

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Sluitingsdatum tendered	Geachte heer/mevrouw, De huidige deadline voor het sluiten van de selectiefase op Tendered staat op 6 oktober 2026 om 17:00. In de selectieleidraad staat dat de deadline voor het verzoek tot deelnemen op donderdag 29 oktober 2026 staat om 11:00 uur. Kunt u bevestigen dat dit de indieningsdatum is voor de selectieleidraad?	Zie bericht op TenderNed op van d.d. 5 oktober 2026.
2	Afwijkende data inschrijving.	Welke data voor de inschrijving is leidend? Op TenderNed staat de sluitingsdatum op 06-10 en in de leidraad op 29-10.	Zie bericht op TenderNed op van d.d. 5 oktober 2026.
3	CAR verzekering	Een CAR verzekering wordt door de bouwende partijen afgesloten. Graag uw bevestiging dat het akkoord is dat de ontwikkelaar deze verplichting doorlegt aan de externe bouwer.	Ja, het is akkoord dat de ontwikkelaar de verplichting tot het afsluiten van een CAR-verzekering doorlegt aan de externe bouwer (bouwkundig hoofdaannemer). Alle werkzaamheden met betrekking tot de realisatie van het project dienen te zijn gedekt onder de CAR-verzekering van de ontwikkelaar dan wel diens bouwkundig (hoofd)aannemer.
4	In te dienen referenties	Op pagina 19 van de selectieleidraad wordt bij het 3e bullet bijlage 6 van de selectieleidraad genoemd. Deze zit niet bij de documenten en wordt ook niet in de selectieleidraad op pagina 21 omschreven. Wat moet hier ingediend worden?	De verwijzing naar Bijlage 6 op pagina 19, onder het derde bulletpoint, komt te vervallen. Deze verwijzing is ten onrechte opgenomen in de Selectieleidraad. Er hoeft derhalve geen afzonderlijk document op basis van deze verwijzing te worden ingediend.
5	Referenties	Mogen er ook extra pagina's per project ingediend worden bestaande uit een uitgebreidere omschrijving en beeldmateriaal van een referentieproject?	Dat is akkoord, maximaal 4 A4 pagina's extra.
6	Exacte uitgiftegrenzen	Kunt u een maatvastesituatietekening/kaart beschikbaar stellen waarop de exacte uitgiftegrenzen van de betreffende bouwrijpe kavels zijn aangegeven?	Ja, deze tekeningen hebben we al in pdf-versie. DWG-versie volgt na gunning van de opdracht.
7	Indieningsstukken selectiefase (paragraaf 4.4)	Kunt u een volledig overzicht verstrekken van de verplicht in te dienen documenten voor de selectiefase? In paragraaf 4.4 van de selectieleidraad wordt verwezen naar Bijlage 6 (motivatieformulier), terwijl deze ontbreekt bij de beschikbaar gestelde tenderstukken. Kunt u deze bijlage alsnog beschikbaar stellen?	Zie antwoord op vraag 4.
8	Parkeervoorzieningen waterwoningen	Kunt u aangeven waar de parkeervoorzieningen voor de waterwoningen gesitueerd dienen te worden? Vallen de hiervoor benodigde gronden binnen de uit te geven bouwrijpe kavels of maken deze onderdeel uit van de openbare ruimte?	De parkeervoorzieningen voor de waterwoningen komen in het openbaar gebied en worden gerealiseerd door gemeente. Deze zijn gesitueerd tegenover/tussen de waterwoningen.
9	Grondafname en betaling (paragraaf 3.1)	In paragraaf 3.1 van de selectieleidraad wordt aangegeven dat de ontwikkelaar de grond afneemt zodra aan de voorwaarden uit de gronduitgifte en planologische procedure is voldaan. Kunt u aangeven op welk moment de juridische levering en betaling van de bouwrijpe kavels dienen plaats te vinden?	Zodra de inschrijvingsfase voltooid is moet er naar een koop-/realisatieovereenkomst toegewerkt worden. In deze overeenkomst zullen nadere afspraken worden gemaakt waaronder moment van afname. Dit zal in ieder geval in 2027 plaats moeten vinden.
10	Aansluitcapaciteit elektriciteitsnet	Is de benodigde aansluitcapaciteit op het elektriciteitsnet voor de realisatie van de 30 woningen door de netbeheerder gegarandeerd? Zo ja, vanaf welk moment is deze capaciteit beschikbaar?	Het hoofdnets is aanwezig en sluit aan op de aantallen die we hebben doorgegeven aan de netbeheerder. We hebben dus ook al een DO aangeleverd voor dit gebied en dit gebied is ook al bouwrijp. De kabels liggen er al. Bouwstroom en de definitieve aansluiting moeten jullie zelf aanvragen.
