

Algemene informatie

Aanbesteding: Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)
Aanbestedende Dienst: Gemeente Aa en Hunze
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. 4
Onderwerp: Risico planologische procedure

Vraag:

- Indien na gunning nog een planologische procedure noodzakelijk blijkt, voor wiens rekening en risico komt het niet of niet tijdig verkrijgen van de benodigde planologische toestemming? Kan de koop- en realisatieovereenkomst kosteloos worden ontbonden indien de voor realisatie noodzakelijke planologische toestemming ondanks aantoonbare inspanningen niet wordt verkregen?

Antwoord:

De Koop- en realisatieovereenkomst voorziet in artikel 20 lid 2 in de mogelijkheid om de overeenkomst te beëindigen wanneer de noodzakelijke planologische toestemming ondanks aantoonbare inspanningen niet wordt verkregen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr. 5
Onderwerp: Netcongestie

Vraag:

- Is voor de 18 woningen reeds transportcapaciteit gereserveerd of toegezegd door Enexis? Indien dit niet het geval is, voor wiens rekening en risico komen eventuele vertragingen of aanvullende kosten als gevolg van onvoldoende netcapaciteit? De gemeente levert de percelen bouwrijp op, wat is de verwachte oplever datum van de kavels aan de geselecteerde partij?

Antwoord:

Het bouwplan is bij Enexis ingediend en staat op de prioriteitenlijst. De gemeente kan niet garanderen dat de benodigde transportcapaciteit op het gewenste moment beschikbaar is. Indien hierdoor vertraging ontstaat die niet aan de Ontwikkelaar kan worden toegerekend, wordt de in

artikel 10 lid 1 sub b van de Koop- en realisatieovereenkomst genoemde termijn verlengd met de duur van de daadwerkelijk daardoor ontstane vertraging. De Ontwikkelaar blijft verantwoordelijk voor het aanvragen en realiseren van de aansluitingen op de benodigde nutsvoorzieningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
6

Onderwerp:

Bouwrijp

Vraag:

- U geeft aan dat u de percelen levert 'in de bouwrijpe staat waarin zij zich bij overdracht bevinden'. Om hierover geen misverstanden te laten ontstaan. Kunt u specifieker zijn in uw definitie van bouwrijpe staat.

Antwoord:

Zie hiervoor de concept overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
7

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- De aanbestedende dienst motiveert de omzeteis vanuit de kapitaalintensiteit van de opdracht en de gewenste financiële en economische draagkracht van de gegadigde. Kan de aanbestedende dienst toelichten waarom specifiek omzet in de bouwsector als maatstaf is gekozen en waarom deze maatstaf naar haar oordeel een adequate indicator vormt voor de financiële draagkracht van

een projectontwikkelaar?

Antwoord:

Er is gekozen voor een omzeteis in de bouwsector, omdat de opdracht betrekking heeft op de ontwikkeling en realisatie van een bouwproject. Dit is een relevante indicator, omdat deze inzicht geeft in de omvang van de bedrijfsactiviteiten die de gegadigde binnen de bouwsector heeft uitgevoerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- In de selectieleidraad is opgenomen dat de gegadigde over de laatste drie afgesloten boekjaren een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 3.000.000 in de bouwsector moet hebben behaald. Kunt u toelichten wat de aanbestedende dienst in dit verband verstaat onder "omzet in de bouwsector"? Valt hieronder uitsluitend omzet uit bouwactiviteiten of ook omzet uit project- en vastgoedontwikkeling?

Antwoord:

Onder "omzet in de bouwsector" wordt in ieder geval verstaan omzet die de gegadigde heeft behaald met activiteiten die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van bouwprojecten. Derhalve valt omzet uit project- en vastgoedontwikkeling hier ook onder.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- De gestelde omzeteis lijkt sterk aan te sluiten bij het bedrijfsmodel van een bouwonderneming. Bij projectontwikkelaars bestaat een aanzienlijk deel van de financiële activiteit uit investeringen in grond, vastgoed en ontwikkelposities. Deze investeringen komen niet noodzakelijk als omzet in de jaarrekening tot uitdrukking. Is met deze eis bewust beoogd om ondernemingen met een dergelijk ontwikkelaarsprofiel uit te sluiten?

