

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Selectieleidraad artikel 5.3.2. en 5.4.1.	Hallo,  In hoeverre volstaat een referentieproject dat op dit moment in aanbouw is en bijna wordt opgeleverd i.p.v. een project dat daadwerkelijk is opgeleverd (voor een project in aanbouw is immers al een omgevingsvergunning voor afgegeven)?  Met vriendelijke groet,  x	Nee, referentieprojecten in aanbouw voldoen niet. Om de referentieprojecten goed te kunnen beoordelen vragen we om een project dat is opgeleverd in de afgelopen tien jaar.
2	PUK	Is het de bedoeling dat bij de Markt 10-locatie een aansluiting wordt gemaakt op het Stadhuis, aangezien de bouwveloppe tot de gevel komt?	Nee, een aansluiting op het aangrenzende gebouw is niet verplicht. De rooilijn sluit aan op de gevel, maar de gebouwen dienen zelfstandig te kunnen functioneren.
3	PUK	De stadse laag is als volume te breed en diep om alleen woningen in te realiseren. Aangezien parkeren ook bovengronds gerealiseerd kan worden kan dit in de stadse laag. De noordgevel van het bouwblok aan de Markt zal een minder representatieve gevel hebben. Is het mogelijk dat aan de zijde de functie parkeren komt?	Ja, dat kan, mits de stedelijke beleving op maaiveld en de gevelkwaliteit behouden blijven. Het planuitwerkingskader (PUK) en beeldkwaliteitsplan (BKP) benadrukken een actieve plint aan de publieke zijden. Aan minder representatieve zijden (zoals de noordgevel) wordt verwacht dat logistieke oplossingen komen. Op de verdiepingen boven de plint mag geparkeerd worden achter een hoogwaardige gevelafwerking. De gemeente verwacht geen open parkeergarage aan het straatbeeld.
4	Bijlage 02a en 02b	Op het model referentieproject wordt het volgende gevraagd: Naam organisatie voor wie het referentieproject is uitgevoerd (+ contactpersoon). De meeste referentieprojecten worden uitgevoerd voor individuele kopers (net als bij de opgave Markt 10). Is het mogelijk om de gemeente van het betreffende project op te geven als referent met contactpersoon?	Ja.
5	Model koop- en realisatieovereenkomst	Ontwikkelaar is verplicht om aan te sluiten op het bestaande WKO-net van Linthorst Energie Lease B.V.. Zijn hier aansluitkosten en overige kosten aan verbonden en zo ja, wat zijn deze kosten?	Aan de aansluiting op het WKO-net van Linthorst zijn (financiële) voorwaarden verbonden. Een aanbod van Linthorst is in voorbereiding. Zodra beschikbaar zal dit als bijlage(n) op TenderNed beschikbaar worden gesteld.
6	Model koop- en realisatieovereenkomst	In de model koop- en realisatieovereenkomst wordt verwezen naar Volkshuisvestingsprogramma "Stad in Balans" en dat het bouwplan daaraan getoetst wordt. Het opgegeven programma in de leidraad lijkt alleen niet te voldoen aan de opgenomen verdeling in "Stad in balans", wordt hier een uitzondering op gemaakt?	Het door de Raad vastgestelde planuitwerkingskader (PUK) incl. Amendement en Erratum vormt in samenhang met het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de gemeente het ruimtelijk kader (uitgangspunten en randvoorwaarden) waar het project/bouwplan zal worden getoetst. De kooprealisatieovereenkomst (KRO) is hierop aangepast en definitie/verwijzingen naar Volkshuisvestingsprogramma verwijderd.
7	Bijlage 1 en 2	Is het mogelijk om een word-doc van de modellen te delen (Bijlage 1, Bijlage 02a, Bijlage 02b)	Bijlage 1: Eigen verklaring - Nee. Bijlage 2a en Bijlage 2b: treft u aan als bijlage bij deze nota van inlichtingen.
8	Selectieleidraad	Op de locatie Frankrijklaan mag koop vervangen worden door huur. Indien het de wens is van de gemeente om middeldure huur toe te voegen zou dit dan als verplichting kunnen worden opgenomen? Aangezien huur over het algemeen niet concurreert met koop.	Het gaat om huur of koop in het betaalbare segment en dat is wat de gemeente betreft uitwisselbaar voor de Frankrijklaan. Er zal geen eis opgelegd worden voor middeldure huur.
9	Selectieleidraad	Mogen er in de gunningsfase nog nieuwe risicodragende ontwikkelende partijen aan het team worden toegevoegd.	Nee, de selectiefase vormt de basis voor de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en voor de score op de selectiecriteria. Het toevoegen van een risicodragende ontwikkelaar na de selectiefase wordt gezien als het wezenlijk wijzigen van uw Aanmelding binnen de marktselectieprocedure en dit is niet toegestaan.
