

Vraag	Document	Pagina	Paragraaf/artikel	Vraag	Motivatie vraag	Antwoord
1	algemeen			Is er ruimte om na gunning de ontwikkeling onder te brengen in een ontwikkel BV?	Wij brengen ontwikkelingen altijd onder in een 100% dochter ontwikkel BV omdat deze BV dus nu nog niet bekend is kunnen we er nog niet mee inschrijven	Ja dat is mogelijk.
2	leidraad			de taxatie waarover gesproken wordt, bepalen wie hier gezamenlijk de uitgangspunten voor? Of wordt er een algemene taxatie gemaakt?	Wij komen meestal tegen dat marktwaarde/ verkoopwaarde van de woningen wordt getaxeerd en de daadwerkelijk bouw, grond, bijkomend en staatkosten in mindering worden gebracht voor het bepalen van de residuele waarde. Daarom dat wij nieuwsgierig zijn naar de precieze uitgangspunten/ of input die wordt gebruikt voor de berekening	De verkoop van de gemeentelijke eigendommen vindt plaats tegen marktwaarde en onder marktconforme condities. Dit betekent dat een onafhankelijke taxatie wordt uitgevoerd, waarbij een taxatierapport wordt opgesteld conform de geldende standaarden en richtlijnen van NRVt en IVS. De marktwaarde wordt daarbij residueel bepaald op basis van het definitief ontwerp.
3	leidraad			Is het wenselijk nu met adviseurs (zoals architect en stedenbouwer) in te schrijven? Of is het wenselijker dat gemeente en marktpartij die samen selecteren na gunning?		Advies is om nu nog niet met een team adviseurs in te schrijven. Dit volgt in een later stadium. We vragen nu enkel om de referenties en een motivatiebrief. In de selectiefase wordt wel gevraagd naar de samenstelling van het team (zie H8 van de voorselectieleidraad). We zullen dat in de selectieleidraad nader specificeren. Wij kunnen ons voorstellen dat een stedenbouwer en een architect wel al deel uitmaken van het team.
4	Leidraad		1.2 Procedure / p. 6	In de leidraad wordt gesproken over een minimale grondwaarde van circa € 9 mln excl. btw. Kan de gemeente aangeven op basis van welke programmatische uitgangspunten (aantal woningen, m² commercieel, parkeeroplossing, aandeel betaalbaar programma) deze indicatieve grondwaarde is bepaald?		Er moeten minimaal 300 wooneenheden worden gerealiseerd, waarvan maximaal 10% sociale woningbouw, de rest is middelduur of dure segment. Op basis daarvan is een grove schatting gemaakt van de minimale grondwaarde. De indicatieve minimale grondwaarde is gebaseerd op een globale programmatische uitwerking van het plan waarbij is uitgegaan van 300 wooneenheden met bijbehorende parkeerbehoefte in een stallingsgarage. Zo staat het ook in de financiële bijlage.
5	Leidraad		1.2 Procedure / p. 6	Is de genoemde minimale grondwaarde een harde ondergrens voor de toekomstige kooprealisatieovereenkomst of betreft dit uitsluitend een indicatieve marktschatting ten behoeve van de partnerselectie?		Het betreft een indicatieve marktschatting. De genoemde minimale grondwaarde betreft een indicatieve marktschatting ten behoeve van de partnerselectieprocedure. Deze waarde is gebaseerd op de op dit moment bekende uitgangspunten en dient niet te worden beschouwd als een harde ondergrens voor de toekomstige kooprealisatieovereenkomst. Bij daadwerkelijke verkoop van de gronden wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie, conform de geldende richtlijnen, waarbij de waarde residueel wordt bepaald aan de hand van het definitief ontwerp. De kavel wordt tegen marktwaarde, onder marktconforme condities en bij gebleken (financiële) haalbaarheid van het plan verkocht aan partner. Zie ook antwoord 2.