11	SROI	Kan de inzet van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden aangetoond middels een PSO-certificering (Prestatieladder Sociale Ondernemen)?	Nee, dit is niet akkoord. U dient hierbij bijlage 2. referentieformulier te gebruiken.
12	Kerncompetentie	In de kerncompetentie-eis wordt als voorwaarde gesteld dat de gemeenschappelijke of collectieve buitenruimte op eigen terrein onderdeel moet hebben uitgemaakt van de integrale ontwikkeling. Wij zijn van mening dat deze eis geen directe relatie heeft met de beoogde ontwikkel- en realisatiecompetenties en de opgave van geschikte referentieprojecten onnodig beperkt. Wij vragen u om kerncompetentie-eis aan te passen dat er geen sprake hoeft te zijn van een gemeenschappelijke of collectieve buitenruimte op eigen terrein. Kan opdrachtgever hiermee instemmen?	Voor perceel A zien we wel graag een gemeenschappelijke of collectieve buitenruimte.
13	Woningtypen referentie kerncompetentie 1 (4.2.1)	Bij kerncompetentie 1 (geschiktheidseis) wordt een referentie gevraagd met minimaal 20 woningen, "bestaande uit een combinatie van grondgebonden woningen en/of appartementen". Het woord 'combinatie' lijkt te wijzen op beide woningtypen, terwijl 'en/of' ook ruimte biedt voor uitsluitend appartementen. Kunt u bevestigen dat een referentieproject met uitsluitend minimaal 20 appartementen voldoet aan dit onderdeel, mits ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan?	De aanbestedende dienst bevestigt dat het de bedoeling is dat uit de referentie blijkt dat de inschrijver ervaring heeft met zowel grondgebonden woningen als appartementen. Om dit te verduidelijken, wordt het woord 'of' in de formulering 'grondgebonden woningen en/of appartementen' geschrapt. De geschiktheidseis vereist daarmee een referentieproject van minimaal 20 woningen waarin beide woningtypen zijn opgenomen. Aan de overige voorwaarden van de geschiktheidseis dient eveneens te worden voldaan.
14	Ontwikkelrisico bij referenties voor de selectiecriteria (4.2 en 4.3)	Wij lezen dat de onder 4.2 opgenomen eis van risicodragende ontwikkeling betrekking heeft op de referentie waarmee aan de minimale geschiktheidseis wordt voldaan. Indien meer dan drie geschikte gegadigden overblijven, vindt vervolgens beoordeling plaats aan de hand van de afzonderlijke selectiecriteria uit 4.3. In bijlage 2 kan bij selectiecriteria 1 worden aangegeven of de referentie wel of niet risicodragend is uitgevoerd. Begrijpen wij correct dat voor de referenties bij de selectiecriteria uit 4.3, in tegenstelling tot de referentie voor de minimale geschiktheidseis uit 4.2, geen risicodragende ontwikkeling wordt verlangd en ook projecten mogen worden aangedragen waarbij de gegadigde als aannemer voor een opdrachtgever verantwoordelijk is of was voor de realisatie?	Uw interpretatie is juist. Voor de referentie waarmee wordt voldaan aan de geschiktheidseisen in paragraaf 4.2 geldt dat sprake moet zijn van risicodragende ontwikkeling, waarbij de gegadigde zelf als ontwikkelaar is opgetreden. Voor de referenties die worden ingediend voor de selectiecriteria in paragraaf 4.3 geldt geen afzonderlijke eis van risicodragende ontwikkeling, tenzij dit expliciet uit de voorwaarden van het betreffende selectiecriteria volgt. Projecten waarbij de gegadigde als aannemer verantwoordelijk was voor de realisatie, kunnen derhalve worden ingediend, mits deze voldoen aan de overige voorwaarden van het betreffende selectiecriteria en het eigen aandeel van de gegadigde aantoonbaar is.

