

Voor u ligt de Nota van Inlichtingen behorend bij de Selectieleidraad voor de openbare biedprocedure voor gronduitgifte Deelgebied 1A in de Zeeheldenwijk van de gemeente Urk, met ons kenmerk/zaaknummer 018432926.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de biedprocedure en daarmee van het overeen te komen contract. Bovendien staan bij verzending van deze Nota van Inlichtingen in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via de e-mail hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota van inlichtingen. De gemeente Urk heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 11 mei 2022 verstrekt.

Bijlagen:

1. Selectieleidraad openbare biedprocedure gronduitgifte, Deelgebied 1A Zeeheldenwijk;
2. Bijlage 7. Opbouw grondwaarde van de velden en V.O.N.-Prijzen;
3. Bijlage 9. Overzichtskaart van de woningen en overzicht van de V.O.N.-Prijzen van de woningen;
4. Beeldkwaliteitsplannen van de velden van Deelgebied 1A, Zeeheldenwijk

Nr.	Vraag	Antwoord
1	<p>Op pagina 15 staat een planning van het proces vermeld. Dit komt niet overeen met de planning van de diverse bouwfaserings (zoals weergegeven in bijlage 4). Zo staan er bijvoorbeeld velden benoemd die al in 2022 moeten gaan starten terwijl de definitieve gunning in januari 2023 plaats vindt. Graag planning verduidelijken c.q. aanpassen</p>	<p>De planning op pag. 15 geeft aan hoe het proces van de biedprocedure gaat verlopen. De planning van de bouwfaserings (zoals opgenomen in bijlage 4) geeft de eerste mogelijk datum ten behoeve van start bouw aan. Deze startdatum is gerelateerd aan het moment dat de gronden bouwrijp opgeleverd zijn en daadwerkelijk vrijgegeven kunnen worden, zodat er overgegaan kan worden met de realisatie van de woningen. In bijlage 4 is eveneens een opleveringsdatum opgenomen. Concreet dient de ruwbouw van de te realiseren woningen voor deze datum gereed te zijn. Vanaf deze opleveringsdatum gaat de gemeente starten met het woonrijp maken van het gebied. Het is dan ook niet meer mogelijk om dan met zwaar bouwverkeer / materiaal het gebied te betreden.</p>
2	<p>Op pagina 12 staat vermeld dat de V.O.N.-prijs van de opties ook wordt beoordeeld. Welke opties moeten worden afgeprijsd om een eerlijke beoordeling/ vergelijk te krijgen?</p>	<p>Dit is geen onderdeel van de selectiefase en wordt verder uitgewerkt in de Gunningsleidraad. Het gaat niet om afprijzen maar om de prijs die door de aannemer voor de betreffende opties rekent en opneemt in de optielijst. Het gaat bijvoorbeeld om standaard opties bij de verschillende woningen, zoals een uitbouw aan de achterzijde van de woning en een dakkapel.</p>
3	<p>Op pagina 12 staat vermeld dat de kwaliteit ook wordt beoordeeld. Hoe wordt dit beoordeeld? Beter gezegd: is er een richtlijn waaraan wordt getoetst? Hieraan te denken valt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Beschrijving ontwikkel- en verkoopproces. Wat moet hierover allemaal vermeld worden?</li><li>- Beschrijving bouw- en opleverproces? Wat moet hierover allemaal vermeld worden?</li></ul>	<p>Op pagina 11 van de Selectieleidraad is op hoofdlijnen aangegeven wat de gemeente van de belangstellende verwacht. Nadat bekend is gemaakt welk partijen geselecteerd zijn voor de gunningsfase, worden alle eisen via de Gunningsleidraad bekend gemaakt.</p>
4	<p>Op pagina 21 wordt gesproken over een Vca-certificering. Wat wordt hier onder verstaan? Is dit een certificering als persoon of moet het inschrijvende bedrijf VCA-gecertificeerd zijn?</p>	<p>Alle personen die op de bouwplaats aanwezig zijn moeten in bezit zijn van VCA-certificaat.</p>
5	<p>Kan de vermelde waarde van de bankgarantie ook worden aangepast? Bijvoorbeeld een bankgarantie van 25% van de grondwaarde i.p.v. de genoemde 100%? Start bouw bij 75% van de woningen verkocht kan gewoon gehandhaafd blijven d.m.v. een ABC-constructie. De resterende gronden zijn gedekt door de bankgarantie.</p>	<p>De bankgarantie blijft zoals vastgesteld bij de Selectieleidraad.</p>
6	<p>Kunt u het beeldkwaliteitsplan beschikbaar stellen?</p>	<p>Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Gunningsleidraad. Voor nu betreft het de aanmelding voor deelname. Omdat er meerdere vragen zijn gesteld over het beeldkwaliteitsplan wordt deze als extra bijlage verstrekt.</p>

Nr.	Vraag	Antwoord
7	Kunt u het stedenbouwkundig plan incl. tekst en tekening beschikbaar stellen?	Het stedenbouwkundig plan maakt geen onderdeel uit van de selectie- en gunningsleidraad. Het stedenbouwkundig plan voor de Zeeheldenwijk is onderdeel van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk. U kunt de ondergrond van het stedenbouwkundig plan in pdf. en dwg. formaat terugvinden op de projectwebsite van de Zeeheldenwijk onder 'Documenten' / 'Ondergrond Deelgebied 1A' ( <a href="http://www.zeeheldenwijk-urk.nl">www.zeeheldenwijk-urk.nl</a> ).
8	Kunt u de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk beschikbaar stellen?	Dit maakt geen onderdeel uit de selectieprocedure. De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk worden als bijlage opgenomen bij de Gunning leidraad en worden nog niet ter beschikking gesteld.
9	Kunt u de concept koopovereenkomst beschikbaar stellen?	Dit maakt geen onderdeel uit de selectieprocedure. De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk worden als bijlage opgenomen bij de Gunning leidraad en worden nog niet ter beschikking gesteld.
10	<p>Als Social Return wenst u 5% van de totale bruto opdrachtsom (grondwaarde per Veld) in te zetten voor het aanwenden van werkzoekenden en of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Wij werken met een prefab bouwsysteem waardoor wij in een korte tijd de assemblage op de bouwplaats kunnen realiseren. Het aandeel arbeid is hierdoor zeer beperkt omdat groten delen van de woning geprefabriceerd worden. Hierdoor zijn wij in staat de door u gewenste bouwstroom te organiseren en tijdig betaalbare woningen op te leveren. <i>Wij zijn uiteraard bereid stageplekken of werkzoekenden aan het werk te stellen mits zij voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen binnen dit productieproces. Dit doen wij ook in samenwerking met onze comakers. Deze specifieke kennis en kunde is mogelijk niet aanwezig omdat wij hierin samenwerken met regionale, nationale en internationale spelers. Het stellen van dergelijke voorwaarden lijkt daarmee niet proportioneel en is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.</i></p> <p>Kunt u voor een dergelijke situatie conform uw inkoopbeleid het percentage verlagen &lt; 2% of laten vervallen?</p>	Het stellen van Social Return als criteria wordt niet als disproportioneel en in strijd met het gelijkheidsbeginsel geacht. Een en ander maakt deel uit van maatschappelijk inkopen. Dergelijke eisen kunnen en mogen worden gesteld. De door de gemeente gestelde criteria geldt als een klassieke uitvoeringsvariant van Social Return. De daadwerkelijke invulling wordt na de gunning in een plan van aanpak overeengekomen. Het percentage blijft 5%.
11	Hoe rijmt het stellen van 5% SROI met uw eis dan eenieder (p21) die op een bouwplaats komt een Vca-certificaat dient te hebben?	Veilig werken op de bouwplaats is van groot belang. Voor de eis m.b.t. VCA wordt verwezen naar vraag 4 van deze Nota van inlichtingen. In het kader van SROI kan het zijn dat dit investeringen/opleiding met zich meebrengt in het kader van VCA.

