

## Nota van Inlichtingen - 3

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Ontvangen op	Beantwoord op
1	2.2.5 Duurzaamheid	<p>We moeten beschikken over een ISO 14001 of EMAS certificaat of moeten aangeven hoe duurzaamheid in de bedrijfsvoering is opgenomen.</p> <p>Is een kort en bondige toelichting op de wijze waarop duurzaamheid in de bedrijfsvoering is opgenomen voldoende? Wij denken aan 1 of 2 alinea's met 4 tot 8 regels tekst.</p>	<p>Voorzover uit de korte en bondige toelichting voor de gemeente duidelijk blijkt op welke wijze duurzaamheid in uw bedrijfsvoering is opgenomen dan is dit voldoende. Het vermelden van certificaten kan daarbij behulpzaam zijn.</p> <p>In de aanbestedingsfase zullen eisen gesteld worden t.a.v. energiebesparing en klimaatadaptatie.</p>	3-9-2024	9-9-2024
2	3.3 Essay	<p>Worden er vanuit de gemeente aanvullende of minimale eisen gesteld aan duurzaamheid en circulariteit?</p>	<p>In de aanbestedingsfase zullen eisen gesteld worden t.a.v. energiebesparing en klimaatadaptatie.</p>	3-9-2024	9-9-2024
3	3.3 Essay	<p>Kunt u meer informatie beschikbaar stellen ten aanzien van het kavelpaspoort, bouwvelop of andere beleidsstukken van de gemeente die relevant zijn voor de ontwikkeling van het woongebouw?</p>	<p>Deze informatie zal in de inschrijvingsfase beschikbaar worden gesteld aan de geselecteerde inschrijvers.</p>	3-9-2024	9-9-2024
4	3.3 Essay	<p>Is de bouwvelop en/of plangrens digitaal beschikbaar op dg formaat?</p>	<p>Deze zullen in de inschrijvingsfase beschikbaar worden gesteld aan de geselecteerde inschrijvers.</p>	3-9-2024	9-9-2024
5	3.1 Gunningscriteria (concept gunningsleidraad)	<p>Het grondbod dient minimaal 1.3 miljoen euro te bedragen. Op welke wijze wordt een hoger grondbod beoordeeld in de gunningscriteria?</p>	<p>Voor het grondbod geldt dat deze aan het minimale grondbod dient te voldoen. Een hoger grondbod is uiteraard welkom maar zal niet mee wegen in de beoordeling.</p>	3-9-2024	9-9-2024
6	Referenties	<p>De aanvullende 3 gestelde eisen voor de referentie zijn erg veel eisen die in één enkele referentie verwacht worden, wat voor de inschrijvers bijna niet mogelijk is om aan te voldoen. Als aanbestedende dienst loopt u hierdoor het risico te weinig of ongedige inschrijvingen te ontvangen. Wij vragen u dan ook om met meerdere referenties deze eisen aan te mogen tonen, zodat alle inschrijvers voldoende kunnen bewijzen ervaring te hebben met vergelijkbare opgaven, bijvoorbeeld dat ervaring met nabuurschap in een referentie voor komt met grondgebonden woningen (1e kerncompetentie), dat de 2e gestelde eis alleen van toepassing is voor kerncompetentie 3 omdat deze daar al gesteld wordt. Indien dit voorstel niet mogelijk is verzoeken wij u de reden hiervan te motiveren.</p>	<p>Als basis geldt dat elke referentie niet ouder dan 10 jaar is op het moment van indienen van deze Aanmeldingen.</p> <p>De eisen voor wat betreft minimaal 20 appartementen en die voor minimaal 50% risicodragend gelden alleen voor kerncompetentie 3.</p>	10-9-2024	16-9-2024
7	Selectieleidraad pagina 11 3.2 Referenties	<p>Wij denken met drie verschillende referenties te kunnen voldoen aan de gevraagde drie kerncompetenties nl.:</p> <p>a. Ervaring met het realiseren van Woonconcepten met toekomstige bewoners (projectmanagement).</p> <p>b. Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van woongebouwen met omwonenden en andere belanghebbenden (stakholdermanagement).</p> <p>c. Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van appartementengebouwen van minimaal 20 woningen.