NOTA VAN INLICHTINGEN VOORSELECTIE BEERZERVELD 2.0

Nr.	Categorie	Vraag	Antwoord
1	Projectreferenties	Bij de inschrijving staat dat er maximaal twee projectreferenties ingediend mogen worden. Mogen we ervan uitgaan dat 1 projectreferentie ook volstaat en dat dan de maximale score gehaald kan worden?	Ja, dit is toegestaan.
2	Grondprijs	De vrije sector kavels concurreren met de vrije sector projectwoningen. Om de risico's te bepalen ontvangen we graag de grondprijzen waarvoor deze vrije kavels in de markt worden gezet?	De grondprijzen voor deze kavels zijn momenteel nog niet vastgesteld. Zodra dit bekend is wordt dit vastgelegd middels een collegebesluit en gepubliceerd.
3	Grondprijs	Is de minimale koopprijs voor de gronden van € 610.000,= inclusief of exclusief BTW?	De minimale grondprijs is € 610.000, exclusief BTW.
4	Grondprijs	Wij gaan ervan uit dat de minimale grondprijs van € 610.000,- voor de middenbuur / koop en vrije sector woningen exclusief BTW is, klopt dit?	Zie antwoord vraag 3.
5	Verkoopprijs	Kan de maximale VON-prijs voor de 6 levensloopbestendige woningen verhoogd worden met €10.000, = op bet moment dat het energielabel van A+++ naar A++++ wordt verhoogd respectievelijk met € 20.000, = op het moment dat het energielabel van A+++ naar A++++ met 10 jaar garantie. De kopers kunnen deze bedragen extra lenen (vergroten financieringslast) en hebben aanzienlijk lagere energielasten.	Nee, de maximale VON-prijs is € 405.000 (prijspeil 1-1-2025), conform de nationale betaalbaarheidsgrens. Brief - Aanpassingen NHG per 2025
6	Eigendom hof	Als ontwikkelaar willen wij geen gronden in eigendom houden na voltooiing van een project. In de uitvraag wordt echter gesproken dat het hofje tussen de levensloopbestendige woningen eigendom wordt van de ontwikkelaar. Wij zouden dit in eigendom willen overdragen naar de kopers van deze woningen. Heeft de gemeente Ommen kaders waar deze overdracht aan moet voldoen?	Het uitgangspunt is dat de gronden op het binnenterrein van het hofje als mandelig gebied wordt mee verkocht aan de ontwikkelaar. Het eigendom van dit binnenterrein blijft in handen van de ontwikkelende partij, dan wel wordt het eigendom doorgelegd aan toekomstige bewoners, Evenals het beheer en onderhoud en instandhoudingsplicht .

7	Indexatie	De indexering van 2% vanaf 01-01-2025 is minder dan inflatie. Wij zouden willen voorstellen dat de prijzen worden verhoogd met de CBS-index zodat tenminste de inflatie wordt gedekt.	Voor indexatie is gekozen voor 2,00% zowel voor het grondbod als de verkoopprijzen van de vrije sector woningen. Dit wordt niet aangepast.
8	Bouwbudget	Geldt het maximale bouwbudget voor de sociale huurwoningen ook voor de sociale levensloopbestendige woningen?	Ja, het bouwbudget geldt voor de 4 sociale rijwoningen en 6 sociale levensloopbestendige woningen.
9	Programma van Eisen Vechtdal Wonen	Om te kunnen beoordelen in hoeverre het beschikbare bouw-/ontwikkelingsbudget voor de sociale huurwoningen toereikend is, zouden we graag het Programma van Eisen van woningcorporatie Vechtdal Wonen ontvangen. Tevens ontvangen we graag de PMC 4 en 16 eisen/wensen.	Een opzet van het Programma van Eisen wordt gedeeld op de gemeentelijke website. Het complete overzicht van het Programma van Eisen volgt als bijlage bij de gunningsleidraad.
10	Programma van Eisen Vechtdal Wonen	Op de website staat dat Vechtdal Wonen een Programma van Eisen opstelt en beschikbaar stelt. Volgt dit PvE tijdens de meervoudig onderhandse selectie of komt deze nog tijdens de openbare voorselectie?	Zie antwoord vraag 8.
11	Beoordelingscriteria	Onder het kopje Eisen staan bij de eerste opsomming een drietal bullits. Kunnen deze beter worden toegelicht?	Er zal rekening gehouden moeten worden met zowel de bovengrondse als ondergrondse inrichting. De voorlopige ontwerpen van de bovengrond en ondergrond worden gedeeld op de gemeentelijke website (PDF en DWG).
12	Beoordelingscriteria	Kunt u aangeven wat de uiteindelijke weging is tussen kwaliteit en grondbod?	Op het grondbod kunnen maximaal 15 punten worden behaald op een totaal van 100 punten.
13	Ontwerp selectiefase	U vraagt in de uiteindelijke selectiefase een integraal ontwerp. Tot hoever moet deze zijn uitgewerkt in de tenderfase?	Bij de selectiefase wordt een schetsontwerp verwacht.
14	Kavelopzet	Graag ontvangen we een tekening (mag ook een acad bestand zijn) waar uit op te maken is hoe graat de stedenbouwkundige situatie/kavels is.	DWG-bestand is als bijlage toegevoegd aan de gemeentelijke website.

