

Nota van Inlichtingen Selectiefase Hoogbouw Ede-Zuid

Project Hoogbouw Ede-Zuid
Datum 9 juni 2026

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
1	1	Selec- tielei- draad	art 7.4.2. Bij referentie-eis 1 wordt gevraagd om een inbrei- dingslocatie. Uitgaande van sloop-nieuwbouw is het verschil met een uitbreidingslocatie in basis niet zo groot. Bij een uitbreiding zijn ook veel externe factoren aanwezig. Is het aanvoeren van een referentie van een uitbreidingslocatie welke verder aan de omschrijving voldoet ook ontvankelijk voor de opdrachtgever?	In paragraaf 7.4.2 wordt expliciet gevraagd om een referentie van een inbreidingslocatie. Dit brengt wel degelijk andere vraagstukken met zich mee dan een uitbreidingslocatie. De referentie blijft onge- wijzigd.
2	1	Vormver- eisten (7.5.1 en 7.6.1)	Mogen we omwille van de leesbaarheid een schut- blad, inhoudsopgave en tussenbladen toevoegen bo- venop de maximaal toegestane hoeveelheid pagina's van de reflectie op de opgave en de referentiepro- jecten	Volgens paragraaf 6.2 (Vormvereisten gehele aanmelding) mogen een voor- en achterblad worden toegevoegd bovenop het maximaal aantal pagina's. Een inhoudsopgave of tussenbladen zijn aanvul- lend daarop ook mogelijk.
3	1	Be- staande situatie	Hoeveel woningen zijn er per flat?	Uitgaande van de bestaande flats gaat het om de volgende aantal- len: Stroomberg: 96 Mertlijn: 96 Van Eekelen: 144 Elskamp: 116 Groot Haversteeg: 115 (35 uitgepond) De Brugge: 116 Groot Derxsgoed: 153 Willem Maris: 92

