

Algemene informatie

Aanbesteding:	Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer
Aanbestedende Dienst:	Gemeente Huizen
Referentie:	-
Toelichting:	-

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
58	Referentie 3

Vraag:

Vraag 4, 5, 16, 26, 27 en 29 gaan allemaal in verschillende bewoordingen over referentie 3 / het ontwerpteam. Uit de antwoorden op deze vragen concluderen we het volgende;

1. De architect en landschapsarchitect van de ingediende referentie hoeven niet per definitie de partijen te zijn die daadwerkelijk de Wolfskamer Huizen gaan doen.
2. Gegadigde wordt beoordeeld met de referentie (of ze een dergelijk project aan kunnen en goede samenwerking kan hebben met architect en landschapsarchitect om tot hoogwaardige kwaliteit te komen).

Hoe verhoudt dit zich tot wat er in de leidraad 4.4 bij S3 staat (inclusief tabel). Hier staat nadrukkelijk dat bij de beoordeling specifiek wordt gekeken naar het ontwerpteam (relevante ervaring met vergelijkbare projecten, de samenhang landschap/architectuur in eerdere projecten en samenwerking tussen deze partijen in eerdere projecten) terwijl dit niet aan de orde is als de partijen van de ingediende referentie uiteindelijk de Wolfskamer Huizen niet gaan uitvoeren en het hier gaat om de beoordeling van de gegadigde.

Kan de gemeente de omschrijving aanpassen hoe deze referentie beoordeeld wordt?

Antwoord:

De conclusies die vraagsteller trekt zijn in lijn met de eerdere antwoorden. Met de referentie voor S3 toont Gegadigde aan dat hij ervaring heeft met het werken in een bewezen ontwerpteam (ontwikkelaar, architect en landschapsarchitect). De beoordelingsaspecten in §4.4 – waaronder de relevante ervaring, de samenhang in eerdere ontwerpen en de samenwerking – zien op hoe het team heeft gefunctioneerd in de referentieopdracht, niet op de vraag welk team uiteindelijk De Wolfskamer uitvoert. Het is in de selectiefase niet vereist dat reeds een definitieve architect of landschapsarchitect voor dit project is geselecteerd (zie ook antwoorden 5 en 16). De gemeente past de beoordelingsomschrijving niet aan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
59

Onderwerp:
accountantsverklaring

Vraag:

Vraag 17; hier wordt gevraagd of de accountantsverklaring eventueel later ingediend mag worden. Het antwoord is dat dit niet akkoord is.

De accountantsverklaring conform de voorwaarden zoals die zijn geformuleerd zijn geen standaard onderdeel van de jaarrekening. Dit is namelijk niet verplicht voor ieder MKB bedrijf. Conform de leidraad zouden alle partijen in een combinatie een dergelijke verklaring moeten aanleveren. Het laten opstellen van een dergelijke verklaring brengt serieuze kosten met zich mee en zal niet voor de gestelde deadline gehaald kunnen worden (ondanks dat alle jaarrekeningen zijn opgesteld, afgerond en gedeponneerd). Het doel is duidelijk, maar wat nu gevraagd is, is disproportioneel en dus niet standaard verplicht voor ieder MKB bedrijf. Daarom de volgende vraag;

Volstaat een samenstellingsverklaring (voor 1 van de partijen in een combinatie) indien die partij niet accountantsplichtig is?

Antwoord:

Voor partijen die niet wettelijk verplicht zijn hun jaarrekening te laten controleren (niet accountantsplichtig conform Titel 9 BW 2), kan worden volstaan met een samenstellingsverklaring, mits deze is opgesteld door een registeraccountant of AA/RA en voldoet aan de overige vereisten uit paragraaf 3.3.2.1 van de Selectieleidraad (niet ouder dan 12 maanden, geen continuïteitsvoorbehoud). Dit geldt voor alle partijen in een combinatie die aantoonbaar niet accountantsplichtig zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Intentieovereenkomst corporatie

Vraag:

Bij vraag 35 is gevraagd naar de noodzaak voor de intentie overeenkomst met een corporatie in dit stadium. Het antwoord (en uiteindelijke doel) is duidelijk, maar geen antwoord op de vraag. De achterliggende gedachte bij de vraag is namelijk dat er (naar ons weten) geen 5 actieve corporaties zijn in Huizen (landelijke toegelaten instellingen niet meegerekend) en dat je van de wel in Huizen actieve coporaties niet kan verwachten dat ze in dit stadium met meerdere gegadigden een intentie sluiten. Zou de gemeente in het licht van bovenstaande toelichting de vraag nogmaals kunnen beantwoorden? Het zou niet doorslaggevend moeten kunnen zijn dat wie een in Huizen

actieve corporatie heeft kunnen aanhaken de tender wint en een ander niet. Dit geeft een ongelijk speelveld.

Antwoord:

De verplichting tot het aanleveren van een ondertekende intentieovereenkomst met een toegelaten instelling geldt pas bij inschrijving in de Gunningsfase, niet in de Selectiefase. Gegadigden hoeven in de huidige fase dan ook nog geen corporatie te hebben aangehaakt. De gemeente onderkent dat het aantal in Huizen actieve corporaties beperkt is. Gegadigden mogen ook een beroep doen op corporaties die elders actief zijn binnen het MRA-gebied maar bereid zijn in Huizen te investeren; de eis is niet beperkt tot in Huizen werkzame corporaties. Alle geselecteerde gegadigden worden gelijk behandeld: zij beschikken allen over dezelfde aanlooptijd na selectiebeslissing om een corporatie te committeren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
61

Onderwerp:

overmacht

Vraag:

Wilt u overwegen om artikel 26.2 ook van toepassing verklaren voor overmacht situaties. Anders heeft de ontwikkelaar substantiële investeringen gemaakt en blijft de ontwikkelaar met lege handen of een minimale vergoeding achter. Daarnaast krijgt de gemeente ook nog eens gratis alle stukken. Als de ontwikkelaar er geen invloed op heeft gehad lijkt me dat niet redelijk.

