

Algemene informatie

Aanbesteding: Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk
Aanbestedende Dienst: Gemeente Meierijstad
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Zekerheidstelling 226.000,- pag 6 leidraad

Vraag:

In de leidraad wordt aangegeven dat voor alle vijf de geselecteerde partijen in de gunningsfase een zekerheidsstelling wordt gevraagd van 226.000,-. Wij achten dit als onnodige kosten die gemaakt moeten worden om een ondertekende bereidstellingsverklaring te ontvangen. Is de gemeente bereid om deze zekerheidsstelling pas te vereisen bij de partij die uiteindelijk is geselecteerd tijdens de gunningsfase?

Antwoord:

Ja, de gemeente is op basis van de reacties van partijen bereid om deze eis aan te passen. De bereidstellingsverklaring bij aanmelding en de bankgarantie bij inschrijving komen te vervallen.

In plaats daarvan dient een bereidstellingsverklaring bankgarantie bij inschrijving ingediend te worden. De bankgarantie dient enkel door de partij waaraan gegund wordt aangeleverd te worden, binnen twee weken na ondertekening van het koopovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Selectie gunningsfase 5 partijen

Vraag:

Is de gemeente bereid om na een grondige voorselectie te kiezen voor uitsluitende 3 partijen die door mogen gaan in de gunningsfase?

Antwoord:

Nee, de gemeente blijft een selectie van maximaal 5 partijen hanteren voor de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Deelname vergoeding gunningsfase

Vraag:

Kan de gemeente aangeven of er een deelname vergoeding van toepassing is voor de partijen die in de gunningsfase deelnemen en een complete indiening doen?

Antwoord:

Er is geen deelname vergoeding van toepassing binnen dit traject.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Fasering bouw

Vraag:

In het Programma van Eisen staat dat de realisatie van de woningen over een periode van 5 jaar plaatsvindt, met jaarlijks één bouwfase. Is het mogelijk om de realisatie te versnellen, bijvoorbeeld door de woningen in één of twee fasen te realiseren?

Antwoord:

De gemeente merkt dat veel partijen vragen hebben over de huidige fasering. De gemeente gaat onderzoeken of en wat andere mogelijkheden voor de fasering zijn en geeft hier uiterlijk bij het begin van de gunningsfase duidelijkheid over.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever

Vraag:

Hoe dient de gevraagde tevredenheidsverklaring te worden aangeleverd indien de gegadigde een project als ontwikkelaar voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd en er derhalve geen externe opdrachtgever is? Kan in dat geval worden volstaan met een tevredenheidsverklaring van de gegadigde zelf?

Antwoord:

De tevredenheidsverklaring als onderdeel van de referentie komt te vervallen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Aantal partijen

Vraag:

5 partijen voor de gunningsfase is erg veel, verzoek is dit terug te brengen naar 3;

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Netcongestie

Vraag:

- Hoe wordt om gegaan met het netcongestie probleem? Voorstel is de afname van de gronden te koppelen aan levering van stroom en water.

Antwoord:

Het project wordt aangesloten op middenspanningsstation Aarle-Rixtel. Tot op heden hebben wij nog geen signalen ontvangen dat er voor het project Korstenhof-Zuid geen stroom beschikbaar gaat zijn. De (tijdige) levering van stroom is geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Indien netcongestie zich toch voordoet, zal de gemeente hier in alle redelijkheid afspraken met koper over maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Bankgarantie

Vraag:

- Bankgarantie in de gunningsfase is erg heftig en niet gebruikelijk; kan dit niet omgezet worden naar een andere vorm, of sterker nog; geheel laten vervallen

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
9**Onderwerp:**

Referenties

Vraag:

- Referentie niet ouder dan 5 jaar: telt de opleverdatum van de laatste opgeleverde woning?

