

Nota van inlichtingen 1 – Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle

14 april 2026



Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 1 inzake de selectiefase van de aanbesteding Herontwikkeling locatie Keijzerschool van de gemeente Zuidplas.

Met vriendelijke groet,
Pro 10 B.V.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Verkaveling	Staat de verkaveling van het voorkeursmodel bezien voortraject helemaal vast, of mag hier nog in geoptimaliseerd worden aangaande bv positie ontsluiting, parkeerplekken en bouwvolumes (wel 2 laagse rug aan rug woningen)?	De rooilijnen zijn vastgesteld; binnen deze grenzen kunnen detailverbeteringen worden aangebracht in uw schetsontwerp. Deze verbeteringen zullen tijdens de Gunningsfase op basis van kwaliteit worden beoordeeld.
2.	Inschrijving	Om straks appels met appels te kunnen vergelijken, denken wij dat het verstandig is met een stelpost te werken voor de keukens, omdat die er in de basis in dienen te zitten.	Woningen dienen inclusief basisvoorzieningen met in elk geval een keuken, badkamer en integraal energiesysteem te worden opgeleverd, zonder dat bewoners worden geconfronteerd met extra incidentele of structurele kosten, bijvoorbeeld in de vorm van leaseconstructies voor energievoorzieningen of andere duurzaamheidsmaatregelen. Indien u ervoor kiest om met bijvoorbeeld een voucherregeling te werken, dient deze te voorzien in aankoop en installatie van een standaard keuken. In de Koopovereenkomst zal hierover een artikel worden toegevoegd, dit artikel volgt in de gunningsfase. In dit artikel zal in elk geval aansluiting worden gezocht met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
3.	Inschrijving	Kan er een dwg van het voorkeursmodel verstrekt worden?	Ja.
4.	Verkaveling	Er is sinds januari een nieuwe parkeernota in Zuidplas. Mag deze toegepast worden voor dit plan?	Ja. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning Bopa Bouwen zal er getoetst worden aan het geldende beleid, dus de Nota Parkeernormen 2026.
5.	Verkaveling	Is er een maximum gesteld aan 14 woningen?	Ja, dat klopt.
6.	Inschrijving	Gemeente maakt bouw en woonrijp. Als wij in ons concept een voorstel doen om deel van het openbaargebied uit te geven, moeten wij dan de kosten om dit in te inrichten meenemen of juist niet om appels met appels te kunnen vergelijken qua grondbieding straks?	Het uitgeven van openbaar gebied is geen onderdeel van de opgave.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
7.	Inschrijving	Om appels met appels straks te vergelijken, installatieconcept moet in de VON-prijs zitten, want je mag niet werken met een lease variant?	Correct, zie paragraaf 2.2 selectieleidraad.
8.	Inschrijving	Mogen de projecten bij de kerncompetenties 1 en 3 zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn?	Ja.
9.	Inschrijving	Mogen de referenties bij de selectiecriteria anders zijn dan bij de kerncompetenties en mogen dit ook projecten zijn die nog in ontwikkeling zijn?	Ja, dit mogen verschillende referenties zijn. Voor de referenties voor de <u>selectiecriteria</u> geldt, 'Als het een nog niet afgeronde referentie betreft, dan worden maatregelen en (tussen)resultaten beschreven.', zie ook par. 3.4.1 selectieleidraad en vraag en antwoord 31 en 36.
10.	Inschrijving	Als check wat je dient in te leveren: - 3 kerncompetenties; - Visie integrale opgave in relatie tot past performances - > max 4 A4; - Participatie en omgevingsmanagement -> max 2 A4;	U dient tevens het ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA in te dienen. En een bewijsmiddel voor de CO ₂ -prestatieladder (niet verplicht, zie ook par. 3.4.3). Gegadigde dient bij het indienen van zijn aanmelding alle documenten zoals genoemd in de 'Checklist voor het indienen van een Aanmelding' op pagina 3 van de Selectieleidraad in te leveren.
11.	Inschrijving	Wat dient er exact aangeleverd te worden bij de CO ₂ prestatieladder?	Het CO ₂ -prestatieladder certificaat, of schriftelijke verklaring van rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over de opgegeven score op de CO ₂ -prestatieladder zoals bedoeld zal beschikken en de uitvoering volgens wordt ingevuld. Het is niet verplicht een score op de CO ₂ -prestatieladder te overleggen – en overigens ook niet verplicht dat in deze fase de uitvoerend aannemer bekend is. Het niet overleggen van een score op de CO ₂ -prestatieladder of het ontbreken van bewijsstukken zoals gevraagd, wordt beschouwd als een beoordeling van nul.
