

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling Host City Apeldoorn
Aanbestedende Dienst: Gemeente Apeldoorn, team Inkoop
Referentie: 260115

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 2
Onderwerp: Afname van de grond

Vraag:

Een vraag die het betalingsmoment in het kader van de afname van de grond betreft. In de leidraad staat dat er afgenomen wordt na de bouwrijpe situatie. Wij zouden ons kunnen voorstellen dat het overdrachts- en met name betaalmoment van de gronden aan de gemeente concreet gekoppeld mag worden aan het moment dat er door ons een verkooppercentage van 70% is gerealiseerd per (deel)fase.

Graag vernemen wij op korte termijn uw reactie, gezien dit van belang is voor de eventuele inschrijving.

Antwoord:

De gemeente accepteert geen voorkooppercentage als voorwaarde voor de overdracht én betaling van haar grond omdat de gemeente haar ambitie om tot snelle realisatie en oplevering te komen, wil handhaven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr. 3
Onderwerp: Spuitzones

Vraag:

De gronden in en rondom het plangebied zijn bestempeld als agrarische grond. De aard van de agrarische werkzaamheden is niet bekend dan wel benoemd. Bij bepaalde agrarische werkzaamheden worden gewassen bespoten. Dit heeft als mogelijk gevolg dat er spuitzones van 50 meter ontstaan. Dit is mogelijk van invloed op de bebouwing in het plan. Is er onderzoek gedaan naar mogelijke spuitzones in het plangebied? En zo niet, gaat dit nog plaatsvinden of mogen we ervan uit gaan dat in dit plangebied geen spuitzones aanwezig zijn.

Antwoord:

Dit wordt meegenomen in de wijziging van het Omgevingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Ondersteunende pagina's en bijlagen in het plan

Vraag:

Wij gaan ervan uit dat de in de uitvraag genoemde ondersteunende documenten (zoals een MPG#berekening) als afzonderlijke bijlagen worden beschouwd en derhalve niet meetellen binnen de maximaal 12 in te dienen pagina's van het plan. Tevens gaan wij ervan uit dat algemene pagina's, waaronder het voorblad en het eindblad, eveneens buiten dit maximum vallen. Kunt u dit bevestigen.

Antwoord:

We willen de inspanning van de markt in deze fase beperken en stellen daarom grezen aan omvang van het gevraagde. De gevraagde visietekst heeft daarom een maximale omvang van acht pagina's op A4 formaat met maximaal 2.400 woorden. Aan aanmelder dit in te delen en vorm te geven. Daarnaast worden kerncompetenties getoetst aan de hand van een referentie van maximaal 2 A4 met toelichting van maximaal 250 woorden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Vraag over in te dienen referenties

Vraag:

In het visiedocument wordt gevraagd om de indiening van een viertal referentieprojecten, verdeeld over vier criteria.

In het onderdeel "Selectiecriterium 3: Referentiebeoordeling (maximaal 25 punten)" wordt het volgende gevraagd: "De Gemeente en Corporatie vragen u om minimaal één en maximaal twee referentieprojecten die worden beoordeeld op aspecten zoals genoemd in de beschrijving van selectiecriterium 1 en 2."

Betekent dit dat, naast de 4 in te dienen referenties, we additioneel nog 1 a 2 extra referenties dienen in te leveren?

Antwoord:

Er zijn vier kerncompetenties en drie selectiecriteria. U mag voor het aantonen van de competenties en voor het Selectiecriterium 3 gebruik maken van dezelfde referentie. Dit mogen ook verschillende referenties zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Ontwikkelkader, Hoofdstuk 16

Vraag:

In het ontwikkelkader wordt beschreven: "De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd". In de selectieleidraad is dit de verantwoordelijkheid van de inschrijver. Wat is uitgangspunt?

Antwoord:

De selectieleidraad is leidend, zie ook toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Bijlage 5A Participatie

Vraag:

Wie is in welke fase verantwoordelijk voor het uitvoeren van participatie? Kunnen we ervan uitgaan dat de gemeente verantwoordelijk is voor het participatietraject van het Omgevingsplan en de Inschrijver tijdens de opstalontwikkeling en wrm fase?

Antwoord:

Ja, de gemeente is verantwoordelijk voor het participatietraject van het Omgevingsplan en de Inschrijver tijdens de opstalontwikkeling en woonrijp maken fase. Daar waar nodig trekken gemeente en Inschrijver gezamenlijk op.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad 6.1 Inschrijffase

Vraag:

"De inschrijvers worden gevraagd om ten behoeve van Opgave 2 om technische omschrijvingen en toelichtingen conform het gevraagde in de Inschrijvingsfase". Wat ontvangt de inschrijver? Een ontwerp op welk niveau en PvE?

Antwoord:

Dat staat straks in de inschrijvingsleidraad. De corporatie zoekt een partij die turn-key een product aanbiedt. Zie bijlage toelichting opgave 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Selectieleidraad 6.1 Inschrijffase

Vraag:
Het grondbod, plafondbedrag woonrijp maken en stichtingkosten excl. grondprijs, hebben prijspeil 1-1-2026. Welke indexenreeks wordt gehanteerd voor deze bedragen?

Antwoord:
Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijffronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen:
P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:
24 feb 2026

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Selectieleidraad 6.1 Inschrijffase

Vraag:
Wanneer er twee inschrijvers geselecteerd worden: één voor Opgave 1 en één voor Opgave 2? In dat geval: is er, en zo ja, welk contractvorm ontstaat er tussen de twee inschrijvers?

Antwoord:
Ten aanzien van de samenloop Opgave 1 en Opgave 2 hebben gemeenten en corporaties afspraken gemaakt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijffronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen:
P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:
24 feb 2026

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.1 Selectiefase -Inleiding

Vraag:

Ontwikkelt de corporatie zelf haar woningen? En zoekt ze daarmee alleen een bouwer voor de realisatie?

Antwoord:

Neen, de corporatie niet zelf. Ze zoekt een partij die een turn-key product realiseert.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.1 Aanleiding & achtergrond

Vraag:

Indien het Omgevingsplan en/of levering van bouwrijpe kavels vertraging oploopt, wordt de opleverdatum verschoven. Een planningsaspect (waarbij de gemeente en Inschrijver weinig invloed op heeft) is de transportcapaciteit van het stroomnet en de aanleg van het stroomnet door de desbetreffende nutspartij (voor zowel de op te leveren woningen als voor de bouw). Valt dit aspecten ook onder de onvoorziene omstandigheid dat de planning meeschuift?

Antwoord:

De gemeente heeft medio 2025 een toezegging ontvangen van Liander dat er netcapaciteit beschikbaar is voor de woningen van Host City. Wij monitoren de actualiteit en informeren u indien nodig. In de overeenkomst wordt een bepaling opgenomen dat als deze omstandigheid zich voor doet partijen gezamenlijk naar een oplossing zoeken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.1 Doelstelling

Vraag:

Kunt u toelichten waarom de woningen op uiterlijk 1-2029 moeten worden opgeleverd? Heeft dit te maken met het contract met BZK? Of is het de wens van de gemeente vaart te maken? Alle redenen zijn legitiem, maar het is fijn als we weten wat de achterliggende gedachte is.

Antwoord:

De gemeente wil zeker vaart maken en heeft afspraken met BZK dat per 1 januari 2029 de vaste kern woningen gereed zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.1 Doelstelling

Vraag:

De fiscaal optimale route wordt door de gemeente bepaald. Is dit de meest optimale route voor de gemeente/ corporatie of de meest optimale route voor de inschrijver?

Antwoord:

De gemeente is in principe bereid mee te werken aan een fiscaal optimale route voor de inschrijver. Echter, als de gemeente op voorstel van de inschrijver meewerkt aan een fiscale routing die voor de inschrijver voordeliger is, komen alle daaruit voortvloeiende negatieve financiële gevolgen (ook die van de gemeente) wel voor rekening van de inschrijver, waaronder begrepen eventuele naheffingen, renten en boetes. De gemeente is overigens gerechtigd haar medewerking te weigeren indien zij van oordeel is dat de voorgestelde fiscale structuur een onevenredig risico inhoudt, in strijd is met wet- of regelgeving of maatschappelijk onbetamelijk is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Selectieleidraad Hoofdstuk 1: begrippen

Vraag:

Kunt u de definitie van bouwrijpe grond aanleveren. Algemeen is bouwrijpe grond: een perceel dat direct bebouwd kan worden omdat het volledig is voorbereid. Dit omvat ontsluiting, ontwatering, riolering, nutsvoorzieningen, een schone en obstakelvrije bodem en voldoende draagkracht. Normaliter realiseert de bouwer de huisaansluitingen. Is het een correcte veronderstelling dat de Gemeente de nutsvoorzieningen (incl. Energieopwekkingsinstallatie, trafo's en infrastructuur energieleverancier) realiseert?

