

#	Vraag	Antwoord
1	In de leidraad kunnen wij niet terugvinden hoeveel referenties mogen worden ingediend voor de selectiecriteria in hoofdstuk 6. Kunt u dit opgeven?	Voor de selectiecriteria geldt een maximum van 5 referenties, waarbij overlap is toegestaan met de kerncompetenties. Deze dienen aangeleverd te worden conform '240621 PvZO - Formulier B'.
2	In zowel de selectie- en gunningsleidraad als de concept koopovereenkomst voor de sociale huurwoningen is geen koopprijs opgenomen. Kan een indicatieve koopsom afgegeven worden gegeven het gedeelde PVE?	Voor de woningen geldt een indicatieve koopsom van € 3.700,- /m² GO incl. btw (prijspeil heden). De definitieve koopsom wordt in de gunningsfae bekend gemaakt.
3	In zowel de selectie- en gunningsleidraad als de concept koopovereenkomst voor het huis van de wijk is geen koopprijs opgenomen. Kan een indicatieve koopsom afgegeven worden gegeven het gedeelde PVE?	Nee.
4	Mag het middeldure programma onder voorwaarden ook als betaalbare koopwoningen aangeboden worden? Als op bovenstaande vraag het antwoord ja is, kan de landelijk geldende betaalbaarheidsgrens van EUR 390k VON (peiljaar 2024) aangehouden worden?	Uitgangspunt, zoals opgenomen in de uitvraag, blijft minimaal 50 woningen in middenhuur. Als aantoonbaar is dat dit niet haalbaar is, dan is een omzetting van een deel van het middensegment van huur naar betaalbare koop denkbaar mogelijk. Voor het middensegment hanteert gemeente Zaanstad als richting een differentiatie van maximaal 1/3 middenhuur, minimaal 1/3 middensegment koop laag (max. € 335K) en 1/3 middensegment koop hoog (€ 390K) . In het geval Gegadigde naar ons genoeg in deze procedure aantoont dat middeldure huur woningen niet haalbaar zijn in relatie tot de gestelde condities voor het grondbod, mag u dit onderdeel omzetten naar betaalbare koop met 50% tot €335.000 en 50% tot €390.000.
5	Hoe zit het beoogde toewijzingsbeleid van de vrije sectorwoningen eruit?	Het is aan de Gegadigde om bij inschrijving een voorstel te doen op welke wijze hij meent de doorstroming in Zaanstad te kunnen bevorderen. Wij ontvangen graag uw ideeën over producten en marketing. De inschrijving maakt onderdeel van de uit van de contractdocumenten en is daarmee juridisch bindend.
6	In de selectie- en gunningsleidraad wordt op pagina 15 gesproken over een door de gemeente Zaanstad nieuw op te stellen gemeentelijk parkeerbeleid. Wanneer wordt de afronding hiervan beoogd?	Beoogde besluitvorming wordt eind 2024 verwacht.
7	Na gunning vindt er contact plaats tussen huisartsen en initiatiefnemer?	De gemeente onderzoekt of zij bij start gunningsfase de contactgegevens van geïnteresseerde huisartsen met Gegadigden kan delen. Maar is hierin verder geen partij.
8	Het programma wonen bestaat volgens de selectie- en gunningsleidraad uit maximaal 320 of 321 woningen waarvan maximaal 10% uit sociaal woonprogramma. Dit zou betekenen dat maximaal 32 sociale huurwoningen gerealiseerd mogen worden. Op pagina 15 lezen wij echter een bandbreedte van 25 – 35 sociale huurwoningen. Klopt onze aanname dat maximaal aantal te realiseren sociale huurwoningen 32 (10% van 320 of 321) is?	Zie document '240621 PvZO Bijlage 2 Nvl - Overzicht te realiseren programma'. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 320 woningen nieuw te bouwen woningen, waarvan 10% sociaal programma.
9	Per wanneer verwachten gemeente en Rochdale dat de laatste bewoners van de Spaghettiflat uit het bestaande complex (de Spaghettiflat) verhuizen?	De laatste bewoners verlaten de flat in januari 2025.

10 Wat is het maximale aantal te realiseren woningen? Op pagina 7 wordt gesproken over 321 woningen, op pagina 15 wordt gesproken over 320 woningen.

Zie beantwoording vraag 8.

11 De in te vullen formulieren die als bijlage aan de selectie leidraad vastzitten zijn niet gelijk aan de formulieren die los bij de stukken zitten. Er zitten bij twee verschillende formats voor de referenties bij. Welke formulieren zijn juist?

Een overzicht van de in te dienen stukken, inclusief te hanteren formulieren is al bijlage aan de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Zie hiervoor het document '2406021 PvZO Bijlage 1 NvI - Overzicht in te dienen stukken selectiefase'.

12 Wij werken consequent middels een eigen kwaliteitssysteem die is gebaseerd op de ISO:9001. Ons systeem is niet officieel gecertificeerd. Voltstaat een eigen verklaring en desgewenst het overleggen van de onderliggende documentatie van ons kwaliteitssysteem?

Een verklaring van een externe auditer die aantoont dat het eigen systeem een gelijkwaardig alternatief is, volstaat.

13 Er zit een discrepantie tussen Formulier C in de leidraad en het aparte Word-bestand Bijlage C. Zou de gemeente het juiste Formulier C in een Word-bestand kunnen verstrekken voor het invullen van referenties en kerncompetenties?

Zie beantwoording vraag 11.

14 Bijlage 7 PvE Rochdale ontbreekt. Kunt u die bijlage delen?

Het PvE Rochdale is te vinden op TenderNed onder aanbestedingsdocumenten, selectiefase, bijlagen, PvE Sociale huurwoningen.

15 Kan de eis voor oplevering van de ingediende referentieprojecten worden verruimd, zodat ook projecten die dit jaar worden opgeleverd ingediend kunnen worden? NB. Een tevredenheidsverklaring kan dan niet overlegd worden.

Niet akkoord.

16 In de concept koopovereenkomst is opgenomen dat Koper binnen vier weken na het moment waarop sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning een aanvang gemaakt te hebben met de realisatie van het project. Daarnaast is opgenomen dat de levering van de grond plaatsvindt binnen twee weken na onherroepelijke omgevingsvergunning, bouwrijp maken en 70% voorverkoop. Hier lijkt een tegenstrijdigheid in te zitten waarbij de situatie zich kan voordoen dat we moeten starten met de bouw omdat de omgevingsvergunning is verleend, maar nog niet 70% is verkocht. Kunt u dit verduidelijken?

De start bouw is gekoppeld aan de levering van de grond. De grond wordt geleverd wanneer er een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt, de grond bouwrijp is gemaakt en 70% is verkocht.
Start bouw vindt plaats 4 weken na levering van de grond.

