

1^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1^e Nota van Inlichtingen behorend bij de tender 'De Hofgaarden Nobelhorst' in Almere, met ons referentienummer 19937273.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de tenderdocumenten en daarmee van de overeen te komen overeenkomst. Bovendien staan bij verzending van deze Nota van Inlichtingen in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de offerteaanvraag de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente Almere zal de gestelde vragen die na het uitkomen van deze 1^e Nota binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een 2^e Nota van Inlichtingen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 7 oktober 2026 gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Bijlage XIII	In de stukken staat dat het inrichtingsplan is vastgesteld. Op basis daarvan is het kabels- en leidingenplan uitgewerkt. Wij gaan ervan uit dat de positie van het leidingen tracé in de openbare ruimte vastligt maar dat er nog wel ruimte is voor een andere positionering van de individuele woningaansluitingen en woningentrees dan aangegeven in bijlage XIII. Klopt deze aanname?	De tracés voor kabels en leidingen en van de rioleringen zijn vastgelegd, dat geldt niet voor de individuele huisaansluitingen, die kunnen in samenhang met de woningentrees worden ingepast.
2	Overeenkomst(en)	Is/wordt het plan door de gemeente aangemeld via de regeling 'Eerder aanvragen'.	De capaciteitsbehoefte voor Nobelhorst is al eerder vanuit het project aangemeld. Zie hiervoor bijgevoegde brieven van Liander voor bouwveld 29 en bouwveld 28 (zie bijlage 1 en 2 van deze NvI).
3	Planontwikkeling	Zijn in het inrichtingsplan van de gemeente voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor de grondgebonden woningen in De Hofgaarden c.q. voldoet de parkeerbalans?	In het Inrichtingsplan is rekening gehouden met al het parkeren in het openbaar gebied. Dit geldt zowel voor de grondgebonden woningen als voor de gestapelde woningen en de onderwijskavel. Op basis van het maximaal aantal woningen en conform de verdeling in typologieën zijn de parkeerplaatsen ingetekend. De parkeerbalans moet altijd sluitend zijn. De programmatische invulling, waaronder de verdeling tussen Betaalbare Koopwoningen, Betaalbare Huurwoningen en Koopwoningen, beïnvloedt direct de

			parkeervraag. Ook de omvang en uitwerking van de woningen spelen daarbij een rol. Deze samenhang vormt een wezenlijk onderdeel van de ontwerp-opgave. Bij de Inschrijving moet een sluitende parkeerbalans worden bijgevoegd in de vorm van de Parkeertabel (bijlage XVI).
4	Planning/Overeenkomst(en)	De realisatie van de appartementen door GroeneStede zijn i.v.m. de geluidafschermende werking randvoorwaardelijk voor de realisatie van de grondgebonden woningen in de Hofgaarden. Garandeert de gemeente dat deze appartementen gereed zijn uiterlijk bij oplevering van de grondgebonden woningen?	Nee, de gemeente garandeert dat niet. GoedeStede is voornemens om eind 2026 de vergunningen aan te vragen en te starten met de bouw begin 2028.
5	Overeenkomst(en)	In artikel 16 van de Koopovereenkomst wordt het risico van de draagkracht van de bodem bij de ontwikkelaar gelegd. Heeft de gemeente onderzoek hiernaar gedaan? Het is normaal dat de opstalontwikkelaar sonderingen uitvoert om het funderingsprincipe te bepalen, echter moet de bodem op enige diepte wel voldoende draagkracht te hebben voor woningbouw. We gaan ervan uit dat eventuele grondverbetering voor rekening en risico gemeente is. Kunnen we hier van uit gaan?	Nee, de gemeente heeft geen recente sonderingen van de locatie. Nee, de gemeente zal niet voor haar rekening en risico zorgdragen voor grondverbetering.
6	Planontwikkeling	Is bekend of we voor de woningrealisatie een natura 2000 vergunning nodig is in verband met stikstofdepositie? En is deze bij de gemeente in bezit voor het bouw- en woonrijp maken?	Nee, de gemeente heeft geen Natura 2000 vergunning in haar bezit. Voor de beoogde ontwikkeling die het TAM-Omgevingsplan mogelijk maakt zijn stikstofonderzoeken verricht. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd. Zowel voor de combinatie van de aanlegfase en gebruiksfase in het vastgestelde maatgevende jaar als een berekening voor de uiteindelijke beoogde gebruikssituatie na realisatie van het volledige plan. Het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van kabels en leidingen, het bouwen van de woningen en de aanleg van het openbaar gebied (bestrating, groen, etc.) is inbegrepen bij de berekening voor de aanlegfase. Beide berekeningen tonen aan dat er geen stikstofdepositie wordt verwacht. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van effecten op Natura 2000 gebieden.