12.	Inschrijving	Kan iets meer inzicht gegeven worden hoe in de volgende ronde de beoordelingscriteria duurzaamheid SMART wordt gemaakt?	Nee. In de Gunningsfase wordt aan de geselecteerde Gegadigden nadere informatie voor het doen van een Inschrijving verstrekt, evenals over de precieze invulling van de gunningscriteria. Zie wel vraag en antwoord 40 en 41 voor inzicht in de weging en de beoordelingssystematiek.
13.	Verkaveling	Er lijkt een hoge fietsparkeerplek norm te zijn. Moet er een stalling voor 36 plekken komen of hoe moeten we de norm interpreteren?	Het aantal fietsparkeerplaatsen moet voldoen aan het geldende beleid (Nota parkeernormen 2026). Het aantal plaatsen is afhankelijk van het aantal woningen.
14.	Nutspartijen	Is dit project al bij de nutspartijen bekend?	Ja, dit is bij hen bekend.
15.	Bouwen	Moet er nog rekening gehouden worden met fundatie/heipalen die in de grond zitten?	Ja. De sloper heeft de aanwezige heipalen afgeknepen op - 1,5 m t.o.v. maaiveldniveau. De coördinaten van de aanwezige palen worden aangeleverd na gunning.
16.	Inschrijving	Mogen de middel dure woningen nu een maximale prijs hebben van € 420.000,- of ca. € 560.000,-. Er lijkt namelijk een tegenstrijdigheid te zitten in uitvraagdocument en koopovereenkomst?	Let op: De middel dure woningen mogen een maximale prijs hebben van €420.000,- Dit valt onder de lage categorie, ook overeenkomstig met de randvoorwaarden beschreven in de NvU.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			<p>In de koopovereenkomst zijn net als in de Nota van Uitgangspunten de volgende woningcategorieën van toepassing:</p> <p>Betaalbare koopwoning De in de gemeentelijke Woonvisie en Doelgroepenverordening bedoelde betaalbare koopwoning, die geldt op het moment dat de koopwoning in de verkoop gaat met een vrij op naam-koop prijs van thans gelijk aan of lager dan EUR 290.586,-- (prijsspeil 2026), en voor welke koopwoning op grond van de Huisvestingsverordening Zuidplas 2025 een vergunningplicht geldt;</p> <p>Middeldure koopwoning (laag segment): Middelduur laag I: Koopwoning als bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, die geldt op het moment waarop de woning in verkoop gaat, zijnde een koopwoning met een vrij op naam-koop prijs van thans hoger dan 290.586,-- (prijsspeil 2026) en gelijk of lager dan EUR 420.000,-- (prijsspeil 2026) en voor welke koopwoning op grond van de Huisvestingsverordening Zuidplas 2025 een vergunningplicht geldt;</p>
17.	Bouwrijp maken	Wat is de verwachting wanneer de locatie bouwrijp is?	De verwachting is dat de locatie eind dit jaar (2026) bouwrijp is.
18.	Koopovereenkomst	Kan afname van de locatie gekoppeld worden aan onherroepelijke i.p.v. bruikbare omgevingsvergunning en 70% voorverkoop (dit is namelijk nodig voor verkrijgen afbouwcertificaten van woningborg of vergelijkbare instanties) en hiermee ontstaat voor de gemeente de hoogste grondwaarde?	<p>Afname wordt gekoppeld aan de onherroepelijke Omgevingsvergunning Bopa Strijdig gebruik. De gemeente gaat niet akkoord met uw suggestie van bij 70% voorverkoop.</p> <p>Het artikel 1.4 Koopovereenkomst wordt hier op worden aangepast.</p> <p>Artikel 1.4 Overdracht</p> <p>1. <i>De notariële leveringsakte zal worden gepasseerd ten overstaan van de Notaris binnen vier weken nadat het Verkochte Bouwrijp is, doch niet voordat Koper een Onherroepelijke Omgevingsvergunning BOPA Bouwen voor de Locatieontwikkeling heeft verkregen.</i></p> <p>De definitie onherroepelijke omgevingsvergunning wordt aan de overeenkomst toegevoegd:</p> <p>Onherroepelijke omgevingsvergunning (Omgevings)vergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wettelijke termijn voor het indienen van een bezwaarschrift of beroepschrift is verstreken zonder dat dit is ingediend; of • Er wel een bezwaarschrift of beroepschrift is ingediend, maar dit door de hoogst bevoegde rechterlijke instantie ongegrond is verklaard, het beroep niet-ontvankelijk is verklaard, of door de indiener is ingetrokken; <p>waardoor er geen juridische stappen meer mogelijk zijn om de vergunning aan te tasten.</p>
19.	Koopovereenkomst	Hoezo koopsom per m2 BVO in de overeenkomst, wordt toch gewoon straks vast bedrag?	De gegadigde doet een groundbod met als onderbouwing een residuele berekening per m2 BVO. Het groundbod als geheel wordt beoordeeld.