10	Selectieleidraad	Kunt u nu al aangeven wat de formule is die de beoordeling bepaalt in de gunningsfase waarin de 30-70% prijs-kwaliteit verhouding tot uiting komt? Hoe worden euro's gewaardeerd in deze verhouding. Hoeveel procent vertegenwoordigt bijvoorbeeld een miljoen euro boven de minimale bieding zich in de 30%?	Na de afronding van de selectieprocedure kunnen de geselecteerde ontwikkelende partijen een inschrijving doen, waarvoor maximaal 100 punten kunnen worden gescoord. Hierbij kunnen partijen zich onderscheiden op zowel kwaliteit (70 punten) als prijs (30 punten). Voor het onderdeel prijs is een onderverdeling gemaakt van 25 punten voor het gunningscriterium grondbod en 5 punten voor het gunningscriterium kostprijs voor de aankoop van de casco fietsenstalling.  Voor de te behalen punten voor het grondbod wordt de volgende formule gebruikt: $\left( \frac{\text{Grondbod inschrijver} - \text{€ } 7.300.000}{\text{hoogste grondbod alle inschrijvers} - \text{€ } 7.300.000 \text{ grondbod}} \right) \times 25 \text{ punten}$  Voor de te behalen punten voor kostprijs van aankoop van de casco fietsenstalling wordt de volgende formule gebruikt: $\left( \frac{\text{€ } 1.200.000 - \text{aanbieding inschrijver casco fietsenstalling}}{\text{€ } 1.200.000 - \text{laagste aanbieding casco fietsenstelling alle inschrijvers}} \right) \times 5 \text{ punten}$  De exacte formulering wordt in de Inschrijvingsleidraad opgenomen.
11	Selectieleidraad	Is het mogelijke om naast een minimale bieding ook een realistische maximale bieding op te nemen in de uitvraag? Dit kennen wij vanuit andere tendertrajecten en dit zorgt ervoor dat de tender niet "ingekocht" kan worden. Kwaliteit én prijs worden dan doorslaggevend voor de winnende indiening.	Nee, dit is niet mogelijk. Met de gunningscriteria voor zowel kwaliteit als prijs kan een geselecteerde inschrijver zich onderscheiden van andere geselecteerde inschrijvers.

12	Model koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 5.5. van de model koop- en realisatieovereenkomst verwijst naar een besluit voor een planologische maatregel. Vertraging kan ook door oorzaken optreden waarbij een planologische maatregel niet de gewenste maatregel is (bijvoorbeeld; archeologische vondsten, vleeermuizen, netcongestie). Is het artikel alleen van toepassing op verdragen waarbij een planologische maatregel de oplossing is? Of kan er ook een maatregel overeengekomen worden die niet planologisch is?	Het in artikel 5.5. genoemde overleg is om binnen de hieraan gestelde termijn overeenstemming te bereiken over realisatie van het project/bouwplan <u>op basis van de bijbehorende onderbouwing én onderzoeken</u> . Indien dit overleg niet leidt tot een besluit voor het in procedure brengen van de Planologische Maatregel, eindigt de overeenkomst. Tenzij partijen hiervoor iets anders overeenkomen.
13	Netcongestie	Is er meer bekend over de mogelijkheid tot het verkrijgen van aansluiting i.r.t. de netcongestie problematiek?	De laatste ontwikkelingen met betrekking tot netcongestie zijn weergegeven in de <a href="#">raadsmemo ontwikkelingen</a> netcongestie van 15 oktober 2025.
14	PUK en WKO	In het PUK wordt gesproken over het verplaatsen van de WKO onder het nieuwe gebouw aan de Frankrijklaan, is het verplaatsen van de WKO verantwoordelijkheid inschrijver of is de gemeente hier verantwoordelijk voor?	Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het verplaatsen van de WKO hoort bij het bouwrijp maken van het kavel.
15	Indieningsbescheiden Inschrijving	Kunt u reeds aangeven wat er in de volgende ronde van de inschrijvers wordt verwacht qua indieningsbescheiden?	De gemeente verwacht dat de inschrijver in de inschrijvingsfase onder andere de volgende indieningsbescheiden moet aanleveren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schetsontwerp (met situatietekening, massa in context, gevelaanzichten, plattegronden, doorsneden en programmastaten, inclusief informatie over parkeren en daken)</li> <li>• Het plan van aanpak proces en risico</li> <li>• De planning (en eventuele fasering)</li> </ul> Let op: De hierboven genoemde informatie is onder voorbehoud. De gemeente behoudt zich het recht voor om de gevraagde indieningsbescheiden nog te wijzigen. De indieningsbescheiden die uiteindelijk vereist zijn, worden definitief vastgelegd in de Inschrijvingsleidraad.
