

Nota van inlichtingen Selectiefase - Herontwikkeling Rehoboth Doorwerth

4 juli 2025



Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen Selectiefase inzake de aanbesteding 'Herontwikkeling Rehoboth Doorwerth' van Gemeente Renkum.

Let op: wijziging van uitgangspunt

In de Selectieleidraad staat nu aangegeven is dat er in de volgende Gunningsfase een fictieve bonus van €200.000 wordt toegekend indien wordt gekozen voor behoud van de school. De ratio achter deze eis was de verwachting dat aanspraak op een subsidie kon worden gemaakt bij behoud van de school. Voortschrijdend inzicht leert dat vooralsnog onzeker is of de subsidie uiteindelijk zal kunnen worden gegeven. Daarom komt het element dat een fictieve korting zal worden toegekend bij het behoud van de school te vervallen. Dit raakt aan de volgende Gunningsfase. De selectiecriteria in de huidige Selectiefase blijven ongewijzigd.

Ook ongewijzigd is de voorkeur van de gemeente voor een ontwikkeling met behoud van het schoolgebouw. De gemeente zal zich nog steeds onverminderd inspannen samen met de koper om de Steengoed Benutten subsidie aan te vragen. De mogelijk te vergeven subsidie zal dan beschikbaar worden gesteld aan de koper om de bouwkosten te reduceren; dit strekt dan dus volledig tot voordeel van de koper.

De gemeente kan echter geen garantie afgeven voor het verkrijgen van de subsidie. Om de subsidieaanvraag te onderbouwen wordt in de Gunningsfase gevraagd om een exploitatieberekening van de renovatie van het schoolgebouw. Bij een niet-haalbare business case kan de provincie subsidie verstrekken. Het kan echter zijn dat de provincie het gehele project – dat breder is dan het schoolgebouw alleen - beschouwt als totale business case en niet alleen het te transformeren gebouw zelf, waardoor de haalbaarheid van subsidie onder druk kan komen te staan. De gemeente voert hier overleg over met de provincie en kan vooralsnog geen garanties afgeven voor het verkrijgen van de subsidie.

Let wel: Om de haalbaarheid van transformatie van het bestaande schoolgebouw te vergroten hoefde al geen sociale woningbouw in het gebouw te worden gerealiseerd en tellen de aantallen woningen in het schoolgebouw niet mee in het te realiseren percentage sociale woningbouw. Daarnaast wil de gemeente onderzoeken of er in afwijking van het bouwbesluit Bbl, uitzonderingen gemaakt kunnen worden waarvan kan worden afgeweken om bouwkosten voor renovatie/transformatie te beperken. In de Gunningsleidraad zal hier op terug worden gekomen.

Met vriendelijke groet,
namens het projectteam van gemeente Renkum,

Mick Muller
Pro 10 B.V.

| Nr. | Verwijzing | Vraag | Antwoord |
|-----|------------|--|--|
| 1. | 2.1.2 | 1. Gezien de wens van de gemeente Renkum om het bestaande schoolbouw te behouden: waarom is afgezien van een schouw van gebouw en perceel? Is de gemeente bereid alsnog een schouw te organiseren binnen de sluitingstermijn voor het indienen van een Aanmelding? | In de Gunningsfase is een schouw voorzien. Indien partijen de behoefte hebben om in de Selectiefase de locatie al te bekijken, kan dit (uitsluitend) op woensdag 9 juli 2025. Bij interesse kunt u zich via een TenderNed-bericht hiervoor aanmelden. Er wordt dan contact vanuit de gemeente opgenomen voor het tijdstip. Alleen als wij uiterlijk dinsdag 8 juli |

