

Algemene informatie

Aanbesteding:	Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)
Aanbestedende Dienst:	Gemeente Aa en Hunze
Referentie:	-
Toelichting:	-

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
44	1.1, 1.3.1 en 1.3.3

Vraag:

Volgens par. 1.1 zorgt de ontwikkelaar voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied. Volgens par. 1.3.1 levert de gemeente bouwrijp op en blijft de openbare ruimte van de gemeente. De 4.900 m² lijkt alleen de kavels te omvatten.

- Moeten wij dit zo lezen dat de ontwikkelaar het gebied woonrijp maakt en de openbare ruimte voor eigen rekening aanlegt en inricht, op grond van de gemeente?

Zo ja, welke eisen gelden daarvoor, en is dit meegenomen in de minimale grondprijs?

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 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.	Onderwerp:
45	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? En wanneer is de grond bouwrijp beschikbaar?

Antwoord:

Zie hiervoor de concept koop- en realisatieovereenkomst die op 11 september 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 2)

Ref.nr.
46**Onderwerp:**

1.4.1 en 1.4.2

Vraag:

De minimale bieding komt neer op circa € 68.000 per kavel. Dat is circa 20% van de maximale v.o.n.-prijs exclusief BTW. 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:

Nee. De Gemeente houdt vast aan de minimale bieding van € 1.225.000,- en aan de maximale V.O.N.-prijs van € 420.000,- per woning. De maximale V.O.N.-prijs is gebaseerd op prijspeil 2027. Met ingang van 1 januari 2028 mag deze jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het CBS. De indexeringsregeling wordt tevens opgenomen in de Koop- en realisatieovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.
47**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 het antwoord op vraag 13.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

48

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:

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 woning te verkrijgen die voldoet aan het gestelde in paragraaf 1.4.1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

49

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 2)

Ref.nr.
50

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 2)

Ref.nr.
51

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. Indien het Project met instemming van de Gemeente in meerdere fasen wordt gerealiseerd, kan de gestelde zekerheid na oplevering van een deelfase naar rato worden vrijgegeven. Voorwaarde is dat de betreffende deelfase overeenkomstig de Koop- en realisatieovereenkomst is voltooid en gebruiksklaar is. De resterende zekerheid blijft in stand voor het nog niet gerealiseerde deel van het Project.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.

52

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 2)

Ref.nr.
53

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 2)

Ref.nr.
54

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 2)

Ref.nr.
55

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 2)

Ref.nr.
56

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:

Zie het antwoord op vraag 55.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

17 sep 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)

Ref.nr.
57

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 2)

Ref.nr.
58

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 2)

Ref.nr.
59

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 2)

Mededelingen**Ref.nr.**
M2**Onderwerp:**
Onbeantwoorde vragen**Inhoud mededeling:**
De onbeantwoorde vragen zullen begin volgende week beantwoord worden.**Aangemaakt op:**
17 sep 2026**Percelen:**
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 2)