Antwoord:

De opleverdatum van de laatst opgeleverde woning mag niet ouder zijn dan 5 jaar gerekend vanaf de inschrijvingsdatum (februari 2027, zie par 3.1.2.2 van de Selectieleidraad).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
10**Onderwerp:**

Referenties

Vraag:

onze plannen zijn grotendeels verkocht aan individuele particulieren. Volstaat een tevredenheidsverklaring van de betreffende gemeente? Zij zijn formeel geen opdrachtgever.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
11**Onderwerp:**

Referenties

Vraag:

gelieve te verduidelijken wat jullie verstaan onder woningtypologie. Vrijstaand, tweekapper, rijwoningen, beneden-bovenwoning, rug aan rug? Beneden-boven telt als grondgebonden? Is een levensloopbestendige vrijstaande dan ook weer een separaat type?

Antwoord:

Elk van de onderstaande woningtypen worden als een losse woningtypologie gezien:

- Vrijstaande woningen
- Tweekappers
- Rijwoningen
- Beneden-bovenwoningen
- Rug-aan-rug woningen

Levensloopbestendige woningen zijn geen separaat woningtype, aangezien dit een kenmerk van een woningtype is. Een beneden-boven woning geldt niet als grondgebonden, maar als een gestapelde woning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
12**Onderwerp:**

Referenties

Vraag:

begin- einddatum; betreft dit de datums van de realisatie/bouw of van het gehele ontwikkeltraject? En dan vanaf welk startmoment?

Antwoord:

De leeftijd van de referentie wordt bepaald aan de hand van de opleverdatum van de laatst opgeleverde woning. Het startmoment van het ontwikkeltraject is niet relevant.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Planning gunningsfase

Vraag:

- De tijd voor de gunningsfase is mede gelet op de kerstperiode niet erg ruim, verzoek deze iets op te rekken.

Antwoord:

De planning is gebaseerd op gangbare doorlooptijden, de gunningsfase wordt daarom niet verlengd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Fasering

Vraag:

- Kan er afgeweken worden van het opstarten van 1 fase per jaar? Zowel in het versnelt opstarten als in het vertraagd opstarten? Gezien de veranderende marktomstandigheden kan de vraag per

jaar sterk veranderen. Het is zowel voor de ontwikkelaar als voor de consument beter als hier flexibel mee omgegaan kan worden.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
15

Onderwerp:

vragen selectie Korstenhof Zuid Boerdonk

Vraag:

Selectieleidraad (definitief), d.d. 10 september 2026:

- 1.5 Overeenkomst en indexering:

o Is het ook mogelijk om vanwege efficiënte redenen, de bouw van de 32 woningen te verdelen in twee of drie fasen ipv 5 fasen?

o Geldt de boete voor het niet halen van de bouwplanning alléén na 5 jaar of na elke bouwfase?

o Kan 'onvoldoende verkoop' ook gelden als overmacht? Dit is namelijk een eis vanuit woningborg (start bouw ná 70% verkoop).

o Indexering van de verkoopprijs. Als we het goed begrijpen bestaat de verkoopprijs hierbij uit niet meer dan twee bestanddelen grondkosten en bouwkosten.

- 2.6.2 Aanmelden als combinatie:

o Dient elke partner een eigen UEA-formulier in te vullen?

- 3.1.2.2 Technische – en beroepsbekwaamheid

o Is een tevredenheidsverklaring noodzakelijk, onze opdrachtgevers zijn namelijk individuele kopers?

- 3.2 Selectie criterium en- procedure

o Gelden Tweekappers, Rijwoningen, Vrijstaande woningen en Levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) ieder als een aparte woningtypologie?

- Algemeen:

o Zijn er door de netbeheerders reeds toezeggingen gedaan over de elektra aansluiting van woningen?

Programma van Eisen d.d. 10 september 2026:

- 3.2 Beeldkwaliteit:

o Welke woningen betreft het bij Eis-13 t/m Eis-18?