Antwoord:

Nee. Wellicht ten overvloede wordt in dit geval ook verwezen naar paragraaf 2.5 van de Selectieleidraad. De gegadigde kan voor de omzeteis ook beroep doen op de draagkracht van een derde, of als combinatie aanmelden en inschrijven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- Kunt u toelichten welk risico de aanbestedende dienst met de minimale gemiddelde jaaromzet van € 3.000.000 beoogt af te dekken? Gaat het primair om de financiële draagkracht van de gegadigde en de zekerheid dat deze in staat is de grond te verwerven en de ontwikkeling te realiseren?

Antwoord:

De gestelde omzeteis heeft als doel om een indicatie te verkrijgen van de financiële en economische draagkracht van de gegadigde. De kapitaalintensiteit van de opdracht brengt mee dat wordt verwacht dat gegadigde in staat is de grond te verwerven en de financiële verplichtingen die met de realisatie samenhangen na te komen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- Indien financiële draagkracht het achterliggende doel van deze eis vormt, is de aanbestedende dienst bereid om naast omzet ook andere indicatoren van financiële draagkracht toe te staan, zoals eigen vermogen, balanstotaal, solvabiliteit, aantoonbare investeringen in vastgoed en/of een verklaring van een financier of moedermaatschappij?

Antwoord:

Nee, de gemeente heeft voor deze opgave een omzeteis als meer passend beschouwd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- Paragraaf 2.5.2 staat een beroep op de draagkracht van een moedermaatschappij expliciet toe. Tegelijk bepaalt deze paragraaf dat de betreffende derde het werkonderdeel waarop het beroep betrekking heeft daadwerkelijk moet uitvoeren. Hoe dient deze bepaling te worden toegepast indien uitsluitend een beroep wordt gedaan op de financiële en economische draagkracht van een moedermaatschappij? Volstaat in dat geval een verklaring waarin de moedermaatschappij zich jegens de gegadigde en/of aanbestedende dienst financieel garant stelt?

Antwoord:

Een dergelijke verklaring volstaat in dat geval. Daarnaast dient een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Omzeteis

Vraag:

- Is de aanbestedende dienst bereid de eis "€ 3.000.000 gemiddelde jaaromzet in de bouwsector" te verruimen, zodat ook financieel draagkrachtige projectontwikkelaars zelfstandig voor deelname in aanmerking kunnen komen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 9.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Koopsom

Vraag:

- In paragraaf 1.4.2 wordt als minimale bieding een bedrag van € 580.180,00 genoemd. Het bedrag voluit correspondeert niet met dit bedrag. Kunt u bevestigen dat € 580.180,00 exclusief btw dan wel overdrachtsbelasting de juiste minimale bieding is?

Antwoord:

Excuses voor de verwarring. Het bedrag van € 580.180,00 exclusief btw dan wel overdrachtsbelasting is het juiste bedrag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Indexering

Vraag:

- Zijn de genoemde maximale bouwkosten gedurende de looptijd vast of vindt indexering plaats tussen inschrijving, opdrachtverlening en daadwerkelijke start bouw? Zo ja, welke index en peildatum worden gehanteerd?

Antwoord:

De maximale V.O.N.-prijzen voor de koopwoningen zijn gebaseerd op prijspeil 2027. Met ingang van 1 januari 2028 mogen deze bedragen jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het CBS.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Koop en ontwikkelovereenkomst Bijlage 5 mist

Vraag:

Kunt u bijlage A5 toevoegen, deze mist op Tenders in de documenten reek

Antwoord:

Bijlage A5 is toegevoegd. Er kunnen vragen gesteld worden over de overeenkomst tot 21 september, 10.00 uur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

21

Onderwerp:

vraag m.b.t. selectie document Vonderpad Gieterveen deelgebied 1

Vraag:

De minimale grondprijs (bieding) wordt omschreven als :€ 580.180,00 (zegge: zevenhonderdenzevenenzestigduizendenzestig euro en nul eurocent), bedrag en tekstueel komen niet overeen. wat aan te houden?

