

Algemene informatie

Aanbesteding: Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk
Aanbestedende Dienst: Gemeente Urk
Referentie: -

Toelichting:

1e Nota van Inlichtingen - Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	Selectieleidraad blz 22

Vraag:

De gemeente vraagt om een getekende verklaring waarin de marktpartij aangeeft binnen 15 maanden na verlening onherroepelijke omgevingsvergunning in een ononderbroken bouwstroom de woningen te realiseren. Is de gemeente zich ervan bewust dat dit onmogelijk is omdat dan waarschijnlijk nog niet in voldaan aan alle opschortende voorwaarden van Woningborg?

Antwoord:

De Gemeente is bereid om deze termijn te verruimen naar 24 maanden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Selectieleidraad blz 22

Vraag:

De gemeente vraagt om een getekende verklaring waarin de marktpartij aangeeft binnen 15 maanden na verlening onherroepelijke omgevingsvergunning in een ononderbroken bouwstroom de woningen te realiseren. Is de gemeente zich ervan bewust dat de bouwstroom vrijwel altijd onderbroken wordt indien de nutsaanleg nog niet gerealiseerd is?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 1.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Selectieleidraad blz 22

Vraag:

De gemeente vraagt om een getekende verklaring waarin de marktpartij aangeeft binnen 15 maanden na verlening onherroepelijke omgevingsvergunning in een ononderbroken bouwstroom de woningen te realiseren. Uitgaande van de deadline van het indienen van de omgevingsvergunning (3 maanden na tekenen koopovk) en de gemiddelde behandeltermijn, zal de vergunning sneller afgegeven worden dan Q2 2027. Is de gemeente zich bewust van het feit dat dit in strijd is met de beoogde start bouw in Q2 2027?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 1.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectieleidraad blz 22

Vraag:

Hoe snel denkt de gemeente de vergunning te kunnen afgeven?

Antwoord:

De beslistermijn is normaliter 8 weken, met mogelijkheid om eenmalig met 6 weken te verlengen. De gemiddelde doorlooptijd van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een woning (waarbij de woning onder de WKB valt) bedraagt 6 weken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectieleidraad blz 17

Vraag:

Kunnen wij voorafgaande aan de beoordelingsfase in gesprek gaan met Liander aangaande de stand van zaken van de nuts aanleg?

Antwoord:

Ja, dat is mogelijk maar de Geïnteresseerde dient hiervoor zelf contact op te nemen met Liander.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk**Beantwoord op:**

18 dec 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Selectieleidraad blz 13 en blz 17 en blz 22

Vraag:

De gemeente vraagt om een waarborgcertificaat van de geïnteresseerde, zoals bv Woningborg. Woningborg stelt in haar opschortende voorwaarden dat o.a. dat de bouwer mag pas bouwen als de grond bouwrijp is (incl. nuts aanleg). Woningborg eist bovendien dat de bouwer een ononderbroken bouwstroom moet hebben. Het bouwen van de woningen tijdens het aanleggen van nuts-voorzieningen zal ervoor zorgen dat de bouwstroom wordt onderbroken en de bouwer niet voldoet aan de voorwaarden van Woningborg waardoor de bouwer boetes opgelegd kan krijgen. Is de gemeente zich bewust van de eisen van Woningborg in relatie tot de voorwaarden die zij stelt m.b.t. het bouwrijp opleveren zonder nuts-aanleg?

Antwoord:

De Gemeente is zich hiervan bewust. Ook Woningborg onderkent deze situatie en voorziet hierin een oplossing. Zie bijgevoegde link: <https://www.woningborg.nl/kennisbank/woningbouwmarkt-z-onder-spanning/>

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,

Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Selectieleidraad blz 18

Vraag:

Tussen de gunning en beoogd start bouw in Q2 2027 zit veel te weinig tijd. Het ontwerp moet nog verder uitgewerkt worden, de verkoopvoorbereiding moet starten, de woningen moeten nog worden verkocht, daarna start de bouwvoorbereiding. Bovendien moet in de tussentijd voldaan worden aan de opschortende voorwaarden van bv Woningborg (bouwrijp, 70% verkocht, onherroepelijke omgevingsvergunning). Is de gemeente zich hiervan bewust? Wij adviseren de gemeente de beoogd start bouw op te schuiven naar Q4 2027.