Beeldkwaliteitsplan Korstenhof-Zuid d.d. 22-08-2024:

- Wordt dit beeldkwaliteitsplan nog geactualiseerd met de definitieve verkaveling?

Antwoord:

- Fasering bouw: zie het antwoord op vraag 4.

- Boete: de boete geldt in principe voor elke bouwfase, maar deze wordt door de gemeente heroverwogen in relatie tot de verzoeken tot aanpassing van de fasering (zie het antwoord op vraag 4).
- Onvoldoende verkoop als overmacht: nee, want van ontwikkelaar wordt verwacht dat hij voor eigen rekening en risico ontwikkelt.
- Indexering van verkoopprijs: ja, dit is correct.
- Aanmelden als combinatie: Elke combinant dient een eigen afzonderlijke UEA in te vullen en te ondertekenen, waarbij in de UEA bij 'wijze van deelneming' wordt aangegeven dat er sprake is van een combinatie.
- Technische en beroepsbekwaamheid: zie het antwoord op vraag 5.
- Selectiecriteria: zie het antwoord op vraag 11.
- Aansluitingen woningen: Zie het antwoord op vraag 7.
- Beeldkwaliteit: De eisen uit het Programma van Eisen hebben betrekking op alle woningen, tenzij anders aangegeven in de eis zelf.
- Het beeldkwaliteitsplan dient om de wensen en eisen van het beeldkwaliteit voor het gebied te duiden, ongeacht verkaveling. Gemeente Meierijstad acht het daarom niet nodig om het beeldkwaliteitsplan te actualiseren met de definitieve verkaveling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

16

Onderwerp:

selectieleidraad

Vraag:

- 1.5 Overeenkomst en indexering:
 - o Is het ook mogelijk om vanwege efficiënte redenen, de bouw van de 32 woningen te verdelen in twee of drie fasen ipv 5 fasen?
 - o Geldt de boete voor het niet halen van de bouwplanning alléén na 5 jaar of na elke bouwfase?
 - o Kan 'onvoldoende verkoop' ook gelden als overmacht? Dit is namelijk een eis vanuit woningborg (start bouw ná 70% verkoop).
 - o Indexering van de verkoopprijs. Als we het goed begrijpen bestaat de verkoopprijs hierbij uit niet meer dan twee bestanddelen grondkosten en bouwkosten.

Antwoord:

Zie de antwoorden op vraag 15.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Fasering realisatie

Vraag:

In de stukken wordt uitgegaan van realisatie in meerdere fasen. Is het toegestaan om alle woningen binnen Korstenhof Zuid in één fase te realiseren?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Omliggende woningen meenemen in de realisatie

Vraag:

De onderhavige selectie ziet op de woningen op het binnenterein van Korstenhof Zuid. Kan de gemeente aangeven hoe de ontwikkeling en realisatie van de omliggende woningen is voorzien? Bestaat voor de geselecteerde partij de mogelijkheid om tevens afspraken te maken over de ontwikkeling en/of realisatie van deze omliggende woningen?

Antwoord:

De sociale huurwoningen (22 woningen) in het noordelijk gelegen gebied worden ontwikkeld door woningcorporatie Area. De woningen aan de westzijde betreffen vrije kavels en in het zuidelijk gelegen deel is sprake van CPO-ontwikkeling (10 woningen).

Voor de geselecteerde partij bestaat geen mogelijkheid om via de gemeente afspraken te maken over de ontwikkeling en/of realisatie van deze omliggende woningen. Het staat partijen uiteraard vrij om hierover onderling afspraken te maken. De gemeente faciliteert of coördineert dit echter

niet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Sociale huurwoningen

Vraag:

Onderdeel van het totale plan betreft sociale huurwoningen die door de woningcorporatie Area worden afgenomen dan wel ontwikkeld. Op welke wijze wordt de realisatie van deze woningen georganiseerd? Bestaat de mogelijkheid dat de geselecteerde partij ook als ontwikkelende bouwer wordt betrokken bij de realisatie van deze sociale huurwoningen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 18.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Integrale bouwstroom

