

INLICHTINGEN

Datum	28 mei 2025
Betreft	Inlichtingen selectiefase
Verkoopprocedure	't Suyt 2
Uitvrager	Gemeente Waddinxveen

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Mededeling van de gemeente	Er zijn een aantal vragen gesteld over de referentie-eisen (par. 3.2.1. van het selectiedocument) en de referentie-wensen (par. 3.3.1 van het selectiedocument). Het niet voldoen aan de referentie-eisen leidt tot uitsluiting van de verkoopprocedure. Indien meer dan drie geïnteresseerden voldoen aan de referentie-eisen, dan worden deze beoordeeld aan de hand van de referentie-wensen en de overige selectiecriteria (integraliteit en visie op de opgave). Zie het antwoord op vraag 2 voor een aanpassing van referentie-eis 3.	
2	Referenties	Kunnen de eisen voor referentie 3, circulaire bouw, worden versoepeld? Dit is nu namelijk erg specifiek omschreven, waardoor referenties bijvoorbeeld net niet voldoen. Hier zullen andere partijen hoogstwaarschijnlijk ook hinder van ondervinden. Willen jullie mogelijk maken dat referenties te gebruiken zijn die op dit moment in realisatie zijn?	Ja, de eis dat referentie 3 dient te bestaan uit ten minste tien (10) grondgebonden woningen, wordt verlaagd naar vijf (5) grondgebonden woningen. Het is niet mogelijk om een referentieproject te gebruiken dat nog niet is gerealiseerd.
3	Afname middenhuur	Is de woningcorporatie Woonpartners bereid tot afname van de middenhuurwoningen?	Nee.
4	MPG	Willen jullie mogelijk maken dat referenties te gebruiken zijn met een hogere MPG? Onder de 0,45 zorgt ervoor dat hele mooie voorbeelden (net) worden uitgesloten.	Een MPG van kleiner dan 0,45 is een referentie-wens en geen referentie-eis. Het is toegestaan om een referentieproject in te dienen voor referentie-3 met een MPG-score lager dan 0,45. Indien

			wel invulling gegeven wordt aan deze wens, dan leidt dit tot een hogere score voor het selectiecriterium referentieprojecten.
5	Grondbod	Kan de ambitie minimaal grondbod naar beneden worden bijgesteld in relatie tot alle gevraagde kwaliteitseisen en 35 woningen in een gereguleerd segment?	Nee, het minimum grondbod houdt rekening met het woningbouwprogramma en de gevraagde kwaliteitseisen.
6	Referentieprojecten	Wij denken dat het nagenoeg onmogelijk is dat er een partij is die 1 referentie heeft die alle 3 de gevraagde referenties dekt, waardoor er extra punten te behalen zijn. Zou overwogen kunnen worden om dit onderdeel te schrappen en deze punten toe te kennen aan Visie op de Opgave?	Nee, de gemeente houdt de beoordelingssystematiek in stand. De 10 punten voor het selectiecriterium integraliteit heeft immers een kleine invloed op het totaal aantal punten.
7	Referentieprojecten	Referentie eis 3 heeft betrekking op ontwikkelingen die de laatste tijd steeds actueler beginnen te worden. Zou voor deze referentie de eis aangepast kunnen worden van opgeleverd project naar dat je voor dit project een onherroepelijke omgevingsvergunning hebt en van tenminste 10 grondgebonden woningen naar 5 grondgebonden woningen?	Zie het antwoord op vraag 2.
8	Referentieprojecten	Mag referentie eis 2 ook een mix van tenminste 10 grondgebonden woningen en appartementen bevatten?	Nee.
9	Proces	De tijd tussen verstrekken antwoorden vragen en indienen is vrij kort, zou hier iets meer tijd tussen kunnen zitten, bv 1 juli?	Ja, iets meer tijd tussen de inlichtingen en het indienen van de aanmelding is mogelijk. Deze inlichtingen worden eerder gepubliceerd en het indienen van de aanmelding wordt verschoven naar 24 juni om 9:00 uur.
10	Sociale huur	De sociale huurwoningen in het plan liggen versnipperd in het gebied, waardoor er straks nauwe afstemming dient plaats te vinden qua uitstraling en uitvoering. Is het niet logischer dat de winnaar van deze prijsvraag in afstemming met de beoogde corporatie deze 48 woningen ook gaat ontwikkelen en realiseren?	Nee, de woningcorporatie is daar niet toe bereid en ontwikkelt zelf de sociale huurwoningen.
11	Vrijstaande kavels	Voor enkele vrijstaande woningen lijkt het logischer deze te betrekken bij de commerciële woningbouw i.v.m. afstemming uitstraling en gelijktijdige uitvoering, ook voor het bouw en woonrijp maken. Zou dit heroverwogen kunnen worden?	Nee, hier zijn al andere afspraken over gemaakt.

