

Zuilense Vecht - Q&A voorinschrijving woningen Parkblok

Naar aanleiding van de publicatie van de voorinschrijving voor de woningen van het Parkblok hebben wij verschillende vragen ontvangen.

De vragen hebben wij opgenomen in onderstaande Q&A, zodat alle ontwikkelaars hiervan kennis kunnen nemen.

	Vraag	Antwoord
1.	Op het Inschrijfformulier staat geen formele ronde voor nota van inlichtingen.	Op het inschrijfformulier staat in de planning de datum van de 1 ^e Nota van inlichtingen (16 april 2026) en 2 ^e Nota van inlichtingen (14 mei 2026) Bij de voorinschrijving hanteren we geen nota van inlichtingen
2.	Deadline Voorselectie: In de planning uit het Inschrijfformulier lezen wij enerzijds "Uiterlijke datum indienen inschrijfformulier" op 29 januari 2026 en anderzijds een regel "voorselectie inschrijven" op 19 februari 2026. Kunt u bevestigen welke datum leidend is als uiterste inleverdatum voor de voorselectie en hoe we "voorselectie inschrijven" op 19 februari moeten interpreteren ten opzichte van "Indienen inschrijfformulier" op 29 januari?	De inschrijfdatum is <u>29 januari 2026 vóór 12.00 uur</u> . 19 februari 2026 betreft een belangrijke mijlpaal voor de gemeente zelf voor het beoordelen van de inschrijvingen. Deze datum is voor de inschrijvers ter info en kan voor nu genegeerd worden.
3.	Referentie-eisen: Het is ons onduidelijk aan welke criteria de referenties moeten voldoen. In bijlage 3 staat dat enkel eigen referentieprojecten die zijn ontworpen, gebouwd en opgeleverd binnen de afgelopen acht jaar in weging worden genomen. In bijlage 1 staat dat voor criterium C en D ook een project mag worden ingeleverd welke een definitief ontwerp heeft en dus nog niet volledig gerealiseerd hoeft te zijn. Waarbij op het eind van bijlage 1 staat benoemd dat maximaal één project in aanbouw mag zijn en de rest opgeleverd dient te zijn. Ook mag voor referentievraag D een project van derden worden gebruikt. Kunt u toelichten welke eisen (bijlage 1 of bijlage 3) leidend is voor de beste beoordeling?	De omschrijving van bijlage 1 is leidend voor de beste beoordeling.

	Vraag	Antwoord
4.	Criterium D. Wij lezen bij criterium D een discrepantie in de gevraagde inhoud tussen bijlage 1 en 3. In Bijlage 1 wordt criterium D omschreven als de stedenbouwkundige aansluiting op het gebied Zuilense Vecht. Hiervoor mag een referentie van derden worden toegestaan. In bijlage 3 wordt criterium D omschreven als ervaring met ontwikkelen appartementen en eengezinswoningen inclusief een plan van aanpak bij de referentie. Daarnaast staat er ook dat enkel eigen referentieprojecten zijn toegestaan. Welke omschrijving van referentie D is leidend (bijlage 1 of bijlage 3) en is de beschrijving van het plan van aanpak bijhorend bij de referentie daarbij gewenst voor de beste beoordeling?	De discrepantie klopt, excuus voor de verwarring. Bijlage 1 is leidend dus dat criterium kan aangehouden worden. De tekst in de scoringstabel van bijlage 3 'Uit een van de referentieprojecten blijkt ervaring met het ontwikkelen van appartementen en eengezinswoningen. Bij het referentieproject zit een plan van aanpak waaruit blijkt hoe dit is uitgewerkt' wordt vervangen door: 'Uit een van de referentieprojecten blijkt waarom deze passend is voor de opgave Zuilense Vecht. De referentie hoeft niet nog niet compleet gerealiseerd te zijn, maar mag ook een DO (definitief ontwerp) zijn.
5.	Beoordeling van Referentie criterium C (energie). In bijlage 1 wordt criterium C benoemd als "Ervaring met open bodemenergiesystemen (OBES) voor warmte- en koudeopslag (WKO) en het omgaan met (de onzekerheid rond) netcongestie.", terwijl in de scoringstabel van bijlage 3 het thema van netcongestie niet wordt benoemd. Welke omschrijving is leidend en wat zijn de beoordelingscriteria voor referentie criterium C?	In bijlage 3 had het omgaan met netcongestie wel omschreven moeten worden dus de tekst wordt aangevuld met: Uit een van de referentieprojecten.....aansluiten op bodemwarmte voor appartementengebouwen <i>en het omgaan met (de onzekerheid rond) netcongestie.</i>
6.	De inschrijvende partij wordt gevraagd om een visie van maximaal 3x A4 over op welke manier zij het proces om met meerdere partijen en binnen de beperkingen en onzekerheden rond netcongestie een blok te ontwikkelen, gaat vormgeven. Deze visie mist in de scoringstabel. Hoe verhoudt deze visie zich tot de ingediende referenties? Of betreft deze visie het plan van aanpak, zoals in bijlage 3 onder vraag D staat benoemd en dient het een beschrijving te zijn geweest bij de gehanteerde aanpak bij die referentie?	De gevraagde visie is een indieningsvereiste om in zijn algemeenheid te beoordelen of de inschrijver geschikt is. Daarnaast willen we dat de referenties de visie ondersteunen. Dus als de visie goed wordt ondersteund door de referenties, kennen we indirect ook punten toe aan de visie, maar dan via de onderdelen die genoemd worden in de scoringstabel. Deze visie is dus niet het plan van aanpak zoals omschreven in bijlage 3 onder D, welke overigens nu komt te vervallen, zie antwoord 4.
7.	Deadline indienen plan (selectiefase): In de documenten lezen wij verschillende data voor het	In de concept selectieleidraad staat op pagina 16 de datum 9 juni 2026 vóór 12.00 uur genoemd. Dit moet 9 juli 2026 vóór 12.00 uur zijn. In de

