

Nota van Inlichtingen

Projectexpertise
11 mei 2020

Verkoop Jan Heynslaan 4, Eindhoven

Algemene informatie

Naam verkoopobject	Jan Heynslaan 4
Objectnummer	891-100
Locatie	Jan Heynslaan 4, 5622 KM, Eindhoven
Naam organisatie	Gemeente Eindhoven
Email adres	JanHeynslaan4@eindhoven.nl

Vraagnr.	1
vraag	Wij zijn erg geïnteresseerd in de aankoop en uiteindelijke herontwikkeling van deze locatie. Het zou voor ons bijzonder interessant zijn indien het mogelijk is om meerdere en wellicht zelfs alle locaties in één keer te verwerven. Ik ben daarom benieuwd of het mogelijk is om gelijktijdig één bieding uit te brengen op twee of meerdere locatie of dat elke locatie individueel beoordeeld en verkocht gaat worden?
Antwoord	<i>Voor iedere locatie wordt een afzonderlijke procedure gevolgd. Deze worden niet met elkaar in verband gebracht. Het is vrij aan marktpartijen om meerdere biedingen te doen. Dat stellen wij uiteraard wel op prijs. Elke locatie wordt individueel beoordeeld en verkocht.</i>

Vraagnr.	2
Vraag	Ik beschik reeds over diverse documenten zoals het procedure document. Bij 4.2 staat "Het ontbreken van de gevraagde verklaring financiële gegoedheid" Ik lees echter nog nergens in welke vorm en waar dit aan moet voldoen. Graag zou ik hierover geïnformeerd worden voorafgaand aan de vragenronde en daarop volgende nota van aanwijzingen.
Antwoord	<i>In de vorm van meest recente, goedgekeurde jaarcijfers.</i>

Vraagnr.	3
Vraag	Het maken van een globaal planvoorstel conform de leidraad, is dat als schetsvoorstel voldoende is of worden er ook principe plattegronden, gevelaanzichten en een materialen paspoort gevraagd voor deze eerste ronde?
Antwoord	<i>Een inschrijver is vrij om binnen de voorschriften van de indieningsregels inschrijving fase 1 een Globaal Plan in te dienen. Voor de inschrijving fase 1 verwachten wij ook principe plattegronden en gevelaanzichten met eerste ideeën over architectuur.</i>

Vraagnr.	4
Vraag	De teamsamenstelling (architect, eventuele landschapper en uitvoerende partij (als wij dat niet zelf zijn) heeft dat invloed op de puntenwaardering?
Antwoord	<i>Er wordt gewaardeerd als het team wordt aangevuld met een architect of landschapper maar dit heeft geen invloed op de puntenwaardering.</i>

Vraagnr.	5
Vraag	In het kader van prijsvorming en grondwaardering wordt aangegeven max 5% bandbreedte ronde 1 t.o.v. ronde 2; afwijkingen meer dan 5%, wordt daarmee de inschrijving voor ronde 2 ongedaan gemaakt?
Antwoord	<i>De bieding dient in Fase 2 onvoorwaardelijk te zijn en mag maximaal 5% afwijken van het financieel bod uit ronde 1. De Gemeente toetst de ontvangen Inschrijvingen eerst aan de 'Indieningsregels Fase 2'. Incomplete inzendingen worden niet-ontvankelijk verklaard. Indien het financieel bod meer dan 5% afwijkt van het bod dat in Fase 1 is gedaan is het bod "incompleet". Alle drie de Inschrijvers krijgen bericht of hun Inschrijving ontvankelijk is. Is dat niet het geval dan wordt de inschrijver uitgesloten voor deelname aan de 2^e ronde.</i>

Vraagnr.	6
Vraag	Mag de (grond)prijsbieding voor ronde 1 en ronde 2 die voorwaardelijk zijn?
Antwoord	<i>Het financieel bod in ronde 2 dient onvoorwaardelijk te zijn. Dit mag maximaal 5% afwijken van de indicatieve bieding uit ronde 1.</i>

Vraagnr.	7
Vraag	Het voorbehoud onherroepelijke bestemmingsplanwijziging en onherroepelijke omgevingsvergunning op basis van het door ons voorgestelde bouwplanprogramma (in tijd gezien) zijn voor ons essentieel om mee te nemen in de overwegingen.
Antwoord	<i>Na ondertekening van de koopovereenkomst vindt de juridische levering en betaling van de grondprijs pas plaats nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is verleend. Eigendomsoverdracht van het Plangebied vindt uiterlijk binnen twee maanden plaats nadat Koper beschikt over een onherroepelijke Omgevingsvergunning.</i>