Antwoord:

Excuses voor de verwarring. Het bedrag van € 580.180,00 exclusief btw dan wel overdrachtsbelasting is het juiste bedrag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

22

Onderwerp:

vraag mbt selectiedleidraad Vonderpad Gieten deelgebied 1

Vraag:

(pagina 7) De gemaximaliseerde bouwkosten voor tussenwoningen bedragen 242 k incl btw en voor hoekwoningen 233 k incl btw. Is dit zo bedoeld of moet het andersom zijn (tussenwoningen goedkoper dan hoekwoningen)

Antwoord:

Dit is gebaseerd op de budgetten van De Volmacht. De tussenwoningen zijn iets breder, waardoor de bouwkosten voor de tussenwoningen hoger zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
24**Onderwerp:**

Bouwplicht

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen of voor deze ontwikkeling een bouwplicht van toepassing is? Deze vraag is in relatie tot de zin "Deze woningen dienen binnen één project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar na definitieve gunning." van de geschiktheidseis.

Antwoord:

Ja, deze is vastgelegd in artikel 10 van de Koop- en realisatieovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
25**Onderwerp:**

Openbare ruimte

Vraag:

Ligt de verantwoordelijkheid voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte binnen deelgebied 1 bij de gemeente of bij de ontwikkelaar?

Antwoord:

De Gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Eventuele kosten voor het wijzigen van de openbare ruimte en die verband houden met het Project worden verhaald op de Ontwikkelaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Maximale verkoopprijs

Vraag:

Is de maximale v.o.n. prijs vaststaand of wordt deze tot het moment van verkoop geïndexeerd aan de landelijke betaalbaarheidsgrens?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Maximale verkoopprijs

Vraag:

Is de maximale v.o.n. prijs van woningen inclusief meerwerk of exclusief meerwerk?

Antwoord:

De woningen dienen voor de maximale VON-prijs ten minste te voldoen aan de in paragraaf 1.4.1 genoemde eisen. Het bedrag is exclusief meerwerk. Het staat kopers vrij om afwijkende afspraken te maken, mits zij in de gelegenheid worden gesteld een volwaardige woning te verkrijgen die voldoet aan het gestelde in paragraaf 1.4.1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Voor het onderdeel technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid wordt gevraagd om door middel van referenties aan te tonen dat wordt voldaan aan de volgende geschiktheidseisen:

1. Ervaring met de bouw van woningen;
2. Ervaring met de bouw van sociale huurwoningen.

Moet voor beide geschiktheidseisen één gezamenlijk referentieproject worden aangeleverd, of mogen hiervoor ook twee verschillende referentieprojecten worden gebruikt, waarbij per geschiktheidseis één referentieproject wordt aangeleverd?

Antwoord:

Beide opties zijn toegestaan, zolang uit de referentie(s) ondubbelzinnig blijkt dat aan de gestelde geschiktheidseisen wordt voldaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

29

Onderwerp:

4 woningen voor de gemeente

Vraag:

In de leidraad wordt aangegeven dat er vier rijwoningen voor de gemeente moeten worden gerealiseerd. Wat wordt hiermee bedoeld? Neemt de gemeente deze woningen over?

Antwoord:

Nee. De gemeente neemt deze woningen niet over. Bedoeld wordt dat deze vier rijwoningen in voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar worden gerealiseerd en om het onderscheid aan te geven ten opzichte van de 8 rijwoningen die in opdracht van De Volmacht worden gerealiseerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Bouwkosten sociale huurwoningen

Vraag:

Er worden maximale bouwkosten genoemd, maar uit de leidraad blijkt niet duidelijk welke kosten hierin wel en niet zijn opgenomen.

Kan de gemeente/de Volmacht nader specificeren welke kosten wel en niet onderdeel zijn van de genoemde maximale bouwkosten van € 242.000 en € 233.000 inclusief btw?

Antwoord:

De eisen beperken zich tot hetgeen genoemd in paragraaf 1.4.1. Dat wil zeggen dat de woningen in de basis voldoen aan de daarin genoemde voorwaarde. Zie ook antwoord op vraag 27.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Minimale bidsom

Vraag:

De minimale bidsom wordt vermeld als € 580.180, terwijl het uitgeschreven bedrag "zevenhonderdenzevenenzestigduizendzestig euro" betreft.