7	Planontwikkeling	Is er geluidonderzoek verricht in verband met de school en de nabijgelegen woningen c.q. wordt hier voldaan aan de wettelijke normen en/of gemeentelijke richtlijnen?	Nee, er is geen geluidonderzoek verricht. In het TAM-Omgevingsplan is hier wel aandacht aan besteed. Het plangebied is gekenmerkt als 'gemengd gebied'. De school, kinderopvang en de BSO zijn gecategoriseerd als milieucategorie 2. Dit houdt in dat de gecorrigeerde afstand tussen deze maatschappelijke voorzieningen en de woning 10 meter moeten bedragen. Dat betekent dat in de

			uitvoering minimaal 10 meter afstand moet worden gehouden tussen de twee functies. De gemeente houdt voor de uitvoering rekening met voldoende afstand, namelijk 20 meter minimaal.
8	Overeenkomst(en)	Kan aangegeven worden waar er ruimte is voor de bouwplaats (en) van de aannemer tijdens de uitvoering.	De gemeente werkt nu aan een uitvoeringsplan en zal dit voorafgaand aan de Inschrijvingsfase delen met de geselecteerde gegadigden. Onderdelen in dit uitvoeringsplan zijn de bereikbaarheid en de locaties van het werkterrein.
9	Selectieleidraad	Kan aangegeven worden voor welke woningen binnen de Hofgaarden de Buurtkamer een functie dient te gaan vervullen. Is dit voor alle 279 woningen, of ook voor de appartementen van de GoedeStede? Of is het bereik nog breder?	Het gaat om alle woningen in de velden 28 en 29, dus ook ten behoeve van de bewoners van de appartementen van GoedeStede. Om sociale cohesie te bereiken is het relevant dat er geen tweedeling ontstaat tussen het grondgebonden deel van deze velden en het gestapelde deel.
10	Infra Bijlage IX	Op pagina 54 van bijlage IX lijkt het alsof de woningen die met de achtertuin gelegen zijn in het Haringhof een kademuur dienen te krijgen. Moet dit niet een natuurlijk talud zijn?	De tekening uit het Beeldregieplan is onjuist, kademuren zijn hier niet aan de orde. Het uitgangspunt is taluds, zoals ook aangegeven in het inrichtingsplan. In bijlage X_Aanvullingen op BKP en IP is deze fout hersteld.
11	Infra	We gaan er van uit dat de gemeente de gehele openbare ruimte aanlegt buiten de uitgeefbare kavels. Is dit correct?	Dit is correct. Aanleg en beheer van de openbare ruimte ligt bij de gemeente. Deze uitvraag gaat alleen over het uitgeefbare deel van het gebied. Voor de aangewezen parkeerkoffers geldt dat het vastgoedprogramma bepalend is voor de uiteindelijke ligging van deze parkeerkoffers binnen de schuifruimte. Maar ook daarbij geldt dat de gemeente de aanleg en het beheer voor zich neemt.
12	Planontwikkeling	Is de ontwikkelaar volledig vrij om beukmaten te wijzigen? En als we de aantallen woningen per blok wijzigen en zorg dienen te dragen voor een sluitende grondbalans dan gaan we ervan uit dat de aantallen parkeerplaatsen in de parkeerkoffers nog kunnen wijzigen. Is deze aanname correct?	Die aanname is correct, waarbij de Gemeente er van uitgaat dat de oppervlaktes van de parkeerkoffers niet zullen wijzigen. Zie ook de leidraad par 2.5 (pag. 16)
13	Planontwikkeling	Er wordt uitgegaan van 279 grondgebonden woningen; zijn bebo's (beneden bovenwoningen) toegestaan?	Hoewel de gemeente BeBo's niet aanmerkt als grondgebonden woningen, is voor deze specifieke opgave beperkte toepassing van BeBo's wel mogelijk gezien het stedenbouwkundig concept, de relatief hoge bebouwingdichtheid en de gevraagde bouwhoogte aan de buitenranden van het plan (zijde van het Hofflaan en zijde Curielaan). Beperkt wordt in deze opgave gedefinieerd als max 10% van het totale woningaantal. Hierbij geldt dat (in inschrijvingsfase) aangetoond zal moeten worden dat inzet van BeBo's in het plan aantoonbare ruimtelijke meerwaarde heeft en past binnen hetgeen bepaald is in het BKP.