12	Middenhuur	Is er al met een belegger afstemming geweest of zij uit de voeten kunnen met de maximale huurprijzen en m2 GBO?	Nee, de winnaar dient zelf een belegger aan zich te binden.
13	Betaalbaarheid	Mag er voor de 16 betaalbare koopwoningen met een verkoopwaarde <€355.000,- worden gewerkt met de koopstart-regeling van Stichting op Maat? Wij zijn hier licentie-drager van.	Nee.
14	Betaalbaarheid	Begrepen we het goed dat er voor de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en dure koop rijwoningen geen maximale verkoopwaarde is bepaald?	Ja, dat klopt. Er is geen maximum V.O.N. prijs opgenomen voor de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en dure koop rijwoningen.
15	Fasering	Kunnen alle 73 woningen in 1 fase en 1 bouwstroom worden verkocht en gerealiseerd? Of dient er een fasering toegepast te worden?	De gemeente wenst dat alle 73 woningen in één bouwstroom gerealiseerd worden. Zie ook artikel 16 lid 3 van de overeenkomst.
16	Duurzaamheid	Wij hebben diverse projecten in uitvoering die voldoen aan de meeste van de gevraagde duurzaamheidseisen. Deze hoge scores kunnen pas zeer recent behaald worden. Kan de eis dat het project al opgeleverd moet zijn worden vervangen door de eis dat het project in uitvoering is of opgeleverd?	Nee, het project dient na 19 juni 2020 te zijn opgeleverd.
17	Duurzaamheid	Sommige eisen staan haaks op elkaar. De combinatie van bijvoorbeeld A++++ i.c.m. een MPG van <0.45 is in onze ervaring niet mogelijk. Kan de bonus voor de combinatie vervallen?	In paragraaf 3.2.1. van het selectiedocument staan de referentie-eisen geformuleerd. Het niet voldoen aan de referentie-eisen leidt tot uitsluiting van de verkoopprocedure. De genoemde aspecten energielabel A++++ en een MPG van $\leq 0,45$ zijn echter geen eisen, maar referentie-wensen (zie ook de mededeling bij vraag 1). De combinatie van de twee aspecten is dan ook geen vereiste voor deelname aan deze verkoopprocedure. De gemeente is van mening dat de combinatie van A++++ en een MPG van <0.45 haalbaar is.
18	Duurzaamheid	De eis over de herkomst van materialen en het massapercentage lijkt dubbel. Moet 1 van de 2 vragen vervallen?	Er zijn geen eisen gesteld aan de herkomst van materialen en het massapercentage, dit zijn wensen. Eén van de wensen is dat tenminste 25% van de herkomst van materialen op basis van massa bestaat uit biobased, hergebruikte en gerecyclede materialen. Aanvullend is een wens opgenomen waarin tenminste een massapercentage van 30% biobased wordt opgevoerd in het referentieproject.