Kunt u tevens de definitie woonrijp maken omschrijven? Is woonrijp maken incl. Of excl. De hostkavels?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.1 Aanleiding & achtergrond

Vraag:

U noemt een inspanningsverplichting voor een continue bouwstroom i.r.t. oplevering 1 januari 2029. Betekent dit ook dat het halen van deze opleverdatum een inspanningsverplichting is en geen prestatie-eis / bouwplicht?

Antwoord:

Ja, het is een inspanningsverplichting. Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.1 Aanleiding & achtergrond

Vraag:
Kan de concept Koopovereenkomst worden verstrekt?

Antwoord:
Deze wordt in de Inschrijvingsfase verstrekt. Zie toelichting op de overeenkomst voor een samenvatting. De turnkeyovereenkomst voor de corporaties wordt ook in de Inschrijvingsfase verstrekt. Zij hanteren een model gebaseerd op de standaard van Aedes. Zie bijlage toelichting opgave 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Selectieleidraad Selectie criterium S3

Vraag:
Selectie criterium S3 betreft een of twee referentieprojecten, moeten deze aan dezelfde indieningseisen voldoen als S1 en S2 zoals beschreven in paragraaf 4.4.2?

Antwoord:
ja, zie ook antwoord op vraag 4.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Koersdocument Zuidrand

Vraag:

In de selectieleidraad wordt op blz. 13 verwezen naar een Koersdocument voor de Zuidrand d.d. juni 2025, terwijl op blz. 19 wordt verwezen naar Koersdocument met d.d. april 2025 (bijlage 7A). Kunt u aangeven of het koersdocument met d.d. april 2025 (bijlage 7A) de meest recente is, of dat er zoals gesuggereerd op blz. 13 een nieuwere versie is met d.d. juni 2025?

Antwoord:

Bij vaststelling op 26 juni jl. is de Koerskaart op pagina 20 aangepast. De datum van het document is april 2025. Zie ook de website van de Zuidrand: <https://www.apeldoorn.nl/nieuwbouw-en-ontwikkeling/zuidoost-apeldoorn/zuidrand>

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

20

Onderwerp:

In te dienen documenten

Vraag:

In de selectieleidraad wordt in hoofdstuk 4.4.2. aangegeven dat de gemeente vraagt om een samenhangende visietekst van acht pagina's op A4 formaat met maximaal 2400 woorden. Kunnen wij ervan uitgaan dat de in te dienen documenten voor selectie criterium 3 hier geen deel van uitmaken?

Antwoord:

Neen, die maken daar ook onderdeel van uit, zie ook antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
21

Onderwerp:
In te dienen documenten

Vraag:

In hoofdstuk 4.4 wordt aangegeven dat de visie tekst een maximale omvang heeft van maximaal acht pagina's op A4 formaat met maximaal 2400 woorden, kunnen wij ervan uitgaan dat dit het maximaal aantal pagina's en woorden aan tekst is en dat ter ondersteuning aangeleverde principe schetsen en afbeeldingen hierin niet meetellen?

Antwoord:

Neen, die maken daar ook onderdeel van uit, zie ook antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Bijlages

Vraag:

In Bijlage 5A wordt verwezen naar het Volkshuisvestingskader 2023-2030, 'Ruim en ontspannen wonen in de hoofdstad van de Veluwe', vastgesteld op 21 september 2023. Kunt u bevestigen dat dit het gelijknamige document met d.d. 22 augustus 2023 is?

Antwoord:

Op 21 september 2023 is het Volkshuisvestingskader 2023-2030 met datum 22 augustus 2023 is vastgesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Referentieproject aantal woningen

Vraag:

Kunt u aangeven of het mogelijk is om het minimumaantal woningen dat wordt gevraagd bij de referentieprojecten voor de kerncompetenties terug te brengen van 25 naar 20 woningen?

Antwoord:

Voor de Kerncompetenties stellen we voor om de omvang van de projecten aan te passen; voor Kerncompetentie 1 (Industrieel bouwen) en Kerncompetentie 3 (Energiezuinig bouwen) van minimaal 25 naar 20 stuks en voor Kerncompetentie 2 (Biobased bouwen) van 25 naar 15 stuks.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Transparantie

Vraag:

Kunt u, met het oog op transparantie binnen de marktselectieprocedure, aangeven of, en zo ja op welk moment, aan de geselecteerde gegadigden die zijn uitgenodigd voor de inschrijvingsfase (de laatste drie partijen) bekend wordt gemaakt wie de andere geselecteerde partijen zijn? Wordt deze informatie gedeeld voorafgaand aan of tijdens de inschrijvingsfase, of pas na afronding van de procedure? Graag ontvangen wij hierover een toelichting, zodat wij weten wat wij op dit punt kunnen verwachten binnen het verdere verloop van de procedure .

Antwoord:

De gemeente noch de corporaties delen deze informatie actief tijdens de selectieprocedure, uiteraard wordt dit wel na afloop duidelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Inschrijving percelen

Vraag:

Is het voor inschrijvers mogelijk om op beide opgaven/percelen een aanbieding te doen, of dat inschrijving slechts op één van beide mogelijk is. Kunt u tevens aangeven of inschrijving op slechts één van de opgaven tot niet-ontvankelijkheid leidt, en of het mogelijk is dat één inschrijver beide opgaven gegund krijgt? Graag ontvangen wij een toelichting.

Antwoord:

Inschrijvers dienen in de tweede ronde op beide Opgaven een ontvankelijke inschrijving te doen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Procedure

Vraag:

Kunt u verduidelijken hoe de procedure van voorselectie tot inschrijvingsfase is ingericht, specifiek met betrekking tot het aantal opgaven binnen deze marktselectieprocedure? Worden Opgave 1 (gemeente) en Opgave 2 (corporatie) als afzonderlijke percelen/opgaven beschouwd, of betreft het één gecombineerde opgave? Graag ontvangen wij hierop een toelichting.

Antwoord:

Uit de voorselectie worden de beste drie Aanmelders geselecteerd die worden toegelaten tot de gecombineerde inschrijvingsfase voor Opgave 1 én Opgave 2, zie ook antwoord op vraag 25.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Betrokken adviseurs

Vraag:

In paragraaf 4.2.4 van de Selectieleidraad wordt aangegeven dat personen en partijen die intern of extern betrokken zijn geweest bij de voorbereiding, uitvoering en beoordeling van deze marktselectieprocedure, zijn uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. Dit geldt ook voor externe (advies)bureaus of ondernemingen die bij de voorbereiding betrokken zijn geweest, ter voorkoming van belangenverstremgeling en het gebruik van voorkennis. Kunt u een overzicht of lijst verstrekken van de partijen en/of adviseurs die volgens de Gemeente en Corporatie als zodanig zijn aangemerkt en derhalve zijn uitgesloten van deelname aan deze marktselectieprocedure? Dit om te voorkomen dat wij onbedoeld een partij of adviseur betrekken die niet mag deelnemen.

Antwoord:

De gemeente en corporaties verstrekken een dergelijke lijst niet. Bij twijfel over het inschakelen van een partij of adviseur, kunt u contact nemen met de contactpersoon zoals vermeld in de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Selectie criterium 3

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt bij selectie criterium 3 ("Referentiebeoordeling") gevraagd om minimaal één en maximaal twee referentieprojecten die vergelijkbaar zijn met de woningbouwopgave voor zowel marktwoningen als sociale woningbouw, en deze projecten worden beoordeeld op aspecten zoals genoemd bij selectie criterium 1 en 2. De referentieprojecten dienen dus betrekking te hebben op beide typen woningen (markt en sociaal) en tot een succesvolle afronding zijn gebracht. Gezien het feit dat de marktselectieprocedure betrekking heeft op twee afzonderlijke opgaven (Opgave 1: marktwoningen en Opgave 2: sociale woningbouw), is onze vraag als volgt: Indien een gegadigde zich uitsluitend zou willen aanmelden voor Opgave 1 (marktwoningen), is het dan alsnog verplicht om bij selectie criterium 3 referentieprojecten aan te leveren die ook sociale

woningbouw omvatten? Of geldt deze verplichting uitsluitend voor gegadigden die zich (ook) willen inschrijven voor Opgave 2, aangezien het criterium direct lijkt te zijn gekoppeld aan beide opgaven? Wij verzoeken u om duidelijkheid over de relatie tussen selectiecriteria 3 en de afzonderlijke opgaven, zodat wij onze aanmelding correct en volledig kunnen indienen.