| Nr. | Verwijzing | Vraag | Antwoord |
|-----|--------------------|--|---|
| | | | <p>12:00 uur bericht hebben ontvangen, kunnen wij garanderen dat schouw van het gebouw woensdag mogelijk is.</p> <p>Let wel: het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat vertegenwoordigers van marktpartijen op eigenlijk gelegenheid en zonder toestemming het gebouw van binnen bekijken. Dit zou het dagelijkse gebruik van het gebouw te zeer verstoren.</p> |
| 2. | 2.1.4 | 2. De huidige bestemming van deze locatie is een maatschappelijke voorziening. Voor een woonbestemming moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Wanneer start de gemeente Renkum deze procedure en welke kosten en inzet worden daarbij aan de koper toegerekend? | <p>Uitgangspunt is het doorlopen van een BOPA-procedure. Indien er te zijner tijd nog mogelijkheden bestaan voor een TAM-IMRO procedure kunnen we dit ook overwegen. De koper zorgt voor het indienen van een (ontvankelijke) aanvraag (c.q. verzoek tot omgevingsplanwijziging) inclusief de daartoe benodigde stukken, zoals een onderbouwing, onderzoeken, ontwerp(en), etc. Alle kosten daarvan, inclusief de leges, zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor eventuele latere aanpassingen en/of aanvullingen. De BOPA-procedure zal plaatsvinden na de Gunningsfase en op basis van een definitief ontwerp. De gemeente brengt de BOPA in procedure. Eventuele additionele kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente.</p> |
| 3. | 2.3.1 van leidraad | 3. Vormt de Grondprijzenbrief 2025 van de gemeente Renkum de basis voor het minimale grondbod dat de gemeente met verkoop van het perceel verwacht? Zo niet, wat is de motivatie van het college van B&W om af te wijken van de in deze grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen en vergoedingen? | <p>De gemeente heeft het minimum grondbod residueel bepaald. De raad heeft bij vaststelling van de kaders winstoptimalisatie meegegeven als kader.</p> |
| 4. | 2.1.1 van leidraad | 4. Is uitgifte van het Rehoboth-terrein in erfpacht als mogelijkheid overwogen? Onder welke voorwaarden is dit voor de gemeente Renkum een acceptabele optie? | <p>Dit is overwogen maar in het kader van winstoptimalisatie niet wenselijk geacht. De gemeente wil de grond verkopen. Erfpacht is dus niet aan de orde.</p> |
| 5. | 2.1.2 van leidraad | 5. De bouwkundige basis van het schoolgebouw is uitsluitend visueel gecontroleerd. Er is door NEXIT architecten en/of een constructeur geen uitgebreide constructieve analyse uitgevoerd. Is er een taxatie van het schoolgebouw gedaan? Kan het rapport van de technische analyse van.... | <p>De schouw van Nexit is beschikbaar en gedeeld bij de aanbestedingsstukken. De taxatie is een intern document. Vanwege financiële belangen maken wij deze niet openbaar. Het staat de koper vrij om zelf een taxatie te laten uitvoeren.</p> |
| 6. | 02 van Spelregels | 6. Volgens de Spelregels (pagina 11) komen de sociale huurwoningen zoveel mogelijk op één deel van de kavel. Waarom geeft de gemeente hier de voorkeur aan? Is clustering van de sociale huurwoningen in het schoolgebouw een wenselijke invulling? Mogen sociale huurwoningen die in de bestaande school worden gerealiseerd in mindering worden gebracht op het aantal dat in de nieuwbouw moet worden gerealiseerd? | <p>Met Vivare zijn (prestatie)afspraken gemaakt waarin het zoveel als mogelijk leveren van de grond in een kavel als wens van Vivare is opgenomen. Dit beperkt de bouwkosten van de sociale huurwoningen. Indien er onderbouwd redenen zijn om dit in twee kavels te doen is dit bespreekbaar. Wat wij willen voorkomen is een totale versnippering van sociale woningbouw, wat kostenverhogend werkt.</p> <p>Vivare is de voorkeurspartner maar een andere toegelaten instelling mag ook worden ingeschakeld. Sociale huurwoningen mogen overal worden geplaatst. In totaal moeten er 30% sociale huur worden gerealiseerd. Het is aan de koper om te bepalen waar dit gebeurt. E.e.a. conform de spelregels en hetgeen bepaald in de leidraad. Zie ook vraag en antwoord 24 voor specifieke omgang hiermee bij behoud van schoolgebouw.</p> |

