de in artikel 18 bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is, of zoveel eerder of later als de gemeente en koper nader overeenkomen.
Contract	Koopovereenkomst	Kan er een voorverkoopdrempel en een onherroepelijke omgevingsvergunning gekoppeld worden aan de genoemde 2 jaarstermijn van realisatie?	De 2 jaarstermijn van realisatie gaat in op het moment van juridische eigendomsoverdracht. Die overdracht vindt plaats binnen twee weken nadat er zowel sprake is van een onherroepelijke verkoop van 70% van de woningen en de in artikel 18 bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is, of zoveel eerder of later als de gemeente en koper nader overeenkomen. Er is dus al in voorzien.
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 5: is het mogelijk om in plaats van de storting van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, een concerngarantie te stellen die tot dezelfde verplichtingen zekerheid biedt?	Nee, dat is niet mogelijk.
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 2 lid 2: Kunt u bevestigen dat in de situatie zoals beschreven in dit artikel, de indexatie uit artikel 1 lid 3 eveneens wordt opgeschort voor de periode waarin de grond niet bouwrijp is? Met andere woorden; dat aan artikel 1 lid 3 wordt toegevoegd dat de indexatie start 1 jaar na definitieve gunning, mits op dat moment de grond ook bouwrijp is?	Aan artikel 2 lid 2 van de KORO is toegevoegd dat koper de in artikel 1 lid 3 genoemde indexering niet verschuldigd is over de periode gedurende welke de overdracht van het verkochte wordt opgeschort omdat het bouwrijp maken niet is voltooid.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 20.7 De verplichtingen die Ontwikkelaar/bouwer heeft moeten worden doorgelegd aan Kopers inclusief bijbehorende boetes etc. Dit is voor kopers en banken moeilijk uitlegbaar. Zij worden dan aansprakelijk voor verplichtingen van een ontwikkelaar waar zij geen invloed op hebben. Lid 7 t/m 13 kunnen daarom verkoopbelemmerend werken en mogelijk niet acceptabel voor banken (i.v.m. de financiering) zijn. Is gemeente bereid lid 7 t/m 13 te laten vervallen en daarvoor in de plaats op te nemen dat Koper (ontwikkelaar) instaat voor het nakomen van die verplichtingen jegens de gemeente ook na verkoop en levering aan (particuliere) kopers. De gemeente moet dan Koper/ontwikkelaar rechtstreeks aanspreken en Koper/ontwikkelaar moet zorgdragen voor afwikkeling met (particuliere) kopers in plaats van andersom.	We hebben artikel 20 aangepast. De terugleververplichting geldt niet voor particuliere kopers van een bouwkaavel.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 28.1 De verplichtingen die Ontwikkelaar/bouwer heeft moeten worden doorgelegd aan Kopers inclusief bijbehorende boetes etc. Dit is voor kopers en banken moeilijk uitlegbaar. Zij worden dan aansprakelijk voor verplichtingen van een ontwikkelaar waar zij geen invloed op hebben. De bepaling in dit lid kunnen daarom verkoopbelemmerend werken en mogelijk niet acceptabel voor banken (i.v.m. de financiering) zijn. Is gemeente bereid dit lid te laten vervallen en daarvoor in de plaats op te nemen dat Koper (ontwikkelaar) instaat voor het nakomen van die verplichtingen jegens de gemeente ook na verkoop en levering aan (particuliere) kopers. De gemeente moet dan Koper/ontwikkelaar rechtstreeks aanspreken en Koper/ontwikkelaar moet zorgdragen voor afwikkeling met (particuliere) kopers in plaats van andersom.	Artikel 28 is hier op aangepast.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 5.3 Gaat gemeente akkoord met een (geldelijke) concerngarantie als zekerheidsstelling?	Nee, dat is niet akkoord.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 1.1 geeft aan dat er vier percelen worden gekocht. Klopt dit aantal?	Op basis van de voorlopige verkooptekening moet dat aantal 2 zijn. We hebben dat aangepast in de KORO. Overigens kan het aantal percelen nog wijzigen als gevolg van de planuitwerking. Na vaststelling van het definitieve bouwplan en het definitieve inrichtingsplan op grond van artikel 17 stellen de gemeente en koper immers de exacte omvang van de te verkopen en te leveren percelen vast.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 2, De gronden mogen niet voor levering in gebruik worden genomen. Waarom is in artikel 15 opgenomen dat het risico wel eerder kan overgaan?	Artikel 15 van de KORO is hier op aangepast.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 5, Kunnen de voorwaarden voor de bankgarantie overwogen worden? Deze is nu onvoorwaardelijk en on demand.	Nee, dat is niet akkoord.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 12 & 24, het bodemonderzoek is 7 jaar oud en geeft een lichte verontreiniging aan. Wordt er nog een nieuw onderzoek gedaan? Het is namelijk van belang om te weten wat de status van de grond tot op heden is.	Nee, er zal geen nieuw onderzoek worden verricht.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 20, Lid 3 betreffende de boete en schadevergoeding. Graag zien wij dat de boete in mindering wordt gebracht op de schadevergoeding, graag doorvoeren in gehele overeenkomst. Tevens graag toevoegen dat eerst nog een redelijke termijn wordt gesteld alvorens de boete verschuldigd wordt.	Er staat al in de overeenkomst dat de gemeente schadevergoeding kan vorderen, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat. Dit is conform onze algemene verkoopvoorwaarden. Daar wijken we niet van af in dit individuele geval. Gelet op de aard van de verplichting in artikel 20.3 is de daar genoemde boete direct opeisbaar.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 25 lid 1, koper legt de akten van levering aan de gemeente voor ter goedkeuring. Graag zien wij hieraan toegevoegd dat dit alleen de betreffende artikelen zijn mbt voorschriften en instandhoudingsverplichtingen.	Artikel 25 lid 1 is hier op aangepast.