Antwoord:

Het zijn twee afzonderlijke Opgaven in de tweede ronde met een gezamenlijk selectiefase, om tot een ontvankelijke Aanmelding te komen is het dus nodig om om ten behoeve van S3 tenminste één en maximaal twee referenties te geven, zie ook antwoord op vraag 25.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Beleggers

Vraag:

Kunt u toelichten in hoeverre het binnen deze marktselectieprocedure is toegestaan dat naast woningcorporaties en institutionele beleggers ook andere partijen, zoals private beleggers of investeerders, direct betrokken worden bij de realisatie en exploitatie van midden huurwoningen? Of richt de procedure zich uitsluitend op samenwerking tussen corporaties en institutionele beleggers, waarbij eventuele participatie van andere partijen pas na afloop van de procedure en via nadere afspraken mogelijk is? Graag ontvangen wij een toelichting op de ruimte die de procedure biedt voor directe betrokkenheid van andere marktpartijen bij de midden huurwoningen.

Antwoord:

In de selectieleidraad op blz.16 staat enkel aangegeven dat de corporaties in potentie interesse hebben in het middenhuur segment als onderdeel van Opgave 1. Het staat Inschrijvers straks vrij om met beleggers afspraken te maken over de middenhuur woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Presentatie

Vraag:

Is de gemeente bereid om in de gunningsfase (Inschrijvingsfase) een planpresentatie toe te voegen, zodat inschrijvers hun plan mondeling kunnen presenteren aan de beoordelingscommissie? Graag ontvangen wij hierover een toelichting.

Antwoord:

Er zijn twee dialoogronden in de Inschrijvingsfase. Na inschrijving, maar voorafgaand aan de beoordeling, wordt u in staat gesteld uw Inschrijving te presenteren aan de beoordelingscommissie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Gunningscriteria

Vraag:

De Selectieleidraad noemt concept-gunningscriteria en geeft aan dat deze in de Inschrijvingsleidraad nader kunnen worden uitgewerkt of gewijzigd. Kunt u aangeven op welke wijze en op welk moment marktpartijen hierover worden geïnformeerd, en of er gelegenheid is om op de definitieve gunningscriteria te reageren voorafgaand aan de inschrijving?

Antwoord:

De definitieve gunningscriteria worden vermeld in de Inschrijvingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026**Ref.nr.**
33**Onderwerp:**
Woonrijp**Vraag:**

In de Selectieleidraad wordt gesteld dat het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen de woonvelden voor rekening en risico van de marktpartij komt, terwijl de gemeente de openbare ruimte aanlegt. Kunt u specificeren waar de grens ligt tussen de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de gemeente en die van de marktpartij?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026**Ref.nr.**
34**Onderwerp:**
Omgevingsplan**Vraag:**

Kunt u meer duidelijkheid geven over de planning van het bouwrijp maken van de gronden, met name in relatie tot de afhankelijkheid van het tijdig vaststellen van het Omgevingsplan? Welke risico's liggen bij de marktpartij indien hier vertraging in optreedt, en hoe wordt hiermee omgegaan in de contractuele afspraken?

Antwoord:

De gemeente gaat bij uitvoering er vanuit dat zij haar deel voor het bouwrijp maken kan starten voordat het Omgevingsplan onherroepelijk is. De planning is leidend. Indien zijdens de gemeente vertraging optreedt, wordt de planning indien nodig aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Koopovereenkomst

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt aangegeven dat het model van de Koopovereenkomst als bijlage bij de Inschrijvingsleidraad wordt verstrekt, dus pas in de Inschrijvingsfase. Wij achten het echter van groot belang om reeds in de Selectiefase kennis te kunnen nemen van het (concept) model Koopovereenkomst, aangezien de inhoud hiervan bepalend kan zijn voor onze interesse en de samenstelling van ons team. Is het mogelijk om het (concept) model Koopovereenkomst reeds in de Selectiefase ter inzage te krijgen, of kan deze als bijlage bij de Selectieleidraad worden toegevoegd? Graag ontvangen wij hierover een toelichting en/of een afschrift van het model.

Antwoord:

Zie bijlage toelichting op de overeenkomst en bijlage toelichting opgave 2. Zie ook het antwoord op vraag 17.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Beoordeling

Vraag:

In hoeverre heeft de corporatie, naast de gemeente, invloed op de beoordeling van de 223 marktoningen in Opgave 1 binnen het beoordelingsmodel, en op welke wijze worden de wensen of eisen van de corporatie ten aanzien van deze woningen meegenomen in het gezamenlijke gunningsproces?

Antwoord:

Opgave 1 wordt beoordeeld door gemeente en Opgave 2 door de corporaties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Woonrijp maken

Vraag:

Welke specifieke werkzaamheden en kwaliteitsnormen worden verwacht binnen het plafondbedrag van maximaal €2.100.000,- (prijspeil 1 januari 2026 exclusief BTW) voor het woonrijp maken van de woonvelden in Opgave 1, en hoe dienen inschrijvers deze kosten en werkzaamheden te onderbouwen in hun inschrijving, rekening houdend met de eisen en beoordelingscriteria uit de Inschrijvingsfase?

Antwoord:

Programma van eisen openbare ruimte wordt bij de Inschrijvingsleidraad gedeeld. De systematiek van aanbieden wordt in de Inschrijvingsleidraad bepaald.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Referentieprojecten

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt als voorwaarde gesteld dat referentieprojecten "opgeleverd" moeten zijn in de periode van tien jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding. Wij verzoeken u te verduidelijken of projecten die zich momenteel nog in aanbouw bevinden, maar waarvan (een substantieel deel van) de oplevering vóór de uiterste aanmelddatum zal plaatsvinden, ook als referentie mogen worden opgegeven.

Antwoord:

Zie voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
39

Onderwerp:

Samenstelling team

Vraag:

Na aanmelding kan een combinatie niet meer van samenstelling wisselen. Is het toegestaan om na de selectiefase onderaannemers of adviseurs toe te voegen of te wisselen, zolang de kernpartners van de combinatie ongewijzigd blijven?

Antwoord:

Ja, dat is toegestaan

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Kerncompetenties

Vraag:

Voor de kerncompetenties worden eisen gesteld aan referentieprojecten, waaronder opleverdatum, omvang en type woningen. Wordt er ruimte geboden voor het toelichten van afwijkende maar relevante referenties, bijvoorbeeld projecten die net buiten de gestelde periode vallen of met een afwijkende omvang, mits goed gemotiveerd?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 38.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Koopovereenkomst

Vraag:

Indien het niet mogelijk is om het (concept) model Koopovereenkomst reeds in de Selectiefase te ontvangen, kunt u dan toelichten hoe zich dit verhoudt tot de in de Selectieleidraad genoemde boetebepalingen en andere contractuele verplichtingen? Met name ontvangen wij graag een toelichting op wat precies wordt bedoeld met de boetebepalingen, op welke verplichtingen deze betrekking hebben en in welke fase van de procedure deze van toepassing worden, zodat wij als gegadigde een goed beeld hebben van de risico's en verplichtingen die (mogelijk) reeds in de Selectiefase of direct na gunning gelden.