</p> <p>Onder 3.2 stelt u enerzijds als geschiktheidseis dat per kerncompetentie over minimaal één referentie wordt beschikt. Hieraan kunnen wij dus voldoen. Echter vervolgens stelt u dat elk van de referenties aan de volgende eisen moet voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Referentie is niet ouder dan 10 jaar op het moment van indiening van deze Aanmelding. Opm: Dit zou voor ons geen probleem zijn.</li> <li>•Referentie omvat minimaal 20 appartementen. Opm: Hier stelt u dat dit alleen is voor kerncompetentie 3 wat tegenstrijdig is met zoals eerder gesteld dat elk van de referenties hieraan dient te voldoen.</li> <li>•Uw organisatie was voor minimaal 50% risicodragend. Opm: Dit zou wat ons betreft alleen voor kerncompetentie 3 van toepassing zijn wat tegenstrijdig is met zoals eerder gesteld dat elk van de referenties hieraan dient te voldoen.</li> </ul>			
8	Selectieleidraad pagina 9 2.2.5 Duurzaamheid	<p>Graag ontvangen wij een verduidelijking wat nu precies aan te houden.</p> <p>Wij beschikken (nog) niet over een ISO 14001 of EMAS certificaat. Waaraan dient de beschrijving te voldoen van hoe duurzaamheid in onze bedrijfsvoering is opgenomen?</p>	<p>Zie het antwoord op de vorige vraag.</p> <p>De beschrijving moet een goed en realistisch beeld geven van de duurzaamheid van uw bedrijfsvoering. Als dit gelijkwaardig is aan ISO 14001 of EMAS kunt u dat ook vermelden. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 1.</p>	11-9-2024	16-9-2024

## Nota van Inlichtingen - 3

9	Selectieleidraad pagina 7 1.6 Planning	Gegadigden ontvangen op 24 september de nota van inlichtingen aanmeldfase. Het indienen van de documenten voor de aanmeldfase dient uiterlijk op 10 oktober voor 9:00 uur te gebeuren. Dit is best een kort tijdsbestek van iets meer dan twee weken. Kan deze periode met één week worden verlengd?	Wij zien geen noodzaak om de planning aan te passen. In de planning is redelijk ruim gerekend met alle termijnen. Het streven van de gemeente is om de antwoorden op de gestelde vragen tussentijds al te publiceren en daarmee ook zo snel mogelijk na 17 september de definitieve NvI te publiceren dat er voldoende ruimte is om uw aanmelding af te ronden. De planning wordt daarmee nu niet aangepast.	11-9-2024	16-9-2024
10	Selectieleidraad pagina 6 1.2 Aanbestedende dienst	U beschrijft onder 1.2 dat de gemeente bij haar inkopen kijkt naar haar beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid, innovatie, sociaal return en toegankelijkheid voor het midden- en kleinbedrijf (MKB). Wordt er bedoeld met "toegankelijkheid voor het midden- en kleinbedrijf" dat lokale bedrijven/inschrijvers mogelijk een voorkeurspositie genieten t.o.v. bedrijven buiten de gemeente Houten? Er staan uitnamen prijzen genoemd voor de sociale huurwoningen en de midden huurwoningen. Er is geen prijspeildatum vermeld. Zijn de genoemde prijzen vast of kunnen deze worden geïndexeerd?	Nee met toegankelijkheid voor het midden- en kleinbedrijf wordt bedoeld dat we alle bij alle opdrachten onderzoeken of de opdracht zo opgesteld kan worden dat ook het MKB voldoende toegang tot de opdracht heeft. Dit zou kunnen betekenen dat een opdracht in meerdere percelen wordt verdeeld om daarmee de toegang voor het MKB te vergroten.	11-9-2024	16-9-2024
11	Gunningsleidraad 2.2.8 Eisen t.a.v. financiën	Kunt u aangeven wanneer de koopsom van de grond dient te worden voldaan. Bijvoorbeeld bij het verlenen van de onherroepelijke vergunning of bij het bereiken van een 70% voorverkoopnorm.	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de genoemde prijzen vast zijn en niet meer geïndexeerd worden.	11-9-2024	16-9-2024