Contract	Koopovereenkomst	KORO Artikel 33, graag contractsoverneming toestaan binnen een concern.	Nee, dat is niet akkoord. De gemeente wil niet op voorhand instemmen met een contractsovername door een bepaalde partij, ook niet binnen een concern. Een dergelijk verzoek wil zij t.z.t. op haar eigen merites kunnen beoordelen. Gelet op de gevoerde selectieprocedure zal daarbij ook een rol spelen of de derde partij bijvoorbeeld kan voldoen aan de geschiktheidseisen.
Contract	Koopovereenkomst	Koro 18 Door invoering van de Omgevingswet is het vergunningstelsel gewijzigd. Graag ontvangen wij een artikel dat hierop is afgestemd.	Artikel 18 hoeft niet te worden gewijzigd, omdat dit is afgestemd op de Omgevingswet.
Contract	Koopovereenkomst	Koro 20.5 Wij nemen aan dat de verwijzing naar lid 2, lid 3 moet zijn. Klopt dat?	Dat klopt. We hebben de KORO hier op aangepast.
Contract	Koopovereenkomst	Koro 26.4 De boete uit artikel 26.4 kan voor ontwikkelaar/exploitant geen betrekking hebben op de verplichting van zelfbewoning echter wel op het verzuimen van het opnemen van het kettingbeding/anti-speculatiebeding. De overtreding kan niet tot in de eeuwigheid te verhalen zijn op ontwikkelaar/exploitant. Graag dit artikel daarop aanpassen. Voor wat betreft de sociale koopwoningen laag, sluit gemeente een koopovereenkomst met koper en is een boete niet te verhalen op ontwikkelaar/exploitant.	De zelfbewoningsplicht is verwijderd uit artikel 26. De boete in lid 4 ziet daardoor alleen op verplichtingen die de ontwikkelaar moet nakomen. Deze verplichtingen gelden niet tot in de eeuwigheid, omdat zij op het verkoopproces zien. Het klopt dat de gemeente de overeenkomst met de particuliere koper van een sociale koopwoning laag/koopgarant sluit, maar de ontwikkelaar verzorgt het verkoopproces en moet verkopen aan de juiste doelgroep. Daar staat de boete op.
Contract	Koopovereenkomst	Koro 27.1 Wij nemen aan dat de zaken die hier worden bedoeld vooraf helder zijn en niet onredelijk bezwarend uitpakken voor de ontwikkeling en bouw van de woningen. Is dat correct?	Dat klopt
Contract	Koopovereenkomst	Koro 32.3 Waarom blijft artikel 30 onverlet als op basis van de in artikel 32 genoemde omstandigheden die voor een groot deel buiten ieders invloedssfeer liggen zich voordoen?	Een situatie als bedoeld in artikel 32 lid 1 die leidt tot ontbinding van de overeenkomst kan wel degelijk een situatie zijn als bedoeld in artikel 30 die leidt tot een verzuim.
Contract	Koopovereenkomst	Art.24.8 Wordt omvang van schouwgebied vooraf vastgesteld?	Omvang van schouwgebied kan vooraf worden vastgesteld, te denken valt aan: uitgifte gebied incl. groenzone, noordelijke, zuidelijke en oostelijke houtwal + aan- en afvoer routes
Proces	Koopovereenkomst	Is dit stappenplan ook te voorzien van termijnen? Opsporen ontplotbare Oorlogsrechten (OOO)	Nee, daar zijn nog geen termijnen van beschikbaar.