20.	Koopovereenkomst	Waarom een bankgarantie en waarom dan ook nog zo'n hoog percentage voor een relatief klein plan?	De hoogte van de bankgarantie wordt aangepast naar 15% van de koopsom. Blijft gelden voor alle verplichtingen uit de overeenkomst
21.	Koopovereenkomst	Wel of niet social return?	Dit aspect is niet opgenomen in onze tender, daarom is het niet van toepassing.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
22.	Kerncompetenties	T.b.v. de kerncompetenties hebben wij een mooie referentie in de gemeente Zuidplas, de ontwikkeling hiervan is volledig afgerond, maar de realisatie is nog niet voltooid/opgeleverd. Kan er een uitzondering gemaakt worden voor referenties die wel al ontwikkeld zijn en waarvan de bouw in realisatie is?	Niet akkoord, zie ook vraag en antwoord 28 en 31.
23.	Kerncompetenties	T.b.v. de kerncompetenties is het mogelijk dat de termijn van 60 maanden wordt opgerekt naar 100 maanden?	Niet akkoord, zie ook vraag en antwoord 28 en 31.
24.	BEA-bijlagen	Zijn er kruinmaten beschikbaar van de bestaande bomen of inmetingen beschikbaar? Bijlagen van de BEA?	Ja, die zijn beschikbaar in een Excel, deze is als bijlage bijgevoegd.
25.	DWG-bestanden	Kan het DWG-bestand mbt stedenbouwkundige verkaveling worden gedeeld? indien mogelijk alle beschikbare DWG-bestanden	Zie vraag en antwoord 3.
26.	Planning	Kan de planning van de van de gunningsfase met ons gedeeld worden en in tenderned onder planning/details worden verwerkt. Nu staat er indiening december 2026 op Tenderned. Als de planning bekend is kunnen partijen hier rekening mee houden.	Op dit moment is de planning van de Gunningfase nog niet bekend. De doorlooptijd van de Gunningfase zal naar verwachting ca. 3-4 maanden bedragen. De planning behorende bij de Gunningfase wordt opgenomen in de Gunningleidraad.
27.	Continuïteit	op pagina 15 van de selectieleidraad, paragraaf 3.3.1 bullet 2, continuïteit. Moet hiervoor nog iets worden aangeleverd? Dit kan niet opgemaakt worden uit de tekst.	Bij de Aanmelding volstaat het UEA (Deel IV). Op eerste verzoek van gemeente Zuidplas dient Gegadigde Verificatiedocumenten te overleggen, waaruit blijkt dat aan deze eisen is voldaan. Zie ook Bijlage 1. Checklist verificatiedocumenten
28.	Referenties	Mag het ingevulde format 'kerncompetenties' aangevuld worden met een document van de referenties?	Nee. Dit is niet nodig en voegt niets toe.
29.	Gunningleidraad	Kan het (concept) gunningsleidraad worden gedeeld?	Nee. De Gunningleidraad zal bij de start van de Gunningfase aan de geselecteerde Gegadigden worden verstrekt. Zie wel vraag 40 en 41 voor inzicht in de gunningscriteria, weging en beoordelingsmethodiek.
30.	Format	Er is een format voor de kerncompetenties gedeeld (bijlage 5) mag dit verwerkt worden in een opgemaakt document met beeldmateriaal zolang de structuur van de tabel uit bijlage 5 herkenbaar is?	Nee. Dit is niet nodig en voegt niets toe.