Vraag:

Indien de omliggende woningen en/of sociale huurwoningen afzonderlijk worden ontwikkeld of uitgegeven, staat de gemeente ervoor open om samen met de geselecteerde partij en de overige betrokken partijen te onderzoeken of deze woningen qua planning integraal kunnen worden gerealiseerd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 18.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Netcongestie

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat voor de volledige ontwikkeling van Korstenhof Zuid tijdig voldoende transportcapaciteit beschikbaar en gegarandeerd is? Indien dit nog niet het geval is, wat is de actuele status van de aanvraag en wanneer wordt definitieve zekerheid verwacht? Wij gaan ervan uit dat het risico op tijdige beschikbaarheid van voldoende transportcapaciteit bij de gemeente ligt. Kan de gemeente dit bevestigen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 7.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Fasering bouw

Vraag:

Ref: PvE Eis-44 en Eis-46; Selectieleidraad §1.5

Eis-44 bepaalt dat de realisatie plaatsvindt over een periode van vijf jaar, met één bouwfase per jaar, volgens het faseringsplan in Eis-46. Is deze bouwfasering een harde eis? Of mag de inschrijver

fases samenvoegen, de woningen in minder dan vijf jaar realiseren of de volgorde van de fases wijzigen? Zo ja, welke gevolgen heeft dit voor de koopovereenkomst en de boeteregeling uit §1.5?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Zekerheidstelling

Vraag:

Ref: Selectieleidraad §1.6 en §3.1.2.1; PvE Eis-44 t/m Eis-46

De zekerheidstelling van € 226.000 mag worden gehalveerd zodra 75% van de woningen is opgeleverd, en vervalt niet eerder dan aan het einde van de onderhoudstermijn. Indien de bouwfaserings uit Eis-44 en Eis-46 gehandhaafd blijft (zie vraag 1): is de gemeente dan bereid de bankgarantie gefaseerd af te bouwen, naar rato van de opgeleverde bouwfases? Kan de gemeente daarnaast aangeven hoe lang de onderhoudstermijn is?

Antwoord:

Nee, het afbouwen van de zekerheidsstelling blijft zoals beschreven in de Selectieleidraad. Voor de onderhoudstermijn geldt 3 maanden na oplevering.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Resterende woningbouwcapaciteit

Vraag:

Ref: PvE §2.2.2 en §2.2.4; Eis-01

Het omgevingsplan maakt maximaal 80 woningen mogelijk. De programmering in §2.2.2 (22 sociale huurwoningen, 11 vrije kavels, 10 CPO-woningen en 32 woningen in het projectgebied) komt uit op 75 woningen. Mag de inschrijver binnen het projectgebied meer dan 32 woningen realiseren, tot het planologisch maximum? Zo ja: welke typologie en welk prijssegment zijn toegestaan, hoe wordt dit verwerkt in het grondbod en wordt dit meegewogen in de kwaliteitsbeoordeling? Zo nee: wat is de beoogde invulling van de resterende capaciteit?

Antwoord:

Nee, dit is niet toegestaan. Het plan voldoet momenteel aan de woonzorgvisie en de verkaveling van het plangebied, inclusief programmering, is definitief vastgesteld. Hier mag niet van afgeweken worden. In het verleden is onderzocht om meer woningen toe te voegen, maar hier was niet genoeg vraag naar. Daarnaast is de huidige verkaveling tevens het uitgangspunt voor de nutsvoorzieningen die binnenkort aangelegd worden (Enexis).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouw kavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
25

Onderwerp:

BOPA vrijstaande woningen

Vraag:

Ref: PvE Eis-10

Volgens Eis-10 is de vereiste afstand van 3 meter tot beide zijdelingse perceelgrenzen bij de vrijstaande woningen in het huidige stedenbouwkundig ontwerp niet haalbaar, en is hiervoor een BOPA nodig.