19	Referentieprojecten	Mag referentieproject 3 ook door de beoogde betrokken architect aangeleverd worden, ondanks dat deze niet risicodragend betrokken zal zijn bij de ontwikkeling?	Nee.
20	Referentie-eis 3 circulaire bouw	Is het mogelijk om voor dit aspect ook genoeg te nemen met projecten die nog in ontwikkeling en/of in uitvoering zijn? Verder lijkt een CO2 uitstoot van minder dan 200 kg co2-eq/m2 BVO ons wel erg lastig zo niet nagenoeg onmogelijk om te realiseren voor een hoogwaardig product. Weet u zeker dat deze waarde correct is?	Zie het antwoord op vraag 2. De waarde voor wat betreft materiaalgebonden CO2-uitstoot is correct.
21	Prijspeil middenhuur	In de tenderdocumenten wordt uitgegaan van een maximale huurprijs van €1.184,82 per maand voor de middenhuurwoningen. Dit bedrag correspondeert met het prijspeil voor middenhuur in 2025. Graag een bevestiging of dit prijspeil inderdaad gehanteerd wordt, ondanks dat het niet conform prijspeil 2024 is.	Voor de middenhuur rijwoningen wordt een huurprijs van $\leq$ € 1.184,82 per maand gehanteerd. Dit is inderdaad de maximale wettelijke middenhuurprijs prijspeil 2025.
22	Verkaveling en aanleg nutsvoorzieningen	In het selectiedocument wordt vermeld dat de openbare ruimte door de uitvrager wordt gerealiseerd. Het is echter niet expliciet of dit ook geldt voor de verkaveling van het plangebied en de aanleg van de benodigde infrastructuur, zoals het nutstracé. Ook is niet duidelijk of de locatie bouwrijp wordt opgeleverd, of dat de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor zaken als nutsvoorzieningen, ontsluiting, grondophoging en eventuele sanering. Daarnaast ontbreekt informatie over de huidige bodem- en grondcondities van de locatie. Deze aspecten zijn van belang voor een goede inschatting van de ontwikkelopgave en bijbehorende risico's. Graag ontvangen wij nadere informatie hierover.	De levering (aflevering) van de grond zal geschieden in bouwrijpe staat. Zie artikel 10 van de overeenkomst. De gemeente legt de openbare ruimte aan. Zie artikel 18 en 19 van de overeenkomst voor meer informatie over de openbare ruimte en de aanleg van de nuts. Zie artikel 12 van de overeenkomst voor informatie over de bodemgesteldheid.
23	Dialogfase en optimalisatie stedenbouwkundig plan	In Bijlage 2 – Concept koop- en ontwikkelovereenkomst 't Suyt 2 wordt aangegeven dat deze overeenkomst nog aangevuld en eventueel aangepast kan worden naar aanleiding van de te doorlopen verkoopprocedure en het door de koper bij de verkoopprocedure ingediende bouwplan. In het verlengde hiervan de vraag:	Nee, er is geen ruimte voor aanpassing van het stedenbouwkundig plan of de verkaveling. Er worden geen extra punten toegekend bij een geoptimaliseerde verkaveling of stedenbouwkundig plan.