Kan de gemeente bevestigen welk bedrag als minimale biedsom geldt?

Antwoord:

Excuses voor de verwarring. Het bedrag van € 580.180,00 exclusief btw dan wel overdrachtsbelasting is het juiste bedrag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
32

Onderwerp:

Aantal woningen en woningtypes

Vraag:

1. In paragraaf 1.3.1 Opdrachtbeschrijving wordt gesproken over het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver op basis waarvan vier percelen worden overgedragen en het sluiten van een aannemingsovereenkomst tussen de winnende inschrijver en De Volmacht voor de bouw van acht rijwoningen. De zes halfvrijstaande woningen worden in deze opdrachtbeschrijving niet benoemd, terwijl deze wel elders in de selectieleidraad worden benoemd als onderdeel van de opdracht. Bijvoorbeeld op pagina 4 waar genoemd wordt dat de ontwikkelaar tien percelen van de gemeente koopt. Kunt u hierover duidelijkheid verschaffen? Hoeveel woningen behelst fase 1, welke woningtypes zijn dit en betreffen deze koop of huur?

Antwoord:

De koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver regelt de overdracht van 10 percelen (4 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen).
De aannemingsovereenkomst tussen De Volmacht en de winnende inschrijver wordt gesloten voor de bouw van 8 sociale huurwoningen (rijwoningen).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Ref.nr.
33

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

4 rijwoningen voor de gemeente

Vraag:

In paragraaf 1.1. (tweede alinea) staat een omschrijving van de woningaantallen en -types. Hier wordt ook gesproken over 4 rijwoningen voor de gemeente. Wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 29. De koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver regelt de overdracht van 10 percelen (4 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
34

Onderwerp:

bouwrijpe oplevering terrein

Vraag:

Op pagina 6 wordt genoemd dat de gemeente het plangebied bouwrijp oplevert. Kunt u omschrijven wat hier allemaal onder valt? Mogen wij ervan uitgaan dat de Nutsvoorzieningen tijdig zijn aangevraagd en gerealiseerd, en dat we daarop de woningen kunnen aansluiten?

Antwoord:

Zie hiervoor de concept koop- en realisatieovereenkomst die op 11 september j.l. is gepubliceerd. Vragen over de overeenkomst kunnen gesteld worden tot 21 september, 10.00 uur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Ref.nr.
36

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

Rijwoningen koop of huur

Vraag:

Is bekend welke 2 blokken rijwoningen naar De Volmacht gaan, en welk blok naar de ontwikkelaar gaat? Zo ja, wilt u dit aangeven op de tekening?

Antwoord:

Ja, het middelste blok in de verklaring zijn voor de ontwikkelaar. De twee buitenste blokken zijn voor De Volmacht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
37

Onderwerp:

minimale grondprijs

Vraag:

Er wordt een minimale grondprijs genoemd in paragraaf 1.4.2. Kunt u bevestigen dat de grond van de huurwoningen daarbuiten wordt gelaten?

Antwoord:

Dat wordt bevestigd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Ref.nr.
38

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

grond sociale huurwoningen

Vraag:

We gaan ervanuit dat de grond onder de huurwoningen rechtstreeks overgedragen wordt van de gemeente aan De Volmacht. Is dat correct? Zo nee, is het dan de bedoeling dat de grond wordt afgenomen door de Ontwikkelaar (en zo ja, tegen welke grondprijs)?

Antwoord:

Dat is correct. De Volmacht is eigenaar van de grond onder de sociale huurwoningen op het moment van realisatie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
39

Onderwerp:

Maximale von-prijzen

Vraag:

In paragraaf 1.4.1. worden de maximale v.o.n. prijzen voor de woningen weergegeven. Indien de woningen in 2027 worden verkocht, zal er dan nog een indexatie van de verkoopprijzen plaatsvinden?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Ref.nr.
40

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

Bijlage A5

Vraag:

Bijlage A5 ontbreekt. Op pagina 9 lezen we dat deze z.s.m. wordt gedeeld. Is het inmiddels mogelijk om deze te ontvangen?

