



Nota van Inlichtingen

Projectexpertise
11 mei 2020

Verkoop Vitruviusweg 41, Eindhoven

Algemene informatie

Naam verkoopobject	Vitruviusweg 41
Objectnummer	891-400
Locatie	Vitruviusweg 41, 5624 AD, Eindhoven
Naam organisatie	Gemeente Eindhoven
Email adres	Vitruviusweg41@eindhoven.nl

Vraagnr.	1
vraag	Ik ben mij al een tijd aan het oriënteren in Eindhoven om daar te wonen (eventueel nieuwbouw of renovatie van bestaand karakteristiek pand) met daarnaast nog een bedrijf. Zo ben ik onlangs gaan kijken op een aantal locaties van de lijst, en de Vitruviusweg 41 en Jan Heynslaan 4 zijn heel erg mooi. Heeft u daar voor mij meer informatie over en wat zijn de stappen als ik verder wil in aankoop?
Antwoord	<i>Alle ondersteunende documenten die je nodig hebt voor de inschrijving zijn te downloaden via de link op de verkoopwebsite Vitruviusweg 41 van de gemeente Eindhoven.</i>

Vraagnr.	2
Vraag	Informatie over de bezichtiging en waarde taxatie van de pand.
Antwoord	<i>Het pand is niet getaxeerd. Gelegenheid voor bezichtiging wordt pas in fase 2 gegeven.</i>

Vraagnr.	3
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 verkoopperscentage van 70% als ontbindende voorwaarde wordt overwogen in de conceptkoopovereenkomst en het moment van afname van de grond en opstallen 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.	4
Vraag	In de stukken is een nader onderzoek Flora & Fauna aangekondigd. Zijn daar al resultaten van bekend? Aanvullend daarbij, is er al vrijstelling gevraagd bij bevoegd gezag voor mitigatie en onklaar maken van nestlocaties?
Antwoord	<i>Er is een QuickScan Flora en Fauna beschikbaar. Er wordt geen nader onderzoek Flora en Fauna uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek is voor rekening en risico van de koper. In het voorjaar en de zomer van 2020 wordt er wel nog een aanvullend vleermuis- en huismusonderzoek uitgevoerd. De koper ontvangt de aanvullende vleermuis- en huismusrapportage. Op basis van een visuele inspectie in het voorjaar zijn er wel al een aantal mitigerende maatregelen getroffen voor vleermuizen en huismussen. Uit het aanvullend onderzoek zal blijken of er voldoende of extra mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Het plaatsen van extra mitigerende maatregelen is voor rekening en risico van de koper. Er is nog geen vrijstelling aangevraagd bij het bevoegd gezag voor mitigatie en het onklaar maken van nestlocaties. Zie bijlage 19 'Groenstrategie'.</i>

Vraagnr.	5
Vraag	De locatie is rijk aan bestaand groen. Wij vragen ons af tot hoever dit groen teruggesnoeid mag worden.
Antwoord	<i>Bij snoei van 'overige' bomen dient de natuurlijke vorm (habitus) van de boom zoveel mogelijk behouden te blijven. Waardevolle en monumentale bomen mogen niet gesnoeid worden. Waardevolle en monumentale bomen moeten voldoende ruimte hebben om het gewenste eindbeeld te kunnen halen. Voor overige beplanting niet zijnde bomen geldt dat het uitgangspunt behoud tenzij is. Indien het toch de bedoeling is te snoeien of te verwijderen dient gecompenseerd te worden en inzichtelijk gemaakt dat er sprake is van kwaliteitsverbetering.</i>

Vraagnr.	6
Vraag	Wij zijn als ontwikkelend belegger zeer geïnteresseerd om in te schrijven op de locaties Vitruviusweg en Vlokhovenseweg. In de uitvraag documenten wordt echter expliciet gesproken over koop, ook voor de appartementen voor de bestaande complexen. Wij hebben de ervaring dat dergelijke transformatieobjecten beter geschikt zijn voor vrije sector huur. Vanwege de exploitatiekosten en hoge onderhoudslasten voor particuliere eigenaren een de vaak moeizame organisatie daarvan binnen een VvE in relatie tot de toekomstige kwaliteit, uitstraling en behoud van dergelijke gebouwen is verhuur door een vastgoedbeheerder naar ons inzicht een betere keuze. Om in te schrijven is dit voor ons een belangrijke afweging. Wij hebben aantoonbaar veel van dit soort panden in beheer en eigendom. Graag horen wij of medewerking gegeven wordt, alvorens wij een plan met bieding indienen. Door huur in bestaande gebouw en koop in de nieuwbouw te combineren krijg je naar ons inzicht ook een betere mix van bewoners binnen de voorliggende doelgroepen
Antwoord	<i>Het woonprogramma en doelgroep voor het te transformeren hoofdgebouw van de school is net als voor de nieuwbouw koop in vrije sector. De keuze voor koopwoningen en daarmee eigen woningbezit is ook om mede eigenaarschap te creëren voor het buitenterrein. Van de inschrijver verwachten we daarover een visie.</i>