15	Grondlevering	Wat is het moment van daadwerkelijk leveren en betalen van de grond tussen gemeente en ontwikkelaar.	Het moment van levering van de grond wordt vastgelegd bij het tekenen van de koopovereenkomst en ligt naar verwachting medio 2026, nadat de gemeente gronden bouwrijp heeft gemaakt.
16	Grondlevering	In de uitvraag wordt gesteld dat: '*De koper dient de grondpositie in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt te aanvaarden. Eventuele wijzigingen in de staat hiervan, ontstaan gedurende de periode tussen de datum, waarop de koper zijn inschrijving in het kader van de meervoudig onderhandse selectieprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een verwijtbaar handelen of nalaten van de zijde van de gemeente Ommen en koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.*' Wat bedoelt de gemeente Ommen met deze voorwaarden? Op het moment dat de Inschrijving (dec '25) wordt gedaan is er nog niet gestart met bouwrijp maken (start Q1 '26), echter moeten wij als ontwikkelaar wel het risico dragen van wijzigingen in de staat van het plangebied vanaf het moment van Inschrijving tot de levering.	In de beschreven tekst wordt beoogd dat de gronden bouwrijp geleverd worden. Het klopt dat ten tijde van de inschrijving de werkzaamheden voor het bouwrijp maken nog niet gestart zijn. In de gunningsleidraad zullen we de passage aanpassen naar: *'De koper dient de grondpositie in de staat waarin het zich na het voltooien van het bouwrijp maken bevindt te aanvaarden op het moment van levering. Eventuele wijzigingen in de staat hiervan, ontstaan gedurende de periode tussen moment van grondlevering en moment startbouw, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een verwijtbaar handelen of nalaten van de zijde van de gemeente Ommen en koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.'*
17	Gronduitgifte	Mogen de vrijstaande woningen ook worden uitgegeven als kavel?	De vrijstaande woningen worden niet uitgegeven als kavel, maar gaan mee in het totaalpakket voor integraliteit, ontwikkeling en tempo. Hierdoor is de ontwikkeling als totaal niet afhankelijk van particulier opdrachtgeverschap en kan het ontwikkelgebied in één keer woonrijp gemaakt worden.
18	Oplevering woningen	Wanneer moeten de woningen klaar zijn voor Vechtdal Wonen?	Binnen één jaar na het ondertekenen van de koopovereenkomst
19	Fasering	Is er vanuit de initiatiefnemers al een bouwtijd / fasering bekend voor de planontwikkeling te Beerzerveld?	Het moment van levering van de grond wordt vastgelegd bij het tekenen van de koopovereenkomst en ligt naar verwachting medio 2026, nadat de gemeente gronden bouwrijp heeft gemaakt. Binnen één jaar na het ondertekenen van de koopovereenkomst zullen in ieder geval de woningen van Vechtdal Wonen opgeleverd moeten zijn (vraag 9).