Antwoord:

De concept koop- en realisatieovereenkomst is op 11 september j.l. gepubliceerd. Vragen over de overeenkomst kunnen gesteld worden tot 21 september, 10.00 uur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
41

Onderwerp:

Afnamedatum grond

Vraag:

Wordt er in de koop-realisatieovereenkomst een uiterlijke afnamedatum of rentedatum benoemd? Of mogen wij ervan uitgaan dat de afnamedatum in goed overleg tussen de gemeente en ontwikkelaar tot stand komt? Het heeft onze voorkeur dat het moment van grondafname dicht ligt bij het moment dat de kopers de grond op naam krijgen.

Antwoord:

Zie artikel 12 van de Koop- en realisatieovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Ref.nr.
42

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

Maximale bouwkosten huurwoningen

Vraag:

In paragraaf 1.4.1. worden de maximale bouwkosten genoemd voor de huurwoningen. Wij begrijpen hieruit dat er zowel levensloopbestendige huurwoningen moeten worden gerealiseerd, als reguliere huurwoningen. Kunt u aangeven of de verdeling hiervoor al is gemaakt, en hoe de verdeling eruitziet?

Antwoord:

De maximale bouwkosten gelden alleen voor de woningen van De Volmacht. Voor de verdeling zie antwoord op vraag 36.

De 8 sociale huurwoningen voor de Volmacht dienen als levensloopbestendige huurwoningen te worden gerealiseerd. Voor de overige 4 rijwoningen geldt alleen een maximale v.o.n. prijs.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
45

Onderwerp:

1.4.2

Vraag:

De minimale bieding staat in cijfers op € 580.180,00. In woorden staat er "zevenhonderdenzevenenzestigduizendenzestig euro", dus € 767.060,00. Welk bedrag geldt?

Antwoord:

Excuses voor de verwarring. Het bedrag van € 580.180,00 exclusief btw dan wel overdrachtsbelasting is het juiste bedrag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Ref.nr.
46

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

1.1, 1.3.1 en 1.4.2

Vraag:

In par. 1.1 en 1.4.2 koopt de ontwikkelaar tien percelen. In par. 1.3.1 gaat het om vier percelen, en daar komen alleen de baten en lasten van de vier rijwoningen voor rekening van de ontwikkelaar. Wij gaan uit van tien percelen, waarbij de zes halfvrijstaande woningen en de vier rijwoningen voor eigen rekening en risico zijn. Klopt dat?

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
47

Onderwerp:

2.2

Vraag:

In de planning staat als sluitingsdatum voor de inschrijvingen 21-01-2026. Wij nemen aan dat dit 21-01-2027 moet zijn. Klopt dat?

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Ref.nr.
48

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Onderwerp:

1.3.1 en 1.3.3

Vraag:

Volgens par. 1.3.1 levert de gemeente het plangebied bouwrijp op. Volgens par. 1.3.3 wordt de grond geleverd "in de bouwrijpe staat waarin zij zich bij overdracht bevinden".

- Wat verstaat de gemeente onder bouwrijp: bouwstraten, riolering, kabels en leidingen, ophoging?
- Wanneer is de grond bouwrijp beschikbaar?

Klopt het dat het woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 1 niet voor rekening van de ontwikkelaar komen?

Antwoord:

Zie hiervoor de concept koop- en realisatieovereenkomst die op 11 september j.l. is gepubliceerd. Vragen over de overeenkomst kunnen gesteld worden tot 21 september, 10.00 uur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
49

Onderwerp:

1.4.1 en 1.4.2

Vraag:

De minimale bieding komt neer op gemiddeld circa € 58.000 per kavel, uitgaande van € 580.180. De maximale v.o.n.-prijzen liggen vast, terwijl bouwkosten, rente en energieprijzen zijn gestegen. Met deze combinatie is het lastig om een haalbaar en verkoopbaar plan te maken. Wij verzoeken de gemeente de minimale grondprijs te heroverwegen, of anders de maximale v.o.n.-prijzen te verhogen. Is de gemeente daartoe bereid?

