

Algemene informatie

Aanbesteding: Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg
Aanbestedende Dienst: Gemeente Assen
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	Selectieleidraad

Vraag:

In de Selectieleidraad (4.3.2) wordt gevraagd naar de technische bekwaamheidseis 'gegadigde dient, als ontwikkelaar, aantoonbaar te maken dat hij in de laatste 5 jaar (.....) binnen een periode van twee jaar heeft uitgevoerd en afgerond (...) binnen een periode van twee jaar opgeleverd zijn".

Onze vraag: gaat het er hierbij om dat zowel de ontwikkeling als de realisatie (bouw en oplevering) van een project (of meerdere projecten) binnen twee jaar afgerond is? Of betreft het alleen de ontwikkeling of alleen de uitvoering?

Antwoord:

Het gaat erom dat inschrijver kan aantonen dat hij ervaring heeft een ontwikkeling met woningbouw de laatste 5 jaar ter hand heeft genomen. En deze heeft uitgevoerd en gerealiseerd binnen een periode van 2 jaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Selectieleidraad

Vraag:

Genoemd wordt dat NOM verplicht is. Blijft dit ondanks de afschaffing van de salderingsregeling gelden? We hebben namelijk inmiddels ondervonden dat een NOM-woning bij afschaffing van deze regeling i.c.m. de terugleververgoeding een hogere energierekening kent dan een energieneutrale (BENG2=0) woning. Een keuze voor energieneutraal is financieel gezien voor kopers het gunstigst. Ons voorstel is daarom om BENG2=0 als uitgangspunt te nemen. Hoe staat u hiertegenover?

Antwoord:

Voor nu blijft de eis staan, maar voor volgende projecten wordt uw inbreng wel ter afweging meegenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Matenplan en Beeldkwaliteitsplan

Vraag:

De percelen voor de patiowoningen zijn ca 15 meter breed. Is het toegestaan dat we deze kavels versmallen naar de breedte van onze conceptwoning? Deze is smaller dan 15 meter. Een gevolg is dat de hoekpercelen dan groter worden.

Antwoord:

De kavels worden niet versmald. De onder- en bovengrondse infrastructuur ligt vast en is voor een groot deel ook al aangelegd. Aanpassing in verkaveling heeft niet aanvaardbare consequenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Matenplan en Beeldkwaliteitsplan

Vraag:

Moeten de patiowoningen in een rij gebouwd worden, of mogen deze ook in blokjes van 2 (dus 'tweekappers') gebouwd worden, als dit past op de percelen?

Antwoord:

Uitgangspunt is dat de woningen aaneengeschakeld zijn en dus geen dubbele woningen vormen. Dan zouden er ook vrijstaande woningen ontstaan.

Er is wel enige ruimte om te spelen in de breedte van het bouwdeel dat IN de 1e rooilijn tbv de voorgevel gebouwd moet worden in relatie tot de breedte van het bouwdeel dat in de 2e rooilijn (op 5m) gebouwd mag worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Nul-op-de-Meter (NOM)

Vraag:

De uitvraag stelt een Nul-op-de-Meter (NOM) ambitie. Gezien de onzekerheid over de toekomstige salderingsregeling, vraagt inschrijver of deze eis verlaagd kan worden naar 'Energie neutraal' (BENG 2 = 0) om onvoorziene lasten voor toekomstige bewoners te beperken.

Antwoord:

Voor nu blijft de eis staan, maar voor volgende projecten wordt uw inbreng wel ter afweging meegenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

6

Onderwerp:

ABC-leveringen

Vraag:

De gemeente stelt dat zij niet meewerkt aan ABC-leveringen. Kan de gemeente motiveren waarom deze beperking wordt opgelegd?

Antwoord:

Dit is de werkwijze zoals door de gemeente wordt gehanteerd. Vooralsnog is onze (jarenlange) ervaring dat dit geen beperking is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Minimale grondprijs

Vraag:

Kan de gemeente de berekening van de minimale grondprijs (€ 3.134.595,-) onderbouwen? De gehanteerde residuele waarde van gemiddeld € 136.286,- per woning wordt als zeer hoog ingeschat.