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
4	1	Be- staande situatie	Kunt u ons meer informatie geven over de huidige bewoners? Wij zijn o.a. benieuwd naar een verdeling naar leeftijd, herkomst en eventueel type huishoudens.	Zie hier: https://ede.incijfers.nl/dashboard/?short=n9oef Hier kan de buurt 1002 Hoogbouw-Zuid worden vergeleken met andere buurten/wijken of de gemeente Ede als geheel.
5	1	Be- staande situatie	Wat voor type woningen zijn er in de bestaande flatgebouwen? (grootte, aantal slaapkamers, buitenruimte)	Oppervlakte: overgrote deel is >90 m2 GBO. Klein deel tussen de 60-70, 70-90 m2 en <50 m2. Betreft appartementen en circa 30 kamers die worden verhuur.
6	1	Be- staande situatie	Klopt het dat momenteel de Groot Haversteeg flat wordt uitgepond?	Ja
7	1	Be- staande situatie	Wie zijn momenteel de raamcontract partners van Woonstede en tot wanneer loopt deze raamovereenkomst?	Talen Midden B.V. – vestiging Apeldoorn SW Vastgoedverbetering Prins Schilderwerken B.V. Raamovereenkomst onbepaalde tijd, 3 maanden opzegtermijn.
8	1	Samen- vatting ri- sicoscan Hoog- bouw Ede-Zuid, bijlage 12	Hierin wordt verwezen naar een volledig overzicht van de risico's, de werkwijze en uitgangspunten van de quickscan en de rapportage Quickscan Hoogbouw Ede-Zuid met documentkenmerk P25-0605-007 d.d. 14 oktober 2025. Kan dit document verstrekt worden?	Zie bijlage 1.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
9	1	Planning, bijlage 14	In deze planning staat bijvoorbeeld dat het opstellen van het omgevingsplan, inrichtingsplan openbare ruimte (inclusief participatie), plintenaanpak tijdens de selectiefase plaatsvindt. Het valt ons op dat er een aantal trajecten gestart zijn zoals bijvoorbeeld het omgevingsplan en de plintenaanpak. Wij willen dit graag als partners samen met jullie oppakken. Hoe kijkt u hiernaar?	<p>Een aantal trajecten zijn reeds opgestart om vertraging in een later stadium te voorkomen.</p> <p>Omgevingsplan Op dit moment zijn we bezig met de benodigde onderzoeken voor het omgevingsplan. Eind dit jaar moet het concept gereed zijn. Deze wordt kortgesloten met de te selecteren partner. Afronding moet medio 2027 plaatsvinden. Het omgevingsplan wordt zo opgesteld dat het ruim genoeg is voor planvorming en -optimalisatie, maar dat het ondertussen voldoende houvast biedt voor verdere ruimtelijke procedures.</p> <p>Plintenaanpak Dit betreft de aanpak/fasering van de bestaande te behouden plinten. In dit jaar wordt een scenarioverkenning opgesteld. In 2027 wordt dit gezamenlijk met de partner verder opgepakt.</p> <p>Inrichtingsplan openbare ruimte Dit betreft alleen de inrichting van de groenzone Jan Th. Tooroplaan.</p>
10	1	Participatietraject	Selectieleidraad p 25, Hoe is het participatietraject tot nu toe verlopen. Wat zijn belangrijke aandachtspunten en inzichten? Graag ontvangen wij de participatie verslagen.	Zie bijlage 2 t/m 4.
11	1	Participatie en ondersteunend bureau	Selectieleidraad p 25, Hier wordt gesproken over de stakeholders. Welk bureau is betrokken geweest bij de participatie? En blijft dit bureau betrokken?	Gemeente en Woonstede hebben dit gezamenlijk vormgegeven.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
12	1	Inrichtingsplan Jan Th. Tooroplaan	Selectieleidraad p 17. De helft van de Jan Th. Tooroplaan zit in het plangebied. Wat zijn de plannen voor de weg zelf en de overzijde?	De gemeente is bezig voor dit deel een visie te ontwikkelen in relatie tot de groenzone aan de HEZ kant.
13	1	Vervolgovereenkomst en bouwplicht	Selectieleidraad, p 11. Hier staat dat bij de vervolgovereenkomst na de haalbaarheid niet alleen sprake is van een onvoorwaardelijke koop en afname van bouwrijpe grond, maar ook een bouwplicht. 1) Is de bouwplicht een eis of wens? 2) eelke voorwaarden zijn gekoppeld aan deze bouwplicht?	De bouwplicht is een eis. De voorwaarden worden later gezamenlijk bepaald en opgesteld. De reden hierachter is dat er op onderdelen geen ruimte is voor uitloop of stagnering in de bouw, zeker als het gaat om de realisatie van het sociale programma.
14	1	Planning gunningsfase	Selectieleidraad, p9. De deadline voor de indiening van de gunningsfase is nu vrijdag 8 januari. Dit is enkele dagen na de kerstvakantie waarin we als bedrijf gesloten zijn. Kan de deadline met twee weken verschoven worden naar vrijdag 22 januari?	De deadline wordt met een week verplaatst. Dit betekent dat de sluitingstermijn voor het indienen van de aanbidding vrijdag 15 januari 2027 om 12:00 is.
15	1	Procedure Inschrijving	Kan een gegadigde aanmelden als combinatie met onderaannemer(s)? De begrippenlijst definieert 'Gegadigde' maar verduidelijkt niet of een combinatie met onderaannemers als één gegadigde geldt.	Ja, zie par 7.3.2. Indien een gegadigde gebruik maakt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 7.4.2) moet dit worden aangegeven op het UEA. Daarnaast dient de aanmelding voorzien te worden van een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 5) en een verklaring beroep op derde(n) (bijlage 6).