Vraagnr.	8
Vraag	In het proceduredocument wordt als minimumwens genoemd 'een appartement heeft minimaal drie kamers en een minimale afmeting van bvo 80 m ² '. Is dit 80 m ² bvo inclusief of exclusief de buitenruimte?
Antwoord	<i>Volgens de definitie van bvo valt buitenruimte zoals een tuin hier niet onder. Een balkon valt als uitbreiding van het hoofdgebouw wel onder deze definitie. Een balkon mag onderdeel zijn van het plan mits het ondergeschikt is. Acceptatie is afhankelijk van de architectonische opzet.</i>

Vraagnr.	9
Vraag	De beslissing van de WHO om de Covid-19 crisis een pandemie te verklaren en de kabinetsbeslissingen in het verlengde daarvan, hebben gevolgen voor onze nieuwe en lopende projecten. Wij zijn hard bezig om de risico's te inventariseren teneinde de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden, voor onszelf evenals voor de partijen met wie wij werken. In de huidige omstandigheden kijken wij kritischer naar uitvragen en zouden wij voor bovenstaande projecten het volgende willen voorstellen. Voor ons, en ongetwijfeld ook voor andere partijen, zouden de risico's van deelname aanzienlijk verminderen indien een verkooppercentage van 70% als ontbindende voorwaarde wordt overwogen in de conceptkoopovereenkomst en het moment van afname van de grond en opstellen hier aan gekoppeld wordt. Zou dit voor u een denkbaar scenario zijn?
Antwoord	<i>Nee. Na ondertekening van de koopovereenkomst vindt de juridische levering en betaling van de grondprijs pas plaats nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is verleend. Daarmee zijn de risico's van planontwikkeling grotendeels al gereduceerd. Wat dan nog resteert is het afzet risico dat dan bij de koper ligt. Afzetrisico is en blijft in beginsel een marktrisico.</i>

Vraagnr.	10
Vraag	Kunnen we ervan uitgaan dat bij het sluiten van de overeenkomst er geen andere kosten door de gemeente worden opgelegd, dan de gebruikelijke legeskosten welke gelden voor een omgevingsvergunning? Indien dit wel het geval is vernemen we graag wat hiervoor moet worden opgenomen.
Antwoord	<i>De koopovereenkomst voorziet erin dat na betaling van de grondprijs bij de juridische levering normaliter koper alleen nog de gebruikelijke leges dient af te rekenen voor de verschillende procedures. Naast de leges komen ook alle kosten in verband met de juridische levering (denk aan notariskosten) voor rekening van de Koper. Ook wordt er reserveringsrente in rekening gebracht.</i>

Vraagnr.	11
Vraag	Is de omgeving geïnformeerd over het voornemen van de gemeente om de locatie te verkopen? Zo ja hoe is dit geschiedt, hoe reageerde de omgeving en zijn hier vragen / wensen uit naar voren gekomen?
Antwoord	<i>Met een wijkinfo (zie bijlage) zijn bewoners uit de omgeving geïnformeerd. Wij hebben geen reactie ontvangen van buurtbewoners op de wijkinfo. In kader van samenspraak dient koper de omgeving te informeren over zijn planontwikkeling.</i>

Vraagnr.	12
Vraag	In de stukken wordt voor parkeren verwezen naar verkeersonderzoeken en de parkeertool van de gemeente. Om te voorkomen dat deze verkeerd worden beoordeeld of ingevuld ontvangen we graag een norm welke als basis, los van eventuele mobiliteitsoplossingen, aangehouden dient te worden voor deze tender.
Antwoord	<i>Dit staat beschreven in de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2019 van gemeente en wordt nader toegelicht in de gemeentelijke online rekentool: https://parkeernota.eindhoven.nl/ plus in de bijlage 15.1 van procedure document.</i>

Vraagnr.	13
Vraag	Bij fase 2 wordt als gunningscriterium aangegeven de economisch meest voordelige Inschrijving (op basis van beste prijs-kwaliteitverhouding). Als sub criteria van het gunningscriterium gelden in deze Fase de volgende gunningscriteria waarbij elke Inschrijver maximaal 100 punten kan verdienen. Hoe moet subcriteria worden geïnterpreteerd? Zijn het daadwerkelijk subcriteria en geldt bij voorbaat de economisch meest voordelige inschrijving? De subcriteria zijn gedefinieerd, de economisch meest voordelige inschrijving kan op meerdere manieren worden uitgelegd.
Antwoord	<i>Onder “economisch meest voordelige inschrijving” dient te worden verstaan: Naast de prijs worden andere criteria meegewogen. Bij de gunning wordt middels het puntenmodel gewerkt. Kwaliteit en prijs worden uitgedrukt in punten en opgeteld. Het Plan met het hoogste bod en daarnaast de hoogste kwaliteit krijgt de meeste punten.</i>

Vraagnr.	14
Vraag	Hoe gaat de gemeente om met eventuele vertragingen t.g.v. de coronacrisis ten aanzien van verschillende termijnen zoals vastgelegd in bijvoorbeeld artikelen 11.2 en 15.1 uit de concept koopovereenkomst?
Antwoord	<i>Indien hier sprake van is zullen Partijen in overleg treden.</i>