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 22: Kunt u aangeven aan welke eisen de gemeente het aanbieden van het hemelwater toetst?	Wij toetsen binnenhuis riolering en terreinriolering aan de NEN3215 en NTR3216 normen. Dit toetsingsproces vindt plaats bij bouwvergunning en daarna bij aanvraag rioolaansluiting.
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 24: is het concept hoogteplan (bijlage 2) uitgegaan van een "gesloten grondbalans" op basis van de getekende proefverkaveling?	Er is geen grondbalans gemaakt voor deze proefverkaveling. Belangrijk voor het hoogteontwerp is dat dekking van 1.30 op hoofdriool nodig is. Voor de bouwvelden wordt verwezen naar de bepalingen in bijlage 1, Bouwrijp maken bij de KORO
Contract	Koopovereenkomst	Art.1.3. Welke datum gaat Gemeente hanteren voor start indexatie?	De start- en rekendatum betreffende indexatie is 1 jaar na definitieve gunning, zie voetnoot pagina 5 van de KORO
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 1, lid 3: kunt u aangeven wat de huidige en de verwachte "Rente Boekwaarde uit Nota Uitgangspunten MPG" van de gemeente Ede is?	De huidige rente bedraagt 2,5% (zie de Uitgangspuntennota MPG 2024 vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 februari 2024). Over het verwachte rentetarief voor 2025 en verder kunnen we geen concreet uitsluit geven aangezien dit afhankelijk is van marktontwikkelingen. De ECB is voornemens de rente te verlagen. We zien echter dat dit steeds wordt uitgesteld en de markt deels al rekening houdt met een verlaging.
Juridisch	Koopovereenkomst	Uit de koopovereenkomst maak ik op dat de percelen geleverd worden als bouwgrond in de BTW, klopt dat?	Dat klopt
Inhoud	Koopovereenkomst	Wordt er ook een rente gerekend over de waarborgsom van 10%?	Er wordt geen rente uitgekeerd over de betaalde waarborgsom, zie artikel 5 lid 2 van de KORO. Eventuele indexatie vindt plaats over de resterende koopsom (koopsom minus waarborgsom).
Inhoud	Koopovereenkomst	De koopsom wordt geïndexeerd met de interne rekenrentetarief + een opslag van 2,5%. Kunt u aangeven wat op dit moment de interne rekenrentetarief is en kan deze Nota worden verstrekt?	De huidige rente bedraagt 2,5% (zie de Uitgangspuntennota MPG 2024 vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 februari 2024). Over het verwachte rentetarief voor 2025 en verder kunnen we geen concreet uitsluit geven aangezien dit afhankelijk is van marktontwikkelingen. De ECB is voornemens de rente te verlagen. We zien echter dat dit steeds wordt uitgesteld en de markt deels al rekening houdt met een verlaging.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 2.2 Is gemeente bereid om op te nemen dat de indexatie stopt op de datum dat is voldaan aan de voorwaarden in lid 1 wanneer de grond nog niet bouwrijp is.	Aan artikel 2 lid 2 van de KORO is toegevoegd dat koper de in artikel 1 lid 3 genoemde indexering niet verschuldigd is over de periode gedurende welke de overdracht van het verkochte wordt opgeschort omdat het bouwrijp maken niet is voltooid.
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 26 lid 4: de hier genoemde boete is wel erg hoog. Is de gemeente bereid om de boete – vanuit de beginselen van proportionaliteit – te matigen, mede gezien de algemene boetebepaling van artikel 30 lid 3 en het recht van de gemeente om de daadwerkelijke geleden schade te verhalen?	Nee, de gemeente is daar niet toe bereid.
Contract	Koopovereenkomst	Artikel 23: kunt u bevestigen dat in het geval de NUTS-leveranciers niet tijdig aansluitingen verzorgen, ondanks tijdige aanvraag daartoe door de ontwikkelaar, de sancties uit artikel 20 niet door de gemeente aan de ontwikkelaar worden opgelegd bij overschrijding van de termijnen?	Dat is al geregeld in artikel 20 lid 2. Het college van B&W kan op grond van dat artikel de termijn verlengen. Een situatie als genoemd in de vraag vormt daar aanleiding toe.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 20.6 Is gemeente bereid om een aanvullend artikel op te nemen waarin wordt verklaard dat geen boete te verbeuren is indien de woningen niet bruikbaar zijn door toedoen van een partij / oorzaak die niet toerekenbaar is aan Koper (zoals te late aansluiting nutsvoorziening door nutspartijen en/of het aantreffen van onontpote oorlogsresten)?	Dat is al geregeld in artikel 20 lid 2. Het college van B&W kan op grond van dat artikel de termijn verlengen. Een situatie als genoemd in de vraag vormt daar aanleiding toe.
