

van Inlichtingen - 2

Ref. Nr.	Perceel	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Ontvangen op	Beantwoord op
1	Perceel 1	referentieprojecten	In het selectiedocument wordt gevraagd naar de technische bekwaamheid op kerncompetenties door middel van referentieprojecten. In paragraaf 4.1 wordt gevraagd naar twee referentieprojecten voor twee kerncompetenties. Is het toegestaan om met 1 referentieproject de gevraagde kerncompetenties aan te tonen?	Dit is toegestaan. U dient in de beschrijving van de referentie duidelijk te vermelden op welke wijze de referentie aan de gevraagde kerncompetenties voldoet.	11-4-2025	23-4-2025
2	Perceel 1	Paragraaf 1.6: Planning	In de selectieleidraad is over de indiening van de inschrijffase aangegeven 'volgt bij publicatie Inschrijvingsleidraad.' Onder het kopje Inschrijving op TenderNed zien wij een indieningsdatum van 28-8-2025. Is deze datum definitief en is de gemeente zich ervan bewust dat deze nog valt in de officiële zomervakanties in de regio Midden?	Deze datum is niet definitief. Bij TenderNed is dit een verplicht veld voor de publicatie. Zodra de documenten voor de inschrijffase gereed zijn zal de planning definitief gemaakt worden. Daarbij zullen we zoveel mogelijk rekening houden met vakanties.	14-4-2025	23-4-2025
3	Perceel 1	Algemeen: Netcongestie	Op dit moment spelen er in veel projecten problemen rondom netcongestie. Kan de gemeente garanderen dat er ten behoeve van de beoogde herontwikkeling voldoende netcapaciteit beschikbaar is?	De gemeente heeft van Stedin de toezegging dat er sprake is van voldoende netcapaciteit voor deze ontwikkeling.	14-4-2025	23-4-2025
4	Perceel 1	Paragraaf 4.1: Kerncompetenties	Bij de omschrijving van de indiening van de aanbieding worden 2 kerncompetenties opgesomd. Kunt u bevestigen dat het hier gaat om de 3 kerncompetenties zoals beschreven in paragraaf 3.2.1?	Dat is correct. Helaas is dit in de opsomming niet opgenomen maar u dient voor elke kerncompetentie uw referentie project te benoemen en mee te sturen. Zie in dit verband ook het antwoord op vraag 1.	14-4-2025	23-4-2025
5	Perceel 1	Paragraaf 2.2: Geschiktheidseisen	De geschiktheidseisen zoals geformuleerd in paragraaf 2.2 (GVA, beroepsbevoegdheid, financieel economische draagkracht, technische bekwaamheid) komen niet geheel overeen met de eisen 1 t/m 6 welke zijn opgenomen op TenderNed. Welke zijn leidend?	De eisen 1 t/m 6 op TenderNed zien toe op paragraaf 2.1 van het selectiedocument. Dit zijn uitsluitingseisen en geen geschiktheidseisen.	14-4-2025	23-4-2025
6	Perceel 1	Paragraaf 2.2.2: Aannemersbedrijf	Er wordt aangegeven dat wij moeten voldoen u aan "de wettelijke verplichtingen, verbonden aan de uitoefening van het aannemersbedrijf op het gebied van Grond-, Weg- en Waterbouw." Zoals hiervoor aangegeven willen wij ons als CPO initiatief aanmelden. Wij achten het onwenselijk om ons nu al te verbinden aan een aannemer. Is het akkoord als wij bij de aanmelding verklaren dat wij bij de selectie van een aannemer later in het proces rekening houden met deze eis?	U dient te verklaren dat u bij de uitvoering van de opdracht kunt voldoen aan deze eis.	14-4-2025	23-4-2025
7	Perceel 1	Paragraaf 2.2.1: GVA ingeval van CPO	Wij willen ons als CPO initiatief (vereniging) aanmelden. Wij kunnen zelf niet beschikken over een 'GVA'. Is het akkoord als wij als inschrijver geen GVA overleggen maar uitsluitend een GVA overleggen van de derden waar wij een beroep op doen?	Dat is akkoord.	14-4-2025	23-4-2025