Nr.	Vraag	Antwoord
12	<p>Op dit moment stijgen de bouwkosten enorm. Het vastleggen van v.o.n. prijzen is daarmee voor de langere termijn erg lastig en onzeker. Hoe gaat u om met de index op de v.o.n. prijzen? Welke index hanteert u?</p>	<p>In de Gunningsleidraad wordt opgenomen dat de door de gemeente aangegeven V.O.N.-prijzen en ook de gestelde maximale V.O.N.-prijzen mogen worden geïndexeerd. Vooral nog is het uitgangspunt dat de bouwkosten mogen worden geïndexeerd op basis van de indexcijfers van BDB.</p>
13	<p>Kun u de v.o.n. prijs voor woningen ook vrijlaten?</p>	<p>De hoogte van de V.O.N.-prijs van een woning welke wordt aangegeven door een belangstellende maakt onderdeel uit van de beoordeling van het onderdeel prijs en wordt daarmee niet losgelaten. Ten aanzien van bepaalde type woningen geldt voorts een maximale V.O.N.-prijs om zodoende bepaalde segmenten betaalbaar te houden. De gemeente zal blijven vasthouden aan de V.O.N.-prijzen.</p>
14	<p>Is het ook mogelijk om voor meer dan twee velden mee te doen?</p>	<p>In de Selectieleidraad is opgenomen dat belangstellenden zich voor alle velden mogen aanmelden en dat in de gunningsfase voor 2 velden meegedaan kan worden. Dat is abusievelijk onjuist opgenomen. Belangstellenden kunnen zich voor alle velden aanmelden en kunnen in de gunningsfase voor alle aangemelde velden worden uitgenodigd. Dit onderdeel is aangepast onder punt 5.4. van de Selectieleidraad.</p>
15	<p>Voor welke woningen geldt de maximale v.o.n. prijzen EUR 355.000 en EUR 376.300 zoals opgenomen in Bijlage 5 van het deelnameformulier? Of mogen indieners dit zelf bepalen?</p>	<p>Hetgeen door belangstellende wordt gesteld staat niet opgenomen in Bijlage 5 en berust op een verkeerde uitleg van belangstellende. In Bijlage 5 is opgenomen dat alle woningen met een maximale V.O.N.-prijs tot de NHG-grens door de gemeente worden verloot. Deze bijlage is overigens strijdig met paragraaf 5.10 van de selectieleidraad. In het deelnameformulier moet staan dat alle rij- en hoekwoningen worden verloot. Het deelnameformulier is hierop aangepast.</p>
16	<p>Gaat de loting zoals geformuleerd op p 22, 5.7 plaatsvinden onder toezicht van een notaris?</p>	<p>Nee, de gemeente maakt hiervoor gebruik van een geautomatiseerd systeem van Qfact, zoals beschreven in paragraaf 5.7 van de selectieleidraad.</p>
17	<p>Is het mogelijk om bij de loting aanwezig te zijn?</p>	<p>Nee, dit is niet mogelijk.</p>
18	<p>Worden de namen van de geïnteresseerde partijen openbaar gemaakt incl. biedingen? Zo ja op welk moment?</p>	<p>Na sluiting van de aanmeldingstermijn worden de namen van de partijen die zich hebben aangemeld voor een veld kenbaar gemaakt aan alle partijen die zich hebben aangemeld voor het desbetreffende veld. Per veld wordt hiervan een proces-verbaal van aanmelding vooropgesteld. Biedingen zijn in de selectiefase niet aan de orde. In de gunningsfase zullen biedingen niet bekend worden gemaakt maar zal de gemeente bekend maken aan welke partij een veld wordt gegund.</p>

Nr.	Vraag	Antwoord
19	Kan er gestart worden met de bouw indien er geen onherroepelijke bestemming op zit?	Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is in werking getreden. Tegen het bestemmingsplan is weliswaar beroep ingesteld doch het beroep is niet ingediend tegen de bestemmingen van de velden die thans onderdeel uitmaken van de selectiefase. De beroepsprocedure heeft geen betrekking tot de functie wonen bij Zeeheldenwijk maar is beperkt tot het centrumgebied, d.w.z. dat na het in werking treden van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk al kan worden gestart met het bouwen van de woningen.
20	Gaat u de bouwgrond overdragen als er geen onherroepelijke bestemming op ligt?	Zie antwoord 19.
21	Wie draagt dan het risico?	Zie antwoord 19.
22	Wat zijn de bezwaren tegen het bestemmingsplan? Kunt u deze stukken delen?	Er is een beroep ingediend tegen de omvang van de detailhandel in het centrum gebied.
23	Wanneer verwacht u de behandeling van de zitting bij de raad van state?	De zitting bij de Raad van State heeft plaatsgevonden op 4 mei jl. De uitspraak wordt verwacht binnen nu en 12weken.
24	P7 leidraad: hoe gaat u tijdens de uitvoering de prestaties meten? Op welke wijze en op welke prestaties gaat u dit doen?	De prestaties worden gemeten volgens, in overeenstemming met het ingediende bouwplan. Alle onderdelen moeten voldoen aan de aangeboden criteria, zijnde genoemd in de gunningsleidraad, zoals prijs, kwaliteit, opleveringsdatum, enzovoort.
25	Waarom zijn de Velden niet gelijk met de bouwperiode?	Het Nieuwe Dorp (deelgebied 1A) is op basis van stedenbouwkundig, architectonisch en ruimtelijke samenhang opgedeeld in een aantal velden, het staat los van de bouwfaserings. De bouwperiode is aangegeven aan de hand van de voorbelastingperiode afhankelijk van de kwaliteit grond van de locatie.
26	Wat verstaat u onder een voorverkooppercentage?	Het percentage verkochte woningen in het project.
27	Wat verstaat u onder een toetsbaar bouwplan? Waaraan gaat u dan toetsen? Wat zijn de minimale eisen voor een toetsbaar bouwplan?	De technische vereisten van het Toetsbaar Bouwplan zijn onderdeel van de Gunningsleidraad. Voor nu betreft het de aanmelding voor deelname aan de selectieprocedure.
28	De definitieve gunning per veld is niet voor 24 januari 2023 te verwachten, hierna moeten initiatiefnemers het bouwplan verder uitwerken en voorbereiden. U stelt als voorwaarde dat er 1-2-2023 gestart gaat worden in Bouwperiode 4. Hoe kan het dat een bouwperiode eerder start voordat er een overeenkomst is gesloten?	De planning is opgenomen in de Selectieleidraad op pagina 15. De definitieve gunning is te verwachten op 04-01-2023. In Bijlage 4 is per onderdeel de eerste mogelijke startdatum en eind oplevering weergegeven.