15	Referentieprojecten in uitvoering	Bent u bereid om voor de selectiecriteria uit 4.3, in afwijking van de opleveringseis uit 4.4, ook referentieprojecten in uitvoering te accepteren, mits de omgevingsvergunning onherroepelijk is en aantoonbaar wordt voldaan en blijvend zal worden voldaan aan de relevante referentievoorwaarden? Dit verruimt de mogelijkheden om relevante ervaring aan te tonen. Bij selectie criterium 1 geldt bijvoorbeeld dat GPR duurzaamheidsprestaties inzichtelijk maakt, maar op zichzelf geen aanvullende duurzaamheidsmaatregel vormt naast de wettelijke eisen. Niet bij ieder woningbouwproject worden deze prestaties in een GPR-berekening vastgelegd. Zo kan voor selectie criterium 1 een reeds opgestelde GPR-berekening van een project in uitvoering worden aangeleverd, waarbij de berekende score contractueel is vastgelegd als minimaal te behalen prestatie.	zie antwoord op vraag 19.
16	Beschikbaarheid AERIUS-berekening	Is voor Oldebroek West 3 reeds een AERIUS-berekening en/of stikstofonderzoek uitgevoerd? Zo ja, kan deze berekening inclusief uitgangspunten en eventuele bijbehorende rapportage aan de aanbestedingsstukken worden toegevoegd? Indien nog geen berekening beschikbaar is, kunt u aangeven wie verantwoordelijk is voor het opstellen hiervan in de verdere plan- en vergunningfase?	Ja, deze is uitgevoerd en deze kunnen we delen op verzoek.
17	Zelfstandige zorgstudio's als appartementenreferentie	Voor selectie criterium 1 wordt gevraagd om een nieuwbouw-woningbouwproject met minimaal 10 appartementen. Kunnen zelfstandig gebruikte zorgstudio's/zorgappartementen met een eigen verblijfsruimte en eigen badkamer als appartementen in de zin van dit selectie criterium worden aangemerkt, ook indien binnen het gebouw tevens gemeenschappelijke zorg- en verblijfsvoorzieningen aanwezig zijn? Zo ja, welke kenmerken zijn bepalend voor deze kwalificatie?	Ja, zelfstandig gebruikte zorgstudio's/zorgappartementen met een eigen verblijfsruimte en eigen badkamer kunnen als appartementen in de zin van dit selectie criterium worden aangemerkt.
18	Bergingen bij de waterwoningen	In paragraaf 3.4 staat dat bergingen en fietsenstallingen binnen of direct grenzend aan de bouwvlakken moeten worden gerealiseerd. Kunt u voor de waterwoningen nader aangeven waar de bergingen stedenbouwkundig en planologisch zijn voorzien of toegestaan, mede gezien de beperkte kavelopzet en de directe oriëntatie op het water?	De bergingen zullen in pandig moeten worden gerealiseerd bij de waterwoningen. We zijn bewust van de beperkte grootte van de kavels, daarom vallen ze ook in het goedkope prijssegment. Stallen van fietsen zal plaats moeten vinden in de bergingen.
19	Projecten in aanbouw als referentie	Kan een woningbouwproject dat zich op de uiterste datum van aanmelding aantoonbaar in de realisatiefase bevindt, maar nog niet volledig is opgeleverd, als referentieproject worden ingebracht? Indien dit alleen mogelijk is voor reeds opgeleverde delen of fasen, kunt u aangeven aan welke voorwaarden een dergelijke fase moet voldoen?	Een woningbouwproject kan als referentieproject worden ingebracht indien het op de uiterste datum van aanmelding aantoonbaar aan de gestelde referentie-eisen voldoet. Indien het project op dat moment nog niet volledig is opgeleverd, kunnen uitsluitend reeds opgeleverde delen of fasen als referentie worden opgevoerd, mits deze zelfstandig voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van onder meer omvang, aard en complexiteit van de werkzaamheden. De betreffende delen of fasen dienen uiterlijk op de uiterste datum van aanmelding volledig te zijn gerealiseerd en opgeleverd. Nog in uitvoering zijnde werkzaamheden worden niet meegeteld.
20	Vergunde projecten als referentie	Kan een woningbouwproject dat voor de uiterste datum van aanmelding volledig is vergund, maar nog niet is opgeleverd, geheel of gedeeltelijk als referentieproject worden ingebracht? Zo ja, voor welke geschiktheids- en/of selectiecriteria en onder welke voorwaarden?	Een woningbouwproject dat op de uiterste datum van aanmelding volledig is vergund, maar nog niet is opgeleverd, kan niet uitsluitend op basis van de verleende vergunning als referentieproject worden ingebracht. Voor zover de geschiktheids- en/of selectiecriteria betrekking hebben op daadwerkelijk gerealiseerde en opgeleverde werkzaamheden, kunnen uitsluitend de onderdelen of fasen die uiterlijk op de uiterste datum van aanmelding aantoonbaar zijn gerealiseerd en opgeleverd, als referentie worden opgevoerd, mits deze zelfstandig voldoen aan de betreffende criteria.
