Algemene informatie

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

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1

Onderwerp:
Omgevingsvergunning

Vraag:
- In paragraaf 1.4.1 staat dat het ingediende plan dient te voldoen aan het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan 'Gieterveen-Vonderpad'. Tegelijk vermeldt paragraaf 1.3.4 dat de winnende inschrijver verantwoordelijk is voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan). Kunt u verduidelijken wat op het moment van gunning de exacte planologische status van het plangebied is? Is de beoogde woningbouw reeds volledig planologisch mogelijk gemaakt en hoeft de winnende inschrijver uitsluitend nog een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen aan te vragen, of is nog een BOPA dan wel andere wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk?

Antwoord:
Het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan 'Gieterveen-Vonderpad' wordt naar verwachting op 1 oktober 2026 vastgesteld. Vervolgens geldt een beroepstermijn van zes weken. Indien binnen deze termijn geen beroep wordt ingesteld, wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk. Een BOPA is voor de beoogde woningbouw niet noodzakelijk.
De winnende inschrijver is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen en meldingen. Voor het bouwen van de grondgebonden woningen betreft dit in ieder geval: 1) Bouwactiviteit (omgevingsplan): omgevingsvergunning en 2) Bouwactiviteit (technisch): bouwmelding.
De winnende inschrijver is tevens zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de verplichtingen in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr. 2

Onderwerp:
Planologische procedure

Vraag:

Rijksoverheid

- Indien na gunning nog een BOPA of andere planologische procedure noodzakelijk is, welke onderzoeken en onderbouwingen heeft de gemeente reeds uitgevoerd en beschikbaar? Wij denken hierbij onder andere aan ETFAL, bodem, stikstof, ecologie/flora en fauna, geluid, water, archeologie en verkeer.

Antwoord:
Onderzoeken die in het kader van de wijziging van het omgevingsplan zijn gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar het Omgevingsloket op de website omgevingswet.overheid.nl.
Zie ook: Gemeenteblad 2026, 213790 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Participatie

Vraag:
- Heeft er in het kader van onderhavig plan al participatie plaatsgevonden?

Antwoord:
Ja. Een participatieverslag maakt deel uit van de onder 2 genoemde stukken.
Zie ook: Gemeenteblad 2026, 213790 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Corporatie budget, selectiedocument

Rijksoverheid

Vraag:
In de selectieleidraad zijn maximale bouwkosten opgenomen van € 242.000 inclusief btw voor de levensloopbestendige tussenwoningen en € 233.000 inclusief btw voor de hoekwoningen. Kan worden gespecificeerd welke kostenposten binnen deze budgetten moeten worden opgenomen? Vallen hieronder tevens bijkomende kosten zoals adviseurskosten, WKB-kosten, leges, aansluitkosten nutsvoorzieningen, terreinwerk, sonderingen en overige projectgebonden kosten?

Antwoord:
De bedragen van 242.000 en 233.00 zijn de stichtingskosten incl. btw waar De Volmacht mee rekent.
Stichtingskosten zijn incl. ontwerpkosten, adviseurskosten, etc. Stichtingskosten zijn excl. grondkosten en bijkomende kosten die rechtstreeks aan opdrachtgever worden doorberekend zoals leges en aansluitkosten nuts.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Prijspeil corporatie en gemeente, selectiedocument

Vraag:
Op welk prijspeil zijn de genoemde maximale bouwkosten voor de sociale huurwoningen en de koopwoningen van de gemeente gebaseerd en welke indexeringsregeling zal gedurende het project van toepassing zijn?

Antwoord:
Deze vraag zal in de gunningsfase beantwoord worden.

Met betrekking tot de koopwoningen wordt verwezen naar het antwoord op vraag 15.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Rijksoverheid

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
18

Onderwerp:
PvE De Volmacht, selectiedocument

Vraag:
In de selectieleidraad wordt aangegeven dat het Programma van Eisen van De Volmacht in de gunningsfase beschikbaar wordt gesteld. Kan de aanbestedende dienst aangeven welke belangrijkste uitgangspunten, prestatie-eisen en woningtypologieën hierin zijn opgenomen zodat gegadigden vooraf een goede inschatting kunnen maken van de haalbaarheid van de opgave?

Antwoord:
Deze vraag zal in de gunningsfase beantwoord worden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Selectieleidraad; onder 5.5 Doorkijk naar gunningsfase

Vraag:
Vraag; kunt u (middels een formule) aangeven hoe de weging 25% biedsom voor de grond (in relatie tot de andere twee geselecteerden) wordt bepaald?

Antwoord:
De formule zal gedeeld worden in de gunningsfase.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Rijksoverheid

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
23

Onderwerp:
vraag mbt selectieleidraad Vonderpad Gieterveen deelgebied 1

Vraag:
is bestemmingsplan reeds doorlopen en is er een welstandsnota/ beeldkwaliteitsplan beschikbaar?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 1 en 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
35

Onderwerp:
aansluiting riool

Vraag:
Rekent de gemeente een vergoeding voor het aansluiten van de gemeentelijke riolering op de privékavels?

