

#	VRAAG	ANTWOORD
1	Kan er een doorkijk gegeven worden naar de beoordelvingsvorm in de Inschrijvingsfase? Hiermee bedoelen we met name voor welk deel prijs meetelt, kwaliteit, duurzaamheid, etc.	Prijs zal geen onderdeel uitmaken van de beoordeling in de inschrijvingsfase. De inschrijvingsleidraad wordt momenteel verder uitgewerkt. Deze verdeling is nog onder voorbehoud en kan bij de verdere uitwerking van de inschrijvingsleidraad nog worden aangepast. Vanuit transparantie richting de gegadigden deelt de opdrachtgever deze voorlopige beoordelingsopzet alvast mee. Op basis van de huidige opzet wordt voornamelijk uitgegaan van de volgende voorlopige verdeling: - Architectuur en stedenbouw: 40% - Toekomstbestendig wonen: 25% - Duurzaamheid: 35%
2	Is de grondprijs die genoemd wordt in de leidraad onder 2 een vaste grondprijs (prijsspeel datum grondafname) en kunnen wij ervan uitgaan dat er geen indexatie wordt opgenomen?	Wij gaan er vanuit dat de grondprijs na afronding van de volledige Tender in 2027 wordt geïndexeerd en hierdoor vast is. Indien door omstandigheden de inning in 2028 is zal de grondprijs wel geïndexeerd worden.
3	Is de gemeente bereid mee te werken aan een ABC constructie voor de levering van de grond?	De gemeente levert het geheel aan grond (7500 m2) aan de ontwikkelaar (B) en de ontwikkelaar levert zelf door aan de kopers (C)
4	Kunnen wij ervan uitgaan dat de grondafname is bij een onherroepelijke vergunning en 70% voorverkoop?	Nee er wordt niet gewacht op een onherroepelijke vergunning en/of 70% voorverkoop. Wij gaan er vanuit dat na afronding van de degunningsfase en het tekenen van de koop- ontwikkelovereenkomst dat direct daarna de grondafname plaatsvindt. E.e.a. zal in de koop- ontwikkelovereenkomst uitgewerkt zijn.
5	Is de genoemde grondprijs inclusief de grond voor de sociale huurwoningen?	Ja
6	Is de grondprijs voor de volledige 7.500 m² die in de leidraad genoemd wordt?	Ja
7	Wie is verantwoordelijke voor de aanleg van wegen, etc?	De gemeente
8	Levert de gemeente de volledige 7.500 m²?	Ja
9	Wordt openbaar gebied teruggeleverd aan de gemeente en welke werkwijze verwacht de gemeente dan voor de teruglevering van openbare gronden?	Niet aan de orde. Ontwikkelaar koopt alleen woningkavels. Gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte.
10	Is de ontwikkelaar ook verantwoordelijk voor het ontwerp en aanleg van openbare ruimte?	Nee.
11	Welk prijspeel geldt voor de genoemde V.O.N. prijzen onder 3.5.1.?	Prijspeel 2026
12	Wat moet er in de V.O.N. prijs opgenomen zijn?	Woning inclusief opties zoals bijvoorbeeld dakkapellen, uitbouwen etc vallen binnen de V.O.N. prijs. Vaste inboedel zoals keukens en badkamers niet.
13	Mag een geschikte referentie, volledig verkocht en nu in aanbouw met een beoogde oplevering van Q1 2027, ook ingediend worden bij 5.1.2?	Nee. De referentie dient op het moment van indiening succesvol te zijn uitgevoerd en opgeleverd. Een project dat volledig is verkocht, maar nog in aanbouw is en waarvan de oplevering pas in Q1 2027 is voorzien, voldoet daarom niet aan de geschiktheidseis uit paragraaf 5.1.2.
14	Hoe moeten de 2 ruimtelijke functies onder 5.1.2 geïnterpreteerd worden? Wordt een project bestaande uit een appartementencomplex met een mee ontworpen parkeeroplossing op maaiveld op eigen terrein ook gezien als 2 ruimtelijke functies of moet het in het gebouw zitten (en wordt dus een bebouwde parkeeroplossing bedoeld)?	2 functies in het gebouw. In dit voorbeeld met waarin functie wonen en parkeren worden gecombineerd gaat het om een bebouwde parkeeroplossing en niet parkeren vrij op de kavel.
15	Waarom zijn 2 ruimtelijke functies noodzakelijk, wat is de relevantie mbt het genoemde criterium?	Het omgevingsplan maakt het mogelijk om meerdere functies te combineren in het appartementengebouw. De gemeente vraagt naar referentie waarin de gegadigde aantoont in een gebouw meerdere functies te kunnen combineren.
16	Is het juist dat 1 referentie die aan alle selectiecriteria voldoet beter scoort?	Voor de selectiecriteria moet iedere gegadigde juist één integrale referentie/projectbeschrijving indienen. Per selectiecriteria wordt afzonderlijk de score vastgesteld aan de hand van de in de selectieleidraad opgenomen beoordelingssystematiek. Een referentie die op meerdere selectiecriteria hoog scoort, behaalt daardoor vanzelfsprekend een hogere totaalscore.