Nr.	Vraag	Antwoord
29	De bouwperiode planning lijkt niet te matchen met de planning van de uitvraag? Ziet u dit ook als een probleem en risico in de uitvoering?	Bij de Gunningsleidraad wordt als bijlage de bouwplanning per bouwfasering toegevoegd. De bouwfasering kaart geeft aan wanneer kan worden gestart met de bouw van de woningen en wanneer de woningen opgeleverd moeten zijn. Het kan zijn dat per bouwperiode een verschillende uitvoeringsperiode zit, dit is afhankelijk van de eigen voorbereidingstijd van de aannemer. Het is belangrijk dat de belangstellende kan aangeven dat hij voldoende capaciteit heeft om de gevraagde hoeveelheid woningen in de aangegeven periode per veld te kunnen bouwen.
30	Deze planning lijkt ons niet echt realistisch. Kunt u de start van de eerste bouwperiode niet beginnen per 1-10-2023?	Nee.
31	Wanneer zijn partijen verplicht de grond af te nemen?	Op het moment dat het voorverkooppercentage is bereikt.
32	In bijlage 7 staan een aantal getallen onjuist weergegeven ten aanzien van de v.o.n. prijs totaal, kun u deze corrigeren?	Bijlage is aangepast.
33	In o.a. bijlage 7, Veld 5 wordt gesproken over een totaal van prijs van €392.450, dit lijkt ons niet juist, kunt u dit corrigeren?	Dit wordt gecorrigeerd. Voor deze kavels zijn geen vrij op naam prijzen berekend.
34	Wat is de planning voor de verdere ontwikkeling van de totale woonwijk?	De planning is om een bouwstroom te creëren dat we minimaal 100 woningen per jaar kunnen bieden en dat in 15 jaar de Zeeheldenwijk is gerealiseerd.
35	Welke andere woningbouwprojecten spelen er gelijktijdig in Urk?	In de Oranjewijk worden gelijktijdig circa 65 woningen gerealiseerd. Dit zijn vooral appartementen.
36	Kunnen partijen gedurende de gunningsfase op ieder moment, tot het indienen van een bieding, zich zonder consequenties terugtrekken uit de procedure?	Ja, dit is mogelijk tot het indienen van een bieding.
37	Op welk moment moet een omgevingsvergunning worden ingediend?	Hiervoor zal een datum worden opgenomen in de verkoopovereenkomst.
38	De stukken lijken op onderdelen tegenstrijdig en praktisch niet uitvoerbaar (planning). Is het mogelijk om, tijdens deze selectiefase, een open marktconsultatie te houden met geïnteresseerde partijen om de stukken aan te scherpen?	Het is niet mogelijk om gedurende deze selectieprocedure en open marktconsultatie c.q. inlichtingenbijeenkomst te organiseren. Tegenstrijdigheden en andere aspecten dienen gedurende de vragenronde aan het licht te komen.
39	Zijn de genoemde prijzen in bijlage 7 incl. btw?	De stichtingskosten zijn excl. btw. De V.O.N.-prijzen zijn inclusief btw.
40	Deel van de planning van de procedure valt in de bouwvakantie (22 juli 2022), kunt u in uw planning rekening mee houden en deze aanpassen?	Mede gelet op de noodzaak van het bouwen van woningen op Urk is dat niet mogelijk.

Nr.	Vraag	Antwoord
41	Kunt u aan de tabellen in bijlage 7 de aantallen woningen toevoegen?	Wordt toegevoegd.
42	Hoe komt u tot de v.o.n. prijzen in bijlage 7?	Door het uitvoeren van een aantal marktonderzoeken en het narekenen van een aantal referentieprojecten.
43	Wat moeten partijen met de v.o.n. prijzen uit bijlage 7?	Tijdens de Selectieprocedure kunnen de partijen een inschatting maken van de mogelijk omvang van de velden, om te kunnen bepalen of zij zich willen aanmelden voor deelname.
44	Is het juist dat de grondprijzen in bijlage 7 vast staan?	Ja, de grondprijzen zijn vastgesteld door het college.
45	Hoe gaat u het verschil tussen BENG, NENG en NOM toetsen?	Bij de Selectieprocedure is dit niet van belang, dit wordt verder uitgelegd bij de Gunningsleidraad.
46	Staat de verkaveling uit het civiel-deelgebied 1A vast?	Ja, de ondergrond ligt vast. Echter, de vorm en positionering van de woningen zijn indicatief weergegeven in de ondergrond. Het is dan ook mogelijk om de vorm en positionering van de woning aan te passen en daarbij eventueel tussengrenzen bij gelijkwaardige woningen te verschuiven. Let op: er dient voldaan te worden aan de woningbouwdifferentiatie (bijv. een grote rijwoning mag geen kleine rijwoning worden en een vrijstaande woning mag geen 2*1 kap woning worden). Het is daarnaast niet toegestaan om de positionering van in/uitritten te wijzigen. Aan eventuele verschuivingen van achter- en/of zijpaden kan eveneens niet altijd medewerking verleend worden. De gevolgen zijn dan ook voor rekening en risico van de inschrijver
47	Wanneer is het plangebied 1A bouwrijp?	Dat is aangegeven bij de bijlage 4 Bouwperiode. Voor het start van de bouwperiode zijn de gebieden bouwrijp.
48	Wanneer start u per Veld met het woonrijp maken van plangebied 1A?	Dit is geen onderdeel van de Selectieprocedure.
49	Staat het ons vrij om per subveld een verkaveling en beukmaat te maken?	Nee, niet per Sub-Veld. Zie verder beantwoording vraag 46.
50	Hebben de woningen een verplichte en vaste maatvoering qua BVO en beukmaat?	Nee. Zie verder beantwoording vraag 46.
51	Op p10 van de leidraad wordt gesproken over een bieding op de grondprijs. Dit lijkt niet overeen te komen met de criteria uit p 12 is dit juist dat daarop geen bieding hoeft te worden gedaan?	Uiteraard dient op de grondprijs wel een bieding te worden gedaan. De grondwaarde is weliswaar vastgesteld door het college, hoewel de grondprijs geen criteria is waarop wordt beoordeeld, dient uiteraard wel een bieding te worden gedaan op de grondprijs, het is een minimum criterium, dus de bieding dient minimaal de vastgestelde grondprijs te zijn.