| Nr. | Verwijzing | Vraag | Antwoord |
|-----|---|---|--|
| 7. | 2.1.4 van leidraad | 7. Is deelname van een woningcorporatie aan het inschrijvende consortium gewenst, in verband met de gewenste realisatie van sociale huurwoningen? | Dat is aan de koper. Wij hebben hier geen voorkeur in. Het staat de koper vrij om met een toegelaten instelling/woningbouwcorporatie nu contact op te nemen. Er kan overwogen worden om grond te leveren aan Vivare voor de geldende sociale grondprijs. |
| 8. | 02 van Spelregels pagina 11 | 8. In de Spelregels wordt op pagina 11 gesteld dat een stukje groen van 30 m2 op het perceel moet worden gereserveerd voor een extra nettrafo. Staat de beoogde locatie van deze nettrafo vast en – zo ja – welke locatie is dat precies? | Dit is aan de koper en het ontwerp dat in de Gunningsfase wordt gevraagd. De locatie ligt bij voorkeur langs de rand maar hangt af van het stedenbouwkundig ontwerp. |
| 9. | Spelregels: verkeer en parkeren pagina 17 | 9. In de Spelregels wordt op pagina 17 gesteld dat de parkeernormen van de gemeente worden gehanteerd. Worden Schetsontwerpen geaccepteerd die minder parkeerruimte reserveren omdat het feitelijk gebruik met zekerheid onder deze parkeernormen zal blijven (bijv. door laag autobezit en autodelen)? | <p>Parkeernormen zijn het vertrekpunt voor het inschatten van voldoende parkeergelegenheid. Tegelijkertijd blijft het mogelijk om af te wijken van de parkeernorm en naar maatwerk te streven mits dat stevig, betrouwbaar en valide is onderbouwd; en er voor bewoners geen parkeeroverlast ontstaat.</p> <p>Een (ruimtelijke) ontwikkeling mag de parkeeroverlast voor bewoners en belanghebbenden niet vergroten. Van parkeeroverlast is sprake wanneer de parkeerdruk binnen een acceptabele loopafstand van een functie hoger is dan 85% in de maatgevende periode. De maatgevende periode is de periode met de hoogste parkeerdruk. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om af te wijken van dit principe, maar altijd in combinatie met flankerende maatregelen, zoals inzetten op deelmobiliteit, lopen, fiets- en OV-gebruik stimulerende maatregelen.</p> <p>Het is mogelijk om af te wijken van de parkeernorm, mits dit gebeurt op basis van een betrouwbare en valide onderbouwing. De verantwoordelijkheid voor deze onderbouwing ligt, geheel conform het wettelijke kader, bij een ontwikkelaar of initiatiefnemer van een beoogde ontwikkeling. Dit vergt minimaal dat bij het schetsontwerp in de Gunningsfase wordt gevoegd: een door een onafhankelijk extern, aantoonbaar geschikt verkeerskundig adviesbureau uitgevoerd verkeersonderzoek die het afwijken van de normen meetbaar onderbouwd met inachtneming van het voorgaande en op basis van een onderzoek voor deze specifieke locatie en voor het specifieke schetsontwerp.</p> <p>De gemeente zal de onderbouwing voor de motivering toetsen op basis van betrouwbaarheid en validiteit. Betrouwbaarheid en validiteit zijn middelen om te komen tot het primaire doel: bijdragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Onder betrouwbaarheid wordt verstaan dat (1) in de onderbouwing geen zaken staan die niet controleerbaar zijn, (2) dat eventueel hiervoor benodigd onderzoek opnieuw uit te voeren is en (3) opnieuw uitgevoerd onderzoek tot nagenoeg vergelijkbare resultaten leidt. De kwaliteit van de onderbouwing staat of valt met de mate van transparantie. De onderbouwing moet dan ook gebaseerd zijn op feiten en niet beïnvloed zijn door</p> |

