

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Heumen
Referentie: 8864

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 plan/visie

Vraag:

Wat is de status van de eerder gecommuniceerde planvisie van dhr. Luc Bos?

Antwoord:

De planvisie van de heer Bos is niet van toepassing op de aanbesteding. De gemeente heeft een ontwikkelkader / ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld, dat mede is gebaseerd op inzichten verkregen uit de marktconsultatie van 2024. Het ontwikkelkader wordt in de vergadering van 11 december 2025 in de gemeenteraad behandeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

6 nov 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Financiële haalbaarheid

Vraag:

In de marktconsultatie zijn er zorgen geuit over de haalbaarheid van de toen gecommuniceerde grondwaarde in relatie tot het programma en de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. In de selectieleidraad geeft u aan de

minimale grondwaarde pas bij de start van de gunningsfase te communiceren. Kunt u evenwel nu aangeven welke bandbreedte wordt overwogen?

Antwoord:

De marktconsultatie heeft plaatsgevonden in 2024. De opdrachtgever heeft daarna tijd genomen om de aanbesteding verder voor te bereiden. De informatie die in de marktconsultatie is verkregen, heeft de opdrachtgever gebruikt bij het ontwikkelen van een strategie en het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. De opdrachtgever berekent de minimale grondbieding residueel op basis van marktconforme kosten en opbrengsten. De opdrachtgever heeft hierbij ter zake kundige adviseurs betrokken, en daarnaast makelaars uit de regio ter bepaling van realistische woonproducten en haalbare VON-prijzen. De opdrachtgever denkt op dit moment aan een minimale grondbieding van 33,7 miljoen euro exclusief btw/ovr. Na aftrek van de vaste prijs voor de grond bij de sociale huurwoningen (192 eenheden uitgaande van 30% van 640 woningen) is dit voor de overige woningen een bedrag van 28,9 miljoen euro. De opdrachtgever heeft de minimale grondbieding nog niet definitief vastgesteld en behoudt zich het recht voor het bedrag te wijzigen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

leidraad - Geschiktheidseisen

Vraag:

Wanneer de gegadigde in ons geval een gebiedsontwikkelaar is, hoe dient de eis onder 5.3 van de selectieleidraad gelezen te worden; 'Gegadigden moeten als architect, landschapsarchitect én stedenbouwkundige zijn ingeschreven bij het Bureau Architectenregister'

Antwoord:

De eis gaat over de beroepsbevoegdheid van de ontwerpdisciplines die de

opdrachtgever minimaal nodig vindt voor de opgave. Het is niet vereist dat deze beroepsbevoegdheid geheel of gedeeltelijk aanwezig is in de organisatie van de gegadigde zelf. Als (gebieds)ontwikkelaar kunt u een samenwerking aangaan met een architect, landschapsarchitect en /of stedenbouwkundige. Een samenwerking aangaan kan door op deze derden een beroep te doen (zie paragraaf 5.1 van de selectieleidraad, "beroep op derden") of met hen een samenwerkingsverband aan te gaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

6 nov 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

leidraad - selectiecriteria

Vraag:

Selectie criterium 4 gaat over een plan met een afgerond DO op of na 2022 waarvan de woningen in een periode van maximaal 10 jaar zijn ontwikkeld en gerealiseerd. Dit lijkt tegenstijdig, kunt u dit toelichten?

Antwoord:

Deze combinatie van eisen die aan het selectie criterium zijn gesteld, is inderdaad nauwelijks haalbaar. Onder "Selectie criterium 4" vervalt de tekst "Eis: de woningen zijn binnen een aaneengesloten periode van maximaal 10 jaar ontwikkeld en gerealiseerd. Gefaseerde projecten die over langere tijd zijn uitgevoerd, voldoen alleen aan de eis indien sprake is van één

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 6 nov 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:
leidraad - belang aquathermie

Vraag:

Kunt u nader duiden waarom aquathermie zo essentieel is in relatie tot de partner die u zoekt. Deze specifieke kennis kan immers na gunning door elke gebiedsontwikkelaar of uitvoerende partij worden inkocht en verzekerd. Wilt u overwegen deze wens te laten vallen.