Antwoord:

De gemeente is niet bereid artikel 26.2 aan te passen om vergoeding te bieden bij overmacht. Artikel 19 van de koopovereenkomst biedt reeds een kader voor overmachtssituaties: verplichtingen worden opgeschort en partijen treffen passende maatregelen. Artikel 26.3 bevat een specifieke regeling voor het geval het WKO-systeem niet beschikbaar is. Wijzigingen van de koopovereenkomst zijn niet aan de orde in de selectiefase; vragen hierover kunnen worden ingediend in de Nota van Inlichtingen van de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

62

Onderwerp:

Bankgarantie

Vraag:

In de koopovereenkomst staat dat de bankgarantie moet worden afgegeven. Echter de bankgarantie heeft geen einddatum. Dat betekent dat bij ontbinding, buiten schuld van koper om, de bankgarantie niet komt te vervallen. Verzoek om deze omissie in art. 8.6 te herstellen.

Antwoord:

Artikel 8.6 van de koopovereenkomst bepaalt dat de bankgarantie van rechtswege vervalt bij Juridische Levering. Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat de bankgarantie tevens vervalt en aan Koper wordt geretourneerd indien de koopovereenkomst wordt ontbonden vóór Juridische Levering, ongeacht de ontbindingsgrond, tenzij de bankgarantie is verbeurd op grond van artikel 8.4. Dit zal worden verduidelijkt in de conceptkoopovereenkomst in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

63

Onderwerp:

Selectiecriteria

Vraag:

In antwoord 29 van de Nota van Inlichtingen staat: 'Door middel van selectiecriteria wenst de gemeente gegadigden te selecteren die ervaring hebben met het op deze manier werken (in een bewezen combinatie).'

Kunt u toelichten of met 'bewezen combinatie' wordt bedoeld: integrale samenwerking binnen een project tussen een deelnemer, een architect en een landschapsarchitect?

Of bedoelt u met 'bewezen combinatie' de daadwerkelijke deelnemer of combinatie van deelnemers samen met de uiteindelijk in te zetten architect en landschapsarchitect? Indien dat laatste wordt bedoeld, verzoeken wij u toe te lichten hoe wordt voorkomen dat partijen zich al in deze fase moeten vastleggen op een bedrijf, team of personen?

Antwoord:

Met 'bewezen combinatie' wordt bedoeld de integrale samenwerking in een eerder project tussen de gegadigde (als ontwikkelaar) én een architect én een landschapsarchitect. Het gaat om

aantoonbare en succesvolle gezamenlijke samenwerking in een referentieopdracht. Het is niet vereist dat de architect en landschapsarchitect uit de referentie dezelfde partijen zijn als die uiteindelijk worden ingezet bij De Wolfkamer. Gegadigden zijn vrij in de keuze van hun toekomstige team; wat telt is de bewezen ervaring met deze samenwerkingsvorm.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfkamer

Ref.nr.
64

Onderwerp:

Overmacht koopovereenkomst

Vraag:

In de NvI is bij vraag 2 geantwoord dat, indien de nuts niet kunnen aansluiten, een beroep op overmacht mogelijk is.

In artikel 19.5 staat echter dat de gemeente na drie maanden mag ontbinden, terwijl onder ontbinding vervolgens is opgenomen dat dit zonder nadere kennisgeving en zonder vergoeding kan gebeuren.

Kunt u toelichten hoe deze bepalingen zich tot elkaar verhouden, of de ontbindingsregeling kan worden aangepast zodat partijen eerst met elkaar in overleg treden over een oplossing en welke termijn de gemeente in redelijkheid passend acht, mede gezien het feit dat netcongestie en vergelijkbare overmachtsituaties doorgaans niet binnen drie maanden zijn opgelost? Denk hierbij bijvoorbeeld ook nog aan de Corona tijd.

Antwoord:

Artikel 19.5 geeft de gemeente een bevoegdheid – geen verplichting – om te ontbinden indien een overmachtssituatie niet binnen drie maanden is opgeheven en Juridische Levering nog niet heeft plaatsgevonden. In de praktijk zullen partijen eerst in overleg treden over de mogelijkheden voor voortzetting. De gemeente is niet bereid de drie-maandentermijn te wijzigen, maar benadrukt dat ontbinding altijd zal worden voorafgegaan door overleg. Voor netcongestie als overmacht geldt de regeling van artikel 2 (zie ook antwoord op vraag 2). De gemeente is bereid dit in de gunningsfase nader te verduidelijken in de koopovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
65

Onderwerp:

Sociale woningbouw

Vraag:

Indien woningcorporaties na een aantoonbare inspanningsverplichting niet marktconform kunnen of willen afnemen, kunt u toelichten of de verkoper in dat geval, na overleg met de gemeente, kan instemmen met afname door een belegger onder gelijke voorwaarden, zoals een instandhoudingsplicht van 20 jaar, en of de gemeente anders bereid is de grond terug te kopen tegen de sociale grondwaarde?