8	Perceel 1	Paragraaf 1.8: Fiscaliteit	Er wordt een bedrag van € 1.600.000,- exclusief BTW genoemd. Volgens de tekst in paragraaf 1.7 wordt het perceel geleverd inclusief het bestaande gebouw. Dat betekent dat de levering niet belast is met BTW maar met overdrachtsbelasting. Kunt u bevestigen dat een levering belast met overdrachtsbelasting het uitgangspunt is?	De levering is inderdaad belast met overdrachtsbelasting.	14-4-2025	23-4-2025
9	Perceel 1	Paragraaf 1.1: Grondprijs	In het selectiedocument wordt een minimale grondprijs van €1,6mln genoemd terwijl in de concept gunningsleidraad een minimale grondprijs van €1,75mln is genoemd. Welke minimale grondprijs is leidend?	Er geldt voor deze opdracht een minimale grondprijs van € 1,6 miljoen exclusief overdrachtsbelasting.	14-4-2025	23-4-2025
10	Perceel 1	Essay paragraaf 3.3	In paragraaf 3.3 worden de voorwaarden beschreven voor het in te dienen essay. Is het toegestaan om de tekst (bestaand uit maximaal 1200 woorden) aan te vullen met beeldmateriaal? Zo ja, volgt er dan een beperking aan de omvang van het essay?	De tekst mag uit maximaal 1200 woorden bestaan. Op welke manier u dit indeelt is aan u. Het is toegestaan om aan de tekst beeldmateriaal toe te voegen dit is ongelimiteerd. Wanneer er in de afbeeldingen tekst is opgenomen (infographics b.v.) dan telt deze tekst wel mee voor het aantal woorden.	14-4-2025	23-4-2025
11	Perceel 1	Vrijstelling CPO's woningprogramma	In het selectiedocument onder paragraaf 1.7 staat omschreven dat CPO's vrijstelling hebben indien het plan kleiner is dan 50 woningen. Geldt deze vrijstelling voor het gehele onder paragraaf 1.7 genoemde voorgeschreven woonprogramma? Hoe moet dit geïnterpreteerd worden? Welke voorschriften vereisen geldt dan vervolgens voor een CPO om van deze vrijstelling gebruik te mogen maken?	Conform artikel 3 van de doelgroepenverordening van de gemeente Houten is een CPO vrijgesteld van de differentiatie eis. Dit betreft het aandeel sociale en/of middenhuur danwel betaalbare koop woningen in een ontwikkeling tot 50 woningen. Om hiervoor in aanmerking te komen dient de gegadigde bij aanmelding aan te tonen als CPO aangemerkt te zijn. Uit artikel 1 lid c volgt de definitie van een CPO: <i>Een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld, collectief aanbesteed en toekomstige bewoners zijn zelf (risicodragend) opdrachtgever alsook initiatieven die voldoen aan de definitie volgend uit artikel 18a van de Woningwet.</i>	14-4-2025	23-4-2025
12	Perceel 1	Minimale grondprijs	In de selectieleidraad is onder 1.8 een minimale grondprijs genoemd van 1.6 mln excl. btw. In de gunningsleidraad staat op pagina 16 onder 3.5.5 een minimaal grondbod genoemd van 1.75 mln. Kunt u aangeven wat het correcte minimale grondbod is?	Er geldt voor deze opdracht een minimale grondprijs van € 1,6 miljoen exclusief overdrachtsbelasting.	14-4-2025	23-4-2025

van Inlichtingen - 2

Ref. Nr.	Perceel	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Ontvangen op	Beantwoord op
13	Perceel 1	Selectieleidraad par. 2.2.5 Duurzaamheid	In de tekst wordt aangegeven dat alternatief aangegeven dient te worden hoe duurzaamheid onderdeel is van de bedrijfsvoering. Kunt u aangeven welke informatie in dat geval wordt verwacht om dit onderdeel voldoende aantoonbaar te maken?	U dient hiertoe een beschrijving op te geven op welke wijze uw organisatie werkt aan een duurzame bedrijfsvoering. Denk daarbij onder meer aan duurzame huisvesting van het bedrijf, toepassing duurzame materialen en productiemiddelen of de duurzaamheid van het eigen materieel. U kunt ook de duurzaamheidskenmerken van de (samenwerkings)keten beschrijven.	14-4-2025	23-4-2025