Antwoord:

"Het belang van aquathermie is in deze procedure beperkt, omdat het onderwerp is opgenomen als selectie criterium en niet als geschiktheidseis. Een geschiktheidseis bepaalt of een gegadigde überhaupt mag deelnemen; wie niet voldoet, wordt uitgesloten. Een selectie criterium daarentegen dient alleen om geschikte gegadigden onderling te vergelijken. Aquathermie is dus geen harde voorwaarde om voor deelname aan de gunningsfase in aanmerking te komen, maar een aspect waarop gegadigden zich kunnen onderscheiden. Aquathermie is opgenomen vanwege de duurzaamheidsambities van de gemeente en de ligging aan het Maas-Waalkanaal. Het biedt een kans voor een CO₂-neutrale warmtevoorziening en sluit aan bij regionale en landelijke energieopgaven. Bij overigens gelijke geschiktheid geeft de opdrachtgever de voorkeur aan een gegadigde die aantoonbaar beschikt over ervaring met aquathermie. De opdrachtgever laat selectie criterium 5 daarom niet vervallen."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 6 nov 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

leidraad - selectiecriteria

Vraag:

Wij begrijpen het belang van een goede afstemming met Rijkswaterstaat maar vragen u de ondergrens voor de projectgrootte te verlagen tot 50 eenheden per project. Ook met deze grootte is onze ervaring immers gegarandeerd.

Antwoord:

Selectie criterium 4 gaat indirect over ervaring met afstemming met Rijkswaterstaat, maar zeker zo van belang zijn de aspecten die zijn opgesomd in de tweede alinea op bladzijde 29 van de selectie leidraad, beginnend met de tekst "De score van de Gegadigde". De opdrachtgever vindt een minimale omvang van 100 woningen een passende eis om in aanmerking te komen voor een score hoger dan 0 op dit selectie criterium. Bij een (veel) kleinere projectomvang ontbreken de schaal en de complexiteit die vergelijkbaar zijn met de opgave in Malden. De opdrachtgever past selectie criterium 4 daarom niet aan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

6 nov 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Selectie leidraad - selectiecriteria

Vraag:

Het is niet volledig duidelijk of de referentieprojecten onder de selectiecriteria vanuit de ontwikkelaar of vanuit de ontwerper moeten komen. Gezien de risico's en de complexiteit verwachten wij dat het gaat om referentieprojecten van de ontwikkelaar. Kunnen jullie dit per selectie criterium bevestigen?

Antwoord:

Het is niet vereist dat u als gegadigde zelf over referentieprojecten beschikt.

Het staat u vrij om een samenwerking aan te gaan met derden die (wel, of beter) scoren op de selectiecriteria dan uzelf. Een samenwerking aangaan kan door op deze derden een beroep te doen (zie paragraaf 5.1 van de selectieleidraad, "beroep op derden") of met hen een samenwerkingsverband aan te gaan. Voorgaand antwoord geldt voor alle selectiecriteria.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

6 nov 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad - beroepsbevoegdheid

Vraag:

In paragraaf 5.3 onder beroepsbevoegdheid staat dat gegadigden als architect, landschapsarchitect én stedenbouwkundige moeten zijn ingeschreven. Moeten deze disciplines binnen één ontwerp bureau aanwezig zijn of mag dit ook een combinatie van bureaus zijn?

Antwoord:

Dit is allebei toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

6 nov 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Selectieleidraad - gunningsfase

Vraag:

Om goed te kunnen inschatten of de opgave bij ons past, is het essentieel om aanvullende informatie te ontvangen voor het vervolgproces. Niet alleen voor onszelf, maar ook voor de gemeente. Het zou immers zonde zijn als er partijen afhaken bij de start van de gunningsfase.

a) Kunt u voorzien in een concretere doorkijk van de beoordeling? Zoals: wat is de verhouding prijs / kwaliteit, hoe en door wie (welke disciplines) wordt deze beoordeeld?

Antwoord:

"De opdrachtgever begrijpt dat u inzicht wilt in de gunningsfase. Daarom heeft de opdrachtgever paragraaf 3.10 opgenomen in de selectieleidraad. In deze paragraaf staat op bladzijde 19 veel informatie over het gunningscriterium en de beoordelingsmethodiek.

Bij de gunnen-op-waarde-methodiek is geen sprake van een ""verhouding prijs / kwaliteit"". De opdrachtgever hecht verhoudingsgewijs beperkte waarde aan grondbiedingen die (ver) boven de minimale grondbieding uitkomen. Dit impliceert dat kwaliteit verhoudingsgewijs zwaar weegt. De opdrachtgever moet de vermenigvuldigingsfactoren voor de beoordelingsaspecten binnen het subgunningscriterium kwaliteit echter nog uitwerken en vaststellen. Hierdoor kan de opdrachtgever op dit moment de vraag niet nóg concreter beantwoorden. Aan voornoemde richting kunnen bovendien geen rechten worden ontleend.

De beoordelingscommissie die de inschrijvingen op het gunningscriterium beoordeelt, moet nog worden samen- en vastgesteld. Naar verwachting bestaat de beoordelingscommissie uit medewerkers van de opdrachtgever en woningcorporatie Oosterpoort, eventueel aangevuld met en/of ondersteund door externe adviseurs. De beoordeling wordt uitgevoerd onder begeleiding van adviesbureau Brink."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op: 6 nov 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Selectieleidraad - grondbieding

Vraag:

Wij zouden graag in deze fase al een doorkijk willen krijgen naar het drempelbedrag, al is het maar een indicatie onder voorbehoud, van de grondbieding. Dit om al in een vroeg stadium de haalbaarheid van de opgave te kunnen inschatten. Het vormt voor zowel u als ons een risico als blijkt dat deelnemer(s) pas bij de start van de gunningsfase niet kunnen voldoen aan de gestelde kaders.