Antwoord:

"De samenwerking met een toegelaten instelling voor de sociale huurwoningen is een kernverplichting van de opdracht. Conform artikel 9.1(b) van de koopovereenkomst is verkoop en levering van de sociale huur-woningen aan institutionele beleggers die duurzaam exploiteren toegestaan, mits de realisatieverplichtingen van Koper en overige uit de KRO voortvloeiende verplichtingen onverkort worden voortgezet en nagekomen. Dit is alleen toegestaan als terugvaloptie en na een aantoonbare inspanningsverplichting om de woningen aan een woningcorporatie te verkopen. De gemeente koopt de grond niet terug tegen sociale grondwaarde.

Overigens staat in het programma van eisen een termijn van 25 jaar opgenomen voor het instandhouden van de sociale huur-woningen (XII a.). Over het aanbieden van de woningen (wat conform eis XII a. op WoningNet moet, maar wat niet mogelijk is voor niet-corporaties) zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
66

Onderwerp:

Sociale woningbouw

Vraag:

In de gunningsfase zal de woningcorporatie als partij bijdragen aan de gezamenlijke ontwikkeling. Het is echter mogelijk dat een woningcorporatie in de DO-fase om welke reden dan ook uiteindelijk niet kan afnemen. Kunt u daarom aangeven welke grondwaarde de gemeente hanteert voor sociale woningbouw en op welke wijze die grondwaarde in een dergelijk scenario kan worden toegepast?

Antwoord:

De gemeente verkoopt de gehele locatie als één kavel aan Koper. Er is geen aparte gemeentelijke grondwaarde voor sociale woningbouw. De prijs waartegen Koper de sociale huurwoningen turnkey oplevert aan de woningcorporatie is een zaak tussen Koper en de woningcorporatie, conform artikel 11.3(d) van de koopovereenkomst. De gemeente stelt hierover geen grondwaarde vast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
67

Onderwerp:

koop overeenkomst

Vraag:

In hoeverre is er in de gunningsfase, wanneer meer duidelijkheid bestaat, nog aanpassingen in de koopovereenkomst mogelijk?

Antwoord:

De concept koopovereenkomst is onderdeel van de aanbestedingsdocumentatie. Eventuele vragen over de koopovereenkomst kunnen worden gesteld via de Nota van Inlichtingen in de gunningsfase. Gezien het feit dat er in de selectiefase reeds twee vragenrondes zijn doorlopen, zal de gemeente terughoudend zijn met het doorvoeren van wijzigingen op de koopovereenkomst. De gemeente behoudt het recht om wezenlijke wijzigingen van de koopovereenkomst niet te accepteren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
68

Onderwerp:

koop overeenkomst

Vraag:

In artikel 29.2 van de koopovereenkomst is opgenomen dat de aanbidding in rangorde onder het PvE staat. Kunt u verduidelijken wat in dit verband precies onder het PvE valt, of daar alle stukken uit bijlage 4 onder worden begrepen, hoe moet worden omgegaan met bepalingen in het PvE die nog wijzigen en op welke wijze eventuele afwijkingen uit de aanbidding vervolgens in de koopovereenkomst worden verwerkt?

Antwoord:

Onder het PvE zoals bedoeld in artikel 29.2 valt Bijlage 2 inclusief alle bijbehorende bijlagen (4.1 t/m 4.8). Eventuele wijzigingen in het PvE worden via de Nota van Inlichtingen in de gunningsfase kenbaar gemaakt. Afwijkingen die voortvloeien uit de aanbidding worden verwerkt conform de rangorde in artikel 29.2. De Aanbidding staat in rangorde onder het PvE, wat betekent dat de inhoud van het PvE prevaleert boven de Aanbidding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
69

Onderwerp:

ontbinding

Vraag:

In de koopovereenkomst is nu opgenomen dat de gemeente eenzijdig, zonder toelichting en zonder termijn mag ontbinden. Is dat in bepaalde situaties niet erg eenzijdig en disproportioneel. Graag de regeling zo aanpassen dat de verkoper bij ontbinding de redenen opgeeft, de koper eerst een redelijke hersteltermijn krijgt en partijen voorafgaand aan ontbinding eerst trachten via een gezamenlijk aan te wijzen derde tot een minnelijke oplossing te komen. (eventueel niet geldend voor de gevallen genoemd in artikel 26.1 sub A, B en C?

Antwoord:

De in artikel 26.1 opgesomde ontbindingsgronden betreffen limitatief omschreven situaties (faillissement, liquidatie, executoriaal beslag, vergunningsfalen, WKO niet realiseerbaar) waarbij directe ontbinding gerechtvaardigd is vanwege de aard en ernst van de omstandigheid. De gemeente is niet bereid artikel 26.1 aan te passen. Buiten de situaties van artikel 26.1 geldt het reguliere contractenrecht, inclusief ingebrekestelling en hersteltermijn. De gemeente wijst op artikel 14.3, dat reeds voorziet in een mogelijkheid tot termijnverlenging bij omstandigheden buiten de risicosfeer van Koper.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
70

Onderwerp:

anterieure overeenkomst

Vraag:

Kunt u bevestigen dat alle gemeentelijke kosten, inclusief reeds gemaakte kosten, volledig in de grondbieding zijn verdisconteerd en dat nadien geen aanvullende gemeentelijke kosten meer in rekening worden gebracht?

Antwoord:

De koopprijs omvat de grondwaarde conform de aanbieding van Koper. Koper is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken. Na het sluiten van de koopovereenkomst worden geen aanvullende gemeentelijke plankosten of proceskosten apart in rekening gebracht, tenzij dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is overeengekomen. Kosten als bedoeld in artikel 6.3 (legeskosten, belastingen, notaris, kadaster) blijven voor rekening van Koper.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
71

Onderwerp:

Omgevingsvergunning

Vraag:

Valt onder een onherroepelijke omgevingsvergunning ook de eventuele natuurvergunning? Anders kan er alsnog niet worden gestart met de bouw en verkoop.