Vraagnr.	15
Vraag	Zou u kunnen verduidelijken wat in artikel 9.3 bedoeld wordt met het verdisconteren van anterieure vergoeding, ambtelijke kosten of bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen? M.a.w. zijn deze kosten wel of niet van toepassing voor deze locaties?
Antwoord	<i>Deze kosten zijn wel van toepassing. Ze zitten verwerkt in het bod van de inschrijver en komen dus niet bovenop het bod. Ze worden zodoende na het uitbrengen van het bod niet nog apart in rekening gebracht door de gemeente.</i>

Vraagnr.	16
Vraag	Hoe dient nu ingeschreven te worden via Tendersnet volgens bevestiging aanmelding of het toezenden naar het mailadres volgens het inschrijf / procedure document 3.2.2.
Antwoord	<i>Van ondernemingen wordt verwacht dat ze inschrijven via TenderNet. Inschrijvingen via het mailadres zullen echter niet worden uitgesloten en ook op gelijke gronden worden beoordeeld.</i>

Vraagnr.	17
Vraag	Bij 4.2 van het inschrijf / procedure document staat “Het ontbreken van de gevraagde verklaring financiële goedheid” Ik lees echter nergens in welke vorm en waar dit aan moet voldoen.
Antwoord	<i>In de vorm van meest recente, goedgekeurde jaarcijfers.</i>

Vraagnr.	18
Vraag	In het proceduredocument is in paragraaf 4.4. een vergoeding benoemd. kunnen wij er vanuit gaan dat dit de vergoeding betreft excl. btw.?
Antwoord	<i>De hoogte van de vergoeding is € 5.000,-- en wordt niet verhoogd met BTW.</i>

Vraagnr.	19
Vraag	In het procedure document wordt aangegeven dat de inschrijvers in de selectiefase per selectie criterium worden ingedeeld in een ranking waarbij de best scorende indiening de volle punten krijgt en iedere volgende inschrijver telkens 5 punten minder. Ten aanzien van de beoordeling in de gunningsfase wordt enkel aangegeven dat de selectiecommissie de bieding beoordeelt en hiervoor punten geeft. Is bekend hoe de punten in de gunningsfase worden toegekend? gebeurt dit op een vergelijkbare manier als in de selectiefase?
Antwoord	<i>In paragraaf 3.3 van het proceduredocument wordt dit toegelicht. Komt overeen met de selectiefase.</i>

Vraagnr.	20
Vraag	In bijlage 11 Bodemonderzoek is aangegeven dat een gedeelte van de bodem is ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' en een gedeelte in de klasse 'altijd toepasbaar'. kan nader worden gespecificeerd welke gedeeltes van het perceel dit betreft?
Antwoord	<i>In de tabel in de samenvatting staat het volgende verwoord:</i> <i>Indicatief getoetst wordt de bovengrond ter plaatse van de onverharde bodem ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. Het overige terreindeel en de ondergrond wordt indicatief ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'.</i> <i>Zie voor exacte plaats tabel 6 op pagina 13 (toetsing grondmonsters) en de overzichtstekening in bijlage 1.2.</i> <i>Opgemerkt wordt dat de toetsing aan het besluit bodemkwaliteit een indicatieve toetsing betreft.</i>

Vraagnr.	21
Vraag	In Bijlage 11 wordt in de conclusie (paragraaf 5.1.) aangegeven 'de hypothese onverdacht is niet juist gebleken'. Twee regels verder wordt aangegeven 'De hypothese 'onverdacht' is wel juist gebleken. Dit lijkt tegenstrijdig. Is dit correct?
Antwoord	<i>Strikt formeel dient de hypothese “onverdacht” verworpen te worden, doordat er licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK's worden aangetroffen op een deel van de locatie.</i>

Vraagnr.	22
Vraag	In het procedure document wordt in paragraaf 3.2.5 aangegeven dat de inschrijvers zowel bij het criterium A als B worden ingedeeld in een ranking waarbij de best scorende indiening de volle punten krijgt en iedere volgende inschrijver telkens 5 punten minder. Wij gaan er vanuit dat dit ook inhoudt dat er een negatieve score kan worden behaald indien er voldoende inschrijvers zijn.
Antwoord	<i>Nee. Zodra alle punten zijn toegekend worden aan de overgebleven inschrijvers o punten toegekend.</i>

Vraagnr.	23
Vraag	Kunt u aangeven of we bij inschrijving een documentenlijst moeten aanleveren?
Antwoord	<i>Bij inschrijving via Tendersnet loopt dat volgend de procedures van dat systeem. Bij inschrijving via het emailadres vragen wij via WETRANSFER de documenten aan te leveren en dan werkt het prettig om in een aparte mail een documentenlijst aan te leveren.</i>