		Is er binnen de dialoofase ruimte om voorstellen te doen voor optimalisatie van het stedenbouwkundig plan of de verkaveling, bijvoorbeeld ten behoeve van de toepassing van biobased bouwsystemen of andere duurzaamheidsmaatregelen? En wordt er door de beoordelaar een aanvullende waardering of korting toegekend indien de inschrijver in deze fase met een geoptimaliseerd stedenbouwkundig plan of verkaveling komt?	
24	Bijlage 7 en Referentieprojecten	Wordt de informatie uit Bijlage 7 ook gedeeld met het beoordelingsteam, zodat dit meegenomen kan worden in de beoordeling van de Referentieprojecten? Of moet eventueel relevante informatie uit de bijlage opnieuw worden benoemd in de aanvullende beschrijving?	Het beoordelingsteam beoordeelt het selectiecriterium referentieprojecten aan de hand van de informatie uit bijlage 7 (referentieformulier) én de optionele aanvullende beschrijving. U hoeft niet opnieuw de informatie uit de bijlage te benoemen in de aanvullende beschrijving.
25	Indieningsdeadline in relatie tot Provada	De uiterste indieningsdatum van de Aanbieding is vastgesteld op donderdag 19 juni 2025, wat samenvalt met de laatste dag van de Provada. Aangezien dit een belangrijk evenement is binnen de vastgoedsector, waar veel betrokken partijen aanwezig zijn, kan dit de voorbereiding en indiening van de Aanbieding bemoeilijken. Is de Uitvrager bereid om de indieningsdeadline te verschuiven naar dinsdag 24 juni 2025?	Zie het antwoord op vraag 9.
26	Gelijktijdige bouwactiviteiten binnen het plangebied	Binnen het plangebied van 't Suyt 2 vinden gelijktijdig meerdere bouwactiviteiten plaats, waaronder zelfbouw op vrije kavels, sociale woningbouw en de commerciële woningbouw binnen deze aanbesteding. Dit kan leiden tot knelpunten op het gebied van bouwlogistiek, veiligheid, afstemming en overlast. Kan de Uitvrager toelichten op welke wijze de coördinatie tussen deze verschillende bouwstromen wordt georganiseerd en welke rol van de Gegadigde hierin wordt verwacht?	Een deel van de bouwactiviteiten zal gelijktijdig plaatsvinden. Op dit moment is de verwachting van de gemeente dat de sociale huurwoningen gerealiseerd zijn, wanneer de winnaar start met de bouw. Naar verwachting is ook het merendeel van de vrije kavels dan al gerealiseerd. De afstemming (over o.a. overlast) met de omgeving is aan de gegadigde en toekomstige bewoners in het gebied. Verder is de rol van de gegadigde beschreven in de overeenkomst en het bouwprotocol (bijlagen bij het verkoopdocument).
27	Toelichting beoordelingssysteem visie	Kan de gemeente een voorbeeld geven van een "zeer goed" beoordeelde visie uit een eerdere tender, ter illustratie van het gewenste ambitieniveau?	Nee, ingediende visies worden vertrouwelijk behandeld.
28	Verhuurverplichting	Is het toegestaan om de 19 middenhuurwoningen onder te	Ja.

	middenhuur – juridische structuur	brengen in een aparte entiteit of fonds, mits de instandhoudingsverplichting van 15 jaar wordt geborgd?	
29	Prijsindexatie bij vertraging door gemeente	Wordt de 2% jaarlijkse indexatie van de koopsom ook toegepast als de vertraging in levering aan de gemeentezijde ligt?	Conform het bepaalde in de overeenkomst (artikel 5) wordt de koopsom standaard jaarlijks geïndexeerd met een 2%. Er geldt een verhoogde indexatie voor de situatie als de juridische levering van het verkochte niet kan plaats vinden of wordt uitgesteld door koper. In dat geval is de in deze geen 2% maar wordt deze verhoogd met een indexering per jaar gelijk aan de 3-maands euribor vermeerderd met 300 basispunten met een minimum van 5% per jaar. Deze verhoogde index geldt niet als de vertraging aan de gemeentezijde ligt. Voor de Gemeente geldt dat zij de grond (het verkochte) dient te leveren op het tijdstip zoals beschreven in de overeenkomst (artikel 8). Wordt hier niet aan voldaan dan kan een beroep gedaan worden op het bepaalde in artikel 23 (ingebrekestelling, verzuim) van de overeenkomst.
30	Boetebedingen – matiging bij overmacht	Kunnen de boetes bij niet-naleving van kettingbedingen of zelfbewoningsplicht worden gematigd bij aantoonbare inspanning of overmacht?	Boetes worden niet standaard gematigd. Mocht een dergelijke situatie zich voordoen dan zal per geval beoordeeld worden of het toepassen van de boete zoals opgenomen in de overeenkomst reëel is/in verhouding staat. Indien de boete buitensporig en onaanvaardbaar is kan de gemeente alsdan besluiten om de boete te matigen. Indien sprake is van overmacht kan de niet nakoming niet worden toegerekend, waardoor er geen grondslag is voor het opleggen van een boete.
31	Bijlage 7	Zit er een limiet op de hoeveelheid pagina's voor wat betreft de referentieformulieren?	Er is geen limiet voor het aantal pagina's van de referentieformulieren, maar wel op de toelichting bij de referentieformulieren. De toelichting per referentieproject, mag bestaan uit tekst en beeldmateriaal van maximaal 2 pagina's A4 of 1 pagina A3 per referentie-eis.