17	5.1.2; Er wordt gevraagd naar architectuur en stedenbouw. Mag dit dan ook een referentie zijn van enkel de architect die in teamverband met gegadigde, maar expliciet niet als combinant, samenwerkt? Concreet voorbeeld; mag de architect die ontwerpt voor/met gegadigde een referentieproject van hem/haar opvoeren voor de geschiktheidseis? De architect heeft in dit geval geen risicodragende rol gehad binnen het referentieproject. Ons inziens gaat deze geschiktheidseis om het ontwerpen. De andere eisen zien toe op de capaciteit een gebouw ook risicodragend te kunnen ontwikkelen/realiseren.	Het is van belang dat de inschrijver aantoont het appartement zelf te hebben ontwikkeld. Wij vragen dat de inschrijver de rol als ontwikkelaar heeft vervuld en dat het appartementengebouw is ontworpen door een architect die is aangesloten bij de bond van Nederlandse architecten.
18	Mag er in plaats van een referentie met 12 appartementen bij 5.1.2 een gebouw met 8 appartementen (beneden/boven woningen) ingediend worden dat volledig NOM ontwikkeld is en volledig betaalbaar en deels levensloopbestendig is?	Zie 5.1.2 b) van de inschrijvingsleidraad. Multifunctioneel appartementengebouw met minimaal 12 appartementen. Geen andere typologieën.
19	Wat zijn de financiële kaders voor de huurwoningen? Bouwprijs, grondprijs, etc.	Bouwprijs van een sociale huurwoning is gekoppeld aan de stichtingskosten van de woningcorporatie WoonService Drenthe. De grondprijs onder de sociale woningbouwbedragen bedraagt €20.000 per kavel exclusief btw en zit verwerkt in de totale grondprijs.
20	Is het juist dat er voor zowel de geschiktheidseisen als de selectiecriteria gelijktijdig ingediend moet worden?	Ja. De documenten voor zowel de geschiktheidseisen als de selectiecriteria moeten gelijktijdig bij de aanmelding worden ingediend. De selectiecriteria worden alleen daadwerkelijk beoordeeld indien na toetsing van de geschiktheidseisen meer dan drie geschikte gegadigden overblijven.
21	Staan de bouwvlakken en rooilijnen vast, of valt hier nog in te schuiven in het kader van optimalisaties van woningen, typologieën die aansluiten bij specifieke doelgroepen?	De bouwvlakken staan vast. Echter in het omgevingsplan en de positionering van de bouwvlakken is gehouden en ruimte geboden voor optimalisatie zowel voor de woningen als de voorgestelde kavelgrenzen.
22	Er staan in het BKP ambities over de openbare ruimte genoteerd, wie zal het uiteindelijke ontwerp maken van de openbare ruimte, is dit traject parallel aan het ontwerptraject van de woningen? Of, wordt er van het in te schrijven team verwacht dat zij een landschapsbureau voorstellen?	De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en de aanleg van de openbare ruimte.
23	In 3.5.1 wordt geëist dat het appartementengebouw per saldo op jaarbasis ENG moet zijn. Dit is met het afschaffen van de salderingsregeling niet zo relevant meer. Is de gemeente bereid deze eis te laten vervallen?	Nee.
24	In 3.5.1 wordt geëist dat het appartementengebouw per saldo op jaarbasis ENG moet zijn. Dit is met het afschaffen van de salderingsregeling niet zo relevant meer. Is de gemeente bereid deze eis te laten vervallen?	Nee.
25	VERDIEPINGSVRAAG ANTWOORD VRAAG 4: In de nota van Inlichtingen (NvI) staat onder vraag 4 de grondafname. In de selectieleidraad wordt niet gerept over grondafname er vanuitgaande dat (ook vanwege het ontbreken van een concept koop- ontwikkelovereenkomst) bespreekbaar is. Wilt u dit punt herzien bijvoorbeeld grondafname bij 70% verkocht of onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit zijn marktconforme afnameplichten.	De gemeente heeft haar uitgangspunt ten aanzien van de betaling van de koopsom aangepast. De grond wordt na afronding van de inschrijvingsfase en het ondertekenen van de koop-/ontwikkelingsovereenkomst volledig aan de winnaar geleverd. Bij de grondafname wordt 50% van de totale koopsom betaald. De resterende 50% wordt betaald zodra 70% van de woningen is verkocht. Voor deze uitvraag geldt dat 70% verkoop wordt gelijkgesteld aan 30 verkochte woningen. De nadere voorwaarden en wijze van betaling worden uitgewerkt in de koop-/ontwikkelingsovereenkomst. De concept-koop-/ontwikkelingsovereenkomst wordt in de volgende fase, de inschrijvingsfase, verstrekt aan de partijen die na deze selectiefase worden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. De grondafname vindt dus plaats na afronding van de inschrijvingsfase en het ondertekenen van de koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Er wordt niet gewacht op een onherroepelijke omgevingsvergunning of het bereiken van 70% verkoop voordat de grond wordt geleverd.