21	Referentietermijn van 5 naar 7 jaar	De leidraad hanteert voor referentieprojecten een termijn van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding. Is de aanbestedende dienst bereid deze referentietermijn te verruimen naar zeven jaar, zodat ook aantoonbaar relevante en vergelijkbare projecten van voor de huidige vijfaarsperiode kunnen worden ingebracht?	Dit is niet akkoord
22	Referentie via architect / beroep op derde	Kan voor het aantonen van ervaring bij één of meer geschiktheids- of selectiecriteria een beroep worden gedaan op de ervaring van een architectenbureau dat het betreffende project inhoudelijk heeft ontwikkeld/ontworpen, maar daarbij niet risicodragend als ontwikkelaar is opgetreden? Zo ja, onder welke voorwaarden kan deze ervaring als referentie van de gegadigde worden meegenomen?	De ervaring van een architectenbureau kan als referentie worden aangedragen indien het bureau in opdracht het project inhoudelijk heeft ontwikkeld en/of ontworpen, mits de ontwikkeling van het betreffende project heeft plaatsgevonden onder verantwoordelijkheid van een risicodragende ontwikkelaar. Aan de overige voorwaarden van het betreffende geschiktheids- of selectie criterium dient eveneens te worden voldaan.
23	Zorgappartementen als referentie voor selectie criterium 1	Voor selectie criterium 1 wordt gevraagd om een nieuwbouw-woningbouwproject met minimaal 10 appartementen. Kan een opgeleverd nieuwbouw-zorgproject bestaande uit individuele wooneenheden voor ouderen met dementie, waarbij iedere bewoner beschikt over een eigen verblijfsruimte en badkamer en daarnaast gemeenschappelijke zorg- en verblijfsvoorzieningen aanwezig zijn, worden aangemerkt als een woningbouwproject met minimaal 10 appartementen in de zin van dit selectie criterium?	Ja dat is akkoord, zelfde als bij punt 18 (zorgstudio).

24	Selectiecriteria 3: één complex of twee referenties gezamenlijk?	Bij selectiecriteria 3 staat dat maximaal twee referentieprojecten mogen worden ingediend en dat deze gezamenlijk inzicht mogen geven in de ervaring met verschillende woningbouwsegmenten. Bij de puntentoekenning wordt vervolgens gesproken over het combineren van twee, drie of vier verschillende woningbouwsegmenten “binnen één appartementencomplex”. Kunt u bevestigen of het vereiste aantal segmenten binnen één afzonderlijk appartementencomplex moet zijn gerealiseerd, of dat de segmenten over de maximaal twee toegestane referentieprojecten gezamenlijk mogen worden aangetoond?	De tekst is aangepast. De referentie dient aan te tonen dat de gegadigde binnen één woningbouwproject ervaring heeft met het combineren van minimaal twee verschillende woningbouwsegmenten. Hierbij worden uitsluitend koopsegmenten in aanmerking genomen.
25	Definitie begin- en einddatum referentieproject	Bijlage 2 vraagt om de begindatum, einddatum en looptijd van het referentieproject. Kunt u aangeven welke momenten hiervoor moeten worden gehanteerd? Wordt onder begindatum bijvoorbeeld de start van de ontwikkelovereenkomst/projectontwikkeling verstaan en onder einddatum de bouwkundige oplevering, of dienen hiervoor andere momenten te worden gebruikt?	Voor de invulling van de begindatum, einddatum en looptijd van het referentieproject dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd. Onder de begindatum wordt verstaan de datum waarop de werkzaamheden aan de projectontwikkeling feitelijk zijn aangevangen. De datum van ondertekening van een ontwikkelovereenkomst geldt uitsluitend als begindatum indien de projectontwikkelingswerkzaamheden op die datum daadwerkelijk zijn aangevangen. Onder de einddatum wordt verstaan de datum waarop de bouwkundige oplevering van het referentieproject heeft plaatsgevonden. De looptijd betreft de periode tussen de hiervoor bedoelde begin- en einddatum. De opgegeven gegevens dienen verifieerbaar te zijn en moeten desgevraagd door de gegadigde kunnen worden onderbouwd.