Antwoord:

Zie bijlage toelichting op de overeenkomst. Zie bijlage toelichting overeenkomst opgave 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Bouwrijpe grond

Vraag:

• Kunt u aangeven wat binnen deze marktselectieprocedure wordt verstaan onder "bouwrijpe grond"? Wordt hierbij uitgegaan van een specifieke definitie of set van voorwaarden, bijvoorbeeld ten aanzien van de mate van voorbereiding, aanwezige infrastructuur, aansluitingen of andere voorzieningen? Graag ontvangen wij een toelichting op de gehanteerde definitie en de concrete uitgangspunten die voor deze locatie gelden met betrekking tot de levering van bouwrijpe grond.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
43

Onderwerp:

Indexatie

Vraag:

In hoofdstuk 6.1 wordt aangegeven dat het minimale grond bod voor de 223 marktwoningen prijspeil 1 januari 2026 is, kunt u aangeven op welke wijze dit grond bod geïndexeerd zal worden?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Indexatie

Vraag:

In hoofdstuk 6.1 wordt aangegeven dat het plafondbedrag voor het woonrijp maken van de woonvelden prijspeil 1 januari 2026 is, kunt u aangeven op welke wijze plafondbedrag geïndexeerd zal worden?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
45

Onderwerp:

Indexatie

Vraag:

In hoofdstuk 6.1 wordt aangegeven dat het plafondbedrag voor de totale stichtingskosten exclusief sociale grondprijs voor de 77 sociale huurwoningen prijspeil 1 januari 2026 is, kunt u aangeven op welke wijze dit plafondbedrag geïndexeerd zal worden?

Antwoord:

De corporatie volgt CPI. Vooralsnog is het prijspeil 1 januari 2026 waarop we beoordelen. In de Inschrijvingsleidraad wordt dit toegelicht en uitgewerkt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
46

Onderwerp:

Biobased materialen

Vraag:

Op welke wijze wordt het percentage biobased materialen in de vervolgfase bepaald?

Antwoord:

Op basis van % massa. Biograndstoffen zijn materialen die worden geproduceerd uit biologische bronnen, zoals planten, dieren of micro-organismen (biotische oorsprong). Deze grondstoffen zijn hernieuwbaar. De massa van biobased materiaal bestaat voor minimaal 70% uit hernieuwbare biomassa bepaald volgens de EN16575:2014.

Zie ook andere biobased gerelateerde antwoorden bij vraag 56, 58, 74, 93 en 94.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Huurderstevredenheidsonderzoek

Vraag:

Wij hebben meerdere projecten met sociale huurwoningen opgeleverd, echter is niet bij alle projecten een huurderstevredenheidsonderzoek afgenomen? Is de huurderstevredenheid een harde eis of mag ook voldaan worden met bijvoorbeeld een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever?

Antwoord:

We vragen om een huurderstevredenheidsonderzoek. Of gelijkwaardig. Het gaat om snelheid van handelen na oplevering, tevredenheid over het proces, het product. Het bewijs voor gelijkwaardigheid ligt bij Aanmelder. Acceptatie en beoordeling van gelijkwaardigheid vindt plaats door gemeente en de corporaties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Uit de stukken en planning blijkt dat de verkoop en bouw (vanwege de doorlooptijden) in 1 fase uitgevoerd moeten worden, ook bij minder dan 70% voorverkoop om 1 januari 2029 de wijk op te leveren. Om de risico's te beheersen en de continuïteit van het project te borgen, hanteren wij een

ondergrens van 70% voorverkoop voordat wij met de bouw starten. Ook vanuit het SWK & Woningborg (waarborg) is dit een voorwaarde en is een SWK/Woningborg certificaat benodigd voor het verkrijgen van financiering door de kopers. Is de gemeente bereid de planning aan te passen zodat wij meer tijd krijgen om de woningen te verkopen en te realiseren?

Antwoord:

Nee, de gemeente is niet bereid de planning aan te passen. Zie antwoorden op vraag 2, 13 en 16 en zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Verkoop & realisatie

Vraag:

Is het toegestaan de vrije sectorwoningen gefaseerd in verkoop te brengen en gefaseerd te realiseren, waarbij één of meerdere fasen na 1 januari 2029 worden opgeleverd?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 16 en zie toelichting op overeenkomst. Zie ook het antwoord op vraag 2, 48, 49, 81

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Planning

Vraag:

We ontvangen graag een toelichting op de planning ten aanzien van het ontwerp- en planologisch traject. U geeft in bijlage 6 namelijk aan dat het gunningsbesluit eind juli definitief is, terwijl in deze

bijlage wordt uitgegaan van een start van het DO/SP-traject (waar de marktpartij verantwoordelijk voor is) in juni.

Antwoord:

Gegadigen ontvangen in de Inschrijvingsfase een geactualiseerde planning die aansluit op het te nemen gunningsbesluit.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Omgevingsplan

Vraag:

Indien het Omgevingsplan niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad wie is dan verantwoordelijk voor de reeds gemaakte kosten?

Antwoord:

Deelname aan deze selectieprocedure is vrijwillig en voor rekening en risico voor deelnemers.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

52

Onderwerp:

Flexwoningen

Vraag:

In hoeverre dient de marktpartij de grond onder de flexwoningen te worden meegenomen in het woonrijp maken van het projectgebied?

Antwoord:

De flexopgave vormt GEEN onderdeel van Opgave 1 en valt dus buiten de scope van deze tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

53

Onderwerp:

Referentie nul-op-de-meter woning

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt het begrip "nul op de meter" (NOM) gebruikt, waarbij wordt aangegeven dat een woning over een heel jaar gezien evenveel duurzaam opgewekte energie verbruikt als dat het opwekt, waardoor het netto geen energie verbruikt van het energienet en dus energieneutraal is. Kunt u toelichten of deze eis betrekking heeft op alleen de woninggebonden energie (zoals verwarming, warm tapwater, ventilatie en verlichting), of dat ook de gebruiksgebonden energie (zoals huishoudelijke apparaten en gebruikersspecifiek verbruik) hierin moet worden meegenomen?

Antwoord:

Ja, bij een Nul-op-de-Meter woning moet ook de gebruiksgebonden energie (op basis van genormeerde aannames) worden meegenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Leidraad

Vraag:

Klopt het dat de uitgeefbare grond voor de 300 woningen Fase A is, zoals weergegeven in figuur 4

op blz 14 van de Leidraad, en fase B voor de flexwoningen geen onderdeel uitmaakt van de opgave?

Antwoord:

De flexopgave vormt GEEN onderdeel van Opgave 1 en valt dus buiten de scope van deze tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

55

Onderwerp:

Referentie

Vraag:

Voor selectiecriteria 3 wordt gevraagd om "twee referenten van de bij het project betrokken toegelaten instellingen met een huurdersevaluatie met minimaal een gemiddelde van een cijfer 7". Dit gaat dan om een cijfer van bewoners voor een corporatie in een andere gemeente. Dat hoeft niks te zeggen over de kwaliteit van de samenwerking met de corporatie of de kwaliteit van de opgeleverde woning. Kan er ook een of twee tevredenheidsverklaring(en) van de betreffende toegelaten instelling voor een project worden ingediend als referentie?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 47

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

56

Onderwerp:

Grondprijs

Vraag:

De haalbaarheid grondprijs is mede afhankelijk van de eisen die gesteld gaan worden. Die zijn op dit moment nog niet concreet of meetbaar. Kunnen de eisen rondom biobased bouwen en duurzaamheid gedeeld worden zodat een betere inschatting gemaakt kan worden van de haalbaarheid van de gevraagde grondprijs?

Antwoord:

We zoeken de maximale kwaliteit en maximale toekomstbestendigheid binnen het gegeven financieel kader. Er wordt niet gewerkt met minimale eisen in de gunningsleidraad of selectieleidraad. Er wordt wel gewerkt met gunningscriteria waar (plus)punten aan worden toegekend.

Zoals aangegeven in de leidraad, heeft de gemeente een biobased bouwen deal ondertekend waarin de ambitie is om 30% van de woningen, voor 30% met biobased materialen te realiseren (gemeten in % massa) voor 2030. Biobased bouwen in dit project aangemeten als belangrijke duurzaamheidsambitie. Zie ook voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Zie ook andere biobased gerelateerde antwoorden bij vraag 46, 58, 74, 93 en 94.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Planning

Vraag:

In de Selectieleidraad en het Ontwikkelkader wordt gesteld dat de vaste kern van 300 woningen uiterlijk op 1 januari 2029 gereed moet zijn. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat deze datum kan opschuiven als het Omgevingsplan of de levering van bouwrijpe kavels later beschikbaar is. Kunt u toelichten in welke mate deze datum als harde contractuele verplichting wordt gehanteerd richting de ontwikkelende bouwer?

