

Nota van inlichtingen Selectiefase - Waterfront fase 3 te Harderwijk Ontwikkelingscompetitie deelgebied 5

9 december 2025



Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen Selectiefase inzake de aanbesteding "Waterfront fase 3 te Harderwijk Ontwikkelingscompetitie deelgebied 5" van de gemeente Harderwijk.

Met vriendelijke groet,
namens het projectteam van de gemeente,

Mick Muller en Tobias van der Hoeven
Pro 10 B.V.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Pagina 16 leidraad, pnt. 14-15:	bij punt 15 staat beschreven dat het originele document met natte handtekening op verzoek gedeeld moet worden met aanbestedende dienst. Echter, bij punt 14 staat dat een geavanceerde elektronische handtekening volstaat. Wat moeten wij aanhouden?	Voor de indiening van de Aanmelding/Inschrijving volstaat een document dat rechtsgeldig is ondertekend met een elektronische handtekening of een document voorzien van een natte handtekening dat is ingescand. De aanbestedende dienst behoudt zich daarnaast het recht voor om op een later moment het originele document met een natte handtekening op te vragen (zoals beschreven in punt 15).
2.	Pagina 16 leidraad, pnt. 14:	In de leidraad is bepaald dat ondertekening via een geavanceerde elektronische moet plaatsvinden. Wij werken met DocuSign. Kunt u aangeven of dit ondertekeningssysteem voldoet aan een geavanceerde elektronische handtekening?	Ja DocuSign voldoet als ondertekeningssysteem.
3.	Pagina 21 leidraad, h. 4.3.1	Volstaat een verzekeringscertificaat i.p.v. een polis?	Ja, mits uit het certificaat of andere verklaring van verzekeraar of verzekeringstussenpersoon, blijkt dat Gegadigde volledig voldoet aan de gestelde eis.
4.	Leidraad par. 2.2 energieconcept	Wanneer is er definitief duidelijkheid over de rolverdeling tussen gemeente en WNH BV als warmteleverancier onder de Wet Collectieve Warmte, en wat betekent dit voor de aansluit- en leveringsovereenkomst die gelijktijdig met de kooprealisatieovereenkomst gesloten moet worden?	De Wet collectieve warmte is uitgesteld. Duidelijkheid zal op zijn vroegst tweede helft volgend jaar kunnen worden geboden. De consequenties daarvan zijn niet inzichtelijk. De aansluit- en leveringsovereenkomsten worden gehandhaafd.
5.	Leidraad par. 2.2 energieconcept	Kunt u de technische uitgangspunten van het warmtenet delen (temperatuurregime, volumestromen, geluidsnormen, aansluitgaranties), zodat calculaties en kosten onderbouwd kunnen worden?	De aansluit- en leveringsovereenkomsten alsmede tarieven en aansluitvoorwaarden zullen tijdens de volgende fase worden meegestuurd.
6.	Leidraad par. 2.4 projectdoelstellingen	Kunt u het volledige rekenmodel van de parkeerbalans (aanwezigheidspercentages, uitgangspunten en CROW-methodiek) beschikbaar stellen, zodat dezelfde toetsingswijze wordt gehanteerd?	Een rekenmodel is niet beschikbaar. Er is een parkeertabel toegevoegd in het VO-IP. De berekening kan gemaakt worden aan de hand van de aangedragen parkeernormen zoals beschreven in de bouwenvelop op pagina 12.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
7.	Leidraad par. 2.5 Gunningsfase	Wordt de bandbreedte van -10% tot +10% gezien als ruimte om tussen typologieën te schuiven, of worden de aantallen per categorie als harde ondergrens toegepast?	Dit antwoord volgt zo spoedig mogelijk.
8.	Leidraad par. 2.4 projectdoelstellingen	Welke ontwerp- en programma-vrijheid is er bij de kloostermuur langs de Jacob van Meindertstraat, zolang het stedenbouwkundig principe wordt behouden?	Gezien de beperkte maat van de bouwblokken tussen de Burgemeester de Meesterstraat en de Jacob van Meindertstraat vinden wij het niet wenselijk om langs de gehele Jacob van Meindertstraat woningen te maken. De koppen van de woningen gelegen aan de zijstraten dienen wel (mede) georiënteerd te worden op de Jacob van Meindertstraat. Verder vragen wij hier een kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding (kloostermuur) met zicht op de achterliggende parkeerterreinen. Dit stedenbouwkundige principe dient behouden te blijven.
9.	Leidraad par. 2.4 projectdoelstellingen	Wordt waterneutraal en circulair bouwen beoordeeld op basis van minimumeisen of via een puntsgewijze vergelijking? Kunt u dit toetsingskader vooraf beschikbaar stellen?	In Bijlage D. WF fase 3 – Bouwvelop deelgebied 5_def Hoofdstuk 4 en 5 staat uitgewerkt waarnaar gekeken zal worden voor o.a. deze onderwerpen, waarbij sprake is van minimumeisen en ambities die integraal beoordeeld worden. In de Gunningsfase zal een nadere uitwerking gedeeld worden van de beoordelingsmethodiek.
10.	VOIP	Welke onderdelen van het VOIP zijn vaststaand en welke zijn bespreekbaar in afstemming met de gemeente (bijv. profielen, posities, inrichting plein)?	Het VOIP ligt in principe vast. De profielen van de wegen zijn gebaseerd op de ligging van riool en Kabels en Leidingen. Daar is dus geen ruimte voor aanpassingen. Datzelfde geldt voor de positie van trafo's en locaties voor afvalinzameling. Deze liggen vast. Ook de inrichting van het plein ligt in grote lijnen vast al is het mogelijk in de strook voor de bebouwing wijzigingen door te voeren wanneer de indeling van het gebouw dan wel de bedachte functie daar aanleiding voor geeft. De hoofdopzet van het plein blijft echter ongewijzigd.
11.	Leidraad par. 2.4 projectdoelstellingen	Moet in de selectiefase al een zorgpartij voor het begeleid wonen benoemd worden, en op basis van welke criteria beoordeelt de gemeente of deze partij passend is?	Nee, dit hoeft nog niet in de Selectiefase te worden gedeeld. De gemeente beoordeelt het totale concept voor wonen en zorg. Wanneer ook de invulling van de plint als onderdeel van het zorgconcept wordt meegenomen in het totale concept van wonen en zorg dan heeft dat de voorkeur.
12.	Leidraad par. 4.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid	Is het toegestaan om projecten in uitvoering als referentie op te voeren, mits de relevante onderdelen zijn afgerond?	Het is toegestaan om projecten in uitvoering als referentie op te voeren, waarbij per kerncompetentie verschillende voorwaarden gelden. De omschrijving in de Selectieleidraad is hiervoor leidend: <u>Kerncompetentie 1:</u> De woningen van de gevraagde kerncompetentie zijn in de periode van 60 maanden voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van de Aanmelding afgerond en opgeleverd. <u>Kerncompetentie 2:</u> De afgifte van de bouw-/ omgevingsvergunning van de referentie voor de gevraagde kerncompetentie heeft binnen 60 maanden voorafgaand aan de sluitingsdatum van de termijn voor het indienen van een Aanmelding plaatsgevonden. <u>Kerncompetentie 3:</u> Voor de betreffende woningen dient in de 60 maanden voorafgaand aan de sluitingsdatum van de termijn voor het indienen van een Aanmelding: <ul style="list-style-type: none"> • een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd, OF;

