

Vraag	Document	Pagina	Paragraaf/artikel	Vraag	Motivatie vraag	Antwoord
1	Selectieleidraad	6-7	1.4	Kan de gemeente verduidelijken welke onderdelen exact onder het bouw- en woonrijp maken vallen en welke onderdelen uiteindelijk aan de gemeente moeten worden overgedragen?	Voor een goede risico-inschatting en een realistische grondbieding is duidelijkheid nodig over de scope van de civieltechnische werkzaamheden en de eigendomsoverdracht.	Dat is aan de ontwikkelende partij. De tekening van het plangebied wijst uit waarbinnen het totale plan gerealiseerd moet worden. De overdracht van de openbare ruimte is afhankelijk van de gronduitgifte door de marktpartij. De openbare ruimte wordt (woonrijp) teruggeleverd aan de gemeente. De gemeente wil het beheer van de ruimte onder de boomkroonprojecties in eigen hand houden.
2	Selectieleidraad	7	1.4	Kan de gemeente aangeven welke onderzoeken reeds beschikbaar zijn (bijvoorbeeld bodem, flora-fauna, archeologie, kabels en leidingen, infiltratie/waterhuishouding) en welke onderzoeken nog door de ontwikkelaar moeten worden uitgevoerd?	Deze informatie is noodzakelijk om de planologische en financiële risico's goed te kunnen beoordelen.	Er is een bodemonderzoek beschikbaar en een flora en fauna onderzoek. Deze stukken worden alsnog toegevoegd.
3	Selectieleidraad	7	1.4	Kan de gemeente nader toelichten hoe wordt omgegaan met de sloop van de bestaande school, inclusief de financiële consequenties voor de minimale grondprijs indien de gemeente besluit de sloop zelf uit te voeren?	In de leidraad wordt aangegeven dat sloop mogelijk invloed heeft op de grondprijs. Voor een gelijk speelveld is inzicht nodig in de systematiek en uitgangspunten.	In de basis wordt de locatie verkocht in de huidige staat ('as is'). Dit betekent dat de locatie wordt verkocht inclusief de aanwezige opstallen. In dat scenario zijn de sloop van de bestaande school en de daarmee samenhangende kosten en risico's voor rekening van de koper/ontwikkelaar. De minimale grondprijs is residueel benaderd. Daarbij is rekening gehouden met de kosten die de ontwikkelaar naar verwachting moet maken om de locatie geschikt te maken voor de beoogde ontwikkeling, waaronder de sloopkosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn dus reeds verwerkt in de minimale grondprijs bij verkoop 'as is'. Indien zich (op een later moment) omstandigheden voordoen, die naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven om de bestaande opstallen niet langer in stand te laten en deze zelf te (laten) slopen behoudt de gemeente zich het recht voor om de sloop zelf uit te (laten) voeren. Dit scenario maakt onderdeel uit van de onderhavige tender en dient door inschrijvers in hun bieding te worden meegenomen. Alsdan wijziget het uitgangspunt: de ontwikkelaar hoeft deze sloopkosten dan niet meer te dragen. In dat geval wordt de grondprijs verhoogd met het bedrag dat in de residuele grondprijs is meegenomen. Dat is een bedrag van €175.000,00 exclusief BTW (prijspeil 2026)
4	Selectieleidraad	5 en 9	1.1 / 2.1.1	De leidraad spreekt over maximaal 50 woningen. Is de gemeente ook bereid plannen met minder woningen positief te beoordelen indien daarmee aantoonbaar meer ruimtelijke kwaliteit, behoud van groen en/of een beter woonmilieu wordt gerealiseerd?	Dit biedt ruimte om kwaliteit boven kwantiteit te laten prevaleren binnen de integrale gebiedsontwikkeling.	Ja dat kan. Indien een minder aantal woningen bijdraagt aan meer ruimtelijke kwaliteit, behoud van groen en/of een beter woonmilieu, kan dit positief meewegen binnen de kwalitatieve beoordeling. De verdeling moet ook bij minder woningen 30-40-30 zijn. Tegelijkertijd maakt ook de geboden grondprijs onderdeel uit van de totale beoordeling. De minimale grondprijs is in de selectieleidraad aangegeven.
5	Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen	5	2.1 en 2.2	Kan de gemeente verduidelijken in hoeverre maatschappelijke functies, zoals een buurtkamer, fysiotherapie of kinderopvang, programmatisch worden gewaardeerd in de beoordeling tijdens de inschrijvingsfase?	De stukken benoemen maatschappelijke functies als wenselijk, maar het is nog onduidelijk welke waarde hieraan wordt toegekend binnen de beoordeling.	In de inschrijvingsleidraad zal hierop worden ingegaan. Bij de beoordeling zullen hieraan zeker punten worden toegekend omdat zowel vanuit de gemeente als vanuit de meedenkgroep een manier om elkaar te kunnen ontmoeten belangrijk is gevonden.