	Vraag	Antwoord
	indienen van het plan in de selectiefase: “9 juni 2026 vóór 12:00” én “9 juli 2026 vóór 12:00”. Kunt u bevestigen welke datum correct en leidend is voor de indiening van het plan?	definitieve versie van de selectieleidraad wordt dit aangepast.
8.	In Bijlage 1 - Toelichting Selectiecriteria staat bij Eisen ten aanzien van ervaring, punt D: Stedenbouwkundige aansluiting op het gebied Zuilense Vecht (gevoel voor opgave betreffende sfeer architectuur en uitstraling in Zuilense Vecht, dit mag een eigen ontwikkeling zijn of een ontwikkeling van derden). In Bijlage 3 - Gegevens inschrijver en vragenlijst staat bij referentieproject D: Uit één van de referentieprojecten blijkt ervaring met het ontwikkelen van appartementen en eengezinswoningen. Bij het referentieproject zit een plan van aanpak waaruit blijkt hoe dit is uitgewerkt. Hierbij lijken de punten D niet overeen te komen met elkaar.	Vraag is van dezelfde strekking als vraag 4 dus zie beantwoording vraag 4.
9.	Er wordt aangegeven dat wanneer er ingeschreven wordt via een combinatie dat de penvoerder 3 referentie projecten moet aanleveren, hoe werkt dit indien referentie D van een derden mag zijn?	Referentie D hoeft dan niet door de penvoerder gerealiseerd te zijn, maar mag van een derden zijn. In dit geval wordt een uitzondering gemaakt ten opzichte van algemene lijn dat inschrijvende partij met hun eigen referenties komen.
10.	Het is onduidelijk hoe zwaar de visie telt in de beoordeling van de voorselectie, mag ervan uitgegaan worden dat deze ook beoordeeld wordt tussen de 0 en 10 punten (net zoals de 4 referentieprojecten/ervaringseisen)?	Zie antwoord 6.
11.	Er staat omschreven dat er geen gebiedsontwikkelingen meegenomen worden in de beoordeling, geldt dit ook voor de stedenbouwkundige aansluiting (referentie D)?	De referentie laat een (stedenbouwkundige) aansluiting zien tussen gebouw en directe (park)omgeving. Als een gebiedsontwikkeling een hoog detailniveau heeft en ver in de ontwikkeling en ontwerp openbare ruimte is, volstaat dit als referentie. Er wordt maximaal 1 referentie van een gebiedsontwikkeling gebruikt. Dit betekent dat er ten aanzien van de <i>eisen ten aanzien van referenties</i> zoals omschreven in bijlage 1 een uitzondering wordt gemaakt voor 1

	Vraag	Antwoord
		gebiedsontwikkeling.