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
16	1	Procedure Inschrijving	Is het in deze fase noodzakelijk om een aannemer mee in te schrijven? Vinden uitvragers het wenselijk dat de aannemer tijdens het uitvraag traject bekend is? Is er een onderscheid voor de voorgaande vragen met betrekking tot realisatie Vastgoed en realisatie Openbare Ruimte?	Dit is niet noodzakelijk. In deze en de haalbaarheidsfase gaat het om de ontwikkelkennis. Pas op het moment dat er sprake is van een haalbaar plan, is het vanzelfsprekend om een aannemer aan boord te nemen. Het is uiteraard niet uitgesloten. Als het voor het voldoen aan de eisen van de aanbesteding nodig is om aanspraak te maken op ervaring van anderen, is dit wel noodzakelijk.
17	1	Duurzaamheid - Bijlage 13	Bijlage 13 beschrijft uitgebreide ambities op het gebied van energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Welke zijn harde eisen (in omgevingsplan of overeenkomst) en welke worden in de haalbaarheidsfase nader uitgewerkt?	Hetgeen nodig is voor de vergunning betreft een harde eis. De overige ambities zijn nader met elkaar te bespreken en te bepalen.
18	1	Jaarplan van Programma HEZ	Kan het Jaarplan van Programma HEZ worden gedeeld (lag op tafel bij de startbijeenkomst op 21 mei 2026)?	Zie bijlage 5. Deze is bedoeld voor intern gebruik. Zo zijn er bijvoorbeeld namen genoemd. Graag prudent mee omgaan.
19	1	Participatie - Bijlage 17	Bijlage 17 beschrijft het kader participatie en regie. Wat is de exacte verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente, Woonstede en de partner voor het uitvoeren van participatieprocessen met bewoners, huurders en de VVE Groot Haversteeg?	De rolverdeling zoals omschreven in bijlage 17 dient aangehouden te worden. De exacte verdeling en invulling van het (nog op te stellen participatieplan) wordt na gunning afgestemd. En maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsfase.
20	1	Participatie	Kan een overzicht worden gedeeld van de voornaamste organisaties/instanties/initiatieven waarmee de partner in de haalbaarheidsfase, vanuit een vaste samenwerking, moet afstemmen, en wat de aard van die afstemming is (raadplegen, adviseren, meebeslissen)?	De 2e helft van 2026 stellen Gemeente en Woonstede een stakeholdersanalyse op. Zodra deze beschikbaar is wordt dit met de gegadigden gedeeld.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
21	1	Participatie - Bijlage 17	Bijlage 17 stelt dat participatie 'gedifferentieerd per fase en deelopgave' plaatsvindt en dat de 'mate van invloed vooraf wordt bepaald per situatie', maar geeft geen verdere invulling. Is er een participatiematrix of soortgelijk kader beschikbaar dat per doelgroep (huurders, VVE Groot Haversteeg, omwonenden, maatschappelijke instanties, schoolbesturen) aangeeft welk participatieniveau wordt gehanteerd? Of wordt dit volledig in de haalbaarheidsfase door de partner uitgewerkt?	Zie beantwoording vraag 19.
22	1	Sociaal plan	Kan het sociaal plan voor de twee flats (Van Eekelenflat en de Merlijnflat) worden gedeeld?	Dit zal gedeeld worden met de winnende inschrijver.
23	1	Programma - Omgevingsplan	Zal het omgevingsplan na gebleken haalbaarheid samen met de marktpartijen worden opgepakt? Welke inbreng heeft de partner precies in de planologische procedure?	Het omgevingsplan wordt op dit moment voorbereid. Er wordt gewerkt aan een ruime kaderstelling om niet vooruit te lopen op conclusies uit de haalbaarheidsfase. Gezamenlijk met de partner wordt gewerkt aan kaderstelling passend binnen het omgevingsplan.
24	1	Programma	Wat is de planning voor de realisatie van het voorzieningencluster (IKC, gymzaal, buurthuis) en hoe verhoudt dit zich tot de fasering van de woningbouwopgave?	Hiervoor is nog geen planning opgesteld.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