16	Beoordeling Prijs	Kunt u aangeven hoe het onderdeel Prijs in de volgende ronde beoordeeld wordt?	Na de afronding van de selectieprocedure kunnen de geselecteerde ontwikkelende partijen een inschrijving doen, waarvoor maximaal 100 punten kunnen worden gescoord. Hierbij kunnen partijen zich onderscheiden op zowel kwaliteit (70 punten) als prijs (30 punten). Voor het onderdeel prijs is een onderverdeling gemaakt van 25 punten voor het gunningscriterium grondbod en 5 punten voor het gunningscriterium kostprijs voor de aankoop van de casco fietsenstalling. <p>Voor de te behalen punten voor het grondbod wordt de volgende formule gebruikt:  <math>((\text{Grondbod inschrijver} - \text{€ } 7.300.000) / (\text{hoogste grondbod alle inschrijvers} - \text{€ } 7.300.000 \text{ grondbod})) \times 25 \text{ punten}</math></p> <p>Voor de te behalen punten voor kostprijs van aankoop van de casco fietsenstalling wordt de volgende formule gebruikt:  <math>((\text{€ } 1.200.000 - \text{aanbieding inschrijver casco fietsenstalling}) / (\text{€ } 1.200.000 - \text{laagste aanbieding casco fietsenstelling alle inschrijvers})) \times 5 \text{ punten}</math></p> De exacte formulering wordt in de Inschrijvingsleidraad opgenomen.
17	Parkeervergunning	Kunnen de nieuwe bewoners een vergunning aanvragen en krijgen voor het parkeren op straat?	Nee.
18	Fasering	Dienen de beide percelen tegelijkertijd gerealiseerd te worden, of is fasering mogelijk?	Een gefaseerde juridische levering van de grond zal niet worden toegestaan. Gefaseerd bouwen is toegestaan. Bij de inschrijvingsfase zal ontwikkelaar worden gevraagd om een indicatieve planning op te stellen. Ingeval van een gefaseerde bouw dient ontwikkelaar aan te tonen op welke wijze de verschillende bouwfasen worden opgedeeld met de hieraan gekoppelde termijnen. De planning en de voorgestelde termijnen zal/zullen na gunning en in samenspraak met de betrokken afdelingen binnen de gemeente definitief worden vastgesteld en dienovereenkomstig in lijn worden gebracht met de afspraken in de kooprealisatieovereenkomst (KRO) en AVV 2021 en/of hierin aanvullend worden vastgelegd.
19	Woonprogramma Markt 10	De locatie van Markt 10 is in de selectieleidraad aangewezen als woontoren met enkel koopwoningen. Bestaat er de mogelijkheid om hier ook huurwoningen aan toe te voegen, of de keuze voor huur danwel koop aan de ontwikkelaar over te laten?	Nee.
20	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 7.2: In artikel 3.2.a.2 van de hier genoemde AVV 2021 wordt een maximale bouwperiode van 2 jaar genoemd. In artikel 3.2.b wordt de mogelijkheid geboden een verlenging van de maximale bouwperiode aan te vragen. Is de gemeente bereid om - gelet op de complexiteit en omvang van het project - op voorhand een bouwperiode van maximaal 3 jaar te accepteren, zonder dat hieraan financiële voorwaarden worden verbonden zoals bedoeld in artikel 3.2.e van de AVV 2021.	Volgens artikel 3.2 lid a sub 2 geldt dat de bebouwing binnen twee jaar na gunning voltooid en gebruiksklaar moet zijn. Gezien de complexiteit van het project Markt 10 en Frankrijklaan heeft de gemeente besloten deze termijn te verlengen naar drie jaar. Deze verlenging geldt zonder dat hier (financiële) voorwaarden aan verbonden zijn zoals bedoeld in artikel 3.2 sub e AVV2021. In de kooprealisatieovereenkomst (KRO) zal hierover een specifieke bepaling worden opgenomen.
21	Selectieleidraad	Paragraaf 6.8.2 - Aanmelden in Combinatie: We zijn voornemens in combinatie met een andere ontwikkelaar deel te nemen aan de marktselectieprocedure. Is de gemeente bereid om de KRO te sluiten met een projectvennootschap waarin de combinanten (evenredig) aandeelhouder zijn?	Dit is toegestaan.
22	Selectieleidraad	Paragraaf 5.3.2 - Technische bekwaamheid en paragraaf 5.4.1 Beoordeling referentieproject (S1): Mogen de aan te leveren referentieprojecten (nog) in aanbouw zijn?	Nee, referentieprojecten in aanbouw voldoen niet. Om de referentieprojecten goed te kunnen beoordelen vragen we om een project dat is opgeleverd in de afgelopen tien jaar.

23	Selectieleidraad	Paragraaf 3.4 - Programma: In het woongebouw Frankrijklaan mag het programma koop worden vervangen door huur. Geldt er bij een huurprogramma een minimale instandhoudingstermijn?	In het wetsvoorstel "versterken regie volkshuisvesting" is minimaal 15 jaar opgenomen voor middenhuurwoningen. De gemeente volgt landelijke wet- en regelgeving omtrent dit onderwerp en is niet voornemens een langere instandhoudingstermijn dan 15 jaar te vereisen.