6	Financiële Principes		Punt 2	Indien de verplaatsing van de Q-Park-opgang uiteindelijk niet haalbaar blijkt, welke consequenties heeft dit voor de samenwerking, planvorming en eventuele exclusiviteit van de geselecteerde partner? Maw zijn er andere creatieve oplossingen dan voor te stellen, of is de verplaatsing voorwaardelijk voor doorgang van de samenwerking?		De verplaatsing van de opgang van de Q-Park parkeergarage maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsopgave en is een belangrijk aandachtspunt binnen de planvorming. Wij zoeken een partner die creatief meedenkt in de ontwikkeling en fasering. Dit kan mede omvatten dat alternatieve (creatieve) oplossingen worden onderzocht indien verplaatsing niet mogelijk blijkt. Dit is een complexe opgave, waardoor op voorhand niet kan worden gegarandeerd dat verplaatsing daadwerkelijk realiseerbaar is. Indien uiteindelijk geen haalbare oplossing kan worden gevonden die past binnen de gestelde ruimtelijke, technische en financiële kaders, kan dit gevolgen hebben voor de haalbaarheid van het plan en daarmee voor het vervolg van de samenwerking. Dit zal in dat geval in gezamenlijkheid worden beoordeeld in de uitwerkingsfase.
7	Leidraad		2.4 Complexiteit van de opgave	Kan de gemeente inzicht geven in de actuele status van de subsidies en voorwaarden?		De informatie in 3a en 3b in de bijlage financiële principes partnerselectie is actueel. De beschikking Woningbouwimpuls wordt ter kennisname bij deze NVI gevoegd.
8	Financiële Principes		Punt 3a	Kan de gemeente de relevante programmatische voorwaarden uit de Woningbouwimpuls-beschikking delen die van invloed zijn op de ontwikkeling?		De beschikking Woningbouwimpuls wordt gevoegd bij deze NVI, zie ook vraag 7. Uit de Woningbouwimpuls blijkt dat de Kop (deelplan B en C) onderdeel uitmaakt van de Woningbouwimpuls-aanvraag voor in totaal 703 woningen in het gehele Boulevardkwartier. Binnen deze aanvraag geldt als uitgangspunt dat minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Voor zowel de programmering als de looptijd moet een wijziging geaccordeerd worden door het Rijk.
9	Leidraad		5.3 Referenties	Mag één referentieproject meerdere keren worden ingediend indien dit aantoonbaar voldoet aan meerdere referentiecriteriën?		Ja, dit is juist
10	Leidraad			Kan de gemeente aangeven welke kosten en risico's gedurende de uitwerkingsfase exclusief voor rekening van de ontwikkelaar komen en welke kosten door de gemeente worden gedragen indien uiteindelijk geen kooprealisatieovereenkomst tot stand komt? met andere woorden, is er pas zekerheid bij een DO (als grondwaarde wordt vastgesteld) of wordt er op een eerder moment commitment gegeven aan de ontwikkeling?		CVoorstel antwoord: Commitment tot realisatie en grondverkoop kan pas worden gegeven op het moment dat een definitief ontwerp is vastgesteld en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Partijen dragen ieder hun eigen kosten. Wij zien de volgende stappen voor ons: Stap 1: Haalbaarheidsstudie → principebesluit Stap 2: DO uitwerken en goedkeuren Stap 3: Onderhandelen over (ondergeschikte punten) inhoud koop-/realisatieovereenkomst Stap 4: Partner doet aanbieding Stap 5: Gemeente beslist : ✓ akkoord → koop-/realisatieovereenkomst, ✗ geen akkoord → gemeente vrij om met derde te contracteren. Wel betaalt de gemeente na de totstandkoming van de haalbaarheidsstudie een eenmalige vergoeding à € 50.000,- exclusief btw aan partner als er geen koop- realisatieovereenkomst tot stand komt. Tot dat moment is sprake van een gezamenlijke uitwerkingsfase zonder onvoorwaardelijke verplichting tot het sluiten van een koop-/realisatieovereenkomst. Uitgangspunt is dat partijen gedurende de uitwerkingsfase ieder hun eigen kosten dragen. De gemeente ziet de volgende stappen voor zich (zie hierboven) Indien na afronding van de haalbaarheidsstudie geen koop-/realisatieovereenkomst tot stand komt, ontvangt de geselecteerde partner een eenmalige vergoeding van € 50.000,- exclusief btw.