32	Bijlage 7	Is het toegestaan om dit in een eigen format te gieten? Ervan uitgaande dat de gestelde punten worden beantwoord.	Ja, dit mag, mits alle onderdelen met dezelfde bewoording, overzichtelijk en op dezelfde volgorde als weergegeven in bijlage 7 terugkomen. Voor een voortvarende beoordeling heeft dit niet de voorkeur van de gemeente.
33	Bijlage 8	Beroep op derden; is het toegestaan om te voldoen aan de gestelde eisen uit de uitvraag met een referentie van een architect, ervan uitgaande dat de architect ingeschakeld wordt in het vervolg?	Ja, dat mag als de architect aan de referentie-eis kan voldoen. Het is echter niet de verwachting van de gemeente dat een architect kan voldoen aan de referentie-eis omdat gevraagd wordt dat het project ook ontwikkeld en gerealiseerd is door de partij.
34	Referentieprojecten (ervaring) – de eisen:	Is een project van 8 woningen i.p.v. de gevraagde 10 ook toegestaan?	Zie antwoord vraag 2.
35	Referentieprojecten (ervaring) – de eisen:	U geeft in het formulier aan dat het project na 19 juni 2020 dient te zijn opgeleverd. Is een project waarvan de vergunning onherroepelijk is of waarvan de bouw gestart is ook toegestaan?	Nee, zie ook het antwoord op vraag 2.
36	Referentieprojecten (ervaring) – de eisen	Referentie-eis 3 Circulaire bouw: De wens van Massapercentage biobased >30% is vrijwel “onhaalbaar”, tenzij er elementen in de berekening worden uitgesloten. Heipalen, fundering, begane grondvloer zijn namelijk heel dominant (i.v.m. gewicht). De meeste berekeningen halen dit percentage niet, puur doordat houten onderdelen veel lichter zijn dan de reguliere materialen zoals hiervoor benoemd. Hoe ziet u dit? Ziet u anders mogelijkheden om dit percentage onderbouwd te laten worden in het vervolg, en voor nu deze eis achterwege te laten?	Het betreft een referentie-wens en geen referentie-eis. Zie ook het antwoord op vraag 39.
37	Referenties	In 3.3.2. wordt gevraagd naar 3 referentieprojecten. Moet de referentie van 3.3.4. een van de referentieprojecten zijn van 3.3.2 of kan er een 4de referentie worden toegevoegd?	Er kan geen vierde referentieproject worden ingediend. Er kunnen maximaal drie referentieprojecten worden ingediend. Indien aan de drie referentie-eisen (paragraaf 3.2.1.) voldaan kan worden met één referentieproject of twee referentieprojecten, dan kunnen er punten worden verdiend (respectievelijk 10 of 5) voor het selectiecriterium 2 integraliteit (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5).
38	Leidraad 3.3.6	Is inschrijver vrij om invulling te geven aan het woningbouwprogramma binnen de voorgeschreven woningtypologieën en prijssegmenten?	Het woonprogramma dient te voldoen aan de geformuleerde eisen waaronder het woningaantal, het segment en de woningbouwwaardes. Het is aan de gegadigde om het woningbouwproduct te bepalen.