Antwoord:

Een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb), dan wel een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit, is een zelfstandige vergunning en valt niet automatisch onder de 'Omgevingsvergunning' zoals gedefinieerd in de koopovereenkomst. Op grond van artikel 13.1 van de koopovereenkomst is Koper verantwoordelijk voor het tijdig

aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en ontheffingen. Koper dient de benodigde natuurvergunning dan ook te betrekken in zijn planningsoverzicht en risico-inschatting.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

72

Onderwerp:

WKO

Vraag:

Voor het Voorlopig Ontwerp van de appartementen moet de WKO tijdig bekend zijn om een efficiënt energiesysteem te kunnen realiseren en onnodige kosten te voorkomen. Ook moeten de nutspartijen tijdig duidelijkheid hebben over het benodigde aansluitvermogen. Kunt u toelichten hoe de gemeente borgt dat de stukken en uitgangspunten voor het VO tijdig, volledig en bruikbaar beschikbaar zijn?

Antwoord:

De gemeente erkent het belang van tijdige informatieverstrekking over het WKO-systeem voor het VO-traject. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 36, wordt besluitvorming over het gemeentelijk warmtebedrijf verwacht in juli 2026, met aanbesteding in 2027 en realisatie in 2028. De gemeente zal de aangewezen WKO-exploitant vragen tijdig de technische uitgangspunten te leveren die nodig zijn voor het VO. Conform artikel 11.7 van de koopovereenkomst spant de gemeente zich in voor tijdige beschikbaarheid. Indien het WKO-systeem niet tijdig beschikbaar is, bieden artikel 11.8 en 26.3 een alternatief kader. Bovendien is in de koopovereenkomst opgenomen dat Koper tijdig in overleg treedt met de door of namens de gemeente aangewezen exploitant van het systeem, teneinde afstemming te waarborgen over de technische en uitvoeringsaspecten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
73

Onderwerp:
WKO

Vraag:

Met welke partij maken wij als ontwikkelaar de afspraken en welke zekerheden biedt deze partij en hoe storingsopvolging, beheer en onderhoud structureel worden belegd bij de WKO-exploitant, zodat voor bewoners een betrouwbaar en functionerend systeem is geborgd? De ACM ondergrens is een terugvaloptie maar daarbovenop zijn aanvullende afspraken nodig

Antwoord:

De gemeente is voornemens een gemeentelijk warmtebedrijf op te richten dat het WKO-systeem exploiteert. Op grond van artikel 11.5 van de koopovereenkomst treedt Koper in overleg met de door of namens de gemeente aangewezen exploitant over de technische en uitvoeringsaspecten. Afspraken over beheer, onderhoud, storingsopvolging en de toepasselijke zekerheden worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Nadere informatie hierover wordt verstrekt in de gunningsfase, wanneer meer duidelijkheid bestaat over de oprichting van het gemeentelijk warmtebedrijf.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
74

Onderwerp:
Tarieven installaties WKO

Vraag:

Waarom is gekozen voor het maximale ACM-tarief? Met name voor sociale woningen zijn de vaste lasten, ongeacht het verbruik, relatief hoog. Zekere bij kleinere appartementen. Kunt u specificeren welke tarieven de ontwikkelaar verschuldigd is voor de WKO, en daarbij expliciet aangeven of naast de BAK nog andere aansluit- of eenmalige tarieven gelden? Kunt u specificeren welke componenten bewoners van de appartementen verschuldigd zijn, en daarbij expliciet aangeven of uitsluitend vaste kosten gelden of tevens verbruiksgerelateerde posten/kosten zoals meettarief, huurtarief en GJ-tarief

Antwoord:

De gemeente hanteert de ACM-maximumtarieven als plafond om betaalbaarheid en transparantie te borgen. Het gemeentelijk warmtebedrijf heeft geen winstoogmerk. De BAK (bijdrage aansluitkosten) is de eenmalige bijdrage die Koper per aansluiting verschuldigd is; de hoogte hiervan is opgenomen in het PvE. Naast de BAK zijn geen andere eenmalige aansluitkosten voor rekening van Koper voorzien. Voor warmte en koude worden alleen vaste kosten in rekening gebracht bij de eigenaar/bewoner. De vaste kosten worden vastgelegd in de

exploitatieovereenkomst met de WKO-exploitant en gecommuniceerd in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
75

Onderwerp:

WKO

Vraag:

Indien de bouw gereed is en de WKO niet tijdig beschikbaar is, ontstaat aanzienlijke schade voor de ontwikkelaar. De woningen kunnen dan niet worden opgeleverd en niet in gebruik worden genomen. De boetes, bijvoorbeeld vanuit SWK, kunnen aanzienlijk zijn. Ook komen huurders en kopers in de problemen, bijvoorbeeld doordat zij hun bestaande woning al hebben verkocht of de huur hebben opgezegd. Dat is voor zowel gemeente als ontwikkelaar onwenselijk. Op dit moment ligt dit risico echter volledig bij de ontwikkelaar, terwijl die daarop geen doorslaggevende invloed heeft. Kunt u toelichten of de gemeente bereid is dit als gezamenlijke inspanning vorm te geven en, zo niet, welke risico- en kostenverdeling geldt indien de WKO buiten toedoen van de ontwikkelaar niet tijdig gereed is?