17 Het totaal aantal punten zoals geformuleerd in de leidraad komt niet op een totaal van 100 punten (20 punten voor prijs, 20 punten voor plan van aanpak en 40+10 punten voor visie en ontwerp is totaal 90 punten). Klopt dat?

Voor de puntverdeling geldt onderstaande opbouw:
- Prijs: 20 punten
- Plan van aanpak: 20 punten
- Visie, programma en ontwerp: 50 punten (+10 punten participatie).

18 Hoe zijn de minimale en maximale grondbod tot stand gekomen?

Gemeente Zaanstad en Woningstichting Rochdale hebben afspraken gemaakt over het minimale grondbod. Doormiddel van de beoordelingsmethodiek is de maximale bieding begrensd.

19 Op basis van eerste berekeningen lijkt het minimale grondbod zeer ambitieus en het maximale grondbod onrealistisch. Kan het minimale cq maximale grondbod naar beneden worden bijgesteld?

Nee.

- 20 Het ontwikkelen van woningen is risicovol, waardoor het lastig is een Graydon rating A te behalen. Veel grote bouwende ontwikkelaars hebben een Graydon rating B. Bent u zich ervan bewust dat u door de eis van minimaal Graydon rating A veel grote bouwende ontwikkelaars uitsluit van deelname? Kan de eis worden aangepast naar een minimale Graydon rating B?

21 Is de kostenvergoeding voor de gunningfase (€25.000) inclusief of exclusief BTW?	Dit is exclusief BTW.
22 Valt het opgegeven maximum van 400 m ² BVO voor het gemengde programma (zoals horeca en kantoren) binnen het maximaal opgegeven BVO voor maatschappelijke functies (3.500 m ² BVO), of komt dit erbij?	Zie document '240621 PvZO Bijlage 2 Nvl - Overzicht te realiseren programma' voor een totaal overzicht van het te realiseren programma.
23 Het totaal opgegeven bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 37.000 m ² , omvat dit ook de gebouwde parkeergarage? Er is namelijk aangegeven dat er maximaal 33.000 m ² BVO is voor wonen en maximaal 3.500 m ² BVO voor maatschappelijke voorzieningen, wat betekent dat er slechts 500 m ² BVO overblijft voor de gebouwde parkeergarage. Klopt dit?	Zie document '240621 PvZO Bijlage 2 Nvl - Overzicht te realiseren programma'. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 320 woningen nieuw te bouwen woningen, waarvan 10% sociaal programma.
24 Wil de gemeente de aan te leggen openbare ruimte buiten de specifieke locatie maar binnen het exploitatiegebied op een kaart aanwijzen, inclusief de omvang in vierkante meters (m ²)?	Zie bijgevoegde kaart '240621 PvZO bijlage 3 Nvl - Kadastrale kaart' en het RPVE (bijlage 5 - RPVE Openbare ruimte Jaspersstraat d.d. 15 november 2023)
25 Wat is de afnameprijs voor het te realiseren Huis van de Wijk? Welke termijnregelingen zijn hieraan verbonden?	Zie beantwoording vraag 3. Op de termijnregeling wordt nader ingegaan in de gunningsfase.
26 zie bijlage	Zie beantwoording vraag 88 tot en met 120.
27 Een van de geschiktheidseisen is dat we als inschrijver moeten beschikken over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Het is echter voor een ontwikkelaar - anders dan voor een architect of constructeur - niet mogelijk om zich te verzekeren tegen beroepsrisico's. Een ontwikkelaar is een ondernemer en oefent geen 'beroep' uit en kan zich niet tegen 'beroepsrisico's' verzekeren. Uiteraard beschikken wij wel over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Hierbij het verzoek om deze eis aan te passen naar het beschikken over een beroeps- en/of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.	Aanbestedendendienst acht bij nader inzien een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering voldoende
28 Op p. 32 van de selectie- en gunningsleidraad staat 'een referentie mag voor meerdere kerncompetenties worden overgelegd, doch een totaal van drie (3) referenties mag niet worden overschreden'. Wat wordt hier bedoeld? Mogen de vijf kerncompetenties maximaal met drie referenties worden geïllustreerd?	Ja, voor het aantal kerncompetenties geldt een maximum van 3 referentieprojecten.
29 Er zijn 7 selectiecriteria geformuleerd die met een referentieproject onderbouwd moeten worden. Klopt het dat er dan in totaal 7 referentieprojecten voor 7 selectiecriteria dienen te worden aangeleverd? Mag hetzelfde referentieproject voor meerdere selectiecriteria gebruikt worden?	Er mogen maximaal 3 referentieprojecten worden ingediend voor het aantonen van de kerncompetenties, conform formulier B - Model referentieproject. Er mogen maximaal 5 referentieprojecten worden ingediend voor het aantonen van de selectiecriteria, conform formulier B Model referentieproject. Een referentieproject mag voor meerdere kerncompetenties en selectiecriteria worden gebruikt.