- Is 1 1 2029 een resultaatsverplichting of inspanningsverplichting voor de marktpartij?
- Welke factoren (buiten de verantwoordelijkheid van de bouwer) leiden automatisch tot verschuiving van de deadline?
- Worden er boetes, kortingen of andere juridische consequenties verbonden aan het niet halen van de datum wanneer de vertraging niet bij de gemeente ligt?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst. Zie ook antwoord op vraag 16. Vooraf alle factoren noemen die leiden tot verschuiving is niet mogelijk. Zie ook vraag 13, 16, 57, 117

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

58

Onderwerp:

Biobased

Vraag:

In het Ontwikkelkader en de Selectieleidraad wordt gesproken over ambitie, stimulering en voorkeuren voor biobased & circulair bouwen. Zijn de eisen voor biobased en circulair bouwen reeds concreet vastgesteld voor de Inschrijvingsfase? En zo ja, welke minimale prestatie-eisen (percentage biobased materialen, MPG-normering, losmaakbaarheid, BCI-scores) worden geëist en welk toetsingskader wordt gehanteerd?

Antwoord:

De gunningscriteria worden verder concreet in de inschrijvingsfase. Zoals aangegeven in de leidraad, heeft de gemeente een biobased bouwen deal ondertekend waarin de ambitie is om 30% van de woningen, voor 30% met biobased materialen te realiseren (gemeten in % massa) voor 2030. Biobased bouwen in dit project aangemeten als belangrijke duurzaamheidsambitie.

Zie mededeling inzake kerncompetenties. Zie ook andere biobased gerelateerde antwoorden bij regel 46, 56, 74, 93 en 94.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

59

Onderwerp:

Inschrijvingsfase

Vraag:

Wordt het Beeldkwaliteitsplan beschikbaar gesteld voor de Inschrijvingsfase?

Antwoord:

Zie bijlage 9 van de Selectieleidraad

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
60

Onderwerp:

Leidraad

Vraag:

Er wordt beschreven dat circa drie Gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de Inschrijvingsfase. Kan concreet worden aangegeven hoeveel partijen dit zullen zijn?

Antwoord:

We streven naar maximaal drie partijen in de Inschrijvingsfase, echter we behouden ons het recht voor daarvan af te wijken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
61

Onderwerp:

Inschrijvingsfase

Vraag:

Hoe worden in de Inschrijvingsfase de verschillende biedingen van de partijen omgezet naar punten?

Antwoord:

Dit gebeurt aan de hand van de gunningscriteria en hun onderlinge weging zoals wordt beschreven in Inschrijvingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.
62**Onderwerp:**

Woonrijp

Vraag:

Er wordt gesproken over en maximumbedrag voor het Woonrijpmaken. Wordt dit bedrag vergoed door de gemeente, of is het een onderdeel van de te maken kosten van de Inschrijver? Kan hier een rekenvoorbeeld van de in te dienen bedragen worden gegeven?

Antwoord:

De betreft een inkoop door de gemeente en staat los van de verkoop van de grond. Dit wordt niet gesaldeerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.
63**Onderwerp:**

Leidraad

Vraag:

Kan de Turn-Key overeenkomst met de Corporatie gesloten worden door één van de Partijen uit een combinatie en de Koopovereenkomst door een andere partij uit de Combinatie?

Antwoord:

Nee. Als een combinatie beide opgaven wint is de combinatie contractant voor beide opgaven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

64

Onderwerp:

referenties

Vraag:

Gelden het maximaal aantal A4 van 2 per referentie inclusief de gegevens van bijlage 2a, b, c en d of mogen er 2 A4 worden toegevoegd naast dat model?

Antwoord:

U dient per kerncompetentie de bijlagen 2ABCD in + maximaal 2 A4 met een toelichting van maximaal 250 woorden (dus per competentie 1 + 2 = maximaal 3).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

65

Onderwerp:

Eigen Verklaring

Vraag:

Dienen beide partijen in een Combinatie een Eigen Verklaring te ondertekenen en KvK stukken aan te leveren, of is het voldoende wanneer beide deelnemers aan een combinatie de EV ondertekenen? Kan in geval van het tweede Bijlage 1 zo worden aangepast dat meerdere partijen van een combinatie kunnen ondertekenen?

Antwoord:

Beide Combinanten dienen EV in en KvK stukken en uiteraard bijlage 4 Combinatieverklaring.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

66

Onderwerp:

referenties

Vraag:

Gelden er voor de referenties gebruikt voor de kerncompetenties alleen eisen over de oplevering, of mogen deze ook in aanbouw of vergund zijn?

Antwoord:

Zie voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

67

Onderwerp:

referenties

Vraag:

Er worden bij Aanmelding 4 referenties gevraagd, waarna als selectie criterium 3 ook nog één of twee referenties gevraagd worden. Mogen dit dezelfde referenties zijn, of ook andere?

Antwoord:

Ja dat mag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
68

Onderwerp:
planning

Vraag:
Kan er een concretere planning worden afgegeven over het wijzigen van het Omgevingsplan en is de participatie hiervoor al afgerond?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 50.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
69

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Heeft de gemeente een beeld bij het eigenaarschap en de exploitatie van de Tuinkamer /Buurtschuur?

Antwoord:
De buurtschuur is een gemeentelijk ambitie maar vormt nu geen onderdeel van Opgave 1 noch van Opgave 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
70

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:

Is er een voorkeur locatie binnen Fase A voor de 77 corporatie woningen?

Antwoord:

Er is een voorkeur, die wordt in de Inschrijvingsleidraad uitgewerkt. Dat ziet er op dat er niet te veel clustering van sociale huurwoningen plaatsvindt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
71

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:

Wordt er een PvE gedeeld van de corporatie voor Opgave 2?

Antwoord:

De corporatie verwijst naar de Woonstandaard, dat is een programma van eisen. In de Inschrijvingsleidraad wordt het woonproduct beschreven. Zie bijlage toelichting opgave 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
72

Onderwerp:
grondafname

Vraag:

Kan de grond gefaseerd worden afgenomen na verkrijgen van een vergunning?

Antwoord:

Nee. Het is een juridische levering van het uitgiftegebied (= gebied waar de woningen op worden gerealiseerd) vindt in één keer plaats en niet gefaseerd. Zie ook toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

73

Onderwerp:

Koopovereenkomst

Vraag:

Kan alvast een concept koopovereenkomst gedeeld worden? Mogelijk dat daarin zaken staan die de afweging om mee te doen kunnen beïnvloeden

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst. Zie bijlage toelichting opgave 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

74

Onderwerp:

Kerncompetentie 2

Vraag:

Dienen we de BCI/GPR berekening mee te sturen om het aandeel biobased en losmaakbaarheid aan te tonen om?

Antwoord:

Wij zien graag onderbouwd bewijs in de vorm van % massa. De ingediende referenties moeten onderbouwd worden; je moet inzichtelijk kunnen maken / makkelijk aan kunnen tonen op grond waarvan dit referentieproject voldoet.

Zie ook andere biobased gerelateerde antwoorden bij regel 46, 56, 58, 93 en 94.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

75

Onderwerp:

Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:

Wat is de status van het stedenbouwkundig raamwerk en de ruimtelijke spelregelkaart die in de Selectieleidraad wordt getoond? In hoeverre mogen de begrenzingen van de woonvelden worden aangepast tijdens de planvorming?

Antwoord:

Het document stedenbouwkundig raamwerk is door de raad vastgesteld en geeft de richting maar zit qua ontwerp op visie/schetsniveau. De ruimtelijke spelregelkaart in de leidraad op blz.14 vormt de basis van het plan waarbinnen de nodige flexibiliteit wordt geboden voor de uitwerking. De buitenste grenzen mogen niet worden aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

76

Onderwerp:

Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:

De groenstructuur aan de noordrand lijkt toekomstige uitbreiding in noordelijke richting onmogelijk te maken. Wordt hiermee niet te vroeg een mogelijke toekomstige uitbreidingsrichting afgesloten?

Antwoord:

De groenstructuur aan de noordrand ligt vast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

77

Onderwerp:

Hoofdstuk 3 – Voorzieningen, infrastructuur en bereikbaarheid

Vraag:

Kan worden gegarandeerd dat de eerste fase van de wijk tijdig en voldoende bereikbaar wordt, gezien benodigde procedures en grondeigendommen voor ontsluiting?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

78

Onderwerp:

Hoofdstuk 3 – Voorzieningen, infrastructuur en bereikbaarheid

Vraag:

Mogen wij aannemen dat bovenwijkse voorzieningen en de gevraagde tuinkamer en buurtschuur in de gemeentelijke exploitatie zijn opgenomen?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 69

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

79

Onderwerp:

Hoofdstuk 8 – Procedurele vragen

Vraag:

Tot slot verzoeken wij u vriendelijk om beantwoording van vragen, desnoods per vraag, zo spoedig mogelijk met ons te delen gezien het korte tijdsbestek tot inschrijving.