11	brief aan de raad		gebiedsvisie	In de planning wordt gesproken over grondafname voorafgaand aan de planologische procedure. Uit de overige aanbestedingsstukken maken wij echter op dat grondafname pas plaatsvindt nadat planologische zekerheid is verkregen en het DO is vastgesteld. Kunt u verduidelijken welke volgorde van processen wordt aangehouden? Met andere woorden: vindt grondafname plaats voorafgaand aan de planologische procedure, of pas na het verkrijgen van planologische zekerheid en vaststelling van het DO?		De leidraad beschrijft op hoofdlijnen het proces, waarbij de uitwerkinsfase wordt benut om te komen tot een haalbaar stedenbouwkundig plan en een definitief ontwerp. Pas nadat deze fase succesvol is afgerond en de financiële haalbaarheid is aangetoond, wordt, na gebleken overeenstemming, overgegaan tot het sluiten van een koop-/realisatieovereenkomst. De levering vindt plaats na de planologische procedure en onherroepelijke omgevingsvergunning.
12	Bijlage B5	1	1	Voor referentie 1 waarmee de minimale eis aangetoond dient te worden moet middels bijlage 5. Kunt u bevestigen dat bijlage 5 uit maximaal 2 pagina's mag bestaan en aanvullend 1 aparte A4 met beeldmateriaal aangeleverd mag worden?		Ja, dit is correct. Voor referentie 1 dient gebruik te worden gemaakt van het referentieformulier (Bijlage B5), zoals opgenomen bij de leidraad. Het referentieformulier zelf mag bestaan uit maximaal twee pagina's A4. Daarnaast mag één afzonderlijk document met beeldmateriaal van maximaal één A4 worden aangeleverd. Dit volgt uit paragraaf 5.2 van de leidraad en de instructies bij Bijlage B5.
13	Leidraad	18	5.3.1	Voor referentie 2, 3, 4, en 5; is het toegestaan om afbeeldingen en tekst te combineren op een pagina, wel in acht gehouden dat 2 A4 pagina's het maximale is?		Nee, dit is niet toegestaan. Conform paragraaf 5.3 van de leidraad dient per referentie maximaal één (1) A4 met tekst en één (1) A4 met beeldmateriaal te worden aangeleverd. Hieruit volgt dat tekst en beeldmateriaal in afzonderlijke documenten moeten worden opgenomen en niet gecombineerd mogen worden op één pagina. Deze scheiding wordt gehanteerd om de vergelijkbaarheid van de inschrijvingen te waarborgen en te voorkomen dat door middel van opmaak of combinatie van tekst en beeld de gestelde pagina-beperkingen worden omzeild. Tevens bevordert dit een eenduidige en transparante beoordeling.
14	Leidraad	18	5.3.2	Het maximum aantal woorden van de motivatiebrief is 1200 woorden, wat als circa 3 A4 pagina's wordt gezien. Kunt u aangeven of we aanvullend pagina's mogen toevoegen voor beeldmateriaal, en dat we deze mogen combineren met de pagina's voor de tekst?		Voor de motivatiebrief geldt geen afzonderlijke mogelijkheid om naast de tekstpagina's extra pagina's voor beeldmateriaal toe te voegen. De motivatiebrief dient te worden ingediend als één document met een vrije opmaak, met een maximum van 1.200 woorden (circa drie A4). Binnen dit maximum staat het inschrijvers vrij om tekst en eventueel ondersteunend beeldmateriaal te combineren, mits het totaal binnen de gestelde omvang blijft. Indien het voorgeschreven maximum wordt overschreden, wordt het meerdere niet beoordeeld door de beoordelingscommissie.
15	Bijlage B5	1	1	Geldt bijlage B5 alleen voor de minimale eis referentie of voor alle referenties?		Alleen voor de minimale eis. Zie ook antwoord 12
16	Leidraad	18	5.3.1	Mag een voor- en/of achterblad bij de toelichting van referenties 2, 3, 4 en 5 en motivatiebrief toegevoegd worden naast de maximaal aantal pagina's?		Ja, dit is toegestaan. Conform paragraaf 5.4 van de leidraad mogen stukken worden voorzien van een voor- en/of achterblad (bronvermelding), waarbij deze bladen niet meetellen in het voorgeschreven maximum aantal pagina's. Dit geldt ook voor de toelichting bij referenties 2, 3, 4 en 5 en voor de motivatiebrief.