30	Zou u het overzicht van de in te dienen documenten tbv de selectiefase in een overzichtelijke lijstvorm op 1 A4 kunnen plaatsen, met daarbij verplichte documenten en eventuele documenten, die op afroep opgevraagd kunnen worden? Het document nodigt nu niet uit dit in 1 oogopslag te kunnen zien.	Ja, zie document '240621 PvZO - Overzicht in te dienen stukken selectiefase'. Dit document is op TenderNed geplaatst.
31	Onder hoofdstuk 2.2. Bijlagen staat aangeven dat Bijlage 1: concept koop- en ontwikkelovereenkomst is. Deze bijlage heet echter '20240517 concept koop- en ontwikkelovereenkomst Poort van Zaandam Oost'. BIJLAG ~1-3 is Verklaring vanwege Europese sancties tegen Rusland en Belarus. Klopt het dat de naamgeving niet correct is?	Bijlage ~1-3 betreft de verklaring vanwege EU Sancties, deze is te vinden onder "inkoop". De concept koop- en ontwikkelovereenkomst is te vinden onder "overeenkomsten".
32	Aan het einde van het document Selectie en Gunningsleidraad staan ook formulier A, B en C opgenomen. Deze nummering komt niet overeen met de nummering A,B,C en D in de separaat verstuurd bijlagen. Kunt u aangeven welke formulieren we moeten aanhouden?	Zie beantwoording vraag 30.
33	Onder hoofdstuk 2.2 Bijlagen ontbreekt Bijlage 9. Klopt dat?	Ja, in document '240621 PvZO - Overzicht in te dienen stukken selectiefase' is een geactualiseerde lijst van de bijlagen opgenomen.
34	In hoeverre heeft de Gemeente/Rochdale al overleg gehad met Liander met betrekking tot het te handhaven/verplaatsen trafohuisje?	Gemeente Zaanstad en Woningstichting Rochdale hebben verkennende gesprekken gevoerd met Liander over de ontwikkelopgave. De huidige trafo heeft onvoldoende capaciteit voor het beoogde nieuwe programma. De uitvraag, de maximum aantallen en de planning zijn met Liander gedeeld. Liander is afhankelijk van de ontwerpvoorstellen van Gegadigde, daarna kunnen zij de voorbereidingen/werkzaamheden tbv verzwarende netwerk uitvoeren. Gegadigde is verantwoordelijk voor de organisatie met Liander.
35	In hoeverre is er garantie dat alle nieuwe woningen én alle maatschappelijke functies kunnen worden aangesloten op het net?	De bestaande aansluiting kan niet voorzien in de capaciteitsvraag van de toekomstige ontwikkeling. Liander is op de hoogte van de ontwikkeling, maar zal pas tot voorbereidingen van h.e.e.a. overgaan als door de initiatiefnemer een aanvraag wordt ingediend.
36	Onder 3.2 staat 'eventueel overig openbaar gebied'. Wat wordt hieronder verstaan?	Zie antwoord op vraag 24
37	Wat is het minimaal en maximale aantal m2 GBO (BVO) van een sociale huurwoning voor Rochdale?	Minimaal 35 m2 GBO Maximaal 45 m2 GBO. Rochdale geeft de voorkeur aan woningen die tegen het maximum aanzitten. Dit is geen vereiste, maar een grote wens.
38	Is Rochdale ook bereid de middenhuurwoningen af te nemen?	Het uitgangspunt van Woningstichting Rochdale is dat zij geen middenhuurwoningen afnemen.
39	Indien Rochdale bereid is ook de middenhuurwoningen af te nemen is er dan ook een PVE beschikbaar vanuit Rochdale of mag hetzelfde PVE als de sociale huurwoningen worden aangehouden?	N.v.t.
40	Onder 3.2.3 staat dat de parkeerplaatsen van de vrije sector koop- en huurwoningen volledig op eigen terrein en in het volume dienen te worden opgenomen. Vallen de m2 parkeerplaatsen binnen de 37.000m2 BVO? Zo ja, vallen de parkeerplekken ook binnen de 37.000m2 indien ze in een ondergrondse parkeergarage worden opgelost?	De parkeergarage valt buiten het programma, hierbij geldt het bestemmingsplan als leidend. Voor het programma wordt verwezen naar bijlage '240621 PvZO Bijlage 2 NvI - Overzicht te realiseren programma'.

- | | |
|--|--|
| <p>41 Hoeveel m2 fietsenberging zit in het totaal volume?
Wordt de Amsterdamse bouwbrief toegepast?</p> | <p>Bij de Gemeente Zaanstad beschikken we over een adviesdocument dat is gebaseerd op de Amsterdamse en Haagse bouwbrief. In het nieuwe parkeerbeleid hopen we dit adviesdocument vast te kunnen laten stellen als eis in plaats van advies.</p> <p>Zie voor een overzicht van het programma bijlage '240621 PvZO Bijlage 2 Nvl - Overzicht te realiseren programma'.</p> |
| <p>42 Op pagina 2 wordt onder het kopje 'Opgave' aangegeven dat maatschappelijk vastgoed 2.200m2 betreft voor Het huis van de Wijk, gebouwd parkeren en de Openbare Ruimte. We gaan er vanuit dat 2.200m2 enkel geldt voor Het Huis van de Wijk. Op pagina 15 staat echter aangegeven dat het huis van de Wijk 2.230m2 BVO betreft excl. buitenruimten (deze metrages lezen we ook terug in de vlekkenplannen en bijlagen). Welke metrages moeten we hier aanhouden? Geldt een overdekt dakterras of een serre ook als buitenruimte?</p> | <p>Het betreft 2.230 m2 BVO voor het Huis van de Wijk exclusief buitenruimte. De 2.200 m2 die op pagina 2 genoemd wordt is een typefout. Algemeen wordt vereist dat een groene buitenruimte gerealiseerd moet worden, verbonden met de omgeving. Dit moet bijdragen aan de positieve impact op de wijk, zowel sociaal als maatschappelijk. Daarnaast wordt benadrukt dat de buitenruimte uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig moet zijn om een échte en positieve impuls aan het gebied te geven. De wens is een buitenruimte voor het HvdW, bestaande uit een terras en tuin/groen, waar ook getuinierd kan worden. Specifieke eisen worden gesteld aan; hoofdentree, buitentoegang, ingang Jongerenwerk, afvalruimte, Parkeervoorzieningen, veiligheid en beveiliging.</p> <p>Zie hiervoor de documenten onder 'PvE Huis van de Wijk' gepubliceerd op TenderNed.</p> |
| <p>43 Op pagina 15 staat aangegeven dat de maatschappelijke voorzieningen maximaal 3.500m2 BVO betreft. Als wij het Huis van de Wijk 2.230m2 en maximaal 1.300m2 BVO maatschappelijk optellen komen we uit op 3.530m2 BVO, dat is 30m2 meer. Welk getal dienen we aan te houden?</p> | <p>Zie bijlage '240621 PvZO Bijlage 2 Nvl - Overzicht te realiseren programma' voor een overzicht van het programma.</p> |
| <p>44 Het totaal aantal m2 bedraagt volgens pagina 3, 37.000m2 BVO excl. buitenruimten. Op pagina 15 staat aangegeven dat BVO wonen (excl. bestaande bebouwing) maximaal 33.000m2 BVO betreft. Er staat ook dat de maatschappelijke voorzieningen maximaal 3.500m2 BVO programma zijn (opgeteld komen we overigens uit op 3.530m2). Dat zou toch betekenen dat het maximale aantal m2 BVO 33.000 + 3.500 en dus 36.500 m2 BVO is, klopt dat?</p> | <p>Zie bijlage '240621 PvZO Bijlage 2 Nvl - Overzicht te realiseren programma' voor een overzicht van het programma.</p> |
| <p>45 Is er nog een wens mbt programma middensegment huur en het aantal m2 BVO (GBO), of mogen alle middensegment woningen 50m2 zijn?</p> | <p>Het is aan de inschrijvende partij om bij zijn inschrijving binnen de gegeven bandbreedtes en kaders een voorstel te doen van het woningprogramma.</p> <p>De gemeente hanteert een staffel voor middeldure huur waarbij de oppervlakte van de woning gekoppeld is aan een maximum te vragen maandelijks bedrag. Hieronder de indeling, met prijspeil 2024. De grootte van de woningen moeten minimaal 50m2 zijn, in de uitvraag is aangegeven dat gestreefd wordt naar een gedifferentieerd woningaanbod dat de doorstroming bevordert.</p> <p>Huurprijs Minimale oppervlakte
Huurprijsgrens sociale huur tot €916,92 p/m 50 m2 GO
€916,92 tot €1014,13 p/m60 m2
€1014,13 tot €1123,13 p/m70 m2</p> <p>De gemeente Zaanstad zal de landelijk regels met betrekking tot middenhuur volgen.</p> |