Antwoord:

Alle vragen worden tegelijk beantwoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

80

Onderwerp:

Hoofdstuk 8 – Procedurele vragen

Vraag:

In de leidraad staan de verschillende termen maximaal en circa bij de drie partijen/combinaties die worden geselecteerd. Kunt u vooraf duidelijkheid geven over het exacte aantal?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 60

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

81

Onderwerp:

Hoofdstuk 7 – Contracten, grondafname en financiële voorwaarden

Vraag:

Mogen wij uitgaan van gefaseerde grondafname en betaling, en geldt hierbij een voorverkooppercentage?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

82

Onderwerp:

Hoofdstuk 7 – Contracten, grondafname en financiële voorwaarden

Vraag:

Wij ontvangen graag per ommekeer de Koopovereenkomst inclusief bijlagen en de Turnkey-overeenkomst inclusief bijlagen om te kunnen bepalen of inschrijving voor ons interessant is.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 17.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

83

Onderwerp:

Hoofdstuk 7 – Contracten, grondafname en financiële voorwaarden

Vraag:

Is het mogelijk om, ondanks de turnkey-constructie voor corporatiewoningen, een termijnregeling overeen te komen om de financieringsopgave te beperken?

Antwoord:

Een termijnschema is bespreekbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

84

Onderwerp:

Hoofdstuk 7 – Contracten, grondafname en financiële voorwaarden

Vraag:

Indien vertraging ontstaat in de planologische procedure door bezwaren, mogen wij ervan uitgaan dat naast verschuiving van deadlines ook financiële voorwaarden worden geïndexeerd?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
85

Onderwerp:
Hoofdstuk 6 – Selectiecriteria, dialoog en beoordeling

Vraag:
Worden de gunningscriteria in de Inschrijvingsleidraad nog gewijzigd ten opzichte van de Selectieleidraad?

Antwoord:
In de inschrijvingsleidraad worden de concept gunningscriteria verder uitgewerkt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
86

Onderwerp:
Hoofdstuk 6 – Selectiecriteria, dialoog en beoordeling

Vraag:
Hoe wordt de consensusbeoordeling binnen de beoordelingscommissie geborgd?

Antwoord:
Dit wordt ondermeer geborgd door de inzet van een onafhankelijk voorzitter van de beoordelingscommissie zonder stemrecht.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
87

Onderwerp:
Hoofdstuk 6 – Selectiecriteria, dialoog en beoordeling

Vraag:
Hoeveel dialoogrondes worden voorzien in de Inschrijvingsfase, en worden tussentijdse terugkoppelingen gegeven op ontwerpkeuzes?

Antwoord:
Er zijn twee dialoogrondes in de Inschrijvingsfase waar interactie en bijsturing mogelijk is.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
88

Onderwerp:
Hoofdstuk 6 – Selectiecriteria, dialoog en beoordeling

Vraag:
Begrijpen wij het goed dat selectie criterium 1 uitsluitend een woordelijke visie betreft? Wij pleiten ervoor om in deze fase ook beeldmateriaal te mogen indienen.

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 4.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

89

Hoofdstuk 6 – Selectiecriteria, dialoog en beoordeling

Vraag:

Gezien de omvang van de opgave zouden wij verwachten dat in ieder geval de gemeente zoekt naar een partij met naast de kennis en ervaring aangaande verlangde woningbouw ook voldoende gebiedsontwikkeling ervaring. Met de gevraagde referenties lijkt de gemeente genoeg te nemen met aannemers die ervaring met kleine duurzame projecten, met minimaal 25 woningen. Hoe borgt de gemeente dat straks een samenhangende nieuwe wijk ontstaat op deze spannende plek buiten de kern Apeldoorn?

Antwoord:

Gemeente en corporatie willen de eisen met betrekking tot de kerncompetenties uit oogpunt van proportionaliteit beperken. In uw visie wordt u uiteraard uitgenodigd om in te gaan op deze gebiedsontwikkeling, die beoordeeld wordt aan de hand van de selectiecriteria.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

90

Onderwerp:

Hoofdstuk 5 – Mobiliteit en parkeren

Vraag:

Worden parkeerpleinen verplicht collectief ingericht of mag parkeren op eigen terrein worden vergroot?

Antwoord:

Collectief heeft de voorkeur maar is geen verplichting. Parkeren op eigen terrein mag zoveel mogelijk benut worden binnen de kaders van de "Beleidsregels uitwegen 2023". Te raadplegen via: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR694394/1>

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
91

Onderwerp:
Hoofdstuk 5 – Mobiliteit en parkeren

Vraag:

Wat is de minimale parkeernorm voor Host-City? Wordt deelmobiliteit meegewogen in de beoordeling?

Antwoord:

Voor de parkeernorm en toepassing deelmobiliteit verwijzen we naar de "Beleidsregels parkeren 2024", zie daarvoor bijlage 2, stedelijkheidsgraad 'Rest Apeldoorn'. Te raadplegen via: <https://www.apeldoorn.nl/fl-beleidsregels-parkeren-apeldoorn-2024.pdf>. Beoordeling vindt plaats op basis van de gunningscriteria, deze worden gedeeld in de Inschrijvingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
92

Onderwerp:
Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:

Hoe wordt stikstofreductie tijdens de bouwfase beoordeeld?

Antwoord:

De stikstofreductie tijdens de bouwfase wordt beoordeeld door eerst de normale emissies van mobiele werktuigen te bepalen op basis van kentallen van Advies- en ingenieursbureau TAUW. Daarna wordt gekeken of de gekozen bouwmethode leidt tot minder inzet van deze werktuigen. Omdat in dit project prefab wordt gebouwd, mag worden uitgegaan van een lagere emissie. Uitgegaan wordt van een conservatieve inschatting van de emissiereductie van 30%. De gereduceerde emissies worden vervolgens gebruikt in AERIUS voor de beoordeling van de depositie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
93

Onderwerp:
Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:
Zijn er minimumeisen voor losmaakbaarheid of circulariteit die in de Inschrijvingsfase worden getoetst?

Antwoord:
Op basis van de ingezonden vragen is kerncompetentie 2 aangepast. De minimumeisen voor biobased in deze selectiefase staan daarin omschreven. De voorheengenumde eisen in kerncompetentie 2 i.r.t. circulair (losmaakbaarheid) zijn eruit gehaald. De mate van losmaakbaarheid zal in de gunningsfase worden meegenomen evenals % biobased materialen toegepast.

Zie ook andere biobased gerelateerde antwoorden bij vraag 46, 56, 58, 74 en 94.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
94

Onderwerp:
Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:
Hoe wordt het aandeel biobased materialen gemeten (massa, MPG, LCA)? Worden certificeringen zoals FSC, PEFC of NMD verplicht gesteld?

Antwoord:
Wij zien graag onderbouwd bewijs in de vorm van % massa. De ingediende referenties moeten onderbouwd worden; je moet inzichtelijk kunnen maken / makkelijk aan kunnen tonen op grond waarvan dit referentieproject voldoet.

Certificeringen zoals FSC en PEFC zeggen iets over hoe het hout is geproduceerd en hoe om wordt gegaan met het milieu en biodiversiteit tijdens de productie en kap. Wij -als gemeente- stellen geen eisen aan deze certificeringen in deze selectiefase. Let op: mogelijk dat het huidige bouwbesluit daar wel eisen aan stelt.

Zie ook andere biobased gerelateerde antwoorden bij vraag 46, 56, 58, 74 en 93.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

95

Onderwerp:

Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:

Hoe wordt de verdeling van het beschikbare vermogen tussen woningen, laadpleinen en openbare ruimte vastgesteld?