31.	Visie	Is het toegestaan om in de visie ook referenties te benoemen van een architect die wel in het tenderteam zit maar niet meedoet als combinant inschrijver?	Het is van belang om hier onderscheid te maken. Enerzijds tussen te overleggen referenties in het kader van de geschiktheidseisen (kerncompetenties) zoals beschreven in par. 3.3.1 Selectieleidraad - dit zijn minimumeisen. En anderzijds tussen referenties die worden aangedragen in het kader van de nadere selectiecriteria zoals beschreven in par. 3.4.1 Selectieleidraad.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			<p><u>Minimumeisen: kerncompetenties (par. 3.3.1):</u> Maatgevend is hier of aan de omschrijving van de volledige kerncompetentie is voldaan. Bijvoorbeeld: In kerncompetentie 1 is onder meer geëist dat "Gegadigde voor eigen rekening en risico koopwoningen heeft ontwikkeld en gerealiseerd of laten realiseren". Wat wordt verstaan onder "ontwikkelen" en "(laten) realiseren" is apart beschreven onder de kerncompetenties. In dit geval volstaat het niet wanneer een Gegadigde zich beroept op bijvoorbeeld een referentie van de architect die sec het ontwerp van het betreffende bouwwerk heeft gemaakt, maar dit niet voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld, gerealiseerd of laten realiseren.</p> <p><u>Nadere selectiecriteria (par. 3.4.1)</u> Hier geldt dat Gegadigde vrij is om referenties te overleggen die naar zijn inzicht zo goed mogelijk bijdragen aan het over het voetlicht brengen van de past performance die van toegevoegde waarde is voor dit project van de gemeente. Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de ontwikkeling van Keijzerschool.</p> <p>Praktisch betekent dit dat u in de invulling duidelijk dient te omschrijven:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie; 2. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet; 3. De parallellen met de onderhavige opgave; 4. Referenties dienen voor de gemeente verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd. <p>De beoordelingscommissie zal de invulling van de nadere selectiecriteria beoordelen. De rol die door welke entiteit is ingevuld in de referentie-opdracht en de voorgestelde rolverdeling bij de ontwikkeling van Keijzerschool, en de mate waarin sprake is van integrale ervaring gelet op de integrale opgave, kan vanzelfsprekend meewegen bij de beoordeling.</p>
32.	Tekening	Wat zijn de formaten van de voorgestelde bouwblokken en kan hier een gemaatvoerde tekening of DWG van gedeeld worden?	Zie vraag en antwoord 3.
33.	Tekening	Kan er een DWG van het plangebied gedeeld worden?	Zie vraag en antwoord 3.
34.	Kabels en leidingen	Kan er een kaart met (achtergebleven) kabels, leidingen en evt. funderingspalen gedeeld worden?	De kaart wordt zo spoedig mogelijk nagezonden.
35.	Beoordelingscriteria	In kerncompetentie 1 wordt gevraagd naar een referentie met betaalbare koopwoningen en een prijspeil 2026. Wat is hier prijspeil 2026? En volgens welke index moet teruggerekend worden?	De maximale prijs van de woningen in de kerncompetentie is €290.586,-. Dit is het bedrag waarop de toetsing plaats zal vinden, er wordt niet teruggerekend.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord										
36.	Beoordelingscriteria	Voor selectie criterium 1 wordt aangegeven dat nog niet voltooide referenties gebruikt mogen worden. Geldt dit ook voor selectie criterium 2? Uiteraard zolang de referentie in een fase verkeert waarbij ook daadwerkelijk geparticipeerd is. Dit zou geen wezenlijke wijziging aan de selectie leidraad zijn en ook weinig tot geen invloed hebben op de kwaliteit van de visie gevraagd bij SC2.	Akkoord, voor <u>selectie criterium 1 & 2</u> . Als het een nog niet afgeronde referentie betreft, dan worden maatregelen en (tussen)resultaten beschreven. De fase waarin de referentie zich bevindt kan vanzelfsprekend meewegen bij de beoordeling.										
37.	Beoordelingscriteria	3.4.3.: Waarom is gekozen voor de CO2 prestatieladder als knock-out criterium vs. meteen een normale loting door de notaris?	De CO2-prestatieladder is aangewezen als doorslaggevend criterium (nadrukkelijk geen knock-out criterium) bij <u>een gelijke score</u> , omdat hiermee onderscheid kan worden gemaakt tussen gegadigden, in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente. Een loting wordt toegepast indien ook na toepassing van dit criterium geen onderscheid kan worden gemaakt.										
38.	Beoordelingscriteria	3.4.3.: Er wordt geschreven dat: 'Het is niet verplicht een score op de CO2-prestatieladder te overleggen' – vervolgens staat er in de laatste zin: "Het niet overleggen van een score op de CO2-prestatieladder... wordt beschouwd als een beoordeling van nul.". We doen graag de suggestie dit onderdeel te laten vervallen en te vervangen door een beoordeling op de duurzaamheid van de ingediende referentieprojecten. De gegadigde met bijvoorbeeld de laagste MPG score per referentie gaat door. Dit past goed bij de 'past performance' gedachte uit de Selectiecriteria.	Niet akkoord.										
