

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

1	Wij zijn in bezit van goed aansluitende referenties. Om deze in te dienen voor uw ontwikkelopgave vragen wij u toe te staan dat referenties: - Max zes jaar oud mogen zijn; - Nog in aanbouw mogen zijn; - 25% van het woonprogramma sociale woningen betreft die in samenwerking met een woningcorporatie tot stand zijn gekomen. - Biobased materialen naast grondgebonden woningen ook in appartementen toegepast mag zijn.
	- <i>Wij staan toe dat referenties maximaal 6 jaar oud zijn. Dit is aangepast in versie 2.0 van de procesbrief</i> - <i>Dit is al toegestaan onder de huidige referentie eisen. In de procesbrief is het volgende opgenomen: "Dit betreffen referenties van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partijen..."</i> - <i>De ondergrens van 30% sociaal is gebaseerd op het huidige nationale beleid. We kunnen ons echter voorstellen dat er geldige redenen zijn waardoor dit percentage op referentieprojecten net niet is gehaald. Daarom hanteren we een marge van $\pm 10\%$. Dit betekent dat een project met 25% sociale woningbouw ook akkoord is. Verder wordt in de ontwikkeling van De Marshoeve ook samenwerking met een woningcorporatie beoogd, het is daarom akkoord dat in referenties de realisatie van het sociale programma in samenwerking met een woningcorporatie heeft plaatsgevonden.</i> - <i>Biobased materialen mogen zowel in grondgebonden als in gestapelde woningen zijn toegepast. In versie 2.0 van de procesbrief en versie 2.0 van de Deelnamevoorwaarden is in de beoordelingstabel bij de omschrijving de volgende zinsnede toegevoegd: "...van grondgebonden of gestapelde biobased woningen."</i>
2	Wordt het % biobased berekent op volume of massa? <i>Het percentage biobased wordt berekend op basis van massa.</i>
3	In het document Bijlage 3.Ontwikkeldkader worden, op de laatste pagina, een aantal bijlagen genoemd (bijlage 1 t/m 12). Kunnen deze alsnog worden verstrekt? <i>De bijlagen, met uitzondering van bijlage 2 en 10, zijn toegevoegd op TenderNed. Bijlage 2 betreft een overzicht met interne correspondentie die de gemeente niet relevant acht voor inschrijvende partijen. Bijlage 10 wordt niet gedeeld vanwege de reden zoals beschreven bij vraag 4.</i>
4	Wij kunnen het inspiratiedocument (bijlage 10) niet vinden. Klopt dat? <i>Het klopt dat de bijlagen van het Ontwikkeldkader, waaronder het inspiratiedocument, nog niet waren gedeeld. Inmiddels zijn de meeste bijlagen alsnog geüpload op TenderNed. Echter, omdat specifiek het inspiratiedocument heeft gediend als intern bespreekstuk tijdens de eerste verkenningen vind de gemeente het niet passend om deze met de inschrijvende partijen te delen. Bovendien worden in het document scenario's</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