14	Planontwikkeling	Het SO van de appartementen van de GoedeStede is gedeeld, is het ook mogelijk het VO of DO van de appartementen te delen?	Ja, het DO zal worden gedeeld bij de start van de Inschrijvingsfase en beschikbaar gesteld aan de drie geselecteerde gegadigden. Het DO is naar verwachting in december 2026 gereed.
15	Selectieleidraad	De datum van afname van de grond van fase 1 is op 1 april 2028. Naar verwachting is er volgens de planning op zijn vroegst pas in januari 2028 een goedgekeurd DO. Dit betekent dat start verkoop van de woningen naar verwachting pas in april/maart zal kunnen plaatsvinden waarbij grondtransporten van particulier kopers bij voldoende voorverkoop volgens Woningborg bij een goed doorlopende voorverkoop rond de zomer 2028 kan plaatsvinden. Vervolgens is afname van fase 2 alweer in oktober 2028. Het is niet reëel te verwachten dat we in oktober 2028 al in verkoop zijn met fase 2 en al helemaal niet dat er voldoende voorverkocht is. Dit betekent dat we in de planning continue achter de feiten aanlopen wat betekent dat er een forse voorfinanciering moet plaatsvinden. Is het voor de gemeente voorstelbaar om de afname van fase 1 6 maanden op te schorten zodat er voldoende tijd is voor verkoop van de woningen alvorens de grond afgenomen dient te worden. En de vervolg vraag hierop is of vervolgens iedere grondafname van een vervolgfase 12 maanden (of toch minimaal 9 maanden) later kan plaatsvinden i.p.v. 6 maanden.	Nee, de gemeente gaat niet akkoord met het voorstel. Wel begrijpt de gemeente de vraag en stelt zij zich op het standpunt dat de gegeven termijnen voor goedkeuring VO en DO uiterste termijnen zijn. Een inschrijvende partij kan er ook voor kiezen e.e.a. sneller te doen en verwacht dat de inschrijver de nodige ontwerpwerkzaamheden ook parallel aan elkaar voert. Des ondanks is de gemeente bereid om het notarieel transport van de verschillende fases met circa 3 maanden naar achteren te schuiven. Hierdoor moet het notarieel transport van de eerste fase uiterlijk 30 juni 2028 plaatsvinden, de tweede fase uiterlijk 29 december 2028, de derde fase uiterlijk 2 juli 2029 en de vierde fase uiterlijk 28 december 2029. De bijgevoegde concept optie- en koopovereenkomst zijn hierop aangepast (zie bijlage 3 en 4 van deze Nvl).
16	Overeenkomst(en)	In de Koopovereenkomst is voor de Betaalbare Huurwoningen een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar opgenomen. Uit vergelijking met onder meer Lelystad, Nijmegen, Tilburg en Harderwijk blijkt dat voor middenhuur veelal een termijn van 15 jaar wordt gehanteerd. Voor De Hofgaarden wordt daarmee een substantieel langere instandhouding gevraagd. Deze langere reguleringsperiode heeft direct invloed op de beleggingswaarde van de woningen, onder meer doordat de flexibiliteit ten aanzien van exploitatie, verkoop en uitpolding gedurende een langere periode wordt beperkt. Dit kan leiden tot een lagere bieding van beleggers en daarmee rechtstreeks effect hebben op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Daarnaast	Nee, de gemeente is niet bereid om de termijn van 25 jaar aan te passen. De instandhoudingstermijn van 25 jaar vloeit voort uit de gemeentelijke verordening die is vastgesteld door de gemeenteraad en wordt privaatrechtelijk geborgd via de koopovereenkomst. Daarnaast geldt voor alle koopwoningen (dus niet alleen de betaalbare koopwoningen) conform het besluit van de gemeenteraad een zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod voor vijf jaar conform de allonge op de AV 2019. De instandhoudingstermijn (25 jaar) is gekoppeld aan de woning zelf, de zelfbewoningsverplichting/vervreemdingsverbod (5 jaar) daarentegen geldt voor de Koper/eindgebruiker.