Antwoord:

De Gemeente handhaaft de startbouw van Q2- 2027.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Selectieleidraad blz 13

Vraag:

Is de gemeente zich bewust van een veel te krappe planning? Tussen de datum van de gunningsbeslissing en de deadline van het indienen van de omgevingsvergunning zit maximaal 3 maanden. Het plan van schetsontwerp naar een vergunningsgereed ontwerp brengen vraagt minimaal 6 maanden. Hoe kijkt de gemeente hiernaar?

Antwoord:

De gemeente is bereid om de termijnen te verlengen naar maximaal 6 maanden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Selectieleidraad blz 13

Vraag:

Kan de gemeente aangeven aan welke eisen een vergunbaar bouwplan moet voldoen?

Antwoord:

Een vergunbaar bouwplan moet voldoen aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan en het geldende omgevingsplan 'herziening Zeeheldenwijk'. De volgende gegevens moeten worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning:

- een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- een situatietekening van het perceel met daarop:
 - o de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
 - o de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 - o de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 - o de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 - o het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- plattegronden;
- gevelaanzichten;
- de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- een opgave van de bouwkosten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Selectieleidraad blz 13

Vraag:

Het tekenen van de koopovereenkomst staat gepland midden in de
bouwvakantie 2026. Is de gemeente zich hiervan bewust?

Antwoord:

De planning wordt na selectie gepubliceerd in de definitieve
Beoordelingsleidraad.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Gezien de veelzijdige opdracht zouden we graag twee pagina's per

geschiktheids criterium willen gebruiken. Is dit akkoord?

Antwoord:

De desbetreffende eis blijft gehandhaafd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat het referentieproject gerealiseerd en opgeleverd is binnen één jaar, dit lijkt ons niet realistisch. Is dit een harde eis?

Antwoord:

De termijn wordt verruimd naar 18 maanden. Ter verduidelijking: Het gaat om de periode startbouw tot oplevering.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Is het mogelijk om meerdere referentieprojecten aan te leveren?

Antwoord:

Dit is niet toegestaan, er wordt slechts één referentieproject beoordeeld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

In welke vorm dient het referentieproject ingediend te worden? Denk hierbij aan aantal pagina's en aan project specifieke eigenschappen

Antwoord:

De gegevens van het referentieproject kunnen worden ingevuld op pagina 3 van het Aanmeldingsformulier. De getekende tevredenheidsverklaring moet als bijlage mee worden gestuurd bij het Aanmeldingsformulier.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,

Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Wij gaan ervan uit dat de bouwplanning als aparte bijlage wordt ingediend.
Is dit akkoord?

Antwoord:

In de Selectieleidraad is opgenomen bij paragraaf 5.2. dat van Geïnteresseerde wordt verwacht een visie op de opgave (inclusief bouwplanning op hoofdlijnen) van 76 woningen. Het is niet mogelijk om de bouwplanning in een aparte bijlage op te nemen, deze maakt namelijk onderdeel uit van de visie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Worden er ook extra punten toegekend wanneer de Geïnteresseerde een geschikt referentieproject én bewijs van financiële draagkracht wordt aangeleverd?

Antwoord:

Nee, hier worden geen extra punten aan toegekend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Is het akkoord om in plaats van een bankgarantie een concerngarantie aan te leveren?

Antwoord:

Nee, de eis is een bankgarantie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Wij stellen voor een bankgarantie van 5% aan te houden. Is dit akkoord?

Antwoord:

Nee, de bankgarantie van 10% blijft als voorwaarde gelden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk**Beantwoord op:**

18 dec 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

'Eventuele vertragingen in de totstandkoming van de aansluitingen komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde'. Wij gaan er vanuit dat indien de oorzaak van de vertraging buiten de invloedsferen van de Geïnteresseerde ligt, de gevolgen niet voor rekening komen van de opdrachtnemer. Is dit akkoord?