	<i>geschetst die niet (meer) passend/ wenselijk zijn. Dit zet inschrijvende partijen mogelijk op het verkeerde been. Om te voorkomen dat inschrijvende partijen deze scenario's als richtinggevend beschouwen en om de creatieve vrijheid van partijen optimaal te benutten, wordt het inspiratiedocument niet gedeeld.</i>
5	Mag het ook 30% volume-percentage zijn met een combinatie (biobased + hergebruikt + gerecycled) zoals Het Nieuwe Normaal voorschrijft?
	<i>Nee, het percentage biobased is geen combinatie van biobased, hergebruikt en gerecycled. Het gaat enkel om biobased materialen</i>
6	Is er ook een wens om te sturen op materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot? Dat sluit aan bij de beweging vanuit de EU Green Deal, waar CO ₂ -impact (LCA/EPD) leidend wordt i.p.v. losse materiaalpercentages.
	<i>De gemeente kiest er nadrukkelijk niet voor om ambities rondom biobased bouwen via de Nota van Inlichtingen aan te scherpen ten opzichte van de eerdere uitvraag; de gemeente wil hierin niet strenger worden en stuurt aan op creativiteit van de markt. U bent echter volledig vrij om hier in uw inschrijving over uit te weiden en verder toe te lichten indien dit uw ambities zijn.</i>
7	"Ervaring met het bedenken en toepassen van aantoonbaar succesvolle mitigerende maatregelen, om risico's omtrent netcongestie en/of stikstof, die aanvankelijk een knelpunt vormde, te beheersen." Wat wordt gezien als aantoonbaar mitigerende maatregelen? bedoelt de gemeente hiermee een fysieke oplossing voor deze problemen (accu, functie compensatie etc.)? Of mogen dit ook planologisch juridische oplossingen zijn?
	<i>Dit mogen zowel fysieke als planologische maatregelen zijn, zolang deze aantoonbaar hebben bijgedragen aan de haalbaarheid en/of versnelling van het project. Het volstaat als u een kwalitatieve omschrijving geeft van het effect van de getroffen maatregelen.</i>
8	Er wordt beoordeelt op team en competenties. Betekend dit ontwikkelcompetenties? of betekent dit dat de gemeente van mening is dat het volledige team die het plan gaat realiseren/ bouwen al moet staan bij indiening om hier goed te scoren, dus ook een bouwer? of mogen competenties/ partijen zoals bouwer/ realisator ook na de aanbesteding worden toegevoegd en heeft dit geen negatieve beoordeling omdat er wordt gesproken over ontwikkelcompetenties?
	<i>In de procesbrief staat hierover het volgende vermeld: "Formele afspraken met bijvoorbeeld een architect zijn niet nodig, maar een helder beeld van uw beoogde samenwerking en rollen helpt de beoordeling." Het beoordelingsteam wil met name een beeld krijgen van de wijze waarop u ontwikkelcompetenties en creativiteit, die bijdragen aan een succesvolle samenwerking, gaat borgen in uw team. Hoe concreter u uw team voorstelt, hoe beter u scoort. In uw visie lezen we graag terug hoe u naar eventuele samenwerkingen kijkt met andere betrokken partijen.</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

9	"Wij vragen u (maximaal) drie referenties aan te leveren. Dit betreffen referenties van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partijen in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. De referenties mogen niet ouder zijn dan 5 jaar gerekend vanaf de datum van indiening van de voorlopige inschrijving". Wat beschouwd de gemeente als lopende projecten? zijn dit projecten die in ontwikkeling zijn? of moeten dit projecten zijn waarvan de realisatie reeds gestart is?
	<i>Lopende projecten zijn projecten waarvan startbouw reeds heeft plaatsgevonden.</i> <i>NB. Referenties mogen 6 jaar oud zijn (zie antwoord op vraag 1)</i>
10	We hebben ruime ervaring met de gestelde referentiecriteriën. Het is echter lastig om alle criteria binnen 3 referenties aan te tonen. Is het mogelijk het aantal referenties te verruimen naar 4?
	<i>De gemeente is van mening dat de gestelde criteria inhoudelijk behoorlijk verschillen en kan zich daarom voorstellen dat het lastig is om binnen 3 projecten alles aan te tonen. Het maximaal aantal referentieprojecten wordt daarom aangepast naar 4. Zie versie 2.0 van de procesbrief, de Deelnamevoorwaarden en het referentieformat.</i>
11	Wat wordt bedoeld met grondwatersturend ontwikkelen? Waar komt deze ervaringseis terug in de referentie-criteria op pagina 15? Wordt hiermee bedoeld op de term klimaatadaptatie? Zo ja, betekent dit dat ook wordt bedoeld op andere aspecten dan alleen grondwater sturend ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld klimaatbestendig ontwikkelen en het ontwikkelen van een gezonde woonomgeving?
	- <i>Zoals aangegeven in de procesbrief kenmerkt het gebied zich door een hoog grondwaterpeil, waardoor het project bodem- en watergestuurd ontwikkeld moet worden. Dit is een eis van de provincie. Het doel van deze manier van ontwikkelen is dat zowel binnen als in de nabije omgeving van het plangebied geen wateroverlast ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. In het op te stellen ontwikkelplan (na gunning) dient hiervoor een concreet plan te worden gemaakt.</i> - <i>Klimaatadaptatie is wat de gemeente betreft het overkoepelende thema. Hiervoor dient aandacht te zijn binnen de ontwikkeling, op de aspecten zoals klimaatbestendig ontwikkelen en een gezonde leefomgeving, maar specifiek op het onderdeel grondwatersturing. In de uitvraag is grondwatersturend ontwikkelen niet gedefinieerd als referentie-eis. Het betreft een eis van de provincie waar bij het opstellen van het ontwikkelplan (na gunning) nader invulling aan gegeven moet worden.</i> - <i>Onder criterium 1 Visie op de ontwikkeling wordt gevraagd naar uw visie op klimaatadaptatie binnen het gebied. Hier lezen wij graag iets terug over het onderdeel bodemwatersturend ontwikkelen.</i>
12	Wat wordt bedoeld met een buiten stedelijke context? Mag het een project zijn in bestaand stedelijk gebied, maar buiten het stadscentrum? Mag het een project zijn aan de buitenrand van het bestaand stedelijk gebied?
	<i>Wij vragen om referenties in een vergelijkbare context en een vergelijkbare situatie als locatie De Marshoeve. Het mag in ieder geval geen binnenstedelijke referentie zijn. Een referentie die in een bestaand stedelijk of dorpsgebied ligt maar buiten het centrum én een landelijke context heeft, is passend. Ook projecten aan de buitenrand van bestaand stedelijk gebied én een landelijke context hebben zijn toegestaan.</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