Antwoord:

De risicoverdeling is geregeld in de koopovereenkomst. Artikel 11.7 verplicht de gemeente zich in te spannen voor tijdige beschikbaarheid van het WKO-systeem. Artikel 11.8 bepaalt dat Koper bij niet-tijdige beschikbaarheid in overleg met de gemeente zorgt voor een alternatieve duurzame energievoorziening. Artikel 26.3 bepaalt dat het uitblijven van het WKO-systeem op zichzelf geen grond is voor ontbinding. De gemeente erkent de samenhang tussen het WKO-traject en het bouwproces en zal zich inspannen om de planning goed op elkaar af te stemmen, mede ter voorkoming van vertraging en de daarmee gemoede schade.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
76

Onderwerp:
Installatie wko

Vraag:

In een latere fase worden het definitieve ontwerp en het systeem voor de WKO vastgesteld. Op dit moment is nog geen keuze gemaakt, ook niet voor een 2 pijps- of 4 pijpssysteem. Daardoor kan koeling voor de appartementen mogelijk beperkt of zelfs niet beschikbaar zijn, met gevolgen voor het ontwerp. Hoe wordt het ontwerp- en exploitatierisico wordt ondervangen, welke uitgangspunten de ontwikkelaar nu mag hanteren en welke consequenties gelden indien de exploitant of aanbesteder kiest voor een voor de appartementen ongunstig systeem?

Antwoord:

De keuze voor het systeem (2-pijps of 4-pijps) wordt bepaald in het kader van de WKO-aanbesteding (gepland 2027). Voor het VO kan Koper uitgaan van een 2-pijpssysteem met ZLT-warmtenet zoals beschreven in de Selectieleidraad (maximale aanvoertemperatuur circa 19°C per appartement één individuele water-water warmtepomp). Indien in een later stadium een ander systeem wordt gekozen, worden de gevolgen voor het ontwerp en de planning in goed overleg met Koper gezien conform artikel 11.8 van de koopovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
77

Onderwerp:
WKO

Vraag:

Kunt u een volledige kosten- en verantwoordelijkheidsafbakening geven van de BAK en het WKO-systeem, inclusief tracé, leidingen, vergunningen, uitvoering, warmtepompen en de afleverset tot aan de individuele woningen? Graag tevens een toelichting op de verhouding tot het PvE, waarin lijkt te zijn opgenomen dat het leidingsysteem in gebouw en mogelijk ook de warmtepomp voor rekening van de koper komen.

Antwoord:

"Op basis van de huidige contractdocumentatie geldt de volgende demarcatie:

- Het collectieve WKO-systeem (collectorveld op separate kavel, warmtenet, leidingen tot aan het gebouw/afleverpunt) valt buiten de scope van Koper en wordt gerealiseerd door/namens de gemeente.

- De BAK is een eenmalige bijdrage van Koper per woningaansluiting.

- De individuele water-water warmtepomp per appartement en het in pandige leidingwerk (vanaf de afleverset) vallen voor rekening van Koper.

De exacte demarcatie wordt nader gespecificeerd in het PvE en geconcretiseerd in de

gunningsfase in overleg met de WKO-exploitant."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
78

Onderwerp:

Houtbouw en wko

Vraag:

Indien we de appartementen in hout te realiseren is er dan een uitzondering op de aansluitplicht voor de WKO mogelijk is, mede gezien het feit dat bij houtbouw vaak een ander installatieconcept wordt toegepast?

Antwoord:

Er is geen uitzondering op de aansluitplicht op het Collectieve Warmte- en Koudesysteem voorzien, ook niet voor houtbouw. De aansluitverplichting geldt voor alle woningen conform artikel 11.5 en artikel 20 van de koopovereenkomst. Wel is er ruimte om in overleg met de gemeente en de WKO-exploitant een technisch passend installatieconcept voor houtbouw te ontwikkelen dat voldoet aan de aansluitverplichting en de eisen uit het PvE.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
79

Onderwerp:

WKO

Vraag:

Bij de start van het Voorlopig Ontwerp (VO) is het wenselijk om een heldere demarcatie van de WKO te hebben. Een WKO vraagt ook ruimte binnen de gebouwen voor opstelplaatsen en

schachten. De in de Nota van Inlichtingen opgenomen planning biedt onvoldoende zekerheid. Is de verrkoper bereid om gezamenlijk een vaste planning met concrete deadlines voor de WKO op te stellen, zodat het ontwerptraject (voor of in beginfase VO) tijdig kan worden bijgestuurd richting alternatieve installatieconcepten indien nodig?

In de beantwoording van vraag 36 geeft de gemeente aan dat zij handelt 'indien het collectieve systeem onverhoopt niet (tijdig) gerealiseerd kan worden'. Op welk moment wordt dit besluit genomen? Als dat namelijk bij de afronding van de aanbesteding is, (mogelijk pas medio of eind 2027 bekend) dan is het ontwerpproces al te ver of vindt deze besluitvorming plaats na de eerste consultatiegesprekken in 2026?

Antwoord:

"De gemeente onderkent het belang van een heldere WKO-planning voor het ontwerp- en ontwikkeltraject. Besluitvorming over het gemeentelijk warmtebedrijf wordt verwacht in juli 2026. De gemeente is bereid om in de gunningsfase gezamenlijk met Koper concrete informatiedeadlines voor de WKO vast te leggen, zodat het VO tijdig kan worden gestart met de juiste uitgangspunten.