- a) Wat is het drempelbedrag voor het totale gebied (daarbij aangeven of dit inclusief of exclusief sociale huur is)?
- b) In hoeverre zijn de verstrekte subsidies hier al in meegenomen?

Antwoord:

"a) Zie het antwoord op vraag 2.

b) Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aan de opdrachtgever een Wbi-subsidie toegewezen ter grootte van 2,8 miljoen euro. Deze subsidie is ter dekking van verliezen op de grondexploitatie aan de zijde van de opdrachtgever en komt uitsluitend ten goede aan de opdrachtgever. Eventuele andere subsidies dan de Wbi-subsidie komen ten goede aan de opdrachtnemer, tenzij het subsidies betreft die uitsluitend door de opdrachtgever kunnen worden verkregen, in welk geval de betreffende subsidies aan de opdrachtgever toekomen. Subsidies leiden niet tot enige verrekening tussen opdrachtgever en opdrachtnemer, behalve wanneer een door de opdrachtnemer verkregen subsidie leidt tot vermindering van door de opdrachtgever verkregen subsidies, in welk geval de opdrachtnemer de opdrachtgever voor deze vermindering volledig dient te compenseren."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Selectieleidraad - planning

Vraag:

In paragraaf 2.2. worden planningseisen genoemd, deze zijn onzes inziens té ambitieus en daar kunnen wij ons niet aan committeren. We zijn een voorstander van een snel proces: in de ontwerp- en bouwfase zien we volop kansen voor snelheid. Maar een aantal elementen in deze planning hebben wij niet volledig in de hand. Denk aan een Raad van State procedure (als het tegenzit), marktopname, netcapaciteit en stikstof.

a) Kunnen jullie de planning delen hoe jullie voor ogen hebben deze mijlpalen te behalen?

b) Welke mogelijkheden zijn er om de planning te verruimen?

c) Wat zijn de consequenties als we de planning niet halen; bijvoorbeeld door factoren buiten onze invloedssfeer (financiële consequenties; subsidies)?

Antwoord:

"a) Het omgevingsplan gaat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 in procedure. De opdrachtgever kan niet voorspellen of de procedure zal eindigen bij de Raad van State. Voor de aansluitingen op het elektriciteitsnet overlegt de opdrachtgever regelmatig met Liander. In het voorjaar van 2025 heeft Liander herbevestigd, dat zij verwachten aansluitingen van nieuwe woningen te maken in de tweede helft van 2027. Hier kunnen echter geen rechten aan worden ontleend gelet op de ontwikkelingen op het elektriciteitsnet, maar Liander heeft deze planning in diverse overleggen afgegeven. Bij de herontwikkeling van de Kanaalzone speelt uiteraard het vraagstuk van stikstof. Via intern salderen komt depositie uit op een lichte afname ten opzichte van de huidige situatie. Onduidelijk is hoe de provincie daar als bevoegd gezag tegenaan kijkt, omdat een formele vergunningaanvraag nog niet is gedaan, gelet op alle onzekerheden omtrent toekomstig beleid. Wat betreft de vraag naar woningen heeft de opdrachtgever in de zomer van 2025 advies ingewonnen bij onder meer twee regionale makelaars. De verwachting is dat de vraag naar woningen in de regio alleen maar groeit. Bovendien houdt de opdrachtgever een belangstellendenregistratie bij, waarin inmiddels meer dan 200 personen staan.

b) De planningseisen zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de selectieleidraad bestaan uit drie mijlpalen. De laatste mijlpaal (1 oktober 2032) houdt direct verband met de Wbi-subsidie die de opdrachtgever heeft toegewezen gekregen. Indien deze mijlpaal niet wordt gehaald, bestaat de kans dat de subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd, dan wel niet (volledig) wordt uitgekeerd. Voor de opdrachtgever is het (definitief) verkrijgen van de volledige subsidie essentieel met het oog op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. De andere twee mijlpalen heeft de opdrachtgever afgeleid van de laatste mijlpaal. Uit uitlatingen van het Rijk blijkt dat procedures bij de Raad van State en de ontwikkelingen op het

gebied van stikstof als overmacht kunnen gelden, waardoor de planning met betrekking tot de Wbi-beschikking ter discussie kan worden gesteld. De opdrachtgever is bereid om na gunning met de opdrachtnemer over aanpassing van de planning te overleggen indien de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling voor de gemeente niet in gevaar komt.