Nr.	Vraag	Antwoord
52	Op p11 van de leidraad wilt u bij de kwaliteit lokale werkgelegenheid stimuleren. Is het ook toegestaan om regionale werkgelegenheid te stimuleren omdat in potentie er ook geschikte kandidaten in bv. regio Flevoland aanwezig zijn?	Het wordt beoordeeld aan de hand van de stimulatie aan "lokale" economie niet op regionale werkgelegenheid.
53	Wat verstaat u onder 25% lokale werkgelegenheid en hoe gaat u dit bepalen?	25% van de loonsom moet aangewend worden voor het bevorderen van de lokale economie. In de gunningsfase dient de belangstellende een ontwikkelplan op te stellen waarin door de belangstellende wordt aangegeven hoe deze dat gaat aanwenden. Het antwoord van de belangstellende zal worden beoordeeld.
54	Bent u met ons van mening dat het stellen van een dergelijke kwalitatieve eis van 25% lokale gelegenheid niet proportioneel is en daarmee geen gelijk speelveld betreft (o.a. DIDAM-arrest)?	Nee, het percentage wordt proportioneel geacht te zijn. Het gaat om 25% van de loonsom van de woningen. Het betreffende criterium geldt voor eenieder, is voor een ieder gelijk en is dus niet strijdig met het gelijkheidsbeginsel.
55	Het ontvangen van 20 punten voor dit onderdeel (lokale werkgelegenheid) is niet in verhouding binnen de totale uitvraag. Bent u voornemens dit punten aantal te verminderen naar max 5 punten?	Nee.
56	Hoe gaat de bouwrouting er uitzien met een zeer korte bouwtijd aangezien er straks naast de 5 aannemers diverse andere partijen aan het bouwen zijn?	Dit is geen onderdeel van de Selectieprocedure.
57	Kunt u alle digitale kaarten in een digitaal overzicht beschikbaar stellen?	Op de projectwebsite van de Zeeheldenwijk onder 'Documenten' ( <a href="http://www.zeeheldenwijk-urk.nl">www.zeeheldenwijk-urk.nl</a> ) is de ondergrond van deelgebied 1A beschikbaar gesteld in pdf. en dwg. formaat. De overige kaarten worden bij de Gunning leidraad beschikbaar gesteld.
58	Waarom komen de m2 per kavel op de kavelkaart in Bijlage 3 en Bijlage 7 niet overeen met de digitale kavelkaart op de website <a href="http://www.zeeheldenwijk-urk.nl">www.zeeheldenwijk-urk.nl</a> ?	De weergegeven maatvoering op de kaart betreft de netto oppervlakte van een kavel exclusief het achter- en/of zijpad. Dit achter- en/of zijpad dient wel mee verkocht te worden en maakt dan ook onderdeel uit van de bruto kaveloppervlakte.
59	Wordt er bouwrijpe grond geleverd	Ja
60	Is er overzichtskaart van de aansluitpunten voor nutsvoorzieningen?	Dit is geen onderdeel van de Selectieprocedure.
61	Is er voldoende capaciteit bij de gemeente Urk beschikbaar om voorspoedig het vergunningstraject te doorlopen?	Ja
62	Bent u voldoende voorbereidt op de Wet Kwaliteitsborging per 1-1-2023?	Ja
63	Welke korting op de leges kunnen partijen krijgen (Wkb)?	Dat is afhankelijk van de WKB per 01-01-2023.



Nr.	Vraag	Antwoord
64	Gaat u per biedprocedure opnieuw de grondprijzen uit bijlage 7 bepalen?	Ja, per biedprocedure worden de grondprijzen opnieuw bepaald. Voor de biedprocedure van deze 5 velden, zijn de grondprijzen vastgesteld. Zie ook vraag 12.
65	Op p 11 staat dat de maximale v.o.n. prijs geldt voor een deel van de woningen. Voor welk deel?	Een overzicht van deze woningen is toegevoegd als bijlage 9.
66	Op p 10 wordt gesproken over een referentie woning? Wat zijn de referentiewoningen en welke maat hebben deze.	Dit wordt bij de Gunningsleidraad beschikbaar gesteld. Voor de doorrekening van de V.O.N.-prijzen zijn een aantal standaardmaten gehanteerd (bijv. een kleine tussen rijwoning met een beukmaat van 5,7 meter, een diepte van 9 meter, goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 7 meter of een grote hoek rijwoning met een beukmaat van 5,95 meter, een diepte van 11 meter, goothoogte van 6,5 meter, bouwhoogte van 10 meter en voorzien van een garage). De V.O.N.-prijzen zijn gebaseerd op een woning die voldoet aan de BENG-normering.
67	In bijlage 9 wordt gesproken over een maximale v.o.n., echter ontbreken deze op de kaart. Kunnen wij hiervan een overzicht krijgen?	Er is een overzicht van de woningen waarvoor een maximale V.O.N.-Prijs geldt is als bijlage 9 toegevoegd.
68	Welke aanvullende stukken kunnen wij ontvangen in de gunningsfase?	De aanvullende stukken worden pas kenbaar gemaakt bij deelname aan de gunningsprocedure.
69	Komt er een mogelijkheid van aansluiting op een warmtenet? Zo ja, dan ontvangen wij graag nadere informatie.	Op dit moment gaan we uit dat Deelgebied 1A all electric wordt uitgevoerd. Het kan zijn dat op een later moment, een warmtenet voor de Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd en dat alle bestaande woningen aangesloten kunnen worden.
70	Zijn er eisen ten aanzien van erfafscheidingen?	Ja, voor een aantal kavels zijn groene erfafscheiding (verantwoordelijkheid bewoners) of hoogwaardige erfafscheiding in de vorm van (deels) gemetselde erfafscheidingen (verantwoordelijkheid inschrijver) verplicht. De Beeldkwaliteit plannen zijn onderdeel van de Gunningsleidraad. Voor nu betreft het de aanmelding voor deelname aan de selectieprocedure. Voor meer informatie en de positionering zie de Beeldkwaliteit plannen.
71	Zijn er eisen ten aanzien van geluid die strenger zijn dan de huidige wet en regelgeving.	Nee.