12	Selectieleidraad pagina 7 1.8 Minimale grondverkoopprijs	In de globale planning die is opgenomen in de selectieleidraad staat dat de indiening van de inschrijving in de eerste week na de kerstvakantie is gepland. Is het mogelijk om de indieningsdatum iets op te schuiven naar bijvoorbeeld week 5?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase bekend gemaakt worden. Te verwachten is dat bij het sluiten van de grondverkoopovereenkomst 10% van de koopprijs moet worden betaald. Een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal de grondverkoop notarieel worden gepasseerd en moet de resterende 90% van de koopsom worden betaald.	11-9-2024	16-9-2024
13	Indieningsdatum inschrijvingsfase	Op bladzijde 15 van de concept gunningsleidraad wordt een uitnameprijs vermeld voor de huurwoningen door WoonIn. Is het prijspeil 2024 en met welke index worden deze uitnameprijzen geïndexeerd?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de planning nog verbeterd wordt.	13-9-2024	23-9-2024
14	Woningprogramma	In de concept gunningsleidraad op bladzijde 13 wordt gesproken over BGO. Wordt hiermee GBO of BVO bedoeld conform NEN 2580?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de minimale GBO's volgens NEN 2580 zijn.	13-9-2024	23-9-2024
15	Woningbouwprogramma	In de concept gunningsleidraad op bladzijde 13 wordt een circa oppervlakte vermeld. Dient dit gelezen te worden als minimum oppervlakte?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de minimale GBO's volgens NEN 2580 zijn.	13-9-2024	23-9-2024
16	Woningbouwprogramma	Wordt een hogere grondbieding dan de minimale bieding beter beoordeeld?	Nee, Hoewel een hoger grondbod welkom is zal het bij de beoordeling niet hoger scoren.	16-9-2024	23-9-2024
17	Concept Gunningsleidraad - Koopsom	Een levering van bebouwde grond kan een fiscaal voordeel opleveren. Dit leidt tot een hogere grondwaarde voor gemeente, danwel een groter bouwbudget voor de kwaliteit van het gebouw. Bent u bereid de grond fiscaal vriendelijk te leveren inclusief bebouwing, in plaats van deze te slopen voorafgaand aan levering? Dit kan in uw eigen voordeel zijn.	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de gemenete ook bereid is bebouwde grond te leveren.	16-9-2024	23-9-2024
18	Concept Gunningsleidraad - Fiscaliteit	Kan de beoogde ontwikkeling o.b.v. het vigerende omgevingsplan met een OPA vergund worden, of is het noodzakelijk een BOPA procedure te volgen?	De omgevingsvergunning kan door het College verleend worden en kan via een OPA procedure verleend worden.	16-9-2024	23-9-2024
19	Concept Gunningsleidraad - RO	Kunt u iets zeggen over de maximale footprint van het te ontwikkelen gebouw? Kunt u overige eisen alvast met ons delen?	Het gebouw moet in zijn omgeving passen en moet de belangen van de omwonenden respecteren. Dat betekent vaak dat gevelrooilijnen gerespecteerd worden of alleen met goede kwaliteitsargumenten overschreden worden.	16-9-2024	23-9-2024
20	Concept Gunningsleidraad - Bouwvelop	Mag de volledige parkeerbehoefte bovengronds worden gerealiseerd, of is een gebouwde parkeervoorziening een eis/wens van gemeente? Hoeveel parkeerplaatsen moeten/mogen op het eigen terrein gerealiseerd worden?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat het plan moet voldoen aan de notitie Houten Parkeernormen 2021. Het parkeren moet in het plan gebied worden opgelost. Ondergrondsparkeren is geen verplichting maar kan een plan wel beter maken.	16-9-2024	23-9-2024
21	Concept Gunningsleidraad - Parkeren	Kan de planlocatie worden afgenomen bij onherroepelijke OPA/BOPA? Of heeft gemeente andere eisen t.a.v. het moment van grondafname?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de plan locatie moet worden afgenomen 1 maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.	16-9-2024	23-9-2024
