

Nota van inlichtingen

Vragen over groep en groepsleden

Met de uitgifte van deze kavel geeft de gemeente Utrecht mede de voorkeur aan een mantelzorg-situatie (een woning van een mantelzorgverlener en een woning van een mantelzorgverkrijger). Wat gebeurt er als binnen vijf jaar de mantelzorgverkrijger komt te overlijden? Wat wil de gemeente Utrecht dan dat er met die woning gebeurt? Ook gezien de financiële eis dat er bij doorverkoop met de gemeente Utrecht moet worden “afgerekend”.

Indien de CPO-groep in de statuten vastlegt dat de woning alleen verkocht mag worden aan een huishouden binnen de doelgroep, dan is dat de beperking die geldt bij het verkopen van de woning.

De gemeente kan in gevallen schriftelijke toestemming verlenen voor de verkoop van de woning in afwijking van het anti-speculatiebeding. Dat kan bijvoorbeeld in de volgende gevallen:

- a) echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
- b) overlijden van erfpachter of diens partner;
- c) ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
- d) verandering van werkkring waarbij de erfpachter genoodzaakt is te verhuizen;
- e) indien koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

Overlijden van een erfpachter is een grondslag voor de gemeente om, na verzoek, toestemming te verlenen om de woning te kunnen verkopen zonder dat er sprake is van anti-speculatiebeding.

Wat is volgens de gemeente Utrecht de definitie van een mantelzorgverkrijger en wat is de definitie van een mantelzorggever?

Een mantelzorgverlener is iemand die onbetaalde zorg en ondersteuning biedt aan een naaste, zoals een familielid, vriend of buur, die hulp nodig heeft door ziekte, beperking of ouderdom. Deze zorg gaat verder dan de gebruikelijke hulp die men van huisgenoten mag verwachten en betreft vaak langdurige ondersteuning. Mantelzorg wordt gekarakteriseerd door een persoonlijke relatie tussen de zorgverlener en de zorgontvanger. Een mantelzorgverkrijger ontvangt deze zorg. Voor dit project geldt dat de mantelzorgverlener en mantelzorgverkrijger allebei onderdeel zijn van de CPO-groep.

Mag een van deze twee ook buiten het complex (gaan) wonen? Bijvoorbeeld als een van beide van buiten de gemeente Utrecht naar Vleuten komt om mantelzorg te geven c.q. te krijgen? Of is het dan geen mantelzorger in de zin van dit project?

Mantelzorg is geen harde eis in dit project, bij de inschrijving krijgen groepen hier wel meer punten voor. Deze punten worden toegekend wanneer de leden van de CPO-groep mantelzorg verlenen of verkrijgen binnen de CPO-groep. Wanneer de mantelzorger of mantelzorgverkrijger buiten het project woont worden er geen punten toegekend.

Een CPO-groep kan ervoor kiezen om in de statuten regels op te nemen over verkoop aan de doelgroep. Wat die regels inhouden is een keuze voor de CPO-groep.

Hoe wordt de doelgroep beoordeeld als de CPO-groep nog niet compleet is? Geldt dit beoordelingscriteria voor de al deelnemende groepsleden of krijg je als groep alleen maar punten als voor alle woningen deelnemers zijn die allemaal mantelzorg verlenen en/of 55-plussers zijn.

Bij het moment van inschrijven dient de CPO-groep voor tenminste 75% te zijn gevuld op basis van het aantal te realiseren woningen. De huishoudens die onderdeel zijn van de CPO-groep bij de inschrijving worden aan de selectiecriteria getoetst.

Hoe gaat de gemeente controleren of een huishouden zich heeft ingeschreven bij meerdere CPO-groepen? Wat zijn de gevolgen voor de groep? Wordt de groep uitgesloten van deelname als een van de deelnemende huishoudens via meerdere CPO-groepen deelneemt aan deze uitvraag van de gemeente Utrecht?

Een deelnemer mag zich inschrijven bij meerdere CPO-groepen. Dat heeft geen gevolgen.

Op welke wijze moeten we als groep aangeven hoe oud de deelnemende huishoudens zijn? Op welke wijze wordt een huishouden als 55-plus geassocieerd?

De CPO-groep moet bij inschrijving conform bijlage 3 de deelnemende huishoudens worden opgegeven. Graag in bijlage 3 ook per persoon de geboortedatum vermelden. Aan het criterium wordt voldaan als alle leden van het huishouden op 30 juni 2028 55 jaar of ouder zijn. Eventueel thuiswonende kinderen mogen jonger dan 55 zijn.

Is de eis om voor 75% gevuld te zijn een eis die verplicht is? Oftewel als je niet dat quotum haalt mag je als groep niet meedoen in de selectieprocedure.