\c) Als de opdrachtnemer de planning niet haalt, zal hij aan de opdrachtgever een boete verschuldigd zijn. De opdrachtgever begrijpt dat externe factoren zoals procedures bij de Raad van State, netcapaciteit en stikstofproblematiek invloed kunnen hebben op de planning. De koop-/ontwikkelovereenkomst en de turnkey-overeenkomst zullen proportionele eisen bevatten inzake het planningsrisico van externe factoren inclusief een verwijzing naar artikel 6: 75 BW. Kort gezegd komt het op het volgende neer. Als een vertraging veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer liggen én de opdrachtnemer al het redelijke heeft gedaan om vertraging te voorkomen dan wel te beperken, dan is de opdrachtnemer over het betreffende deel van de vertraging geen boete aan de opdrachtgever verschuldigd."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op:

6 nov 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Afspraken

Vraag:

1. Ligt de medewerking van Rijkswaterstaat vast met gemeente? In de leidraad wordt aangegeven dat dit is "toegezegd". Hieruit blijkt dat dit niet concreet is vastgelegd. Graag verduidelijken.

Antwoord:

De opdrachtgever is in overleg met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft in overleggen een positieve grondhouding ten aanzien van de opgave, maar afspraken moeten nog definitief worden vastgelegd. De opdrachtgever werkt

eraan om dit tijdig voor de start van de gunningsfase te doen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Afspraken

Vraag:

Welke invloed heeft Rijkswaterstaat op de herontwikkeling?

Antwoord:

"Rijkswaterstaat moet toestemming geven voor wijzigingen van de gronden die in haar bezit zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- de aanleg van een fietspad langs het kanaal (voor zover dit fietspad zich op grond van Rijkswaterstaat zou bevinden);
- het eventuele gebruik van het kanaal voor aquathermie.
- het tijdelijke gebruik van kades door de opdrachtnemer voor het laden en lossen van bouwstoffen.

Bovendien is Rijkswaterstaat betrokken bij de beoordeling van de (blijvende) effectiviteit van de waterkering, ook in geval van wijzigingen die worden aangebracht buiten de gronden die in bezit van Rijkswaterstaat zelf zijn."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Corporatie

Vraag:

In de leidraad is het volgende opgenomen: Oosterpoort is geen opdrachtgever van deze aanbesteding, maar is de beoogde afnemer van een deel van de te ontwikkelen en realiseren woningen. Is er een mogelijkheid om de huurwoningen af te zetten bij een belegger indien ontwikkelaar er niet uitkomt met Oosterpoort?

Antwoord:

"Oosterpoort is de enige toegelaten instelling (zoals gedefinieerd in de Woningwet) die actief is in gemeente Heumen. De opdrachtgever en Oosterpoort hebben afspraken gemaakt over de afname van de sociale huurwoningen door Oosterpoort; en over de levering van de hiervoor benodigde grond aan Oosterpoort door de opdrachtgever via de opdrachtnemer. De opdrachtgever en Oosterpoort leggen deze afspraken op korte termijn vast in een samenwerkingsovereenkomst tussen hen. Het leveren van de sociale huurwoningen aan Oosterpoort is voor de opdrachtnemer een harde verplichting. Alle voorwaarden voor de levering van de sociale huurwoningen aan Oosterpoort (inclusief de turnkey-overeenkomst en de vaste prijs) worden in de gunningsfase aan de geselecteerde gegadigden verstrekt en staan bij inschrijving vast. Er is geen ruimte voor de opdrachtnemer om hierover met Oosterpoort in onderhandeling te treden.

Voorgaande geldt voor de verplichte levering van sociale huurwoningen aan Oosterpoort, maar niet voor de eventuele levering van middenhuurwoningen aan Oosterpoort. Voor de levering van middenhuurwoningen staat het de opdrachtnemer vrij om een aanbod aan Oosterpoort (of een andere partij, zoals een belegger) te doen en hierover met Oosterpoort (dan wel die andere partij) te onderhandelen."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Uitgangspunten

Vraag:

Graag ontvangen we van Oosterpoort de uitgangspunten (PvE, huur en afmetingen in m2 GBO) zodat voor elke ontwikkelaar de uitgangspunten hetzelfde zijn ook al in deze fase en daarmee de ontwikkelaar kan toetsen wat de invloed is op de businesscase.

Antwoord:

"Oosterpoort werkt nog aan haar programma van eisen en zal dit bij de start van de gunningsfase via de opdrachtgever verstrekken. Bij een totaal aantal woningen van 640 gaat het naar de huidige inzichten om:

- ongeveer 110 woningen van de typologie PMC6/LLB met ongeveer 60 m2 GO wonen exclusief een berging van 5 m2;
- ongeveer 73 woningen van de typologie PMC7/LLB met ongeveer 67 m2 GO wonen exclusief een berging van 5 m2;
- ongeveer 9 woningen van de typologie PMC16 met ongeveer 83 m2 GO wonen exclusief een berging van 5 m2.