- Wie is verantwoordelijk voor het aanvragen van deze BOPA, en wie draagt de kosten en het risico?
- Geldt vertraging als gevolg van deze procedure als overmacht onder de boeteregeling uit §1.5 van de Selectieleidraad?
- Leidt een ontwerp waarin de afstand van 3 meter niet wordt gehaald tot uitsluiting van de inschrijving?

Antwoord:

- De ontwikkelaar/aannemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de BOPA. De afwijkingen zijn echter beperkt, dus de gemeente verwacht een relatief simpel te doorlopen proces. Er wordt verwacht dat de indiener in overleg met de gemeente de afwijkingen aangeeft zodat deze snel behandeld kunnen worden. Bij de aanvraag dienen ook eventuele meerwerkopties getoetst te worden, deze moeten dus ook opgenomen worden in de vergunningaanvraag.
- Nee, vertraging als gevolg van deze procedure geldt niet als overmacht. Maar de termijn hiervoor worden wel in de koopovereenkomst meegenomen.

- Een ontwerp waarin de afstand van 3 meter niet wordt gehaald leidt niet tot uitsluiting. Wel dient voldoende gemotiveerd te worden waarom dat het geval is en moet het plan voldoen aan geldend beleid, waaronder de parkeernota.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Afstand tot achterste perceelgrens

Vraag:

Ref: PvE Eis-09, Eis-11 en tabel §2.2.3

Eis-11 schrijft een afstand van minimaal 8 meter voor tussen de woning en de achterste perceelgrens. In combinatie met Eis-09 is dit niet haalbaar bij de rug-aan-rugwoningen (8x8 meter op kavels van 76 en 90,25 m²) en bij de rijwoningen op kavels van 83-84 m² met een woningdiepte van 10 meter (kavel 14, 16, 48 en 50). Voor welke woningtypes en kavels geldt Eis-11?

Antwoord:

De minimale afstandseis tussen woning en de achterste perceelsgrens is niet van toepassing bij de rug-aan-rug woningen en kavels 14-18 (even), 46-52 (even) en 60-64 (even). Met het vastgelegde stedenbouwkundig plan is deze eis niet haalbaar. Voor de overige kavels (2-12, 20 en 54-58) geldt deze eis wel.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Gebruiksoppervlakte rug-aan-rugwoningen

Vraag:

Ref: PvE tabel §2.2.3; Eis-03 en Eis-13

De kolom in de tabel heet "Gebruiksoppervlakte (min.)", terwijl bij de rug-aan-rugwoningen "Max. 65 m²" staat. Is 65 m² een minimum of een maximum? Als het om een maximum gaat, wat is hiervan de reden, gezien de anderhalve bouwlaag met kap uit Eis-13?

Antwoord:

Voor de rug-aan-rug woningen geldt het gebruiksoppervlakte als maximum eis in plaats van minimum. Deze maximum eis wordt gehanteerd om binnen het juiste prijssegment te blijven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouw kavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Planopzet

Vraag:

Is er in de vervolg fase ruimte om verbetervoorstellen in te dienen in de planopzet? M.a.w. andere positie van woningen of rijblokverdeling?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 24.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouw kavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Programma van Eisen

Vraag:

In het PvE staan breedte en diepte maten van woningen vermeld. Dit zijn buitenmaten? Is er afwijking tussen een 5-10% in deze maten bespreekbaar ?

Antwoord:

De breedte en dieptematen zijn de buitenmaten. Een afwijking van 5 tot 10% is bespreekbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Artikel 1.4

Vraag:

In de selectieleidraad staat een andere woonsegmentverdeling dan in de bijlage PvE? Wat is nu leidend?