Antwoord:

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor de planning van de nutsbedrijven. Zie ook beantwoording vraag 5. Geïnteresseerde kan zichzelf informeren op dit punt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk**Beantwoord op:**

18 dec 2025

Ref.nr.**Onderwerp:**

20

Selectieleidraad

Vraag:

Voor de indiening dient er een aanmeldingsverklaring te worden ondertekend. Er wordt hierbij verwezen naar Bijlage 2 Deel 1. In bijlage 2 is alleen het aanmeldingsformulier te vinden. Kunnen wij de verklaring nog ontvangen?

Antwoord:

De aanmeldingsverklaring is als onderdeel 1 (pagina 4) opgenomen van het Aanmeldingsformulier. Pagina 5 behoort bij deze verklaring, op pagina 5 moeten de gegevens van de Geïnteresseerde worden ingevuld inclusief ondertekening.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Wij zien dat de 76 woningen verspreid liggen over Veld B, waarom is hiervoor gekozen?

Antwoord:

De verdeling van de Velden is in een raadsbesluit gebaseerd op de gewenste differentiatie binnen de wijk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Kunnen jullie ons inzicht geven in het aantal bouwende partijen en
bijbehorende planning die in Veld B gaan bouwen?

Antwoord:

Christelijke Woonstichting Patrimonium laat 49 woningen bouwen voor de
sociale woningbouw. Daarnaast zijn er 18 particuliere (vrijstaande) kavels en
12 particuliere (twee-onder-één kap) kavels.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Wij gaan ervan uit dat maximaal 1 enkelzijdig A4 per geschiktheidscriteria
exclusief beeldmateriaal is. Is dit akkoord?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 11.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Is het mogelijk om de indiening van de vragen voor de tweede nota op te
schuiven naar 16 januari i.v.m. de kerstvakantie?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Woningdifferentiatie

Vraag:

Zijn wijzigingen in het type woningen of appartementen toegestaan, of geldt
de huidige verdeling als vast uitgangspunt?

Antwoord:

Wijzigingen van typologie is niet mogelijk. Wel is het mogelijk om te schuiven binnen de woning categorieën, zie hiervoor paragraaf 3.4. van de Selectieleidraad.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Selectie leidraad verkoopprocedure

Vraag:

Binnen acht weken na gunning dient een vergunningsgereed plan te worden opgesteld. Dit is ruimtelijk haalbaar. Afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) zal het appartementengebouw naar verwachting nog onder gevolgklasse 2 vallen. Het volledig uitwerken van een vergunningsaanvraag, zowel ruimtelijk als technisch, vergt echter meer tijd dan acht weken. Hoe kijkt de gemeente hiertegenaan? Is de gemeente bereid de termijn van acht weken te heroverwegen om de technische kwaliteit van de ontwikkelplannen te waarborgen? Ons voorstel zou zijn om hierover in overleg te treden en een realistische planning af te stemmen.

Antwoord:

Wij herkennen de vraag. In de definitieve Beoordelingsleidraad zullen we hiermee rekening houden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Nuts

Vraag:
Kan Gemeente verslagen van het combi-overleg / Nuts overleg delen.

Antwoord:
Nee. Volgens opgave van Liander is de geplande start aanleg van het hoofdnet in week 46 van het jaar 2026 nog steeds actueel.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Selectieleidraad verkoopprocedure

Vraag:
Hoofdstuk 2.4 ontbreekt in inhoudsopgave. In document is er wel een 2.4.

Antwoord:
Dit wordt aangepast in de Selectieleidraad.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Hoofdstuk 3.8 ontbreekt, is deze weg gevallen of bestaat deze niet?

Antwoord:

Dit wordt aangepast in de Selectieleidraad. De nummering was onjuist.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Veld A1 en Veld A2

Vraag:

Wie zijn de winnaars van veld A1&2, en daarmee uitgesloten op deze aanbesteding.

Antwoord:

De winnaar voor Veld A.2 is Bouwbedrijf Roos. De verkoopprocedure voor Veld A.1. is nog niet afgerond.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.3 eerste paragraaf

Vraag:

Klopt deze zin, en zo ja hoe wordt deze bedoeld? : Als en voor zover....