Een besluit over een alternatief systeem als bedoeld in artikel 11.8 van de koopovereenkomst wordt genomen zodra voldoende duidelijk is dat het WKO-systeem niet (tijdig) beschikbaar is. De gemeente streeft ernaar dit besluit te nemen voordat het VO-traject in een stadium is geraakt waarbij aanpassing van het installatieconcept niet meer realistisch is."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

80

Onderwerp:

Bak bijdrage warmte koude opslag

Vraag:

De afspraken rondom het warmtesysteem en de BAK zijn in de koopovereenkomst slechts op hoofdlijnen uitgewerkt. Contractuele afspraken met een exploitant zijn doorgaans zeer uitgebreid (is onze ervaring) en alleen succesvol (voor nu en in de toekomst) als partijen nauw samenwerken. Op welke wijze betreft en begeleidt de gemeente de koper in het proces met de WKO-exploitant, zodat risico's voor het project als geheel worden ondervangen?

Antwoord:

De gemeente erkent het belang van nauwe samenwerking in het WKO-proces. Op grond van artikel 11.5 van de koopovereenkomst is Koper verantwoordelijk voor de afstemming met de aangewezen WKO-exploitant. De gemeente treedt op als coördinator en zal Koper actief betrekken bij relevante beslismomenten in het WKO-aanbestedingstraject. Nadere afspraken over de betrokkenheid van Koper in het WKO-proces worden vastgelegd in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
81**Onderwerp:**

WKO koopovk

Vraag:

De demarcatie tussen de WKO en de ontwikkelaar is onduidelijk. In artikel 11.10 van de koopovk wordt gesteld dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de afstemming, uitvoering en aanpassing van het tracé van kabels en leidingen. Heeft de term 'uitvoering' in dit artikel ook betrekking op onderdelen van het WKO-systeem zelf, of heeft deze uitsluitend betrekking op het tracé ten behoeve van nutspartijen zoals water en elektra (niet zijnde WKO?) en doet de WKO het geheel tot in de woning (indien tot aan het gebouw geeft dat gedoe in verantwoordelijkheid bij klachten want wie is waar dan verantwoordelijk voor).

Antwoord:

Artikel 11.10 van de koopovereenkomst ziet op het tracé van kabels en leidingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Project (nuts-aansluitingen zoals water, elektra en riolering). De term 'uitvoering' in dit artikel heeft uitsluitend betrekking op dit tracé. Het collectieve WKO-systeem (primaire leidingen en warmtenet) valt buiten de scope van Koper en wordt door/namens de gemeente gerealiseerd. De individuele waterwater warmtepomp binnen de woning en het in pandig leidingwerk vallen conform het PvE voor rekening van Koper. De voorgestane demarcatie ligt in pandig op het afleverpunt dat wordt gerealiseerd door het warmtebedrijf. Dit afleverpunt komt in de technische ruimte van elk appartementsgebouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.**Onderwerp:**

82

Bodemonderzoek

Vraag:

In het bodemonderzoek is geen onderzoek gedaan naar de bodem onder de kunstgrasvelden vanwege het kunstgras. Het uitsluiten van een dergelijk groot oppervlak vormt een aanzienlijk risico, mede gelet op het gebruik van (mogelijk vervuilende) rubber op kunstgrasvelden. Op welke wijze ondervangen de gemeente dit risico, en is de gemeente bereid om alsnog bodemonderzoek te laten uitvoeren onder de kunstgrasvelden vóór de gunning?

Antwoord:

Het betreft 1 kunstgrasveld (veld 4 bij s.v. Huizen). Dit veld wordt in de zomer 2026 ontmanteld. De mat wordt afgevoerd, de lavafundering en het onderliggende drainzand worden hergebruikt in een nieuw aan te leggen kunstgrasveld op het sportpark. Zowel de lava als het drainzand zijn in 2024 gekeurd en goedgekeurd voor hergebruik. De meetwaarde van de uitgevoerde testen voor het zand voldoen aan de specificaties van M3.c onderbouwdrainzand. De meetwaarden van de uitgevoerde testen van de lava voldoende aan de specificaties van lava 0-16 mm type M2.E. Het risico van vervuilende rubber is de bodem is dus nihil. Zie bijgaande rapporten van Kiwa ISA Sport B.V.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

83

Onderwerp:

Restverontreiniging

Vraag:

Welk risico draagt de gemeente met betrekking tot de mogelijke bodemverontreiniging van het parkeerterrein?

Antwoord:

Op grond van artikel 5.2 en 5.3 van de koopovereenkomst wordt de locatie as is, where is geleverd en aanvaardt Koper de bodem- en grondwatergesteldheid in de staat zoals die zich op dat moment bevindt. Voor het parkeerterrein heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden onder de verharding. De gemeente draagt geen contractueel risico voor eventuele bodemverontreiniging van het parkeerterrein.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

84

Onderwerp:

Bijlage bodemrapport

Vraag:

Er is geen duidelijke kaart beschikbaar gesteld waarop de boorlocaties op het terrein zijn aangegeven. Uit de boorstaten valt af te leiden dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden op het parkeerterrein. Wat is de reden dat het parkeerterrein is uitgesloten van het bodemonderzoek? Hoe worden de risico's afgedekt indien blijkt dat het asfalt teerhoudend is of dat er vreemde bodemmaterialen (asbest) aanwezig zijn onder het asfalt? Is de verkoper bereid om vóór de gunningsfase aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren op het parkeerterrein om deze risico's te ondervangen?

Antwoord:

"Op bladzijde 80 van het verkennend bodemonderzoek is een kaart opgenomen met alle meetpunten.

Er zijn meerdere meetpunten op het parkeerterrein, echter niet onder de (asfalt)verharding.