13	Volstaat een referentie waarvan 30% van het woonprogramma sociale woningen (huur en/of koop) betreft, waarvan een deel is gerealiseerd in samenwerking met een woningcorporatie?
	<i>In de ontwikkeling van De Marshoeve wordt ook samenwerking met een woningcorporatie beoogd, het is daarom akkoord dat in referenties de realisatie van het sociale programma in samenwerking met een woningcorporatie heeft plaatsgevonden. Belangrijk is dat het sociale programma een integraal onderdeel vormde van de gebiedsontwikkeling.</i>
14	Is het mogelijk een deelproject (fases) te gebruiken als referentie?
	<i>Ja, het is mogelijk om een deelproject als referentie te gebruiken zolang deze voldoet aan de referentie eisen.</i>
15a	Wat wordt bedoeld met het integreren van natuur in combinatie met een woningbouwproject? Mag het een woongebied zijn dat natuurinclusief is ontwikkeld, zonder dat er sprake is van (een plandeel met) bestemming natuur?
	<i>Met het integreren van natuur in combinatie met een woningbouwproject bedoelt de gemeente het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden op verschillende manieren. Natuurinclusief bouwen/ontwikkelen van bebouwing is daarvan een onderdeel maar het gaat ook om natuurwaarden die zijn gerelateerd aan de inrichting van de openbare ruimte en het aansluiten op de omgeving en specifieke context. Het is niet nodig dat een plandeel de bestemming natuur heeft, maar u moet wel duidelijk aantonen hoe u natuur heeft toegevoegd in het plangebied.</i>
15b	Wat wordt bedoeld met een landelijke structuur? Voldoet een plangebied aan de rand van een stedelijk gebied omringd met water en/of groen?
	<i>Hier wordt mee bedoeld dat er goed rekening is gehouden met de locatie specifieke landschappelijke context. Een plangebied zoals u omschrijft zou goed kunnen passen, echter hebben wij meer context nodig om te bepalen of de door u beoogde referentie voldoet.</i>
15c	Wordt met de term natuur ook gedoeld op aspecten zoals faunavoorzieningen, het toepassen van inheemse beplanting en groen met hoge ecologische waarde. Of moet het gaan om de ontwikkeling van woongebieden gelegen in of nabij een natuurgebied en/of woongebied waarin een gedeelte van het plangebied de bestemming natuur heeft?
	<i>Het gaat om behoud en ontwikkeling van natuurwaarden op verschillende manieren. Natuurinclusief bouwen/ontwikkelen van bebouwing is daarvan een onderdeel maar het gaat ook om natuurwaarden die zijn gerelateerd aan de inrichting van de openbare ruimte en het aansluiten op de omgeving. Faunavoorzieningen, het toepassen van inheemse beplanting en groen met hoge ecologische waarde zijn daarvan voorbeelden.</i>
15d	Op pagina 15 van de deelnamevoorwaarden is dit aspect geen 'knock out' criterium, maar in de Procesbrief wel. Welke is correct?
	<i>De procesbrief is correct, criterium 3 is een knock-out. Een nieuwe versie van de Deelnamevoorwaarden is toegevoegd op TenderNed.</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