Antwoord:

De tekst wordt aangepast in: Als een Geïnteresseerde samen met een andere Geïnteresseerde heeft aangemeld, dan dient deze combinatie ook een Bieding te doen. Als Geïnteresseerde zich zelfstandig heeft aangemeld en niet wordt geselecteerd voor de beoordelingsfase, dan is het niet toegestaan dat deze Geïnteresseerde zich verbindt aan een Geïnteresseerde die wel is geselecteerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.3.1 tekstueel

Vraag:

voldoet moet zijn voldoen

Antwoord:

Wordt aangepast in de Selectieleidraad.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.4 - tweede regel in tabel

Vraag:

Op pagina 2 of 3 geen plaats voor datum en handtekening net als op pagina 5 en 9 van het aanmeldingsformulier. Je moet het in 3 delen indienen, dus ook 3x tekenen.

En is er Word-bestand als format voor indienen referentieproject.

Antwoord:

Dit is niet juist. De gegevens van het bedrijf kunnen op pagina 1 worden ingevuld. Indien er in een bouwcombinatie wordt ingeschreven, dan dienen de gegevens van pagina 2 ook te worden ingevuld. Op pagina 3 kunnen de gegevens van het referentieproject worden ingediend. Op pagina 4 en 5 is de aanmeldingsverklaring opgenomen, deze kan op pagina 5 worden ondertekend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.2 Stedenbouwkundigplan de Akkers

Vraag:

Het lijkt dat de positie voor mogelijke waterwoningen niet nabij de 76 Woningen ligt. Kan Gemeente concreter aangeven waar rekening mee gehouden moet worden?

Antwoord:

Zoals in de Selectieleidraad is opgenomen is de Gemeente nog aan het onderzoeken of er waterwoningen gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment kunnen wij daar nog geen mededelingen over doen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.6 Nutsvoorziening

Vraag:

Hoe zijn de afspraken met Liander vastgelegd? en worden we wel tijdens het verloop van selectie en beoordelingsprocedure op de hoogte gehouden van aanpassingen in de planning?

Antwoord:

Indien afspraken met Liander zouden leiden tot wijzigen in de verstrekte planning, worden deze terstond meegedeeld via de berichtenmodule van

TenderNed.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Selectieleidraad Planning

Vraag:

In de planning staat de uiterste datum voor Aanmelding op vrijdag 27 februari 2026, 17:00 uur. Deze datum valt precies aan het einde van de voorjaarsvakantie (regio afhankelijk). Kunt u aangeven of er verruiming mogelijk is?

Antwoord:

We gaan de Aanmeldingstermijn verruimen naar vrijdag 6 maart 2026 tot 12.00 uur.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Selectieleidraad - uitsluiting

Vraag:

Indien een partij zich niet kwalificeert in de selectiefase, mag zij zich dan in geen geval verbinden aan een geselecteerde partij (zelfs als onderaannemer zonder invloed op geschiktheidseisen)? Graag een expliciete bevestiging en toelichting op eventuele uitzonderingen bij rechtsopvolging/insolventie.

Antwoord:

Zie de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 2.2. en 2.3. van de Selectieleidraad.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Selectieleidraad Nuts

Vraag:

Aansluitplanning elektriciteit (netcongestie)

U refereert aan een vervolgoverleg en noemt als indicatie week 46 van 2026 voor start aanleg. Kunt u:

- a) bevestigen of dit een actuele en bindende planning is;
- b) aangeven of bouwrijpe levering zonder elektra impact heeft op de startbouwtermijnen uit de Verkoopovereenkomst;
- c) toelichten hoe eventuele verschuivingen in Liander-planning worden gecommuniceerd en verwerkt

Antwoord:

A) Ja, dit is op dit moment de meest actuele planning maar niet bindend voor de gemeente. Zie ook beantwoording vraag 27.

B) De planning van de nutsvoorzieningen zijn niet van invloed op de termijnen zoals opgenomen in deze verkoopprocedure.