24	Selectieleidraad	Paragraaf 2.3 - Procedure: "Met deze partij zal een Koop- en Realisatieovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) worden gesloten". Welke opschortende voorwaarden zijn van toepassing? In de model KRO worden uitsluitend ontbindende voorwaarden genoemd.	In de kooprealisatieovereenkomst (KRO) zijn inderdaad geen opschortende voorwaarden opgenomen. Dit is een fout in de Selectieleidraad.
25	Selectieleidraad	We zouden graag werken met vaste Grondprijzen en Koopsom personeelsfietsenstalling, aangezien een variabele koopsom altijd een afweging voor gegadigden inhoudt tussen kwaliteit en prijs. Door te kiezen voor vaste prijzen voor de koopsom van de grond en afname van de personeelsfietsenstalling wordt de focus volledig gelegd op kwaliteit die van cruciaal belang is op zo'n prominente plek in het centrum. Concreet is het gevolg hiervan dat het Prijsdeel van 30% (G7-A Prijs en G7-B Koopsom personeelsfietsenstalling) vervalt en 100% van de concept gunningscriteria bij kwaliteit (G1 t/m G6) komt.	Nee, dit is niet mogelijk. Met de gunningscriteria voor zowel kwaliteit als prijs kan een geselecteerde inschrijver zich onderscheiden van andere geselecteerde inschrijvers.
26	Selectieleidraad	De personeelsfietsenstalling wordt casco opgeleverd. Wanneer is de definitieve versie van het PvE beschikbaar en wie toetst of de casco-oplevering conform PvE is?	De definitieve versie van het PvE zal bij Inschrijvingsfase (bij de Inschrijvingsleidraad) gereed zijn. Het gaat hier om een specificering van het reeds bijgevoegde PvE. Het gemeentelijk Vastgoedbedrijf toetst of de casco-oplevering conform PvE is.
27	Selectieleidraad	Programma wonen: mag op locatie Frankrijklaan ook deels huur en deels koop worden gerealiseerd?	Ja.
28	Selectieleidraad	Voor de 14 jongerenwoningen: accepteert de gemeente ook middenhuurwoningen als invulling, zolang de prijs- en oppervlaktegrenzen overeenkomen met het doel (betaalbaar en toegankelijk)?	Ja, dat wordt ook geaccepteerd. Deze 14 woningen moeten in het betaalbare segment gerealiseerd worden waarbij een aantrekkelijk woonproduct voor jongeren wordt neergezet.
29	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 16: kunnen de aansluitvoorwaarden (incl. bijdrage aansluitkosten) en leveringsvoorwaarden (incl. kosten vastrecht en verbruik warmte en koude) van Linthorst Energie Lease B.V. worden gedeeld?	Aan de aansluiting op het WKO-net van Linthorst zijn (financiële) voorwaarden verbonden. Een aanbod van Linthorst is in voorbereiding. Zodra beschikbaar zal dit als bijlage(n) op TenderNed beschikbaar worden gesteld.
30	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 13.8: De oplevering van circa 234 woningen neemt enige tijd in beslag. De oplevering van de laatste woning is maatgevend voor het starten van het woonrijp maken door de gemeente. Is de gemeente bereid dit moment naar voren te halen, mits aan de voorwaarden zoals genoemd in art. 13.8.a is voldaan? (geen opslag en bouwverkeer meer in het betreffend gedeelte van het openbaar gebied).	Insteek vanuit de gemeente is thans dat het woonrijp maken van (de betreffende gedeelte van) het openbaar gebied zal worden uitgevoerd vóór de oplevering van de woningen aan de toekomstige bewoners. De kooprealisatieovereenkomst (KRO) is hierop aangepast.
31	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 13.3: Waarom wordt hier een termijn van 6 maanden gehanteerd? Het ligt meer voor de hand de termijn te verkorten naar uiterlijk 1 of 2 maanden voor de start van de bouwwerkzaamheden.	De gemeente kan akkoord gaan met een termijn van minimaal 6 weken voor start van de werkzaamheden. De kooprealisatieovereenkomst (KRO) is hierop aangepast.
32	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Welke garantie krijgt ontwikkelaar van gemeente dat de locatie bouwrijp is gemaakt binnen een gemaximeerde termijn nadat er sprake is van een onherroepelijke Planologische Maatregel en onherroepelijke Omgevingsvergunning?	De gemeente is niet akkoord om een termijn te koppelen aan de afgifte van de benodigde vergunning en het bouwrijp (op)leveren van de gronden. Het afronden van de bouwrijp werkzaamheden is (mede) afhankelijk van de (afronding van de) werkzaamheden voor de kabels en leidingen. Een doorkijk naar de planning zoals deze thans voortligt is afronding van de bouwrijp werkzaamheden 31 december 2027, doch is onder uitdrukkelijk voorbehoud van de medewerking van de betrokken nutsbedrijven en de HTM.
33	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 10.1.c: De hier opgenomen verwijzing naar artikel 12 dient een verwijzing naar artikel 13 te zijn?	De verwijzing moet inderdaad artikel 13 zijn. De kooprealisatieovereenkomst (KRO) is hierop aangepast.