39.	Beoordelingscriteria	Welke waarde heeft het om de CO2 ladder doorslaggevend te laten zijn als vervolgens in de NvU als minimale eis BENG woningen voorschrijft? (pagina 18 NvU)	Zie vraag en antwoord 37.										
40.	Beoordelingscriteria	Selectie leidraad 2.9: Kunnen de beoogde beoordelingscriteria en de bijbehorende puntentelling voor de gunningsfase gedeeld worden? Dit is van belang voor onze beslissing om mee te doen en om de samenstelling van ons team te bepalen.	<p>De fictieve kwaliteitswaarde is bepaald op 50% van het minimale groundbod.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Economisch meest voordelige Inschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Minimaal groundbod all-in, exclusief btw – op straffe van uitsluiting mag geen lager bod worden gedaan</td> <td>€ 900.000,-</td> </tr> <tr> <td>Groundbod Inschrijver (cf. par 3.4) exclusief btw <i>Groundbod mag niet lager zijn dan het minimale groundbod op straffe van uitsluiting</i></td> <td>€ <...></td> </tr> <tr> <th>Onderdelen subgunningscriterium kwaliteit</th> <th>Maximale kwaliteitswaarde</th> </tr> <tr> <td>1. Ontwerp inclusief aansluiting openbare ruimte, architectuur en woonkwaliteit binnen contouren uitgangspunten</td> <td>€ 315.000,-</td> </tr> </tbody> </table>	Economisch meest voordelige Inschrijving		Minimaal groundbod all-in, exclusief btw – op straffe van uitsluiting mag geen lager bod worden gedaan	€ 900.000,-	Groundbod Inschrijver (cf. par 3.4) exclusief btw <i>Groundbod mag niet lager zijn dan het minimale groundbod op straffe van uitsluiting</i>	€ <...>	Onderdelen subgunningscriterium kwaliteit	Maximale kwaliteitswaarde	1. Ontwerp inclusief aansluiting openbare ruimte, architectuur en woonkwaliteit binnen contouren uitgangspunten	€ 315.000,-
Economisch meest voordelige Inschrijving													
Minimaal groundbod all-in, exclusief btw – op straffe van uitsluiting mag geen lager bod worden gedaan	€ 900.000,-												
Groundbod Inschrijver (cf. par 3.4) exclusief btw <i>Groundbod mag niet lager zijn dan het minimale groundbod op straffe van uitsluiting</i>	€ <...>												
Onderdelen subgunningscriterium kwaliteit	Maximale kwaliteitswaarde												
1. Ontwerp inclusief aansluiting openbare ruimte, architectuur en woonkwaliteit binnen contouren uitgangspunten	€ 315.000,-												

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord						
			<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1043 169 1832 228">2. Participatie en omgevingsmanagement</td> <td data-bbox="1839 169 2168 228">€ 45.000,-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1043 233 1832 284">3. Duurzaamheid</td> <td data-bbox="1839 233 2168 284">€ 90.000,-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1043 288 1832 341">Totale maximale kwaliteitswaarde</td> <td data-bbox="1839 288 2168 341">€ 450.000,-</td> </tr> </table>	2. Participatie en omgevingsmanagement	€ 45.000,-	3. Duurzaamheid	€ 90.000,-	Totale maximale kwaliteitswaarde	€ 450.000,-
2. Participatie en omgevingsmanagement	€ 45.000,-								
3. Duurzaamheid	€ 90.000,-								
Totale maximale kwaliteitswaarde	€ 450.000,-								
41.	Beoordelingscriteria	<p>Selectieleidraad 2.9: Hier wordt de suggestie gewekt dat prijs voor 60% kan tellen. We nemen aan de gemeente kiest voor kwaliteit boven prijs. Hoe wordt het grondbod in de gunningsfase berekend? Mogen we aannemen dat dit bijvoorbeeld via een rekenmethode gaat zoals deze: eigen bod/hogste bod x punten?</p>	<p>De fictieve kwaliteitswaarde is bepaald op 50% van het minimale grondbod.</p> <p>Beste prijs-kwaliteitverhouding = grondbod + kwaliteitswaarde</p> <p>Er wordt aan de waardering van de kwaliteit van de Inschrijving een monetaire (fictieve) waarde gekoppeld, de zogenaamde kwaliteitswaarde. De maximale kwaliteitswaarde is het bedrag wat de maximale kwaliteit naar het oordeel van de gemeente minder mag opleveren dan een Inschrijving die op hetzelfde onderdeel kwalitatief minimaal scoort.