Nr.	Vraag	Antwoord
72	<p>Op blz. 19 onder punt 5.4.5. staan een aantal vormen van inschrijving, hierover hebben wij een vraag. Wij zijn in overweging om met <b>AAAA</b> in te schrijven. <b>AAAA</b> bestaat uit <b>BBBB</b>, <b>CCCC</b> en <b>DDDD</b>.</p> <p><b>BBBB</b> en <b>CCCC</b> bestaan nog. (dus niet verwarren met <b>EEEE</b>).</p> <p>Kunnen wij gewoon met <b>AAAA</b> in schrijven of moeten wij als <b>BBBB</b>, <b>CCCC</b> en <b>DDDD</b> inschrijven?</p> <p>Als wij als <b>AAAA</b> inschrijven moeten dan <b>BBBB</b>, <b>CCCC</b> en <b>DDDD</b> ook inschrijven?</p> <p>Als <b>AAAA</b> mag inschrijven dan is de vraag, hoe kijken jullie naar de oprichting hiervan, want die is 2 jaar in plaats van 3, of kijken jullie dan naar de Vennoten van <b>AAAA</b>.</p> <p>Wij willen natuurlijk op de juiste manier inschrijven, maar het is voor ons nog niet helemaal duidelijk.</p>	<p>Een bouwcombinatie hoeft niet aan de inschrijvingseis van 3 jaar van de Kamer van Koophandel te voldoen, het gaat om een voor de opdracht gevormde combinatie van bedrijven die niet wordt ingeschreven bij de KvK. De eis is dan ook niet dat de combinatie in de KvK moet zijn geregistreerd. De eis van 3 jaar geldt voor elke afzonderlijke combinant van de bouwcombinatie. Elke combinant moet afzonderlijk voldoen aan de gestelde minimum eisen. Als bedrijven zijn gefuseerd, afzonderlijk niet meer bestaan en daadwerkelijk als gefuseerd bedrijf zijn ingeschreven in de KvK en als dan niet voldoen aan de gestelde eis van 3 jaar, dan zal de gemeente bekijken of de voorheen bestaande bedrijven wel aan de betreffende eis van 3 jaar hadden kunnen voldoen. Het is aan de belangstellende om de voor de beoordeling benodigde gegevens aan te leveren.</p>
73	<p>2.7 Verdeling in deelgebieden, Velden en sub velden</p> <p>In paragraaf 2.7 stelt u dat we als aannemer moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen welke vastgelegd zijn in het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Deze zou digitaal raadpleegbaar zijn. Echter op de site kan ik dat niet vinden. Zou u aan willen geven waar deze staat op <a href="http://www.zeeheldenwijk-urk.nl">www.zeeheldenwijk-urk.nl</a>?</p>	<p>De Beeldkwaliteit plannen zijn onderdeel van de Gunningsleidraad. Voor nu betreft het de aanmelding voor deelname aan de selectieprocedure. Omdat er meerdere vragen zijn gesteld over de Beeldkwaliteit plannen wordt deze als extra bijlage verstrekt.</p>
74	<p>3.1. Inleiding</p> <p>Hierin geeft u aan dat de biedingen worden beoordeeld aan de hand van gunningscriteria vastgelegd in de gunningsleidraad. Mogen we ervan uitgaan dat met het ingaan van de gunningsperiode deze leidraad opgesteld en bekend is?</p>	<p>De Gunningsleidraad is al opgesteld en wordt verstrekt op het moment dat partijen geselecteerd zijn voor deelname aan de gunningsleidraad. Als u bent geselecteerd, wordt de gunningsleidraad uiteraard tijdig verstrekt.</p>
75	<p>3.1.1 Minimum Eisen.</p> <p>Een van de eisen is dat het moet voldoen aan het toetsbaar bouwplan. Wat zijn hiervoor de gestelde criteria?</p>	<p>De technische vereisten van het Toetsbaar Bouwplan zijn onderdeel van de Gunningsleidraad. Voor nu betreft het de aanmelding voor deelname aan de selectieprocedure.</p>

Nr.	Vraag	Antwoord
76	<p>3.1.2 Referentiewoning</p> <p>Er wordt verwezen naar een referentiewoning m.b.t. de maximale V.O.N.-prijs. Is er al bekend wat de referentiewoning is. Ik kan daar (nog) niets van vinden nl.</p> <p>Ook staat in dezelfde alinea de volgende tekst.</p> <p>Voor een deel van het programma geldt als extra voorwaarde dat de maximale door de gemeente bepaalde V.O.N.-prijzen een minimumprijs is</p> <p>en dat door de inschrijver aangegeven V.O.N.-prijzen die hoger zijn dan het door de gemeente bepaalde maximum tot gevolg heeft dat de bieding niet zal worden beoordeeld</p> <p>Voor ons is deze op dit moment niet helemaal duidelijk over wel deel dit gaat en hoe dit bedoeld is.</p>	<p>De gemeente heeft voor een aantal woningen de maximale V.O.N. Prijs bepaald. De V.O.N.-prijs van deze woningen mag niet hoger zijn dan het door de gemeente gestelde maximum. Als en voor zover de aangegeven V.O.N.-prijs hoger is dan het maximum dan wordt de bieding ter zijde geschoven.</p>
77	<p>3.1.2 Maximale V.O.N.-prijs.</p> <p>In deze paragraaf verwijst u naar bijlage 9 waarop is aangegeven voor welke woningen een maximale V.O.N.-prijs geldt. Elke kavel heeft in deze een cijfer en een kleur.</p> <p>Waaruit zouden we kunnen opmaken om welke kavels/woningen het gaat ten aanzien van de maximale V.O.N.-prijs.</p>	<p>Een overzicht van de woningen waarvoor een maximale V.O.N.-Prijs geldt is als bijlage 9 toegevoegd.</p>
78	<p>4.8 Planning</p> <p>Volgens deze planning zouden de overeenkomsten gesloten kunnen worden januari/februari 2023. Op dat moment is de bouwperiode al ingegaan. Is dat correct geïnterpreteerd?</p>	<p>Er mag niet eerder gebouwd worden nadat de koopovereenkomst is ondertekend.</p>
79	<p>5.4.1 Capaciteitsvraag</p> <p>In de gunningsfase staat aangegeven dat er voor maximaal 2 velden mag worden ingeschreven. Betekend dit ook dat je in de selectiefase ook voor maximaal 2 velden mag aangeven waarvoor er belangstelling is of mogen dat er meerdere zijn.</p>	<p>Zie antwoord 14.</p>