16	Er zit een verschil in de omschrijving van referentiecriterium 4 op pagina 15 van de procesbrief en op pagina 15 van de deelnamevoorwaarde. Welke moeten we aanhouden?
	<i>De procesbrief is correct. Er hoeft <u>geen</u> sprake te zijn van minimaal 30 woningen. Een nieuwe versie van de Deelnamevoorwaarden is toegevoegd op TenderNed.</i>
17	Hoe moet 30% biobased materialen worden bepaald; gaat het om massa, volume of om een andere meeteenheid?
	<i>Het percentage biobased wordt berekend op basis van massa.</i>
18	Hoe moet 30% van het woonprogramma worden bepaald; gaat het om woningaantallen of gaat het om een andere meeteenheid?
	<i>Het gaat om aantallen woningen.</i>
19	Volgens de Deelnamevoorwaarden is het geen knock-out-criterium, volgens de Procesbrief wel. Kunt u uitsluitel geven?
	<i>De procesbrief is correct. Criterium 3 is een knock-out. Een nieuwe versie van de Deelnamevoorwaarden is toegevoegd op TenderNed.</i>
20	Kunnen we bij eigen ontwikkeling en realisatie, de eigen organisatie opgeven als opdrachtgever / referent?
	<i>Dat mag, maar u moet aannemelijk kunnen maken dat de uitvoering goed verliep. Een eventuele samenwerkingspartner (zoals contactpersoon gemeente) mag worden opgevoerd als referent.</i>
21	Dit betreft een individueel gestelde vraag.
22	In de tekst wordt benoemd dat "van de drie aan te leveren referenties minimaal één keer moet worden voldaan aan referentie eis 1, 2 & 3". Deze passage kan op twee manieren worden geïnterpreteerd: a. minimaal één van de drie referenties voldoet aan alle drie de referentie-eisen; b. de drie referentie-eisen moeten minimaal één keer worden aangetoond, verspreid over één tot drie referenties. Kunt u aangeven welke interpretatie de juiste is?
	<i>Optie B is juist.</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

23	In deze paragraaf worden verschillende (beleids)documenten benoemd die zijn terug te vinden in de dataroom (TenderNed). Niet alle genoemde documenten zijn daar beschikbaar; wij verzoeken u de ontbrekende documenten alsnog toe te voegen.
	<i>De bijlagen, met uitzondering van bijlage 2 en 10, zijn toegevoegd op TenderNed. Bijlage 2 betreft een overzicht met interne correspondentie die de gemeente niet relevant acht voor inschrijvende partijen. Bijlage 10 wordt niet gedeeld vanwege de reden zoals beschreven bij vraag 4.</i>
24	Is het mogelijk de locatie te bezoeken?
	<i>De gemeente organiseert hiervoor één moment <u>bij aanvang van de dialoogronde</u>. De geselecteerde partijen ontvangen hiervoor een uitnodiging. De locatie is op dit moment, tijdens de aanmeld- en inschrijffase, niet toegankelijk en niet te betreden.</i>
25	Wat is uw definitie van natuur?
	<i>Natuur is een breed begrip waarvan wij in deze context geen definitie willen geven of hanteren. We zijn op zoek naar een partner met visie en kennis om dit zelf goed in te kunnen vullen en gezamenlijk concreet te maken voor deze ontwikkeling. Voor ons is het vanzelfsprekend dat natuur in deze context vooral gaat over behoud en ontwikkeling van biodiversiteit die goed aansluit bij deze specifieke situatie.</i>
26	Moet elk referentieproject voldoen aan alle minimale eisen of kunnen we voor elke minimale eis 1 referentieproject indienen?
	<i>U moet met minimaal één referentieproject kunnen aantonen dat u voldoet aan referentiecriterium 1 t/m 3.</i>
27	Bij referentie 1 vraagt u om een project bestaande uit een mix van EGW en MGW. Wij hebben mooie referenties die hieraan voldoen, maar vaak met of EGW of MGW. Door de combinatie van projecten met MGW en EGW te laten zien tonen we aan dat we voldoen aan de gevraagde competentie. Kunt u aangeven of je als je 3x een project indient met min 50 woningen in buitenstedelijke context waarbij een deel van de referenties EGW bevat en een deel MGW, je ook het maximale aantal punten kan halen?
	<i>Het doel van de referentie-eis is juist om te toetsen in hoeverre partijen ervaring hebben met het realiseren van beide woningtypes door elkaar heen, dus binnen één project. Dit getuigt van creativiteit, flexibiliteit en het aanspreken van verschillende doelgroepen, het managen van verschillende ontwikkelprocessen met een eigen dynamiek. Het opvoeren van referenties waar één woningtype per project wordt aangedragen toont deze competentie onvoldoende aan. Uw voorstel is dus niet akkoord.</i>
28	Vraag 1: In de procesbrief staat dat maximaal drie referentieprojecten mogen worden aangeleverd, waarbij zowel lopende als opgeleverde projecten zijn toegestaan. Kunt u nader toelichten wat in deze context wordt verstaan onder 'lopende projecten'? Wij ontvangen graag de definitie of criteria die u hiervoor hanteert.
	<i>Lopende projecten zijn projecten waarvan startbouw reeds heeft plaatsgevonden.</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