46 De koper levert de aangelegde Openbare toegankelijke binnentuin terug aan de gemeente voor beheer en onderhoud. Is de gemeente bereid voor de aanleg te betalen?	Nee, de kosten voor de aanleg van het openbaar gebied zijn voor de Gegadigde.
47 U geeft aan dat 120 parkeerplekken in de openbare ruimte kunnen worden gebruikt als oud voor nieuw. Zijn dat parkeerplekken die volledig toekomen aan de vrije sector koop-/huurwoningen?	Nee, deze zijn bestemd voor bezoekersparkeren woningen en voorzieningen en de sociale huurwoningen.
48 Mag de 10% deelmobiliteit in de openbare ruimte worden opgelost of dient die bebouwd te zijn (binnen het volume)?	Dit moet bebouwd worden opgelost.
49 Bijlage 3 is AFWIJKING van het vigerende beleid (staat bovenaan de pagina), niet duidelijk welk programma dit betreft aangezien de bestaande 32 sociale huurwoningen als enige huurwoningen zijn opgenomen en dus is het onduidelijk welke normen er nu moeten worden aangehouden. Graag ontvangen we de parkeernormen voor de middenhuur en vrije sector huur en koopwoningen. Kan dit overzicht worden toegestuurd?	De meest recente normen van CROW-publicatie 381 (minimum) zijn van toepassing. Deze zijn gehanteerd in de genoemde bijlage. De parkeernormen staan in de genoemde bijlage. Zorgvuldigheidshalve; de 32 sociale huurwoningen die genoemd zijn in de tabel betreffen de nieuw te realiseren sociale huurwoningen. De tabel gaat over de parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan.
50 Het nieuwe parkeerbeleid (ZMP) zal vermoedelijk eind 2024 worden vastgesteld, welke gevolgen heeft dat voor deze tender indien de parkeernormen wijzigen?	Geen, want de gehanteerde normen zijn hetzelfde.
51 Onder 3.5 is aangegeven dat de aanbesteding niet is verdeeld in percelen. Afzonderlijke ontwikkeling en realisatie is vanuit bouwkundig opzicht niet mogelijk. Is het wel mogelijk de te realiseren appartementen gefaseerd te verkopen en dus te bouwen ivm risicospreiding?	In artikel 4.2. van koop-overeenkomst zijn de leveringsvoorwaarden opgenomen waaruit volgt dat er een verkooppercentage behaald moet zijn alvorens tot levering wordt overgegaan. Daarmee is een mechanisme tot bevordering van risico-beperking gegeven. Bouw dient te geschieden in één bouwstroom.
52 Op pagina 28 onder 4.4.6. staat aangegeven dat de reacties van de bezoekers niet rechtstreeks onderdeel zijn van de beoordeling. Op pagina 4 onder 7.1.4. staat de waardering van de buurt voor 10 punten in de beoordeling. Kunt u aangeven wat juist is? Telt de beoordeling van de inwoners van de Jasperflat zwaarder dan overige respondenten?	De beoordelingscommissie reflecteert op de stemming en interpreteert de waardering van de bewoners. Deze reflectie dient als advies voor de beoordelingscommissie, op basis waarvan zij de waardering van de buurt scoren o.b.v. de tabel uit paragraaf 6.3.
53 De desbetreffende opdrachtgever dient de tevredenheidsverklaring te ondertekenen. Wat als de Gegadigde destijds zelf opdrachtgever was?	Eis is gewijzigd, u dient te lezen: Ingediende tevredenheidsverklaringen hoeven niet ondertekend te worden. Indien Gegadigde zelf opdrachtgever was, dan is dit slechts toegestaan indien de verantwoordelijkheid en de inbreng in overwegende mate bij gegadigde lag. Gegadigde dient dit ten genoegen van Aanbestedende dienst aan te tonen. Dit is slechts anders indien gegadigde in onderhavige aanbesteding deelneemt in een samenwerkingsverband met de andere ontwikkelaar.
54 Mogen de projecten die als kerncompetentie/referentie worden ingediend ook zijn ontwikkeld in een samenwerking met een andere ontwikkelaar, corporatie of dergelijke?	Ja, mits partij rol in de samenwerking in relatie tot referentie goed kan aantonen en dit betrekking heeft op kerncompetentie c.q. selectiecriteria.
55 Indien Gegadigde zelf risicodragend ontwikkelt en realiseert wie is dan de opdrachtgever?	Gegadigde.
56 Mag de referentie ook een deelgebied van een grotere gebiedsontwikkeling zijn waarin de oplevering al is gestart langer 5 jaar geleden, maar het deelgebied of laatste deel van de woningen/aanvullend programma is opgeleverd minder dan 5 jaar geleden?	Ja.