14	Perceel 1	Selectieleidraad par. 1.1 Planing	Kunnen wij er vanuit gaan dat de grond pas daadwerkelijk geleverd wordt op het moment dat duidelijk is wanneer SCC De Grund daadwerkelijk leeg is?	Dat is correct. Levering en betaling vinden plaats zodra de SCC De Grund daadwerkelijk vrij van huurders is en leegstaat.	14-4-2025	23-4-2025
15	Perceel 1	Selectieleidraad par. 2.2.2 beroepsbevoegdheid	In dit artikel wordt specifiek verwezen naar het uitoefenen van een aannemersbedrijf. Betekent dit dat er altijd een aannemer onderdeel moet zijn van de inschrijving? Of is het ook mogelijk om als (zelfstandig) projectontwikkelaar in te schrijven? Indien het geval hoe ziet u dan irt de gestelde eis?	Deze eis vervalt voor de inschrijving.	14-4-2025	23-4-2025
16	Perceel 1	Gunningsleidraad par. 2.4.5 verkeer en parkeren	Is het vereiste dat alle bewonersplekken in de parkeergarage gerealiseerd worden? Of mag een deel van de bewonersparkeerplekken, indien ruimtelijk in te passen, ook op maaiveld buiten het gebouw gerealiseerd worden?	Ja dit is een vereiste. De buitenruimte mag alleen gebruikt worden voor de ontwikkeling van bezoekersparkeren en niet voor bewonersplekken.	14-4-2025	23-4-2025
17	Perceel 1	CPO	Is het mogelijk om als ontwikkelaar in te schrijven en het project vervolgens als CPO uit te voeren? De CPO (rechtsvorm) wordt dan later opgericht en kan de grond afnemen van de ontwikkelaar. Daarmee is het plan dan vrijgesteld van de eis: 30% sociale huur, 36% betaalbare koop.	Ja het is mogelijk om als ontwikkelaar in te schrijven en het project als CPO uit te voeren. Voorwaarde daarvoor is dat u voor 31 december 2025 als CPO aangemerkt wordt om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling. Wanneer de gunning van de opdracht is gebaseerd op de ontwikkeling middels een CPO kan de gunning bij het uitblijven van de CPO status dus niet meer gedragen worden en zal de gunning door de gemeente op deze grond ingetrokken worden. Wanneer de gunning niet is gebaseerd op de ontwikkeling middels een CPO zal het uitblijven van de CPO status ertoe leiden dat er geen vrijstelling meer gegeven kan worden voor de differentiatie eis uit de doelgroepenverordening. De ontwikkeling zal dan alsnog moeten voldoen aan deze eis.	15-4-2025	23-4-2025
18	Perceel 1	BGO	Bruto gebruiksoppervlak. Wat wordt hier mee bedoeld? BVO of GBO?	Hiermee wordt bedoeld BVO.	15-4-2025	23-4-2025
19	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 14 - Parkeernorm	Is een reductie op de parkeernorm bespreekbaar bij de inzet van één of meerdere deelauto's. Op pagina 14 van de concept gunningsleidraad staat dat er 75% van de parkeernorm gerealiseerd moet worden door eigen auto bezit parkeer plaatsen (niet deel auto's)	Nee, reductie door deelauto's is niet mogelijk. 75% van de parkeernorm moet gerealiseerd worden en 25% moet als ruimte reservering in het plan worden opgenomen. Eigenauto bezit moet in de parkeergarage worden gerealiseerd en bezoekersparkeren op maaiveld in de buiten ruimte.	15-4-2025	23-4-2025
