



## 1<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen behorend bij de bij de tender “Gronduitgifte ten behoeve van woningbouwontwikkeling Blok 5 Almere Buiten Centrum” met ons kenmerk IA2025.02.04.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de aanbestedingsstukken en daarmee van het overeen te komen contract. Bovendien staan bij verzending van deze Nota van Inlichtingen in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de offerteaanvraag de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente Almere zal de gestelde vragen die na het uitkomen van deze 1<sup>de</sup> Nota binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een tweede Nota van Inlichtingen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is **12 september 2025** gepubliceerd op TenderNed.

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- XVIII. Concept Koopovereenkomst Blok 5 V1.1
- K. Verkennend Bodemonderzoek (Actualisatie) – Blok 5 (onderdeel van concept Koopovereenkomst)
- M. Overzicht betaalbare huurwoningen 20250714 Versie 1.1 (onderdeel van concept Koopovereenkomst)
- Tenderleidraad Inschrijvingsfase Blok 5 - IA2025.02.04 Versie 1.1
- Tenderleidraad Selectiefase Blok 5 - IA2025.02.04 Versie 1.1

Verder wijst de gemeente u op de volgende aanpassingen in de concept Koopovereenkomst:

- Artikel 1 lid 9.b: de 186 punten zijn gebaseerd op de stand per 1 januari 2025.
- Artikel 13 lid 4: inspanningsverplichting opgenomen, verlenging termijn start bouw artikel 2.17 AV 2019 niet van toepassing.
- Artikel 6: de direct opeisbare boete geldt gedurende een periode van 10 jaar na datum eerste ingebruikname.

Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1		A.V. 2019 en Tenderleidraad	Kan de fatale termijn voor grondafname (12 maanden na gunning) worden uitgesteld en worden gekoppeld aan het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (O.P.A.)?	De fatale termijn voor grondafname wordt niet gekoppeld aan het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Het risico van tijdige verkrijging van de benodigde vergunningen ligt volledig bij de Koper. De gemeente heeft wel besloten om de fatale termijn voor grondafname zoals die is opgenomen in paragraaf 1.6 van de Tenderleidraad Inschrijvingsfase en artikel 2 van de concept Koopovereenkomst te verlengen van 12 naar 18 maanden na definitieve gunning. Zie Tenderleidraad Inschrijvingsfase Blok 5 (Versie 1.1) en concept Koopovereenkomst (Versie 1.1)
2		Aantal in te vullen bedragen inschrijvingsformulier	Op het inschrijvingsformulier wordt gevraagd een tweetal bedragen in te vullen; terwijl er een viertal stippellijnen voor bedragen is weergegeven. VRAAG: wat is precies de bedoeling hiervan?	De gemeente vraagt u voor beide bedragen het bedrag zowel in cijfers als in letters te vermelden. In totaal zijn dit dus vier invulvelden.
3		Aantal woningen	Conform Gids Proportionaliteit kan voor de referenties ook 60% gevraagd worden. In dit geval 90 woningen als referentie i.p.v. 100. Is dit akkoord?	Nee, de Gids Proportionaliteit is niet van toepassing op tenders. De gemeente vindt het proportioneel en redelijk om hier een ondergrens van minimaal 100 (2/3) t.o.v. van het gevraagde minimale programma te hanteren.
4		aantal woningen	Er is een minimum aantal woningen aangegeven (150 stuks), is er ook een maximum aantal woningen bepaald voor de locatie?	Nee, er is geen maximum aantal bepaald.
5		Categorie betaalbare huurwoning	In het overzicht voor betaalbare huurwoningen bij de koopovereenkomst is categorie 3 opgenomen; VRAAG: we nemen aan dat hier een onderverdeling naar categorie 1 en 2 wordt bedoeld?	Dat klopt. De vermelding van categorie 3 is een verschrijving en is gecorrigeerd in de aangepaste bijlage van de concept Koopovereenkomst

Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
				(Versie 1.1). De betaalbare huurwoningen dienen te worden onderverdeeld categorie 1 en 2.
6		Combineren 2+3 pagina's tekst en beeld per criterium	In de tenderleidraad Selectiefase wordt aangegeven dat per selectiecriterium de beschrijving van het (referentie)project gemaximaliseerd is tot twee (2) A4 en dat daarnaast per selectiecriterium maximaal drie (3) A4 beeldmateriaal mag worden toegevoegd. VRAAG: is het toegestaan deze 2+3 A4 te combineren zodat beeld en tekst logischer op elkaar aansluiten, met een maximum van vijf A4 per criterium?	Ja, dat is akkoord. Dit passen we tevens toe bij de kerncompetentie. Deze wijziging is verwerkt in Tenderleidraad Selectiefase versie 1.1.
7		Duurzaamheid en vergoedingen in de huur	VRAAG: Is het mogelijk, indien er sprake is duurzaamheidsconcepten zoals bijvoorbeeld nul-op-de-meter, dat naast de huur ook een vergoeding voor energie wordt betaald? En mag dit ook bij middeldure huur worden toegepast?	De verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 ziet uitsluitend op de kale huurprijs (art. 1 en 2). Deze moet binnen de gestelde bandbreedtes blijven en mag niet worden verhoogd met een opslag voor energie.  Indien sprake is van duurzaamheidsconcepten zoals nul-op-de-meter, kan – voor zover dit past binnen de geldende landelijke wet- en regelgeving – aanvullend een Energieprestatievergoeding (EPV) in rekening worden gebracht. De EPV is landelijk geregeld en staat los van de huurprijs, mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden (o.a. de woning levert voldoende duurzame energie, aansluitingen zijn direct gekoppeld aan de woning, en de berekeningsmethodiek wordt gevolgd).

Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
				Kortom: een extra energie-opslag bovenop de huur is niet toegestaan. Een EPV kan wél, zolang deze volledig in overeenstemming is met de landelijke regelgeving en uitvoeringskaders.
8		Grondafname	In het concept Kooptcontract staat afname grond 12 maanden na gunning. Dit is voor een dergelijk groot gebouw vrij snel (ontwikkeling en verkoop). Tevens is een NUTS aansluiting in deze tijd niet altijd gegarandeerd en vragen NUTS partijen 2 jaar van te voren een hoofdaansluiting aan te vragen (ook verwijzend naar artikel 7.1 van Kooptcontract, waar de gemeente verantwoordelijkheid bij ontwikkelaar legt.) Kan de afname grond verlengd worden naar 18 maanden (1,5 jaar)?	Zie hiervoor het antwoord bij vraag 1.
9		Huurmaximalisatie niet-marktconforme huur	In de Tenderleidraad wordt 'Maatschappelijk programma/voorzieningen' gedefinieerd als 'functies die niet uitgaan van het behalen van financieel rendement en waarbij geen marktconforme huur wordt gehanteerd.' VRAGEN: (a) wordt er vanuit de gemeente een (wijze van) huurmaximalisatie toegepast voor dit maatschappelijk programma? Ofwel: (b) hoe bepalen we wat 'geen marktconforme huur' is en (c) wat wordt precies verstaan onder financieel rendement? Toelichting: We kunnen ons bijvoorbeeld voorstellen dat het voor sommige organisaties lastig is een	Aan inschrijvers wordt gevraagd hierover een visie in te dienen. Er is ervoor gekozen om niet van vooraf de onderdelen zoals toegelicht bij a, b en c voor te schrijven. Het is aan de inschrijver om daar invulling aan te geven en de gemeente te overtuigen dat zij de wens van de gemeente op dit vlak goed heeft begrepen en van plan is om dit op een overtuigende manier in te gaan vullen. Concreet is het antwoord bij: (a) Nee (b) Een niet-marktconforme huur is een huurprijs die duidelijk afwijkt van wat gebruikelijk is in de vrije markt voor een vergelijkbare ruimte en wordt door de gemeente beoordeeld.



