

## Tender 'Flexwoningen locatie Dodenaauweg Kaatsheuvel'

Nota van inlichtingen (2e ronde) - 8 mei 2025

| Ref. Nr. | Vragenronde | Onderwerp               | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 38       | 2           | bezettingsgraadgarantie | Is er sprake van een bezettingsgraad- of huuropbrengstgarantie vanuit de opdrachtgever binnen dit project? Met andere woorden: wordt het risico op (tijdelijke) leegstand en de daaraan verbonden financiële gevolgen gedragen door de opdrachtgever? Zo ja, tot welk percentage van de bezettingsgraad wordt deze garantie afgegeven?                                             | Nee, dit risico wordt niet gedragen door Opdrachtgever. De verantwoordelijkheid voor leegstand ligt bij Opdrachtnemer. Het is aan Opdrachtnemer om bij beëindiging van een huurder dit zo spoedig mogelijk te melden bij Opdrachtgever, zodat er tijdig een nieuwe huurder kan worden aangedragen.                                                                                                                                                                                         |
| 39       | 2           | Onderhoud               | Is het mogelijk om het beheer en onderhoud van het gehele plangebied zelf te organiseren, waarbij ontwikkelaar de budgetten vanuit de gemeente ontvangt?                                                                                                                                                                                                                           | Nee, dit is niet mogelijk. Het beheer en onderhoud van het openbare gebied binnen het plangebied wordt opgenomen binnen het reguliere contract van de Aanbestedende Dienst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 40       | 2           | Aansluiting             | In de NvI1 wordt aangegeven dat er een 3x 80a aansluiting aanwezig is. Hoe ziet de gemeente de omzetting van deze aanwezige verbinding naar huisaansluitingen? Is dit afgestemd met de netbeheerder?                                                                                                                                                                               | De Aanbestedende Dienst is zich er van bewust dat de omzetting tijd kan vergen. Om die reden vinden er momenteel al gesprekken plaats met de netbeheerder en is het project 'flexwonen' erg hoog geprioriteerd. Zodra definitieve gunning heeft plaatsgevonden, is het van belang dat Opdrachtnemer zo spoedig mogelijk het ingediende plan bespreekt met Opdrachtgever, zodat concrete verdere afstemming met en aanmelding bij de netbeheerder nog vóór het zomerreces kan plaatsvinden. |
| 41       | 2           | Aansluiting             | Als vervolg op vraag 33 van NvI1: Wanneer verwacht de netbeheerder de huisaansluitingen uit te kunnen voeren? Is dit moment al definitief ingepland? Indien er tijdens de tender geen uitsluitel kan zijn. Hoe ziet de gemeente het eventuele vertragsrisico hierdoor? Een kanttekening hierbij is dat wij niet verantwoordelijk kunnen zijn voor de planning van de netbeheerder. | Zie voor de eerste twee vragen het antwoord op vraag 7. Door de acties in antwoord 7 te doorlopen, zijn de doorlooptijden zo strak mogelijk waardoor de vertragsrisico's worden beperkt. De Aanbestedende Dienst is zich er van bewust dat vertraging in de planning van de netbeheerder niet tot de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer kan toebehoren.                                                                                                                                |

|    |   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 42 | 2 | Samenwerkingsovereenkomst | In beantwoording van Nv11 op vraag 27 geeft u aan dat er na gunning tot aan levering geen overeenkomst met de winnaar wordt gesloten. Wij achten dit onwenselijk en niet acceptabel. Tijdens en vooral na de tender moeten wij grote investeringen doen, zonder dat er contractuele zekerheid bestaat. Daarmee ontstaat (juridische) onduidelijkheid, zeker nu de gemeente zich volgens paragraaf 1.3 van het beschrijvend document het recht voorbehoudt de aanbesteding alsnog te stoppen. Dit legt een onevenredig risico bij de inschrijver. Daarnaast ontbreken duidelijke afspraken over samenwerking in de periode tot levering (tijdens de bouw en daarna). Om deze risico's en onzekerheden te beheersen, verzoeken wij de gemeente alsnog een samenwerkingsovereenkomst met de winnende inschrijver te sluiten. | Ter verduidelijking: zodra de definitieve gunning heeft plaatsgevonden, kan er door de Aanbestedende Dienst geen beroep meer worden gedaan op het stopzetten van de aanbestedingsprocedure zoals opgenomen in paragraaf 1.3 van het beschrijvend document. De Aanbestedende Dienst is bereid aanvullende afspraken te maken. De vorm van deze aanvullende afspraken zal na gunning gezamenlijk worden bepaald. De Aanbestedende Dienst benadrukt hierbij dat de tenderdocumenten en de inschrijving van Opdrachtnemer hierin leidend zijn en blijven. |
| 43 | 2 | Exploitatieperiode        | Zoals ook blijkt uit meerdere vragen in de Nv11, is de exploitatieperiode van 15 jaar zeer uitdagend. Een kortere exploitatieperiode maakt de exploitatie waarschijnlijk onhaalbaar. Daarbij is voor inschrijvers onduidelijk hoe groot het risico is op vertragingen door bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, bezwaarprocedures of extra afstemming met de gemeente – zaken die buiten onze invloed liggen. Kan de gemeente bevestigen dat de exploitatieperiode in geval van vertraging die niet aan de ontwikkelaar te wijten is, in ieder geval 15 jaar blijft?                                                                                                                                                                                                                                                           | De Aanbestedende Dienst bevestigt dat de exploitatieperiode 15 jaar bedraagt. Deze termijn van 15 jaar blijft van kracht wanneer vertraging volledig (aantoonbaar) buiten de invloedssfeer van de Opdrachtnemer ligt. Voorbeeldstellend geldt dit in ieder geval voor het niet tijdig beschikbaar zijn van de noodzakelijke stroomvoorzieningen.                                                                                                                                                                                                      |
| 44 | 2 | Aantal woningen           | Nv11 vraag 18+30: Indien er uit de participatie blijkt dat er toch ruimte is voor meer dan 80 woningen, met behoud van plankwaliteit en zonder aanvullende subsidie. Wil de gemeente haar medewerking hier dan aan verlenen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nee, dit is niet mogelijk. Het aantal woningen blijft maximaal 80.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 45 | 2 | Toewijzing                | In de NV11 wordt aangegeven dat minimaal 10 van de 18 woningen worden toegewezen aan kandidaten van de gemeente. Heeft de gemeente de volledige looptijd dit recht of is dit voor een bepaalde periode?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dit geldt voor de volledige looptijd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |   |            |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |
|----|---|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 46 | 2 | Toewijzing | In de NVI1 wordt aangegeven dat minimaal 10 van de 18 woningen worden toegewezen aan kandidaten van de gemeente. Welke woningen zullen dat zijn, kijkende naar de categorieën welke de gemeente zelf heeft aangegeven in 2.3 van het Beschrijvend document? | Dit betreffen de woningen in het sociale segment. |
|----|---|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|