20	Perceel 1	Referentieprojecten	Is het noodzakelijk dat de referentieprojecten volledig zijn opgeleverd, of is het ook voldoende als er een omgevingsvergunning is afgegeven of het project in aanbouw is?	Ja, het referentieproject moet volledig zijn opgeleverd.	15-4-2025	23-4-2025
21	Perceel 1	Waarde project	Voor de referentie-eisen worden NAW-gegevens en de totale waarde van het project gevraagd. Hoe moet de 'waarde van het project' worden geïnterpreteerd? Wordt hiermee volstaan met de totale stichtingskosten (projectomzet)?	U kunt hierbij volstaan met de totale stichtingskosten (projectomzet).	15-4-2025	23-4-2025
22	Perceel 1	Vereisten referentieprojecten	Bij de selectie-indiening worden kerncompetenties aangetoond via referenties. Is het voldoende dat de gegadigde het referentieproject heeft ontwikkeld en het project op eigen risico door een derde aannemer is uitgevoerd, of is het een vereiste dat de gegadigde zowel de ontwikkelaar als de hoofdaannemer van het project is geweest?	Het is voldoende dat de gegadigde het referentieproject heeft ontwikkeld voor eigen risico.	15-4-2025	23-4-2025
23	Perceel 1	Betaling koopsom grond	Kunt u aangeven op welk moment de koopsom van de grond voldaan moet worden? Is dit bijvoorbeeld bij het verlenen van de onherroepelijke omgevingsvergunning?	Bij het sluiten van de grondverkoopovereenkomst dient 10% van de koopsom betaald te worden. De resterende 90% dient bij notariële levering en ingebruikname van de grond betaald te worden.	15-4-2025	23-4-2025
24	Perceel 1	Informatie over bouwenvolp en beeldkwaliteitsplan	In de tender zijn geen documenten zoals een bouwenvolp en/of beeldkwaliteitsplan opgenomen. Zijn deze documenten alsnog beschikbaar voor inzage? Indien niet, heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om het gebouw of de gebouwen volledig naar eigen inzicht te positioneren en een eigen architectonische benadering te volgen?	Het gebouw moet binnen het bouwvlak en binnen de eisen van de gunningsleidraad worden gerealiseerd. Dit betekend o.a. een maximale hoogte van 2.5 lagen met kaplaag en dat het ontwerp moet passen binnen de historische karakter van het Oude Dorp, de wijk waar het gebouw gerealiseerd moet worden. De gemeente Houten heeft geen welstandcommissie.	15-4-2025	23-4-2025

van Inlichtingen - 2

Ref. Nr.	Perceel	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Ontvangen op	Beantwoord op
25	Perceel 1	Parkeernorm senioren	De doelgroep voor dit project betreft senioren, waarvan bekend is dat zij een lager percentage autobezit hebben. De huidige parkeernorm houdt hier geen rekening mee (Nota Parkeernormen Houten, juli 2021). Is het mogelijk om een lagere parkeernorm toe te passen voor deze doelgroep? Zo ja, welke norm zou hierbij gelden, bijvoorbeeld de centrumnorm?	Nee, In Houten is niet aangetoond dat senioren minder auto's bezitten. De parkeermotie Houten 2021 moet worden aangehouden.	15-4-2025	23-4-2025
26	Perceel 1	Nota Parkeernormen, pag 10 - Parkeernorm	Op pagina 10 van de nota Parkeernormen Houten (Verlaging van de parkeereis vanuit betaalbaarheid en/of bereikbaarheid) lezen wij dat het mogelijk is om de parkeereis te verlagen vanuit betaalbaarheid. Is het in dit kader mogelijk om voor middeldure huur dezelfde parkeernorm aan te houden als voor sociale huur?	De betaalbaarheid en bereikbaarheid waar in de nota Parkeernormen Houten naar wordt verwezen ziet niet toe op de betaalbaarheid van de woning. In de parkeernormen wordt gekeken naar de grootte en type woning hieraan dient de ontwikkeling te voldoen.	15-4-2025	23-4-2025