Contract	Koopovereenkomst	Art. 26.1.1 Is de gemeente bereid om de termijn te verkorten van 6 naar 3 maanden om een voorspoedige doorloop van het verkoopproces zonder vertraging te kunnen organiseren? Immers zal vlot na verkoop al duidelijkheid zijn over het animo van kandidaten met lokale binding.	Nee, daar is de gemeente niet toe bereid

Contract	Koopovereenkomst	Koro 26.1.1 6 maanden aangeboden houden aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding is geen redelijke termijn gelet op de overige termijnen die in de overeenkomst zijn opgenomen (o.a. afname grond, rente e.d.). Als de woningen niet binnen 3 maanden aan bedoelde groep zijn verkocht, dan betekent dat de kopers elders moeten worden gevonden. Met andere woorden. De termijn van 6 maanden werkt onredelijk bezwarend en dient in onze ogen niemands belang.	Ter kennisname gelezen
Contract	Netcongestie	Art.23.1 Heeft Gemeente vooroverleg met nutsbedrijven gehad inzake netcongestie? Risco gezien de discussies in dit gebied is nu algemeen gesteld aanvullende informatie is welkom.	Door netbeheerder Liander is niet aan te geven hoe lang er nog netcapaciteit beschikbaar is om de nieuwe kleinverbruiksansluitingen van deze ontwikkeling te voorzien van elektriciteit. Ten tijde van deze nota is er nog geen beperking bekend. Er is continu overleg met de nutspartijen.
Uitvoering	Netcongestie	Is er voldoende gezekeerde aansluitcapaciteit beschikbaar in verband met netcongestie?	Door netbeheerder Liander is niet aan te geven hoe lang er nog netcapaciteit beschikbaar is om de nieuwe kleinverbruiksansluitingen van deze ontwikkeling te voorzien van elektriciteit. Ten tijde van deze nota is er nog geen beperking bekend. Er is continu overleg met de nutspartijen.
Uitvoering	Netcongestie	Is er voldoende capaciteit op het net m.b.t. de nutsvoorzieningen? (artikel 23)	Door netbeheerder Liander is niet aan te geven hoe lang er nog netcapaciteit beschikbaar is om de nieuwe kleinverbruiksansluitingen van deze ontwikkeling te voorzien van elektriciteit. Ten tijde van deze nota is er nog geen beperking bekend. Er is continu overleg met de nutspartijen.
Uitvoering	Netcongestie	Is er sprake van een mogelijke aansluiting op het warmtenet van Ede? Zo ja, wat zijn hiervan de kosten?	Er is geen warmtenet beschikbaar.
Inhoud	Netcongestie	Kan er garantie worden gegeven dat de woningen bij oplevering aangesloten kunnen worden op het stroomnet?	Door netbeheerder Liander is niet aan te geven hoe lang er nog netcapaciteit beschikbaar is om de nieuwe kleinverbruiksansluitingen van deze ontwikkeling te voorzien van elektriciteit. Ten tijde van deze nota is er nog geen beperking bekend. Er is continu overleg met de nutspartijen.
	Netcongestie	KORO Artikel 23, Koper is verantwoordelijk voor de aansluiting op nuts. Hebben de nuts partijen aan de gemeente Ede bevestigd dat aansluiting mogelijk is?	Door netbeheerder Liander is niet aan te geven hoe lang er nog netcapaciteit beschikbaar is om de nieuwe kleinverbruiksansluitingen van deze ontwikkeling te voorzien van elektriciteit. Ten tijde van deze nota is er nog geen beperking bekend. Er is continu overleg met de nutspartijen.
Juridisch	Netcongestie	Is er al met de nutspartijen gesproken over de aansluiting van dit plan om het energienet? En indien de aansluiting vertraagd buiten de schuld van de ontwikkelaar/bouwer om, kan dit worden opgenomen in de overeenkomst dat dit dan geen reden is om de overeenkomst te ontbinden?	Door netbeheerder Liander is niet aan te geven hoe lang er nog netcapaciteit beschikbaar is om de nieuwe kleinverbruiksansluitingen van deze ontwikkeling te voorzien van elektriciteit. Ten tijde van deze nota is er nog geen beperking bekend. Er is continu overleg met de nutspartijen. Er is in de huidige KORO een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen. Een ontbinding op basis van vertraging van netcongestie maakt hier geen onderdeel van uit.
Inhoud	Overig	Wij hebben onze vragen in een document in PDF aan u verstuurd. Is dat voldoende? Of dienen alle vragen afzonderlijk te worden verstuurd?	Uw vragen zijn toegevoegd aan de nota van inlichtingen
	Overig	Klopt het dat projectontwikkelaars worden uitgesloten van deelname?	Nee. Er mag worden ingeschreven met een SBI-41 code: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. We hebben de Selectieleidraad hierop aangepast.