Nr.	Vraag	Antwoord
81	Op artikel 3.1 zouden wij graag de gunningscriteria willen ontvangen.	De gunningscriteria staan op hoofdlijnen in paragraaf 3.1.  Als u bent geselecteerd voor de Gunningsprocedure, wordt de gunningsleidraad met alle bijbehorende bijlage verstrekt.
82	Onder punt 3.1.1 kopje grondprijs is mijn vraag: als er betaalbare woningen gebouwd moeten worden, waarom is dan de grondprijs aan de hoge kant, ten opzichte van onze buurt gemeentes.	De grondprijzen van de gemeente Urk zijn marktconforme grondprijzen en vastgesteld door het college.
83	Onder punt 3.1.1 kopje maximale v.o.n. prijs: Is er te overleggen hoe we dit beter in kunnen vullen, omdat de huidige markt nog nooit zo onstabiel is geweest, dat het niet mogelijk is om een vaste prijs te geven, ( ook wij als leverancier geven alleen maar dagprijzen af)	Zie antwoord 12.
84	Onder punt 3.1.1 gemeentelijke grondprijs: is het mogelijk om de berekening die hier te gronde ligt te mogen inzien?	Nee.
85	Onder punt 3.1.1 social return: is een percentage van 5% niet te hoog, als je dat terugrekent over de grondwaarde is dit wel een hoog percentage?	Zie antwoord 10.
86	Onder punt 3.1.2 kwaliteit: het kopje van 25 % wat uit de plaatselijke economie moet komen, staat dat het om de lokale aannemers ect. Gaat, kunt u uitleggen wat u daar mee bedoelt	Het gaat om het bevorderen van lokale economie/ werkgelegenheid. Dit gaat niet specifiek om lokale aannemers, maar ook bijvoorbeeld over elektriciens, installateurs, stukadoors, schilders etc. De gemeente wenst dat 25% van de loonsom van de woningen per Veld lokaal wordt ingezet.
87	Onder punt 4.2 inlichtingen: klopt het dat als we aanpassingen aanleveren op het stuk, dat die serieus bekeken zullen worden?	De gemeente beoordeeld en beantwoordt alle binnen gekomen vragen en deze worden in een nota van inlichtingen verwerkt.

Nr.	Vraag	Antwoord
88	Onder punt 4.6 selectie en verificatie: klopt het dat, als ik lees dat met een plan meerdere keren mag mee doen per veld, dit wordt namelijk onder punt 5.4 tegengesproken.	<p>De deelnemer mag zich voor meerdere velden inschrijven. In 5.4 staat dat een belangstellende zich maar éénmaal per Veld mag inschrijven. Het gaat erom dat een belangstellende niet zowel zelfstandig als onderdeel van een combinatie inschrijft. Een belangstellende mag zich voor alle velden inschrijven. Per veld gelden andere eisen zoals bijvoorbeeld omzeteisen waaraan voldaan moet worden. Als en voor zover een belangstellende aan alle kwalificaties voldoet dan mag worden ingeschreven voor alle velden. In de gunningsfase dient wel per veld een bieding te worden gedaan.</p> <p>Per Veld gelden wel andere eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van beeldkwaliteit. Indien belangstellende een plan heeft dat voldoet aan de te stellen eisen van alle Velden dan kan met dat plan voor alle velden worden meegedaan, uiteraard voor zover de betreffende belangstellenden dan ook daadwerkelijk wordt uitgenodigd om voor alle velden deel te nemen aan de gunningsfase.</p>
89	Onder punt 5.4.2 onder aanmelding: als er 3 aannemers clusteren en inschrijven als concern, is het dan mogelijk dat alle 3 aannemers aansprakelijk zijn voor het te bouwen veld, in plaats van dat er 1 aannemer hoofdelijk aansprakelijk is.	Alle deelnemers zijn hoofdelijk aansprakelijk.
90	Onder 5.6.3 referentie: is het mogelijk om dit te veranderen in bouwactiviteiten van dezelfde omvang, want niet alle aannemers hebben de mogelijkheid gekregen om in de laatste jaren woningen te bouwen op Urk.	Nee, de eisen ten aanzien van het referentieproject worden niet gewijzigd. In 5.6.3. staat overigens niet dat de referentieprojecten op Urk gerealiseerd moeten zijn. Een belangstellende moet aantonen dat deze ter minste 50% van de woningen in een veld seriematig heeft gebouwd. Dat kan uiteraard ook in de Noordoostpolder zijn geweest of in Maastricht.
91	Onder punt 5.6.3 KvK aanmelding: hoe om te gaan als 3 aannemers gaan clusteren, dan zijn ze niet 3 jaar ingeschreven.	Zie antwoord 72.
92	Onder punt 5.10 mag de aannemer ook zelf nog 2 woningen houden?	Nee.
93	Verder komt ik tot de conclusie dat als het stuk wat er nu ligt door zal gaan de urker economie zwaar i zwaar weer zal komen te verkeren nu de visserij al onder grote druk staat en nu de bouw onder grote druk wordt gezet, zal het er voor ons niet best voor komen te staan.	Dit wordt niet geacht te zijn een vraag, maar een mening.

Nr.	Vraag	Antwoord
94	<p>Verder wil ik u dienen met misschien de makkelijkste oplossing:</p> <p>** splits 3 velden op in kleinere clusters van 5 en 10 en 15 woningen, zodat de lokale aannemers ook per direct kunnen bouwen, de kosten kunnen overzien, de risico's kunnen minimaliseren, en zo de lokale economie bevorderen.</p>	<p>Het Nieuwe Dorp (deelgebied 1A) is op basis van stedenbouwkundig, architectonisch en ruimtelijke samenhang opgedeeld in een aantal velden. Het betreffen dan ook ruimtelijke logische velden die niet verder opgesplitst gaan worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze velden uit te gaan geven voor een optimaal ontwikkel en bouwproces.</p>
95	<p>Kunnen we samen eens de kosten op een rijtje zetten, wat een aannemer vooraf financieel al borg voor moet staan voor dat er gebouwd wordt.</p> <p>Want dit kan iedereen niet dragen.</p>	<p>De gemeente mag verwachten dat belangstellenden in staat zijn om woningen te realiseren, niet alleen financieel maar ook technisch bekwaam zijn. De gemeente komt belangstellenden al tegenmoet door een ABC-regeling mogelijk te maken. De bankgarantie is ter nakoming van de verplichtingen welke belangstellenden met de gemeente aangaat door het sluiten van een koopovereenkomst.</p>
96	<p>Als er om een bankgarantie gevraagd wordt, die dient ook al via woningborg.</p>	<p>Een woningborggarantie dient als garantie voor de afbouw van de woning en is ter zekerstelling voor een koper van een woning dat bij een faillissement van een aannemer de woning wordt afgebouwd. Een bankgarantie dient als garantie voor de afname van de grond en nakoming van de verplichtingen uit de met de gemeente te sluiten koopovereenkomst</p>
97	<p>Er is gesproken over betaalbare woningen, met al deze kosten in de voorbereiding, worden met een stijgende rente, de woningen niet aantrekkelijk voor de starter.</p> <p>Laten we nou nog een overleg plannen met alle genodigden waar alle vragen nogmaals openbaar besproken kunnen worden.</p> <p>Dit zal goed zijn en duidelijkheid verschaffen.</p>	<p>De gemeenteraad heeft de Nota gronduitgifte vastgesteld en heeft daarbij meermaals zaken besproken. Bij de Nota gronduitgifte is in voldoende mate met ieders belangen rekening gehouden.</p>
98	<p>2 bedrijven hebben geen mail ontvangen van de gemeente dat zijn <b>XXXX &amp; XXXX</b>.</p>	<p>De e-mailadressen van de bedrijven zijn in de deelnemerslijst opgenomen. De gemeente heeft de mail verstuurd naar het e-mailadres welke bekend is bij de gemeente Urk.</p>
99	<p>Als er geclusterd wordt is dan elk bedrijf zelfverantwoordelijk voor zijn part of is elk hoofdelijk verantwoordelijk voor de gehele kavel zoals nu in criteria staat?</p>	<p>Elke combinant / deelnemer is hoofdelijk verantwoordelijk. Het kan niet zo zijn dat als een combinant afvalt het veld maar ten dele wordt gerealiseerd. Om die reden zijn alle combinanten hoofdelijk aansprakelijk voor de realisatie van een veld.</p>
100	<p>Moet er als er geclusterd wordt dan de bedrijven die clusteren 1 bedrijf worden of mag elk op zichzelf blijven staan na toewijzing?</p>	<p>Een bedrijf mag na toewijzing van een veld op zichzelf blijven staan. Bedrijven behoeven niet 1 bedrijf te worden. Dat is een zelf te maken keuze. Alle afzonderlijke combinanten zijn als afzonderlijk bedrijf wel hoofdelijk aansprakelijk voor de realisatie van een veld.</p>