27	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 22, Bijlage - Planschadeonderzoek	Op pagina 22 van het concept-gunningsdocument (bijlage) lezen wij dat er een planschadeonderzoek is uitgevoerd. Kunnen de resultaten van dit onderzoek worden gedeeld?	Bij de gunningsleidraad zal ter informatie een planschade rapport worden aangeleverd. Planschade wordt geheel gedragen door de koper van de grond.	15-4-2025	23-4-2025
28	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 20, par 4.1.1 - Grondbod	Op pagina 20 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 4.1.1 Beoordeling Plan van aanpak) lezen wij dat 30% van de weging aan het groundbod wordt toegekend. Hoe worden de punten voor het groundbod verdeeld tussen de indieningen? Is er bijvoorbeeld een bepaald verband tussen het hoogste en het laagste bod?	In de definitieve gunningsleidraad zal dit nader uitgewerkt worden. Momenteel zijn we nog aan het bestuderen hoe de punten toekenning toegepast moet gaan worden.	15-4-2025	23-4-2025
29	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 20, par 4.1.1. - Schetsontwerp	Om een goed antwoord te geven op de op pagina 20 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 4.1.1 Beoordeling Plan van aanpak) gestelde eisen, dient er een schetsontwerp gemaakt te worden. Hoe ziet de gemeente dit in relatie tot het gunningscriterium 'bouwen met koper/huurders/omwonenden'?	Dit zal in de definitieve gunningsleidraad nader uitgewerkt worden. We zijn hierover nog in overleg om te komen tot de optimale punten verdeling en opzet van de tweede fase. Vooral nog is het uitgangspunt dat er bij de bieding een schets moet worden aangeleverd waaruit een globaal beeld van de ontwikkeling moet blijken.	15-4-2025	23-4-2025
30	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 15, par 2.4.7 - Contractstukken	Op pagina 15 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 2.4.7 Financiën) lezen wij dat de sociale huur verkocht dient te worden aan Woonin. Zijn de uitnameprijs en de contractstukken beschikbaar tijdens de gunningsfase, of dient de ontwikkelaar deze na gunning te verzorgen?	Er zijn hierover geen afspraken gemaakt met Woonin. In de definitieve gunningsleidraad verwachten we hier meer duidelijkheid te verschaffen. Uitgangspunt zal zijn dat de gemeente hierover voor dit project zelf geen afspraken met Woonin maakt.	15-4-2025	23-4-2025
31	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 13, par 2.4.4 - Bouwvlak	Op pagina 13 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 2.4.4 Ruimtelijke inpassing) wordt vermeld dat de lengte en breedte van het bouwvlak maximaal 10% mogen worden overschreden. Geldt deze 10% overschrijding ook voor de footprint van het bouwvlak?	De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwvlak en de mogelijke afwijkingen daarvan. In de definitieve gunningsleidraad verwachten we hier meer duidelijkheid over te verschaffen.	15-4-2025	23-4-2025
32	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 12, par 2.4.1 - Vereiste oppervlakte	Op pagina 12 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 2.4.1 Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte) staat dat de betaalbare koop- en/of middenhuurwoningen ca. 90m ² GO moeten zijn om aan de eisen te voldoen. Dit leidt tot een verkoopprijs die ver onder de marktwaarde ligt. Kan het vereiste oppervlak worden aangepast, bijvoorbeeld naar 65m ² ?	Nee. De betaalbare woningen moeten ook levensloopbestendig zijn en voldoen aan WMO proof. Dit vraagt meer vloeroppervlakte. Voor de betaalbare woningen geldt een bewoningsplicht van 5 jaar en deze dienen 10 jaar lang een betaalbare verkoopprijs behouden. In de definitieve gunningsleidraad zal dit nader uitgewerkt worden.	15-4-2025	23-4-2025