| Nr. | Verwijzing | Vraag | Antwoord |
|-----|---|--|--|
| | | | <p>meningen en voorkeuren. De werkwijze en gebruikte bronnen moeten duidelijk zijn vastgelegd, wat bijdraagt aan de mogelijkheid tot het opnieuw kunnen uitvoeren van het onderzoek. De werkwijze moet logisch in elkaar steken. In de onderbouwing moet terug te lezen zijn hoe (met welke technieken) gegevens zijn verzameld, hoe ze zijn geanalyseerd en hoe ze zijn geïnterpreteerd.</p> <p>Onder validiteit wordt verstaan de mate waarin de onderbouwing geloofwaardig overkomt. Dit betekent dat de onderbouwing, met onder anderen haar begrippen en uitspraken, eenduidig is en niet voor meerdere uitleg vatbaar mag zijn. Wanneer in de onderbouwing meetinstrumenten zijn toegepast, bijvoorbeeld bij een parkeerdrukmeting, meten deze instrumenten exact wat ze zouden moeten meten.</p> <p>Bij nieuwbouw, uitbreidingen van bestaande functies en functiewijzigingen gelden naast parkeernormen voor auto's ook parkeernormen voor fietsen.</p> <p>Zie voor meer verdieping de Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024.</p> |
| 10. | Spelregels: duurzaamheid en waterberging, pagina 19 | 10. In de Spelregels wordt op pagina 19 gesteld dat op het perceel voor elke m ² verhard oppervlak 40 liter buffercapaciteit aangelegd moet worden. Welke buffercapaciteit en infiltratievoorzieningen zijn in de bestaande situatie op het perceel aanwezig? | Er zijn op dit moment geen specifieke voorzieningen aanwezig. Dit gebouw en vergunning stammen van een andere periode waarin dit niet van toepassing was. |
| 11. | 2.1.7 van leidraad | 11. Wat is huidige capaciteit van de elektriciteitsaansluiting van schoolgebouw en de andere gebouwen/voorzieningen op het Rehoboth-terrein? Is uitbreiding van de capaciteit van deze aansluiting nodig bij realisatie van 25 – 30 woningen en – zo ja – is deze uitbreiding al aangemeld bij de regionale netbeheerder? Kan netcongestie in dat geval de oplevering vertragen? | De capaciteit van de aansluiting is onbekend. Met Liander is overleg gevoerd en is aangegeven dat er op dit moment voldoende capaciteit is in de nabijgelegen transformatorhuisje voor zeker ca. 24 -28 woningen. Er gelden op dit moment geen beperkingen (bij normale uitgangspunten) of netcongestie. |
| 12. | 3.4 van leidraad | 12. In de Gunningsfase wordt beoordeeld of de Schetsontwerpen voldoen aan kwaliteitseisen. Hoe zwaar wegen hierbij maatschappelijke waarden zoals duurzaamheid en biodiversiteit en ook waarden die niet in de Spelregels worden benoemd, zoals sociale cohesie met de omgeving, diversiteit, ruimte kunst en cultuur, en levensloopbestendigheid? | Een beoordelingscommissie zal het ingediende schetsontwerp in de Gunningsfase toetsen op de gestelde randvoorwaarden in de Bijlage Spelregels en overige Tenderstukken. Een schetsontwerp voldoet, of voldoet niet. De beoordelingscommissie zal geen aanvullend kwalitatief waarde oordeel vellen over het schetsontwerp in de Gunningsfase. Er wordt dus op geen enkel aspect beoordeeld of extra waarde gecreëerd wordt, meer dan het gestelde minimum. Indien er specifieke vragen zijn over de reikwijdte van in de spelregels opgenomen bepalingen voor de toetsing, dan kunnen die uitputtend worden gesteld in de volgende fase van de aanbesteding. |
| 13. | 2.2 van leidraad: vorm overeenkomst | 12. In de Gunningsfase wordt beoordeeld of de Schetsontwerpen voldoen aan kwaliteitseisen. Hoe zwaar wegen hierbij maatschappelijke waarden zoals duurzaamheid en biodiversiteit en ook waarden die niet in de | Zie vraag en antwoord 12. |