</p> <p>Het minimale grondbod € 900.000 (exclusief btw) is een absoluut minimum, indien een inschrijver een lager grondbod uitbrengt wordt ze terzijde geschoven en uitgesloten.</p> <p>De te halen monetaire (fictieve) kwaliteitswaarde is dus 50% van 900.000, zijnde 450.000. Een voorbeeld met (fictieve) bedragen is als bijlage (NVI1 vraag 41 – Voorbeeld GOW) bijgevoegd. Dit is een voorbeeld voor de systematiek. In de gunningsfase zal meer toelichting worden gegeven over deze methodiek voor onderhavige tender.</p>						
42.	NvU	<p>Punt 4 van de uitgangspunten op pagina 17 van de NvU heeft het over circulaire sloop. Voor zover te zien is zijn de gebouwen op de locatie al gesloopt en is dit uitgangspunt niet van toepassing?</p>	<p>Klopt.</p>						
43.	NvU	<p>Pagina 13, 6.5: hier wordt gesproken over alle energievoorzieningen op de grond van de ontwikkelaar. Mag aangenomen worden dat dit beperkt is tot huisgebonden energievoorzieningen en dat eventuele grote voorzieningen (niet behorende bij een individuele woning, zoals een transformatorhuisje, hier niet onder vallen?</p>	<p>Klopt.</p>						
44.	NvU	<p>Klopt het dat overal waar een indexatie genoemd wordt artikel 2.2 lid 2 van de koopovereenkomst van toepassing is? Dus indexatie conform CPI en de in de KO genoemde methode?</p>	<p>Voor de koopsom is dit inderdaad het geval. Voor de prijzen van de betaalbare huisvesting, is dit gekoppeld aan de landelijke betaalbaarheidsgrens.</p>						

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
45.	NvU	Klopt het dat overal waar prijspeil 2026 genoemd wordt er uitgegaan mag worden van prijspeil januari 2026 zoals ook in artikel 2.2 lid 2 van de koopovereenkomst staat?	Ja dat klopt.
46.	NvU	Mag aangenomen worden dat wanneer de grondprijs geïndexeerd wordt met CPI en prijspeil 2026 (dus januari 2026) dezelfde methode en prijspeil geldt voor de indexatie van de maximale prijzen voor de woningen?	Nee.
47.	NvU	2.2 van de leidraad vermeldt dat er een keuken in de basisprijs van de woning moet zitten en bij oplevering aanwezig moet zijn. Mag dit ook een bedrag/waardecheque zijn die aan kopers gegeven wordt? Vaak willen kopers een andere keuken dan door de ontwikkelaar bedacht. Het bedrag dat ter beschikking gesteld wordt en de voorwaarden is dan uiteraard n.t.b. samen met de gemeente.	Ja. Zie ook vraag en antwoord 2.
48.	Planologisch	In de selectieleidraad 2.4 wordt aangegeven dat er parallel aan de tender een BOPA-procedure wordt gelopen door de gemeente. Is deze procedure al gestart? Zo ja, kunnen de stukken hiervan gedeeld worden?	De procedure wordt momenteel voorbereid. Er kunnen nog geen stukken worden opgestuurd.
49.	Koopovereenkomst	Kan de AV2025 gedeeld worden die in de koopovereenkomst als bijlage 3 genoemd wordt?	Hij is hier te downloaden: https://www.zuidplas.nl/grondaankoop
50.	Koopovereenkomst	Kopje bouwrijp in de KO vermeld een vloerpeil van 1.30m1 boven grondwaterpeil. Dit is echter een variabel peil, kan hier een peil gerelateerd worden aan NAP?	Gaat hier om gemiddeld grondwaterpeil.
51.	Koopovereenkomst	Artikel 1.3 lid 2 vermeld een CPI index met 2015=100. Het CBS hanteert tegenwoordig echter 2025=100. Lijkt ons dat dit ook in de KO gehanteerd moet worden?	Dit wordt niet aangepast.
52.	Koopovereenkomst	Waarom wordt de koopsom in artikel 1.3 van de KO gerelateerd aan BVO m² woonoppervlak? In de planuitwerking richting DO kan het aantal m² BVO wijzigen door o.a. constructieve eisen. Dit betekent dat het geboden bedrag door gegadigde dynamisch wordt, dat lijkt ons niet de bedoeling?	Zie vraag en antwoord 19.