De aanduiding van de typologieën is gebaseerd op versie 3.1 van De Woonstandaard. De woningen lijken op de vermelde PMC's, maar Oosterpoort voegt daaraan ook eigen eisen toe. Oosterpoort bepaalt haar huren op basis van het woningwaarderingstelsel."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Planning

Vraag:

In paragraaf 2.2 van de Selectieleidraad zijn harde termijnen opgenomen voor de oplevering van de woningen (50% per 1 januari 2030, 75% per 1 oktober 2031 en start laatste fase vóór 1 oktober 2032). In paragraaf 2.5 wordt daarnaast een boetebeding genoemd bij niet-tijdige realisatie. Kan de gemeente toelichten in hoeverre de ontwikkelaar ook aansprakelijk wordt gehouden voor vertragingen die (deels) voortvloeien uit factoren buiten zijn invloedssfeer, zoals bezwaar- of beroepsprocedures tegen het omgevingsplan of de omgevingsvergunning, of stagnatie in nutsaanleg of leveringen van derden?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 11.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Planning

Vraag:

Wordt in dergelijke situaties (gedeeltelijke) ontheffing van boete of termijnverplichtingen mogelijk geacht, en zo ja, onder welke voorwaarden?

Antwoord:

Ja, zie het antwoord op vraag 11.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Overeenkomst

Vraag:

7. Wat is de reden dat de Koop-/ontwikkelovereenkomst in deze fase niet wordt gedeeld? Graag ontvangen wij deze al bij deze ronde van de nota van inlichtingen.

Antwoord:

De opdrachtgever heeft de koop-/ontwikkelovereenkomst en ook de andere overeenkomsten nog niet opgesteld. De opdrachtgever verwacht de overeenkomsten voor de start van de gunningsfase beschikbaar te hebben en deze bij de start van de gunningsfase te verstrekken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Grondbieding

Vraag:

In de Selectieleidraad is vermeld dat de vaste prijs voor de sociale huurgrond en de minimale grondbieding voor de overige gronden pas in de Gunningfase worden bekendgemaakt.
Kan de gemeente overwegen om reeds in deze Selectiefase een indicatieve grondwaarde of bandbreedte te delen?

Zonder enig inzicht in de financiële uitgangspunten is het voor gegadigden moeilijk om hun deelnameverplichting realistisch te beoordelen, waardoor het risico bestaat dat partijen zich na selectie alsnog terugtrekken. Dit zou het afbreukrisico en de doorlooptijd van de aanbesteding vergroten.

Antwoord:

De grond die hoort bij de sociale huurwoningen dient de opdrachtnemer voor een vaste prijs van 25.000 euro exclusief btw per woning door te leveren aan Oosterpoort. Deze vaste prijs wordt niet geïndexeerd. Zie verder het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Vergoeding

Vraag:

Indien de procedure voor het nieuwe omgevingsplan vertraging oploopt of niet tijdig wordt vastgesteld, terwijl de ontwikkelaar al kosten heeft gemaakt in voorbereiding op de ontwikkeling, kan de gemeente toelichten of (en zo ja, welke) kosten in dat geval worden vergoed?

Antwoord:

De koop-/ontwikkelovereenkomst en de turnkey-overeenkomst zullen proportionele eisen bevatten inzake het risico van factoren die buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer liggen, inclusief een verwijzing naar artikel 6:75 BW. De opdrachtgever vergoedt aan de opdrachtnemer echter geen voorbereidingskosten. De opdrachtnemer draagt zelf het risico van een langere voorfinanciering van dergelijke voorbereidingskosten. De opdrachtgever denkt nog na over een bepaling voor het geval dat de ontwikkeling geheel niet of alleen na een zeer lange vertraging tot stand komt en dit wordt veroorzaakt door factoren die buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer liggen. Uitgangspunt voor de opdrachtgever is dat ook dit

een evenwichtige bepaling wordt. Zie tevens het antwoord op vraag 11.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Bankgarantie

Vraag:

In de leidraad wordt gesproken over een bankgarantie van 5%, mag dit ook een concerngarantie zijn?