57	Bij kerncompetentie 3 wordt gevraagd naar een gebouw inclusief parkeervoorziening in zijn omgeving. Moet het een parkeervoorziening zijn in het gebouw/bouwproject of onderdeel van een grotere ontwikkeling in gebied en niet direct verbonden aan het gebouw van de kerncompetentie?	Kerncompetentie 3 vraagt om een parkeervoorziening in het gebouw/bouwproject.
58	Wie is bij kerncompetentie 5 'participatie' de opdrachtgever?	Gegadigde
59	Bijlage formulier C in het document komt niet overeen met de bijlage C in de aparte documenten. Kunt u aangeven hoe we dit hier moeten lezen?	Zie beantwoording vraag 11.
60	Kunt u aangeven of er ook een maximum aan referenties geldt voor de selectiecriteria net als de maximaal 3 tbv de kerncompetenties? Of mogen we voor de selectiecriteria 7 referenties opvoeren? Zo ja, mogen deze 7 referenties allemaal andere zijn dan de 3 referenties voor de kerncompetenties?	Zie beantwoording vraag 29.
61	Geldt voor de selectiecriteria ook een maximum van 2 pagina's A4 per referentie?	Voor het aantonen van selectiecriteria geldt dat hetzelfde format (maximaal 2 pagina's), zie formulier B.
62	Onduidelijk is hoeveel punten worden toegekend aan de bieding. In het document staat onder 7.1.1 20 punten. In de alinea erboven wordt een maximum van 30 punten aangegeven. Kunt u aangeven welk aantal punten de juiste is?	Zie beantwoording vraag 17.
63	Klopt het dat het minimale bod € 5.500.000 is en het maximale bod € 15.500.000? In de losse bijlage formulier D staat een minimaal bod van € 12.000.000 en een maximaal bod van € 17.000.000	Het minimale bod is €5.500.000 is en het maximale bod €15.500.000
64	Wat wordt in het bijgevoegde formulier D verstaan onder de fictieve meerwaarde van € 40.000?	Er is abusievelijk een verkeerde versie van formulier D bij de selectiedocumenten gevoegd. De juiste versie wordt middels deze nota van inlichtingen geüpdated. Voor een overzicht van de te hanteren formulieren wordt verwezen naar het document '250621 PvZO Bijlage 1 NvI - Overzicht in te dienen stukken selectiefase'.
65	Rekent de gemeente Zaanstad ook precariokosten, zo ja, hoeveel is dat?	Ja, via Zaanstad.nl - Waarom moet ik precariobelasting betalen? - Waarom moet ik precariobelasting betalen? is informatie te vinden over de toepassing van precariobelasting door de gemeente. Inschrijver dient rekening te houden dat op moment van aanvraag de precariobelasting gewijzigd kan zijn.
66	Kunt u aangeven op welke kaart duidelijk staat aangegeven wat Openbaar gebied binnen de locatie is en openbaar gebied buiten de locatie, doch binnen het exploitatiegebied?	Zie beantwoording vraag 24.
67	Wil de gemeente/Rochdale ook nog een overzicht van de indienende partij/ontwikkelaar en namen van eventuele adviseurs of is dat in deze selectiefase niet nodig en zijn enkel de gevraagde formulieren voldoende?	Nee.
68	De akte van levering zal worden verleden binnen twee weken nadat 70% van het woningbouwprogramma is voorverkocht, is dat inclusief de sociale- en middenhuur woningen?	Ja. Zie ook beantwoording vraag 16.

69	Wij gaan er vanuit dat de koopsom tbv Rochdale van minimaal EUR 5.500.5000 en maximaal EUR 15.500.000 op moment van levering (4.2) zal worden betaald, klopt dat?	In deze vraag worden twee zaken door elkaar gehaald. De koopsom van de grond heeft een minimum van 5.500.000,- en een maximum van 15.500.000,-. Dit wordt bij levering grond betaald. De koopsom van de sociale huurwoningen wordt middels termijnen betaald (zie koop- aanneemovereenkomst).
70	Er zijn sonderingen beschikbaar gesteld voor een kavel uit de buurt. Worden er voor de betreffende kavel nog sonderingen uitgevoerd en beschikbaar gesteld?	Deze gegevens zijn nu niet beschikbaar, maar na gunning treden wij hierover in overleg hoe hier praktisch mee om te gaan.
71	Komt het bouwterrein overeen met de kavel of mag dit, zonder kosten, groter zijn?	In artikel 22 van de koop-ontwikkelovereenkomst zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de realisatie van de ontwikkeling. Daar zal in afstemming met de gemeente afspraken gemaakt moeten worden over de bouwplaats inrichting. Voor tijdelijk gebruik van gemeentegrond is precario verschuldigd. Gemeente werkt bij BLVC-aspecten met een model (bijgevoegd als document '240621 PvZO bijlage Nvl 4 - Modelvoorwaarden BLVC'
72	Zijn er mogelijkheden voor het verlagen van eventuele leges of andere kosten die gepaard gaan met het verkrijgen van de benodigde vergunningen, om de financiële lasten voor het project te verlichten?	Nee.
73	Kan de grond ook in erfpacht worden uitgegeven?	Nee, de grond wordt door de opdrachtgever in volle eigendom uitgegeven.
74	Wat zijn de mogelijkheden voor gemeentelijke subsidie of andere financiële ondersteuning vanuit de gemeente voor projecten die voldoen aan de Paris Proof-eis van biobased materialen, om de bouwkosten te kunnen drukken?	Nee.
75	Opmerkelijk is dat in de aanbestedingsdocumenten geen melding wordt gemaakt van de nabijheid van de projectlocatie tot een N2000-gebied, op minder dan een kilometer afstand. Is dit onderzocht door de gemeente? Zo ja, wat is daar de uitkomst van? En zo ja, welke gevolgen heeft dit voor de realisatie- en gebruiksfase van het gebouw?	Dit is onderzocht en onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Zie bijlage 13 en 14 in het bestemmingsplan.
76	Bij aanbestedingen van projecten in andere gemeenten zien wij regelmatig dat gemeenten een bijdrage per woning verstrekken als inschrijver voldoet aan de duurzaamheidseisen in de vorm van een korting op de grondprijs. Geldt dit ook voor deze aanbesteding?	Nee.
77	Is het bespreekbaar dat de grondprijs wordt herzien bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur?	Nee.
78	Klopt het dat er 2 indienmomenten zijn? 19 juli 2024 (sluitingsdatum indienen aanmelding) en medio december 2024 (beoogde sluitingsdatum)	19 juli sluit de indieningstermijn voor de selectiefase. Medio december 2024 sluit in indieningstermijn voor de geselecteerde partijen in de gunningsfase.
79	Is de maximale grondbieding €15,5 miljoen (uitgangspunt als opgenomen in selectieleidraad) of €17 miljoen (uitgangspunt als opgenomen in formulier D – inschrijfformulier)	Zie beantwoording vraag 63.
80	Is de minimale grondbieding €5,5 miljoen (uitgangspunt als opgenomen in selectieleidraad) of €12 miljoen (uitgangspunt als opgenomen in formulier D – inschrijfformulier)	Zie beantwoording vraag 63.