Antwoord:

In zowel de selectieleidraad als het Programma van Eisen staat aangegeven dat het woningbouwprogramma de volgende verdeling betreft:

- 12 goedkope woningen
- 17 middeldure woningen
- 3 dure woningen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Artikel 1.5

Vraag:

Klopt het dat er 6-7 woningen per jaar gefaseerd worden uitgevraagd? Is het bespreekbaar om dit naar 1 fase van 32 woningen of anders 2 fasen te brengen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
32

Onderwerp:

Verhouding indexering en segmentgrenzen

Vraag:

Ref: Selectieleidraad §1.5; PvE voetnoot 1

De maximale verkoopprijs wordt geïndexeerd via de grondprijzen en de CBS-bouwkostenindex (§1.5). De segmentgrenzen worden jaarlijks vastgesteld op basis van de betaalbaarheidsgrenzen van het Rijk. Wat geldt als de geïndexeerde maximale verkoopprijs van een woning hoger uitkomt dan de op dat moment geldende segmentgrens? Welke van de twee is leidend, en welke segmentgrens geldt: die van het jaar van verkoop of van oplevering?

Antwoord:

De betaalbaarheidsgrenzen van het Rijk zijn leidend. En voor de segmentgrens geldt het jaar van verkoop.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
33

Onderwerp:

Doelgroepverordening en zelfbewoningsplicht

Vraag:

Ref: Selectieleidraad §1.4 en §1.8

Voor welke prijssegmenten gelden de doelgroepverordening en de zelfbewoningsplicht, voor welke duur, en op welke wijze moet de ontwikkelaar deze verplichtingen borgen in de koopovereenkomsten met particuliere kopers?

Antwoord:

De zelfbewoningsplicht geldt voor nieuwbouw koopwoningen binnen het betaalbare koopsegment; de actuele gemeentelijke grens bedraagt € 420.000 v.o.n. (prijspeil 2026). De eerste koper moet de woning minimaal drie jaar zelf bewonen. De verplichting werkt gedurende 10 jaar door naar opvolgende eigenaren.

De ontwikkelaar moet deze verplichtingen opnemen in de koopovereenkomst met de particuliere koper en in de notariële leveringsakte, met een kettingbeding waardoor de verplichtingen bij iedere doorverkoop aan de opvolgende koper worden opgelegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
34

Onderwerp:

Bouwrijp en woonrijp maken

Vraag:

Ref: PvE §2.2.2; Selectieleidraad §1.5

De openbare ruimte wordt door de gemeente gerealiseerd. Wat is de planning van het bouwrijp en woonrijp maken per bouwfase? Geldt vertraging aan de zijde van de gemeente als overmacht onder de boeteregeling uit §1.5?

Antwoord:

Op 13 oktober staat de pre-job gepland met de uitvoerders van de nutsvoorzieningen. De aanleg van de nutsvoorzieningen start vervolgens op 2 november en zal naar verwachting in week 47/48 worden afgerond.

In week 48 wordt aansluitend de telecomvoorziening (glasvezel) aangelegd. Als de werkzaamheden volgens planning verlopen en de weersomstandigheden het toelaten, verwachten we nog vóór de kerst het bouwafsluit aan te kunnen leggen. Na het aanbrengen van het bouwafsluit kan de bouw van de vrije kavels en CPO starten.

Het bouwrijp maken is nog dit jaar gereed en daarmee zal er dus geen sprake zijn van vertraging

door gemeente. Het woonrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
35

Onderwerp:

Onderzoeken

Vraag:

Ref: Selectieleidraad §1.4

Welke onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan (bodem, archeologie, flora en fauna, stikstof, geluid) zijn beschikbaar voor de inschrijver? Staat de gemeente in voor de juistheid van deze onderzoeken, en wie draagt het risico als actualisatie tijdens de looptijd van vijf jaar tot andere resultaten leidt?