39	Leidraad 3.3.2. - biobased materialen	Binnen de referentieprojecten wordt gevraagd naar een massapercentage biobased van >30%. Vanuit de monitor van het NABB (nationale aanpak biobased bouwen) komt voor dat hier in praktijk nauwelijks aan voldaan wordt. Exclusief de fundering komt dit neer op een percentage van 1,2% van de nieuwbouwwoningen dat voldoet. Wordt bij de beoordeling van de referenties ook uitgegaan van exclusief fundering? (link : https://nabb.databank.nl/mosaic/dashboard-nationale-aanpak-biobased-bouwen/burgerlijke-en-utiliteitsbouw)	Correct, hier kan worden uitgegaan van een massapercentage exclusief fundering.
40	Leidraad 3.3.2. - biobased materialen	In de leidraad wordt gevraagd naar een massapercentage biobased van 30%. Effectief lijkt de doelstelling hier om meer biobased toepassingen binnen de opgave toe te passen. Hierdoor wordt ook het gebruik van duurzaam beton met een hoog aandeel secundaire grondstoffen gestraft omdat de massa van beton van nature hoger ligt. De bouwer kan kiezen voor een lichter alternatief, zonder dat hier méér biobased producten worden toegepast. Is het een mogelijkheid om een vergelijkbare eis te maken op basis van volume percentage? Een hoger percentage in volume verhouding zou hetzelfde doel bereiken.	Nee, zie het antwoord op vraag 39.
41	Leidraad 3.3.2. - biobased materialen	Binnen de opgave wordt gestreefd naar >25% biobased, hergebruikt en recycled. Door de eis van >30% biobased ook te stellen wordt automatisch ook aan de eerder genoemde eis voldaan. Mogelijk wordt hierdoor hergebruik en gerycled materiaal niet gewaardeerd zoals de uitvrager heeft beoogd. Graag zien wij een herziening waarbij de eis voor biobased samenvalt met hergebruik en gerycled aandeel. Indien aanpassing niet gewenst is zien wij graag een reactie terug waarin uitgelegd wordt hoe gerycled/secundair aandeel nu gewaardeerd wordt in de opgave.	Het betreffen hier referentie-wensen en geen -eisen. Binnen de referentie-wensen zijn meerdere onderdelen benoemd waaraan de referentie kan voldoen. Des te meer onderdelen aantoonbaar zijn meegenomen in de referentie, des te hoger de referentie zal worden gewaardeerd. Zie ook het antwoord op vraag 18. De wens van >30% biobased materialen kan aanvullend worden gezien aan de wens herkomst materialen van >25%. De gemeente Waddinxveen heeft hoge ambities op gebied van biobased bouwen. Indien de referentie voldoet aan de >30% wens op het gebied van biobased materiaal, zal automatisch ook worden voldaan aan de wens herkomst materialen van >25%.
42	Concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst	Partijen 'gaan uit' van levering van het Verkochte als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968. Kan de gemeente	Ja, het perceel wordt geleverd als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting. De levering is belast met omzetbelasting.

		schriftelijk bevestigen dat het perceel geleverd wordt als bouwterrein?	
43	Concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst - 5.4	Kan gemeente bevestigen dat de jaarlijkse indexering niet cumulatief wordt toegepast? (dus steeds over de koopsom+index)	Nee, de koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd en vindt dus cumulatief plaats.
44	Concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst	Par 16.2 en 16.5 spreken elkaar wat tegen. Vergunningverlenging kan lang duren ivm natuurvergunning rugstreeppad. Start bouw en signalering pad. Kunt u dit verhelderen?	De artikelen spreken elkaar niet tegen. Artikel 16.2 geeft aan dat de koper zich zal inspannen om te starten met de bouw. In artikel 16.2 moet op basis van de nog aan te leveren planning het aantal maanden ingevuld worden waarbinnen de koper zich zal inspannen om te starten met de bouw, nadat is voldaan aan de gestelde cumulatieve voorwaarden. In artikel 16.5 is opgenomen dat er gestart moet worden met de bouw binnen 12 maanden na de in de planning opgenomen datum. Ook hier wordt verwezen naar de planning die door koper zelf aangeleverd moet worden. Indien 12 maanden na de in de planning opgenomen datum waarop gestart zou worden met de bouw niet gestart is met de bouw kan de gemeente besluiten om het verkochte terug te kopen. In de planning kan rekening gehouden worden met eventuele vertraging die je bij het doorlopen van de vergunningprocedure kan lopen.