34	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Artikel 7: Is gefaseerde afname (koop/verkoop) van de grond onder beide torens mogelijk? Voor een start bouw is vaak de eis om 70% voorverkoop te realiseren (voor SWK/Woningborg) en dan kan het gefaseerd leveren van de grond van de torens bijdragen aan het succesvol komen tot een start bouw aangezien dan niet alle woningen in één keer op de markt hoeven te worden gebracht.	Gefaseerde afname van de grond onder beide torens is niet mogelijk.
35	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Graag zien wij een maximaal indexgetal voor de koopsom van de grond opgenomen per jaar. Hiermee wordt de kans vergroot dat in alle macro economische scenario's de realisatie doorgaat.	In de kooprealisatieovereenkomst (KRO) is de wijze van indexeren beschreven. Voor de grondwaarde wordt rekening gehouden met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS. De afgelopen jaren lag deze index lager ten opzichte van de grondwaardestijgingen en ook voorspellingen van o.a. Outlook metafoor laten hogere verwachte grondwaardestijging zien ten opzichte van de verwachte stijging CPI. Een maximaal indexgetal wordt niet opgenomen in de kooprealisatieovereenkomst (KRO).
36	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	In hoeverre kan tijdens de tender of na gunning nog wijzigingen in de KAO worden overeengekomen?	De kooprealisatieovereenkomst (KRO) is thans in concept. De KRO kan na gunning (artikelgewijs en mits partijen dit overeenkomen) nog worden aangepast.

37	Concept Koop- en realisatieovereenkomst	Graag nemen we voor een voorspoedig proces en duidelijkheid over verwachtingen over en weer termijnen op in relatie tot het beoordelen van en reageren op het (VO en DO) ontwerp door de gemeente (bij artikel 5, Planning of bij artikel 12, ontwerp en realisatie bouwplan). Kan worden opgenomen dat de gemeente binnen een termijn van 6 weken reageert op een door de ontwikkelaar ingediend ontwerp, dat bij vragen door de gemeente de ontwikkelaar 2 weken reactietijd krijgt en aansluitend maximaal 4 weken daarna de gemeente met een definitieve reactie komt?	Bij de inschrijvingsfase zal ontwikkelaar worden gevraagd om een indicatieve planning op te stellen. Termijnen kunnen alsdan worden voorgesteld, maar zullen in samenspraak met de betrokken afdelingen binnen de gemeente definitief worden vastgesteld.
38	Planning	Tussen de publicatie van de Nota van Inlichtingen op woensdag 5 november en de sluitingsdatum op 26 november zit kort tijd. Is het mogelijk de sluitingsdatum minimaal 1 maar het liefst twee weken op te schuiven, zodat de indiening zo goed mogelijk kan worden afgestemd op de antwoorden/reactie in de Nota van Inlichtingen?	De sluitingsdatum wordt opgeschoven van woensdag 26 november 2025, 12.00 uur naar zondag 30 november 2025, 23.59 uur.
39	Algemene voorwaarden	In artikel 3.2.c. van de AVV 2021 wordt juridische overdracht van het bouwterrein door Koper aan derden in beginsel uitgesloten zolang het project niet is gerealiseerd. Dit sluit levering van appartementsrechten voorafgaand aan en tijdens bouw aan kopers uit. Aangezien het werken met gescheiden koop-aannemingsovereenkomsten standaard is vragen wij om dit artikel aan te passen dat bij onherroepelijke omgevingsvergunning en/of start bouw Koper het recht heeft om appartementsrechten door te verkopen aan (derde) kopers.	Dit kan na gunning door de ontwikkelende partij worden voorgesteld en bij overeenstemming tussen partijen in de kooprealisatieovereenkomst (KRO) worden opgenomen. De gemeente zal hierbij een pro-actieve houding aanhouden, maar kan hier voorwaarden aan verbinden. De gemeente zal geen medewerking verlenen aan een ABC-levering direct aan (derde) kopers.
40	Algemene voorwaarden	Artikel 2.13: Als we met een ontwikkelpartner via een gezamenlijke op te richten ontwikkel BV inschrijven, vervalt dan de hoofdelijke aansprakelijkheid?	Nee.
41	Algemene voorwaarden	Artikel 2.9.d: mag ook een concerngarantie worden gesteld in plaats van een bankgarantie?	Uitgangspunt voor de gemeente is het stellen van een bankgarantie.
42	Selectieleidraad	Wordt de personeelsfietsenstalling via een gescheiden koop-aannemingsovereenkomst afgenomen door de gemeente?	Nee.
43	Selectieleidraad	Is er sprake van netcongestie in het gebied en heeft dit invloed op de ontwikkeling, bouw en/of gebruik van het project?	De laatste ontwikkelingen met betrekking tot netcongestie zijn weergegeven in de <a href="#">raadsmemo ontwikkelingen</a> netcongestie van 15 oktober 2025. De gemeente Zoetermeer zal zo spoedig als mogelijk is voor Markt 10 een aanvraag Maatschappelijk Prioriteit doen.