22	Concept Gunningsleidraad - Leveringsdatum	Ontwikkelaars oefenen géén beschermd 'beroep' uit, zoals bijv. architecten, constructeurs en notarissen. Zodoende is het niet mogelijk een inschrijving te overleggen in een beroepsregister. Wilt u deze eis s.v.p. laten vervallen?	De eis is: U bent ingeschreven in het nationale beroeps- of handelsregister. Dit kan dus ook de inschrijving in de Kamer van Koophandel zijn. Deze eis blijft derhalve staan.	16-9-2024	23-9-2024
23	Selectieleidraad - Paragraaf 2.2 Beroepsregister				

## Nota van Inlichtingen - 3

24	Selectieleidraad Paragraaf 1.7 Zorgzaam woonconcept	Hoe dient een 'zorgzaam woonconcept' geïnterpreteerd te worden? Is dit een bijzonder vorm van bijv. extramurale zorg, of mag de ontwikkelaar daar zelf een (vrije) invulling aan geven?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de aanbieder daar zelf invulling aan kan geven, het moet geen formele zorginstelling worden maar in de aanbidding moet duidelijk gemaakt worden hoe voor de nieuwe kopers/huurders een vorm van organisatie wordt neergezet die nabuurschap en omzien naar elkaar door dezelfde kopers/huurders faciliteert en organiseert.	16-9-2024	23-9-2024
25	Selectieleidraad - Paragraaf 3.2 Ontwikkeling vs. aanneming	Is het voldoende als het project door Gegadigde is ontwikkeld en voor rekening en risico van Gegadigde is gerealiseerd door een derde aannemer, of is het noodzakelijk dat Gegadigde zowel ontwikkelaar als hoofdaannemer van het werk is geweest?	De referentie moet betrekking hebben op een project waarbij de gegadigde de rol van ontwikkelaar en/of ontwikkelaar/bouwer heeft en daarbij voor tenminste 50% risicodragend is geweest voor alle kosten n inkomsten.	16-9-2024	23-9-2024
26	Selectieleidraad - Paragraaf 3.2 Opdrachtwaarde	Hoe dient 'waarde van het project' geïnterpreteerd te worden? Bouwomzet, ontwikkelomzet of anders? ?	De waarde van het project heeft betrekking op de ontwikkelomzet.	16-9-2024	23-9-2024
27	Selectieleidraad - Paragraaf 3.2 Referenties	Is het noodzakelijk dat referenties zijn opgeleverd? Is het eventueel ook voldoende als er een omgevingsvergunning is afgegeven c.q. het project in aanbouw is?	Het referentie project moet zijn opgeleverd en in gebruik genomen zijn.	16-9-2024	23-9-2024
28	CONCEPT Gunningsleidraad - 2.2.2 Eisen ten aanzien van Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte	In het concept gunningsleidraad wordt aangegeven dat de woningen en gemeenschappelijke ruimtes WMO-proof en levensloopbestendig moeten zijn. Wat wordt precies bedoeld met WMO-proof?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat WMO-proof o.a. omvat een drempelloos gebouw en woningen en dat alle appartementen rollator toegankelijk moeten zijn wat weer eisen stelt aan omvang van slaapkamers en sanitair.	16-9-2024	23-9-2024
29	CONCEPT Gunningsleidraad - 2.2.8 Eisen ten aanzien van de financiën	Wordt het omliggende openbare gebied dat bij het plan hoort na de oplevering overgedragen aan de gemeente?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de omliggende openbare ruimte en het parkeerterrein om niet overgedragen moeten worden aan de gemeente.	16-9-2024	23-9-2024
30	CONCEPT Gunningsleidraad - 2.2.6. Eisen ten aanzien van verkeer en parkeren	In de gunningsleidraad wordt er verwezen naar Bijlage 12 - Nota Parkeernormen van juli 2021 Houten. Wilt u de parkeernota met ons delen?	Deze zal aan de stukken worden toegevoegd in de inschrijvingsfase. De nota is terug te vinden via <a href="http://www.houten.nl">www.houten.nl</a>	16-9-2024	23-9-2024