25	1	Pro-gramma - Parkeren	Valt het (half)verdiept parkeren en het parkeren op maaiveld voor het deelgebied Parkhart binnen de scope van de opgave en daarmee de verantwoordelijkheid van de partner?	<p>In zijn algemeenheid kunnen we zeggen dat parkeren een vraagstuk is waarvoor een goede uitvoeringsstrategie moet worden gevonden. Daarnaast kan als eerste lijn worden aangemerkt dat parkeren ten behoeve van nieuw te realiseren programma dat onderdeel is van de opgave van de partner, valt bij de partner.</p> <p>Verder bestaat er uiteraard een mogelijkheid dat het parkeren t.b.v. het nieuw te realiseren programma dat binnen de scope van de opgave valt in Parkhart wordt opgelost. Dat zou betekenen dat er een financiële verrekening plaats moet vinden.</p> <p>Het parkeren t.b.v. het te realiseren vastgoed dat buiten de scope van de opgave valt (zoals o.a. het IKC) is geen onderdeel van deze opgave.</p>
26	1	Pro-gramma - Selectie- draad (p 21)	Op pagina 21 van de selectieleidraad wordt voor het plandeel Parkhart aangegeven dat er ongeveer 94 woningen worden toegevoegd, 'waarvan een deel buiten de scope van de opgave valt'. Deze 94 woningen lijken in het totaal van 592 nieuwbouwwoningen te vallen. Kunt u verduidelijken of de zinsnede over deze woningen gaat en zo ja, welk deel buiten de opgave valt of dat deze zinsnede refereert aan de realisatie van onder andere het voorzieningencluster de buiten de scope van de partnerselectie valt?	De genoemde 592 woningen zijn richtinggevend. Alle nieuw te bouwen woningen vallen binnen de scope van de opgave, met uitzondering van eventuele woningen die verweven zijn in het vastgoed van het voorzieningencluster.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
27	1	Programma - Parkeernorm	Het stedenbouwkundig raamwerk hanteert een gewogen gemiddelde parkeernorm van 1,0 pp/woning bij nieuwbouw (incl. 0,2 bezoeker). Is deze norm vastgesteld in gemeentelijk beleid (omgevingsplan of parkeernota), of betreft het een indicatieve uitgangswaarde die in de haalbaarheidsfase ter discussie kan worden gesteld?	Dit betreft een te hanteren uitgangspunt, maar is geen hard kader. Zie par 2.3 van de leidraad. Deze norm is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het omgevingsplan is een goed mobiliteitsverhaal nodig ter onderbouwing van deze lagere norm.
28	1	Programma	Het stedenbouwkundig raamwerk stelt als uitgangspunt dat het totale woningaanbod in HEZ (inclusief bestaande flats) uit 50-60% sociale huurwoningen moet bestaan. De selectieleidraad stelt minimaal 200 nieuwe sociale huurwoningen als eis. Hoe verhouden deze twee normen zich tot elkaar? Is de 50-60% eis een harde planologische randvoorwaarde of een ambitie die in de haalbaarheidsfase kan worden bijgesteld?	Het percentage benoemd in het stedenbouwkundig raamwerk betreft een doelstelling voor de gehele buurt HEZ; het afbouwen van het sociale huursegment richting een gezondere verhouding. De genoemde 200 sociale huurwoningen (aangevuld met 40 middenhuur woningen) die in ieder geval terug dienen te komen zijn ingegeven vanuit de compensatie van de te slopen flats. Dit houdt dus in dat het aantal van 200 sociale huurwoningen (+ 40 middenhuur woningen) de eis betreft. Invulling van de overige programmering is onderdeel van de haalbaarheidsfase.
29	1	Woonvisie Ede 2030	Geldt de Woonvisie Ede 2030 (https://ede.raadsinformatie.nl/document/2795849/1/Woonvisie_Ede_2030_inclusief_bijlagen_1_en_2_vs1) als uitgangspunt voor de aanpak in Hoogbouw Ede- Zuid?	Onduidelijk op welk deel van de woonvisie wordt bedoeld. Alle voor HEZ relevante beleidsambtjes zijn meegenomen in de documentatie.
30	1	UAV-GC overeenkomst	Wordt ervan uitgegaan dat ook voor het vastgoed een UAV-GC overeenkomst de basis is? En zo ja, zijn er al gedachten over termijnbetalingen?	Voor de aanleg van de openbare ruimte is UAV-GC voorstelbaar. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een turnkey-overeenkomst en voor de ontwikkeling van de overige woningen is het uitgangspunt een koop-ontwikkelovereenkomst voor grond en opstal. Er zijn nog geen gedachten over termijnbetalingen.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