6	Selectieleidraad	13	2.5	Kan de gemeente aangeven of Domijn reeds een concrete afnameverplichting is aangegaan voor de sociale huurwoningen en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken?	Voor ontwikkelaars is zekerheid over de afname van de sociale huurwoningen essentieel voor de financiële haalbaarheid van het plan.	Domijn is in principe bereid de woningen af te nemen mits wordt voldaan in het gestelde in de leidraden. Onder voorbehoud goedkeuring RvC.
7	Selectieleidraad	13	2.5.1	De maximale VON-prijs voor de sociale huurwoningen bedraagt € 295.000. Kan worden verduidelijkt of dit bedrag prijspeil 2026 betreft en of indexering mogelijk is bij een langere doorlooptijd?	Gezien de huidige marktomstandigheden en bouwkostenontwikkelingen is duidelijkheid over prijsindexatie noodzakelijk.	De prijs van de woningen is prijspeil van 2026. Indexering vindt uiterlijk plaats tot aan startbouw. Indexering gaat conform de BDB index. Het bepaalde in artikel 7:753 BW is niet van toepassing.
8	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7-8	Vigerend beleid	Kan de gemeente bevestigen dat afwijkingen van de historische verkavelingsstructuur of bebouwingstypologie mogelijk zijn indien deze stedenbouwkundig goed worden gemotiveerd en bijdragen aan de doelstellingen uit de woon- en woonzorgvisie?	De stukken bevatten zowel behoudsgerichte als vernieuwende ambities. Wij vernemen graag hoeveel ontwerprijheid daadwerkelijk aanwezig is.	Het handhaven van de landschappelijke kamer, waarmee het alzijdige karakter van de plek wordt vastgelegd, is een vast uitgangspunt. Ook voor behoud van de bomen is het belangrijk niet de randen van deze landschappelijke kamer met bebouwing op te zoeken. In de Stedenbouwkundige uitgangspunten is aangegeven dat de school door verschillende (stedenbouwkundige) concepten vervangen kan worden. Vanuit de participatie en vanuit de woningcorporatie is een voorkeur voor een groep losse gebouwen uitgesproken.

9	Selectieleidraad	11	2.1.4	Kan de gemeente aangeven welke concrete afspraken reeds met de meedenkgroep of omwonenden zijn gemaakt die als harde randvoorwaarde voor de ontwikkeling moeten worden beschouwd?	Voor een zorgvuldige planuitwerking is inzicht nodig in reeds gewekte verwachtingen richting de omgeving.	De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld in constructieve overleggen met de meedenkgroep bestaand uit een afvaardiging van omwonenden en afgestemd met een grotere groep uit de omgeving. Hierin is aangegeven dat de omgeving betrokken wordt bij de verdere planuitwerking.
10	Selectieleidraad	11	2.2	Kan de gemeente voorafgaand aan de inschrijvingsfase het Programma van Eisen Openbare Ruimte delen, zodat hier in de planvorming en financiële haalbaarheid tijdig rekening mee gehouden kan worden?	Het PvE openbare ruimte heeft mogelijk grote invloed op ontwerpkeuzes, inrichting en kosten.	Het Algemene PvE is bijgevoegd. Als het gaat om bijvoorbeeld verhardingsmaterialen en straatmeubilair kan worden afgeweken om kwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen. De kwaliteit van de buitenruimte zal een gunningscriterium zijn. We zullen hier in de inschrijvingsleidraad nader op in gaan.
11	Selectieleidraad	6	1.3	Kan de gemeente nader toelichten welke onderdelen en wegingsfactoren onderdeel uitmaken van de beoordeling op Beste Prijs-Kwaliteitverhouding in de inschrijvingsfase?	Voor een optimale voorbereiding op de inschrijvingsfase is inzicht gewenst in de beoordelingsystematiek.	Twintig procent (20%) prijs en tachtig procent (80%) kwaliteit. De formule die gehanteerd wordt is: (bod - minimum grondbod) / (hoogste bod - minimum grondbod) × twintig (20) punten
12	Randvoorwaarden ontwikkeling Holthuizen	16	4.7	Welke concrete duurzaamheidsdoelstellingen of ambities hanteert de gemeente voor deze ontwikkeling (bijvoorbeeld natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, MPG, energieneutraliteit of circulair bouwen)?	De randvoorwaarden benoemen duurzaamheid, maar geven nog onvoldoende concreet richting aan de ambities en beoordelingscriteria.	De gunningscriteria zullen in de inschrijvingsfase ingaan op het thema duurzaamheid. De gemeente Haaksbergen heeft geen vastgesteld beleid.