		bestaat het risico dat institutionele beleggers een instandhoudingstermijn van 25 jaar als een te zware voorwaarde beschouwen en om die reden afzien van deelname of aankoop. Daarbij valt op dat voor de Betaalbare Koopwoningen een zelfbewonings- en vervreemdingsverbod van slechts 5 jaar geldt, terwijl voor de Betaalbare Huurwoningen een periode van 25 jaar wordt voorgeschreven. Dit verschil is aanzienlijk en roept de vraag op of deze verhouding noodzakelijk en proportioneel is. Kan de Gemeente toelichten waarom voor de Betaalbare Huurwoningen een instandhoudingstermijn van 25 jaar noodzakelijk wordt geacht en waarom hierin een zo groot verschil wordt gemaakt ten opzichte van de Betaalbare Koopwoningen? Is de Gemeente bereid de termijn voor Betaalbare Huurwoningen te verkorten naar 15 jaar, zodat deze beter aansluit bij hetgeen in diverse andere gemeenten voor middenhuur wordt gehanteerd en de woningen beter aansluiten bij de investeringscriteria van institutionele beleggers?	
17	Selectieleidraad	De hoogte van het Optiebod is medebepalend voor de score op het gunningscriterium prijs, waarbij een hoger bod beter wordt beoordeeld. Tegelijkertijd dient de volledige Optievergoeding kort na definitieve gunning te worden voldaan, terwijl de grondafname en woningrealisatie gefaseerd plaatsvinden. Hierdoor kan een aanzienlijk liquiditeitsbeslag ontstaan, dat bovendien toeneemt naarmate hoger wordt geboden. Is de gemeente bereid de betalingssystematiek zodanig aan te passen dat de minimale Optievergoeding van € 1.500.000 conform de huidige systematiek wordt voldaan en het meerdere boven € 1.500.000 gefaseerd wordt betaald, bijvoorbeeld naar rato van grondafname, verkoop en/of realisatie van de woningen? Hiermee blijft de hoogte van het Optiebod volledig onderdeel van de concurrentie en gunning, terwijl het liquiditeitsbeslag beter in verhouding wordt gebracht tot de voortgang van de ontwikkeling. Indien de gemeente hiertoe bereid is, verzoeken wij dit te verwerken	Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid.

		in de Optieovereenkomst en de betalingsmomenten en wijze van fasering nader te specificeren.	
18	Overeenkomst(en)	In de conceptovereenkomst zijn vaste data opgenomen voor de afname van de gronden. Hoewel de huidige woningmarkt voldoende afzetperspectief biedt, kunnen zich externe, niet aan de ontwikkelaar toerekenbare omstandigheden voordoen waardoor de woningverkoop substantieel stagneert. Is de gemeente bereid de overeenkomst aan te vullen met een bepaling die de ontwikkelaar in dergelijke uitzonderlijke marktomstandigheden de mogelijkheid biedt de grondafname zonder boete tijdelijk op te schorten en, indien de omstandigheden structureel en zwaarwegend zijn, geheel of gedeeltelijk van de afnameverplichting af te zien? Wij verzoeken de gemeente tevens aan te geven op basis van welke objectieve criteria wordt beoordeeld of van dergelijke uitzonderlijke marktomstandigheden sprake is.	Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid.
19	Woningprogramma / verdeling	In de stukken is sprake van maximaal 279 grondgebonden woningen, terwijl de maximale aantallen per uitgifteveld/outputveld gezamenlijk optellen tot een hoger aantal. Kunt u bevestigen dat de woningverdeling over de uitgiftevelden vrij mag worden geoptimaliseerd, mits het totaal van maximaal 279 woningen niet wordt overschreden en aan alle overige eisen wordt voldaan?	Ja, dit is correct.
20	Woningtypen	Is de in de stukken weergegeven verdeling naar typen grondgebonden woningen, waaronder reguliere grondgebonden woningen en hofwoningen, bindend, of mag de inschrijver deze verhouding binnen de gestelde stedenbouwkundige, programmatische en beeldkwaliteitskaders zelf optimaliseren?	Optimalisatie binnen de gestelde kaders is mogelijk.
21	Betaalbaar programma	Kunt u bevestigen dat bij realisatie van het volledige programma van 279 woningen in totaal 149 woningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd, waarvan minimaal 50 Betaalbare Koopwoningen en minimaal 50 Betaalbare Huurwoningen, en dat de resterende 49 betaalbare woningen vrij tussen deze twee categorieën mogen worden verdeeld?	Ja, dit is correct.