Vraagnr.	7
Vraag	Kan de gemeente Eindhoven medewerking verlenen aan een verhuur situatie voor het bestaande complex?
Antwoord	<i>Nee. Het eigendom en verantwoordelijkheid voor leegstandsbeheer blijft bij gemeente tot het moment van juridische levering en eigendomsoverdracht.</i>

Vraagnr.	8
Vraag	Wordt de locatie met BTW of met overdrachtsbelasting geleverd?
Antwoord	<i>In beginsel wordt geleverd met overdrachtsbelasting. Koper mag een onderbouwd voorstel doen om de verschuldigde overdrachtsbelasting te voorkomen en het meest gunstige fiscale regime te hanteren. Zie artikel 11.6 en 11.7 uit concept koopovereenkomst.</i>

Vraagnr.	9
Vraag	Wie sloopt de bestaande bebouwing (behoudens het te transformeren gebouw)?
Antwoord	<i>De Koper na juridische levering en eigendomsoverdracht.</i>

Vraagnr.	10
Vraag	Wanneer moet de definitieve koopsom betaald worden ? Op het moment van verkrijgen van het definitieve bestemmingsplan of van de onherroepelijke omgevingsvergunning

Antwoord	<i>De koopsom (minus aanbetaling) wordt betaald bij de juridische levering (= bij de notaris). Dit vindt pas plaats als sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en een verleende omgevingsvergunning. Eigendomsoverdracht van het Plangebied vindt uiterlijk binnen twee maanden plaats nadat Koper beschikt over een onherroepelijke Omgevingsvergunning.</i>
-----------------	---

Vraagnr.	11
Vraag	Conform de koopovereenkomst is de woningcategorie volledig vrije verkoop met de mogelijkheid tot grondgebonden woningen. Is er geen enkele (toekomstige) verplichting voor middeldure koop? Zie artikel 21.1 van de koopovereenkomst.
Antwoord	<i>Voor deze locatie is geen verplichting tot middeldure koop. Het programma bestaat uit volledig vrije sector koopwoningen.</i>

Vraagnr.	12
Vraag	Zit in de maximale koopsom van een middeldure woning de parkeerplaats inbegrepen of staat deze los van de genoemde prijs voor een middeldure woning.
Antwoord	<i>Het woningbouwprogramma bestaat volledig uit vrije sector koopwoningen. De koopprijs van de woning en de prijsklassen die volgens de regionale begrippenlijst worden gehanteerd, is inclusief de parkeerplaats die verbonden is aan de woning voor de bewoner en de eindgebruiker verplicht is te kopen en bij aankoop te betalen bij de notaris. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen of appartementen. Voor alle duidelijkheid ter aanvulling: Dit bouwplan wordt op de POET (= Parkeren Op Eigen Terrein) - lijst geplaatst. Dit betekent dat de nieuwe bewoners geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen krijgen, indien betaald parkeren wordt ingevoerd. Koper dient dit vooraf bij verkoop de eindgebruikers hierover te informeren.</i>

Vraagnr.	13
Vraag	Is er een mogelijkheid om op voorhand een PFOS onderzoek te verrichten?
Antwoord	<i>Nee dit is helaas niet mogelijk. Het PFOS- onderzoek kan pas na de gunning worden uitgevoerd.</i>

Vraagnr.	14
Vraag	Er is sprake van koopwoningen. Wat als de ontwikkelaar een deel van de woningen niet verkoopt. Mogen deze woningen verhuurd worden?
Antwoord	<i>Nee. De doelgroep is eigen woning bezit. De Koper is verplicht om alle woningen te verkopen en te leveren aan Eindgebruikers (Zelfbewoningsplicht. Zie artikel 22.2 van koopovereenkomst).</i>

Vraagnr.	15
Vraag	Mag een ontwikkelaar het plan doorverkopen aan een belegger die op haar beurt de woningen wilt verhuren?
Antwoord	<i>Nee. De doelgroep is eigen woning bezit. De Koper is verplicht om alle woningen te verkopen en te leveren aan Eindgebruikers (zelfbewoningsplicht. Zie artikel 22.2 van koopovereenkomst).</i>

Vraagnr.	16
Vraag	Is de koopovereenkomst onderhandelbaar met de gemeente.
Antwoord	<i>Over de essentialia kan niet worden onderhandeld.</i>

Vraagnr.	17
Vraag	Indien er een half verdiepte parkeerkelder onder (een deel) het gebouw moet komen, mogen dan de bouwhoogtes met dezelfde hoogtes – zoals aangegeven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden - overschreden worden.
Antwoord	<i>Ja, daarvoor dient wel aandacht besteed te worden aan het kwalitatief aansluiten van de bebouwing op het maaiveld.</i>