Dat klopt. De CPO-groep moet bij inschrijving voor tenminste 75% te zijn gevuld. Voldoet de CPO-groep niet aan de minimale eis van 75% dan doet de CPO-groep niet mee aan de selectieprocedure.

Aan welke eisen dient de achtervang (geen natuurlijke rechtspersoon) te voldoen?

De enige eis die de gemeente stelt is dat een achtervang geen aanleiding mag geven tot een negatief Bibob-advies.

Wordt met “gegevens van de afzonderlijke deelnemers aan de CPO-groep” bijlage 3 “Opgave huishoudens” bedoeld?

In de documenten die we doorgenomen hebben, wordt zowel gesproken over de leden/deelnemers van de CPO-(doel)groep als van huishoudens. In de documenten worden selectiecriteria genoemd voor personen, maar ook voor huishoudens. In onze groep zitten de meeste deelnemers (personen) in een huishouden. Voorbeeld 1: Er worden selectiecriteria gesteld voor de leeftijd. Als er slechts één persoon binnen een huishouden 55-plus is of de één verleend mantelzorg aan de ander? Hoe tellen die dan mee voor de punten? Voorbeeld 2: In een Vereniging van Eigenaren (die straks het juridisch eigendom van het appartementengebouw gaat bepalen) zijn de leden van de vereniging de eigenaren van de appartementsrechten en wordt de verdeelsleutel (stemrecht) meestal bepaald door de grootte van het appartement. In de praktijk is dan elk huishouden één lid/deelnemer. Kortom: Voor welke selectiecriteria geldt de individuele natuurlijke personen in onze groep en voor welke criteria de huishoudens?

Alle criteria hebben betrekking op een huishouden op één na. De uitzondering is mantelzorg in onderdeel B. De mantelzorgontvanger en de mantelzorggever wonen beiden in het CPO-project, maar zij hoeven niet in hetzelfde huishouden te wonen.

Is een deelnemer in de CPO-groep een huishouden of een individuele persoon?

Een deelnemer betreft een huishouden. Een huishouden kan bestaan uit één persoon of uit meerdere personen.

Wat dient er minimaal in de financiële toets te worden opgenomen en welke voorwaarden dient de financiële adviseur, die deze toets levert, te voldoen?

Uit de financiële toets moet blijken dat de individuele deelnemers (huishoudens) van de CPO-groep in staat zijn om naar rato de realisatie van het bouwplan financieel te kunnen dragen. Denk dan aan de financiële aspecten inzake een voorlopig- en definitief ontwerp, de begeleiding, de betaling van de afkoopsom en de leges. De gemeente geeft geen voorwaarden mee waaraan de financiële toets dient te voldoen. Het is verstandig de toets te laten uitvoeren door een professioneel adviseur zoals een hypotheekadviseur.

Vragen over kavel en gebouwonwerp

Hoe wordt de kavel fysiek overgedragen aan de CPO-groep? Wordt de boom gerooid? Is er een schone grondverklaring? Zijn er mogelijke funderingsresten of mogelijke archeologische resten in de grond aanwezig? Oftewel is er sprake van een bouwrijpe kavel: Bouwrijp is vrij van obstakels op en in de grond, begroeiing, schone grond, etc.

De gemeente maakt voorafgaand aan de uitgifte het in erfpacht te geven perceel bouwrijp, met uitzondering van de aanwezige boom. De aanwezige boom mag door de CPO-groep worden gekapt, na verstrekking van de vergunning. Op deze manier wordt de boom alleen gekapt als dat echt nodig is voor de ontwikkeling van de kavel. De CPO-groep kan de kosten voor het kappen van de boom bij de gemeente declareren. De gemeente geeft geen schonegrondverklaring af. Wel kunnen wij beschikbare bodemgegevens uit ons archief delen. Het meest relevante onderzoek komt uit 2023. Uit dat onderzoek blijkt dat het geschikt voor het gebruik van 'Wonen met tuin'.

Het verkennend bodemonderzoek is intussen 2 jaar oud. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is een onderzoek van minder dan 2 jaar oud verplicht. Het huidige onderzoek moet dan geactualiseerd worden door de CPO-groep.

De gemeente doet geen archeologisch onderzoek voor het bouwrijp leveren van de kavel. Wanneer er de wens is om de kavel te verlagen (bijvoorbeeld bij een kelder) dan dient er rekening te worden gehouden met de archeologische waarden. Zie ook de archeologische waardenkaart: <https://gu-geo.maps.arcgis.com/apps/insant/sidebar/index.html?appid=47b49b2acaee474998ffd07691c1454f>. Er is een vergunningsplicht bij groter dan 500m² en dieper dan 30cm beneden maaiveld.

Wat verstaat de gemeente onder bebouwd terrein oppervlak? Hanteert de gemeente de definitie uit NEN 2580 blz. 21: Het bebouwd terreinoppervlak is de oppervlakte binnen de buitenomtrek van een gebouw ter hoogte van het maaiveld, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen?