44	Selectieleidraad	Kan de gemeente bevestigen dat voor dit project geen advies met instemming van de raad meer nodig is (gezien de wijziging van juli 2025)?	Ja, voor dit project is geen advies met instemming van de raad meer nodig.
45	Selectieleidraad	De bovenbouw kent een verjonging (setback van minimaal 2 meter) vanaf de stadse laag. Hier zijn ook afbeeldingen van opgenomen. Is er vrijheid in de uitwerking van de setbacks, of is hier het idee vanuit de stedenbouwkundige visie (zoals weergegeven in de afbeeldingen) leidend?	De afbeeldingen in het planuitwerkingskader (PUK) en beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn richtinggevend, niet bindend. Ontwerpvrijheid bestaat binnen de gegeven bouwvelop en maximale hoogten.
46	Selectieleidraad	Is er al duidelijkheid over de exacte verhouding van bebouwingshoogten binnen het ensemble Markt 10 – Frankrijklaan – De Kroon? Kan met hoogteaccenten worden gespeeld binnen de maxima?	Binnen de gestelde maximale bouwhoogten bestaat vrijheid om met hoogteaccenten te spelen. De intentie is een evenwichtig stedelijk silhouet, waarin Markt 10 het hoogste accent vormt en Frankrijklaan iets lager aansluit; Markt 10 = <70m en Frankrijklaan = <55m.
47	Selectieleidraad	Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en de "Aandachtspunten Beeldkwaliteit" vragen om een markant, onderscheidend ontwerp. Hoe verhoudt dit zich tot de vrijheid van de architect in de inschrijvingsfase – worden er later nog toets momenten met de CRK of Q-team georganiseerd?	Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is richtinggevend. De architect heeft in deze marktselectieprocedure ontwerprijheid, zolang de kernambities worden vertaald. Hierop worden de uiteindelijke plannen in de Inschrijvingsfase beoordeeld. Er volgen formele toetsmomenten door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en/of het Q-team. Deze toetsen het definitieve VO/DO aan het BKP en planuitwerkingskader (PUK).
48	Selectieleidraad	Mogen we voor de verschillende selectiecriteria dezelfde referentie(s) gebruiken?	Ja, zie ook paragraaf 5.4.1 van de Selectieleidraad: "Per referentie dient de Gegadigde aan te geven op welk van bovenstaande Selectiecriteria deze betrekking heeft. Indien een opgegeven referentieproject op meerdere Selectiecriteria betrekking heeft, dient dit duidelijk te worden aangegeven."
49	Selectieleidraad	Mogen we voor de verschillende kerncompetenties dezelfde referentie(s) gebruiken?	Er is in totaal slechts één referentie toegestaan om de kerncompetentie aan te tonen. Dit betekent dus dat er één referentie moet worden gebruikt om aan alle vier de voorwaarden van de kerncompetentie te voldoen.
50	Selectieleidraad	S1-A: wat wordt bedoeld met het in stand houden van een aantrekkelijke stedelijke plint? Doorgaans verkoopt een ontwikkelaar bij start bouw en uiterlijk bij oplevering een plint aan een belegger en is voldoen aan dit criterium dus lastig.	Het gaat om dat de ruimtelijke en programmatische kwaliteit van de plint zodanig wordt ingericht dat deze ook op langere termijn levendigheid en interactie met de openbare ruimte mogelijk maakt. De ontwikkelaar wordt beoordeeld op de kwaliteit van het ontwerp, de flexibiliteit van gebruik en de borging van levendigheid in de eerste (en mogelijk latere) gebruiksfase.
51	Selectieleidraad	Referenties: wat wordt bedoeld met succesvolle afronding bij de referenties? Wij gaan uit van succesvolle afronding als een project een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft omdat dan het project voor een ontwikkelaar is afgerond en overgedragen aan een aannemer en kopers. Klopt dit?	Nee, succesvolle afronding betekent feitelijke oplevering van het project.

52	Selectieleidraad	Mag, naar aanleiding van artikel 5.3.3., een referentie van een adviseur/architect gebruikt worden en zo ja, hoe wordt deze beoordeeld ten opzichte van referenties van Gegadigde zelf?	Ja, echter een referentie van een adviseur of architect kan alleen meetellen wanneer deze onderdeel uitmaakt van het inschrijvingsteam (bijv. architect die ook het nieuwe plan ontwerpt).
53	Selectieleidraad	In hoeverre mag bij de berekening van de parkeernormen uitgegaan worden van de actuele mobiliteitsontwikkelingen (CROW 2025 of lager normgebruik bij OV-knooppunten)?	De Zoetermeerse parkeernormen houden reeds rekening met bereikbaarheid voorzieningen per fiets of met OV.