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			<ul style="list-style-type: none"> • de woningen dienen in deze periode te zijn opgeleverd, OF; • de woningen dienen op moment van aanmelden te worden gerealiseerd.
13.	Selectieidraad 2.4D Doelstelling met betrekking tot bijzondere woonvorm	De bijzondere woonvorm dient ontwikkeld te worden in het sociale huursegment. Is hiervoor al een (lokale) corporatie benaderd? Als dit niet het geval is, mogen marktpartijen de lokale corporaties benaderen gedurende de selectie- en gunningsfase?	<p>Nee, er is nog geen (lokaal actieve) corporatie door ons benaderd. Het staat u vrij om de in onze gemeente toegelaten instellingen te benaderen. Het betreft dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uwoon - Omnia Wonen - Habion - Woonzorg Nederland.
14.	Selectieidraad 2.4D Doelstelling met betrekking tot bijzondere woonvorm	Staat het inschrijver vrij de woningen ten behoeve van begeleid wonen te vervreemden aan een willekeurige belegger of zorgorganisatie (niet zijnde een toegelaten instelling) met de restrictie dat deze verhuurd moeten worden als sociale huurwoning? Is er alsdan sprake van een minimale exploitatietermijn in het sociale segment?	<p>De gemeenteraad heeft besloten dat het primaat voor de ontwikkeling en het beheer van sociale huurwoningen bij de woningcorporaties (toegelaten instellingen) moet liggen. De woningcorporaties die in Harderwijk actief zijn, zijn daarom onze primaire en preferente partner.</p> <p>De instandhoudingstermijn van een sociale huurwoning bedraagt op grond van de Doelgroepenverordening Harderwijk vijftien jaar.</p>