31	1	UAV-GC-overeenkomst	We lezen dat voor de aanleg openbare ruimte een UAV-GC-overeenkomst wordt gesloten. Wie zijn de contractpartijen voor deze overeenkomst? Is dat tussen gemeente en aannemer of tussen ontwikkelaar en aannemer?	De gemeente is opdrachtgever en sluit deze overeenkomst direct met de winnende inschrijver, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dat de overeenkomst direct gesloten moet worden met de aannemer.
32	1	Leidraad (p 30) - Turnkey overeenkomst	Op pagina 30 van de leidraad staat vermeld dat Woonstede voornemens is een turnkey overeenkomst te sluiten voor de realisatie en afname van de sociale woningen. <ul style="list-style-type: none"> • Wat verstaat u onder turnkey-overeenkomst? • Kunt aangeven wat de verwachtingen zijn van Woonstede met betrekking tot een turnkey-overeenkomst? • Kunnen wij een model turnkey-overeenkomst van tijdens het selectieproces verwachten of is het vertrekpunt om deze tijdens de haalbaarheidsfase deze overeenkomst gezamenlijk op te stellen? 	Onder een turnkey-overeenkomst wordt verstaan dat de ontwikkelende partij de woningen integraal ontwerpt en realiseert en gebruiksklaar oplevert, zodanig dat de woningen zonder nadere werkzaamheden door Woonstede in gebruik kan worden genomen. Dus inclusief alle benodigde aansluitingen, installaties en vergunningen. Gedurende de haalbaarheidsfase wordt dit nader besproken en wordt definitief bepaald of sprake is van turn-key afname.
33	1	Subsidies	Zijn er al subsidies aangevraagd of toegezegd die de benodigde optimalisatieopgave verkleinen?	Nee.
34	1	Selectieleidraad (p. 13)	De selectieleidraad (p. 13) vermeldt een indicatief GREX-tekort van circa +/- €8,96 mln én een gemeentelijke reservering van €5-10 mln. De formulering 'resterend tekort' suggereert dat de gemeentelijke bijdrage al als dekking is meegenomen in het vertrekpunt. Klopt deze interpretatie? Is het tekort van €8,96 mln het brutotekort vóór de gemeentelijke reservering, of het nettotekort ná verrekening van die reservering?	De reservering van de gemeente is niet verrekend. Het tekort zonder bijdrage van de gemeente betreft +/- € 8,96 mln.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
35	1	Tendervergoeding	Graag ontvangen wij uw bevestiging of de €50.000,- zoals benoemd in de leidraad als vergoeding bij beëindiging na de haalbaarheidsfase als een bedrag exclusief btw dient te worden beschouwd.	Dit is correct.
36	1	Kosten externe adviseurs	Voor de planvorming in de haalbaarheidsfase worden externe adviseurs ingeschakeld. Hoe zien gemeente en Woonstede de verdeling van deze kosten? Wordt een planvormingskas voorzien waar alle partijen evenredig aan bijdragen?	Uitgangspunt is dat gezamenlijke adviseurs, gezamenlijk worden betaald. Bijvoorbeeld met een planvormingskas. Deze uitgangspunten staan nader omschreven in de intentieovereenkomst. Deze wordt gedeeld bij aanvang van de dialoofase.
37	1	Historische plankosten	Zijn er historische plankosten die gemeente en Woonstede hebben gemaakt, en worden deze geactiveerd in de GREX?	Nee, de plankosten zijn berekend op basis van de plankostenscan en deze zijn meegenomen in de totale businesscase. Ook in het vervolg is het uitgangspunt dat plankosten worden berekend via de plankostenscan zonder historische kosten mee te wegen.
38	1	Referentie-eis 2	Referentie-eis 2 vereist een langjarige samenwerking "tussen markt en overheid". De opgave Hoogbouw Ede-Zuid kent echter een meervoudig opdrachtgeverschap van zowel gemeente Ede als woningcorporatie Woonstede. Ook in de wensen bij referentie 2 wordt samenwerking met een gemeente én corporatie expliciet als meerwaarde benoemd. <ul style="list-style-type: none"> • Is het mogelijk om de eis uit te breiden zodat ook een langjarige samenwerking tussen een marktpartij en een woningcorporatie kwalificeert als geldige referentie? 	Dat is akkoord. De referentie eis 2 wordt dan dus: <i>de gegadigde levert één referentie aan van een langjarige samenwerking voor vastgoed- of ge-biedsontwikkeling tussen markt en overheid of corporatie waarin is deelgenomen. De referentie betreft een samenwerking van ten minste vijf jaar en betrof minimaal een samenwerking waarin gelijkwaardig is samengewerkt vanaf planvorming.</i>