Overigens is het parkeerterrein in 2013 aangelegd. Sinds 1995 is het gebruik van teer als bindmiddel in asfalt en oppervlaktebehandelingen verboden. Sinds 1 juli 2008 is het verplicht om gerecyclede bouwstoffen zoals menggranulaten onder certificaat (BRL 2506) toe te passen."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

85

Onderwerp:

Grondwater in bodemonderzoek

Vraag:

In het bodemonderzoek wordt gesproken van mogelijke diepe waterverontreiniging. Op welke wijze vrijwaart de verkoper de koper voor deze mogelijke verontreiniging, en welke contractuele garanties worden hiervoor geboden?

Antwoord:

"Op grond van de koopovereenkomst (artikel 5.2 en 5.3) aanvaardt Koper de bodem- en grondwatergesteldheid in de staat zoals die zich bevindt. De gemeente heeft alle bij haar bekende resultaten van het verkennend bodemonderzoek ter beschikking gesteld. Voor zover sprake is van diepe grondwaterverontreiniging buiten de directe invloedssfeer van het project, behoeft dit naar huidig inzicht geen belemmering te vormen voor de bouw- en gebruiksfase. Koper dient dit risico te betrekken in zijn onderzoeksplicht en aanbieding.

"

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
86

Onderwerp:

Grondonderzoek

Vraag:

Kan het bevoegd gezag bevestigen dat zij de conclusies van het verkennend bodemonderzoek overneemt en op welke wijze deze conclusies juridisch worden verankerd in de koopovereenkomst?

Antwoord:

"De gemeente is in dit geval zelf het bevoegd gezag. Omdat geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit volgens het Omgevingsplan van de gemeente Huizen voor een bodemgevoelig gebouw, zijn er geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

Indien de bodemsaneringskosten zodanig hoog zijn, dat de haalbaarheid van het project in het geding is, treden partijen met elkaar in overleg. Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken wordt niet verwacht dat dit optreedt. Een verder voorbehoud op dit onderdeel verankeren in de KRO is daarmee naar mening van de gemeente niet noodzakelijk.

"

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
87

Onderwerp:

Vraag 27 Nvl 1

Vraag:

"In de selectieleidraad onder Voorwaarden referenties wordt gesteld dat referenties uitgevoerd en opgeleverd dienen te zijn binnen een periode van vijf jaar voorafgaand aan de sluitingsdatum, waarbij lopende opdrachten als referentie mogen worden ingediend mits ten minste één jaar uitvoering heeft plaatsgevonden.

In de Nota van Inlichtingen (ref. 27) geeft de gemeente aan dat het totale project niet opgeleverd hoeft te zijn, mits de werkzaamheden van het ontwerpteam zijn afgerond.

Voor selectie criterium S3 gaat het om de ervaring en deskundigheid van het ontwerpteam. Kunnen wij ervan uitgaan dat de gemeente als afgeronde werkzaamheden van het ontwerpteam een ingediende omgevingsvergunning bedoeld?"

Antwoord:

Er is geen eenduidig omslagpunt vastgesteld. Leidend is dat de inhoudelijke ontwerpwerkzaamheden van het ontwerpteam aantoonbaar zijn afgerond. Dit kan worden aangetoond door een ingediende en ontvankelijk verklaarde omgevingsvergunning, een vastgesteld definitief ontwerp (DO) of een door de opdrachtgever geaccordeerd ontwerp. Bepalend is dat de bijdrage van architect en landschapsarchitect in de referentie feitelijk is afgerond en niet nog lopend is. Dit dient duidelijk te worden toegelicht in het referentieformulier.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
88

Onderwerp:

Selectie criterium S3

Vraag:

"In het kader van selectie criterium S3 wordt gevraagd om aantoonbare ervaring van het ontwerpteam, inclusief de samenwerking tussen ontwikkelaar, architect en landschapsarchitect.

In de Nvl wordt aangegeven dat de gemeente "ervaring wenst met werken in een bewezen combinatie" en dat het niet de bedoeling is om nieuwe combinaties van partijen samen te stellen. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat in deze fase nog geen definitieve architect hoeft te worden

geselecteerd.

Dit leidt tot onduidelijkheid over de mate van flexibiliteit in de samenstelling van het ontwerpteam en is tegenstrijdig:

Wij verzoeken daarom om verduidelijking op de volgende punten:

1. Is het toegestaan om in te schrijven met een bewezen ontwerpteam, wat niet het ontwerpteam is voor de volgende ronde?
2. Indien nog geen definitieve architect hoeft te worden geselecteerd, op welke wijze dient dan te worden aangetoond dat sprake is van een ""bewezen combinatie""?"

Antwoord:

"Ad 1: Ja, het is toegestaan te refereren aan een eerder project met een bewezen combinatie van ontwikkelaar, architect en landschapsarchitect, ook als die architect en/of landschapsarchitect niet de uiteindelijke partijen zijn voor De Wolfskamer. De referentie toont aan dat Gegadigde ervaring heeft met het werken in een dergelijke samenwerking.

Ad 2: De 'bewezen combinatie' ziet op de samenwerking in het referentieproject zelf: aangetoond moet worden dat de ontwikkelaar, architect en landschapsarchitect succesvol hebben samengewerkt en dat dit heeft geleid tot een kwalitatief hoogwaardig resultaat. Er is geen verplichting om in de selectiefase al een definitief ontwerpteam voor De Wolfskamer aan te wijzen."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
89

Onderwerp:

Selectie criterium S3

Vraag:

Gezien het projectgebied (sportpark, hoogteverschil, groene steilrand, nieuwe ontsluiting), wordt dan verwacht dat referentieprojecten van het ontwerpteam vergelijkbare kenmerken bevatten? Zo ja, welke kenmerken worden hierbij als meest relevant beschouwd?