31	Selectieleidraad - 1.7 Korte omschrijving	Hoe ziet u de doelgroep 55+ binnen uw organisatie, aangezien deze groep ook ouders met thuiswonende kinderen kan omvatten? Welke specifieke kenmerken en behoeften associeert u met deze diverse groep?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de doelgroep ouderen zijn uit de omgeving van het plangebied en uit Houten en dat dat vooral 55+ ers zijn zonder thuis wonende kinderen.	16-9-2024	23-9-2024
32	Gunningsfase	Begrijpen we het correct dat er in de gunningsfase geen schetsontwerp wordt gevraagd, en dat we dus niet beoordeeld zullen worden op stedenbouw, architectuur, duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat er nog geen ontwerp bij de aanbidding gevraagd hoeft te worden. Wel moet er een beschrijving van het plan worden geleverd waarbij aangegeven wordt hoe het voorgestelde programma binnen gestelde eisen gerealiseerd kan worden. Het ontwerp moet binnen het plangebied en de omgeving passen en met participatie van de omwonenden tot stand komen.	17-9-2024	23-9-2024
33	Parkeernorm	Is een reductie op de parkeernorm bespreekbaar bij de inzet van één of meerdere deelauto's.	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat reductie van de parkeernorm mogelijk is door het inzetten van deelauto's Dit effect is echter beperkt.	17-9-2024	23-9-2024
34	Parkeerplaatsen	Moet de ontwikkelaar de bezoekersparkeerplaatsen ook op eigen terrein realiseren?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat bezoekers parkeren binnen het plangebied moet worden opgelost, dat bezoekersparkeerplaatsen vrij toegankelijk moeten zijn en als deze op maaiveld zijn gerealiseerd aan het openbaar gebied moeten worden toegevoegd.	17-9-2024	23-9-2024
35	Parkeernorm	Hoe moet de parkeernorm geïnterpreteerd worden met betrekking tot bezoeker parkeren? Is de parkeernorm van 1,3 voor een kleine sociale woning inclusief 0,3 plaatsen voor bezoeker parkeren?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de parkeernorm moet worden aangehouden, het is mogelijk om voor parkeerplaatsen alleen een ruimte reservering in het plan op te nemen en deze alleen aan te leggen als de praktijk uitwijst dat ze echt nodig zijn.	17-9-2024	23-9-2024
36	Bouwvelop en/of beeldkwaliteitsplan	Er zijn geen bouwvelop en/of beeldkwaliteitsplan bij de tender bijgevoegd. Zijn deze documenten beschikbaar? Zo niet, heeft de ontwikkelaar de vrijheid om het gebouw of de gebouwen naar eigen inzicht te positioneren en zijn eigen architectonische visie te volgen?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de is is dat het plan in zijn omgeving pas en dat daarbij de belangen van de omwonenden worden gerespecteerd. Dit betekent in de regel dat gevelrooilijnen worden aangehouden of alleen worden overschreden als de kwaliteit van het gebouw beter wordt. Maximale hoogte is 3 bouwlagen.	17-9-2024	23-9-2024

## Nota van Inlichtingen - 3

37	Onder 3.2 Selectiecriteria ref nr. 3	Onder 3.2 Referenties nr. 3. Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van appartementenbouw van minimaal 20 woningen. Wij hebben een complex gerealiseerd met 40 wooneenheden met een appartementsrechten, waarbij een parkeergarage is ontwikkeld met woningen geen 20 appartementen In het complex waren was ook een commerciële ruimte , In het plan zaten voornamelijk eengezinswoningen. Voldoet het gebruik van appartementsrechten aan de gestelde criteria van minimaal 20 appartementen?	Nee, het moet echt een gebouw zijn met minimaal 20 separaat verhuurde en/of verkochte appartementen met een eigen adres.	17-9-2024	23-9-2024