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
39	1	Sociaal-Maatschappelijk Raamwerk (Bijlage 9)	Het Sociaal-Maatschappelijk Raamwerk (bijlage 9) benoemt circa 90 actieve zorgaanbieders en tal van maatschappelijke instanties in HEZ. Welke partijen hebben een formele positie in de haalbaarheidsfase en wie heeft een informele adviesrol?	Dit is niet geformaliseerd. Rolneming zal gezamenlijk nader worden bepaald.
40	1	Stedenbouwkundig raamwerk	Buro MA.AN heeft het stedenbouwkundig raamwerk opgesteld. Wat is de rol van dit bureau in de haalbaarheidsfase?	De opdracht van Buro MA.AN is afgerond. Zij hebben geen rol gedurende de tender of haalbaarheidsfase.
41	1	Stedenbouwkundig raamwerk	Het stedenbouwkundig raamwerk vermeldt dat het 'ter besluitvorming in oktober 2025 aan het bestuur en eind 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad en de RvC van Woonstede wordt aangeboden'. Is het raamwerk inmiddels formeel vastgesteld?	Ja, in november (Woonstede) en december (gemeente) 2025.
42	1	Besluitvormingsproces	Wat is het besluitvormingsproces bij gemeente Ede en Woonstede voor het accorderen van de IOK en eventuele vervolgovereenkomsten? Welke bestuurlijke organen moeten akkoord geven en op welk moment en met welke procedure-doorlooptijd moet rekening worden gehouden?	College van B&W van Ede en MT van Woonstede (proceduretijd bedraagt circa 3 weken).
43	1	Rol- en taakverdeling	Welke onderdelen van de rol- en taakverdeling zijn al vastgelegd in de concept-IOK, en welke worden pas in de dialoog- of gunningsfase nader ingevuld?	De concept IOK wordt in de dialoogfase als bijlage toegevoegd aan de documentatie. Het gesprekken over rollen en voorwaarden bespreken we graag gedurende deze fase.
44	1	Concept IOK	Tijdens de startbijeenkomst op 21 mei 2026 werd vermeld dat de IOK in concept al is opgesteld. Kan de concept-IOK worden gedeeld zodat gegadigden kunnen beoordelen welke verplichtingen en rechten aan de haalbaarheidsfase verbonden zijn?	Zie beantwoording vraag 43.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
45	1	Bijlagen Leidraad	Klopt het dat er met Bijlage 18 (benoemd op p. 26/58 en 27/58) van de leidraad Bijlage 17 bedoeld wordt?	Dit is correct.
46	1	Accountantsverklaring	De accountantsverklaring hoeft pas ná voorlopige gunning aangeleverd te worden. Op welke normen of criteria beoordeelt de Registeraccountant (RA) of de winnende inschrijver 'financieel in staat' is de opdracht uit te voeren? Is er een minimum omzet, ratio of andere maatstaf per combinant of voor de combinatie als geheel?	Hiervoor wordt geen vaste maatstaf voorgeschreven. Over het algemeen kan een accountant verklaren dat de winnende inschrijver, gelet op de aard, omvang en looptijd van de opdracht, financieel in staat is de opdracht uit te voeren. Tegen die achtergrond geldt dat niet de exacte bewoordingen of maatstaf leidend is, maar het functioneel voldoen aan de genoemde vereisten. Dit sluit aan bij aanbestedingsregelgeving en is praktisch werkbaar voor accountantskantoren.
47	1	Leidraad	Op pagina 35 en 48 staan drie verwijzingen met de melding 'Fout! Verwijzingsbron niet gevonden'. Kunnen de juiste paragraafnummers worden doorgegeven?	p. 35 = 7.6.1. en p.48 = par 6.1 en 6.2