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			langere termijnlending voor inrichting van het gehuurde te verkrijgen. Wanneer wij dit vanuit het project voorfinancieren zal dit in de huur verrekend worden. Op deze manier maken we het toch mogelijk, maar ligt de huurprijs hoger. En bijvoorbeeld ook rentekosten e.d. dienen gedekt te worden.	(c) Een (positief) financieel rendement is de opbrengst die een investering oplevert, uitgedrukt in geld of als percentage (> 0%) van het geïnvesteerde vermogen.
10		huurwoningen	Begrijpen wij goed dat er geen afspraken zijn, dan wel hoeven te worden gemaakt, voor de afname van huurwoningen met een toegelaten instelling?	Ja, dat klopt.
11		huurwoningen	Mogen de huurwoningen zowel in eigen beheer alsmede door bijvoorbeeld een institutionele belegger worden geëxploiteerd?	Ja. De huurwoningen mogen zowel in eigen beheer als door een derde partij (bijvoorbeeld een institutionele belegger of toegelaten instelling) worden geëxploiteerd, mits deze partij kwalificeert als "Belegger" conform de definitie in artikel 1 lid 9 van de concept Koopovereenkomst en de in de Koopovereenkomst vastgelegde verplichtingen (waaronder de instandhoudingstermijn van 25 jaar voor betaalbare huurwoningen) worden nageleefd.
12		Kerncompetentie 1	De selectiecriteria zijn op basis van in werking getreden omgevingsvergunning. Mag dat voor kerncompetentie 1 ook gelden? Hier wordt uitgegaan van oplevering van het gebouw.	Nee. Bij kerncompetentie 1 dient het gebouw opgeleverd te zijn.
13		Kerncompetentie 1	Moet de betrokken ontwikkelaar degene zijn die dit heeft gerealiseerd voor de betreffende referentie of mag de beste referentie van het team gebruikt worden?	Indien u gebruik heeft gemaakt van de diensten van een externe partij voor de ontwikkeling van deze referentie, dient u de gegevens van die partij aan te leveren. Ook dient bij aanmelding een UEA (zie paragraaf 4.1) van deze derde te worden ingediend. Zie ook paragraaf 3.5 leidraad selectiefase.



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
14		Koopovereenkomst	<p>Het risico voor netcongestie wordt bij koper neergelegd. Wanneer het werkelijk niet mogelijk blijkt om tijdig een aansluiting te verkrijgen (wachtijd wil vaak oplopen tot 2 jaar na aanvraag, onhaalbaar uitgaande van de huidige projectplanning) en koper aantoonbaar tijdig de aanvragen heeft gedaan, wordt zij dan gevrijwaard van boetes voor vertraging in het project door de gemeente?</p>	<p>Nee. Zoals opgenomen in de concept Koopovereenkomst (o.a. artikel 7 en artikel 13) ligt het risico van tijdige realisatie van nutsvoorzieningen, waaronder de elektriciteitsaansluiting, volledig bij de Koper. Indien netcongestie optreedt, kan de Gemeente op verzoek en bij aantoonbaar tijdige aanvraag besluiten om de termijn voor start bouw te verlengen en daardoor ook afzien van een boete. Dit is echter een discretionaire bevoegdheid van de Gemeente en geen recht voor de Koper. Koper heeft wel een inspanningsverplichting. Dit is verduidelijkt in de concept Koopovereenkomst.</p>
15		Netcongestie	<p>VRAAG: Wat is de huidige status en verwachtingen t.a.v. netcongestie voor de woningen en bedrijven in Blok 5?</p> <p>Toelichting: In de Leidraad Sociaal Stedelijk Ontwikkeling wordt bij 3.3. aangegeven dat er sprake is van netcongestie in de regio. O.a. "Voorzieningen die een grootverbruikersaansluiting nodig hebben of moeten uitbreiden komen op een wachtlijst.</p> <p>Voor kleinverbruikersaansluitingen geldt in het grootste gedeelte van Almere vooralsnog (januari 2024) geen beperking. De oplossing voor netcongestie is de uitbreiding van de vier Tennet-onderstations, wat in 2029 is gepland. Andere oplossingen worden nog onderzocht, maar hoe zich dit manifesteert is nog onduidelijk."</p>	<p>De Gemeente is niet bekend met de actuele status en/of de toekomstige beschikbaarheid van aansluitcapaciteit voor woningen en bedrijven in Blok 5. Conform de concept Koopovereenkomst (zie ook vraag 14) ligt het risico van tijdige realisatie van nutsvoorzieningen, waaronder de elektriciteitsaansluiting, volledig bij de Koper. Het is aan de Koper om dit zelfstandig te onderzoeken en tijdig de benodigde aanvragen in te dienen.</p>