54	Selectieleidraad	Is het toegestaan om een deel van de bewonersparkeerplaatsen op verdiepingen boven de plint te realiseren, bijvoorbeeld in een split-level constructie?	Ja, dat is toegestaan, mits de parkeervoorziening volledig inpandig is en de gevel actief en hoogwaardig blijft. Een split-levelconstructie kan bijdragen aan efficiënter ruimtegebruik, zolang de parkeerverdiepingen niet zichtbaar zijn vanaf de straat en geen afbreuk doen aan de stedelijke plint.
55	Selectieleidraad	De parkeervoorziening moet volledig binnen de footprint van Markt 10 worden opgelost. Kan de gemeente verduidelijken welke minimale capaciteit wordt verwacht en of deelmobiliteit of dubbelgebruik (avond/weekend) kan worden verrekend?	De minimale capaciteit voor de parkeergarage bij project Markt 10 is berekend op 171 parkeerplaatsen. Dubbelgebruik is niet mogelijk bij een dergelijke niet-openbare parkeergarage. In het parkeerbeleid is de mogelijkheid van de inzet van deelmobiliteit opgenomen indien in de omgeving het parkeren gereguleerd is en een goede onderbouwing en businesscase wordt aangeleverd.
56	Selectieleidraad	Programma wonen: is het mogelijk voor de 14 jongerenwoningen ook kleinere eenheden te maken (30-40 m2) maar dan bijvoorbeeld met een gemeenschappelijke ruimte of voorzieningen? Onze ervaring is dat hier veel vraag naar is.	Ja, dit is toegestaan mits woonkwaliteit en doelgroepenbenadering gewaarborgd zijn.
57	Planning	In de teksten staat: Indien Partijen er niet in slagen om binnen de Planning met bijbehorende onderbouwing en onderzoeken overeenstemming te bereiken over de realisatie van het Project c.q. het Bouwplan op de Locatie, treden Partijen gezamenlijk in overleg om te onderzoeken of er binnen een termijn van maximaal zes (6) maanden na het verstrijken van de in de Planning genoemde termijn alsnog tot overeenstemming gekomen kan worden. Indien het overleg niet binnen deze termijn van zes (6) maanden leidt tot een besluit tot het in procedure brengen van de Planologische Maatregel, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege tenzij Partijen anders zijn overeengekomen. De Gemeente zal in dat geval niet gehouden zijn Ontwikkelaar te compenseren voor schade in welke vorm dan ook.  Dit is erg strigent voor het opheffen van een overeenkomst, kan hier nader uitstel voor komen?	Bij de inschrijvingsfase zal ontwikkelaar worden gevraagd om een indicatieve planning op te stellen. De hierin voorgestelde termijnen zullen alsdan in overleg en in samenspraak met de betrokken afdelingen van de gemeente worden vastgesteld. Hierop kan dus nog worden bijgestuurd. Feitelijk gaat genoemde 6-maands termijn pas lopen indien binnen de in de planning opgenomen termijnen niet tot overeenstemming kan worden gekomen. Is er na die 6 maanden nog geen besluit tot het in procedure brengen, dan eindigt de overeenkomst. De gemeente ziet hierom geen aanleiding om deze termijn te verruimen.
58	Huurwoningen	Er staat in de selectie leidraad: Voor de locatie Frankrijklaan is een woongebouw voorzien met 75% middeldure koopwoningen tot de Betaalbaarheidsgrens voor woningen (<€ 405.000 VON, prijspeil 2025) en 25% dure koopwoningen boven de Betaalbaarheidsgrens (> € 405.000 VON, prijspeil 2025). Er is voor dit segment gekozen vanwege de aantrekkelijke locatie en ten behoeve van de haalbaarheid. In dit gebouw mag koop ook vervangen worden door huur.  Kan dit alleen in het gebouw aan de Frankrijklaan of ook aan de Markt 10?  Maakt het uit of de dure of betaalbare woningen worden omgezet naar huurwoningen?  En moeten dan van de betaalbare koopwoningen ook betaalbare huurwoningen worden gemaakt (middenhuur)?	Markt 10 is geheel bedoeld voor het koopsegment dus geen huursegment.  Nee, dat maakt niet uit voor de locatie Frankrijklaan.  Locatie Frankrijklaan: dat is aan de ontwikkelende partij of deze een combinatie tussen huur en koop in één gebouw wil realiseren.
59	Aantal woningen	Er staat dat er 5% kan worden afgeweken op het aantal woningen van 234, geldt dit zowel naar boven als naar beneden?	Ja.
60	Parkeren	Welke parkeernorm moet worden aangehouden? Kunnen plekken ook met deelauto's worden vervangen?	De parkeernorm is afhankelijk van de oppervlakte van de woning, en wordt berekend conform de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. De wijze waarop parkeerplaatsen (onder voorwaarden) kunnen worden vervangen voor deelauto's is ook onderdeel van dit beleidsdocument.