Nr.	Vraag	Antwoord
101	Plannen die ingediend zijn en niet gegund, kunnen die meegenomen worden met een volgende ronde en krijg je ook te horen waarom er niet is gegund? Zodat je de plannen kunt aanpassen op onderdelen wat verbeterd kan worden?	Indien een plan door de belangstellende bruikbaar wordt geacht voor een volgende biedprocedure, dan staat het de belangstellende vrij om dat plan te gebruiken mits dat plan dan wel voldoet aan de als dan te stellen eisen aan een veld.  Bedrijven die meedoen aan de gunningsfase krijgen te horen of ze een veld al dan niet gegund krijgen en wat hun score was. Omtrent de score wordt niet gediscussieerd. Belangstellenden kunnen aan de hand van de score inschatten op welke onderdelen hun plan verbeterd kan worden.
102	Waarom zijn die velden zo groot en hadden die niet kleiner gekund ook richting kleine aannemers? (Hoeft snelheid niet in de weg te staan).	Zie antwoord 94.
103	Bld 21 onder de referentie vijf jaar voorafgaand mag dat ook 7 of 8 jaar zijn? (Oranjewijk fase 2 en 3 is 5 jaar geleden) En de 50 % mag dat ook 35% worden?	Nee.
104	Is er marktonderzoek gedaan naar dit stuk wat voor ons ligt?	Ja. De Gemeente op inhoud en op onderdelen de markt geconsulteerd.
105	Aanmelding voor 25 mei is de mogelijkheid er om dit uit te stellen naar 1 of 8 juni?	Nee.
106	Clusteren is makkelijker gezegd dan gedaan want je moet dan al 3 jaar ingeschreven gestaan bij de KVK (dus dit is nu niet meer mogelijk) en denk aan woningborg met clusteren je bent dan in feite een nieuw bedrijf...	Zie antwoord 72.
107	Is de mogelijkheid er om als 1 bedrijf in te schrijven en als die dan winnaar is om ze zelf het veld van 40 woningen bijv. onder te verdelen onder je college aannemers? En eenieder dan zelfverantwoordelijk is voor zijn grond en woningen?	Nee, dit is niet mogelijk. Want er moet hiervoor van tevoren worden aangetoond of kan worden voldaan aan de capaciteitsvraag.
108	Kunnen wij nu als een paar bedrijven clusteren en ons inschrijven in het KvK, dan bestaan we toch nog geen 3 jaar? Dit kunnen wij niet uit de stukken halen, al heeft de wethouder dat wel toegezegd dat we na de tijd nog kunnen clusteren.	Zie antwoord 106.
109	Hoe zit het juridisch als we clusteren met het oog op woningborg, verzekeringen etc.	Bedrijven blijven zelfverantwoordelijk voor een woningborg aanvraag en verzekering.
110	In de stukken wordt een beeldkwaliteitsplan benoemd, is dit al beschikbaar?	Zie antwoord 6.

Nr.	Vraag	Antwoord
111	Bijlage 7 laat de maximale VON-prijs zien van de diverse woningen en velden, als wij die in een Excel uiteenzetten komen er vreemde verschillen uit. Zo mag een rijwoning klein in veld 1 € 200.859 excl. btw aan stichtingskosten hebben, in veld 5 ineens € 235.738. Terwijl in veld 5 een rijwoning normaal nog maar € 163.519 excl. btw aan stichtingskosten mak hebben (onrealistisch trouwens). Wij hebben niet alle velden nagerekend maar er lijken een aantal rekenfouten in te zitten.	Het weergegeven op bijlage 7 is een gemiddelde.  In de gunningsleidraad zijn de uitgangspunten per kavel opgenomen. Het verschil ontstaat door diverse bouwvolumes.
112	Begrijpen wij het goed dat je voor maximaal 2 velden mag meedoen in de gunningsfase? Mag je je in deze selectiefase wel voor alle 5 velden inschrijven? Zo ja moet je dan een voorkeursvolgorde aangeven.	Zie antwoord 14.
113	Er wordt ook verwezen naar maximale von prijzen van opties (blz. 11), deze staan in bijlage 7 niet vermeld.	Zie antwoord 2.
114	Wordt er in de kwaliteitsbeoordeling ook nog rekening gehouden met MPG-score/ houtbouw en/of mate van biobased bouwen?	De gemeente houdt rekening met de eisen van de wet- en regelgeving. Voor bepaalde woningen worden extra eisen gesteld boven op de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie van de woning.
115	Kunnen jullie ook aangeven op basis van welke referentiewoningen de von prijzen zijn bepaald? Hoeveel BVO/GBO en mate van energiezuinigheid.	Zie antwoord 66.
116	In de stukken staat de eis van een waarborgcertificaat, dit is een insolventieverzekering. Hoe wordt het door de gemeente beoordeeld als de aannemer de koper van de woning de gehele som laat betalen bij oplevering? Op deze manier zijn er geen risico's voor de koper en is hij/zij ook verzekerd van een vlotte bouw.	Hetgeen belangstellende aangeeft brengt met zich mee dat de gemeente de koopsom van de grond pas ontvangt als belangstellende de woning oplevert aan een koper. Dat wordt onacceptabel geacht te zijn. De gemeente mag verwachten dat een partij in staat is om gronden af te nemen en vervolgens woningen gaat bouwen. De gemeente komt belangstellenden al tegenmoet met een ABC-regeling voor de voorverkochte woningen.  Hiernaast speelt als dan de vraag hoe belangstellende het voor zich ziet om de gronden niet te betalen maar wel te bouwen op gronden die dan nog in eigendom zijn bij de gemeente. De gemeente neemt aan dat belangstellende niet verwacht dat de gemeente het eigendom overdraagt aan belangstellende of een koper zonder daarvoor de betaling te verkrijgen.