33	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 12, par 2.4.1 - BGO	Op pagina 12 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 2.4.1 Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte) wordt gesproken over BGO. Bedoelt men hiermee GBO of BVO, zoals gedefinieerd conform NEN 2580?	Hiermee wordt bedoeld BVO.	15-4-2025	23-4-2025
34	Perceel 1	Concept-gunningsdocument, pag 9, par 2.1.3 - Doelgroep 55+	Op pagina 9 van het concept-gunningsdocument (paragraaf 2.1.3 Doelgroepen, voor wie is het bestemd) wordt aangegeven dat in dit project senioren mensen zijn van 55 jaar en ouder. 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 doelgroep?	De woningen dienen geschikt te zijn voor senioren en daarvoor levensloopbestendig en WMO proof te zijn. De woningen worden bij voorkeur aan kopers/huurders aangeboden uit de directe omgeving van het plan en aan 55+ ers. Daarna aan kopers uit Houten of daarbuiten.	15-4-2025	23-4-2025
35	Perceel 1	Selectiedocument, pag 9, pag 2.2.1 - Gedragsverklaring Aanbesteden	Op pagina 9 van het selectiedocument (paragraaf 2.2.1 Gedragsverklaring aanbesteden, GVA) wordt vermeld dat de inschrijver bij inschrijving dient te beschikken over een GVA. Indien de inschrijving betreft een CPO, wie dienen dan de GVA aan te leveren?	Indien u inschrijft als CPO dan dient u alleen een GVA in te leveren van eventuele derden waarop u een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen. Zie hiervoor ook vraag 7.	15-4-2025	23-4-2025
36	Perceel 1	Selectiedocument, pag 11, pag 3.2 - Referenties	Op pagina 11 van het selectiedocument (paragraaf 3.2 Referenties) wordt aangegeven dat er per referentie maximaal 2 A4-pagina's aan totale informatie opgenomen mogen worden. Kunnen wij ervan uitgaan dat het hier om enkelzijdige A4-pagina's gaat?	Dat is correct.	15-4-2025	23-4-2025

van Inlichtingen - 2

Ref. Nr.	Perceel	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Ontvangen op	Beantwoord op
37	Perceel 1	Selectiedocument, pag 11,12 en 14 - Kerncompetenties	Op pagina 11 van het selectiedocument (paragraaf 3.1 Inleiding) worden 3 subselectiecriteria in de vorm van kernreferenties genoemd, die verder worden toegelicht op pagina 11 en 12 (paragraaf 3.2.1 Beoordeling referenties). Op pagina 14 (paragraaf 4.1 Indienen aanmelding) wordt enkel gesproken over kerncompetentie 1 en 2. Klopt het dat hier ook kerncompetentie 3 aan toegevoegd moet worden, zodat in totaal 3 kerncompetenties middels de referenties aangetoond moeten worden?	Dat is correct. Zie hiervoor het antwoord op vraag 4.	15-4-2025	23-4-2025
38	Perceel 1	Selectiedocument, pag 7 , par 1.7 - Prijs koopwoning	Op pagina 7 van het selectiedocument (paragraaf 1.7 Korte omschrijving) wordt een prijs van €405.000 (prijspeil 2025) genoemd voor betaalbare koopwoningen, wat gelijk is aan de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. Klopt het dat deze prijs geïndexeerd wordt volgens de betaalbaarheidsgrens van het Rijk? Zo niet, hoe wordt de indexatie dan toegepast?	De v.o.n. prijs van de betaalbare woning is gelijk aan de geldende betaalbaarheidsgrens die het Rijk heeft vastgesteld voor het moment dat de koopovereenkomst gesloten wordt tussen koper van de woning en de ontwikkelaar/bouwer die de grond van de gemeente heeft gekocht.	15-4-2025	23-4-2025