22	Programma bij minder woningen	Indien uit de verdere planuitwerking blijkt dat minder dan 279 woningen optimaal of noodzakelijk is, blijft dan het absolute aantal van 149 betaalbare woningen verplicht, of mag het aantal betaalbare woningen evenredig worden aangepast? Kunt u tevens aangeven wat dit betekent voor het aantal vrije-sectorwoningen?	Indien een inschrijver kiest voor een programma met minder dan 279 woningen, mag het aantal betaalbare woningen en vrijesectorwoningen evenredig worden aangepast. De programmatische verhouding van 47% vrije sector en 53% betaalbaar blijft daarbij van toepassing. Bij het maximale programma van 279 woningen komt dit neer op 130 vrijesectorwoningen en 149 betaalbare woningen. Bij een lager totaal aantal woningen wordt de vermindering zo evenredig mogelijk over beide categorieën verdeeld. Omdat bij 279 woningen sprake is van 149 betaalbare woningen en 130 vrijesectorwoningen, wordt bij één woning minder eerst één betaalbare woning in mindering gebracht. Bij twee woningen minder gaat het om één betaalbare woning en één vrijesectorwoning, bij drie woningen minder om twee betaalbare woningen en één vrijesectorwoning, enzovoort. De minimumeis van ten minste 50 betaalbare huurwoningen en ten minste 50 betaalbare koopwoningen blijft daarbij onverkort van toepassing.
23	GO Betaalbare Koop	In de Tenderleidraad is voor een Betaalbare Koopwoning van twee lagen met kap een minimale gebruiksoppervlakte van 70 m ² GO opgenomen, terwijl in de concept Koopovereenkomst een minimale gebruiksoppervlakte van 90 m ² GO is opgenomen. Welke minimale gebruiksoppervlakte is correct en leidend?	Bij twee lagen en een kap moet uitgegaan worden van minimaal 90 m ² GO .
24	Koopsom fase 1	In paragraaf 3.3 van de Tenderleidraad is voor fase 1 een koopsom van € 7.700.000 opgenomen, terwijl het bedrag in letters € 7.770.000 bedraagt en in artikel 2 van de concept Koopovereenkomst eveneens € 7.770.000 is opgenomen. Welk bedrag is correct en leidend?	Het juiste bedrag is € 7.770.000,- (zegge: zeven miljoen zevenhonderdzeventigduizend euro)
25	Koopsom bij lager programma	Indien het maximaal aantal van 279 woningen niet wordt benut, blijft de totale koopsom volledig verschuldigd, ook indien een lager woningaantal voortvloeit uit stedenbouwkundige, technische, akoestische of publiekrechtelijke randvoorwaarden?	Ja, dat is correct. De koopsom wijzigt niet als er minder dan 279 woningen worden gerealiseerd
26	Uitgiftegrenzen	Kunt u per uitgiftevlak de definitieve uitgeefbare oppervlakte en begrenzing aangeven en bevestigen welke gronden wel en niet onderdeel zijn van de grondtransactie? Worden voor de Inschrijvingsfase definitieve maatvast uitgiftetekeningen beschikbaar gesteld?	Voor de Inschrijvingsfase worden er uitgiftetekeningen beschikbaar gesteld en bij de tenderleidraad gevoegd

27	Rangorde documenten	Indien woningaantallen, maatvoering, verkaveling of overige uitgangspunten tussen de Tenderleidraad, bijlage XI, het Inrichtingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en de aanvullingen daarop van elkaar afwijken, welke rangorde geldt dan tussen deze documenten?	De Tenderleidraad en bijlagen vormen een geheel aan informatie. Indien volgens geïnteresseerde / gegadigde partijen sprake is van fouten of omissies in de documenten, dient de betreffende partij hiervan melding te maken in een van de in de planning opgenomen vragenrondes. In dit geval betekent dit dat in de inschrijvingsfase nog ruimte is om hierover vragen te stellen.
28	Netcongestie / bewijs	Welke bewijsstukken en correspondentie met Liander zijn minimaal vereist om een beroep te kunnen doen op de Regeling Netcongestie? Kunt u tevens bevestigen welke termijnen hiervoor fataal zijn?	Het gaat om schriftelijk bewijs, daaronder begrepen ook e-mailberichten, waaruit blijkt dat aansluiting onmogelijk is dan wel daarover geen duidelijkheid is gegeven. Voor de termijnen wordt verwezen naar de in de optie overeenkomst vermelde data in het artikel inzake de regeling netcongestie.