Antwoord:

Nee, een concerngarantie biedt een andere, minder goede dekking dan een bankgarantie en de dekking van een concerngarantie is voor de opdrachtgever onvoldoende. Wel is de opdrachtgever bereid om, na gunning, met de opdrachtnemer te overleggen over alternatieve zekerheden in het kader van de koop-/ontwikkelovereenkomst. Daarnaast is Oosterpoort bereid te overleggen over alternatieve zekerheden in het kader van de turnkey-overeenkomst. Of de opdrachtgever en/of Oosterpoort een alternatieve zekerheid accepteren, is ter exclusieve beoordeling van henzelf.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:
SROI

Vraag:

In paragraaf 2.5 van de Selectieleidraad wordt zowel bij de Koop-/ontwikkelovereenkomst als bij de Turnkey-overeenkomst een SROI-verplichting genoemd van 0,2%. In het eerste geval is deze berekend over de waarde van de grondbieding, in het tweede geval over de waarde van de af te nemen woningen.

Kan de gemeente toelichten of deze verplichting tweemaal van toepassing is, of dat de 0,2% slechts éénmalig geldt voor de gehele ontwikkeling (en zo ja, over welke grondslag)?

Daarnaast verzoeken wij u om aan te geven of de SROI-verplichting inclusief of exclusief btw wordt berekend.

Antwoord:

De SROI-verplichting uit de koop-/ontwikkelovereenkomst wordt berekend over de grondbieding exclusief btw. De SROI-verplichting uit de turnkey-overeenkomst wordt berekend over de prijs van de sociale huurwoningen (exclusief de prijs van de grond) exclusief btw. Dus stel de grondbieding is 900.000 euro exclusief btw en de prijs van de sociale huurwoningen is 1.250.000 euro exclusief btw, dan is de omvang van de SROI-verplichting 0,2% $(900.000+1.250.000) = 4.300$ euro exclusief btw. De opdrachtgever is bereid flexibel om te gaan met de totale inzet van deze post over de herontwikkeling. Het is, bijvoorbeeld, denkbaar dat alle SROI-inzet plaatsvindt op de sociale huurwoningen. En ook dat helemaal geen SROI-inzet plaatsvindt op de sociale huurwoningen, maar op, bijvoorbeeld, het woonrijp maken van het gebied.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

23

Referentieprojecten

Vraag:

Kunt u aangeven of de referentieprojecten die in de selectiecriteria worden gevraagd, dienen te worden ingebracht door de ontwikkelaar of door de ontwerper? Gezien de aard en omvang van het project gaan wij ervan uit dat dit referenties van de ontwikkelaar betreft. Wij ontvangen graag bevestiging hiervan per selectie criterium.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 7.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Beroepsbevoegdheid

Vraag:

Volgens paragraaf 5.3 omtrent beroepsbevoegdheid moeten gegadigden beschikken over inschrijving als architect, landschapsarchitect en stedenbouwkundige. Is het toegestaan dat deze vereiste disciplines door meerdere samenwerkende bureaus worden ingebracht, of moet één bureau alle inschrijvingen zelf bezitten?

Antwoord:

Dit is allebei toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Gunningsfase

Vraag:

In de selectieleidraad ontbreekt een toelichting op de opzet en het verloop van de gunningsfase. Om onze inzet en capaciteit hiervoor goed te kunnen inschatten, verzoeken wij u om dit nader te verduidelijken. Graag ontvangen wij daarbij ook inzicht in de gehanteerde wegingsfactoren, met name voor tijd en kwaliteit.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 9.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Ontwikkelproces

Vraag:

Er staat in de leidraad: "De Opdrachtgever levert de grond indien de Opdrachtnemer beschikt over alle (onherroepelijke) vergunningen, beschikkingen, ontheffingen en toestemmingen". Betekent dit dat de grond niet eerder geleverd wordt dan dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is?

Antwoord:

Ja, dit is het uitgangspunt. Overigens kunnen opdrachtgever en opdrachtnemer overeenkomen dat de opdrachtgever de grond eerder levert, bijvoorbeeld omdat dit fiscaal gunstig is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Vergoeding

Vraag:

Er wordt een vergoeding vertrekt van € 50.000 inclusief BTW. Wilt u dit bedrag verhogen want de kosten om aan een dergelijke uitvraag mee te doen bedragen € 200.000 tot € 300.000 inclusief BTW?

Antwoord:

De vergoeding van 50.000 euro inclusief btw is een tegemoetkoming in de kosten die inschrijvers maken voor deelname aan de gunningsfase. De opdrachtgever is zich ervan bewust dat deze vergoeding niet alle kosten van de inschrijving dekt. Een kostendekkende vergoeding is ook niet het uitgangspunt van de wetgever, zie onder meer voorschrift 3.8 van de Gids proportionaliteit. Het is gebruikelijk en ook redelijk dat inschrijvers een belangrijk deel van de inschrijfkosten zelf dragen. Opdrachtgever ziet geen aanleiding om de vergoeding te verhogen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Overeenkomsten

Vraag:

De verschillende overeenkomsten worden op verschillende plekken in het document anders aangeduid. Mogen we er vanuit gaan dat de overeenkomsten zoals geduid in het figuur op pagina 12 de overeenkomsten zijn die worden gesloten?