Antwoord:

Deze is gebaseerd op de actuele grondprijstaxaties. Opgesteld door een interne taxateur en onafhankelijk makelaar/taxateur. De ontwikkelaar kan zelf bepalen welke grondwaarde onder een bepaald type woning wordt gelegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Verontreiniging en nutsvoorziening

Vraag:

Er wordt gesteld dat de locatie 'as-is' wordt verkocht en dat de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar bouwgeschiktheid, terwijl de locatie wel als 'bouwrijp' wordt aangemerkt. Kan de gemeente bevestigen dat de bodem vrij is van verontreiniging en dat het hoofdtracé voor nutsvoorzieningen voldoende zwaar en geschikt is voor de beoogde woningbouw? Als na gunning blijkt dat de bodemgesteldheid of nutsvoorzieningen niet voldoen aan de basisvereisten voor bouwrijpe grond, dan gaan we ervan uit dat de gemeente bereid is om in overleg te treden over de herverdeling van de hieruit voortvloeiende kosten. Dit is vooraf niet door kopende partij in te

schatten.

Antwoord:

De grond is geschikt voor het doel en dat is dat de kavels geschikt zijn om op te wonen. Er is een bodemonderzoek verricht waaruit blijkt dat de grond geschikt is.

Kloosterakker omvat uiteindelijk bijna 500 woningen en het nutstracé is hierop gedimensioneerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Bijlage A6 en Bijlage A9

Vraag:

Inschrijver constateert dat Bijlage A6 en Bijlage A9 ontbreken in de tenderdocumenten. Kan de gemeente deze alsnog ter beschikking stellen?

Antwoord:

Bijlage A6 en A9 zijn op 14 januari toegevoegd aan de documenten op TenderNed.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker

fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Puntenverdeling

Vraag:

7De huidige puntenverdeling is onvoldoende herleidbaar. Kan de gemeente een gedetailleerd overzicht verstrekken van de puntenverdeling per (sub) criterium, zodat de wegingsfactoren voor inschrijver transparant zijn?

Antwoord:

Dit wordt in de gunningsleidraad verder uitgewerkt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Objectieve toetsing

Vraag:

Het beoordelingscriterium voor stedenbouwkundige invulling (2.4.2.2.) wordt als subjectief ervaren. Kan de gemeente dit criterium SMART omschrijven om een objectieve toetsing achteraf te waarborgen?

Antwoord:

Dit wordt in de gunningsleidraad verder uitgewerkt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.
12

Onderwerp:

Doelstelling gevraagde woningbouwprogramma

Vraag:

Wat is de achterliggende doelstelling (maatschappelijk/beleidstechnisch) van het gevraagde woningbouwprogramma (2.4.3.2.)? Inzicht hierin stelt inschrijver in staat de geboden mogelijkheden beter af te stemmen op de behoefte.

Antwoord:

Kopers willen graag keuzemogelijkheden. Hoe meer dat wordt aangeboden hoe aantrekkelijker voor de koper.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Vraag:

De levering binnen drie maanden na de koopovereenkomst verhoogt de financieringslasten (rente), wat een drukkend effect heeft op de grondprijsofbieding. Is de gemeente bereid de levering te laten plaatsvinden op het moment van een onherroepelijke omgevingsvergunning, zodat zij de

hoogste grondwaarde kan ontvangen?

Antwoord:

In de concept-koopovereenkomst is bepaald dat levering plaatsvindt uiterlijk twee maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Realisatietermijn

Vraag:

De realisatietermijn van 18 maanden na levering is uitdagend i.h.k.v. Woningborg-garanties (waarbij vaak een voorverkooppercentage van 70% vereist is). Is de gemeente bereid om de start van de realisatietermijn te koppelen aan het moment van het vervullen van de opschortende voorwaarde van 70% voorverkoop?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Gemeentelijke kosten

Vraag:
Wat zijn de gemeentelijke kosten voor de aansluiting op het rioolstelsel?