C) zie beantwoording vraag 35.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Selectieleidraad Nuts

Vraag:

Kunt u aangeven welke uitdaging bij netbeheerders ligt. Is dit een
planningsprobleem of een net- capaciteitsprobleem?

Antwoord:

Volgens onze informatie is dit een planningsprobleem.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Selectieleidraad Nuts

Vraag:

Vrijhouden nutstracé tijdens bouwstroom
Voor geschiktheids criterium 1 vraagt u een bouwplanning die rekening houdt met vrijhouden van het nutstracé. Kunt u een situatietekening/GIS-overlay van de beoogde tracés leveren, incl. toegestane tijdelijke kruisingen en minimale werkstroken, zodat wij dit in ons faseplan kunnen borgen?

Antwoord:

Deze is in de selectiefase nog niet beschikbaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Selectieleidraad Nuts

Vraag:

Kunt u aangeven of de opwekker van het warmtenet ook onderdeel is van het net probleem? Of is deze reeds voorzien van aansluiting?

Antwoord:

De levering van warmte is eveneens afhankelijk van de stroomlevering.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Selectieleidraad Capaciteitsverklaring

Vraag:

Capaciteitsverklaring 15 maanden bouwstroom
Kunt u toelichten wat u verstaat onder “continue en ononderbroken bouwstroom binnen 15 maanden” gerekend vanaf de eerste onherroepelijke omgevingsvergunning:
– geldt dit per deelblok of voor alle 76 woningen?
– hoe wordt dit getoetst/handhaafd, zeker bij uitgestelde netaansluitingen?

Antwoord:

Voor alle woningen 76 woningen geldt een continue en onderbroken bouwstroom. Indien de bouwplanning vertraging oplevert door uitgestelde netaansluitingen, dan worden de consequenties in gezamenlijkheid besproken en afgestemd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Selectieleidraad - SROI

Vraag:

U vermeldt dat WSP Urk Werkt met de winnende partij een gesprek plant. Kunt u vooraf richtlijnen/KPI's geven (bijv. uren-/percentage-eis, doelgroepdefinitie, opleidingscomponent) zodat we dit meetbaar en verifieerbaar kunnen opnemen in onze biedingsstrategie?

Antwoord:

Het Werkgeversservicepunt Urk Werkt zal na gunning met de winnende Geïnteresseerde een gesprek inplannen om te kijken hoe hieraan invulling

gegeven kan worden. In de definitieve beoordelingsleidraad wordt dit punt nader toegelicht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Selectieleidraad - Beoordeling criterium 3

Vraag:

Presentatie (30 min.) – scope en randvoorwaarden

Voor geschiktheids criterium 3 verwacht u een presentatie over geschiktheidseisen en referentieproject(en). Kunt u aangeven:

- mogen visuele middelen worden gebruikt;
- Is er een vaste agenda die gevolgd moet worden
- Hoeveel commissieleden zijn stemgerechtigd, en geldt consensus of meerderheid bij de eindscoren?

Antwoord:

Het gebruiken van audiovisuele middelen is toegestaan. De invulling en vormgeving is vrij. Er moet rekening worden gehouden met tenminste 10 minuten voor het stellen van vragen door de beoordelingscommissie. De bezetting van de beoordelingscommissie is beschreven in paragraaf 5.8. van de Selectieleidraad. Er geldt consensus.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Bijlage 1 – Woningdifferentiatie Veld B

Vraag:
Reserveringen voor ondergrondsunit warmtenet/trafo's:

Vraag: Kunt u bevestigen dat de exacte locatie en omvang van de ondergrondse units voor het warmtenet en de trafo's definitief zijn? Zijn deze posities bindend of kunnen ze nog wijzigen in het VO/DO?

Vraag: Worden de reserveringen voor het warmtenet en trafo's volledig door de gemeente gerealiseerd vóór start bouw, of is afstemming/aanvraag door de ontwikkelaar vereist?