Proces	Planning	Hoe wordt in de tenderplanning omgegaan met de vakantieperiodes?	Er wordt géén rekening gehouden met vakantieperiodes. De planning/termijnen van de Tender ligt vast.
Proces	Planning	Er wordt een ontwerp incl BENG en MPG berekening gevraagd, in een termijn van twee maanden. Is het mogelijk deze termijn van de gunningsfase te verlengen?	Nee, de planning/termijnen van de Tender ligt vast.
Inhoud	Planning	art 17 lid 2. Het komen van een SO naar een definitief DO is vrij kort in 3 maanden is vrij kort. Kan dit termijn verlengt worden naar 6 maanden?	Nee, de planning/termijnen van de Tender ligt vast.
Proces	Planning	Wat is doorlooptijd bij de gemeente ter toetsing van de koopovereenkomsten?	De gemeente streeft ernaar om binnen 2 weken een (KoopGarant)koopovereenkomst te hebben getoetst. Hierbij is de gemeente mede afhankelijk van de Stichting OpMaat.
Contract	Planning	Art. 17.1 Is gemeente bereid voor de beoordeling van het DO op te nemen dat dit voortvarend door gemeente wordt opgepakt en met een maximale periode van bijvoorbeeld 1 maand?	De gemeente zal ernaar streven om de beoordeling van het DO binnen een redelijke periode te laten plaatsvinden. Vooralnog zal hier géén maximale periode aan worden verbonden.
Contract	Planning	Art. 17.3 Onze verwachting is dat 6 maanden verkooptijd nodig is tot 70%. Echter op basis van een DO start de verkoopvoorbereiding. Onverminderd de inspanningsverplichtingen van Koper is, om na afronding DO de verkoop goed voor te kunnen bereiden, gemeente bereid de periode in dit lid te verlengen met 3 maanden.	Nee, de termijnen worden niet aangepast. De gemeente is t.z.t. eventueel wel bereid in overleg te treden indien bijvoorbeeld marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
Proces	Planning	Hoe is in de planning rekening gehouden met het aanbieden van de woningen aan economisch en maatschappelijk gebonden inwoners van de kern Otterlo? Stel in de 6 maanden aanbiedingsplicht wordt geen 70% verkocht gehaald, schuift dan de planning op?	Nee, de planning ligt vast.
Proces	Planning	Er wordt aangegeven dat een koopovereenkomst met de winnaar gesloten wordt binnen vier weken na definitieve gunning. De definitieve gunning is met de huidige planning op 22 juli, voor veel partijen en de gemeente is dit het moment dat de zomervakantie begint. Is het mogelijk dit naar september te verplaatsen, zodat voor beide partijen minder afhankelijkheid is van de vakanties?	Ja, het ondertekenen van de koopovereenkomst kan in overleg i.v.m. de vakantieperiode worden verplaatst.
Proces	Planning	Kunt u het tijdspad van de ontwikkeling en realisatie van zowel het appartementengebouw voor Woonstede alsmede het multifunctioneel dorpshuis aangeven? Dit in verband met zowel overlast naar toekomstige bewoners als bouwlogistiek en veiligheid.	De bouwtijd van het MFD en het appartementencomplex van Woonstede kennen een bouwperiode van circa 1,5 jaar. Naar verwachting starten de bouwwerkzaamheden van beide kwadranten in Q4 2024
Proces	Planning	Art.5.3. Kan inzicht gegeven worden in de planning na gunning? Onderwerpen zijn bouwrijpe levering kavels, startbouw sociale woningen en MFC en hoe dit aansluit bij de perioden uit het ecologische onderzoek.	De bouwtijd van het MFD en het appartementencomplex van Woonstede kennen een bouwperiode van circa 1,5 jaar. Naar verwachting starten de bouwwerkzaamheden van beide kwadranten in Q4 2024. Op basis van het DO inrichtingsplan zal de aanbesteding van het bouwrijp maken van de kwadranten in Woongebied 2. Naar verwachting is de aanbesteding in Q4 2024 afgerond en vinden de bouwrijp werkzaamheden plaats in Q1 2025.
Proces	Planning	Koro 32.1c De termijn voor uitwerken van een een vergunning in het kader van een omgevingsplanactiviteit is te kort. Zeker ook omdat hier geen rekening wordt gehouden met eventueel collectief geregelde vrije dagen en vakanties. Een termijn van 3 maanden is meer redelijk. Mogen wij hiervan uitgaan?	De termijnen opgenomen in de KORO blijven intact. Het moment van ondertekenen van de KORO kan in overleg worden bijgesteld i.v.m. vrije dagen en vakanties, waardoor de termijnen later ingaan.