Antwoord:
Die zijn er niet.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op: 28 jan 2026

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Concept-overeenkomst

Vraag:
De bepaling dat de inschrijver door gunning direct gebonden is aan de ongewijzigde inhoud van de concept-overeenkomst is te eenzijdig. Kan de gemeente bevestigen dat er na gunning ruimte is voor overleg over de definitieve tekstuele uitwerking van de overeenkomst? Uiteraard kan deze overeenkomst wel dienen als basisuitgangspunt.

Antwoord:
Met de tekst wordt bedoeld dat de uitgangspunten van de overeenkomst vaststaan (en dat de winnende inschrijving hier onderdeel van is). Na gunning wordt niet opnieuw onderhandeld over de punten die reeds in de conceptovereenkomst zijn opgenomen. Als er na gunning punten voor nadere uitwerking zijn, dan kan dit na gunning nog worden uitgewerkt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Uitleg toepassing referentieperiode (5 jaar)

Vraag:

Verwijzing: Paragraaf 4.3.2 – Technische bekwaamheid en
beroepsbekwaamheid

Vraag: In paragraaf 4.3.2 wordt verwezen naar een referentieproject dat “in
de laatste vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding” is
uitgevoerd en afgerond.

Kunt u bevestigen dat de datum van oplevering leidend is voor de
beoordeling van deze termijn op het moment van aanmelding van deze
selectiefase, en dat het is toegestaan dat de aanvang van het project buiten de
vijfjaarsperiode valt?

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Kwalificatie projectlocatie als ‘binnenstedelijk’

Vraag:

Verwijzing: Paragraaf 4.3.2 – Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Vraag: In paragraaf 4.3.2 wordt als geschiktheidseis gesteld dat het referentieproject een binnenstedelijke ontwikkeling betreft. Kunt u aangeven of de projectlocatie Kloosterakker fase 3 zelf door de gemeente als binnenstedelijk wordt beschouwd? We stellen deze vraag om duidelijkheid te krijgen over hoe het begrip 'binnenstedelijk' in deze aanbesteding wordt geïnterpreteerd.

Antwoord:

Kloosterveen/Kloosterakker wordt omschreven als een gezinsvriendelijke groene buitenwijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Mogelijkheid tot halfvrijstaande patiowoningen

Vraag:

Door de brede kavels van de patiowoningen (circa 15 meter) en het feit dat deze geschakeld moeten worden, worden de woningen relatief groot voor de beoogde doelgroep. Is het toegestaan om deze woningen ook als halfvrijstaand uit te voeren?

Artikel 9.4.1 sub c van het bestemmingsplan geeft aan dat er van artikel 9.2.3, sub d en g mag worden afgeweken, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 4

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Toevoegen extra patiowoningen

Vraag:

Wij zien dat met het opgegeven aantal patiowoningen en de grootte van deze woningen op aangegeven kavels de woningen dusdanig groot worden dat deze moeilijk verkoopbaar zijn. Het voorstel is om patiowoningen te realiseren die beter betaalbaar zijn. Wij vragen u om meer ca. 4 patiowoningen meer toe te staan op de aangegeven kavel.

Antwoord:

Zie vraag 3. Nee geen extra woningen. In de uitgangspunten is aangegeven dat het aantal woningen vaststaat.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Minimale biedprijs

Vraag:

Wij zien dat de minimale biedprijs al erg hoog is per m2. Dit ook in relatie tot eerdere fases in Kloosterakker en de gevraagde typologie, waaronder patiowoningen. En stellen daarom voor om alleen op het kwaliteitsonderdeel te beoordelen en de minimale biedprijs vast te zetten.

Antwoord:

In de totale weging in de gunningsfase wordt aan de onderdelen woningbouwinvulling, stedenbouwkundige invulling en duurzaamheid-energie een substantieel hogere waardering toegekend dan aan de biedsom. Wij zien dan ook geen aanleiding om de biedsom vast te zetten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Biedprocedure woningbouwplan Kloosterakker
fase 3 Kipper-Ploeg

Beantwoord op:

28 jan 2026