Antwoord:

Dat is niet mogelijk. Wellicht ten overvloede wordt verwezen naar het antwoord op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

50

Onderwerp:

1.4.1

Vraag:

Worden de maximale v.o.n.-prijzen jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld met de BDB-index, als het plan uitloopt naar het jaar erop? Zeker als de vertraging niet aan de ontwikkelaar ligt?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

51

Onderwerp:

1.4.1

Vraag:

De woningen moeten woonklaar worden opgeleverd, met diverse opties voor kopers, en binnen een maximale v.o.n.-prijs blijven. Kopers in dit segment hebben een beperkt budget, dus veel opties passen daar niet bij. Mag de ontwikkelaar volstaan met een complete basiswoning en een beperkt aantal opties buiten de v.o.n.-prijs?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 27.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

52

Onderwerp:

1.4.2

Vraag:

Is de gemeente bereid de grond gefaseerd te leveren, per bouwstroom of bij de start van de bouw, in plaats van in één keer? Dat scheelt flink in de rentelasten en maakt een hogere bieding mogelijk.

Antwoord:

Ja. De gemeente is bereid het Verkochte gefaseerd te leveren, waarbij levering plaatsvindt bij de start van de betreffende bouwfase. Het Verkochte mag daarbij in maximaal twee fasen worden afgenomen. De nadere verdeling en planning van de fasen worden in overleg met de gemeente vastgesteld en vastgelegd in de Koop- en realisatieovereenkomst. Het bepaalde in artikel 10 blijft onverkort van kracht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

53

Onderwerp:

1.4.2

Vraag:

Los van de onvoorwaardelijke bieding: mag in de koop- en realisatieovereenkomst een opschortende voorwaarde komen dat de grond pas wordt geleverd bij bijvoorbeeld 70% verkoop?

Antwoord:

Dat is niet mogelijk. Wel wordt verwezen naar artikel 10 lid 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
54**Onderwerp:**

1.4.2

Vraag:

Volstaat een concerngarantie in plaats van een bankgarantie of waarborgsom? En is de gemeente bereid de zekerheid naar rato vrij te geven per opgeleverde woning of per fase?

Antwoord:

Nee, een concerngarantie wordt niet als alternatief voor de bankgarantie of waarborgsom geaccepteerd. De zekerheid bedraagt 10% van de totale koopsom. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het Verkochte in twee fasen af te nemen, wordt de zekerheid naar rato van de betreffende deelfase vrijgegeven nadat de woningen binnen die deelfase overeenkomstig de Koop- en realisatieovereenkomst zijn voltooid en gebruiksklaar zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
55**Onderwerp:**

1.1

Vraag:

Maximaal 40 woningen is voor een kern als Gieterveen veel. Waarop is dit aantal gebaseerd? En mag het plan gefaseerd worden gebouwd en opgeleverd, afgestemd op de verkoop?

Antwoord:

De gemeente beseft dat het relatief veel woningen zijn. Op basis van een benchmarkonderzoek is de verwachting dat de woningen goede afzet vinden, waardoor is besloten dit in één keer te

realiseren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
56

Onderwerp:

1.1

Vraag:

Deelgebied 1 en 2 zijn samen 36 woningen, bij een maximum van 40. Op de afbeelding in par. 1.1 staan buiten deel 1 en deel 2 nog enkele woningen. Gaat het om vrije kavels? Wanneer, door wie en tegen welke voorwaarden worden die uitgegeven?

Antwoord:

Gaat om vrije kavels die door de gemeente uitgegeven worden. Hoe en wanneer is nog niet bekend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
57

Onderwerp:

1.3.1 en 1.3.5

Vraag:

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Bij vaste v.o.n.-prijzen zijn woningen zonder netaansluiting niet te verkopen.

- Heeft de gemeente met Enexis afgestemd of er voldoende netcapaciteit is, en kan de gemeente garanderen dat alle woningen tijdig worden aangesloten?
- Zo niet, is de gemeente bereid een ontbindende voorwaarde op te nemen, met terugbetaling van

koopsom en zekerheid? Of termijnverlenging zonder boetes?
Staat de gemeente open voor alternatieven zoals een buurtbatterij?