Voor de definitie van het bebouwingspercentage volgen we de uitleg van het begrip zoals opgenomen

in het bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten 2019. Hierin staat het bebouwingspercentage als volgt uitgelegd: *"Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken."* De definitie van bouwwerk is volgens het bestemmingsplan als volgt: *"een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden"*.

Het bebouwd oppervlak is het oppervlak dat alle bebouwing inneemt (zowel ondergronds als bovengronds) dat zichtbaar is in het 2D aanzicht vanaf de bovenzijde (hoofdgebouw, aangebouwde en losse bijgebouwen, souterrain, overstekken en dergelijke).

Op welke wijze dient het oppervlak van de kleinste woning te worden bepaald?

Een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van 50 m². Het gaat om het bruikbare oppervlak volgens de NEN 2580-norm

Dienen de woningen voor de deelnemers in onze groep die 55-plussers zijn, ook daadwerkelijk blijvend toegankelijk te zijn voor hen? Dienen deze met een lift bereikbaar te zijn en zijn bijvoorbeeld de eisen (categorieën) uit NEN 9120 van toepassing? Of dienen de deelnemers/huishoudens van de CPO-groep 55-plus te zijn en worden er geen eisen gesteld aan de toegankelijkheid van de woningen?

We hebben geen eisen gesteld aan de toegankelijkheid van de woningen. Dit is zelf vrij in te vullen.

Is er bekend wat de geofysische draagkracht is op deze locatie? Zijn er sonderingen bekend van bouwprojecten in de directe omgeving?

Deze gegevens kunnen online worden opgevraagd door een CPO-groep via [DINOloket](#)

Met welke hoogte van de kruin van de weg t.o.v. NAP dienen we in dit plan rekening te houden?

Voetpad aan de rijbaanzijde zit gemiddeld op 0,85+, toegangsweg naar parkeerplaats loopt van 0,80+ naar 0,88+.

Zal voor kosten van de CPO-groep, bij de ophoging van het terrein met 25 cm tot 1,05 + NAP, ook rekening te worden gehouden met kosten voor de ophoging van de toegangsweg naar de parkeerplaats?

Gezien de hoogtes van de omgeving is het niet mogelijk om de toegangsweg op te hogen. Er zijn dus geen kosten voor het ophogen van de toegangsweg.

Wanneer de kavel wordt opgehoogd zal het hoogteverschil tussen de kavel en de iets lager gelegen openbare ruimte op eigen terrein of in het gebouw zelf op een nette manier opgelost te worden.

Extra informatie: Wanneer er de wens is om de kavel te verlagen (bijvoorbeeld bij een kelder) dan dient er rekening te worden gehouden met de archeologische waarden. Zie ook de archeologische waardenkaart: <https://gu->

geo.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=47b49b2acaae474998ffd07691c1454f

Er is een vergunningsplicht bij groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Waarom is de bouwkevelprijs per vierkante zoveel hoger dan de vierkante meterprijs van de andere kavel in het centrum van Vleuten?

Dit verschil in prijs per vierkante meter komt voort uit de waarderingsmethodiek die wordt toegepast bij vastgoedontwikkeling. Een taxatie houdt rekening met alle mogelijkheden in het omgevingsplan. Bij een ontwikkeling van meerdere woningen wordt er per vierkante meter perceel meer gebouwd, wat leidt tot een hogere benutting van de beschikbare ruimte. Bovendien genereren kleinere woningen doorgaans een hogere opbrengst per vierkante meter dan grotere woningen. Dit komt doordat kleinere woningen vaak efficiënter zijn in het gebruik van ruimte en daardoor aantrekkelijker zijn voor een breder scala aan kopers. Dit alles tezamen verhoogt de prijs per vierkante meter.

Is bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening gehouden met de (extra) kosten die de groep moet maken om het terrein “bouwrijp” te maken?

In de getaxeerde waarde is er rekening mee gehouden dat het perceel geschikt is voor bebouwing. Op het perceel is een boom aanwezig. De keuze om de boom te behouden of te kappen is aan de CPO-groep. De CPO-groep is verantwoordelijk om gelijktijdig met de vergunning voor het Bouwplan een vergunning voor het kappen van de boom in te dienen. De kosten voor het kappen van de boom en de vergunning zijn voor rekening van de Gemeente. De CPO-groep kan deze kosten declareren.

De parkeerplaats wordt om niet in mandeligheid uitgegeven. Wie zijn de partners in deze mandeligheid? Betekent dit dat deze partners samen de grond in volledig eigendom krijgen? Mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom. Het terrein is bestemd voor gemeenschappelijk nut (bron kadaster).