29	Eigen afname Betaalbare Huur	Indien de Gegadigde de Betaalbare Huurwoningen zelf zal afnemen en langdurig exploiteren, op welke wijze dient Gegadigde dit aan te tonen? Kan in dat geval worden volstaan met de verklaring conform bijlage V, waaruit blijkt dat de betreffende Belegger voldoet aan de eisen ten aanzien van woningbezit en langdurige exploitatie, en op welke wijze dient de Intentieovereenkomst conform bijlage IV dan te worden ingevuld en ondertekend?	Wij interpreteren deze vraag als volgt. Bedrijf X heeft verschillende BV's onder zijn naam "werken". Een van deze BV's vervult de rol van ontwikkelaar. Een van deze BV's vervult de rol van aannemer en een van deze BV's vervult de rol van woningbelegger. Als Bedrijf X de Betaalbare Huurwoningen de woningen zelf zal afnemen, dan zal hij hierbij onderscheid maken tussen de verschillende BV's. De BV die ontwikkelaar is zal dan inschrijven op deze tender en een intentieovereenkomst moeten sluiten met de BV Die woningbelegger is. Daarnaast zal de BV die woningbelegger is ook de verklaring over het bezit en exploitatie moeten ondertekenen.
30	Groepsmaatschappij / belegger	Indien de Betaalbare Huurwoningen worden afgenomen door een Belegger die onderdeel is van dezelfde ondernemingsgroep als de Gegadigde, is dit toegestaan mits deze Belegger zelfstandig voldoet aan alle in de Tender gestelde eisen? Zo ja, dient de Intentieovereenkomst conform bijlage IV dan tussen de Gegadigde en deze groepsmaatschappij te worden gesloten?	Ja dit is toegestaan mits de beleggings BV voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de tender. Als de beleggings BV hieraan voldoet dient tussen de ontwikkelende BV en de beleggende BV de intentieovereenkomst gesloten te worden. Zie ook antwoord vraag 30.
31	Sociale cohesie / buurtkamer	Welke onderdelen van de inrichting, het beheer en de vijfjarige programmering van de buurtkamer en het buurtschap komen volledig voor rekening van de inschrijver? Geldt hiervoor een minimaal financieel budget of kwaliteitsniveau en wat gebeurt er indien het buurtschap na vijf jaar nog niet zelfstandig functioneert?	Zoals opgenomen in paragraaf 2.4 is de Inschrijver gedurende vijf jaar na oplevering van de eerste woning verantwoordelijk voor de inrichting, programmering en het gebruik van de buurtkamer en voor het opbouwen en activeren van het buurtschap. Hiervoor is geen minimaal financieel budget voorgeschreven; wel moet de Inschrijver in de Inschrijving inzichtelijk maken welke financiële middelen hiervoor gedurende de eerste vijf jaar beschikbaar worden gesteld (paragraaf 5.4.1). Na vijf jaar is het uitgangspunt dat het buurtschap zelfstandig functioneert en programmering en beheer kan overnemen (paragraaf 2.4). Voor de situatie dat dit na vijf jaar nog niet volledig

			het geval is, is in de Tenderleidraad geen aanvullende verplichting voor de Inschrijver opgenomen. De exacte afbakening van de fysieke inrichting van de buurtkamer, waaronder bijvoorbeeld scheidingswanden en vaste voorzieningen, wordt nog nader afgestemd met GoedeStede.
32	Ruimtelijk en sociaal	1. §2.3.4 stelt dat de verkaveling niet volledig vastligt. Schuiven de posities op de themakaarten van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage IX: goothoogte p. 41, accenten p. 46, hofthema's p. 51, tuinmuren p. 55, schuren p. 57) mee bij een gewijzigde verkaveling, of zijn deze posities bindend?	De themakaarten laten de van toepassing zijnde principes zien; de positie schuift mee met de verkaveling (waarbij het beoogde principe niet verandert)
33	Ruimtelijk en sociaal	2. Bijlage IX, p. 57: is per aangeduide schuurlocatie het genoemde type schuur verplicht, of mogen de typen over de aangeduide locaties worden verdeeld?	Het BKP vraagt (pag. 56-57) om een "schuur" (dat wil zeggen onderscheidende woonvorm) op deze plek, in de uitwerking hiervan per locatie is nog enige vrijheid.
34	Ruimtelijk en sociaal	2. Bijlage IX, p. 43: wat wordt verstaan onder "buurt" waarin één kaptype het straatbeeld domineert; het hof of het bouwblok?	"Buurt" zoals gedefinieerd op pagina 13 van Bijlage IX
35	Ruimtelijk en sociaal	Bijlage X, Special Hofwoningen: is deze invulling op de aangeduide locatie verplicht, of is het een van de mogelijke invullingen?	Het BKP vraagt (pag 56-57) om een "schuur" (dat wil zeggen onderscheidende woonvorm) op deze plek, in de uitwerking hiervan per locatie is nog enige vrijheid.
