

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	FPvE Oplevering & nazorg	Het FPvE vraagt levering onder 'standaard aannemersgarantie'. Is een garantie- en waarborgregeling voor de kopers (zoals Woningborg, SWK of BouwGarant) vereist, of volstaat een eigen aannemersgarantie?	Een eigen aannemersgarantie volstaat.
2	KORO 13 / KORO 3.1	Artikel 13 verwijst naar het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht 2022, artikel 3.1 naar het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 (2024). Welk convenant geldt?	Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 d.d. 4 oktober 2024 is van toepassing, Dit zal aangepast worden in artikel 13.
3	KORO 3.1 en 53.1 / Bijlage 2	KORO 3.1 en 53.1 noemen het FPvE d.d. 7 april 2026, Bijlage 2 is gedateerd 22 september 2026. Geldt de versie van 22 september 2026?	De versie van 22 september 2026 geldt.
4	Bijlage 1 OP	Voldoet een gevel van steenstrips op een prefab module aan 'baksteen, licht rood tot beige, als hoofdmateriaal'?	Het toepassen van steenstrips is toegestaan. De kleurstelling is dient conform het bijgevoegde ontwikkelperspectief te zijn en dient voorgelegd te worden aan Welstand ter goedkeuring.
5	Leidraad §1.2 / KORO 14	Waar komt het Stedin-trafohuis, en is er netcapaciteit voor 8 all-electric woningen en een laadpaal met 2 laadpunten?	Het project is opgenomen op de onderhanden werkljst van Stedin. Dus per woning is er 3x25A gereserveerd. Ook is er op het net voldoende ruimte voor laadpalen.
6	KORO 15.8	Hoe hoog is de afkoopsom voor één jaar onderhoud van het openbaar gebied, of hoe wordt die berekend?	De wijze van berekenen is opgenomen in de bijlage 3 van de LIOR 1.4. De LIOR maakt deel uit van de tenderdocumenten.

7	Leidraad §1.6 / §2.1 / Bijlage 6 / Bijlage 7 / KORO 3.1	Welke SROI-regels gelden: de Uitvoeringsregels 2016 (KORO 3.1) of de Beleidsregels 2025 (Bijlage 6), die die van 2016 intrekken? Over welke bouwsom wordt de 5% berekend (excl. grond, excl. openbare ruimte)? Is de bouwsom in Bijlage 7 indicatief of bindend? Geldt voor prefab productie in een fabriek het percentage voor leveringen (2%)? Tellen een PSO-certificaat en inkoop bij een sociale onderneming volledig mee?	De beleidsregels 2025 (bijlage 6) zijn op deze opdracht van toepassing. De opdracht is geclassificeerd als een werk waardoorde SROI eis 5% blijft. Een PSO certificaat trede 1 telt voor 50% mee en bij trede 2 en 3 voor 100%. De bouwsom betreft alleen de aanneemsom van de bouw woningen.
8	KORO 38.1	Geldt het verbod op een hypotheekrecht vóór start bouw ook voor een hypotheek ten behoeve van de financier van grond en bouw, als het terugleveringsrecht van de gemeente voorgaat?	Artikel 38.1 zal worden aangevuld met de zinssnede "behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente".
9	KORO 11, 26, 39	Is de gemeente bereid een ontbindende voorwaarde op te nemen voor het geval 70% voorverkoop niet binnen een redelijke termijn na de onherroepelijke vergunning is gehaald, met teruggave van de waarborgsom?	Nee; de exploitant kan een marktanalyse (laten) uitvoeren naar de afzetbaarheid van de woningen.
10	FPvE Opruimwerkzaamheden	Volgens het FPvE zijn de palen van het schoolgebouw 'ruim beneden het maaiveld' verwijderd. Kunt u het paalplan en de diepte van de achtergebleven paalkoppen verstrekken? Zijn er sonderingen beschikbaar?	De sloop van de voormalige schoolgebouw vindt nog in 2026 plaats. De achterblijvende paalkoppen worden
11	KORO 33 / OP §6.1.5.4	KORO 33 verwijst naar een bodemrapport van '@ 2026', maar volgens het Ontwikkelperspectief is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Is er een rapport? Zo ja, wilt u het vóór de inschrijving publiceren? Is de gemeente bereid de algehele vrijwaring in 33.3 te beperken tot verontreiniging die na levering ontstaat?	De sloop heeft nog niet plaatsgevonden op het moment dat de tenderprocedure is gestart. Het bodemonderzoek wordt na de sloop uitgevoerd. Het is niet mogelijk om het bodemonderzoek afgerond te hebben voor de inschrijving.

12	Leidraad §1.2 / FPvE / OP §7.1 / KORO 5	Leidraad §1.2 / FPvE / OP §7.1 / KORO 5 De leidraad en KORO artikel 5 leggen het planologisch besluit bij de gemeente; het FPvE en het Ontwikkelperspectief §7.1 leggen de procedure, de stukken en de milieuonderzoeken bij de marktpartij. Wie stelt het besluit op, wie voert de onderzoeken uit en wie draagt de kosten?	Het besluit wordt opgesteld door de gemeente.
13	Leidraad §5.1 / KORO partijen en art. 51/≥	De KORO is opgesteld voor één B.V. als ontwikkelaar. Bij een combinatie: sluit de gemeente de KORO met beide combinanten, of mag dat met een door de combinanten op te richten projectvennootschap? Geldt daarvoor de toestemmingsplicht van artikel 51?	Bij een combinatie van ontwikkelaars, dient iedere ontwikkelaar te compareren in de overeenkomst. Overdracht aan een nog op te richten projectvennootschap kan met een beroep op artikel 51.

14	Leidraad §3.2 / KORO 15.2 en 16	De referentie 'bouw- en woonrijp maken' moet komen van de partij die dat werk uitvoert. Tegelijk moet de ontwikkelaar de openbare voorzieningen aanbesteden als ware hij aanbestedende dienst. Hoe verhoudt zich dat? Mag de partij die de referentie levert (combinant of derde met beroep op draagkracht) het woonrijp maken zelf uitvoeren zonder aanbesteding, en mag hij meedingen? Welke procedure volgens uw inkoopbeleid is toegestaan?	Indien de inschrijver voor de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken gebruik maakt van een aannemer die dit onderdeel daadwerkelijk zal uitvoeren, mag de vereiste referentie afkomstig zijn van die aannemer, mits deze partij als combinant of als derde waarop een beroep wordt gedaan conform artikel 2.94 Aw 2012 bij de inschrijving wordt betrokken. Indien voor het woonrijp maken een partij wordt gecontracteerd, niet zijnde een combinant, dan is het inkoopbeleid van de gemeente van toepassing, aangezien de openbare ruimte wordt teruggeleverd aan de gemeente.
15	Leidraad §3.2 / §5.1	Een combinatie mag gezamenlijk aan de geschiktheidseisen voldoen, maar een referentie moet komen van de onderneming die het onderdeel uitvoert. Mag de referentie 'geïntegreerd contract' van de ene combinant komen, terwijl ontwikkeling en verkoop in dit project door de combinatie samen worden uitgevoerd?	Ja, De referentie mag afkomstig zijn van één van de combinanten, mits deze combinant binnen het referentieproject daadwerkelijk volledig verantwoordelijk is geweest voor de onderdelen ontwerp, ontwikkeling, realisatie en verkoop waarop de kerncompetentie ziet en binnen de onderhavige opdracht een wezenlijke rol vervult bij de uitvoering van deze onderdelen.

16	Leidraad §3.2 / Bijlage 9	§3.2 staat per kerncompetentie maximaal één referentieproject toe, maar voor 'geïntegreerd contract' zijn er ten minste twee nodig. Bijlage 9 vraagt één formulier per kerncompetentie en verwijst naar 'Bijlage 2 Geschiktheidseisen deel IV UEA', die niet in de stukken zit. Mogen voor deze competentie twee referenties op twee formulieren worden ingediend?	Dat is toegestaan.
17	Leidraad §1.2 / OP parkeertabel	De seniorenwoning heeft in de leidraad en het FPvE een BVO van 69 m², in de parkeertabel van het Ontwikkelperspectief 65 m². Is 69 m² een minimum, een maximum of een richtwaarde? Geldt hetzelfde voor 55 m²?	De leidraad en FPvE gaan voor het Ontwikkelperspectief, dus 69 en 55 m2
18	Leidraad §1.2 / KORO 1a	KORO artikel 1a laat de bovengrens van € 420.000 jaarlijks meebewegen met de CPI. Geldt dat ook voor de € 345.000 van de starterswoningen, en is de prijspeildatum de start van de verkoop?	Dit geldt niet voor de starterswoningen.
19	Leidraad §1.2 / FPvE p.4 / KORO 1a	De leidraad noemt een maximale VON van € 345.000 voor de starterswoningen; het FPvE noemt € 420.000 als maximum voor alle 8 woningen. Welk maximum geldt voor de starterswoningen?	Het maximum van 345.000 euro geldt voor de starterswoningen.