53.	Koopovereenkomst	Is de gemeente bereid mee te werken aan een ABC levering van de grond?	Nee.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
54.	Koopovereenkomst	Waarom is er een eerste recht van koop voor de gemeente opgenomen in de KO art. 1.9? Is er hier geen sprake van een ontwikkelverplichting op de verkochte grond(en) waardoor dit eerste recht van koop voor de gemeente in zijn geheel niet nodig is op te nemen?	De gemeente hanteert een eerste recht van koop als de ontwikkelaar zich terugtrekt, danwel failliet gaat nadat de gronden getransporteerd zijn.
55.	Koopovereenkomst	Het verkochte betreft het hele perceel van de voormalige school. Wie is er straks eigenaar van de openbare ruimte? Wordt dit teruggeleverd aan de gemeente en zo ja wat is de beoogde werkwijze hiervoor?	De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte. Alleen de bouwkvelds worden uitgegeven.
56.	Koopovereenkomst	Artikel 2.3 lid 6; koper is verantwoordelijk voor aanvragen en vergunningen van de openbare ruimte. De gemeente maakt echter woonrijp, hoe heeft de gemeente bedacht dit praktische te regelen? Is gemeente de uitvoerder namens de koper?	Gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte. De aanvragen en vergunningen worden door Koper namens de gemeente obv geaccordeerd inrichtingsplan ingediend en bekostigd.
57.	Koopovereenkomst	Artikel 3.1 lid 1 KO: de start bouw is hier gerelateerd aan planologische maatregel. De bouw kan echter pas starten bij een bepaald percentage (doorgaans 70%) verkocht conform de regels van Woningborg. Kan dit aangepast worden naar een relatie met het percentage verkocht?	Akkoord. Hier gaat het over <u>start van de bouw</u> en niet over de levering van de gronden. Bij start bouw kunnen we instemmen met 70%. De levering is gekoppeld aan de Omgevingsvergunning Bopa Strijdig gebruik, zie vraag en antwoord 18.
58.	Koopovereenkomst	Artikel 3.1 lid 5, bouwroute. Is hier al een door de gemeente aangewezen route bekend?	Is nog niet bekend.
59.	Koopovereenkomst	Art. 5.3 KO; social return wordt niet genoemd in de tenderdocumentatie. Mag aangenomen worden dat dit artikel voor deze aanbesteding niet van toepassing is?	Ja. Zie vraag en antwoord 21.
60.	Koopovereenkomst	Art. 5.1 KO; Bankgarantie of waarborgsom is niet wenselijk. In tenders van andere gemeenten wordt dit in de meeste gevallen ook niet gevraagd.	Zie vraag en antwoord 20.
61.	Koopovereenkomst	Art 5.6 lid 3 KO; Mag aangenomen worden dat ontbinding zoals hier bedoeld in overleg gaat en niet eenzijdig door de gemeente gedaan kan worden?	Voor ontbinding wordt er in overleg getreden. Artikel 5.6 lid 3 wordt als volgt aangepast: Artikel 5.6 lid 3: <i>Deze Overeenkomst kan tussentijds worden beëindigd indien:</i> a. <i>de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik door de Gemeente niet in procedure kan worden gebracht, of op dermate zwaarwegende bezwaren stuit, dat daardoor de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik redelijkerwijs niet kan worden vastgesteld;</i> b. <i>de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik dan wel de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen niet binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijn Bruikbaar is geworden;</i>

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			<p>c. zich de situatie voordoet dat de in deze Koopovereenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;</p> <p>d. er sprake is van onvoorziene omstandigheden van dien aard dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.</p> <p>Alvorens een partij overgaat tot beëindiging op grond van de in dit lid genoemde gronden, treden Partijen op schriftelijk verzoek van de meest gerede partij binnen 10 werkdagen met elkaar in overleg.</p> <p>Tijdens dit overleg zullen Partijen te goeder trouw onderzoeken of de Overeenkomst door middel van aanpassing van de voorwaarden, de Planning of de technische uitgangspunten alsnog in stand kan blijven, zodanig dat het beoogde projectresultaat en het contractuele evenwicht behouden blijven.</p> <p>Indien dit overleg niet binnen 20 werkdagen tot schriftelijke overeenstemming over een aanpassing heeft geleid, is elk der Partijen gerechtigd de Overeenkomst schriftelijk te beëindigen op de betreffende grond.</p>
62.	Koopovereenkomst	Art 1.3 lid 1: Koopsom; Wordt nu voorgesteld om de koopsom te indexeren aan de hand van prijspeil januari 2026. Het is wenselijk hier de peildatum indieningsdeadline Gunningsfase aan te houden. Alle doorrekeningen van het te maken plan en de bieding worden op moment van indiening gedaan en niet op prijspeil januari 2026.	Niet akkoord, het minimum grondbod is bepaald op prijspeil 1-1-2026.