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
16		Parkeerplaatsen	<p>We kunnen ons goed voorstellen dat voor een of meerdere van de beoogde doelgroepen (m.n. senioren/ ouderen) toch gelimiteerd auto (miva) parkeerplaatsen gewenst zijn dichtbij de entrees en stijgpunten van Blok 5. In de concept Koopovereenkomst is onder artikel 14.1 onder andere opgenomen 'Partijen zijn overeengekomen dat ten behoeve van het Bouwplan geen parkeerplaatsen op de Onroerende Zaak dan wel in het openbaar gebied worden gerealiseerd.'</p> <p>VRAAG: is het voor de gemeente denkbaar maatwerk afspraken te maken over (een gelimiteerd aantal) parkeerplaatsen op de Onroerende Zaak zodat we de doelgroep(en) zo goed mogelijk kunnen bedienen?</p>	<p>Nee, dat is niet mogelijk. Wel is het streven van de gemeente erop gericht om in een openbare parkeergarage, indien daar ruimte voor is, miva parkeerplaatsen op de begane grond of op een verdieping nabij de lift een plek te geven. Voor minder validen is het in Almere mogelijk, indien daar ruimte voor is, om op kenteken een parkeerplaat toegewezen te krijgen in de openbare ruimte. Voor Blok 5 is in de directe nabijheid van Blok 5 geen ruimte om daar invulling aan te geven.</p>
17		Parkeren	<p>In de concept-koopovereenkomst staat benoemd dat toekomstige bewoners/gebruikers/bezoekers zelf en voor eigen rekening verantwoordelijk zijn voor het verkrijgen van een abonnement, vergunning of ontheffing. – Kan er inzicht gegeven worden in de verwachte abonnements-/vergunning-/ontheffingskosten?</p>	<p>Zie de website <a href="#">Parkeren   Almere</a></p>
18		Parkeren	<p>In de concept-koopovereenkomst staat benoemd dat toekomstige bewoners/gebruikers/bezoekers zelf en voor eigen rekening verantwoordelijk zijn voor het verkrijgen van een abonnement, vergunning of ontheffing. – Is het de bewoners verplicht om een parkeerplek te huren, ook in het geval dat de bewoner geen auto bezit?</p>	<p>Nee, de bewoners zijn hiertoe niet verplicht.</p>



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
19		Parkeren	In de concept-koopovereenkomst staat: "Gedurende de exploitatieperiode van het Bouwplan garandeert de Gemeente dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft in de nabijgelegen openbare parkeergarage(s), zodat de parkeerbehoefte van het Bouwplan afdoende wordt opgevangen." – Doet de gemeente een toezegging voor de parkeerplekken in naastgelegen parkeergarages (Florida & Cuba) voor deze ontwikkeling?	Nee. Artikel 14 van de concept Koopovereenkomst bepaalt dat de parkeerbehoefte van het Bouwplan wordt opgevangen in het nabijgelegen openbaar gebied, waaronder de openbare parkeergarages. De Gemeente garandeert dat er gedurende de exploitatieperiode voldoende capaciteit in deze nabijgelegen parkeergarages beschikbaar blijft om de parkeerbehoefte af te dekken. Dit is een generieke garantie en houdt geen rechtstreekse toewijzing of reservering in van parkeerplaatsen in een specifieke parkeergarage (zoals Florida of Cuba).
20		Parkeren	In de documentatie staat dat de koopprijs inclusief een afkoopsom voor parkeerplaatsen – in bestaande parkeergarages – is. Wat is de exacte waarde van de afkoopsom voor parkeerplaatsen (binnen de koopprijs)?	De exacte afkoopsom is voor dit specifieke project niet van belang. Deze afkoopsom is onderdeel van de grondbieding en hoeft niet apart als bedrag benoemd te worden. Doordat er geen ondergrondse parkeergarage hoeft te worden gerealiseerd, gaat de gemeente ervan uit dat deze kostenbesparing leidt tot een hogere grondbieding.
21		Randvoorwaarden publiek/maatschappelijk programma	VRAAG: Worden er randvoorwaarden gesteld aan publiek/maatschappelijk programma (twee soorten) in de zin van maximale huurprijzen per m2 of anderszijds?	Zie hiervoor het antwoord bij vraag 9.
22		Referenties	In de leidraad staat "Het referentieproject toont aan dat de Gegadigde in de afgelopen vijf jaar ten minste één project heeft uitgevoerd of momenteel in uitvoering heeft." – Wat zijn dan de minimum	De voorwaarde "Het referentieproject toont aan dat de Gegadigde in de afgelopen vijf jaar ten minste één project heeft uitgevoerd of momenteel