29	In de beoordelingscriteria geeft u aan dat een referentieproject onder criterium 1 minimaal 50 woningen moet omvatten, waarbij sprake is van een mix van EGW en MGW. Kunt u aangeven of een referentieproject dat inhoudelijk goed aansluit maar uitsluitend EGW omvat, eveneens wordt geaccepteerd binnen dit criterium?
	<i>Het is belangrijk dat u minimaal één keer aantoont dat u ervaring heeft met het realiseren van minimaal 50 woningen bestaande uit een mix van EGW en MGW. Indien de overige referenties niet aan deze eis voldoen, maar wel op andere criteria goed aansluiten, staat het u vrij om deze aanvullend in te dienen.</i>
30	Mag 1 van de referenties van een onderaannemer komen (architect) die ook daadwerkelijk in het team zit?
	<i>Onder Deelnamevoorwaarden 3.3 is het volgende opgenomen: “Daarnaast verklaart de Gegadigde/Deelnemer tenminste drie referentieprojecten te hebben gerealiseerd en/of in uitvoering te hebben in de afgelopen vijf kalenderjaren (gerekend vanaf de datum van indiening van de Inschrijving) <u>in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar</u>. Onder risicodragend wordt in dit kader verstaan dat de betreffende Gegadigde/Deelnemer als entiteit/rechtspersoon met eigen vermogen een financieel risico heeft gedragen in het betreffende referentieproject, <u>niet zijnde in een rol als opdrachtnemer en/of adviseur.</u>” Referenties van de architect, waar zij niet als risicodragend ontwikkelaar fungeerde, zijn dus niet toegestaan.</i>
31	Er wordt verwezen naar bijlagen in Bijlage 3, deze zijn echter niet bijgevoegd. Kan dit nog worden gedaan, of middels links naar het juiste document? Dan is het zeker dat alle partijen dezelfde documenten gebruiken. Of volgen deze na de aanmelding?
	<i>De bijlagen, met uitzondering van bijlage 2 en 10, zijn toegevoegd op TenderNed. Bijlage 2 betreft een overzicht met interne correspondentie die de gemeente niet relevant acht voor inschrijvende partijen. Bijlage 10 wordt niet gedeeld vanwege de reden zoals beschreven bij vraag 4.</i>
32	Bij de beoordelingstoelichting van de referenties staat bij referentie 4 “Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en bouwen van grondgebonden biobased woningen”. Vraag: Kan hieraan ook voldaan worden indien wij als ontwikkelaar een bouwer opdracht hebben gegeven voor de realisatie hiervan, of moet er een bouwer (mede) inschrijven? Op p. 10 in de procesbrief wordt namelijk geschreven dat er een conceptontwikkelaar gezocht wordt als partner, die geven vaak de bouw uit in opdracht.
	<i>Wij passen de tekst in versie 2.0 van de procesbrief en Deelnamevoorwaarden aan naar: ‘Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en/of bouwen van grondgebonden biobased woningen’.</i>
33	In de procesbrief p.12 wordt gevraagd naar drie referenties van de inschrijvende partijen “in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar”. Vraag: Mogen deze ook van de architect komen die samen met de ontwikkelaar inschrijft? Ter verduidelijking: Een architect die als adviseur aan het team deelneemt, niet risicodragend mee inschrijft.