Proces	Planning	Koro 32.1d Een termijn van 12 maanden is hier gelet op de 6 maanden aanbiedingsplicht in artikel 26.11, het feit dat de termijn gaat lopen direct na ondertekening van de overeenkomst veel te kort en het gegeven dat koper geen invloed heeft op het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning veel te kort (onder onherroepelijk verkoop wordt volgende de definitie ook verstaan onherroepelijke vergunning). Meer redelijk is een termijn van 18 maanden na het in verkoop brengen van de woningen. Mogen wij hiervan uitgaan?	De termijnen opgenomen in de KORO blijven intact. Het moment van ondertekenen van de KORO kan in overleg worden bijgesteld i.v.m. vrije dagen en vakanties, waardoor de termijnen later ingaan.
Proces	Planning	Koro 32.1e Ook deze termijn is niet redelijk. Wij vragen ons ook af waarom deze is opgenomen. Sub c en d van dit artikel bieden de gemeente als het gaat om voortgang al voldoende comfort, zo lijkt ons.	De termijnen opgenomen in de KORO blijven intact. Het moment van ondertekenen van de KORO kan in overleg worden bijgesteld i.v.m. vrije dagen en vakanties, waardoor de termijnen later ingaan.
Proces	Planning	Overige De gemeente stelt strakke termijnen voor uitwerken, verkoop, vergunningaanvraag e.d. Voor enige vorm van participatie is daarbinnen feitelijk geen ruimte. Mogen wij ervan uitgaan dat participatie in de uitwerking geen onderdeel meer vormt? Zo niet, hoe ziet de gemeente participatie in het beoogde tijdstraject?	In het beoogde tijdstraject bestaat de mogelijkheid om participatie toe te passen en daarbij kan de gemeente ondersteunen.
Proces	Planning	De beoogde planning is ambitueus. Welke garanties geeft de gemeente dat zij voldoende capaciteit heeft om de indiening tijdig te beoordelen?	Binnen de gemeente is capaciteit geborgd.
Proces	Referentie projecten selectiefase	Op p. 10 in de leidraad wordt gesproken over het indienen van een referentie in de gunningsfase die door inschrijven is gerealiseerd. Is dit mogelijk een andere referentie dan die uit de selectiefase? En dient deze referentie om een beeld te geven bij de beoogde ontwikkeling aan de Weversteeg? Hoe ziet de gemeente deze referentie als toegevoegde waarde als ook een impressie van de ontwikkeling aan de weversteeg ingediend moet worden?	Pagina 10 van de selectieleidraad - artikel 4.1 sub a.: "Referentiebeelden ter verduidelijking van de materialisering en beeldbepalende details". De gemeente wenst een verbeelding/verduidelijking te krijgen van de toe te passen materialen en details in het plan. Dit kan door impressies te gebruiken uit andere gerealiseerde referenties. De gemeente ziet het wel als een toegevoegde waarde indien een impressie van Weversteeg ingediend wordt.
Inhoud	Referentie projecten selectiefase	Momenteel zijn wij een project aan het opleveren die zeer passend is als referentie. Mogen we dit project opnemen als referentie?	Nee, de referentie dient ten tijde van de selectiefase in zijn geheel voltooid (opgeleverd) te zijn
Inhoud	Referentie projecten selectiefase	Selectieleidraad 3.1.2 Referentie: wordt onder voltooid verstaan 'waarvan de woningen ten tijde van de gunning zijn opgeleverd'?	Correct
Uitvoering	Stikstof	het projectgebied grenst aan Natura 2000-gebied park de Hoge Veluwe. Is de benoemde vergunning op basis van de Wet Natuurbescherming d.d. 1 augustus 2023 passend voor het beoogde project? Met andere woorden; kunt u bevestigen dat geen aanvullende vergunningen nodig zijn op het gebied van stikstof?	Ja dat kunnen we bevestigen.