26	Beoordeling prijs-kwaliteit	Wordt er voor gekozen om voor de drie verschillende disciplines onder Kwaliteit met de respectievelijke percentages van 30-30-10 om voor elke deelnemer niet eenzelfde percentage af te geven per discipline waardoor een gelijke score op kwaliteit ook uitblijft en de prijs niet alsnog de overhand neemt?	Ja, het uitgangspunt is om de drie verschillende kwaliteitsdisciplines afzonderlijk te beoordelen op basis van de vooraf vastgestelde wegingspercentages van 30%-30%-10%. Per discipline wordt de beoordeling gebaseerd op de inhoud en kwaliteit van de inschrijving. Hierdoor kunnen deelnemers op kwaliteit van elkaar verschillen en wordt voorkomen dat de prijs automatisch doorslaggevend is. De prijs blijft uiteraard een onderdeel van de totale beoordeling, conform de vastgestelde beoordelingssystematiek.
27	Selectiecriteria 1 Duurzame woningbouwontwikkeling	Om in aanmerking te komen voor de punten onder 4.3.1. leidraad dient de referentie o.a. minimaal 10 appartementen te bevatten. Wij hebben een uitstekend referentieproject met bijzonder hoge duurzaamheids aspecten alleen betreft het een omvangrijk project waaronder 8 appartementen. Gezien de opgaven maximaal 10 appartementen betreft vragen wij of er afgeweken kan worden en dat een referentie met 8 appartementen ook voldoet?	Niet akkoord.
28	Selectiecriteria 3: Verschillende woonsegmenten	Kan er verdere toelichting gegeven worden waarom er extra punten gescoord kan worden met een referentieproject waarin een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sectorhuur voorkomt terwijl onderhavig project uitsluitend een koop project betreft? Is het dan niet relevanter om specifiek het aandeel goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector koop te beoordelen?	De extra punten worden toegekend indien met referenties wordt aangetoond dat ervaring is opgedaan met verschillende segmenten. Hierbij zijn verschillende combinaties mogelijk. In de leidraad zijn ter illustratie ook voorbeelden van huur opgenomen. Dit had inderdaad uitsluitend gericht moeten zijn op koopsegmenten. Zoals vermeld in de laatste regel, geldt daarom dat alleen koopsegmenten in aanmerking worden genomen.
29	Selectiecriteria 3: Verschillende woonsegmenten	Onder hoofdstuk "beoordeling" onder selectiecriteria 3 wordt telkens gesproken over een appartementencomplex en daarin dan de hoeveelheid woningbouwsegmenten. Dient dit niet project breed te zijn wanneer je een referentie indient met zowel grondgebonden woningen als ook een appartementencomplex?	Dit is correct. Appartementencomplex is gewijzigd naar woningbouwproject.
30	Berekeningsgrondslag minimumgrondprijs	In §2.7 van de selectieleidraad wordt een minimumgrondprijs van € 1.342.840,50 exclusief btw genoemd. §3.5 vermeldt grondprijzen per m² BVO en een stapelingsfactor voor de tweede bouwlaag. De Nota Grondprijsbeleid 2026–2027 gaat bij de begane laag uit van het totale perceeloppervlak, inclusief onbebouwde grond en parkeren, en past de stapelingsfactor ook toe op volgende bouwlagen. Kunt u aangeven welke berekeningsgrondslag voor deze gronduitgifte geldt en een controleerbare berekening van het genoemde minimumbedrag verstrekken, met de gehanteerde oppervlakten, segmenttarieven en stapelingsfactoren? Is het vaste minimumbedrag leidend, of wordt dit aangepast aan het daadwerkelijk aangeboden woningprogramma en de bijbehorende oppervlakten?	Het vaste minimumbedrag is leidend, omdat het niet de bedoeling is om af te wijken van de segmenten. Voor de berekening van het minimale groundbod heeft de gemeente de grondprijzen gebruikt die vermeld staan in paragraaf 3.5 van de selectieleidraad. Aangezien het woningbouwprogramma vaststaat, zal het minimale groundbod derhalve niet lager kunnen uitvallen.
31	Bouwhoogte en aantal bouwlagen appartementencomplex	In §3.3 van de selectieleidraad wordt voor het appartementencomplex aan de Wezenweg een maximale bouwhoogte van zes meter genoemd. Onderdeel F op pagina 24 van het beeldkwaliteitsplan gaat uit van twee en gedeeltelijk drie bouwlagen. Kunt u verduidelijken welke maximale goot- en bouwhoogten en welk aantal bouwlagen voor dit complex gelden, en welk document bij eventuele tegenstrijdigheid leidend is?	Dit is foutief opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De bestemmingsplanregels zijn hierin leidend. Maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte is 6 meter en maximaal 2 lagen.
32	Definitie collectieve buitenruimte als de eis blijft bestaan	Indien de eis van gemeenschappelijke of collectieve buitenruimte op eigen terrein wordt gehandhaafd: welke eigendoms- en beheervormen kwalificeren hiervoor? Kunt u specifiek aangeven of een gezamenlijk hof, een VvE-tuin, mandelig terrein of door de ontwikkelaar aangelegde buitenruimte die later aan de gemeente is overgedragen wordt geaccepteerd?	Keuze voor welke vorm ligt bij de inschrijvende partij. Volledige terrein van het appartementencomplex (dus inclusief groen, toegangsweg en parkeren) wordt overgedragen en zal niet worden teruggenomen door de gemeente. De eigendom hiervan blijft bij de VvE.
33	Welke koopsegmenten tellen afzonderlijk?	Welke categorieën binnen koop gelden als afzonderlijke woningbouwsegmenten voor selectiecriteria 3? Kunnen bijvoorbeeld sociale/goedkope koop, betaalbare koop, middeldure koop en vrije sector koop afzonderlijk meetellen wanneer deze categorieën op de realisatiedatum aantoonbaar waren onderscheiden in het toepasselijke beleid?	Ja, de aangegeven woningbouwsegmenten voldoen.

34	Tien woningen per project of per segment?	Bij selectiecriteria 3 verlangt §4.3.3 minimaal tien woningen per referentieproject. In bijlage 2 staat bij de kolom "Aantal woningen" echter "min.10". Kunt u bevestigen dat geen minimum van tien woningen per afzonderlijk woningbouwsegment geldt?	Het gaat om een minimum van 10 woningen per referentie, niet minimaal 10 woningen per afzonderlijk segment. Referentie kan bijvoorbeeld 2 middeldure koop en 8 goedkope koop bevatten.
35	Wie ondertekent bij eigen ontwikkeling?	Wie mag de opdrachtgeververklaring in bijlage 2 ondertekenen wanneer het referentieproject voor eigen rekening en risico is ontwikkeld en aan individuele kopers is verkocht, zodat geen externe opdrachtgever bestaat? Welke verklaring en bewijsstukken accepteert u in die situatie?	Indien een referentieproject voor eigen rekening en risico is ontwikkeld en gerealiseerd en geen externe opdrachtgever beschikbaar is, mag de verklaring worden ondertekend door een rechtsgeldig bevoegde vertegenwoordiger van de gegadigde. In dat geval dient de gegadigde gemotiveerd toe te lichten waarom geen externe opdrachtgever de verklaring kan ondertekenen en de opgegeven gegevens desgevraagd met passende bewijsstukken te onderbouwen.
36	Referentie uit een gezamenlijke ontwikkelmaatschappij	Onder welke voorwaarden kan een gegadigde een referentie opvoeren die is ontwikkeld via een gezamenlijke projectvennootschap waarin hij deelnemer was? Hoe moet bij gezamenlijk gedragen ontwikkelrisico en ontwikkelverantwoordelijkheid worden aangetoond dat het eigen aandeel voldoet aan de gevraagde kerncompetentie en woningaantallen, en moet de projectvennootschap daarvoor als derde worden opgegeven?	Een gegadigde mag een referentieproject opvoeren dat is ontwikkeld via een gezamenlijke projectvennootschap, mits de gegadigde aannemelijk kan maken dat de opgedane ervaring betrekking heeft op de gevraagde kerncompetentie en voldoet aan de toepasselijke eisen uit de Selectieleidraad. De gegadigde dient inzichtelijk te maken welke werkzaamheden, verantwoordelijkheden aan hem kunnen worden toegerekend. De omvang van de opgevoerde ervaring en het aantal woningen dienen deugdelijk te worden onderbouwd. Het enkele aandeelhouderschap in de projectvennootschap is hiervoor niet voldoende. Indien de gegadigde zich voor het voldoen aan de geschiktheidseisen beroept op de ervaring of middelen van de projectvennootschap als derde, dient hij te voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden uit de aanbestedingsstukken en de toepasselijke aanbestedingsrechtelijke regelgeving.
37	GPR achteraf berekenen voor een gerealiseerd project	Mag voor een reeds opgeleverd referentieproject waarvoor destijds geen GPR-berekening is gemaakt, alsnog een GPR-berekening worden opgesteld op basis van de aantoonbaar gerealiseerde toestand? Zo ja, welke eisen gelden voor de onderbouwing en verificatie daarvan?	Ja, dit is toegestaan, mits de GPR-berekening wordt opgesteld op basis van de aantoonbaar gerealiseerde situatie van het referentieproject en de gevraagde GPR-score hiermee voldoende wordt onderbouwd. De inschrijver dient de relevante bewijsstukken van de gerealiseerde maatregelen te overleggen zoals een GPR-score. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de onderbouwing en de berekende score te toetsen.
38	Hoe wordt de GPR-score bepaald?	Welke bepalingwijze geldt voor de GPR-score bij selectiecriteria 1: welke thema's worden meegenomen, hoe worden scores over verschillende woningen of gebouwen samengevoegd en hoe wordt omgegaan met verschillende GPR-versies? Welke bewijsstukken moeten hiervoor worden ingediend?	De GPR-score bestaat uit scores voor de volgende vijf thema's: -Energie; -Milieu; -Gezondheid; -Gebruikskwaliteit; en -Toekomstwaarde. Ieder thema heeft een afzonderlijke score. Het rekenkundig gemiddelde van deze vijf themascores geldt voor deze selectieprocedure als de gemiddelde GPR-score van het referentieproject. De gegadigde dient de scores per thema en de gemiddelde GPR-score van het referentieproject op te geven conform bijlage 2 'Format opgaveformulier referenties'. De opgegeven scores dienen te worden onderbouwd met een projectspecifieke GPR-berekening, rapportage of verklaring waaruit de behaalde scores blijken. Ter verificatie van deze eis dient de Inschrijver de volgende documenten te overleggen een oplevercertificaat GPR Gebouw (versie 4.4 en nieuwer).
39	Ontbrekende selectiereferentie: uitsluiting of nul punten?	In §4.1 wordt per selectiecriteria minimaal één referentie verlangd, terwijl §4.5 bepaalt dat het niet aanleveren van een referentie voor een selectiecriteria leidt tot nul punten. Kunt u bevestigen dat een gegadigde die aan alle geschiktheidseisen voldoet geldig kan deelnemen wanneer voor één of meer selectiecriteria geen geldige referentie wordt ingediend, en daarvoor uitsluitend nul punten ontvangt?	Dit wordt bevestigd, met dien verstande dat de gegadigde dient te voldoen aan alle geschiktheidseisen zoals opgenomen in de Selectieleidraad. Indien voor één of meer selectiecriteria geen geldige referentie wordt ingediend, leidt dit voor het betreffende selectiecriteria tot nul punten, overeenkomstig paragraaf 4.5 van de Selectieleidraad. Dit leidt op zichzelf niet tot uitsluiting van de gegadigde, mits aan alle overige toepasselijke eisen en voorwaarden van de aanbestedingsprocedure wordt voldaan. Indien gegadigde geen stukken aanlevert bij de selectiecriteria leidt dit tot uitsluiting.
40	Ontbrekende bijlage 6 – Selectieleidraad – paragraaf 4.4, pagina 19 en hoofdstuk 5, pagina 21	In paragraaf 4.4 van de selectieleidraad wordt verwezen naar bijlage 6 voor het aanleveren van de motivatie bij de referentieprojecten. In hoofdstuk 5 worden echter uitsluitend bijlagen 1 tot en met 3 genoemd en is bijlage 6 niet beschikbaar gesteld. Kan de gemeente bevestigen of bijlage 6 ontbreekt en deze alsnog beschikbaar stellen? Indien sprake is van een onjuiste verwijzing, kan de gemeente dan verduidelijken op welke wijze en in welk format de motivatie bij de referentieprojecten dient te worden aangeleverd?	Bijlage 6 komt te vervallen. De verwijzing naar Bijlage 6 in paragraaf 4.4 van de Selectieleidraad is derhalve niet van toepassing. De motivatie bij de referentieprojecten dient te worden aangeleverd in Bijlage 2.

41	Minimale grondbieding - Selectieleidraad - paragraaf 2.7 en 3.5, pagina 7 en 13	In paragraaf 2.7 wordt een minimale grondbieding van € 1.342.840,50 exclusief btw genoemd, terwijl paragraaf 3.5 uitgaat van een grondprijsberekening op basis van woningsegmenten, BVO en stapelingsfactoren. Kan de gemeente verduidelijken welke berekeningswijze leidend is en of de genoemde minimale grondbieding een vast bedrag betreft, ongeacht het uiteindelijk te realiseren woningbouwprogramma en bruto vloeroppervlak?	Voor de berekening van het minimale grondbod heeft de gemeente de grondprijzen gebruikt die vermeld staan in paragraaf 3.5 van de selectieleidraad. Aangezien het woningbouwprogramma vaststaat, zal het minimale grondbod derhalve niet lager kunnen uitvallen.
42	Parkeervoorzieningen - Selectieleidraad – paragraaf 3.4, pagina 13	In de leidraad wordt verwezen naar de Parkeernota Oldebroek (2014). Kan de gemeente bevestigen of alle benodigde parkeerplaatsen binnen de uit te geven gronden moeten worden gerealiseerd, of dat hiervoor ook gebruik mag worden gemaakt van openbare parkeervoorzieningen binnen het plangebied Oldebroek West 3?	Bij het appartementencomplex worden de parkeerplaatsen meeverkocht. Voor de overige twee locaties vallen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en worden aangelegd door de gemeente.
43	Bouwrijpe oplevering - Selectieleidraad – paragraaf 3.1, pagina 8	In de leidraad is opgenomen dat de gemeente de bouwpercelen bouwrijp oplevert, tenzij anders overeengekomen. Kan de gemeente nader specificeren welke werkzaamheden onderdeel uitmaken van de bouwrijpe oplevering?	De werkzaamheden die Gemeente voor haar rekening en risico zal uitvoeren en die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing en voor inrichting tot Openbaar gebied, in hoofdzaak bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen en verwijdering van overige bovengrondse en ondergrondse obstakels, sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving (inclusief het aan- en/of afvoeren van zand of grond), aanleg (en/of verplaatsing) van Openbare voorzieningen, het verzorgen van een ontsluiting van het Plangebied (inclusief het Verkochte) op aanwezige hoofdinfrastructuur en toekomstige openbare wegen, de aanleg van (bouw)wegen (inclusief de tijdelijke aansluiting op bestaande wegen) en aansluitpunten voor stroom en water (koper is zelf verantwoordelijk om de bouwstroom- en water aan te vragen), alles conform de geldende wet- en regelgeving, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik. Gemeente levert geen grond en accepteert ook geen grond die tijdens de bouw op de betreffende kavels vrijkomt. Koper/ bouwver moet zelf zijn overtollige grond afvoeren.
44	Selectiecriteria - Referenties	Is het sluiten van een Koop-/aannemingsovereenkomst voldoende voor de gemeente Oldebroek om als referentie te kunnen dienen? Het gehele ontwikkelproces is immers al doorlopen op dit moment	Nee, het sluiten van een koop-/aannemingsovereenkomst, is niet voldoende als referentie voor de gemeente Oldebroek. Het dient te voldaan aan de gestelde referentie eis(en), zoals beschreven in de selectieleidraad hoofdstuk 4.
45	Selectiecriteria - Referenties	Is de verantwoordelijkheid en regie voeren over de realisatie voldoende om als referentie te dienen? Of, verwacht de gemeente Oldebroek dat gegadigde danwel een ontwikkelde bouwver is óf in samenwerking met een bouwver zich inschrijft?	Zoals in de leidraad staat vermeld mogen partijen zich inschrijven die of alleen handelen of dit als combinatie van partijen doen.
46	Inschrijvingsfase - Beoordeling Prijs	Wordt bij onderdeel 'Prijs' gevraagd om een financiële bieding te doen binnen een vooraf vastgestelde bandbreedte? Of wordt de hoogste grondbieding maximaal gewaardeerd? Of wordt deze beoordeling anders ingevuld?	In de inschrijvingsfase wordt inschrijvers verzocht een financiële bieding uit te brengen voor de tender. Deze bieding dient ten minste gelijk te zijn aan het vastgestelde minimale grondbod. Bij de beoordeling van de financiële biedingen geldt als uitgangspunt dat een hogere bieding leidt tot een hogere waardering op het financiële beoordelingscriterium.
47	Inschrijvingsfase - Beoordeling	Kan de gemeente Oldebroek toelichten op welke manier kwaliteitscriteria A wordt beoordeeld in de Inschrijvingsfase? Kan de gemeente Oldebroek aangeven hoe een partij hier onderscheidend in kan zijn ten opzichte van andere gegadigde?	Gunningscriterium A wordt bij nader inzien herzien. Het aantal woningen staat vast en wordt definitief vastgelegd in de gunningsleidraad.
48	GPR score	Een GPR score is niet verplicht bij een project en dan ook niet vanzelfsprekend dat die bij ieder project gemaakt wordt. Staat u toe dat van een referentieproject achteraf een GPR berekening gemaakt wordt? Een MPG berekening wordt (verplicht) van ieder project gemaakt.	Zie beantwoord op vraag 37.