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

	<i>De gemeente beoogt met deze eis te toetsen in welke mate partijen in staat zijn risicodragend te ontwikkelen. Door referenties van uw architect aan te dragen biedt u de gemeente niet de mogelijkheid om dit te toetsen. Immers, ontwerpen is een andere discipline dan risicodragend ontwikkelen.</i>
34	Wat verstaat de gemeente Apeldoorn bij de ontwikkeling van De Marshoeve onder succes, en wanneer wordt dat bereikt?
	<i>Een succesvolle ontwikkeling bestaat voor de gemeente uit meerdere aspecten. De belangrijkste zijn:</i> - <i>Voldoende draagvlak onder de belangrijkste stakeholders (waaronder omwonenden, corporatie, gemeentebestuur);</i> - <i>Een soepele uitvoering met een prettige en constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen.</i> - <i>Een financieel resultaat waar zowel de gemeente als de ontwikkelende partij tevreden mee is</i> - <i>Een plan waarin minimaal de ambities zoals geformuleerd in het Ontwikkelplan een plaats hebben gekregen</i>
35	Er wordt aantoonbare ervaring gevraagd met het ontwikkelen en bouwen van grondgebonden biobased woningen, waarbij is toegepast minimaal 30% biobased materialen in 30% van het woonprogramma. Kunnen wij er in deze context vanuit gaan dat hiermee 30% van het grondgebonden woonprogramma wordt bedoeld (en niet het eventueel gestapelde sociale programma in hetzelfde referentieproject)?
	<i>Biobased materialen mogen zowel in grondgebonden als in gestapelde woningen zijn toegepast. In versie 2.0 van de procesbrief en versie 2.0 van de Deelnamevoorwaarden is in de beoordelingstabel bij de omschrijving de volgende zinsnede toegevoegd: “..van grondgebonden of gestapelde biobased woningen.” Er wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen, en ook niet tussen het sociale- en het overige programma. De eis luidt dus dat in minimaal 30% van het <u>totale</u> woonprogramma minimaal 30% biobased materialen is toegepast, ongeacht het type of segment woning.</i>
36	Is het ook toegestaan, en daarmee de volledige punten te scoren, dat het plan geen risicodragende ontwikkeling is maar de bouw van de woningen wel risicodragend voor ons is en dat daarnaast in dezelfde referentie bij referentie-eis 4 de eis wordt gesteld dat er 30% biobased materialen in 100% van het woonprogramma is gebruikt (deze eis wordt daarmee dus verhoogd)? Of kunt u dit wellicht bij één van de referenties toestaan, zodat een breder pallet aan kwaliteiten kan worden aangetoond in verschillende projecten.
	<i>Wij passen de referentie-eis aan naar: Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en/of bouwen van grondgebonden biobased woningen. Het is echter wel belangrijk dat u aantoont ervaring te hebben met het risicodragend ontwikkelen van een project en niet alleen het bouwen. De gemeente Apeldoorn is op zoek naar een samenwerkings- en ontwikkelpartner. De beoordelingssystematiek van referentiecriterium 4 laten wij ongewijzigd.</i>

Nota van Inlichtingen Fase 1 aanmelding partnerselectie Marshoeve d.d. 09-12-2025

37	Vraag: Is het ook toegestaan, en daarmee de volledige punten te scoren, dat er een woningbouwproject wordt ingediend als referentie met een minimaal van 45 woningen?
	<i>Gezien de omvang/ ontwikkelpotentie van de beoogde ontwikkeling houden wij vast aan een minimum van 50 woningen.</i>

Aanvullende opmerkingen

Over de wijze waarop het percentage biobased materialen moet worden berekend merken wij het volgende op:

Een berekening op basis van massa is makkelijker te maken en er is minder ruimte voor discussie dan bij volume. Dit is in lijn met de tendertool van toekomstbestendig bouwen, zie: [Tendertool - Platform Toekomstbestendig Bouwen](#). Wat betreft het meerekenen van de fundering sluiten we aan bij de werkwijze van de tendertool: "Bij het berekenen van het percentage grondstoffen hoeven de volgende onderdelen niet meegenomen te worden: installaties en sanitair. De fundering is onderdeel van de berekening waarbij voor funderingspalen een forfaitaire waarde van 8 meter wordt aangehouden in geval paallengtes van 8 meter of langer nodig zijn (bij geen paalfundering of kortere palen werkelijke waardes gebruiken)."