13	Selectieleidraad	7-8	1.6	Gezien de indieningstermijn voor de aanmelding grotendeels samenvalt met de vakantieperiode, is de gemeente bereid de termijn te verlengen met 4 weken (start bouwvak)?	Een verlenging van de termijn draagt bij aan een zorgvuldige voorbereiding, voldoende beschikbaarheid van projectpartners en een hogere kwaliteit van de aanmeldingen.	Wij houden vast aan de termijnen in de selectieleidraad
14	Selectieleidraad	6 en 28	1.3 / 7.5	Kan de gemeente voorafgaand aan de inschrijvingsfase de volledige beoordelingsmatrix inclusief subcriteria, wegingsfactoren en puntensystematiek delen?	Dit geeft marktpartijen de mogelijkheid om hun plan optimaal af te stemmen op de ambities en beoordelingscriteria van de gemeente.	Deze wordt verstrekt na de selectiefase.
15	Selectieleidraad	6	1.3	Kan de gemeente verduidelijken hoe de verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt gewogen binnen de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding?	Voor een zorgvuldige biedingsstrategie is inzicht nodig in de relatieve invloed van het grondbod ten opzichte van de kwalitatieve beoordeling.	Zie het antwoord op vraag 11.
16	Selectieleidraad	6	1.3	Is de gemeente bereid om in de inschrijvingsfase ruimte te bieden voor een dialoog- of presentatiegesprek met de geselecteerde partijen voorafgaand aan de definitieve beoordeling?	Een nadere toelichting door inschrijvers kan bijdragen aan een beter begrip van de integrale kwaliteit en uitvoerbaarheid van de plannen.	Wij hebben een dialoogsessie en een presentatie aan de beoordelingscommissie opgenomen in de inschrijvingsfase.
17	Selectieleidraad	7	1.4	Kan de gemeente aangeven of er reeds een concept koop-realisatievereenkomst beschikbaar is die voorafgaand aan de inschrijvingsfase kan worden gedeeld?	Vroegtijdig inzicht in de contractuele uitgangspunten en risicoverdeling helpt marktpartijen bij het bepalen van de haalbaarheid en het risicoprofiel van de ontwikkeling.	Die zullen wij bij de inschrijvingsfase delen.
18	Selectieleidraad		Paragraaf: 1.6 / 7.3	Kan de gemeente een nadere indicatieve planning verstrekken voor de inschrijvingsfase, waaronder de verwachte termijn voor planuitwerking, indiening van de inschrijving, beoordeling, voorlopige gunning en contractvorming?	Voor een zorgvuldige voorbereiding en reservering van capaciteit binnen het ontwerp- en adviesteam is inzicht gewenst in de globale doorlooptijd van de vervolgfases.	Onder voorbehoud: week 35 versturen inschrijvingsleidraad en week 44 inschrijven daarna presentatie en beoordelingscommissie. Gunning begin 2027.
19	Bij selectiecriteria 1		Referentieproject	Ervaring met een aantal thema's vraagt u referenties van maximaal vijf jaar oud. Wij beschikken over een zeer passend referentieproject dat zes jaar en drie maanden geleden is opgeleverd. Bent u bereid dit referentieproject te accepteren?		Wij houden vast aan hetgeen in de selectieleidraad is opgenomen t.a.v. de referenties: -Referenties de afgelopen vijf (5) jaar zijn opgeleverd of dat er een omgevingsvergunning is ingediend. -De referenties door gegadigde of via een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte zijn uitgevoerd.
20	Selectieleidraad		Herontwikkeling	In de selectieleidraad wordt verwezen naar de bijlage 'Herontwikkeling locatie Holthuizen'. Wordt hiermee het document 'Besluit herontwikkeling locatie Holthuizen' bedoeld?		Dat is correct.
21	Selectieleidraad		Verkooptekening	In de selectieleidraad wordt verwezen naar een verkooptekening van de locatie Holthuizen. Deze bijlage ontbreekt in TenderNed. Kunt u deze alsnog beschikbaar stellen?		De bijlage concept-verkooptekening zoals genoemd bij de bijlagen is de vervangen door de bijlage Plangebied Locatie Holthuizen. De def grondverkooptekening wordt afgeleid van het def plan voor de locatie en wordt dan pas opgesteld.
22	Bijlagen		Stedenbouwkundige kaders	Er zijn twee documenten die naar ons idee hetzelfde zijn: 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Holthuizen LQ' en 'Stedenbouwkundige uitgangspunten locatie Holthuizen (geanonimiseerd)'. Klopt dit?		Ja dat klopt. Het zijn dezelfde stukken. Het geanonimiseerde stuk is per ongeluk meegestuurd.
23	Programma			Klopt het dat binnen de beoogde ontwikkeling geen grondgebonden woningen worden verwacht of gewenst?		Dat is correct. Het woonarcanaal van Haaksbergen bestaat voor een zeer groot deel uit grondgebonden woningen, terwijl andere woonvormen ontbreken. Deze locatie leent zich - door zijn gesloten karakter - goed voor woonvormen die ontbreken in het Wolferink. Dit is ook door de meedenkgroep bevestigd.