Antwoord:

Het is aan u als beoogd inschrijver om hierin een keuze te maken. De gemeente tekent aan dat het elektriciteitsverbruik openbare ruimte (straatverlichting, rioolpompen, stoplichten, etc.) relatief klein is ten opzichte van de huishoudens en er geen of zeer beperkt aanvullende utiliteitsbouw is voorzien. Qua aantal laadpunten en leidingen, benodigd voor elektrisch vervoer, dient ten minste aan het vigerende Bouwbesluit te worden voldaan. Zie ook antwoorden bij vragen 90 en 91.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

96

Onderwerp:

Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:

Worden collectieve energiesystemen zoals WKO, buurtbatterijen of gedeelde opwek toegestaan of gestimuleerd?

Antwoord:

De gemeente stimuleert collectieve warmte-infrastructuur zoals WKO. Hierbij dient echter te worden aangetekend dat de doorlooptijd van het project beperkt is in verhouding tot de verwachte doorlooptijd van de aanleg van grootschalige WKO-systemen en bijbehorende vergunningstrajecten en aanleg infrastructuur. Kleinschalige collectieve bodemsystemen liggen derhalve meer voor de hand. Uit voorlopig bodemonderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn geïdentificeerd om bodemenergie in het gebied toe te passen. Evenzo zijn buurtbatterijen of gedeelde opwek toegestaan, mits voor rekening en risico inschrijver.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

97

Onderwerp:

Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:

Wat is het handelingsperspectief indien netcongestie toeneemt en aansluiting binnen de planning niet haalbaar blijkt?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 12.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

98

Onderwerp:

Hoofdstuk 4 – Energie, netcapaciteit en duurzaamheid

Vraag:

Is het vermogensbudget van 1.250 kW voor 500 woningen definitief bevestigd door Liander?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 12

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

99

Onderwerp:

Hoofdstuk 3 – Voorzieningen, infrastructuur en bereikbaarheid

Vraag:

Is de locatie reeds zeker gesteld bij de netbeheerder, gezien de forse elektrische opgave voor woningen, laadpleinen en openbare ruimte?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 12

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

100

Onderwerp:

Hoofdstuk 2 – Sociale huur, corporaties en flexwoningen

Vraag:

Binnen welke termijn concludeert de gemeente dat er geen animo is voor het plaatsen van flexwoningen van elders? Wanneer wordt de gereserveerde ruimte definitief ingezet voor permanente woningbouw?

Antwoord:

Het moment waarop de beschikbare ruimte voor flexwoningen ook werkelijk wordt benut of doorgeschoven, valt buiten de scope van deze tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

101

Onderwerp:

Hoofdstuk 2 – Sociale huur, corporaties en flexwoningen

Vraag:

Is het uitgesloten dat de winnende ontwikkelende aannemer zelf flexwoningen mag plaatsen?
Welke rol ziet de gemeente voor de tenderwinnaar in dit scenario?

Antwoord:

Er is voor de tenderwinnaar geen rol voorzien voor de invulling van de flexwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

102

Onderwerp:

Hoofdstuk 2 – Sociale huur, corporaties en flexwoningen

Vraag:

Welke garanties kunnen worden gegeven over de planning van de plaatsing van de flexwoningen, gezien de impact op de verkoopbaarheid van de vrije sectorwoningen?

Antwoord:

Het moment waarop de beschikbare ruimte voor flexwoningen ook werkelijk wordt benut of doorgeschoven valt buiten de scope van deze tender, daar worden geen garanties op gegeven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

103

Onderwerp:

Hoofdstuk 2 – Sociale huur, corporaties en flexwoningen

Vraag:

Hebben wij voor de sociale huurwoningen en flexwoningen te maken met één organisatie die namens alle corporaties optreedt, of moeten wij met elke corporatie afzonderlijk tot overeenstemming komen?

Antwoord:

Er is één organisatie voor de 77 sociale huurwoningen die onderdeel uit maken van de vaste woningen (Opgave 2), de flexwoningen maakt geen onderdeel uit van de scope van deze tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

104

Onderwerp:

Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:

Geldt de 30% gestapelde woningen / appartementen over het totale programma of (voornamelijk) over het sociale en goedkope segment?

Antwoord:

Zie leidraad, we willen graag zo veel mogelijk grondgebonden woningen. De verdeling gestapeld is per categorie exact hetzelfde percentage

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
105

Onderwerp:
Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:
Het woningbouwprogramma in de Selectieleidraad wijkt qua woningbouwprogramma af van het Ontwikkeldkader. Welke flexibiliteit is toegestaan ten aanzien van het exacte programma?

Antwoord:
Selectieleidraad is leidend.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
106

Onderwerp:
Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:
Hoe borgt de gemeente dat een samenhangende, hoogwaardige wijk ontstaat, gezien de relatief beperkte referentie-eisen voor gebiedsontwikkeling in de Selectiefase?

Antwoord:
Mede door de interactie met de deelnemers tijdens de dialogen in de Inschrijvingsfase.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
107

Onderwerp:
Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:

Wordt de uitkomst van het onderzoek naar een mogelijke basisschooldependance in Host-City beschikbaar gesteld in de Inschrijvingsfase, gezien de impact op doelgroep benadering, woningtypologie en daarmee opbrengstpotentieel?

Antwoord:

Er is geen sprake van een basisschool in Host-City. Op termijn zijn commerciële- en maatschappelijke voorzieningen opgenomen in het programma van de Zuidrand.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
108

Onderwerp:
Hoofdstuk 1 – Ruimtelijke kaders en stedenbouw

Vraag:

In het Ontwikkelkader wordt uitgegaan van 32 woningen per hectare. Moet deze dichtheid als een exact maximum voor de gehele locatie worden beschouwd?

Antwoord:

De opgave omvat de realisatie van 300 woningen in de vaste kern.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.

109

Onderwerp:

4.3.2 Technische bekwaamheid

Vraag:

Kunt u toelichten op welke wijze de minimumeis van 25 opgeleverde woningen voor kerncompetenties 1 t/m 3 tot stand is gekomen, mede gezien de beperkte beschikbaarheid van gerealiseerde biobased en industrieel geproduceerde projecten op deze schaal?

Wij constateren dat er inhoudelijk geen wezenlijk verschil bestaat tussen projecten van 20 en 25 fabrieksmatig en biobased geproduceerde woningen en dat uit marktinformatie blijkt dat slechts een beperkt aantal projecten voldoet aan de gevraagde schaal én duurzaamheidsambitie.

Uit onder meer de conceptenbrochure van Alba Concepts & Building Balance (waarvan slechts 12 van de 30 concepten meer dan 30% biobased scoren) en de projecten in het register van het Nationaal Kenniscentrum Biobased Bouw blijkt dat slechts weinig gerealiseerde projecten voldoen aan zowel de gevraagde schaal als de gevraagde duurzaamheidsambitie (selecties op opleverjaar 2015–2025, 21–2.500 woningen, constructietypen HSB/CLT en vezeltoepassingen anders dan conventioneel).

Daarnaast kan een strikte drempel van 25 woningen ertoe leiden dat innovatieve en opschalende partijen onbedoeld worden uitgesloten, terwijl zij aantoonbaar voldoen aan de kerncompetenties.

Is de gemeente bereid om:

- 1) deze minimumeis te heroverwegen, te verlagen naar 20 woningen, of
- 2) de beoordelingssystematiek zó in te richten dat bewezen innovatieve concepten niet worden uitgesloten door een louter numerieke grens?

Zo niet, waarom niet?

Antwoord:

Zie voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

110

Onderwerp:

4.3.2 Technische bekwaamheid

Vraag:

In aanvulling op het verlagen van de minimumeis van 25 naar 20 opgeleverde woningen voor kerncompetenties 1 t/m 3 verzoeken wij om duidelijkheid over de mogelijkheden om deze eis op alternatieve wijze aan te tonen. Zoals beschreven in de Selectieleidraad zijn er situaties waarin projecten reeds volledig juridisch en feitelijk in uitvoering zijn, of waarin aantoonbare

productiecapaciteit beschikbaar is die een gelijkwaardig inzicht geeft in de structurele competenties van de Gegadigde.

Is de gemeente bereid – naast volledig opgeleverde projecten – ook de volgende aantoonwijzen te accepteren voor het voldoen aan de minimumeis:

- a. Projecten in uitvoering waarvoor de vergunning onherroepelijk is, de start bouw heeft plaatsgevonden en de oplevering vóór H1 2026 zal plaatsvinden;
- b. Deelopleveringen van minimaal 20 woningen, mits procesmatig identiek aan volledige opleveringen en ondersteund met een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever;
- c. Een combinatie van een industrieel vervaardigd referentieproject van 20 woningen evt met aantoonbare fabrieksmatige productiecapaciteit, zoals genoemd in §6.1 van de Selectieleidraad;
- d. Of één of meerdere van bovenstaande aantoonwijzen als gelijkwaardig te beschouwen, zodat innovatieve en opschalende partijen niet onnodig worden uitgesloten?