Antwoord:
De locaties van de transformatorstations en de reservering voor de ondergrondse unit voor de warmtecentrale zijn definitief, zie hiervoor de bijlage 4 stedenbouwkundigplan. De gemeente realiseert niet de transformatorstations maar Liander. De unit voor de warmtecentrale wordt door Energienet Urk gerealiseerd. De leidingen worden wel aangelegd tijdens het Bouwrijp maken van de gronden.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
48

Onderwerp:
Bijlage 1 – Woningdifferentiatie Veld B

Vraag:

Kunt u digitaal tekenwerk aanleveren (cad o.d)

Antwoord:

Ja, in de beoordelingsfase worden ondergronden in DWG-bestanden aangeleverd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Zijn er referentie sonderingen beschikbaar, mogelijk uit de bouwrijp fase. En zoja kunnen deze gedeeld worden?

Antwoord:

Ja, in de beoordelingsfase worden referenties aangeleverd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Selectieleidraad paragraaf 3.9 - Grondwaarde

Vraag:

Wat is de verwachte indexatie voor 2026?

Tekstueel: bovenaan pagina 19 mist nog een woord tussen 'regels' en 'het'.

Antwoord:

De grondprijzen zijn met 6% verhoogd voor het jaar 2026. De minimale grondwaarde voor het jaar 2026 is vastgesteld op € 4.100.000,- excl. btw.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk**Beantwoord op:**

18 dec 2025

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Selectieleidraad paragraaf 4.1 - punt 4 tevredenheidsverklaring

Vraag:

De tevredenheidsverklaring moet van opdrachtgever zijn volgens aanmeldingsformulier. We zijn ontwikkelende bouwer en zijn dus vaak onze eigen opdrachtgever. Dus dan kunnen we zelf deze ondertekenen?

Antwoord:

In dat geval zal een tevredenheidsverklaring ondertekend moeten worden door de gezamenlijke kopers.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Selectieleidraad paragraaf 4.1 - punt 5 capaciteitsvraag

Vraag:

Er zit best een redelijk appartementencomplex in de opdracht, waarvan het vergunningentraject waarschijnlijk anders gaat dan bij de grondgebonden woningen (WKB). Is 15 maanden dan realistisch als misschien de (ruimtelijke) vergunning van de grondgebonden woningen veel sneller afgegeven kan worden dan de vergunning van de appartementen. Die 15 maandenbouwtijd begint al te lopen vanaf de eerste vergunning. Misschien is het beter om per vergunning de 15 maanden bouwtijd te geven.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 26.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op: 18 dec 2025

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Selectieleidraad paragraaf 4.1 - punt 6 verzekering

Vraag:

Wat houdt een primair clause in van de CAR-verzekering?

Antwoord:

Een primair clause CAR (Construction All Risk) in een verzekering is een bepaling die aangeeft dat de verzekering de primaire dekking biedt voor

schade aan een bouwproject, zelfs als er andere verzekeringen zijn, maar deze clausule zorgt voor een 'alles-dekkende' verzekering tegen bouws, montage-, installatieschade en aansprakelijkheid, waarbij de primaire focus ligt op de bouwplaats en de werkzaamheden zelf. Het is dus een essentieel onderdeel van de bouwverzekering die alle schades dekt die tijdens de bouw of montage ontstaan, ongeacht wie de oorzaak is, inclusief ontwerp- en constructiefouten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.
54

Onderwerp:

Concept overeenkomst artikel 13

Vraag:

De waarborgsom kan volgens mij ook verrekend worden met de koopprijs bij levering.

Antwoord:

Dit is correct.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Geschiktheidseisen

Vraag:

Bij de geschiktheidseisen wordt aangegeven dat er in de afgelopen 5 jaar een woningbouwproject van minimaal 30 woningen gerealiseerd moet zijn. Wij hebben een project van 25 woningen uitgevoerd. Zou het referentieproject ook naar minimaal 25 woningen kunnen worden aangepast zodat wij kunnen voldoen aan deze geschiktheidseis?

Antwoord:

Nee, dit is niet mogelijk. Indien Geïnteresseerde niet kan voldoen aan het indienen van een referentieproject, dan moet Geïnteresseerde voldoen aan de geschiktheidseis: financieel-economische draagkracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers,
Veld B, Zeeheldenwijk

Beantwoord op:

18 dec 2025