17	Leidraad	6	1.2	In de voorselectieleidraad wordt gesproken over minimaal 300 woningen met aanvullend commercieel programma. Dit voor maximaal 10% in het betaalbare segment. Wat is het maximale woningen en commercieel programma dat de gemeente voor ogen heeft. Wat is hierin de bandbreedte?		Er is geen bovengrens in het aantal woningen. De bovengrens wordt bepaald door een combinatie van de ruimte die wordt gevonden in de ruimtelijke uitwerking, de benodigde collectieve ruimten/voorzieningen en parkeeroplossing, de benodigde woonkwaliteit en -oppervlakte van de woningen binnen de segmenten en de te ontwikkelen commerciële plinten.
18	Leidraad	6	1.2	Op basis van vergelijkbare complexe binnenstedelijke ontwikkelingen is onze ervaring dat de residuele opbrengst van 9.0 mln. ambitieus is en mede door het gebouwde parkeren onder druk staat. De uiteindelijke grondprijs wordt residueel bepaald op basis van het samen met de gemeente uitontwikkelde plan. Wordt er een drempelbedrag opgenomen in de SOK? En zo ja; wat zijn de consequenties als dit drempelbedrag niet wordt gehaald.		zie vraag 5 en vraag 11. Bij vraag 11 is een beoogd stappenplan toegevoegd. Wij verwachten in stap 4 een aanbieding van de partner, die de gemeente al dan niet accepteert. Wij nemen geen minimum bedrag op in de SOK. In de samenwerkingsovereenkomst wordt geen vast drempelbedrag voor de grondwaarde opgenomen. De uiteindelijke grondwaarde wordt vastgesteld op basis van een marktconforme, residuele grondwaardebepaling op grond van het gezamenlijk uitgewerkte plan en het definitief ontwerp. (zie hiervoor ook vraag 5, 6, 7 en 11) De in de leidraad genoemde minimale grondwaarde betreft een indicatieve inschatting op basis van de thans bekende uitgangspunten en geldt niet als harde ondergrens in de verdere contractvorming. Uitgangspunt is dat partijen in de uitwerkinsfase gezamenlijk toewerken naar een financieel haalbaar plan. Indien uit deze gezamenlijke uitwerking blijkt dat geen haalbaar plan tot stand kan worden gebracht, kan dit ertoe leiden dat geen koop-/realisatieovereenkomst wordt gesloten. In dat geval eindigt de samenwerking en is de gemeente gerechtigd om de ontwikkeling - al dan niet in aangepaste vorm - met een derde partij voort te zetten.
19	Leidraad	17/18	5.3.1	Aangeven is voor referentie 2 t/m 5 dat deze dienen te zijn uitgevoerd door de Geïnteresseerde. Kunnen wij ervan uitgaan dat deze projecten ook door de Geïnteresseerde (danwel in samenwerkingsverband) dienen te zijn ontwikkeld?		Ja, daarvan kan worden uitgegaan. Onder "uitgevoerd door de Geïnteresseerde" wordt verstaan dat de betreffende referentieprojecten door de Geïnteresseerde zelf zijn ontwikkeld en gerealiseerd, dan wel, voor zover van toepassing, door de Geïnteresseerde in een samenwerkingsverband waarvan hij deel uitmaakte. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de Geïnteresseerde een aantoonbare en relevante rol heeft vervuld binnen de ontwikkeling van het project.

20	Leidraad	18	5.3	Interpreteren wij het juist dat, om maximaal te scoren, referentie 2 dient te voldoen aan punt 2 van paragraaf 5.3 (onder 'Gevraagde referenties') en referentie 3 aan punt 3 etc.? Er is dus geen hogere score te behalen naarmate de aangeleverde referenties aan meer van de omschreven (andere) referentiecriteriën voldoen?		Ja, uw interpretatie is juist. Per referentie wordt beoordeeld in hoeverre wordt voldaan aan het specifieke referentiecriterium zoals opgenomen in paragraaf 5.3 van de leidraad, waarbij referentie 2 ziet op criterium 2, referentie 3 op criterium 3, enzovoort. De maximale score per referentie wordt bepaald door de mate waarin wordt voldaan aan het betreffende, bij die referentie behorende criterium. Het aantonen dat een referentie daarnaast ook aan andere referentiecriteriën voldoet, leidt niet tot een hogere score voor die specifieke referentie. Het is toegestaan om één referentie te gebruiken voor meerdere criteria.