Proces	Stikstof	Dient er nog een aeriusberekening gemaakt te worden voor deze ontwikkeling en is er stikstofruimte in het bestemmingsplan voorzien?	Bijgaand de link naar bijlage 9 Rapportage Stikstofdepositie inclusief Aerius-berekening behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan Otterlo Weversteeg. Bijlage 1 (pagina 16) geeft aan welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de gebruiks- en bouwfase. Er dient geen nieuwe aeriusberekening gemaakt te worden indien er volgens de uitgangspunten gerealiseerd kan worden. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301_012.pdf
Inhoud	Stikstof	Worden er vanuit het oogpunt van stikstofdepositie, maatregelen gesteld aan de bouwfase (elektrisch materieel?) i.r.t. Natura 2000?	Bijgaand de link naar bijlage 9 Rapportage Stikstofdepositie inclusief Aerius-berekening behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan Otterlo Weversteeg. Bijlage 1 (pagina 16) geeft aan welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de gebruiks- en bouwfase. Er dient geen nieuwe aeriusberekening gemaakt te worden indien er volgens de uitgangspunten gerealiseerd kan worden. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301/b_NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301_012.pdf
Inhoud	Stikstof	In de planregels is geborgd dat t.a.v. stikstof gebruik wordt gemaakt van depositieruimte vanuit de Houtkampweg 7-9. Op projectniveau betreft dit een vorm van extern salderen. Is hiertoe reeds een Wnb-vergunning verkregen? Zo nee, op welke wijze gaat de gemeente het projectspoor vanuit de natuurwetgeving voor de ontwikkeling regelen?	Er is sprake van een onherroepelijke WNB-vergunning voor zowel de Houtkampweg 7-9 en het project Otterlo Weversteeg
Inhoud	Stikstof	Wat is de status / planning van bestemmingsplan 17.4 Mitigerende maatregelen Natura 2000?	De mitigerende maatregelen Natura 2000 zijn deels in uitvoering en deels in voorbereiding. Vervolgens zullen de maatregelen duurzaam in stand worden gehouden.
Inhoud	Stikstof	Vraag 2 Selectieleidraad: Stikstof: kunt u aangeven wat de status is van de WNB- aanvraag ten aanzien van het bestemmingsplan?	Er is sprake van een onherroepelijke WNB-vergunning voor het project Otterlo Weversteeg
Contract	WNB	Op pagina 4 staat te lezen dat “de werkzaamheden” uiterlijk 31 december 2026 dienen te zijn uitgevoerd. Kunt u aangeven wat er tot “deze werkzaamheden” behoren? En kan de uitloop in tijd van omliggende werkzaamheden gevolgen hebben voor de onderhavige grondkoop?	Gemeente Ede is ontheffinghouder en dus verantwoordelijk voor het uitvoeren van de gestelde voorwaarden uit de ontheffing. De meeste kritische werkzaamheden zoals sloop gebouwen en het ophangen van tijdelijk vleermuiskasten is reeds uitgevoerd en gecommuniceerd met de het bevoegde gezag de Provincie Gelderland. Voor de ontheffing is het alleen nog noodzakelijk om de permanenten verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren. Als bekend is hoe en waar deze worden gerealiseerd zal dit worden gedeeld met de Provincie Gelderland, mochten deze pas worden gerealiseerd na 31/12/2026 dan zal dit worden besproken met de Provincie Gelderland. Als verlenging noodzakelijk is zal de gemeente dit verzorgen.
Inhoud	WNB	Selectieleidraad Zijn de mitigerende zoals opgenomen in de rapportage “passende beoordeling Weversteeg, dorpshuis en de Sero te Otterlo”, dd. 13 december 2022 (bijlage 3 bij de planregels van het bestemmingsplan) inmiddels uitgevoerd? En zijn deze maatregelen duurzaam in stand gehouden?	De mitigerende maatregelen Natura 2000 zijn deels in uitvoering en deels in voorbereiding. Vervolgens zullen de maatregelen duurzaam in stand worden gehouden.
	WNB	Leidraad. er is een Wnb vergunning welke onherroepelijk is. Met welke eisen dienen wij rekening te houden?	De selectieleidraad verwijst naar de minimale verplichting (eis) van 8 geschikte inbouwvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. Daarnaast dient u rekening te houden met de uitgangspunten benoemd in bijlage 9 Rapportage Stikstofdepositie inclusief Aerius- berekening
Inhoud	Woningbouwprogramma	Uit bijlage 10 volgt een berekening voor het aantal woningen per categorie waarin wordt gesteld dat een getal naar boven wordt afgerond. Stel voor het programma sociale koop hoog komt 7,1 uit de formule, wordt dit dan 8 of toch 7?	Het aantal wordt dan 8.
Juridisch	Woningbouwprogramma	Als wij uitgaan van maximaal 43 woningen voor woongebied 2 dan is de som voor de bepaling van het aantal woningen (A) 20+43 (B) 63+8 (C) 71*0.1 = 7.1. Kunt u bevestigen dat deze rekensom juist benaderd is?	Het aantal wordt dan 8.
Juridisch	Woningbouwprogramma	Indien juist benaderd, u geeft aan dat de uitkomst op een heel getal naar boven wordt afgerond. Is dat in het bovenliggende voorbeeld (7.1) dan het getal 8?	