Antwoord:

Zie tevens het antwoord op vraag 5. De gemeente kan niet garanderen dat de benodigde netcapaciteit tijdig beschikbaar is. De Ontwikkelaar blijft verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en realiseren van de benodigde aansluitingen.

Indien de uitvoering van het Project wordt vertraagd als gevolg van een omstandigheid die voor rekening of risico van de netbeheerder komt en deze vertraging niet aan de Ontwikkelaar kan worden toegerekend, wordt de in artikel 10 lid 1 sub b van de Koop- en realisatieovereenkomst genoemde termijn verlengd met de duur van de daadwerkelijk daardoor ontstane vertraging. De Ontwikkelaar dient de vertraging en de gevolgen daarvan voor de planning aannemelijk te maken.

Indien aansluiting op het elektriciteitsnet ondanks aantoonbaar voldoende en tijdige inspanningen van de Ontwikkelaar blijvend onmogelijk blijkt en nakoming van de Overeenkomst daardoor redelijkerwijs niet meer mogelijk is, wordt beoordeeld of sprake is van overmacht als bedoeld in artikel 22 van de Koop- en realisatieovereenkomst. In dat geval kan de Overeenkomst overeenkomstig dat artikel worden beëindigd.

Het toepassen van alternatieve oplossingen, zoals een buurtbatterij, is niet uitgesloten, mits deze oplossing technisch en juridisch uitvoerbaar is, voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en vooraf met de gemeente en overige betrokken partijen wordt afgestemd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

58

Onderwerp:

1.4.1

Vraag:

Mogen halfvrijstaande woningen deels worden omgezet naar vrijstaande woningen, binnen het omgevingsplan? Mogen die vrijstaande woningen ook als vrije kavel worden uitgegeven? Welke prijs of voorwaarden gelden dan?

Antwoord:

Nee, dat past niet binnen het omgevingsplan dat binnen deze procedure als bindend wordt beschouwd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

59

Onderwerp:

1.3.2 en 1.4.1

Vraag:

Mogen twee blokjes twee-onder-een-kap worden omgezet naar een rij van vijf woningen, bijvoorbeeld voor middenhuur, binnen het maximum van 40 woningen? Zijn de genoemde aantallen en woningtypen harde eisen of richtinggevend?

Antwoord:

Nee, dat past niet binnen het omgevingsplan dat binnen deze procedure als bindend wordt beschouwd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

60

Onderwerp:

1.4.1

Vraag:

Is verhuur toegestaan, bijvoorbeeld middenhuur via een belegger? Of gelden een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding? Zo ja, voor welke woningen en voor hoe lang?

Antwoord:

Zie artikel 3.8 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

61

Onderwerp:

1.1

Vraag:

Welk gebruik is voorzien voor het evenemententerrein: hoe vaak, en met welk geluid? Heeft dat gevolgen voor de woningen, bijvoorbeeld extra geluidwering of een kwalitatieve verplichting richting kopers?

Antwoord:

Gebruik is nu niet geformaliseerd. Er zijn geen concrete evenementen bekend. Niettemin moet een koper weten dat de naastgelegen locatie ervoor geschikt wordt geacht en mogelijk in de toekomst ervoor kan worden gebruikt. Dat dient de ontwikkelaar mee te geven aan de koper. Er zijn geen aanvullende eisen ten aanzien van geluid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.

62

Onderwerp:

6.7 en 6.9

Vraag:

In de gunningsfase vraagt de gemeente een schetsontwerp van plattegronden en gevels, een situatietekening inclusief 3D-model of artist impression en een schriftelijke toelichting. Dat is een flinke investering voor ontwikkelaar en architect. Een vergoeding van € 7.500 exclusief BTW dekt daarvan maar een klein deel. De leidraad verklaart de Gids Proportionaliteit van toepassing, en die vraagt bij hoge inschrijfkosten om een passende vergoeding. Is de gemeente bereid de inschrijfvergoeding te verhogen?

Antwoord:

De gemeente houdt vast aan € 7.500,00.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)