Antwoord:

Zie voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

111

Onderwerp:

4.3.2 Technische bekwaamheid

Vraag:

Proportionaliteitsbeginsel (minimumeis 25 woningen vs. gevraagde kerncompetenties). De minimumeis van 25 opgeleverde woningen voor kerncompetentie 1-3 is begrijpelijk vanuit beoordelingsconsistentie.

Tegelijkertijd willen wij graag vragen of u bereid bent te kijken naar de proportionaliteit van deze eis binnen de context van de leidraad:

Omdat

- Gegadigde met een tevredenheidsverklaring kan aantonen aan alle kerncompetenties te voldoen (industrieel, circulair/biobased, NOM en natuurinclusief/klimaatadaptief);
- Deelopleveringen procesmatig identiek zijn aan volledige opleveringen;
- een strikte eis mogelijk niet proportioneel is ten opzichte van het aanbestedingsdoel?

Geeft de gemeente Apeldoorn ruimte om deze minimumeis te heroverwegen (>20 woningen) of proportioneel te interpreteren, zoals bedoeld in artikel 1.10 van de Aanbestedingswet (proportionaliteit van minimumeisen)?

Antwoord:

Zie voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

112

Onderwerp:

4.3.2 Technische bekwaamheid

Vraag:

Indien wordt ingeschreven als Combinatie, kunnen dan de gezamenlijke referenties en ervaringen van alle combinanten integraal worden meegewogen bij het aantonen van de kerncompetenties, zodat een volledig beeld ontstaat van de totale competentie van het samenwerkingsverband?

Antwoord:

Zie voor antwoord en instructie Eigen Verklaring artikel 2. zie ook bijlage 1 selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

113

Onderwerp:

Nota van Inlichtingen

Vraag:

Is het mogelijk de Nota van Inlichtingen in delen te beantwoorden, zodra er antwoorden zijn. In plaats van te wachten tot alle vragen beantwoord en verzameld zijn?

Antwoord:

Zie vraag en antwoord 79

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

114

Onderwerp:

Kerncompetentie 2 Circulair & Biobased Bouwen

Vraag:

"We hebben een referentie van 20 woningen die hier prima aan kan voldoen, echter deze is nog net niet opgeleverd. Gezien het feit dat dit een relatief nieuw thema is en boven de huidige wetgeving gaat verzoeken wij u om de criteria aan te passen tot:

- minimaal 20 woningen;
- bouw is gestart en oplevering vindt in 2026 plaats."

Antwoord:

Zie voor aanpassing van de kerncompetenties bijlage 3 bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

115

Onderwerp:

Pagina 24, H 4.4.1:

Vraag:

Moet de huurdersevaluatie vanuit de corporatie komen (tussen corporatie en huurders) of wordt hier een tevredenheidsverklaring tussen ontwikkelaar en corporatie bedoeld?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 47.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

116

Onderwerp:

Pagina 24, H 4.4.1:

Vraag:

Als wij één referentieproject aanleveren voor selectiecriteria 3, hoe moeten wij dan inclusief minimaal 2 referenties (punt 4) aanleveren?

Antwoord:

We vragen voor S3 om minimaal één en maximaal 2 referentieprojecten die aspecten van S1 en S2 verbeelden en/of aantonen. De twee referenties die we vragen onder punt 4 betreft niet zozeer een referentieproject als wel opgaven van een toegelateninstelling ten behoeve van check huurdersevaluatie als referent.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

117

Onderwerp:

Pagina 14, H 3.1

Vraag:

Is de deadline van 1 januari 2029 dat alle woningen opgeleverd moeten zijn inclusief het openbare gebied? Dat betekent dat er in 2028 ca. 300 woningen moeten worden gerealiseerd.

Antwoord:

Het is een inspanningsverplichting om alle woningen op 1 januari 2029 op te leveren. Het woonrijp maken dient uiterlijk binnen 3 maanden na de oplevering van de laatste woningen binnen dat bouwblok gerealiseerd te zijn. Definitieve bestrating wordt aangelegd na het moment dat geen bouwverkeer in de betreffende straat meer aanwezig hoeft te zijn. Zie ook toelichting op de overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

118

Onderwerp:

Van Wijnen Projectontwikkeling Oost

Vraag:

Is er meer informatie over de reeds aanwezige flora en fauna?

Antwoord:

Ja. Er is naast een quickscan flora en fauna ook een compleet natuuronderzoek aanwezig van de aanwezige soorten. Dit delen we met de gegadigden in de inschrijvingsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op:

24 feb 2026

Ref.nr.

119

Onderwerp:

Bijlagen

Vraag:

Kunnen de bijlagen ook als los en bewerkbaar bestand worden gedeeld?

Antwoord:

Ja. Deze zullen worden bijgevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

120

Onderwerp:

Pagina 24, H 4.4.1

Vraag:

Mogen de referenties voor selectie criterium 3 andere referenties zijn als voor de kerncompetenties? En staan deze referenties los van de max. 4 referentieprojecten bij de kerncompetenties?

Antwoord:

Ja, dit mogen andere referenties zijn en staan dus los van vier referentieprojecten ten behoeve van de kerncompetenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

121

Onderwerp:

Pagina 29, H 5.5

Vraag:

Overeenkomsten zijn niet aanwezig bij de stukken. Kunnen deze alsnog gedeeld worden?

Antwoord:

Zie toelichting op de overeenkomst. Zie bijlage toelichting opgave 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
122

Onderwerp:
Pagina 38, referentieformuliere

Vraag:

Mag je naast de 250 woorden toelichting in het referentieformulier ook nog 2 A4 extra met toelichting geven? Kan er dan beeldmateriaal worden toegevoegd?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 64.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
123

Onderwerp:
Pagina 15

Vraag:

Er is onduidelijkheid over middeldure/vrije sector huurwoningen. Onder het kopje programma op pagina 15 is niks te lezen over huurwoningen niet zijnde sociaal terwijl op pagina 16 wordt aangegeven dat de corporatie eventueel midden huurwoningen wil afnemen. Op pagina 46 (bijlage 5B) staan midden huurwoningen wel weer opgenomen in het woningbouwprogramma. Graag krijgen wij meer duidelijkheid over het wel/niet toevoegen van middeldure/vrije sector huurwoningen.

Antwoord:

De informatie is bijlage 5B is leidend. De middenhuur woningen maken onderdeel uit van Opgave 1. Na gunning kunnen de de middeldure huurwoningen aan de corporatie worden aangeboden. Indien dat van toepassing kunnen daarover los afspraken gemaakt worden met de corporatie. Zie ook vraag 30.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

124

Onderwerp:

paragraaf 4.3

Vraag:

Kunt u bij de kerncompetenties/referentieprojecten onder paragraaf 4.3 bevestigen dat in geval van een beroep op een Derde, de eis "voor eigen rekening en risico" geldt voor die Derde die de referentie levert (en dus niet beperkt is tot de Gegadigde/penvoerder zelf)?

Antwoord:

Dit is correct, zie ook Eigen Verklaring artikel 2. Zie bijlage 1 selectieleidraad

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2**Beantwoord op:**

24 feb 2026

Ref.nr.

125

Onderwerp:

Medeling opdrachtgever

Vraag:

De kerncompetenties zijn deels aangepast in deze nota van inlichtingen en opnieuw bijgevoegd in Bijlage 3.

Antwoord:

Zie bijlage 3

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1
P2 Perceel 2 - Koopovereenkomst opgave 2

Beantwoord op: 24 feb 2026

Ref.nr.
126

Onderwerp:
Medeling opdrachtgever

Vraag:
Aanpassing bedrag bouw- en woonrijp maken

Antwoord:
Het plafondbedrag voor het woonrijpen van de woonvelden is gewijzigd van maximaal € 2.100.000, - naar maximaal € 3.300.000,-. Naast het woonrijp maken gaan de werkzaamheden ook over het deel bouwrijp maken voor de ontwikkelaar, zie toelichting op de overeenkomst.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1 - Koopovereenkomst opgave 1

Beantwoord op: 24 feb 2026