Het parkeerterrein en de uitrit worden in erfpacht uitgegeven (Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente 1989) en horen bij de kavel die in erfpacht wordt uitgegeven aan de CPO-groep. Het parkeerterrein wordt een mandelig terrein (artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek). De CPO-groep moet daarvoor een mandelighedsregeling opstellen. Daarin staat dat aan iedere woning een deel van het terrein onlosmakelijk verbonden is. Dat kan ook via de VvE. De CPO-groep moet ook een beheervereniging oprichten voor het beheer en het onderhoud van het terrein.

Op het terrein gaat een recht van overpad gelden voor het naastgelegen accountantskantoor en de bezoekers daarvan (kadastrale perceel, gemeente Vleuten, sectie E, nummer 9423). Zij mogen over het parkeerterrein rijden om op hun eigen parkeerterrein te komen.

Is het bestemmingsplan al aangepast of dient het bestemmingsplan/omgevingsplan nog te worden aangepast zoals op de website van de gemeente Utrecht wordt vermeld? En voor wie zijn dan de extra kosten, zoals de kosten vermeld in artikel 2.26 van de Verordening leges 2025?

Het omgevingsplan moet nog worden aangepast. De aanpassing is nu in voorbereiding. De planning is als volgt: vaststelling in januari 2026 en inwerkingtreding februari 2026. De initiatiefnemers (CPO-groep) dragen geen kosten voor de wijziging van het omgevingsplan.

Vragen over documenten

Wat zijn de selectiecriteria die verplicht zijn (kick-out selectiecriteria)? Oftewel worden CPO-groepen die niet voldoen aan een van deze criteria uitgesloten van de selectieprocedure?

Voor onderstaande selectiecriteria kunt u alleen punten halen als u eraan (in bepaalde waarde) voldoet, maar leveren geen uitsluiting op als u hier niet aan voldoet:

- Beschrijving CPO-groep, onderdeel A
 - o Bent u van plan ook na de bouw samen te blijven komen? Bijvoorbeeld door samen dingen te organiseren in verenigingsverband?
 - o Leg uit hoe u straks omgaat met het samen wonen en leven.
- Bouwbegeleider, onderdeel A
 - o U kiest een architect die ingeschreven staat in het architectenregister.
- Doelgroep, onderdeel B
 - o De leden van de CPO-groep zijn ouder dan 55 jaar in juni 2028. Of leden van de CPO-groep verlenen mantelzorg aan elkaar. Een combinatie kan ook, maar levert geen extra punten op.
 - o In de statuten van de vereniging of stichting die u gaat oprichten legt u vast dat deze doelgroep zo blijft, ook als bijvoorbeeld een woning verkocht wordt.
- Duurzaamheid, onderdeel C
 - o Beschrijf wat u gaat doen op het gebied van energie, milieu en gezondheid. Wat gaat u doen om er een prettig gebouw van te maken? Bijvoorbeeld als het gaat om verwarmen, koelen en ventileren. Hoe maakt u het gebouw toekomstbestendig? Bijvoorbeeld als u in de toekomst andere woonwensen heeft.
 - o Gezamenlijke ruimte, onderdeel D
Geef aan of u binnen of buiten een gezamenlijke ruimte maakt. Bij een binnenruimte bedoelen we een ruimte waarin u kunt samenkomen, geen gezamenlijke berging of iets dergelijks.

De overige selectiecriteria zijn verplicht en het niet aanleveren of hier niet eraan voldoen leveren uitsluiting op van de selectieprocedure.

Er wordt een verschil gemaakt tussen selectiecriteria die verplicht zijn en waarop punten kunnen worden gescoord. Zijn ook de selectiecriteria waarop punten kunnen worden gescoord verplicht?

Niet alle selectiecriteria waarop punten kunnen worden gescoord zijn verplicht. In de beantwoording van bovenstaande vraag staan de selectiecriteria waarop punten kunnen worden gescoord, maar niet verplicht zijn.

Op de website staat dat de inschrijving vanaf 26 maart 2025 via het platform TenderNed kan. Onze architect meldt dat de aanbesteding CPO Nieuwe Vaart Vleuten niet kan worden toegevoegd en dat de aanbestedende dienst niet toestaat digitaal in te schrijven. Op welke wijze kunnen wij als groep in schrijven?

De inschrijving kan per mail worden ingediend bij leidscherijngroeit@utrecht.nl.

Klopt de sluitingsdatum 29 september 2025 om 12:00 uur nog steeds?

Ja

In onze groep zijn twee versies van het document: Informatie voor geïnteresseerde groepen in omloop. Welke versie dienen we aan te houden? Is het mogelijk een overzicht met de definitieve versies van alle uitvraagdocumenten te ontvangen?

De documenten op de publicatie op TenderNed zijn de definitieve documenten.