	Leidraad	18	5.4	Onder paragraaf 5.4 van de leidraad wordt aangegeven dat voor referenties het bijlageformulier ingevuld dient te worden. Kunnen wij ervan uitgaan dat dit enkel geldt voor referentie 1, gezien onder paragraaf 5.3 en paragraaf 6.1.4 aangegeven is dat voor referentie 2 t/m 5 1 A4 tekst en 1 A4 beeldmateriaal toegestaan zijn?		Ja, dat is correct. Op grond van paragraaf 5.2 (Eisen) dient uitsluitend voor referentie 1 gebruik te worden gemaakt van het referentieformulier (Bijlage B5). Deze referentie geldt als minimale eis en moet daarom via het voorgeschreven format worden aangetoond. Voor referenties 2 tot en met 5 geldt dat deze worden beoordeeld op basis van de criteria zoals opgenomen in paragraaf 5.3 (Beoordelingscriteria). Deze referenties dienen conform die paragraaf te worden aangeleverd, zijnde maximaal één (1) A4 tekst en één (1) A4 beeldmateriaal per referentie. Daarmee geldt het gebruik van het referentieformulier niet voor referenties 2 tot en met 5.
	Leidraad	24	7.3 punt 5	Kan er (net als om te voldoen aan de eisen) ook om te voldoen aan de 'beoordelingscriteria', dus voor de referenties 2 t/m 5, een beroep gedaan worden op derden?		Conform paragraaf 7.3 van de leidraad is het mogelijk om een beroep te doen op derden voor het voldoen aan de gestelde eisen. De gemeente verduidelijkt dat een beroep op derden ook mogelijk is bij de invulling van de beoordelingscriteria, waaronder de referenties 2 tot en met 5, mits wordt aangetoond dat deze derden daadwerkelijk bij de uitvoering van de opdracht worden betrokken. Daarbij geldt dat de Geïnteresseerde een aantoonbare en relevante rol dient te hebben vervuld in het referentieproject of - indien het een derde betreft - dat de inzet van deze derde voldoende is geborgd voor de uitvoering van de ontwikkeling.
	Kaart uitgeefbaar gebied met vaste rooilijn			Uitgeefbaar gebied en vaste rooilijn is opgenomen in de kaart 'Uitgeefbaar gebied', wij zien in deze fase ruimte voor stedenbouwkundige oplossingen die bij kunnen dragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit. Is er in de contractfase (SOK) ruimte deze oplossingen verder te verkennen?		Ja, hiervoor is ruimte. De kaart 'Uitgeefbaar gebied' en de daarin opgenomen rooilijnen dienen in deze fase als kaderstellend uitgangspunt voor de ontwikkeling. In de uitwerkingsfase, zoals vast te leggen in de samenwerkingsovereenkomst (SOK), is er ruimte om in gezamenlijkheid stedenbouwkundige oplossingen verder te verkennen en uit te werken, mits deze passen binnen de doelstellingen, ambities en randvoorwaarden van de ontwikkeling. Eventuele optimalisaties die bijdragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit worden daarbij in samenhang met de overige aspecten van de opgave (waaronder programmatische, technische en financiële haalbaarheid) beoordeeld.
	Leidraad	Aanmeldfase	Partnerselectie Kop van de Boulevard Enschede Deelplan B en Deelplan C	Zijn er bepaalde randvoorwaarden die van toepassing zijn op de te bedenken oplossing voor de hellingbaan naar de parkeergarage?		De verplaatsing van de hellingbaan is een belangrijke randvoorwaarde voor de gebiedsontwikkeling (zie ook antwoord op vraag 7). Op dit moment zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt met de eigenaar, huurder en betrokken VvE's van de parkeergarage. De uitwerking van een oplossing vindt plaats in de haalbaarheidsfase, met als doel de ruimtelijke impact te beperken en het voetgangersgebied te vergroten. De oplossing dient te voldoen aan de geldende verkeerskundige en technische eisen, de functionele eisen van de parkeergarage (inclusief bereikbaarheid en exploitatie door Q-Park) en moet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen het plangebied en passen bij de stedenbouwkundige ambities.
	Leidraad			Heeft de gemeente criteria voor de aan te dragen referentie ten aanzien van wat een "slimme gebouwde parkeeroplossing" is.		Het woord 'gebouwde' is per abuis blijven staan in H 5.3. Dettabel in H6 spreekt over slimme parkeeroplossingen. Dat is juist.