61	Autoparkeervoorziening	Op pagina 14 van selectieleidraad staat: Een autoparkeervoorziening mag niet ten koste gaan van de stedelijke plint en niet ten koste gaan van het aantal te realiseren woningen (ca. 234) en het aantal te realiseren voorzieningen (ca. 1.500 m2 BVO); Wat wordt bedoeld met "ten koste gaan van"? Kunt u dit nader duiden?	Er wordt bedoeld dat parkeren niet mag leiden tot een vermindering van de programmatische ambities: geen reductie van het aantal woningen; geen verlies aan publieksfuncties in de plint; geen blinde gevels of verslechtering van de levendigheid op straatniveau.

62	Bouwplicht	Er wordt geacht 6 maanden na onherroepelijke vergunning te starten met bouwen. Is het ook mogelijk om hieraan een voorverkooppercentage te stellen als voorwaarde?	De start bouw wordt niet afhankelijk gemaakt van een voorverkooppercentage. Dat komt doordat de gemeente uitgaat van een langere bouwtijd dan in de Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen (zie deze Nota van Inlichtingen, 3 jaar i.p.v. 2 jaar), voornamelijk omdat er rekening moet worden gehouden met de slechtvalk in het gebied. Vanwege de langere bouwtijd is het niet realistisch om een voorverkooppercentage van bijvoorbeeld 70% te vereisen.  Het verkooprisico dat door deze keuze ontstaat zal door de gegadigde dus op een andere manier moeten worden afgevangen.
63	Aantallen woningen per toren	Er zijn in de bouwstenen afmetingen aangegeven van de beide woontorens en tevens gewenst programma in aantal van 234 voor beide torens met afmetingen van de woningen en percentages voor koop en prijspeil. Heeft de gemeente ook voorkeur voor minimale aantallen per toren of is dit vrij te bepalen voor ontwikkelaar?	Vrij te bepalen, zolang totaal van ca. 234 woningen en de programmatische beeldkwaliteits uitgangspunten behaald worden.
64	Koop overeenkomst	wat is volgens de gemeente de beoogde datum van ondertekening van de koopovereenkomst en de daarbij horende leveringsdatum?	De beoogde datum voor ondertekening van de kooprealisatieovereenkomst (KRO) is na gunning en afronding van de marktselectieprocedure gepland in Q2 2026. De juridische levering zal worden gepasseerd nadat er sprake is van een onherroepelijke planologische maatregel en omgevingsvergunning en uiterlijk 2 maanden na kennisgeving door de gemeente van het bouwrijp zijn van de gronden. Terzake wordt hierbij nog verwezen naar het antwoord bij vraag 32.
65	Afname percelen	Is het mogelijk om de plots gefaseerd af te nemen?	Nee.
66	Opleverplicht	Nav artikel 3.2.2 AV gemeente Zoetermeer, is het mogelijk om met reden af te wijken van oplevering binnen 2 jaar?	Volgens artikel 3.2 lid a sub 2 AVV 2021 geldt dat de bebouwing binnen twee jaar na gunning voltooid en gebruiksklaar moet zijn. Gezien de complexiteit van het project Markt 10 en Frankrijklaan heeft de gemeente besloten deze termijn te verlengen naar drie jaar. Deze verlenging geldt zonder dat hier (financiële) voorwaarden aan verbonden zijn in de zin van artikel 3.2 sub e AVV 2021. In de KRO (Koop- en Realisatieovereenkomst) zal hierover een specifieke bepaling worden opgenomen.
67	Verplichtingen	Nav artikel 2.14 AV gemeente Zoetermeer, zijn er verplichtingen die aan kopers moeten worden opgelegd en die ook NA oplevering relevant zijn?	Dit zijn de verplichtingen voortvloeiende uit de kooprealisatieovereenkomst (KRO) (art. 11 en 24), ogv de AVV2021 en geldende beleidskaders en -verordeningen (indien hier in de kooprealisatieovereenkomst (KRO) niet van is afgeweken), eventueel (aanvullend) te stellen voorwaarden ogv de conform art.3 lid 3 te verkrijgen privaatrechtelijke toestemmingen van (andere en/of hogere) overheden en/of (betrokken) derden partijen en door de notaris zullen worden uitgewerkt/vastgelegd in de te verlijden notariële akten.
68	Concept koop overeenkomst	artikel 12.8 Waarom moet ontwikkelaar gemeente vrijwaren voor aanspraken die ontstaan zijn voor deze ovk? Gemeente is zelf verantwoordelijk voor aanspraken voor overeenkomst. Kunt u dit duiden?	De vrijwaring is voor alle schade en eventuele aanspraken van derden <u>die een direct of indirect gevolg zijn van het beoogde Project en realisatie en exploitatie van het Bouwplan.</u> Het moment van sluiten van de kooprealisatieovereenkomst (KRO) is hier niet relevant.
<b>Mededeling</b>			<b>De gewijzigde kooprealisatieovereenkomst (KRO) is toegevoegd n.a.v. deze nota van inlichtingen</b> <b>De reeds gepubliceerde bijlagen van de KRO zijn onveranderd van toepassing</b>