36	Ruimtelijk en sociaal	3. Bijlage IX, p. 51: is de opsomming van instrumenten voor thematisering per hof limitatief, of mag het hofthema ook terugkomen in maaiveld, erfafscheiding of beplanting op de Bouwkavels?	De opsomming is niet limitatief
37	Ruimtelijk en sociaal	4. §2.4: start de vijfjarige programmering van de buurtkamer bij oplevering van de eerste woning of bij beschikbaarheid van de buurtkamer (verwacht begin 2029)?	De vijfjarige programmeringsperiode start bij oplevering van de eerste woning. Dit volgt uit paragraaf 2.4 van de Tenderleidraad. De beschikbaarheid van de buurtkamer is hiervoor niet bepalend. Totdat de buurtkamer beschikbaar is, kan de inzet op sociale cohesie en programmering op andere wijze worden vormgegeven.
38	Ruimtelijk en sociaal	4. §4.4.2, referentie-eis 1: geldt een gebiedsontwikkeling die volgens één samenhangend plan is ontwikkeld, maar in twee aangrenzende bouwvelden of fasen is gerealiseerd, als één gebiedsontwikkeling in de zin van deze eis, of als meerdere afzonderlijke projecten waarvan cumulatie niet is toegestaan?	Het is toegestaan dat een samenhangend plan in meerdere fasen of aangrenzende bouwvelden is gerealiseerd.

39	Programma en verkaveling	De tender is zeer ver uitgewerkt, het verkavelingsplan en de positie van de entrees van de woningen is vastgesteld volgens het K & L plan. Elders staat dat er mogelijkheid is het plan te optimaliseren, kan de gemeente aangeven welke optimalisatie mogelijkheden wel en niet zijn toegestaan? (Beukmaten aanpassen, diepte maten aanpassen, rooilijnen verplaatsen, entrees elders positioneren, inritten anders positioneren, meer parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren, etc.)	Optimalisatie als omschreven in de Tenderleidraad, o.a. in paragraaf 2.3.4 (pag. 14), en verder uitgewerkt in Bijlage XI
40	Referentie duurzaamheid	De gestelde referenties voor duurzaamheid geeft een scala aan mogelijkheden om op duurzaamheid te scoren, met binnen alle mogelijkheden hun eigen beoordelingsmethode, de onderlinge samenhang in de beoordeling hiervan binnen de tender zijn echter onduidelijk. Kan een rangorde worden aangebracht van de verschillende methode met scores welke wordt gebruikt voor het toekennen van de minimale en de maximale punten?	Nee, de genoemde methoden en prestaties zijn voorbeelden en kennen onderling geen rangorde. De referentie is bedoeld om aan te tonen dat de gegadigde ervaring heeft met woningbouw waarbij op het gebied van energie en/of circulair bouwen verder is gegaan dan de op dat moment geldende wettelijke eisen, waarbij bij voorkeur sprake is van een integrale aanpak voor circulariteit én energie. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de mate waarin sprake is van integrale innovatieve en/of doeltreffende duurzaamheidsmaatregelen en -concepten die resulteren in hoge kwantitatieve duurzaamheidsprestaties. Een hogere score wordt dus niet gekoppeld aan één specifieke indicator, maar kijkt naar het algehele duurzaamheidsniveau (totaalbeeld) van een referentieproject en de mate waarin die aansluit bij de ambities voor De Hofgaarden.
41	Financieel	Kan bevestigd worden dat de genoemde bedragen voor gebiedsbranding, parkeren en bijdrage aan de buurtkamer niet worden geïndexeerd?	De bedragen voor gebiedsbranding, afkoop van parkeren en eenmalige startbijdrage aan het Buurtschap worden niet geïndexeerd.
42	Referentie-eis 2	Duurzame woningbouw Mag het minimum aantal woningen worden aangepast van 25 naar 15?	Ja, dit is akkoord.
43	Referentie-eis 1	Vergelijkbare omvang en programma Mogen de 100 woningen wel in verschillende fases zijn verkocht en gerealiseerd binnen één gebiedsontwikkeling	Ja dat is toegestaan, mits ze binnen één gebiedsontwikkeling hebben plaatsgevonden (zie vraag 51).