63.	Openbare ruimte	De gemeente maakt woonrijp en draagt dus de kosten voor de aanleg openbare ruimte?	Klopt. De gemeente maakt bouw- en woonrijp.
64.	Referenties	Mogen de referenties waar in de visie aan wordt gerefereerd afwijken van de referenties die t.b.v. de kerncompetenties zijn aangedragen? Of dienen dat dezelfde referenties te zijn? Idem voor de referenties m.b.t. participatie.	Zie vraag en antwoord 9.
65.	Bergingen	Is er in de voorkeursvariant rekening gehouden met een locatie (buiten de bouwvlakken) voor bergingen?	Nee. Hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.
66.	NvU	In de Nota van uitgangspunten wordt op pagina 17 omschreven: 'voor de ontwikkeling gaan we ervan uit dat gekeken wordt naar circulaire kansen'. Wat wordt hier bedoeld: circulaire kansen voor de toekomst? Worden er in de beoordeling van de gunningsfase ook punten toegekend voor circulariteit om dit nadrukkelijk te stimuleren?	Dat bijvoorbeeld het materiaal in de toekomst hergebruikt kan worden. Dit is een kans en geen verplichting.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
67.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Wat zijn de exacte afmetingen van de bouwvlakken?	Het DWG bestand is meegestuurd met deze Nota.
68.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Wat zijn de exacte afmetingen van de uitgeefbare gronden?	Het DWG bestand is meegestuurd met deze Nota.
69.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Kunt u een digitale onderlegger beschikbaar stellen?	Ja. Zie vraag en antwoord 3.
70.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Hoe bindend is het genoemde oppervlak van de woningen tussen 70 en 80 m ² ? Een betaalbare woning van maximaal € 290.586 van 70 m ² is namelijk niet marktconform. Bij deze woningprijs past een aanzienlijk lagere oppervlakte.	Dit is niet bindend, de oppervlakte kan dus inderdaad fors kleiner zijn.
71.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Is een verdeling van 8 starterswoningen en 6 seniorenwoningen ook mogelijk?	Ja, zolang maar aan de vereiste aantallen per prijs categorie wordt voldaan.
72.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Mogen er 2 typologieën gebruikt worden? Een seniorenwoning vraagt om een brede beukmaat ivm slapen wonen op 1 laag. Dit kan echter efficiënter met een andere oplossing. Tevens vraagt een starterswoning een andere indeling dan een seniorenwoning slapen op verdieping versus slapen op begane grond.	Ja, twee typologieën mag. In de Gunningsfase zal worden beoordeeld of uw plan, en de typologieën, het gewenste kwaliteitsniveau bieden.
73.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Mag de positie van de hoofdentree van de hoekwoningen op de kop i.v.m. indeelbaarheid en oriëntatie woning op het groen.	Ja
74.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	Moeten bergingen inpandig opgelost worden of is een externe fietsenberging ook mogelijk?	Inpandig als deel van het hoofdvolume.
75.	Nota van Uitgangspunten/voorkeursmodel	De hoogte van de erfafscheiding blijft beperkt tot 1 meter hoog. Dit is erg kwetsbaar bij een rug-aan-rug woning waar de voortuin ook de achtertuin is. Voorstel om hier anders mee om te gaan en een goed ontworpen erfafscheiding mee te nemen die duurzaam en groen is. Hoe wordt anders de 1m hoogte gehandhaafd bij plaatsen schuttingen achter hagen	Een hogere groeneafscheiding waarbij de bovenkant een open uitstraling heeft is bespreekbaar, denk aan een pergola. Een houten schutting hoger dan 1 meter is niet wenselijk.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
76.	Koopovereenkomst	Het prijspeil van de von-prijzen is 2026. Hoe wordt geïndexeerd?	Zie vragen en antwoord 44, 46, 51, 62.
77.	Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst is Social Return opgenomen indien dit in de tenderdocumentatie is aangegeven. Dit is niet het geval, kunnen we er dus van uitgaan dat Social Return niet van toepassing is?	Zie vraag en antwoord 21.
78.	Selectieleidraad	Mogen referenties voor de visie ook ouder zijn dan 60 maanden? De tender betreft een redelijk specifieke opdracht met bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen waarvan we een referentie willen laten zien die ouder is dan 60 maanden.	Zie vraag en antwoord 23.