Antwoord:

Al de genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd en beschikbaar. Deze worden bij start gunningsfase gedeeld indien gewenst. De gemeente staat in voor juistheid en het risico voor actualisatie is tevens voor gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
36

Onderwerp:

Hemelwaterafvoer achterzijde

Vraag:

Ref: PvE Eis-37 en Eis-40

Volgens Eis-37 wordt het regenwater aan de achterzijde van de rij- en rug-aan-rugwoningen buiten

het perceel afgevoerd naar de groene bergingen. Wie is verantwoordelijk voor de aanleg van deze afvoer buiten het perceel: de ontwikkelaar of de gemeente?

Antwoord:

De gemeente is verantwoordelijk voor de werkzaamheden buiten de woningbouwkavels, dus ook voor deze afvoer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Fasering bouw

Vraag:

Staat de fasering vast of mag alles in één of twee fases worden gebouwd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
38

Onderwerp:

Breedte en dieptematen

Vraag:

Staan de aangegeven breedte en diepte maten vast of mogen wij daarvan afwijken indien we voldoen aan de gebruiksoppervlakte?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 29.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
39

Onderwerp:

Verkaveling

Vraag:

Is er de mogelijkheid om de verkaveling en wonintypen aan te passen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 24.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Rug-aan-rug woningen

Vraag:

Kun je toelichten hoe de rug-aan-rug woningen uitgevoerd dienen te worden? Als we kijken naar de gevraagde afmetingen (8x8) wordt er gesuggereerd dat deze maar 1 bouwlaag hebben.

Antwoord:

De rug-aan-rug woningen mogen één tot anderhalf bouwlaag hebben, zolang de afmetingen en

gbo's worden gehanteerd. EIS-13 van het Programma van Eisen wordt aangepast naar 'De woningen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met kap'.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
41

Onderwerp:

Netcongestie

Vraag:

In hoeverre is netcongestie hier een problematiek?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 7.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Ref.nr.
42

Onderwerp:

Vragen uit de informatiebijeenkomst

Vraag:

- Is het mogelijk om de plattegronden vooraf te delen?
- Het groene binnengebied wordt door de gemeente gerealiseerd en betreft dus openbaar gebied?
- Kunnen we het UEA fp4 formulier in Word ontvangen?
- Zijn de BVO/GO's voor de type woningen bepaald door de gemeente? Graag eerder ontvangen.
- Is het toegestaan om 8 rug-aan-rug woningen te maken in plaats van 6 of staat dit vast?
- Ten aanzien van die woningplattegronden is het essentieel om te weten of de gemeente daar speciale eisen aan stelt. Dus graag van te voren delen.

- Is één bouwfase per jaar een harde eis, of mogen we fasen combineren of versnellen?

Antwoord:

- Nee, er zijn nog geen plattegronden beschikbaar. Bij inschrijving worden bij het gunningscriterium woonkwaliteit wel principe plattegronden van inschrijver verwacht, als onderdeel van zijn inschrijving.
- Het groene binnengebied betreft openbaar gebied en wordt door de gemeente gerealiseerd.
- Nee, het UEA dient via TenderNed ingevuld te worden en kan vervolgens als PDF rechtsgeldig ondertekend worden.
- In het Programma van Eisen zijn de GO's per woning aangegeven.
- Zie het antwoord op vraag 24.
- Bij start gunningsfase wordt aangegeven welke documentatie inschrijvers in moeten dienen voor hun inschrijving, en welke eisen hieraan gesteld worden.
- Zie het antwoord op vraag 4.

De presentatie van de informatiebijeenkomst is toegevoegd aan de documenten, mochten partijen dit willen inzien.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkwavels Korstenhof Zuid Boerdonk

Mededelingen**Ref.nr.**

M1

Onderwerp:

Verkaveling

Inhoud mededeling:

Ter verduidelijking is de gedetailleerde verkaveling toegevoegd aan de documenten van de Nota van Inlichtingen.

Aangemaakt op:

5 okt 2026

Percelen:

P1 Selectieprocedure verkoop woningbouwkwavels Korstenhof Zuid Boerdonk