Nr.	Vraag	Antwoord
117	Aanmelding KVK: waarom is slechts een categorie in de KVK toegelaten tot de biedprocedure? SBI 4120 algemene burgerlijke en utiliteitsbouw. Ook bedrijven met code 4110, projectontwikkeling Of 16239, vervaardiging van geprefabriceerde gebouwen. Zijn prima in staat een kwalitatieve woning te realiseren	Het is niet de bedoeling om bedrijven uit te sluiten. De gemeente verwacht wel dat een belangstellende in staat is om woningen te realiseren. Om die reden neemt de gemeente aan dat een projectontwikkelaar naast een SBI-code van 41.10 ook een SBI-code 41.20 heeft. Ten aanzien van de SBI-code 16239 geldt dat het gaat om vervaardiging van gefabriceerde gebouwen van hout. Indien en voor zover het gaat om gefabriceerde gebouwen van beton dan dient een bedrijf de SBI-code 23611 te hebben en van staal de SBI-code 2511. De gemeente zal deze categorieën niet uitsluiten.
118	Wordt er nog onderscheid gemaakt tussen lokale en niet lokale partijen? Of is dat helemaal losgelaten?	Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen lokale- en niet lokale partijen.
119	Paragraaf 1.5: 5 partijen per veld die aan de slag gaan met plan en bieding is wel behoorlijke tijd- en geldverspilling als de kans 20% is. Met 3 partijen heb je volgens mij ook voldoende concurrentie.	Er is besloten om 5 partijen per veld uit te nodigen en geen drie partijen. Dit wordt niet gewijzigd.
120	Paragraaf 2.6: Er staat dat er nog 7 woningen vanuit bouwclaim zijn. Ik neem aan dat dat onze bouwclaim is? Volgens mij hebben wij nog 21 woningen in de bouwclaim. Of zitten de overige woningen in andere fases van de Zeeheldenwijk? Zie bijgaande mail.	Dit is een specifiek vraag die wordt per email beantwoordt en heeft geen relatie met de selectieprocedure.
121	Paragraaf 2.9: Er wordt gesproken over een omgevingsvergunning die ingediend moet zijn, ik neem aan dat daar bedoeld wordt dat er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet zijn.	Het gaat om een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
122	Paragraaf 2.10: Even ter bevestiging, 5% van grondwaarde per Veld moet aangewend worden als SROI?	Correct.
123	De gunningsleidraad wordt alleen toegezonden aan de partijen die geselecteerd zijn per veld of wordt dat openbaar? En krijgen we daar ook weer mogelijkheid voor vragen?	De gunningsleidraad wordt alleen verstuurd naar de geselecteerde partijen. In de planning is ruimte beschikbaar gesteld voor het stellen van vragen op de gunningsleidraad.
124	Uit bijlage 9 wordt mij niet duidelijk voor welke woning een maximale VON-prijs geldt. Alleen in welke stichtingskosten categorie ze vallen.	Bijlage 9 is aangepast.
125	De minimale eis van Woonkeur als gunningscriteria is voor smalle kleine rijwoningen wel lastig te realiseren.	De inschrijver is vrij om een passende beukmaat toe te passen binnen de kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is de ervaring dat voor woningen met een relatief smallere beukmaat ook voldaan kan worden aan de vereisten van de woonkeur. Voor de woningen die aangeduid zijn als 'Levensloopbestendig' geldt de eis van Woonkeur.

Nr.	Vraag	Antwoord
126	Paragraaf 3.1.2.: Bijlage 7 gaat over de maximale prijs voor BENG-woningen, niet zozeer over maximale VON-prijs van opties.	Klopt, de berekening van de V.O.N. Prijs is exclusief opties.
127	Paragraaf 3.1.2.: Komen er nog aanvullende gunningscriteria per Veld?	Naast de criteria die in de paragraaf 3.1.2 zijn opgenomen worden geen extra criteria gesteld in de gunningsfase.
128	Ook het ontwikkelplan dat ingediend moet worden gaat best ver als de kans maar 20% is.	Dit is geen vraag.
129	Paragraaf 3.1.2.: Laatste gedeelte 1e kolom is onduidelijk. Maximale prijzen zijn minimumprijzen?? Graag toelichten met voorbeeld.	Dit is niet correct, dit moet inderdaad maximale prijzen zijn.
130	Paragraaf 3.1.2.: 50% bieding en 50% plan. Tijdens de bijeenkomst in december is gezegd dat de beoordeling op basis van plan zou plaatsvinden in combinatie met range V.O.N.-prijzen en vaste grondprijs. Waarom is daarvan af gestapt?	Bepaalde woningen hebben een maximale V.O.N. Prijs. V.O.N.-prijzen boven dit maximum brengt met zich mee dat de bieding ter zijde wordt geschoven. Voor de overige woningen heeft de gemeente een V.O.N. Prijs berekend. Er is niet van afgeweken alleen een nuancering gemaakt. Het is aan de belangstellende om aan te geven of de door de gemeente berekende V.O.N.-prijs marktconform is, dat maakt onderdeel uit van het ontwikkelplan.
131	Paragraaf 4.8: De bouwperiodes die genoemd zijn in bijlage 4 vinden we in combinatie met de planning erg krap. De gunning valt begin januari 2023, dan is er wel een ontwikkelplan (waarschijnlijk schetsontwerp of voorlopig ontwerp neem ik aan), maar dit moet nog uitgewerkt worden naar een DO en naar een omgevingsvergunningsaanvraag. Vervolgens moet het nog in verkoop, kopers op contract, klanttraject en bouwvoorbereiding, al met al ben je dan zo'n 10 maanden verder voor start bouw als het allemaal voorspoedig verloopt met deze aantallen woningen en huidige levertijden. Dit heb ik in een eerdere mail ook al wel eens laten zien met onderstaande afbeelding. Hoe kan bouwperiode 1 dan al in september 2022 starten en afgerond zijn eind 2023? We denken serieus dat start bouw na de zomer volgend jaar op z'n vroegst haalbaar is met een planning die genoemd staat in paragraaf 4.8.	De gemeente is van oordeel dat de bouwperiode haalbaar is. De gemeenteraad heeft opgeroepen om de Zeeheldenwijk in een bepaalde snelheid te gaan ontwikkelen. Met deze bouwperiode wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeenteraad. De gemeente denkt dat deze bouwperiode/planning wel haalbaar is.
132	Artikel 2.9: Als een partij een veld heeft toegewezen gekregen vraagt u om een bankgarantie ter grootte van de grondwaarde. Bestaat de mogelijkheid om dit te wijzigen tot direct aankoop van de gronden in plaats van een bankgarantie?	In de Selectieleidraad openbare biedprocedure gemeente Urk is opgenomen dat er een bankgarantie moet worden afgegeven. De gemeente kijkt hier niet van af.