Vraagnr.	18
Vraag	Er wordt veel aandacht besteed aan groene daken / groene gevels. Is er een voorkeur voor groen boven houtbouw?
Antwoord	<i>Nee. Er is geen voorkeur vanuit duurzaamheid. Het is aan inschrijver om afwegingen te maken. Overigens is het prima te combineren en vragen we niet aan inschrijver om voor het een te kiezen en het ander te laten.</i>

Vraagnr.	19
Vraag	Heeft de gemeente de omgeving geraadpleegd bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden?
Antwoord	<i>Nee. De bewoners uit de omgeving zijn met een wijkinfo wel ingelicht over de voorgenomen verkoop en de procedure (zie bijlage).</i>

Vraagnr.	20
Vraag	Waarom vind de gemeente het inzetten van deelauto's interessant ? Dit in verband met Covid 19 ?
Antwoord	<i>We willen als Eindhoven het autogebruik terugdringen ter bevordering van een duurzamere en groenere stad, en alternatieve vervoerswijzen bevorderen. Door het inzetten van – bij voorkeur elektrische - deelauto's voor de nieuwe bewoners wordt een alternatieve vervoerswijze aangeboden, waardoor minder reguliere parkeerplaatsen nodig zijn, minder autobezit is en minder verkeersbewegingen plaatsvinden. Dit staat volledig los van covid 19.</i>

Vraagnr.	21
Vraag	Waarom vindt er geen compensatie plaats als er elektrische deelfietsen ingezet worden ?

Antwoord	<i>Volgens de nota parkeernormen moet een kwalitatieve parkeer-oplossing worden aangedragen voor de minimale fietsparkeerbehoefte conform de gemeentelijke fietsparkeernormen. We gaan niet akkoord met een voorstel om (elektrische) deelfietsen in te zetten voor bewoners / personeel of bezoekers indien dit ten koste gaat van de minimale fietsparkeerbehoefte / minimum aantal reguliere fietsparkeerplaatsen (conform nota parkeernormen 2019). Wij waarderen het, indien als service elektrische deelfietsen worden ingezet – dus bovenop de minimale fietsparkeerbehoefte. Op die wijze wordt het fietsgebruik voor langere afstanden namelijk extra gestimuleerd . Eindhoven wil het autogebruik terugdringen en juist alternatieve vervoerswijzen zoals het (elektrisch) fietsgebruik bevorderen.</i>
-----------------	---

Vraagnr.	22
Vraag	Van de 33 bomen zijn er 19 als waardevol aangemerkt. Mogen de overige bomen geamoveerd worden en zo ja onder welke voorwaarde(n).
Antwoord	<i>In de Groenstrategie (bijlage 19) en het gemeentelijk bomenbeleid (verordening bomen en de nadere regels bomen) is hierover informatie te vinden. <u>Onderstaande geldt alleen voor de 14 ‘overige’ bomen</u> <u>Behoudsprioriteit en beheerinspanning:</u> <i>Voor deze ‘overige’ bomen geldt een reguliere inspanning ten aanzien van beheer en instandhouding. De focus ligt op het behoud van een groene basiskwaliteit voor de leefomgeving als geheel. Verwijdering (en herplant) van Basis bomen is in beginsel mogelijk. <u>Rode reden</u> <i>Een compensatieplicht wordt in beginsel opgelegd wanneer een boom of houtopstand gekapt wordt om een ‘rode reden’. Rode redenen zijn alle redenen voor velling die niet voortkomen uit groenbeheer of andere maatregelen die onderdeel uitmaken van (de uitvoering van) het Programma Groen en recreatie. Denk hierbij aan bv. bouwplannen, aanleg van parkeerplaatsen, vervangen van riolering etc. In dit soort situaties moeten de te kappen bomen worden gecompenseerd.</i></i></i>

Vraagnr.	23
Vraag	Het grondwater is licht verontreinigd. Moet deze gesaneerd worden?
Antwoord	<i>Nee saneren is niet nodig.</i>

Vraagnr.	24
Vraag	Mogen de fietsparkeerplaatsen in de bergingen van de betreffende woningen opgelost worden. Of moet er één bovengrondse fietsvoorziening komen?
Antwoord	<i>In de nota parkeernormen 2019 zijn de minimale fietsnormen opgenomen. Ook zijn er aanvullende eisen opgenomen waaraan een fietsstalling moet voldoen. Er zijn geen eisen in opgenomen of dat in de privé-bergingen moet zijn of in één gezamenlijke fietsenberging. Hiervoor wordt verwezen naar het bouwbesluit waarin regels zijn opgenomen of sprake is van het gelijkheidsbeginsel waardoor overgegaan kan worden naar één gezamenlijke fietsenberging.</i>

Vraagnr.	25
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 reken voor de verschillende procedures. Naast de leges komen ook alle kosten in verbande met de juridische levering (denk aan notariskosten) voor rekening van de Koper. Ook wordt er reserveringsrente in rekening gebracht.</i>

Vraagnr.	26
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 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.	27
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>De normen zijn opgenomen in de parkeertool. Met het invullen wordt er automatisch rekening mee gehouden. 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.	28
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.	29
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.	30
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.	31
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.	32
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.	33
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>