| Nr. | Verwijzing | Vraag | Antwoord | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------------------|---|---|------|--------|-----|------------|----------|----|----------------------|-----|----------|----|-----------------------|-----|----------|----|-----------------------|-----|----------|----|-----------------------|-----|----------|----|----------------------|-----|----------|----|-----------------------|-----|---------------|-----------|-----------------------------|-------------|
| | | | <p>Schoolwoningen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Aantal</th> <th>BVO</th> <th>Parkscore*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Studio A</td> <td>1x</td> <td>65m²BVO</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Woning A</td> <td>1x</td> <td>125m²BVO</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Woning B</td> <td>3x</td> <td>140m²BVO</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>Woning C</td> <td>1x</td> <td>145m²BVO</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>Woning D</td> <td>1x</td> <td>90m²BVO</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>Woning E</td> <td>2x</td> <td>120m²BVO</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>9x</td> <td>1085m²BVO</td> <td>13,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wijziging van uitgangspunt Let op: de fictieve korting van €200.000 in de Gunningsfase vervalt. Zie voorblad.</p> | Type | Aantal | BVO | Parkscore* | Studio A | 1x | 65m ² BVO | 1,2 | Woning A | 1x | 125m ² BVO | 1,5 | Woning B | 3x | 140m ² BVO | 1,6 | Woning C | 1x | 145m ² BVO | 1,6 | Woning D | 1x | 90m ² BVO | 1,4 | Woning E | 2x | 120m ² BVO | 1,5 | Totaal | 9x | 1085m²BVO | 13,5 |
| Type | Aantal | BVO | Parkscore* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Studio A | 1x | 65m ² BVO | 1,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woning A | 1x | 125m ² BVO | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woning B | 3x | 140m ² BVO | 1,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woning C | 1x | 145m ² BVO | 1,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woning D | 1x | 90m ² BVO | 1,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woning E | 2x | 120m ² BVO | 1,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal | 9x | 1085m²BVO | 13,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19. | 02 Spelregels pagina 13 | In de Spelregels wordt op pagina 13 gesteld dat de transformatie van de bestaande school moet voldoen aan de nieuwbouw eisen van het BBL. Hierdoor zullen meerdere bestaande bouwdelen en voorzieningen vervangen moeten worden, die nog prima functioneren. Dit zal leiden tot een hogere milieubelasting, wat niet overeenkomt met de hoge duurzaamheidsambitie die blijkt uit de spelregels. Is de aanbesteder in beginsel bereid om de (nieuwbouw)eisen op dit punt te beperken tot voorschriften voor veiligheid en energiebesparing? | Hier zijn we zeker in beginsel bereid om over na te denken. In de Gunningsleidraad zullen wij hier duidelijkheid over geven. Zie ook voorblad. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20. | 3.4.1 van leidraad | Gesteld wordt dat "de mate waarin een gegadigde ... [over de gewenste kwaliteiten] beschikt wordt beoordeeld aan de hand van zijn past performance, op basis van referentieprojecten". _Klopt het dat het hierbij ook mogelijk is om referenties aan te dragen van nog niet afgeronde projecten? [N.B: In het hoofdstuk 'Selectiecriteria 2: Maatregelen minimaliseren stikstofdepositie tijdens het bouwproces wordt hier specifiek over gezegd: "Als het een nog niet afgeronde referentie betreft, dan worden maatregelen en (tussen)resultaten beschreven".] | Ja, dit is ook voor Selectiecriteria 1 akkoord, waarbij ook daar geldt dat "Als het een nog niet afgeronde referentie betreft, dan worden maatregelen en (tussen)resultaten beschreven". Welke werkzaamheden met welk resultaat zijn uitgevoerd – en ook welke nog niet gelet op de fase van het project c.q. de ontwikkeling, moet dus inzichtelijk worden gemaakt. Let wel: de mate waarin werkzaamheden voor een referentieproject wel al (en dus ook nog niet) zijn uitgevoerd, kan de gemeente vanzelfsprekend betrekken bij het oordeel over de <i>past performance</i> . Om voor de bonuspunten A en B in aanmerking te komen dienen resultaten daadwerkelijk te zijn opgeleverd – dit vloeit ook uit de beschrijving van het toekenningscriterium voort. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21. | 3.4.1 van leidraad | Gesteld wordt dat beoordeeld op de wijze waarop een partij "integraal" werkt, waarmee een "optimaal resultaat ontstaat in termen van grondopbrengst en ruimtelijke kwaliteit ,met aandacht voor stedenbouw, architectuur, groen en bij voorkeur de transformatie van het schoolgebouw". De term duurzaamheid (in bouwkundige zin) wordt hierbij niet genoemd. In het spelregels document wordt de term duurzaamheid met name als volgt ingevuld: "Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn essentiële onderdelen van het plan. Het gebruikte bouw materiaal dient deels circulair en natuurinclusief te zijn". Kunt u aangeven of u duurzaamheid in de vorm van biobased bouwen positief zal waarderen in deze? En wat verstaat u onder "natuurinclusief | Duurzaamheid zoals beschreven in de spelregels zal worden meegenomen in de beoordeling van de visie van Inschrijvers, conform de woondeal 2.0. Biobased bouwen kan vallen onder circulair en/of klimaatadaptief en/of natuurinclusief bouwen, voor zover de toegepaste materialen en constructies bijdragen aan de gestelde randvoorwaarden. In dat geval kan het positief worden gewaardeerd in de beoordeling van uw visie in de Selectiefase. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Nr. | Verwijzing | Vraag | Antwoord |
|-----|-------------------------------|--|---|
| | | bouwmateriaal"? Doelt u daarbij op begroeibare geveldelen en de toepassing van nestgelegenheden voor vogels? Of (toch) op biobased bouwmethoden? | |
| 22. | 3.4.1 van leidraad | Genoemd wordt "bewonersparticipatie (met toekomstige bewoners)". Deze term wordt niet specifiek genoemd in de selectieleidraad noch de spelregels. Kunt u aangeven of bewonersparticipatie met toekomstige bewoners als onderdeel van de visie positief wordt beoordeeld? | Wij stellen als randvoorwaarde dat de koper met de omgeving in gesprek gaat over zijn plan in het kader van de vergunningverlening. Dit plan toelicht en genegen is om dit plan te wijzigen als de argumenten op valide bezwaren zijn gestoeld. Dit aspect zal zeker mee worden beoordeeld in de visie en als belangrijk worden beschouwd. Dit is conform de participatie-/omgevingswet en zal in de vergunningsfase eventueel bezwaar en beroep kunnen beperken. |
| 23. | 2.3 van leidraad | Uit wie, welke rollen, en/of welke instanties zal de beoordelingscommissie worden samengesteld? | De beoordelingscommissie zal naar de huidige verwachtingen bestaan uit minimaal 3 personen, met vertegenwoordigers van wonen, stedenbouw en de projectleiding. De samenstelling van de beoordelingscommissie kan wijzigen door omstandigheden die zich voordoen gedurende de tenderprocedure. |
| 24. | percentages woondeal | Voor het goede begrip hebben wij de volgende vraag over de spelregels: "Bij behoud/transformatie van de school tellen de te realiseren aantal woningen in de school niet mee voor met minimum aantal van 10 woningen. Indien er voor wordt gekozen om de school te behouden/transformereren naar woningen, tellen deze woningen niet mee bij de berekening voor het totaal percentage sociale huurwoningen. Het percentage sociale huurwoningen geldt dan alleen voor de nieuw te bouwen woningen." Stel we realiseren 10 woningen in de school en 15 nieuwbouw. Totaal 25 woningen. Klopt het dan dat er minimaal 5 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd, 10 betaalbare koop en 10 vrije sector? | Correct. Volledigheidshalve: als men in dit voorbeeld de 5 sociale woningen toch in de getransformeerde school zou realiseren, dan hoeven ze niet OOK nog eens 5 sociale woningen over de 15 woningen buiten de school te realiseren. Met andere woorden: in de school eventueel te realiseren sociale woningen, kunnen wel meetellen voor de invulling van de plicht op het geheel als een ontwikkelaar hiervoor kiest. |
| 25. | Minimale grondbieding | Is de aanbestedende dienst bereid om af te wijken van de keuze om geen minimale grondprijs aan de voorkant te communiceren. Vanuit de marktpartij is dit toch wel een belangrijk onderdeel om te kunnen concluderen of deelname aan deze tender zinvol is. Met de huidige werkwijze vraagt de aanbestedende dienst aan de markt partij om volledig op risico werk te verrichten en mogelijk onnodige kosten te maken indien pas aan de einde van de rit blijkt dat de minimalen grondprijs mogelijk niet realistisch blijkt te zijn. Graag verkennen wij dit aan de voorkant. | Nee, hiertoe is de gemeente niet bereid. Het gedeponeerde grondbod heeft hoe dan ook niet het karakter van een absoluut minimum. Ten overvloede: er is hier geen sprake van een aanbesteding en de gemeente acteert in het kader van deze tender gericht op grondverkoop nadrukkelijk niet als aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. |
| 26. | Compensatie bij transformatie | Voor de helderheid: Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat wanneer je een grondbieding doet op basis van een transformatie je per definitie in de uiteindelijke beoordeling 2 ton bovenop de grondbieding ontvangt ten opzicht van een grondbieding op basis van sloop-nieuwbouw? Dit los van de mogelijke daadwerkelijke subsidie verstrekking. | Nee, dat wil zeggen: het uitgangspunt wordt met deze Nota van inlichtingen gewijzigd. Zie voorblad. Ten overvloede: er is hier geen sprake van een aanbesteding en de gemeente acteert in het kader van deze tender gericht op grondverkoop nadrukkelijk niet als aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. |