44	antispeculatiebeding	Bijlage XX Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019: Is deze allonge voor alle woningen van toepassing of alleen voor de (minimaal) 149 woningen die in het segment betaalbaar vallen	Deze is van toepassing op alle koopwoningen, inclusief de betaalbare koopwoningen.

45	Financieel	Kan bevestigd worden dat over de gebiedsbranding en de buurtkamer BTW verschuldigd is?	De bijdrage aan gebiedsbranding is een dienst en derhalve is over dit bedrag btw verschuldigd. De startbijdrage aan het Buurtschap is dat niet en hierover is dus geen btw verschuldigd.
46	Financieel	Kan bevestigd worden dat voor de woningen die op eigen terrein parkeren door de gemeente de inrit wordt aangelegd en dat deze kosten vanuit de GREX van de gemeente worden betaald?	Voor alle woningen die op eigen terrein parkeren dient een inrit aangevraagd te worden. Voor de aanleg van deze inritten zal precario in rekening worden gebracht op basis van het jaar van aanleg.
47	Buurtkamer	In de leidraad wordt toegelicht dat in een van de gebouwen van GoedeStede 160m2 wordt vrijgehouden voor de buurtkamer. Dit is een andere opzet dan de buurtkamers op veel andere plekken in Nobelhorst waar ook meer groen en buitenruimte rond de buurtkamer zit. Is er ruimte in veld 28 en 29 om buitenruimte te maken rond een buurthuis als plek die met de buurtkamer samen kan werken, anders dan openbaar groen? Of kan de buurtkamer niet toch op een meer open plek komen waar buitenruimte bij zit?	Het plan voorziet in een buurtkamer in het gebouw van Goede Stede. In de openbare ruimte komen de voorzieningen voor spel, verblijven en ontmoeten. Er komt geen buurtkavel in de openbare ruimte zoals elders in Nobelhorst.
48	Leidraad	Voor referentie eisen geldt dat gegadigde het project voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd of laten realiseren. Wordt aan de eis "ontwikkeld" ook voldaan wanneer de gegadigde risicodragende betrokkenheid had, verantwoordelijkheid was voor planvorming én realisatie, een contractuele positie als ontwikkelaar of mede-ontwikkelaar had en minimaal 50% economisch belang in het project had?	Ja, als het economisch belang inderdaad gelijk aan of meer dan 50% is geweest
49	Leidraad	Voor referentie-eis 1 geldt een minimale projectomvang van 100 grondgebonden woningen. Vallen grondontsloten benedenbovenwoningen (waarbij de voordeur van zowel de beneden als de bovenwoning op de begane grond zit) ook onder grondgebonden woningen?	Nee, benedenbovenwoningen vallen niet onder de definitie van grondgebonden woningen, ook niet als deze grondontsloten zijn.
50	Leidraad	Voor referentie-eis 1 geldt een minimale projectomvang van 100 grondgebonden woningen. Vallen twee-onder-één-kapwoningen ook onder de definitie van grondgebonden woningen?	Ja, twee-onder-één-kapwoningen vallen wel onder de definitie van grondgebonden woningen.
51	Leidraad	In de referentie-eis wordt gevraagd naar een gebiedsontwikkeling die als één integrale gebiedsontwikkeling door gegadigde is gerealiseerd. Kunt u bevestigen dat een gebiedsontwikkeling die uit meerdere fasen, buurten of bouwvelden bestaat en onderdeel	Ja. Een gebiedsontwikkeling die bestaat uit meerdere fasen, buurten en/of bouwvelden kan als één gebiedsontwikkeling in de zin van referentie-eis 1 worden beschouwd, mits deze onderdelen aantoonbaar onderdeel uitmaken van één samenhangende integrale gebiedsontwikkeling en niet zijn aan te

		uitmaakt van één samenhangende door de gemeente geïnitieerde gebiedsontwikkeling, door u wordt beschouwd als één gebiedsontwikkeling in de zin van de referentie-eis?	merken als afzonderlijke projecten die enkel worden samengevoegd om aan het vereiste minimumaantal woningen te voldoen. De gegadigde dient in de referentie voldoende aannemelijk te maken dat sprake is van één gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld door de samenhang in stedenbouwkundige visie en planvorming, het aaneengesloten ontwikkelgebied en de overkoepelende ontwikkeling inzichtelijk te maken. Tevens dient de referentie als geheel te voldoen aan de overige voorwaarden van referentie-eis 1, waaronder minimaal 100 grondgebonden woningen en de vereiste verantwoordelijkheid van de gegadigde voor ontwerp, realisatie en afzet.
--	--	--	---