Antwoord:

Er worden geen specifieke gebiedskenmerken als harde eis gesteld voor de referentie bij S3. Relevant is dat het ontwerpteam aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen van woningbouwprojecten in een landschappelijke context, inclusief de inrichting van de openbare ruimte. Projecten met een complexe landschappelijke opgave (hoogteverschillen, groen, stedelijke randen) worden bij de beoordeling positief gewaardeerd, maar zijn geen absolute vereiste.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

90

Onderwerp:

Selectiecriteria S3

Vraag:

Is er een minimale schaal of complexiteit voor referentieprojecten in S3 (bijv aantal woningen, omvang openbare ruimte, aantal bouwvolumes)? Zo ja, kunt u de minimumvereisten verduidelijken?

Antwoord:

Er gelden voor S3 geen aparte minimumvereisten voor het aantal woningen of de omvang van de openbare ruimte. Van belang is dat de referentie aantoont dat het ontwerpteam relevante en aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen van woningbouwprojecten in landschappelijke context, met aandacht voor de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. De kwaliteit en relevantie van de samenwerking zijn doorslaggevend. Wel is het zo dat referentieprojecten een hogere score (kunnen) ontvangen als ze beter aansluiten bij het project De Wolfskamer (e.e.a. conform de Selectieleidraad).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.

91

Onderwerp:

Selectiecriteria S3

Vraag:

Mag een referentieproject worden ingediend dat nog niet volledig is gerealiseerd, mits de bijdrage van de landschapsarchitect/ontwerper aantoonbaar is afgerond (bijv. t/m DO)?

Antwoord:

Ja. Conform het antwoord op vraag 27 hoeft het totale project niet te zijn opgeleverd, mits de

werkzaamheden van het ontwerpteam aantoonbaar zijn afgerond. Een situatie waarbij het ontwerp aantoonbaar is afgerond (bijv. vastgesteld DO, ingediend TO of vergelijkbaar) kan als referentie worden ingediend, mits dit duidelijk wordt onderbouwd in het referentieformulier.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
92

Onderwerp:

Selectieproces

Vraag:

We stellen voor om dialoogrondes te introduceren om samen het gesprek over de optimalisatie van de kwaliteit aan te gaan om zo echt te kunnen sturen op kwaliteit binnen het project. Is dit mogelijk?

Antwoord:

Nee. De aanbesteding wordt uitgevoerd als Europese niet-openbare procedure conform de Aanbestedingswet 2012. Een dialoogronde maakt geen onderdeel uit van deze procedure. De gemeente heeft bewust gekozen voor deze procedure en past de aanbestedingsvorm niet aan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
93

Onderwerp:

Selectieproces

Vraag:

Ondanks de beantwoording van de vragen in de NVI blijven wij kritisch op het aantal partijen wat door gaan naar de gunningsronde, wij zien idealiter 3 partijen doorgaan. Is dit mogelijk? Wanneer

u overgaat naar dialoogrondes is het juridisch toelaatbaar om over te gaan naar 3 partijen ipv 5.

Antwoord:

Nee. Op grond van paragraaf 2.1.1 van de Selectieleidraad worden maximaal vijf (5) Gegadigden geselecteerd voor de Gunningsfase. De gemeente is niet bereid dit aantal te verlagen naar drie. Een wijziging van de aanbestedingsprocedure naar een concurrentiegericht dialogoog of een andere procedure is in dit stadium van de aanbestedingsprocedure niet mogelijk en zou een wezenlijke wijziging van de aanbestedingsdocumenten vormen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
94

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Is het mogelijk om het gesprek aan te gaan over het parkeerbeleid?

Antwoord:

Het parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeernormennota 2025 van de gemeente Huizen (Bijlage 4.4). Dit vormt een kader waaraan de inschrijving dient te voldoen en staat niet ter discussie in het kader van deze aanbesteding. Specifieke vragen over de toepassing van de parkeernormen op het project kunnen worden gesteld in de Nota van Inlichtingen van de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Ref.nr.
95

Onderwerp:

Programma

Vraag:

In paragraaf 1.4.3 van de selectieleidraad staat dat het programma bestaat uit minimaal één derde sociale huur, circa één derde middeldure huur en circa één derde vrije sector koop. Kunt u verduidelijken welke bandbreedtes of marges door de aanbestedende dienst worden gehanteerd voor het aandeel middeldure huur en vrije sector koop binnen het totale programma?

Antwoord:

Het programma bestaat uit 200 woningen, verdeeld over: minimaal één derde (≥ 67 woningen) sociale huur; circa één derde (richtgetal: 67 woningen) middeldure huur; circa één derde (richtgetal: 66 woningen) vrije sector koop. De term 'circa' impliceert een marge van circa 10% (± 7 woningen) rondom het richtgetal van één derde voor het aandeel middeldure huur en vrije sector koop. De minimum-eis voor sociale huur is een harde ondergrens (afgerond naar boven op gehele getallen). Het precieze programma dient in de gunningsfase nader geconcretiseerd te worden door Inschrijver.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer

Mededelingen

Ref.nr.
M2

Onderwerp:
Bijlagen bij Nvl 2

Inhoud mededeling:

De bij deze Nvl gepubliceerde bijlagen behoren bij de antwoorden op vragen 76 (principeschema) en 82 (Kiwa-rapporten).

Aangemaakt op:

3 apr 2026

Percelen:

P1 Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer