NOTA VAN INLICHTINGEN 3

Datum	27 november 2026
Procedure	Partnerselectieprocedure EHAD-terrein (voorselectiefase)
Uitvrager	Gemeente Helmond

Mededeling gemeente	
Bekendmaking voorselectiebeslissing	Zoals ook gemeld tijdens de startbijeenkomst, wordt de voorselectiebeslissing uiterlijk op 3 februari 2027 bekend gemaakt aan de geïnteresseerden. In de planning van paragraaf 3.2 van de voorselectieleidraad staat “uiterlijk 20 januari 2027”. In verband met de benodigde interne besluitvorming bij de gemeente lijkt deze termijn niet haalbaar. De planning van de selectiefase wordt naar evenredigheid aangepast op basis van de daadwerkelijke bekendmaking van de voorselectiebeslissing begin 2027.

Vragen uit startbijeenkomst 12 november 2026:

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	WoonST 2.0	Is WoonST 2.0 voor de realisatie van de sociale huurwoningen op het EHAD-terrein een gegeven?	Tijdens de startbijeenkomst is aangegeven dat WoonST 2.0 voor woCom en Woonpartners het vertrekpunt is, omdat deze woningen zijn aanbesteed via een bouwstroom, waarbij Hurks aannemer is voor de grondgebonden woningen en BAM voor de gestapelde woningen. Uit paragraaf 2.2 van het selectiedocument volgt het volgende ten aanzien van de sociale huurwoningen: "In artikel 6 van de IOK zijn de volgende drie opties van gronduitgifte beschreven, die **in de samenwerking met de winnende gebiedsontwikkelaar worden onderzocht**: 1. De gemeente verkoopt alle gronden via de partnerselectie aan de samenwerkingspartner, die vervolgens bouwrijpe grond levert aan woCom en woonpartners. WoCom en Woonpartners realiseren zelf de WoonST 2.0 woningen in afstemming met de samenwerkingspartner. 2. De gemeente verkoopt alle gronden via de partnerselectie aan de samenwerkingspartner, die vervolgens zelf hierop de woningen voor de woCom en Woonpartners realiseert conform de uitgangspunten uit artikel 2.2 IOK. 3. In afstemming met de samenwerkingspartner verkoopt de gemeente rechtstreeks de benodigde gronden voor de woningen aan woCom en Woonpartners, die zelf de eigen woningen realiseren. **Het uitgangspunt hierbij is dat de woningcorporaties een eigen positie behouden in de realisatie van de sociale woningbouw en, afhankelijk van de gekozen variant, zelfstandig of in samenwerking met de gebiedsontwikkelaar optreden als ontwikkelende partij.** Daarbij geldt conform artikel 6 van de IOK: • *"Dat alle gronden onder gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden aan de Corporaties worden (door)verkocht;* • *Tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen zoals opgenomen in de op dat moment geldende grondprijzenbrief;* • *Met inachtneming van de uitgangspunten zoals neergelegd in de stedenbouwkundige visie, het programma van eisen van de Corporaties en de prestatieafspraken."*."

			Voor woCom en Woonpartners is het van belang dat de winnende partner zorgt voor een totale integrale gebiedsontwikkeling, met twee blokken sociale huurwoningen. De ontwerpprincipes van WoonST 2.0 en het programma van eisen van de woningcorporaties moeten hier minimaal binnen passen, zowel ruimtelijk als in beeldkwaliteit. Conform het bepaalde onder punt 2 in paragraaf 2.2 behoort het tot de te onderzoeken mogelijkheden dat de partner een aanbieding doet als alternatief op WoonST 2.0 (vergelijkbaar met of beter dan WoonST 2.0) binnen de uitgangspunten/randvoorwaarden van de corporaties. Het blijft vervolgens geheel vrij aan de corporaties om dan voor WoonST 2.0 te kiezen of voor de aanbieding van de partner.
2	Samenwerkingsovereenkomst	Kan de samenwerkingsovereenkomst alvast gedeeld worden?	Ja, deze is gedeeld met de extra nota van inlichtingen op 16 november 2026. De samenwerkingsovereenkomst is terug te vinden onder 'Documenten' en dan onder 'Aanbestedingsdocumenten' in TenderNed.
3	Haalbaarheidsonderzoek	Waar volgt de termijn van één jaar voor het haalbaarheidsonderzoek uit die tijdens de presentatie genoemd is?	Zie de tweede mededeling in de extra nota van inlichtingen van 16 november 2026: *"De gemeente verwacht, zoals ook aangegeven tijdens de startbijeenkomst, dat de haalbaarheidsstudie ongeveer één (1) jaar in beslag zal nemen, maar laat zich hierin graag adviseren door de te selecteren partner. Uit paragraaf 5.4.3. van het concept gunningsdocument volgt dat aan de gegadigden gevraagd wordt om in de selectiefase een plan van aanpak voor de haalbaarheidsstudie aan te leveren, waarvan ook de planning onderdeel uitmaakt. De tijdslijn van de winnende gegadigde uit het plan van aanpak wordt overgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.".*
4	Netcongestie	Hoe zit het met netcongestie?	Let op: dit antwoord is een momentopname. Het EHAD-terrein ligt in het verzorgingsgebied van middenspanningsstation Helmond Zuid (MSHZ). MSHZ is aangesloten op hoogspanningsstation Wijchen. Capaciteitsuitbreiding in dit verzorgingsgebied is afhankelijk van de planning van hoogspanningsstation Wijchen. Deze uitbreiding staat momenteel gepland voor de periode 2033-2036. Ondertussen wordt ook MSHZ uitgebreid. Hierdoor kan mogelijk eerder aanvullend vermogen worden ontsloten.

			In de tussentijd werkt de gemeente via de Brainportaanpak Netcongestie, de Brabantse Aanpak Netcongestie en de crisisaanpak van het Rijk aan oplossingen voor de periode tot aan de netuitbreiding. Daarnaast heeft de Metropoolregio Eindhoven de status van "Living Lab". Binnen dit samenwerkingsverband onderzoekt de gemeente samen met netbeheerder Enexis welke mogelijkheden binnen de huidige netcongestiesituatie wél beschikbaar zijn. Vanuit de crisisaanpak wordt concreet gewerkt aan tijdelijk regelbaar vermogen, alternatieve contractvormen en andere mogelijkheden om ondanks de congestiesituatie toch aansluitingen aan het net toe te voegen. Voor de ontwikkeling zijn vier aanvragen ingediend voor 150 woningen per aanvraag, inclusief collectieve voorzieningen en kleinschalige, onlosmakelijk verbonden activiteiten. Deze capaciteitsaanvragen zijn opgenomen op de wachtlijst en worden uitgebreid met een prioriteitsaanvraag. Aanvragen 1 en 2 zijn ingediend met een bouwstart op 1 april 2029. Aanvragen 3 en 4 zijn ingediend met een bouwstart op 1 april 2032. Daarnaast is op het terrein een grootverbruikaansluiting aanwezig met een contractvermogen van 900 kWH. De intentie van de gemeente is om deze aansluiting over te nemen zodat deze vanaf 15 september 2029 beschikbaar is voor de ontwikkeling. Dit is in afwijking van de voorselectieleidraad, waar augustus 2029 is gemeld. Via de crisisaanpak onderzoekt de gemeente hoe de beschikbare grootverbruikaansluiting kan worden ingezet ter ondersteuning van de gebiedsontwikkeling. De netcongestiesituatie vormt een belangrijk aandachtspunt voor deze ontwikkeling. Daarom zoeken de gemeente en de corporaties gebiedsontwikkelaars die hier innovatief mee omgaan, initiatief tonen en actief onderzoeken welke mogelijkheden binnen de huidige beperkingen wél realiseerbaar zijn. Tegelijkertijd verwacht de gemeente dat de verschillende regionale en landelijke maatregelen op termijn zullen leiden tot extra netcapaciteit voor deze ontwikkeling.
5	Fasering	Kan er gefaseerd ontwikkeld worden en moeten we de grond ineens afnemen?	Een gefaseerde ontwikkeling is het uitgangspunt van de samenwerkingsovereenkomst. Hierbij hoort ook een gefaseerde grondafname en betaling van de bij het betreffende ontwikkelveld behorende koopsom. De samenwerkingsovereenkomst is op die manier ingestoken met te sluiten vervolg (koop- en ontwikkel)overeenkomsten voor elk ontwikkelveld.

Vragen gesteld via TenderNed ten behoeve van nota van inlichtingen:

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Toepassen WoonST	Hoe wordt de uitstraling van de WoonST-woningen geborgd in samenhang met het beeldkwaliteitsplan en de overige bebouwing?	De sociale huurwoningen maken integraal onderdeel uit van het hiertoe als resultaat van de haalbaarheidsstudie op te stellen Masterplan (inclusief stedenbouwkundig plan) voor het EHAD-terrein. Zie artikel 5 lid 2 van de samenwerkingsovereenkomst voor de onderdelen waaruit het Masterplan bestaat. De twee blokken met sociale huurwoningen vormen onderdeel van de totale ontwikkeling van het plan en moeten net zo goed positief bijdragen aan de uitstraling en beeldkwaliteit als de rest van de woningen. Er is bewust geen beeldkwaliteitsplan opgesteld als blauwdruk voor het gebied. Gezamenlijk met de partner en corporaties zullen we de kwaliteit van het gehele plan moeten gaan realiseren.
2	Toepassen WoonST	Welke uitgangspunten van WoonST ontvangen we tijdens de voorselectie fase die we mee kunnen nemen in onze visie.	In deze fase, de voorselectiefase, wordt geen visie van partijen gevraagd. Het PvE van Woonpartners en woCom op basis van WoonST 2.0 is opgenomen als bijlage 5 van de voorselectieleidraad. Als er meer informatie gewenst is in de volgende fase (selectiefase) ten behoeve van het opstellen van een visie, dan kunnen partijen hierover in de selectiefase vragen stellen in de nota van inlichtingen of tijdens de dialoogronde. De woningcorporaties hebben ten behoeve van het door Tom van Tuijn opgestelde stedenbouwkundig plan een ‘testfit’ voor het toepassen van WoonST 2.0 gedaan in 2025, die met deze nota van inlichtingen ter informatie gedeeld wordt.

3	Toepassen WoonST	De WoonST-woningen worden meegenomen in het integrale stedenbouwkundig plan. Hoe worden de bijbehorende plan- en onderzoekskosten verdeeld?	De twee bouwblokken met sociale huurwoningen maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Conform de samenwerkingsovereenkomst komen de kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan (onderdeel van het Masterplan) voor rekening van de partner/gebiedsontwikkelaar. Zie ook het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven. Afhankelijk van de grondrouting en wel/geen WoonST 2.0 worden afspraken gemaakt tussen de corporaties en de partner over de uitontwikkeling en de realisatie van de sociale huurwoningen. De kosten voor het architectonisch ontwerp van de gebouwen voor de sociale huurwoningen komen voor rekening van de betreffende corporatie als opdrachtgever hiervan, evenals de bijbehorende plan- en onderzoekskosten. Mits vooraf schriftelijk vastgelegd. In de basis wordt bouwrijpe grond verkocht door de gemeente.
4	Toepassen WoonST	Zijn er voor de WoonST-woningen afname- of realisatieafspraken gemaakt. En zo ja, welke afspraken?	Zie het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven. De opties voor gronduitgifte worden door de corporaties in gezamenlijkheid met de partner onderzocht. De grondprijs voor de sociale huurwoningen wordt bepaald aan de hand van de alsdan geldende grondprijzenbrief.
5	Toepassen WoonST	Welke rol speelt de gebiedsontwikkelaar voor het sociale programma?	Zie het antwoord op vraag 3 en het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
6	Toepassen WoonST	Gelden WoonST 2.0 en woningtype PMC-7 LLB ook voor studentenhuisvesting, en welke afwijkingen zijn toegestaan?	Nee, WoonST 2.0 en woningtype PMC-7 gelden niet voor de studentenwoningen.
7	Toepassen WoonST	Waar ligt de demarcatie van bouw en woonrijp maken voor het sociale programma in relatie tot de overige programma's?	Deze vraag kan tweeledig beantwoord worden: 1. Het programma en de exacte positionering van de bouwblokken is onderdeel van de samenwerking tussen partijen en volgt uit het in de haalbaarheidsfase op te stellen stedenbouwkundig plan.

			2. Het bouwrijp maken van de locatie ligt bij de gemeente, evenals het woonrijp maken hiervan. De werkzaamheden ten behoeve van het woonrijp maken van het gebied worden in afstemming met de partner en de corporaties aanbesteed.
8	Toepassen WoonST	Hoe verhouden de referentie-eisen en selectiecriteria zich tot de feitelijke realisatieopgave wanneer de WoonST-woningen buiten de uitvoering van de gebiedsontwikkelaar vallen, binnen een plan van maximaal 520 woningen?	Zie ten aanzien van de uitgangspunten voor WoonST 2.0 het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven. De minimaal 30 sociale huurwoningen gerealiseerd in opdracht van een toegelaten instelling, zoals opgenomen in de referentie-eis, hoeven geen WoonST 2.0 woningen te zijn. Ook in de selectiecriteria in de volgende fase van deze partnerselectieprocedure is WoonST 2.0 geen vereiste.
9	Toepassen WoonST	Waarom is ervoor gekozen om WoonST te integreren in dit plan, terwijl wij en ook andere marktpartijen beschikken over deze soort woonconcepten?	Zie ook het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven. De opties voor gronduitgifte worden door de corporaties in gezamenlijkheid met de partner onderzocht.
10	Planning	Als na afronding van de selectie op 6 juli 2027 een haalbaarheidsfase van een jaar volgt, resteert in 2028 weinig tijd voor ontwerpuitwerking, vergunningen, engineering en inkoop. Hoe is de gewenste bouwstart van minimaal één sociaal woonblok in 2028 haalbaar, en wanneer worden de benodigde overeenkomsten (LOI en SOK) gesloten?	Er wordt geen LOI gesloten met de winnaar van deze selectieprocedure, wel een SOK. De SOK wordt na definitieve toewijzing (planning: 6 juli 2027) zo snel mogelijk gesloten. De SOK wordt door de gemeente ingevuld op basis van de aanmelding van de winnende marktpartij, daarna kan deze door partijen getekend worden. Start bouw in 2028 was een streefdatum (paragraaf 2.4 van de voorselectieleidraad). Het is op dit moment niet de verwachting dat 2028 haalbaar is vanwege netcongestie. De eerste netcapaciteitsaanvraag is ingediend met start bouw op 1 april 2029 (zie vraag 4 van de startbijeenkomst). Als onderdeel van het plan van aanpak in de selectiefase ontvangen de gemeente en de corporaties graag een voorstel voor de planning van de gebiedsontwikkelaars. De gemeente en de corporaties zien daarin graag terug welke start bouw datum haalbaar is volgens de gebiedsontwikkelaars.

			Artikel 13 lid 1 van de samenwerkingsovereenkomst gaat ervan uit dat er binnen zes maanden na goedkeuring van het Masterplan een vervolg- (koop- en ontwikkel)overeenkomst gesloten wordt voor de eerste fase van de ontwikkeling (het eerste ontwikkelveld).
11	Financieel	Hoe gaan we om met de verrekening van de WoonST woningen die nu meegenomen zijn in de grondprijs? Is het mogelijk om deze te splitsen?	De grondprijs voor sociale huurwoningen is apart gespecificeerd in paragraaf 2.4.3 van de voorselectieleidraad en is conform de grondprijzenbrief. Deze bedraagt € 279,- /m² BVO (prijspeil 2026). Of een verrekening van de WoonST woningen aan de orde is, dat is afhankelijk van de definitieve gronduitgifte voor de sociale huurwoningen. Zie het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
12	Financieel	Wilt u per grondprijscomponent aangeven welke indexering geldt, vanaf welke datum, met welke referentiemaand en tot welk moment? Hoe worden de bedragen van € 84.000 per woning, € 29.000 per parkeerplaats en de negatieve parkeercomponent behandeld? Hoe wordt samenloop met een geactualiseerde grondprijzenbrief voorkomen?	Dit is opgenomen in paragraaf 2.4.3 van de voorselectieleidraad. De indexering geldt vanaf 1 januari 2027 conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens 2015 = 100 zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De € 84.000,- per woning is komen te vervallen met de wijziging zoals gepubliceerd in de extra nota van inlichtingen van 16 november 2026 op TenderNed. De grondprijs wordt residueel bepaald, wat aansluit bij de grondprijzenbrief. Voor de € 29.000,- per parkeerplaats geldt dat deze wordt gecorrigeerd op de negatieve grondwaarde van € 12.600.000,- indien er meer of minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan gehanteerd bij het tot stand komen van de grondwaarde conform de geldende beleidsregel parkeernormen.

13	Financieel	Heeft de instemming van de gebiedsontwikkelaar met de minimale grondprijs betrekking op de gehele locatie, inclusief rechtstreeks aan corporaties te verkopen gronden, of uitsluitend op de eigen afname? Hoe worden opbrengsten, betalingsverplichtingen en eventuele tekorten tussen partijen verdeeld?	De minimale grondprijs heeft betrekking op de totale opgave inclusief de gronden voor de corporaties. De daadwerkelijke betaling dan wel verrekening is afhankelijk van de keuze hoe de grond wordt geleverd. Dit wordt in de haalbaarheidsfase gezamenlijk uitgewerkt. Zie het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) en het antwoord op vraag 11 hierboven.
14	Financieel	Welke WBI-mijlpalen en subsidievoorwaarden zijn van toepassing op het EHAD-terrein? Is start bouw in 2028 een harde verplichting of een ambitie, en wat wordt onder start bouw verstaan? Wie draagt het risico van subsidieverlies of terugbetaling wanneer vertraging ontstaat door grondverwerving, planologie, corporatiebesluitvorming of nutsvoorzieningen?	De WBI-subsidie betreft een groter gebied dan het EHAD-terrein. Het EHAD-terrein is dus een onderdeel van de WBI-subsidie. De planning van de WBI gaat uit van start bouw uiterlijk eind 2027 (op een ander terrein dan het EHAD-terrein) en start bouw van de laatste woning in 2032. De gemeente draagt het risico voor subsidieverlies. Op basis van netcongestie kan er vertraging ontstaan. De gemeente neemt hierover contact op met het Rijk. Zie ook het antwoord op vraag 4 (vragen uit startbijeenkomst). De gemeente stelt alles in het werk om start bouw z.s.m. mogelijk te maken.
15	Financieel	Waar ligt de taak- en kostenverdeling voor ontwerp, engineering, bouwrijp maken, woonrijp maken, kabels en leidingen, tijdelijke inrichting en aansluitingen op de omgeving?	Zoals hiervoor omschreven is de partner op basis van de samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk voor het (voor zijn rekening) laten vervaardigen van het stedenbouwkundig plan voor de totale gebiedsontwikkeling als onderdeel van het Masterplan, de twee blokken met sociale huurwoningen en de openbare ruimte maken hier onderdeel van uit. Op basis van het Masterplan stellen partijen vast of er al dan niet sprake is van een haalbare gebiedsontwikkeling.

			De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het gehele gebied, inclusief alle daarbij behorende kosten. Ook voor het woonrijp maken is de gemeente verantwoordelijk, inclusief alle daarbij behorende kosten, zoals de engineering en de kabels en leidingen in de openbare ruimte tot aan de kavelgrens van de uitgeefbare gronden. De aanleg van de openbare ruimte wordt op een later moment door de gemeente aanbesteed in afstemming met de gebiedsontwikkelaar (artikel 8.1 sub f SOK). Per deelgebied worden in de per ontwikkelveld te sluiten vervolgovereenkomsten concrete afspraken gemaakt tussen partijen. Deze afspraken zien op de vastgoedontwikkeling door de partner versus het bouw- en woonrijp maken door de gemeente en de benodigde aanbesteding. Zie ten aanzien van de sociale huurwoningen het antwoord op vraag 3 en het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
16	Werkzaamheden gebiedsontwikkelaar	Welke werkzaamheden en kosten worden van de gebiedsontwikkelaar verwacht?	Zie ook het antwoord op vraag 15 hierboven. Op hoofdlijnen zijn deze werkzaamheden en kosten als volgt: 1. Het laten vervaardigen van de documenten ten behoeve van de haalbaarheidsstudie, zoals opgenomen in artikel 7 lid 2 van de samenwerkingsovereenkomst. 2. Afname van de uitgeefbare gronden en de totale vastgoedontwikkeling, inclusief de buurt-/parkeerhub en al dan niet inclusief de sociale huurwoningen. 3. De exploitatie van de buurt-/parkeerhub. Zie paragraaf 2.4.2 van de voorselectieleidraad voor de uitgangspunten van de realisatie en exploitatie van de buurt-/parkeerhub.

17	Afstemming en coördinatie	Wie is verantwoordelijk voor de aansluiting tussen de gemeentelijke aanbesteding en de planning van de vastgoedontwikkeling?	Dat is een gezamenlijke en hele belangrijke verantwoordelijkheid van partijen. Het is ook zaak dat er direct bij de start van de samenwerking afspraken tussen partijen gemaakt worden over het parallel plannen (parallel aan de uitwerking van het Masterplan) van verschillende werkzaamheden en taken.
18	WoonST	Hoe verhoudt dit zich tot de woningen van WoonST?	Zie het antwoord op vraag 3 en het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
19	Ontbrekende stukken	Tijdens de plenaire startbijeenkomst werd gesproken over 1 jaar haalbaarheidsfase. Dit konden wij niet terugvinden in de stukken. Kan dit worden verduidelijkt?	Dat klopt. Zie het antwoord op vraag 3 hierboven uit het lijstje met 'Vragen uit startbijeenkomst 12 november 2026'.
20	Ontbrekende stukken	Intentieovereenkomst voor de haalbaarheidsfase wordt momenteel nog niet genoemd in de stukken. Is hiervan sprake?	Nee, er wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze is terug te vinden onder 'Aanbestedingsdocumenten' in TenderNed. De door woCom, Woonpartners en de gemeente gesloten intentieovereenkomst wordt in vertrouwelijkheid gedeeld tijdens de selectiefase. Zie hiertoe paragraaf 2.2 van het selectiedocument.
21	Ontbrekende stukken	Welke onderzoeken en uitgangspunten zijn beschikbaar voor geluid, trillingen, luchtkwaliteit, bodem en energievoorziening?	Ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan worden al deze onderzoeken uitgevoerd door de gemeente. De planning is dat het omgevingsplan begin 2027 ter inzage wordt gelegd. De beschikbare onderzoeken worden bij de ter inzage legging openbaar voor partijen.
22	Netcapaciteit	Welke netcapaciteit en aansluitmogelijkheden zijn voor het gebied bekend of gereserveerd?	Zie het antwoord op vraag 4 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
23	Prestatie-eisen	Welke prestatie-eisen gelden en hoe worden de kosten en risico's verdeeld als beperkingen het beoogde programma of de planning aantasten?	Met het wijzigen van het omgevingsplan wordt het programma voor het EHAD-terrein mogelijk gemaakt, zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1 van de voorselectieleidraad. Het omgevingsplan wordt maximaal flexibel ingestoken. Eventuele 'prestatie-eisen' volgen uit het omgevingsplan.
24	Parkeren	Kunt u bevestigen of de bestaande hal ligt op het perceel dat pas vanaf augustus 2029 beschikbaar is?	Ja, dat kan de gemeente bevestigen. Zie ook paragraaf 2.1. van de voorselectieleidraad. Uiterlijk 15 september 2029 komt deze in eigendom van de gemeente. Deze hal kan blijven staan als dit gewenst is voor de herontwikkeling.

25	Parkeren	Hoe moet de parkeeroplossing aansluiten op de eerste woningbouwfase?	Dit is onderdeel van de ontwerpopgave, maar voorstelbaar is dat voor de eerste fase gewerkt wordt met tijdelijk parkeren op maaiveld.
26	Parkeren	Wie draagt de kosten en risico's van tijdelijk parkeren, latere beschikbaarheid van het perceel en vertraging van de hub?	De kosten en risico's voor het tijdelijk parkeren liggen in de basis bij de ontwikkelaar, tenzij partijen hierover andere afspraken maken. De kosten en het risico van het op een later moment beschikbaar komen van de grond ten behoeve van de realisatie van buurt-/parkeerhub liggen bij de gemeente.
27	Parkeren	Is 431 parkeerplaatsen uitsluitend een rekenuitgangspunt of ook een gewenste capaciteit?	Dit betreft een rekenuitgangspunt. Het aantal daadwerkelijk te realiseren parkeerplaatsen volgt uit het definitieve programma en de alsdan geldende en bijbehorende parkeernormen.
28	Parkeren	Welke uitgangspunten gelden voor dubbelgebruik en deelmobiliteit?	Dit volgt uit het parkeerbeleid van de gemeente: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR726333/1
29	Parkeren	Wie draagt de gevolgen van gewijzigde parkeernormen?	De ontwikkelaar en/of de exploitatie van de buurt-/parkeerhub.
30	Parkeren	Welke constructieve onderzoeken onderbouwen dat parkeren boven de bestaande hal haalbaar is, en welke vrijheid bestaat om een andere parkeeroplossing te kiezen?	Er zijn geen constructieve onderzoeken beschikbaar. Het is de wens van de gemeente om de hal te behouden als dit mogelijk is en geen eis. Sloop van de hal behoort ook tot de mogelijkheden. De partner heeft alle vrijheid om binnen het omgevingsplan met een andere oplossing te komen voor de buurt-/parkeerhub. Bij behoud van de hal is een losse constructie voor een buurt-/parkeerhub boven de bestaande hal voorstelbaarder dan het fysiek op de bestaande hal bouwen.
31	Klachtenprocedure	Welke klachtenprocedure wordt in §4.3 bedoeld, waar wordt een klacht ingediend en binnen welke termijn volgt antwoord?	Er is geen klachtenprocedure van toepassing op deze partnerselectieprocedure. De passage *"of via het indienen van een klacht op de wijze als beschreven in paragraaf 5.3 van deze voorselectieleidraad"* is per abuis in deze leidraad blijven staan. Deze passage is niet van toepassing.
32	Klachtenprocedure	Welke invloed heeft een klacht op de genoemde vervaltermijnen?	Geschillen tussen de bij deze partnerselectie betrokken partijen, die ontstaan naar aanleiding van deze partnerselectie worden beslecht door de hiertoe bevoegde voorzieningenrechter in het arrondissement Oost-Brabant. Als een kort geding aanhangig gemaakt wordt, dan wordt de definitieve voorselectie opgeschort. Zie ook paragraaf 5.2 van het voorselectiedocument

33	Klachtenprocedure	Waarom bedraagt de termijn na de voorselectiebeslissing zeven kalenderdagen en bent u bereid deze te verruimen?	Dit is een gangbare termijn in een voorselectiefase om snel door te kunnen naar de selectiefase. Voor de voorselectiefase is geen wettelijke termijn voorgeschreven. De gemeente is niet bereid deze termijn te verruimen.
34	Klachtenprocedure	Welke scores en inhoudelijke motivering worden bij de beslissing verstrekt?	De geïnteresseerden krijgen in tabelvorm en in geanonimiseerde vorm te zien hoe zij gescoord hebben ten opzichte van de anderen. De namen van de drie geselecteerde gegadigden en hun scores worden in de tabel niet geanonimiseerd bekendgemaakt aan de geïnteresseerden die afvallen. Een geïnteresseerde ontvangt een motivering bij zijn score. De motivering bij de scores van de drie geselecteerde gegadigden wordt niet gedeeld met de geïnteresseerden die afvallen.
35	Oversteken/onderdoorgang	Kunt u toelichten hoe de gemeente aankijkt tegen de mogelijke aanleg van autoluwe onderdoorgang onder het spoor en waar deze komt te liggen?	Dit is nog een onderzoeksopgave voor de gemeente. De gemeente gaat hierover tijdens de haalbaarheidsstudie graag in gesprek met de partner. De kosten voor de onderdoorgang zijn voor de gemeente. In de visie voor het Stationskwartier staat een onderdoorgang aangegeven. De exacte positie ligt nog niet vast. Juridisch planologisch gezien wordt dit flexibel geregeld, zodat de onderdoorgang op verschillende plekken in het stationskwartier mogelijk is.
36	Buurtje Overspoor	Het buurtje Overspoor ligt op een zeer strategische positie tussen plangebied en station. Wat is de visie van de gemeente en corporatie hierop?	Dat klopt, de positie is strategisch gelet op ligging tegen station en centrum. De gemeente en de corporaties hebben hier (nog) geen visie op.
37	SOK	Dank voor het sturen van de SOK. Echter is er niet voldoende tijd om de SOK te kunnen beoordelen vóór 13:00uur vandaag. Hoe gaat u hiermee om indien wij daar vragen over hebben?	Dat is begrijpelijk. Met de extra nota van inlichtingen van 19 november zijn alle geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om vragen over de SOK tot en met 27 november 13:00 uur te stellen. Ook in de selectiefase kunnen vragen gesteld worden over de SOK. Sterker nog, de SOK is expliciet onderdeel van gesprek in dialoogronde 1.
37	WoonST 2.0	Kunt u bevestigen dat WoonST 2.0 uitsluitend geldt als inhoudelijk en technisch kwaliteitskader en niet leidt tot een vooraf vastgelegde of exclusieve positie van een vaste samenwerkingspartner van woCom en/of Woonpartners?	Zie het antwoord op vraag 1 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.

38	Rol gebiedsontwikkelaar	Kunt u bevestigen dat de geselecteerde gebiedsontwikkelaar de sociale huurwoningen zelf als ontwikkelende bouwer mag ontwikkelen en realiseren, wanneer aantoonbaar wordt voldaan aan de functionele, technische, financiële, duurzaamheids- en exploitatie-eisen en ten minste een gelijkwaardige kwaliteit wordt geboden?	Dit kan de uitkomst zijn van de door de corporaties in gezamenlijkheid met de partner te onderzoeken opties van gronduitgifte. Zie het antwoord op vraag 4 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
39	Over de tenderprocedure	In bijlage 6 in het aanmeldingsformulier staat het volgende: *Hiermee verklaart ondergetekende zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in de voorselectieleidraad 'EHAD-terrein'. En "deze aanmelding wordt onvoorwaardelijk gedaan"* Kan de gemeente toelichten hoe zij de relatie ziet tussen de onvoorwaardelijke aanmelding en de onzekerheden die de gebiedsontwikkeling nu nog bevat en die we gezamenlijk gaan onderzoeken? In de voorselectieleidraad wordt bijvoorbeeld uitgegaan van een minimale grondopbrengst van € 17,2 miljoen, terwijl de partnerselectie tegelijkertijd gericht is op het gezamenlijk uitwerken van de haalbaarheid, programmering, mobiliteitsoplossingen en fasering. Verwacht de gemeente hier dan bijvoorbeeld een onvoorwaardelijk bod?	De gemeente en de corporaties onderschrijven volledig dat de gebiedsontwikkeling onzekerheden bevat die gezamenlijk onderzocht moeten worden tijdens de haalbaarheidsstudie. De inhoud van de samenwerkingsovereenkomst is dan ook uitdrukkelijk onderwerp van gesprek tijdens de eerste dialoogronde in de selectiefase. De gemeente staat open voor verbetervoorstellen van de geselecteerde marktpartijen om de samenwerking zo optimaal mogelijk vast te leggen in de samenwerkingsovereenkomst en daarmee ook recht te doen aan de complexiteit van de opgave en het feit dat partijen elkaar in de samenwerking hard nodig hebben. Het is dan ook niet voor niets dat de gemeente op zoek is naar een partner en niet naar een plan. Gelet op de publiekrechtelijke rol van de gemeente en de wet- en regelgeving, waaraan zij gehouden is, zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de Aanbestedingswet en de doorwerking hiervan in de praktijk ('Didam-arrest') zijn zaken waar zij aan de voorkant transparant over moet zijn en niet onderuit kan. Denk aan het transparant zijn over de minimale grondopbrengst waar de gemeente op rekent en het feit dat de openbare ruimte op een later moment nog aanbesteed moet worden. In verband met het 'level playing field' dat de gemeente moet bewaken in deze procedure mogen wijzigingen in de SOK niet leiden tot een wezenlijke wijziging, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.

			In deze partnerselectieprocedure verwacht de gemeente geen onvoorwaardelijk grondbod. De gemeente begrijpt dat de besluitvorming over de minimale grondopbrengst bij geïnteresseerden mogelijk pas plaats kan vinden bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van het aanmeldingsformulier is het partijen dan ook toegestaan om dit voorbehoud te maken. Het voorbehoud dient dan op het aanmeldingsformulier zelf gemaakt te worden en niet in een separaat document. Voor het overige verwacht de gemeente een onvoorwaardelijke aanmelding op de op dit moment in de voorselectieleidraad gestelde eisen en voorwaarden, wetende dat partijen gezamenlijk een haalbaarheidsfase in gaan en de samenwerkingsovereenkomst nog onderwerp is van dialoog en op basis hiervan in de selectiefase aangepast kan worden.
40	Over de tenderprocedure	Welke ruimte bestaat er gedurende deze haalbaarheidsfase om uitgangspunten, als daar aanleiding toe is, gezamenlijk te herijken?	Als het nodig is om uitgangspunten tijdens de haalbaarheidsfase gezamenlijk te herijken, dan staan de gemeente en de corporaties daar voor open. Zoals hiervoor bij vraag 39 ook aangegeven is de gemeente hierbij wel gehouden aan de regels binnen het publiekrecht, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het aanbestedingsrecht. De speelruimte die de gemeente heeft wordt mede bepaald op basis van het ‘level playing field’ dat zij na het doorlopen van de partnerselectie in acht moet houden en daarmee het leerstuk van de wezenlijke wijziging uit de Aanbestedingswet 2012. Zolang partijen bij de strekking van de opgave blijven en er geen sprake is van wezenlijke wijzigingen is het mogelijk om zaken in gezamenlijkheid te herijken.

41	Over de tenderprocedure	De gemeente behoudt zich het recht voor de procedure om haar moverende redenen stop te zetten. Kan de gemeente nader duiden welke omstandigheden zij hierbij voor ogen heeft?	De gemeente en de woningcorporaties zijn er volledig op gericht om een winnaar te selecteren. Bij onvoorziene omstandigheden zou de gemeente de procedure stop kunnen zetten, bijvoorbeeld worst case, als er geen partijen inschrijven of geen enkele partij een geldige aanbieding doet.
42	Over de tenderprocedure	Kan de gemeente aangeven op welk moment een concept van de samenwerkingsovereenkomst beschikbaar komt en welke onderwerpen daarin naar verwachting nog nader tussen partijen bespreekbaar zullen zijn?	Zie het antwoord op de vragen 17 en 24.
43	RO technisch	Is er op dit moment zicht op een toereikende stroomaansluiting voor het beoogde programma op het EHAD-terrein en welke informatie is hierover beschikbaar?	Zie het antwoord op vraag 4 (vragen uit startbijeenkomst) hierboven.
44	RO technisch	Welke onderzoeken naar spoorweggeluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit en cumulatieve milieubelasting zijn reeds uitgevoerd en op welk detailniveau? Kan de gemeente bevestigen dat deze onderzoeken beschikbaar worden gesteld aan de geselecteerde partijen en wanneer deze beschikbaar worden?	Zie het antwoord op vraag 21.
45	RO technisch	Kan de gemeente toelichten welke invloed nabijgelegen bedrijvigheid naar huidig inzicht heeft op de ontwikkelmogelijkheden van het EHAD-terrein en zijn hier onderzoeken naar gedaan en kunnen die beschikbaar worden gesteld?	Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling van het EHAD-terrein mogelijk gemaakt. Zie ook het antwoord op vraag 21.
46	RO technisch	Kunt u aangeven wat de status is van het omgevingsplan en de planning van de omgevingsplanprocedure delen?	Zie het antwoord op vraag 21.
47	RO technisch	Op welke wijze kunnen marktpartijen gedurende de verdere omgevingsplanprocedure nog bijdragen met suggesties of aandachtspunten voor de verdere planuitwerking?	Dit is niet mogelijk, want begin 2027 wordt het omgevingsplan ter inzage gelegd. Het omgevingsplan is maximaal flexibel ingestoken om de ontwikkeling van het EHAD-terrein mogelijk te maken. Zie ook het antwoord op vraag 21.

48	Parkeerhub	De buurt-/parkeerhub vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Kan de gemeente haar visie delen op de verdeling van verantwoordelijkheden (gemeente vs. Gebiedspartner) rondom deze voorziening gedurende de verdere planuitwerking, de uitvoering, eigendom, beheer en exploitatie?	De uitgangspunten voor de realisatie en exploitatie van de buurt-/parkeerhub zijn opgenomen in paragraaf 2.4.2 van de voorselectieleidraad. Dit is onderdeel van de haalbaarheidsstudie en onderwerp van gesprek tijdens de dialoogronde in de selectiefase. Geciteerd uit paragraaf 2.4.2. van de voorselectieleidraad: *"(...)* *Het uitgangspunt van de gemeente is dat de buurt-/parkeerhub voor rekening en risico van de gebiedsontwikkelaar gerealiseerd wordt. De exploitatie wordt door de ontwikkelaar geregeld en al dan niet ondergebracht in één of meerdere verenigingen van eigenaars of bij een belegger. Mocht uit de haalbaarheidsstudie blijken, dat een dergelijke constructie vanwege financiële redenen aantoonbaar niet mogelijk blijkt, dan is de gemeente bereid te bezien in hoeverre zij hierin een rol kan spelen. Partijen voeren hierover dan het overleg. In deze partnerselectieprocedure is de wijze van realisatie en de exploitatie van de buurt-/parkeerhub expliciet onderdeel van gesprek in de dialoogronde van de selectiefase."*
49	Referentieproject	In de leidraad is opgenomen dat van het referentieproject minimaal één fase na april 2021 daadwerkelijk moet zijn opgeleverd. 1. Begrijpen wij het goed dat met deze eis met name wordt beoogd dat sprake is van een voldoende vergevorderd en aantoonbaar gerealiseerd project, zodat de gevraagde ervaring goed kan worden beoordeeld? 2. Zou u in dat licht kunnen bevestigen dat ook een referentieproject kan volstaan waarvan de realisatie inmiddels aantoonbaar is gestart en een substantieel aantal woningen in aanbouw is, maar waarvan de eerste oplevering nog moet plaatsvinden, mits de inschrijver de relevante ervaring en voortgang voldoende kan onderbouwen?	1. Ja, dat begrijpt u goed. 2. Ja, mits de inschrijver daarbij op het referentieformulier ook aangeeft wanneer de oplevering van de in aanbouw zijnde woningen naar verwachting plaatsvindt.