48	1	Datum indiening gunningsfase	Ons bedrijf is deels in week 52 en de gehele week 53 (kerstperiode) gesloten. Dit geldt ook voor veel van onze adviseurs. Omdat de deadline van de indiening van de gunningsfase (vrijdag 8 januari) direct in de eerste week na deze verlofperiode gepland staat, verzoeken wij u om deze deadline met 2 weken te verzetten naar 22 januari.	Zie beantwoording vraag 14.
49	1	Parkeren	Parkeren raakt direct aan ruimtelijke kwaliteit (“uit het zicht”) en financiële haalbaarheid. Hoe wordt gestuurd wanneer deze botsen: wordt kwaliteit leidend gemaakt of kosten, en wie maakt die afweging?	Deze afweging wordt gezamenlijk gemaakt in de haalbaarheidsfase. Suggesties zijn welkom. De gemeente hecht erg aan kwaliteit, maar betaalbaarheid is natuurlijk van belang.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
50	1	Parkeren	In het document staat benoemd dat er nog een financiële bijlage over parkeren wordt gedeeld. Wanneer wordt deze aangeleverd?	Deze wordt gedeeld in de dialoofase.
51	1	Parkeren	Ede heeft in sommige woonwijken een beleid met vergunningparkeren. Is dit voor de wijk en omliggend gebied ook een optie?	Op dit moment is dat niet aan de orde, maar kan meegenomen worden in de parkeerstrategie.
52	1	STOMP	In bijlage 9 wordt STOMP als leidend principe gehanteerd. Geldt dat inderdaad?	Ja, dat is correct.
53	1	Planning en fase-ring	De ontwikkeling kent duidelijke mijlpalen (o.a. sloopmomenten), terwijl belangrijke keuzes nog in de haalbaarheidsfase worden gemaakt. Als deze keuzes meer tijd vragen dan de planning toestaat, is vertraging dan bespreekbaar of worden keuzes aangepast om de planning te halen?	Het sloopbesluit is genomen en start bouw is een harde deadline. Bekeken zal moeten worden hoe er richting uitvoering pragmatisch kan worden omgegaan met deze belangrijke mijlpaal en hoe er bijvoorbeeld 'no regret' al wel kan worden gestart.
54	1	PWC's	In het document staat dat in de financiële bijlage, die nog wordt gedeeld, ook de bedachte PWC's worden benoemd. Kunnen deze bedachte PWC's al worden gedeeld?	Wij gaan ervan uit dat hier wordt gerefereerd naar naar PMC's. Deze informatie wordt gedeeld in de dialoofase.
55	1	Bijlage 9	In bijlage 9 worden op p36 concrete uitgangspunten vastgelegd. Gelden die voor de haalbaarheidsfase?	Deze uitgangspunten liggen ten grondslag aan het ruimtelijk kader. Het ruimtelijk kader vormt een belangrijk vertrekpunt voor de haalbaarheidsfase en daarmee dus ook deze uitgangspunten.
56	1	1-loket naar bewoners	Mooi streven om bewoners vanuit 1 loket te woord te staan. Krijgen bewoners ook ondersteuning (bemensing vertegenwoordiger) zodat hun input wordt gestroomlijnd?	Dit is niet geformaliseerd. Rolneming zal gezamenlijk nader worden bepaald. Input vanuit marktpartijen hiervoor is zeer welkom.
57	1	Startbijeenkomst		Het verslag van de startbijeenkomst is te vinden in de bijlage.

Nr.	Doc.	Par.	Vraag	Antwoord
58	1	Startbij-eenkomst		<p>Naast de gedeelde stukken kan het ontwikkelkader Stad Ede worden gebruikt als inspiratie. Dit document wordt ter inspiratie gedeeld. Zie bijlage 6.</p> <p>Dit betreft een intern stuk van Woonstede en de gemeente Ede. Het is belangrijk voor de praktische uitvoering van dit jaar, maar geen hard kader voor de opvolgende jaren.</p>

Bijlagen

Bijlage 1 - P25-0605-007 Quickscan Hoogbouw Ede-Zuid

Bijlage 2 - Participatieverslag HEZ raad

Bijlage 3 - HEZ Participatieverslag buurt evenementen 12 juli_v3

Bijlage 4 - Verslag klankbordgroep HEZ 23 september 2025

Bijlage 5 - Jaarplan HEZ 2026

Bijlage 6 - 1b_Ontwerp-Ontwikkelkader Ede-stad-LR