Antwoord:

"Naast de figuur op bladzijde 12 is de figuur op bladzijde 10 van de selectieleidraad van belang. De figuur op bladzijde 12 laat uitsluitend de overeenkomsten tussen opdrachtgever, opdrachtnemer en Oosterpoort zien. Daarnaast sluit de opdrachtnemer naar verwachting talloze overeenkomsten met derden, waaronder met een of meer bouwbedrijven en met de kopers van de woningen die niet aan Oosterpoort worden geleverd; deze zijn niet vermeld in de figuur op bladzijde 12. In de figuur op bladzijde 10 is een koopovereenkomst vermeld die direct na de gunningsfase zou worden gesloten; deze koopovereenkomst is niet meer van toepassing. De opdrachtgever levert alle grond in het plangebied aan de opdrachtnemer, die de grond op een later moment deels doorlevert aan Oosterpoort en het openbare gebied teruglevert aan opdrachtgever. Er is geen sprake van een directe grondlevering van gemeente aan Oosterpoort."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

29 Selectieleidraad - selectiecriteria

Vraag:

Bij selectie criterium 2, 3 en 4 gaan het om projecten van na 19 november 2022. Wij zouden graag zien dat deze datum hetzelfde is als bij selectie criterium 1 en 5 (dus 19 november 2020). Is het mogelijk om de datum bij selectie criterium 2, 3 en 4 aan te passen naar 19 november 2020?

Antwoord:

De opdrachtgever sluit aan bij de termijnen die volgens de Aanbestedingswet 2012 gelden voor geschiktheidseisen. Voor leveringen en diensten (selectiecriteria 2, 3 en 4) is dit drie jaar, voor werken (selectiecriteria 1 en 5) vijf jaar (artikel 2.93).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr. 30 **Onderwerp:** Selectieleidraad - selectiecriteria

Vraag:

Wij hebben een vraag gesteld over de eisen die gesteld worden aan de referentieprojecten (vraag 7). Het antwoord dat u gegeven heeft, geeft nog niet voldoende duidelijkheid. Om die reden stellen wij deze vraag opnieuw:

a) Wilt u referentieprojecten die aantonen dat we ervaring hebben met het ontwerpen of ontwikkelen (realiseren) van het desbetreffende criterium? Kunt u dit per selectie criterium aangeven?

b) Als het antwoord bij vraag a) is ontwerpen, dan geldt de volgende vervolgvraag: Stel dat wij, ontwikkelaar A, voor deze tender samenwerken met ontwerper B. Wij willen een referentieproject aanleveren dat is ontwikkeld door ons (ontwikkelaar A), maar is ontworpen door ontwerper C. Is dit dan een geldige referentie? Zo ja, geldt dan hetgeen dat benoemd wordt onder het kopje "beroep op derden" in de selectieleidraad?

Antwoord:

"De opdrachtgever begrijpt niet zo goed waarom dit niet duidelijk is, omdat het antwoord op uw vraag vetgedrukt per selectie criterium in de selectie leidraad is weergegeven. Niettemin:

- selectie criterium 1: ontwerpen en realiseren;
- selectie criterium 2: ontwerpen;
- selectie criterium 3: ontwerpen;
- selectie criterium 4: ontwerpen;
- selectie criterium 5: ontwerpen en realiseren.

b) Of in het door u beschreven voorbeeld sprake is van een geldige inschrijving, hangt af van de omstandigheden van het geval. Uitgangspunt is vanzelfsprekend dat u een beroep mag doen op de draagkracht van derden. Een beroep op ontwerpers kan bijvoorbeeld relevant zijn in het kader van beroepsbevoegdheid (inschrijving bij het Bureau Architectenregister), technische bekwaamheid (referentieproject) en selectiecriteria (referentieprojecten). Vereist is dat u de derden op wie u een beroep doet, daadwerkelijk inzet als de opdracht aan u wordt gegund. Dit brengt met zich mee, dat het niet is toegestaan te 'shoppen' tussen verschillende ontwerpers (voor zover het om dezelfde draagkracht gaat) en bij de uitvoering van de opdracht slechts één van hen in te zetten. Dus als u een beroep doet op de draagkracht van ontwerper A (bijvoorbeeld de inschrijving van ontwerper A als architect bij het Bureau Architectenregister), dan kunt u niet ook nog een beroep doen op de draagkracht van ontwerper B als architect in het kader van een referentieproject ten behoeve van de technische bekwaamheid en/of de selectiecriteria. Maar... als ontwerper B in het referentieproject waarvoor u een beroep op dienst draagkracht wilt doen (in het betreffende referentieproject) een onderaannemer van u was, dan is het niet nodig om een beroep te doen op de draagkracht van deze ontwerper B. De ervaring van ontwerper B telt dan als uw eigen ervaring, omdat u in het referentieproject verantwoordelijk was voor de werkzaamheden van ontwerper B. Mogelijk zijn nog meer situaties denkbaar. Mocht u er niet uit komen of twijfelen, dan raadt de opdrachtgever u aan voorafgaand aan uw aanmelding advies bij een deskundige in te winnen."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Participatie

Vraag:

We constateren dat er bij het oude plan al participatie heeft plaatsgevonden. In hoeverre moet de participatie opnieuw worden gedaan en bij wie horen die werkzaamheden?