81 Er bestaat onduidelijkheid over de uitvraag van de verplichte documenten en eventuele op afroep gevraagde documenten. Welke documenten dienen er aangeleverd te worden naast de referenties en formulieren etc.?	Zie beantwoording vraag 30.
82 Er wordt gesproken over een programma, waarbij gebouwd parkeren geïntegreerd dient te worden. De vraag is of er mogelijkheden zijn om dit op een andere wijze op te lossen.	Het bestemmingsplan geldt hierbij als ontwerpkader waarbinnen de vraag opgelost dient te worden.
83 In de leidraad wordt gesproken over een minimale grondaanbieding van € 5.500.000,-. Op het inschrijfformulier staat een basisbieding van minimaal € 12 mln. excl. BTW en max. € 17 mln. excl. BTW. Welk minimumbedrag dient gehanteerd te worden?	Zie beantwoording vraag 63.
84 In paragraaf 1.1 van de Selectie- en Gunningsleidraad wordt gesproken over maximaal 321 nieuwe woningen. In paragraaf 3.2.2 van de Selectie- en Gunningsleidraad wordt gesproken over maximaal 352 woningen, waarvan 320 nieuwbouwwoningen. Welk aantal maximaal te bouwen nieuwbouwwoningen dient aangehouden te worden?	Zie beantwoord op vraag 8.
85 Welk beleid is er ten aanzien van opname van starterswoningen en seniorenwoningen binnen het woonprogramma?	In het Woonbeleid is opgenomen dat we in Zaanstad ook woningen nodig hebben voor starters en senioren. Woningen die specifiek voor deze doelgroepen geschikt zijn, zijn welkom en passen bij de ambitie om de differentiatie in het gebied te vergroten. Omdat in dit project ook een wijkvoorziening en gezondheidszorg voorzien zijn, is een combinatie met (een deel) seniorenwoningen voor de hand liggend.
86 Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonprogramma tussen en binnen de segmenten. Daarbij wordt verwezen naar het vigerend Zaanse woonbeleid als beschreven in H10 van het bestemmingsplan Jasperstraat. In het BP is in H10 echter niets opgenomen over het woonbeleid. Kan de gemeente daarnaast haar toetsingscriteria en bandbreedte voor de woningverdeling en woninggroottes tussen segmenten en binnen segmenten meegeven?	Gemeente Zaanstad heeft in haar woonbeleid geen andere uitgangspunten voor genoemde aspecten dan in eerdere antwoorden (4) is opgenomen mbt het middensegment.
87 Hoe verhouden de referenties voor het aantonen van de Technische Bekwaamheid zich tot de referentieseisen behorend bij de (7) Selectiecriteria? Onduidelijk is wat exact wordt gevraagd voor welk onderdeel en welke beoordelingssystematiek wordt gehanteerd.	De technische bekwaamheid functioneert als een harde uitsluitingsgrond. Vervolgens worden de referenties getoetst op de selectiecriteria zoals omschreven in paragraaf 6.3 en beoordeeld conform paragraaf 6.4.
88 Op pagina 2 van de selectie en gunningsleidraad staat op de ene plek dat de gemeente garant staat voor de afname van 2200m2 voor het Huis van de wijk op een andere plek staat 2230m2. Hoeveel m2 is het?	De gemeente neemt 2230m2 af. Zie document '240621 PvZO Bijlage 2 NvI - Overzicht te realiseren programma'.
89 Op pagina 7 van de selectie en gunningsleidraad staat dat er maximaal 321 woningen worden gerealiseerd, eerder staat 320. Wat is het juiste aantal?	Zie document '240621 PvZO Bijlage 2 NvI - Overzicht te realiseren programma'.

- 90 Op pagina 14 van de selectie en gunningsleidraad wordt gesproken over een minimale grondbieding van €5.500.000. Echter in de bijlage Formulier D-inschrijfformulier wordt gesproken van een basisbieding van minimaal €12 mln excl BTW en maximaal €17 mln excl BTW. Tot slot wordt op pagina 41 van de selectie en gunningsleidraad gesproken over een maximaal grondbod van €15.5 mln. Wat zijn de juiste getallen voor het minimale en maximale bod?
- 91 Als er twee eigenaren zijn van afzonderlijke kavels en wij doen als koper 1 bod, hoe wordt de koopprijs dan onderling verdeeld?
- 92 Op pagina 14 van de selectie en gunningsleidraad staat een van de percelen omschreven als sectie D nummer 2625. Maar moet dit niet D3625 zijn?
- 93 Het pand van Rochdale met de te behouden sociale woningen wordt dat nog opgeknapt door Rochdale en zo ja wanneer is dat het geval?
- 94 Op pagina 20 van de selectie en gunningsleidraad wordt gesproken over het in eigendom voorbehouden van het Huis van de Wijk alsmede de sociale huurwoningen. Wat wordt hiermee bedoeld? Als wij het huis van de Wijk realiseren en de 10% nieuw te bouwen sociale huurwoningen, worden deze na realisatie dan gekocht van ons of zit het anders in elkaar?
- 95 Op pagina 20 van de selectie en gunningsleidraad, maar ook op andere plekken in het document wordt gesproken over de UAV-GC2005. Waarom is er gekozen voor deze modelovereenkomst?
- 96 Op pagina 32 van de selectie en gunningsleidraad wordt gesproken over dat elke referentie voorzien dient te zijn van een ondertekende tevredenheidsverklaring van desbetreffende opdrachtgever. In ons geval zou dat gaan om tevredenheidsverklaringen van diverse gemeentes, klopt het dat dit wordt bedoeld?
- 97 Ook staat op pagina 32 dat de tevredenheidsverklaring opgesteld moet worden volgens het model in Formulier C. Echter op dit formulier staat niet iets over de tevredenheidsverklaring. Wat wordt hier precies bedoeld?
- 98 Op pagina 38 van de selectie en gunningsleidraad wordt gesproken over een maximaal aantal toe te kennen punten voor de bieding, er staat op deze pagina een maximum van 30 en 20 genoemd. Wat is het juiste getal?
- 99 Op pagina 38 en 41 staat dat iedere 500.000 euro boven de minimale grondbieding 1 punt waard is. In de bijlage D staat ook iets over de fictieve meerwaarde over een middeldure huurwoningen boven de 175 met een maximum van €2mln excl BTW. Wat is uitgangspunt ten aanzien van de puntentelling bij het doen van een hoger bod ten opzichte van het minimum bedrag?
- Zie beantwoording vraag 63.
- De koper doet een bod; Gemeente en Rochdale hebben hierover afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst.
- Correct, dit moet D3625 zijn.
- Er zijn op dit moment geen plannen om dit pand grootschalig aan te pakken.
- Gemeente Zaanstad neemt na realisatie het Huis van de Wijk af en Rochdale neemt de huurwoningen af.
- De UAV-GC 2005 is passend voor een project als het onderhavige, waar voor Aanbestedende dienst het belang ligt bij verkrijging van gereed vastgoed dat deel uitmaakt van een groter geheel, voor welk groter geheel Aanbestedende dienst uiteindelijk geen verantwoordelijkheid draagt.
- Zie beantwoording vraag 53.
- Zie beantwoording vraag 53 en 96.
- Zie beantwoording vraag 62.
- Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat iedere €500.000 boven de minimale grondbieding 1 punt waard is. De fictieve meerwaarde is abusievelijk in het formulier terecht gekomen.

