

NOTA VAN INLICHTINGEN VOORSELECTIE BEERZERVELD

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 het 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	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.
7	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.
8	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 7.
9	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).
10	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.
11	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.
12	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.



13	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.
14	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.
15	Oplevering woningen	Wanneer moeten de woningen klaar zijn voor Vechtdal Wonen?	Binnen één jaar na het ondertekenen van de koopovereenkomst
16	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).