Antwoord:

De opdrachtgever zorgt zelf voor de participatie in het kader van het omgevingsplan en de aanpassingen die nodig zijn voor de noordelijke ontsluiting van het plangebied. Alle andere werkzaamheden met betrekking tot de participatie behoren tot de opdracht van de opdrachtnemer, die hierbij procesmatig én inhoudelijk het voortouw neemt. Bij de onderdelen van het participatietraject waar deelname van de opdrachtgever en/of Oosterpoort logisch en gebruikelijk is, zullen zij de opdrachtnemer -- op diens verzoek of uit eigen beweging -- ondersteunen. De opdrachtgever deelt in de gunningsfase informatie met de geselecteerde gegadigden over het reeds doorlopen participatietraject.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Selectieleidraad - planning

Vraag:

De planning voor wat betreft de dialoogrondes is erg ambitieus. Om de feedback vanuit de dialooggesprekken goed te kunnen verwerken, is onze ervaring dat we minimaal 6 weken nodig hebben om tot finale stukken te kunnen komen. De laatste dialoogronde tot inzending heeft maar 4 weken (na publicatie laatste NvI zelfs maar 2 weken). Kunt u de planning herzien en hier meer tijd tussen reserveren?

Antwoord:

Uw verzoek gaat over de planning van de gunningsfase, zoals vermeld in de selectieleidraad; dit deel van de planning is nog indicatief. De opdrachtgever is voornemens om met uw verzoek rekening te houden bij het vaststellen van de definitieve planning, die bij de start van de gunningsfase bekend wordt gemaakt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden

Beantwoord op:

14 nov 2025

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Gemengd woonprogramma

Vraag:

Bij selectie criterium 1 – wens 1 wordt gesproken over de categorie betaalbaar volgens de nationale prestatieafspraken. Voor 2023 bestond de betaalbaarheidsgrens nog niet.

a) Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor betaalbare koopwoningen. Betekent dit dat we voor woningen die vóór dit jaar zijn verkocht, de NHG-grens mogen aanhouden als betaalbaarheidsgrens?

b) Ten aanzien van het gemengde woonprogramma; we gaan er vanuit dat het voldoende als we aangeven hoeveel woningen er aan de corporatie verkocht zijn (dus sociale huur), hoeveel woningen er onder de toen geldende NHG-grens zijn verkocht, en hoeveel vrije sector woningen er zijn verkocht. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

"a) Ja.

b) Ja, dat is correct. "

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Gegadigde

Vraag:

- In de leidraad hoofdstuk 5.3 Geschiktheidseisen, onderdeel Beroepsbevoegdheid, staat vermeld dat de Gegadigde(n) inschreven moet zijn als architect, landschapsarchitect én stedenbouwkundige bij het Bureau Architectenregister. De definitie van Gegadigde wordt omschreven als 'Een rechtspersoon of combinatie van rechtspersonen die zich heeft aangemeld voor deelname aan de onderhavige aanbestedingsprocedure'. Het is zeer ongebruikelijk dat een architect risicodragend inschrijft voor een ontwikkeling, wat het onderdeel Beroepsbevoegdheid in 5.3 wel lijkt te suggereren. Kan de gemeente nader duiden wat zij hier precies voor ogen hebben?

Antwoord:

De opdrachtgever eist niet dat "een architect risicodragend inschrijft voor een ontwikkeling.". Indien een gegadigde zelf niet beschikt over (medewerkers met) de bedoelde inschrijvingen bij het Bureau Architectenregister, kan hij een beroep op derden doen. Dit vermeldt u in deel II C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Beantwoord op: 14 nov 2025

Mededelingen

Ref.nr. **Onderwerp:**
M1 Vragen stellen

Inhoud mededeling:

“Het staat gegadigden vrij om al ruim voor het verstrijken van de uiterste termijn hun vragen in te dienen. De gemeente maakt een nadere afweging of (maar doet geen toezegging dat) zij eerder gestelde vragen al eerder beantwoordt. Gegadigden die ruim voor de uiterste termijn hun vragen indienen, kunnen net als andere gegadigden (nieuwe) vragen blijven stellen tot aan de uiterste termijn.”

Percelen: P1 Ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone" te Malden

Aangemaakt op: 29 okt 2025