39	Perceel 1	Selectiedocument, pag 7 , par 1.7 - Huurprijs	Op pagina 7 van het selectiedocument (paragraaf 1.7 Korte omschrijving) wordt een huurprijs voor de middenhuur genoemd van €1.138 (prijspeil 2025). Is dit bedrag inclusief de verplichte nieuwbouwopslag?	De maximale huur voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld en is in 2025 € 1.184,83 per maand excl. nieuwbouw toeslag.	15-4-2025	23-4-2025
40	Perceel 1	Selectiedocument, pag 7 , par 1.7 - Bomen	Op pagina 7 van het selectiedocument (paragraaf 1.7 Korte omschrijving) en in het concept-gunningsdocument wordt gesproken over monumentale bomen die behouden moeten blijven. Kunt u een kaart aanleveren waarop de locaties van deze monumentale bomen zijn weergegeven?	Bij de publicatie van de definitieve gunningsleidraad zal een tekening worden aangeleverd met daarin opgenomen de locatie(s) van de te behouden bomen.	15-4-2025	23-4-2025
41	Perceel 1	Selectiedocument, pag 6 , par 1.1 - Grondbod	Op pagina 6 van het selectiedocument (paragraaf 1.1 Inleiding) wordt een minimaal grondbod van €1,6 miljoen genoemd, zonder vermelding van een prijspeil. Klopt onze aanname dat dit bedrag prijsvast is?	Het minimale grondbod van € 1,6 miljoen is een vast bedrag en zal niet worden geïndexeerd.	15-4-2025	23-4-2025
42	Perceel 1	Gunningsdocument, pag 6, par 1.1 en pag 16 par 3.3.5 - Grondbod	Op pagina 6 van het selectiedocument (paragraaf 1.1 Inleiding) wordt een minimaal grondbod genoemd van €1,6 miljoen, terwijl in het concept-gunningsdocument op pagina 16 (paragraaf 3.3.5 Grondbod) een minimaal grondbod van €1,75 miljoen wordt genoemd. Kunnen wij ervan uitgaan dat €1,6 miljoen het minimale grondbod is?	De maximale huur voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld en is in 2025 € 1.184,83 per maand excl. nieuwbouw toeslag.	15-4-2025	23-4-2025
43	Perceel 1	Selectiedocument, pag 6 - Aantal woningen	In paragraaf 1.1 (Inleiding) op pagina 6 van het selectiedocument wordt een minimum van 30 appartementen genoemd. Is er binnen deze opgave ook een maximum aantal woningen vastgesteld?	Nee. Er wordt geen maximum aantal gesteld. Wel geldt er een maximaal bouwvlak en een maximale hoogte van 2,5 lagen met kaplaag. Dit zal in de definitieve gunningsleidraad nader worden uitgewerkt.	15-4-2025	23-4-2025
44	Perceel 1	Vraag 11 en Vraag 17	Tegenstrijdigheid in de beantwoording van de vragen	Geachte gegadigden, Bij nadere beschouwing is gebleken dat onze antwoorden op vraag 11 en 17 een tegenstrijdigheid laten zien voor wat betreft het moment waarop u als partij moet voldoen aan de voorwaarden om als CPO aangemerkt te worden. In de selectiefase is het al of niet voldoen aan de voorwaarden om als CPO aangemerkt te worden nog niet van belang. Enkel wanneer u als CPO aanmeldt als gegadigde en derhalve niet zelfstandig een GVA kunt aanleveren dient u bij de aanmelding reeds aan te tonen dat u als CPO bent ingeschreven. Voor de gunningsfase kan het echter wel van belang zijn. Wanneer u als ontwikkelaar bij de inschrijving gebruik wenst te maken van de status CPO dient u op het moment van inschrijving te voldoen aan alle voorwaarden en dient u dit aan te tonen door de inschrijving.	24-4-2025	25-4-2025