Antwoord:
Zit bij de kavelprijs in.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
23 sep 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Rijksoverheid

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Bouwkosten huurwoningen

Vraag:
Vallen onder de bouwkosten van de huurwoningen ook andere stichtingskosten, zoals de honoraria van de adviseurs, leges omgevingsvergunning, aanlsuitkosten?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 16.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:
Is de gemeente bereid om het percentage van 60%, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 van de koop- en realisatieovereenkomst, te verhogen naar 70% conform de eisen van Woningborg?

Antwoord:
Nee. De Gemeente houdt vast aan het percentage van 60% zoals opgenomen in artikel 10 lid 2 van de Koop- en realisatieovereenkomst. Dit percentage ziet op de mogelijkheid om termijnverlenging te verkrijgen bij tegenvallende verkoop en betreft geen voorverkooppercentage waaraan moet zijn voldaan voordat met de bouw kan worden gestart.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
24 sep 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Rijksoverheid

Ref.nr.
63

Onderwerp:
Bijlage 5 Koop- en Realisatieovereenkomst

Vraag:
De overeenkomst is gericht op de aankoop van de grond van de gemeente door de ontwikkelaar, ten behoeve van de realisatie van de woningen. Voor de realisatie van de 8 rijwoningen wordt een afzonderlijke aannemingsovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en de Volmacht. Kunnen we hiervan een concept overeenkomst ontvangen?

Antwoord:
De aannemingsovereenkomst wordt in de gunningsfase gedeeld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
64

Onderwerp:
Bijlage 5 - Koop- en Realisatie overeenkomst - Terugkoopregeling

Vraag:
Er is een bouwplicht van toepassing. Is er ook een terugkoopregeling mogelijk, en onder welke voorwaarden kan hier gebruik van worden gemaakt?

Antwoord:
Zie artikel 3.7 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Aa en Hunze 2024.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
23 sep 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Rijksoverheid

Ref.nr.
65

Onderwerp:
1.4.1

Vraag:
Klopt het dat de maximale bouwkosten van € 242.000 en € 233.000 inclusief BTW voor de sociale huurwoningen alleen de bouwsom zijn? Dus exclusief ontwerp- en advieskosten, constructeur, leges, aansluitkosten en ontwikkelingskosten? Zo nee, welke kosten zitten er wel in?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 16.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
66

Onderwerp:
1.4.1

Vraag:
Worden de maximale bouwkosten voor de sociale huurwoningen geïndexeerd als het project uitloopt naar het jaar erop?

Antwoord:
Deze vraag zal in de gunningsfase beantwoord worden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Rijksoverheid

Ref.nr.
67

Onderwerp:
1.4.1

Vraag:
De maximale bouwkosten zijn circa € 200.000 (levensloopbestendige tussenwoningen) en € 192.500 (reguliere hoekwoningen) exclusief BTW. Voor sociale huurwoningen die aan het Programma van Eisen moeten voldoen is dat krap, zeker omdat de bouw pas in 2027 of later start. Is De Volmacht bereid de maximale bouwkosten te verhogen naar een marktconform niveau?

Antwoord:
Deze vraag zal in de gunningsfase beantwoord worden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
68

Onderwerp:
2.5.1

Vraag:
Mogen wij ons voor beide deelgebieden aanmelden, en kunnen beide aan dezelfde partij worden gegund? Als twee verschillende partijen winnen, beconcurreren zij elkaar met vergelijkbare woningen op dezelfde locatie en in dezelfde periode. Is de gemeente bereid een gecombineerde aanbieding voor beide deelgebieden toe te staan? Of anders afspraken te maken over afstemming van fasering en verkoop tussen beide ontwikkelaars?

Antwoord:
Ja. Een gegadigde mag zich voor zowel Deelgebied 1 als Deelgebied 2 aanmelden en beide deelgebieden kunnen aan dezelfde partij worden gegund. De procedures worden echter afzonderlijk doorlopen. Dit betekent dat per deelgebied afzonderlijk moet worden aangemeld en ingeschreven en dat de beoordeling en gunning eveneens per deelgebied plaatsvinden. Een gecombineerde aanbieding voor beide deelgebieden is daarom niet mogelijk. Het staat winnende inschrijvers na gunning vrij om fasering en verkoop af te stemmen, mits de voorwaarden en uitgangspunten van de winnende inschrijvingen worden gerespecteerd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Rijksoverheid

Vragenronde 2

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
69

Onderwerp:
1.3.4

Vraag:
Is het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Gieterveen-Vonderpad onherroepelijk?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 1.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:
1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Ref.nr.
70

Onderwerp:
1.3.3

Vraag:
Welke onderzoeken zijn beschikbaar: bodem, sonderingen en zettingsgevoeligheid van de ondergrond, archeologie, ecologie en stikstof? Kunnen die nu al gedeeld worden?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 2

Beantwoord op:

Rijksoverheid

1 okt 2026

Percelen:
P1 Selectieprocedure Vonderpad te Gieterveen (deelgebied 1)

Rijksoverheid