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			vereisten voor de andere 2 projecten (bijvoorbeeld zijnde onherroepelijke omgevingsvergunning, nog niet gestart met bouwen)?	in uitvoering heeft." Geldt voor alle drie selectiecriteria. Het is toegestaan om hetzelfde referentieproject te gebruiken voor twee of alle selectiecriteria. Vandaar dat wordt aangegeven dat tenminste één project voldoet aan de voorwaarden.
23		Referenties	In de leidraad staat "Het referentieproject toont aan dat de Gegadigde in de afgelopen vijf jaar ten minste één project heeft uitgevoerd of momenteel in uitvoering heeft." – Klopt het dat de projecten maximaal 5 jaar oud mogen zijn?	Ja, dat klopt. Daarbij wordt de 5 jaar gerekend vanaf datum indiening aanmelding. Dit is verwerkt in Tenderleidraad Selectiefase versie 1.1
24		RPvE	Gezien de voorgestelde gebouwworm en de voorkeurslocatie voor het hoogte accent lijkt het alsof de gehele binnentuin een groot deel van de dag in de schaduw ligt. Dit maakt zowel de groeikans voor groen als het verblijfsklimaat voor de bewoners minder gunstig. In hoeverre kan er onderbouwd met een zon studie worden afgeweken van de voorgestelde gebouwworm en voorkeurslocatie van het hoogteaccent?	Ja dat kan, mits het hoogteaccent in de zone een plek vindt aan het Westeinde zoals aangegeven op afbeelding 7, pagina 22 van het RPvE. Waarbij een bezonningsstudie dient uit te wijzen dat er geen onevenredige schaduwwerking optreedt voor de huidige bewoners en ondernemers.  Het voorgestelde hoogteaccent in de gemarkeerde zone dient een aantal doelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het kan dienen als (eind)markering van Westeinde en het centrum (straks het entreegebied het centrum) en/of het Baltimoreplein – gezien vanaf het station.</li> <li>• Het hoogteaccent kan ook dienen om beter geborgen (openbare) ruimte te verkrijgen, bijvoorbeeld op het Baltimoreplein.</li> </ul>

Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
				<p>We zijn ons ervan bewust dat schaduwwerking ofwel, meer optreedt in de (eventuele) binnenruimte van Blok 5 of op het Baltimoreplein daar waar ook terrassen zijn. Daarom kent het RPvE een zoekzone voor een hoogteaccent langs Westeinde. Daardoor ontstaat enige flexibiliteit, mits er een juiste stedenbouwkundige en planologische eindsituatie ontstaat. Belangrijk is dat er geen onevenredige schaduwwerking optreedt voor bestaande bebouwing en de terrassen op het Baltimoreplein (aan het Edinburghpad) en privacy gerespecteerd wordt.</p> <p>Een hoogteaccent aan de noordzijde van Blok 5 is niet toegestaan om een aantal redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zo zal er onevenredige schaduwwerking optreden in het nabijgelegen blok boven Blok 5.</li> <li>• Zal er minder privacy ontstaan voor het nabijgelegen blok en het hoogteaccent van Blok 5 zelf.</li> <li>• Verder kent een hoogteaccent aan de noordzijde van Blok 5 weinig stedenbouwkundige meerwaarde voor de huidige en toekomstige stedenbouwkundige context.</li> </ul>

Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
25		RPvE	Er wordt gesproken over 60% van het kaveloppervlak minus benodigd oppervlak voor PV en installaties wat aan horizontaal geprojecteerd groen moet terugkomen. Wordt voor deze berekening uitgegaan van het totale kaveloppervlak en dus niet het bebouwde oppervlak?	Er wordt uitgegaan van het totale kaveloppervlak (= uitgeefbare kavel).
26		Sociale duurzaamheid	VRAAG: Wordt bij integrale duurzaamheid ook gehecht aan sociale duurzaamheid, en zo ja op welke wijze wordt dat beoordeeld en gescoord?	De integrale duurzaamheid van het gebouw wordt gemeten en beoordeeld via de GPR gebouw methode, facetten die vallen onder 'sociale duurzaamheid' zijn hier ook onderdeel van. Dit is onder andere het geval onder de thema's 'gebruikskwaliteit' en 'gezondheid', waarin ook getoetst wordt op sociale samenhang. Voor de weging van de GPR scores verwijzen wij naar de 'Tenderleidraad Inschrijvingsfase Blok 5 Almere Buiten Centrum'. Ook wordt vanuit ruimtelijke kwaliteit de ambitie beschreven om via de integratie van groen op bijvoorbeeld dak- en binnentuinen "sociale ontmoeting" (p21 RpvE) te stimuleren.
27		sociale huurwoningen	Klopt het dat er geen sociaal woningbouwprogramma is opgenomen in de opgave?	Ja, dat klopt.
28		Stellen van vragen i.r.t. 'Gegadigden' en 'Aanmelden'	VRAAG: dient een geïnteresseerde (combinatie van) organisatie(s) eerst een volledige Aanmelding te hebben gedaan zoals omschreven onder 3.6 van de Tenderleidraad Selectiefase om überhaupt vragen te kunnen stellen? Toelichting: hoe hierbij de volgende definities en	Nee, ook voordat geïnteresseerde organisaties een Aanmelding hebben gedaan kunnen zij vragen stellen over de Tenderleidraad voor de Inschrijvingsfase.



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			termen te duiden: - Bij 3.2. is aangegeven 'Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indien naar aanleiding van de stukken.' - Bij de Definities (pag. 4) is onder 'Gegadigde' opgenomen: 'ondernemer (natuurlijke persoon of rechtspersoon) of combinatie van ondernemers die zich aanmeldt of heeft aangemeld voor deelname aan de tenderprocedure;'. - Bij de Definities (pag 4) is onder 'Aanmelding' opgenomen: 'het inzenden van een aanvraag tot deelneming aan de tenderprocedure;'. Bij 3.6. 'Volledige en tijdige Aanmelding' is opgenomen welke documenten daartoe dienen te worden ingezonden; zoals formulier UEA (w.o. deelnemende partijen), alle referenties conform de formulieren en uittreksel KvK.	
29		Switchen/ doorstromen koopwoningen binnen Blok 5	VRAAG: Is het denkbaar dat er bij het antispesulatiebeding rekening wordt gehouden met (het mogelijk maken van) 'switchen' van woning en/ of doorstromen binnen Blok 5?	Nee. Het antispesulatiebeding, zoals vastgelegd in de Allonge bij de AV 2019 (collegebesluit d.d. 24 juni 2025) en opgenomen in de concept Koopovereenkomst, geldt strikt per woning. De verplichting tot zelfbewoning en het vervreemdingsverbod zijn gekoppeld aan de eerste verkrijger en zijn rechtsopvolgers, en laten geen ruimte voor intern "switchen" of doorstromen binnen het project zonder dat sprake is van vervreemding in de zin van de overeenkomst. Doorstroming binnen Blok 5 is daarmee uitsluitend mogelijk nadat de vijfjarige



