

Nota van inlichtingen 1 – Ontwikkeling Huis ter Heide-West 2 december 2025



Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 1 Selectiefase inzake de tender Ontwikkeling Huis ter Heide-West van gemeente Zeist.

Met vriendelijke groet,
Pro 10 B.V.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	grondafname	Wanneer dient de grond te worden afgenomen?	De Koop- en Realisatieovereenkomst is onderdeel van de Gunningsfase en bewust in deze fase nog niet gedeeld, om de administratieve lasten voor alle betrokkenen zoveel mogelijk te beperken. Nu deze vraag specifiek wordt gesteld, het volgende antwoord: Zo snel mogelijk, bij tekenen van de Overeenkomst. Omdat er al een onherroepelijk bestemmingsplan is kan de grond juridisch gezien elk moment geleverd worden.
2.	activiteitenplan	Wanneer wordt verwacht dat het activiteitenplan flora en fauna wordt goedgekeurd? Deze is in feb ingediend, wat is de status van de procedure? Zijn er door de omgevingsdienst al vragen gesteld?	De omgevingsvergunning i.v.m. de beschermde flora en fauna is samen met het activiteitenplan inderdaad afgelopen februari aangevraagd. De vergunning is tot nu toe nog niet verleend. Wel zijn door de provincie Utrecht afgelopen mei en kortgeleden inhoudelijke vragen gesteld. De laatste serie vragen wordt binnenkort beantwoord. We hopen dat de vergunning in het eerste kwartaal van 2026 wordt verleend.
3.	Woonzorgvisie	Er wordt meerdere malen verwezen naar de Woonzorgvisie en het belang dat deze als uitgangspunt meegenomen worden. Dit blijft nog enigszins vaag. Kunnen jullie dit, bijvoorbeeld aan de hand van voorbeeldprojecten explicieter maken?	Nee. Invulling is aan Gegadigden/Inschrijvers.
4.	Afname Woongroen	We werken veel voor Woongroen. Heeft Woongroen ook een programma van Eisen voor deze locatie? Kunnen we rechtstreeks contact opnemen met WoonGroen?	Woongroen heeft een eigen standaard PvE. Voor zover nodig kunnen via een TenderNed-bericht de contactgegevens van het contactpunt bij Woongroen worden aangeleverd.
5.	Middensegment	Alternatieve financieringsconstructies: hoe werken alternatieve financieringsconstructies als bijvoorbeeld KoopStart door in de prijsplafonds?	Bij aanmelding dient te worden uitgegaan van de Woningdifferentiatie tabel 2025. Prijspeil wordt door het college jaarlijks vastgelegd in een nieuwe woningbouwdifferentiatietabel.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
6.	Middensegment	Is ontwikkelaar vrij om zelf te bepalen of voor koop en/of huurproducten wordt gekozen?	In het sociale segment kan dit alleen maar sociale huur zijn, omdat Woongroen deze woningen afneemt. In het middensegment (hoog en laag) is de ontwikkelaar vrij om de woningen in huur of koop te ontwikkelen. Het is wel van belang dat de ontwikkelaar de gemiddelde en maximale prijzen voor koop en huur aanhoudt. Voor het middensegment LAAG is bij eerste toewijzing van woningen in middenhuur en betaalbare koop de huisvestingsverordening van toepassing. Het ligt niet voor de hand dat de ontwikkelaar in het hoge segment huurwoningen ontwikkelt, maar het mag wel. Prijsindexaties worden door het college vastgesteld in een nieuwe woningbouwdifferentiatietabel.
7.	Middensegment hoog	middensegment laag is tot € 405.000, wat is de prijsgrens middensegment hoog?	Voor de prijzen per segment (maximum en gemiddelde) geldt de woningbouwdifferentiatietabel 2025 (Bijlage 14). Voor middensegment hoog geldt een maximale huurprijs van € 1918 en een maximale koopprijs van € 495.000 (prijspeil 2025). Voor de volledigheid, Huur: gemiddeld € 1.551 en maximaal € 1.918 Koop: gemiddeld € 450.000 en maximaal € 495.000
8.	Antispeculatiebeding Middensegment	Antispeculatiebeding middensegment: hoe wordt deze vormgegeven?	Het gaat om een antispeculatieclausule met kettingbeding. Het betreft de overwaarde die boven de reguliere prijsstijging uitkomt, moet worden afgedragen aan de gemeente. Dit geldt in beginsel voor 10 jaar en wordt jaarlijks afgebouwd met 10%.
9.	Convenant Toekomstbestendige Woningbouw	We moeten voldoen aan convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Wij zijn mede ondertekenaar van het convenant. Dit convenant kent meerdere niveaus. Welk niveau wordt bedoeld?	Het convenant <i>Toekomstbestendige woningbouw</i> is door gemeente Zeist met ambitie <i>goud</i> ondertekend. Ook het <i>Beleid Duurzaam bouwen gemeente Zeist (februari 2022)</i> is vertrekpunt van toepassing op de tender. Beide documenten zijn omgezet naar een set minimale eisen en ambitieniveaus waarop de plannen in de Gunningsfase zullen worden getoetst en beoordeeld. Deze zijn weergegeven in de <i>Bijlage 19. Tabel Integrale Duurzaamheid en Ruimtelijke kwaliteit</i> . Dit document is nog indicatief en zal bij de start van de Gunningsfase definitief worden gemaakt. De tabel die onderdeel is van de tender is dus leidend en niet het convenant zelf.
10.	Nvl	Dient bij de selectiecriteria het aantal woningen binnen de referentieprojecten aan een minimum aantal te voldoen?	Binnen de selectiecriteria zijn geen eisen gesteld met betrekking tot een minimumaantal woningen binnen de referentieprojecten. Let op: Bij de selectie wordt onder andere beoordeeld in welke mate de referentieprojecten overeenkomen met de opgave en wordt gevraagd wat de parallellen met de onderhavige opgave zijn.
11.	Selectieleidraad	Dienen de referentieprojecten voor de selectiecriteria reeds te zijn opgeleverd?	Een referentie-project mag nog in uitvoering zijn, mits expliciet inzichtelijk wordt gemaakt in welke fase het referentie-project zich bevindt. De fase waarin het project

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			verkeert ten tijde van de aanmelding zal wel worden betrokken bij de beoordeling; dit is immers medebepalend voor de <i>past performance</i> .
12.	Woningbouwprogramma	Zijn er voor de sociale huur en goedkope/betaalbare koop eisen gesteld aan de minimale woon-oppervlakte m2 GBO?	Nee, maar voor de sociale huur is wel het PvE van Woongroen maatgevend. We gaan ervan uit dat de ontwikkelaar bij de woningen in het marktsegment uitgaat van marktconforme prijzen per m2GBO.