38	Onder 3.2 Referenties nr. 3	Wij hebben een plan in CPO ontwikkeld in IJburg waarbij de gemeente Amsterdam middels collectief opdrachtgevers de grond verkocht aan de bouwgroep ( eigenaren) totaal 30 eenheden, alle met appartementsrechten voor een coöperatie als rechtsvorm, wij zijn risicodragend voor eigen uren en in de ontwikkeling, Voldoet het gebruik van 30 appartementsrechten in deze situatie aan de gestelde criteria van 20 appartementen?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de eis wordt dat een CPO in samenwerking met een ontwikkelaar een aanbieding kan doen waarbij de ontwikkelaar minimaal een appartementen gebouw van 20 appartementen heeft gerealiseerd waarbij deze minimaal 50% risicodragend opereerde.	17-9-2024	23-9-2024
39	Algemeen	Op dit moment is er geen stadverwarming in de wij Beverakker, heeft de gemeente plannen om een warmtenet te maken in dit gebied?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de bij de ontwikkeling van het gebouw nog geen stadverwarming of ander collectief verwarmingssysteem beschikbaar is.	17-9-2024	23-9-2024
40	Gasreductie station	Zijn er plannen om het gasreductie station in de toekomst weg te halen?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat dat er geen plannen zijn om het gasreductiestation weg te halen.	17-9-2024	23-9-2024
41	1.1	Is een samenwerking met Woningcorporatie WoonIn uit Houten een vast gegeven? o - In het uiteindelijk plan moet sociale huur en midden huur woningen worden opgenomen. Mogen er ook koopwoningen worden opgenomen in het te vormen plan? o - Wat is het Programma van Eisen (PvE) van WoonIn uit Houten o - Stelt de gemeente de vaste prijzen voor WoonIn vast of volgt dit uit de exploitatie van het plan. o - Wat gebeurt er wanneer de opgenomen vaste prijzen niet corresponderen met de exploitatie van WoonIn?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met Woningbouwcoöperatie Woonin en dat de huur woningen aan Woonin geleverd moeten worden. De aangegeven uitnameprijzen voor de huurwoningen zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonin en Gemeente en zijn dus vastgesteld. Het programma van eisen van WoonIn zal bij de stukken worden gevoegd van de inschrijvingen fase.	17-9-2024	23-9-2024
42	1.7	Wat verstaat de gemeente onder bouwrijpe grond?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat het perceel bereikbaar is van de openbare weg, een rioolaansluiting heeft en ontdaan is van alle obstakels m.u.v. heipalen, tot 1.5 meter diepte.	17-9-2024	23-9-2024
43	1.7	Hebben de gesprekspartners Wakkere Akker en De Dassenburg een stem in het plan of zijn het advies gesprekspartners?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de ontwikkelaar het gesprek met deze bewonersgroep moet voeren en hun wensen zo goed mogelijk moet meenemen in de verdere uitwerking van het plan. het plan behoeft geen goedkeuring van deze organisaties.	17-9-2024	23-9-2024
44	1.7	Woningen moeten aantrekkelijk zijn voor senioren (55+)... hoe wordt dit gedefinieerd, er zitten veel verschillen in een aantrekkelijke woning voor 55+.	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de woningen moeten inspelen op de behoefte van senioren die een koop/huurwoning achterlaten en een appartement willen betrekken wat bv. niet te klein is	17-9-2024	23-9-2024
45	1.8	Minimale grondverkoopprijs: wanneer de gemeente moet kiezen tussen hogere grondprijs of beter concept, wat is dan leidend?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat een hoger bod niet meetelt in de beoordeling en dat plannen alleen op het concept, stedenbouwkundige kwaliteit enz. worden beoordeeld.	17-9-2024	23-9-2024
46	1.10	Bewijsstukken in paragraaf .24 benoemd, in de selectieleidraad is geen paragraaf 2.4	Dat is correct. Hier moet gelezen worden Paragraaf 2.3.	17-9-2024	23-9-2024