100	Op pagina 39+40 wordt gesproken over het toekennen van 40 punten voor het ontwerp en de visie en 10 punten voor waardering van de buurt. Op pagina 41 staat dat er voor visie en ontwerp 50 punten kunnen worden behaald en dat daarnaast nog 10 punten voor het onderdeel 'waardering door de buurt' van toepassing is. Wat is nu het uitgangspunt ten aanzien van deze puntentelling?	Zie beantwoording vraag 17.
101	Op pagina 20 van de selectie en gunningsleidraad wordt gesproken over een bouwplicht. In de concept koop- en ontwikkelovereenkomst pagina 9 staat dat de akte van levering gaat plaatsvinden nadat 70% van de woningen is voorverkocht, maar op pagina 24 staat dat er na 4 weken waarop sprake is van een onherroepelijk omgevingsvergunning de koper moet aanvangen met de realisatie van het project. Hoe verhoudt het een zich tov van het ander?	Zoals artikel 4.2 bepaalt dient de levering "uiterlijk voorafgaand aan de aanvang van de bouw" plaats te vinden. De bouwplicht dicteert dat moment, mitsdien het voorverkooppercentage daaraan ondergeschikt is, Mocht het voorverkooppercentage niet zijn gehaald, dan dient toch aan het verlijden van de akte te worden meegewerkt.
102	Kan een parkeervoorziening mogelijk ook gebouwd worden op maaiveld? In concept koop- en ontwikkelovereenkomst pagina 19 staat van wel, maar op pagina 15,16 van de selectie en gunningsleidraad staat dat het gebouwd en onderdeel van het gebouw moet zijn. Is een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld ook mogelijk of alleen geheel ondergronds of halfondergronds?	Aanbestedende dienst acht het voorstelbaar dat een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld, als onderdeel van/in het gebouw en conform het BKP onderdeel is van de indiening. Hiervoor geldt geen verplichting voor ondergronds of halfverdiept. Hierbij zijn de kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld als onderdeel van / in het gebouw en conform het BKP is mogelijk, (dus niet verplicht ondergronds of half verdiept). Het e.e.a. met inachtneming van het bestemmingsplan.
103	Op pagina 4 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst staat dat vervangende nieuwbouw elders zal moeten plaatsvinden. Maar dat is toch op de Locatie zelf? Wat is precies de omschrijving van de locatie, is het mogelijk een locatietekening aan de tenderstukken toe te voegen?	Zie paragraaf 3.1.3 in de aanbestedingsleidraad en '240621 PvZO Bijlage 3 - Kadastrale Kaart'
104	Op pagina 6 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst staat de locatie omschreven als het Exploitatiegebied van het Omgevingsplan, is het mogelijk dit in een kaart aan te geven? Dit roept bij ons allerlei vragen op.	Zie antwoord op vraag 24.
105	Op pagina 9 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst staat als verkopende partij de ene keer gemeente en Rochdale als 1 partij genoemd en verderop los van elkaar. Hoe zal de verkoop nu geschieden?	De Gemeente en Rochdale worden voor de overeenkomst gezamenlijk als Verkoper aangemerkt c.q. gedefinieerd, hetgeen een juridische samenwerking impliceert. Daar waar genoemde partijen separaat worden genoemd, betreft dit handelingen die alleen de genoemde partij kan verrichten, zoals de verkoop en levering van onderscheiden eigendom.
106	Op pagina 9 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst staat dat de gemeente het perceel sectie D, nummer 6551 verkoopt aan koper. In onze ogen wordt maar een deel van nummer 6551 verkocht, klopt dat?	Zie antwoord op vraag 24,
107	Op pagina 10 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 5.3, klopt het wel dat Rochdale in de BTW sfeer van ons dient af te nemen? BTW is voor Rochdale niet aftrekbaar dus kostenpost. Realisatie op eigen grond bespaart haar 21% BTW over de koopsom.	Ja, dit klopt. Rochdale verkoopt zijn grond middels deze tender. Doordat de ontwikkeling niet op eigen grond van Rochdale plaats vindt, is de aankoop van de woningen btw belast.

108	Is het misschien een idee op pagina 10 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst om artikel 5.3 te vervangen door: <i>5.3 Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.</i> <i>5.4 Het Verkochte kwalificeert ten tijde van de levering als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het Verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen. Ter zake van de levering van het Verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, onder a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege omzetbelasting verschuldigd. De verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van Koper en is niet in de koopprijs begrepen. Verkoper zal aan Koper tijdig voorafgaand aan het verlijden van de leveringsakte een factuur aan Koper uitreiken die voldoet aan de vereisten die de Wet op de omzetbelasting 1968 daaraan stelt.</i>	Aanbestedende dienst wil dit in overweging nemen. Wel verneemt Aanbestedende dienst, nog graag waarom de bedoelde bepaling gewenst is en de door Aanbestedende gehanteerde tekst onvoldoende zou zijn.
109	Op pagina 13 artikel 8.3 wordt gesproken over het verwijderen van heipalen. Echter in de selectie en gunningsleidraad staat dat ze niet worden verwijderd maar afgeknipt. Wat is nu juist?	De heipalen worden afgeknipt tot 1,5 m diep vanaf maaiveld. De bestaande palen worden ingemeten. Deze informatie wordt na afronding sloop aangeleverd.
110	Op pagina 14 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst staat dat funderingen, dus ook heipalen, worden verwijderd als die de realisatie van het project belemmeren. Let op; in de grond achterblijvende restanten mogen niet gebruikt worden tbv fundering nieuwbouw. Is het mogelijk alle heipalen te verwijderen?	Zie beantwoording vraag 109.
111	Op pagina 15 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst wordt voor bodemverontreiniging verwezen naar onderzoeksrapporten of dit wel of niet van toepassing is. Echter in artikel 8.3 sub d is grond geschikt op grond van in artikel vermeld rapport. Is de bodem nu wel of niet verontreinigd en dient de koper de verkoper te vrijwaren van schade bij eventuele verontreiniging?	De bodemgeschiktheid van het verkochte is blijkens de rapportages geschikt voor het beoogd gebruik. Voor wat betreft milieukundige toestand van het verkochte doet de verkoper op grond van artikel 11 mededelingen (in het kader van haar mededelingsplicht) over haar bekendheid met de milieukundige toestand. Als het toch anders blijkt kan Opdrachtgever daarop niet aangesproken worden.
112	Op pagina 15 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 12.1 dient de koper de erfgoedwet in acht te nemen. Is er al archeologisch onderzoek gedaan en zo ja wat zijn de uitkomsten?	Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan.
113	Op pagina 16 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 13.2 wordt gesproken over op het Verkochte de bevindende opstallen. Dit is toch niet van toepassing omdat wij als koper bouwrijpe grond kopen?	Dat klopt.
114	Op pagina 21 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 20.7 staat dat de levering van de appartementsrechten aan gemeente respectievelijk Rochdale plaats vindt na het verlijden van de akte van splitsing. Klopt het wel dat koper levering kan opschuiven tot einde werk?	Dat klopt.