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
				termijn van het antispeculatiebeding is verstreken of indien een ontheffing door de Gemeente wordt verleend op grond van de limitatief opgenomen gronden in de Allonge.
30		Tenderleidraad Inschrijvingsfase	Er wordt gesproken over minimaal 150 appartementen. Wat is het maximum?	Zie hiervoor het antwoord bij vraag 4.
31		Tenderleidraad Inschrijvingsfase	Er staat meerdere keren een discrepantie in de minimale koopprijs tussen wat is geschreven in cijfers en letters. Welk bedrag dient te worden aangehouden en kunnen de documenten hierop worden aangepast?	Het bedrag in cijfers is correct. Het bedrag in letters is gecorrigeerd in "vier miljoen zeshonderdduizend" en is verwerkt in Tenderleidraad Inschrijvingsfase versie 1.1.
32		TOOB	Kunt u bevestigen dat er, gezien de bijzondere fiscale situatie (TOOB), geen BTW van toepassing is op de grond? Zo nee, kan de fiscale situatie nader toegelicht worden?	Nee, dit kan niet worden bevestigd. Conform artikel 2 lid 2 van de concept Koopovereenkomst is de koopprijs exclusief BTW. Het betreft een BTW-belaste levering. Artikel 17.4 TOOB geldt hier niet en gemeente levert bouwrijp.
33			In de Koopovereenkomst worden ongelimiteerde boetes opgelegd (o.a. artikel 6, 11 en 12). Is gemeente bereid om deze boetes te herzien en proportioneel limitatief te maken?	Ja, de dagboetes zijn komen te vervallen. Zie de aanpassingen in de volgende artikelen van de concept Koopovereenkomst: Artikel 8 lid 3, Artikel 11.4 en 12.3 en Artikel 15 lid 4. Ook is de direct opeisbare boete in Artikel 6 aangepast, deze geldt nu gedurende een periode van 10 jaar na datum eerste ingebruikname.

Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
34			In de Koopovereenkomst wordt bij artikel 2.1 omschreven dat de koopprijs 12 maanden na gunning moet worden voldaan. Op dit moment wordt de grond ook geleverd. Is gemeente bereidt om de grond te leveren uiterlijk na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en dat op dit moment de koopprijs ook betaald gaat worden?	Zie het antwoord op vraag 1.
35			In de Koopovereenkomst wordt bij artikel 7 gesproken over elektra aansluitingen. Gemeente legt alle verantwoordelijkheid neer bij de marktpartij. Welke afspraken zijn er met Liander om capaciteit te garanderen? Kan opschorting van verplichting bij vertraging door netcongestie worden opgenomen?	De Gemeente heeft geen afspraken met Liander om capaciteit te garanderen. Het risico van tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteitsaansluitingen, ligt volledig bij de Koper. Zie ook de antwoorden op de vragen 14 en 15.
36			In de Koopovereenkomst wordt bij artikel 1.9 gesproken over de Bouwrijpe staat. Kan de gemeente onderbouwen dat de grond bouwrijp geleverd wordt zonder eventuele belemmeringen voor Koper?	Ja. Conform artikel 1.9 van de concept Koopovereenkomst en artikel 2.4 van de AV 2019 wordt de Onroerende Zaak geleverd in bouwrijpe staat. Dit betekent dat de grond waar nodig is opgehoogd, aansluitmogelijkheden voor riolering aanwezig zijn, en de kavel bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw onredelijk zouden verhinderen. Het risico voor de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten en risico's uit bodemgesteldheid of draagkracht vallen hier niet onder en komen voor rekening van de Koper. Voor nutsvoorzieningen anders dan riolering rust geen verplichting op de Gemeente.



Nr.	Motivatie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
37			In de Koopovereenkomst wordt bij artikel 14 gesproken over de afkoop van de parkeerplaatsen. Deze dienen in de koopsom opgenomen te worden. Wat zijn hiervoor de kosten? Dit staat namelijk niet benoemd in Nota Parkeernormen 2020.	Zie hiervoor antwoord bij vraag 20.