47	2.2.1	Gedragsverklaringen aanbesteden (GVA) – op moment van inschrijving dient de inschrijver te beschikken over een GVA. Als de inschrijving voor een CPO is, wie dienen dan een GVA aan te leveren?	De GVA is van toepassing op de aannemer, ontwikkelaar en/of andere commerciële partij die wenst in te schrijven. Voor een CPO geldt dat zij alleen voor de ontwikkelaar of aannemer met wie zij samen een inschrijving wensen te doen een GVA aan moeten leveren.	17-9-2024	23-9-2024
48	2.3	Bewijsvoering – als ik het goed lees dienen bewijsstukken bij definitieve gunning overlegt te worden met de gemeente.	U dient de bewijsstukken per omgaande te kunnen aanleveren wanneer de gemeente daarom vraagt. Dit kan overigens, vanuit de onderzoeksplicht van de gemeente, ook voorafgaand aan een definitieve selectie zijn.	17-9-2024	23-9-2024

## Nota van Inlichtingen - 3

49	3.2	Referenties – bij de kerncompetenties vragen jullie naar project- en omgevingsmanagement bij de ontwikkeling en realisatie. Is hier ook van belang het daadwerkelijk beheren of opzetten van een beheersorganisatie voor het woonconcept ook van belang?	Nee, de referentie is niet het feitelijk zelf opzetten van een dergelijke organisatie. Wel moet aangetoond kunnen worden dat de gegadigde ervaring heeft met het opzetten van en het betrokken zijn bij het opzetten van een dergelijke organisatie in welke vorm dan ook. Als gegadigde wel een dergelijke organisatie heeft opgezet zal de referentie bij de beoordeling beter scoren.	17-9-2024	23-9-2024
50	3.2	Algemeen: Op welke wijze dient er aangetoond te worden dat de organisatie 50% risicodragend is?	Bij de betreffende referenties moet de gegadigde aantonen dat zij gedurende de gehele looptijd van het project voor tenminste 50% aansprakelijk/verantwoordelijk was voor alle kosten in inkomsten van het project.	17-9-2024	23-9-2024
51		Parkeren: Is het mogelijk om parkeren op maaiveld in te passen of geldt er een verplichting van een (half)-ondergrondse parkeergarage?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat er geen verplichting is om een parkeergarage in het plan op te nemen.	17-9-2024	23-9-2024
52		Betaalbare woningen: Zijn de minimale vereisten bekend aangaande de betaalbare woningbouw (sociaal en middelduur), waaronder in ieder geval de minimale GBO's/indelingsvereisten en maximale VON-prijs met peildatum heden per type en mogelijk andere reeds bekende vereisten?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat dat de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met Woningbouwcoöperatie Woonin en dat de huur woningen aan Woonin geleverd moeten worden tegen de aangegeven vaste uitname prijs. Daarbij zal een functioneel en technisch programma van eisen worden geleverd waar de betreffende huur woningen aan moeten voldoen.	17-9-2024	23-9-2024
53		Gemeenschappelijke ruimte: Zijn de minimale vereisten bekend aangaande de gemeenschappelijke ruimte, waaronder in ieder geval het minimale GBO, minimaal vereiste voorzieningen en mogelijk andere reeds bekende vereisten?	Dit zal in de definitieve documenten van de inschrijvingsfase duidelijk gemaakt worden, te verwachten is dat de gemeenschappelijke ruimte ca. 80 m2 GBO moet hebben met een eigen sanitair en pantry	17-9-2024	23-9-2024
54		Procedure: Omstreeks 2021 is reeds een tender uitgeschreven voor onderhavig project, zijn er in de tussentijd vergunningen aangevraagd / procedures doorgelopen? Indien ja, zijn er bepaalde uitkomsten die van belang zijn voor de huidige tender?	Nee, Er is geen tender voor dit project uitgeschreven in 2021. er zijn geen vergunningsprocedures o.i.d. doorlopen.	17-9-2024	23-9-2024