115 Op pagina 22 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 21.9 staat dat Koper voor zijn rekening en risico de aanleg cq verlegging van kabels/Leidingen moet doen. Maar hoe staat dit in verhouding tot het afnemen van bouwrijpe grond dan zijn de kabels en leidingen toch al verlegd voor rekening van verkoper?

Aanbestedende dienst levert bouwrijpe grond, waarna Gegadigde Zelf de aansluitingen verzorgd. Zie hiervoor artikel 21 in Koop en ontwikkelovereenkomst PvZO.

116 Op pagina 23 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 21.14 staat dat koper een CAR verzekering moet afsluiten. Zou dat in ons geval ook mogen lopen via de door ons aan te stellen aannemer?

Ja.

117 Op pagina 25 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 21.20 zou het ons goed lijken onderstaande tekst op te nemen, is dat een goed idee?

Opdrachtgever staat open voor suggesties met betrekking tot fiscaalrechtelijk aanvaardbare optimalisaties met betrekking tot de overdracht van het openbaar gebied.

Bij de overdracht van het Openbaar gebied door Koper aan Gemeente wordt een beroep gedaan op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. Gemeente verklaart in dit kader dat zij het Openbaar gebied volledig zal (gaan) gebruiken voor compensatiegerechtigde doeleinden en dat zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW-compensatiefonds zou hebben in het geval de overdracht van het Openbaar gebied, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen. De levering van de in dit artikel bedoelde grond zal plaatsvinden bij oplevering van de grond, maar uiterlijk binnen 2 jaar na ingebruikname van het Openbaar gebied. Gemeente is gehouden mee te werken aan bedoelde levering op straffe van betaling aan Koper van de door Koper als gevolg van te late levering te lijden (fiscale) schade.

118 Op pagina 31 van de concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst artikel 34.2 staat in onze ogen een zin "Koper dient schriftelijk... worden gemotiveerd" die thuishoort bij artikel 34.1, klopt dat?

Dat klopt. De overeenkomst wordt hierop aangepast.

119 Waarom is juist op deze locatie in Poelenburg voor een sloop-nieuwbouw opgave gekozen?

De Spaghettiflat is zeer verouderd en in een slechte technische staat. Naast de ontwikkeling die hier gaat plaatsvinden zijn er meerdere projecten rondom die de buurt ruimtelijk moeten versterken, denk aan Poelenburg Oost. Vanuit het PACT Zaandam Oost zullen in de komende jaren meerdere ontwikkelingen in Poelenburg-Peldersveld uitgerold worden.

120 Wat zijn volgens Rochdale en de gemeente goede referenties met betrekking tot de ontwikkeling van een soortgelijke plek?

Hier doen wij geen uitspraak over.

121 Zijn de commerciële voorwaarden van verkoop voor het Huis van de Wijk aan gemeente, alsmede de sociale huurwoningen aan Rochdale al bekend, zo ja wat zijn deze?

Zie beantwoording vraag 2 en 3.

122	Het is de ambitie om doorstroming te faciliteren, en voorrang te verlenen aan huidige bewoners in Poelenburg. a.Hoe werkt dat juridisch en in de praktijk, mag dat? b.Hoe dient dit aangetoond te worden? c.Wie bepaalt of het kapitaalkrachtige bewoners van de wijk zijn, wat zijn de criteria? d.Dienen wij dus woningen te "reserveren" voor deze potentiële kopers en zo ja tot wanneer?	Zie beantwoording vraag 5.
123	Op pagina 14 van het document staat dat Rochdale eigenaar is van perceel D 2625, moet dat niet D 3625 zijn?	Zie beantwoording vraag 92.
124	Nutsvoorzieningen: a.Pagina 14: Trafo huisje dient mogelijk verplaatst te worden. Bedient dit trafo huisje alleen perceel D3625, of ook nog andere percelen? b.Wat is het gecontracteerde/aangesloten vermogen (kW) van het object welke gesloopt gaat worden? c.Is er voldoende capaciteit op stroomnet beschikbaar voor uitbreiding van het aantal woningen d.Idem voor drinkwater?	a. Dit betreft perceel D3625. b/c. Zie hiervoor beantwoording vraag 34. d. Dit is aan de ontwikkelaar.
125	Planning selectiefase: er zijn 2 bezwaar periodes opgenomen, 1 na de voorlopige selectie en 1 na de bekendmaking. Hoe moeten wij dit zien?	Na bekendmaking van van de definitieve selectie (16 sept 2024) is er de mogelijkheid om hier bezwaar op aan te tekenen binnen de bezwaartermijn van 7 kalenderdagen (tot 23 september 2024).
126	Inzake de referenties technische bekwaamheid voor de kerncompetentie 3: a.Wat is beeldbepalend? b.Waarom is de parkeervoorziening belangrijk bij de beeldbepalende kerncompetentie? De parkeervoorziening komt in kerncompetentie 1 al terug, en is over het algemeen niet het element dat waarde toevoegt aan de eis 'beeldbepalend'.	a. Dat is aan gegadigde om te bepalen b. Het gaat om de integraliteit van de kerncompetentie
127	Formulieren: de formulieren (A, B en C) in de leidraad zijn anders dan de formulieren (A, B, C en D) die separaat zijn aangeleverd. Welke formulieren moeten aangehouden worden?	Zie beantwoording vraag 30.
128	Referenties: Begrijpen wij goed dat: a.Dat er een maximum van 3 referenties aangeleverd mogen worden? b.Deze 3 referenties de 5 gestelde kerncompetities moeten omvatten (dus dat er minstens 1 referentie nodig is die aan meerdere kerncompetenties dient te voldoen)? c.Deze 3 referenties beoordeeld worden op de 7 gestelde selectiecriteria (dus dat er een referentie op meerdere selectiecriteria wordt getoetst)? d.Dat voor iedere selectiecriteria afzonderlijk maximaal 10 punten te behalen is (dus voor de referenties in totaal maximaal 70 punten behaald kan worden)?	a, b, c, zie beantwoording vraag 29 d. zie beantwoording vraag 17.

129 Koop- en ontwikkelovereenkomst

Zie beantwoording vraag 101.

2.Levering/start bouw: spreken artikel 4.2 en 22.3 elkaar niet tegen (levering heeft andere voorwaarden dan start bouw)?

a.Artikel 4.2: Levering binnen 2 weken nadat 1. Omgevingsvergunning onherroepelijk is en 2. locatie bouwrijp (verantwoording gemeente) en 3. 70% woningprogramma is voorverkocht.

b.Artikel 22.3: Start bouw binnen 4 weken na onherroepelijke Omgevingsvergunning.
