

Algemene informatie

Aanbesteding: Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd
Aanbestedende Dienst: gemeente Nijmegen
Referentie: TN 562160

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 verzoek aanpassen eis selectie

Vraag:

Wij waarderen uw duurzame ambities en onderschrijven deze ook zeker. Wel is het zo dat gestapelde biobased woningbouw nog volop in ontwikkeling is en gerealiseerde referenties in Nederland nog dun gezaaid zijn. Wij verzoeken u daarom de eis van selectiecriteria 1 te verlagen van 6 naar 5 bouwlagen. Op deze manier heeft u toch de gevraagde ervaring en kunnen er meer partijen inschrijven.

Antwoord:

Aanbestedende dienst is bereid de eis van selectiecriteria 1 aan te passen van minstens 6 naar minstens 5 verdiepingen.

Bijgaand treft u het aangepaste formulier referenties en een hierop aangepaste selectieleidraad.

Om een gelijk speelveld en gelijke mededinging te garanderen, volgt er een rectificatie waarin deze wijziging is opgenomen. Tevens worden de termijnen van aanmelding aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 24 dec 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 digitale ondergrond voorbeeldverkaveling

Vraag:

Zou u een digitale onderlegger (dwg, skp o.g.) van de voorbeeldverkaveling uit bijlage 6, paragraaf 4.1 beschikbaar kunnen stellen, zodat wij ons kunnen verdiepen in de ruimtelijke mogelijkheden? Bij voorbaat dank.

Antwoord:

De Tekening (in DWG) en 3D model (in SKP) van de voorbeelduitwerking uit het stedenbouwkundig raamwerk zijn bijgevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

3

Onderwerp:

startbijeenkomst

Vraag:

De datum van de startbijeenkomst is gewijzigd.

Antwoord:

De startbijeenkomst vindt plaats op 26 februari 2026, 10:30 uur.
De locatie wordt later bekendgemaakt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectiecriteria

Vraag:

- Is het ook akkoord wanneer beide referentieproject voor selectie criterium 1 en 2 zich voor 1 januari 2026 in de DO-fase bevinden?
- Indien bovenstaande niet akkoord is. Is het dan akkoord voor het referentieproject gestapelde biobased woningen om een gebouw met minder verdiepingen dan 6 aan te leveren?

Antwoord:

Het is niet toegestaan wanneer beide referentieproject voor selectie criterium 1 en 2 zich voor 1 januari 2026 in de DO-fase bevinden.

N.a.v. de beantwoording van vraag 1 in de NVI is de eis van selectie criterium 1 aangepast en is het toegestaan ook referentieprojecten in te dienen van minstens 5 verdiepingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op:

14 jan 2026

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Voorwaarden

Vraag:

Kunt u aangeven of er spraken is van een bouwplicht of afnameplicht na gunning? En zo ja, wat zijn hier de termijnen van en voorwaarden?

Antwoord:

Er is een realisatieplicht opgenomen in de koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst (KOR). De termijnen bedragen 18 maanden, 6 maanden en 30 maanden. Uiterlijk 18 maanden na collegebesluit tot het aangaan van de KOR dient de omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Binnen 6 maanden na datum onherroepelijke

omgevingsvergunning dient te worden gestart (met bouwrijpmaken), oplevering woningen/voorzieningen uiterlijk 30 maanden na start bouwrijpmaken. Bij fasering(en) geldt dat uiterlijk 12 maanden na start bouwrijpmaken van de eerste fase de omgevingsvergunning voor de volgende fase moet worden aangevraagd. Vervolgens gelden de termijnen van 6 en 30 maanden. De volledige realisatieplicht is uitgeschreven in de KOR, die wordt bijgevoegd in de inschrijvingsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op:

26 jan 2026

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Referentie eigen ontwikkeling / tevredenheidsverklaring

Vraag:

In paragraaf 5.3 (Referentieprojecten) staat dat de opdrachtgever (en een evt. tevredenheidsverklaring) geen moeder- of zustermaatschappij van de gegadigde mag zijn.

Vraag:

Kan een referentieproject worden ingebracht waarbij de gegadigde zelf als ontwikkelaar/opdrachtgever is opgetreden (eigen ontwikkeling zonder externe opdrachtgever)? En zo ja, mag in dat geval de gegadigde zelf de tevredenheidsverklaring afgeven, of dient deze altijd afkomstig te zijn van een externe partij (bijv. gemeente/corporatie/belegger)?

Antwoord:

Nee. De opdrachtgever die de tevredenheidsverklaring ondertekent moet een externe partij zijn, zoals een gemeente, corporatie en/of belegger. Het kan niet zo zijn dat een tevredenheidsverklaring wordt afgegeven over de eigen organisatie. Zie ook paragraaf 5.3.2 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 26 jan 2026

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Afname en betaling grondsom

Vraag:

Kunt u bevestigen of de grondafname gefaseerd mag plaatsvinden? Bijvoorbeeld per fase bij het behalen van 70% verkoop binnen die fase, dan wel na het verstrijken van een vastgestelde periode nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Antwoord:

De grondafname kan gefaseerd plaatsvinden in maximaal 3 fases. Tussen de fases zit steeds een termijn van (maximaal) 12 maanden. Dus uiterlijk 12 maanden na start bouwrijpmaken en bouw fase 1 dient de omgevingsvergunning voor fase 2 te worden aangevraagd en na uiterlijk 12 maanden na de start bouwrijpmaken/bouw fase 2 dient de aanvraag omgevingsvergunning voor fase 3 te worden ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 26 jan 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectie criterium 2 Referentie gereed, niet formeel opgeleverd

Vraag:

In de leidraad wordt bij de referentie-eisen gevraagd om (op)geleverde projecten. Kan de aanbestedende dienst bevestigen of ook een

referentieproject dat nagenoeg gereed is en feitelijk bewoonbaar, maar waarvan de formele oplevering nog niet heeft plaatsgevonden vanwege nog niet gerealiseerde openbare ruimte/infrastructuur (bijv. straat), alsnog als referentie kan worden geaccepteerd (bijv. als “in aanbouw” / “realisatiefase”), mits met aantoonbare voortgang en documentatie?

Antwoord:

Dit kunnen we niet bevestigen. Het referentieproject/ werk moet zijn opgeleverd na 1 januari 2018. Indien sprake is van een gefaseerde oplevering, moet in elk geval de oplevering van de laatste fase op of na 1 januari 2018 en vóór de datum van inschrijving 'Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd' hebben plaatsgevonden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 26 jan 2026

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Maximale kostprijs bouw- en woonrijp maken

Vraag:

In de leidraad staat dat de maximale kostprijs voor het bouw- en woonrijp maken € 7.000.000 excl. btw bedraagt en “op basis van door de ontwikkelaar in te dienen facturen wordt verrekend”. Kunt u verduidelijken hoe en wanneer deze verrekening plaatsvindt (betalingsmomenten, termijnen en toetsing), welke kostenposten hiervoor wel/niet in aanmerking komen?

Antwoord:

De vergoeding voor het bouwrijp en het woonrijp maken wordt door de Gemeente betaald op basis van door de Ontwikkelaar in te dienen facturen, betrekking hebbende op de door of in opdracht van de Ontwikkelaar uitgevoerde bouw- en/of woonrijpmaak werkzaamheden (maximaal tot aan de totale vergoeding die hiervoor door de Ontwikkelaar bij de inschrijvingsfase is ingediend). De gemaakte kosten worden dus achteraf (na uitvoering werkzaamheden) door de gemeente betaald o.b.v. facturen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 26 jan 2026

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Ontwerpeisen openbare ruimte

Vraag:

Welke ontwerpvoorwaarden gelden voor de buitenruimte/openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)? Graag verwijzing naar de geldende gemeentelijke richtlijnen/eisen (o.a. materialisering, maatvoering/profielen, groen/water, verlichting en toegankelijkheid) en aangeven welke eisen verplicht zijn en welke wensen.

Antwoord:

De openbare inrichting moet minimaal voldoen aan de eisen en randvoorwaarde van het HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Nijmegen. Aanvullende project specifieke eisen en randvoorwaarde zijn opgenomen in de aanbestedingsdocumenten, waaronder de inschrijvingsleidraad en het programma van eisen dat in de inschrijvingsfase wordt aangeleverd

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 26 jan 2026

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Bijstellen Eisen

Vraag:

De gevraagde referentieprojecten zijn in Nederland momenteel nog beperkt vertegenwoordigd en bevinden zich in een fase van geleidelijke uitrol. Is het voor u acceptabel dat de referentieprojecten zich nog in de voorbereidingsfase bevinden en dat met de bouw nog geen aanvang is gemaakt, mits reeds een omgevingsvergunning is verleend? Hiermee wordt aangetoond dat de realisatie van het project is geborgd en dat de haalbaarheid ervan is vastgesteld.

Antwoord:

Het referentieproject/ werk moet zijn opgeleverd na 1 januari 2018. Indien sprake is van een gefaseerde oplevering, moet in elk geval de oplevering van de laatste fase op of na 1 januari 2018 en vóór de datum van inschrijving 'Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd' hebben plaatsgevonden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op: 26 jan 2026

Ref.nr.

12

Onderwerp:

punten selectie criterium 1

Vraag:

In de aangepaste leidraad geeft u aan dat bij een 5 laagse referentie slechts 50% van de punten kunnen worden behaald ten opzichte van een 6 laagse referentie. Kunt u dit onderbouwen in relatie tot de complexiteit van de referentie. En/of bent u bereid dit verschil op te heffen of in ieder geval te verkleinen?

Antwoord:

Het verschil blijft gehandhaafd. Een biobased gebouw met 6 bouwlagen en hoger is complexer om te realiseren dan 5 bouwlagen. Gezien biobased bebouwing hoger dan 5 bouwlagen in Hoge Bongerd toegestaan en aannemelijk is, is het noodzakelijk om de bewezen kunde hiervan middels een referentie te bewijzen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op:

26 jan 2026

Ref.nr.

13

Onderwerp:

selectiecriteria - aan te leveren cijfers

Vraag:

Klopt het dat de aan te leveren cijfers voor selectiecriteria 1 en 2 met betrekking tot

1. Percentage biograndstoffen1
2. Percentage circulaire grondstoffen (hergebruik en recycling);
3. GWPa-score/materiaalgebonden CO#-uitstoot in kg CO#-eq/m² BVO

in de tekst op het formulier bijlage10 moeten opgenomen?

Antwoord:

Ja, dat klopt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

Beantwoord op:

26 jan 2026