Juridisch	Woningbouwprogramma	Dit betreft de woningbouwcategorie: sociale koop laag en sociale koop hoog: Wij gaan ervan uit dat er, behoudens de gemaximaliseerde VON prijs en het inclusief maken van een keuken en badkamer, geen andere programmatische eisen aan de woning zijn gesteld. Is dit juist?	Dat klopt. Wel vallen deze woningen vwb de doelgroepen onder werking van de Verordening Doelgroepen (o.a. instandhoudingstermijn en toewijzingscriteria)
	Woningbouwprogramma	KORO Artikel 26 sub 3, hoe lang is de zelfbewoningsplicht Sociale koopwoning hoog, kan hier een uitzondering worden gemaakt voor familie 1e graads?	De zelfbewoningsplicht uit de KORO artikel 26 is verwijderd en daarmee is een uitzondering niet aan de orde.

Inhoud	Woningbouwprogramma	M.b.t. het te realiseren woningbouwprogramma dient in ieder geval een minimum aantal woningen in de volgende categorieën te worden gerealiseerd: sociale koopwoningen hoog, sociale koopwoningen laag/Koopgarant, bereikbare koop. In bijlage 10 bij de selectieleidraad staan de berekeningen per woningcategorie opgenomen. Klopt het dat het aantal woningen welke volgens de berekening per categorie gerealiseerd dienen te afwijkt van de bijbehorende percentages? Kunt u toelichten de verlaatllocatie is en welke plannen daarvoor zijn?	Zoals genoemd in bijlage 10, is de berekening van het aantal woningen per categorie dat gebouwd moet worden op de gronden in deze uitgifte gebaseerd op het totaal aantal woningen van zowel deze uitgifte, als de ontwikkeling van het appartementencomplex (niet in deze uitgifte) en de verlaatllocatie (niet in deze uitgifte). De aantallen worden naar boven afgerond. Op de verlaatllocatie zullen minimaal 8 sociale huurwoningen worden gebouwd.
Inhoud	Woningbouwtypologieën	Woningbouwprogramma wordt gereguleerd op basis van VON-prijzen. Staat het afnemer vrij om dit met eigen woningtypen in te vullen, afwijkend van concept stedenbouwkundig plan?	Het concept stedenbouwkundig plan is zorgvuldig tot stand gekomen, echter het staat afnemer vrij om dit met eigen woningtypen in te vullen mits het voldoet aan bijlage 10 van de selectieleidraad (Woningbouwcategorieën).
Inhoud	Woningbouwtypologieën	Wij onderschrijven de voorgestelde differentiatie in woningtypologieën. Is het voor het toekennen van punten van belang dat er bebo's terugkeren in het plan? Of zijn er andere mogelijkheden voor differentiatie met dezelfde waardering?	Van belang is dat voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.1 lid g. van het selectiedocument. Hierin wordt verwezen naar bijlage 10. Verder zijn er in artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan regels opgenomen voor het aantal en type woningen. In artikel 8.2.1 lid a van het bestemmingsplan zijn de woningtypes benoemd die in 'Woongebied-2' (waar deze selectieprocedure betrekking op heeft) gebouwd mogen worden. In artikel 4.2.2 van het selectiedocument wordt onder het kopje '1. Stedenbouwkundige kwaliteit' benoemd dat dat het plan ook beoordeeld wordt op differentiatie in woningtypes. Een grotere variatie in woningtypes wordt dus meer gewaardeerd dan een kleinere variatie in woningtypes. Er dient geen minimaal aantal aan rug woningen en/of BEBO's te worden gerealiseerd en beide types zijn ook niet verplicht. Er kan van het concept stedenbouwkundig plan worden afgeweken met betrekking tot waar welk woningtype gerealiseerd wordt.
Uitvoering	Woningbouwtypologieën	Dient er een minimaal aantal aan rug woningen en/of BEBO's te worden gerealiseerd? Het bestemmingsplan biedt vrijheid hierin. Zijn beide types verplicht of kan van één van deze types van worden afgeweken? Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat er in het noordelijke veld BeBo's gerealiseerd kunnen worden, het lijkt geen verplichting.	Ja, dat mag. Van belang is daarbij dat voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.1 lid g. van het selectiedocument. Hierin wordt verwezen naar bijlage 10. Verder zijn er in artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan regels opgenomen voor het aantal en type woningen. In artikel 4.2.2 van het selectiedocument wordt onder het kopje '1. Stedenbouwkundige kwaliteit' benoemd dat dat het plan ook beoordeeld wordt op differentiatie in woningtypes. Een grotere variatie in woningtypes wordt dus meer gewaardeerd dan een kleinere variatie in woningtypes.