

Nota van Inlichtingen

Projectexpertise
11 mei 2020

Verkoop Generaal de Collaertpad 2 & Generaal Coenderslaan 59, Eindhoven

Algemene informatie

Naam verkoopobject	Generaal de Collaertpad 2 & Generaal Coenderslaan 59
Objectnummer	891-500
Locatie	Generaal de Collaertpad 2, 5623 LM, Eindhoven Generaal Coenderslaan 59, 5623 LV, Eindhoven
Naam organisatie	Gemeente Eindhoven
Email adres	generaaldecollaertpad2@eindhoven.nl

Vraagnr.	1
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.	2
Vraag	In het proceduredocument wordt als minimumwens genoemd 'een appartement heeft een minimale afmeting van bvo 50 m ² '. Is dit 50 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.	3
Vraag	Bij 4.2 van het procedure document 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.	4
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.	5
Vraag	De teamsamenstelling (architect, eventuele landschapper en uitvoerende partij (als wij dat niet zelf zijn) heeft dat invloed op 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.	6
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”. De Inschrijver krijgt tot aan de in de Planning gestelde deadline de gelegenheid de ontbrekende zaken alsnog aan te leveren/aan te passen. 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.	7
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.	8
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.	9
Vraag	Betreffende Bijlage Proceduredocument: Is Koper volledig vrij de sociale koopappartementen te verkopen aan particuliere huishoudens (mits de von-prijs niet hoger dan 200.000 Euro v.o.n. prijspeil 2020)?
Antwoord	<i>Ja. Wel wordt de Koper gevraagd een inspanning te doen om samen met een toegelaten instelling uit de Metropoolregio voor de verkoop van de sociale koopappartementen het instrument Slimme Koop in te zetten.</i>

Vraagnr.	10
Vraag	Betreffende Bijlage Proceduredocument: Zijn huurappartementen toegestaan? En zo ja, hoeveel en welke huurprijzen zijn van toepassing?
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) of binnen de voorwaarden van Slimme Koop aan een toegelaten instelling uit de Metropoolregio.</i>

Vraagnr.	11
Vraag	Hoeveel partijen gaan door naar fase 2?
Antwoord	<i>Drie partijen worden geselecteerd voor fase 2.</i>

Vraagnr.	12
Vraag	Betreffende Bijlage 3 (concept koopovereenkomst): 5.1: Is de vermelde 3,75 % op jaarbasis en wordt de rentevergoeding berekend van de ingangs- tot en met einddatum?
Antwoord	<i>De Koper is, gedurende de periode gerekend vanaf de eerste dag van de 9e maand na de Dag van uitgifte (dus 9 maanden nadat de gemeente de koopovereenkomst heeft getekend) tot en met de dag van het verlijden van de Notariële akte, een rentevergoeding verschuldigd. De 3,75 % is op jaarbasis.</i>

Vraagnr.	13
Vraag	Betreffende Bijlage 3 (concept koopovereenkomst): Is het toegestaan dat Koper de eigendomsoverdracht van het perceel naar hem voor deze locatie op te richten besloten vennootschap overdraagt? Koper namelijk nog niet of locatie aan hem wordt gegund.
Antwoord	<i>Dat mag, mits het een aan de Koper gelieerde B.V. betreft. Indien het een andere koper betreft dient de gemeente goedkeuring te geven aan de aangewezen meester/koper.</i>

Vraagnr.	14
Vraag	Betreffende Bijlage 17 (stedenbouwkundige randvoorwaarden): Wordt een halfverdiepte (parkeer)kelder ook als een volledige bouwlaag geteld? Is een halfverdiepte (parkeer)kelder met 5 woonlagen (met setback) of is dan uitsluitend 4 volledige woonlagen toegestaan?
Antwoord	<i>Nee. Een half verdiepte kelder wordt niet geteld als een bouwlaag zoals is omschreven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarvoor dient wel aandacht besteed te worden aan het kwalitatief aansluiten van de bebouwing op het maaiveld.</i>

Vraagnr.	15
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 14.1 uit de concept koopovereenkomst?
Antwoord	<i>Indien zich dat voordoet, treden Partijen daarover in overleg.</i>

Vraagnr.	16
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.	17
Vraag	Bij 4.2 van het inschrijf / procedure document staat "Het ontbreken van de gevraagde verklaring financiële gegoedheid" 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	Mocht het parkeren in een parkeergarage onder het gebouw gesitueerd worden, mogen deze parkeerplaatsen dan apart verkocht worden aan de kopers, dus bovenop de maximale € 200.000,- voor sociale koop en bovenop de maximale € 345.000,- voor middelduur.
Antwoord	<i>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.</i> <i>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.	19
Vraag	Als er gekozen wordt voor een half verdiepte parkeerkelder, mogen er dan 4 woonlagen (of 5 woonlagen met setback) op deze kelder gepositioneerd worden? Er is dan sprake van 4,5 bouwlaag i.p.v. 4 lagen (of in het geval van een setback: 5.5 laag i.p.v. 5)
Antwoord	<i>Indien er wordt gekozen wordt voor een half verdiepte garage dan mag de bebouwingshoogte boven de half verdiepte garage vermeerderd worden met een halve verdieping.</i>

Vraagnr.	20
Vraag	Mogen ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, balkons en pergola's uitkragen t.o.v. de maximale footprint van 650 m2?
Antwoord	<i>Ondergeschikte bouwwerken mogen uitkragen over de footprint van 650m2 mits dit past in het architectonisch totaalconcept van het ontwerp.</i>

Vraagnr.	21
Vraag	Als de begane grond een footprint heeft van de maximale 650 m2, mag de verdieping dan wel uitkragen ten opzichte van deze begane grond?
Antwoord	<i>In principe is dit niet mogelijk. Als de indiener gemotiveerd kan aangegeven dat hij hiermee een kwalitatiever plan kan maken zijn er wel mogelijkheden.</i>

Vraagnr.	22
Vraag	Is een separaat bergingsblok onderdeel van de maximale footprint van 650 m2, of mag deze daarbuiten vallen?
Antwoord	<i>Nieuwbouw bestaat uit een volume. Benodigde bergingen dienen inpandig worden opgelost binnen de footprint van 650m2.</i>

Vraagnr.	23
Vraag	Moet een separaat bergingsblok binnen het bouwvlak geplaatst worden of mag deze ook elders op het terrein gebouwd worden?
Antwoord	<i>Nieuwbouw bestaat uit een volume. Benodigde bergingen dienen inpandig worden opgelost binnen de footprint van 650m2.</i>

Vraagnr.	24
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.	25
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 beoordeeld 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.</i>

Vraagnr.	26
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 0 punten toegekend.</i>

Vraagnr.	27
Vraag	In het proceduredocument wordt aangegeven dat de gemeente zorg draag voor het amoveren van de huisvesting van Jong Nederland Rapenland. Kunnen wij er vanuit gaan dat de grond hierbij bouwrijp wordt gemaakt en wordt overgedragen incl. schoongrond verklaring?

Antwoord	<i>De huisvesting van Jong Nederland Rapenland inclusief de bijbehorende ondergrondse voorzieningen zoals fundering en kabels + leidingen worden verwijderd. Het terrein wordt geëgaliseerd waarvoor het, indien noodzakelijk, wordt aangevuld met zand uit de gemeentelijke groundbank.</i> <i>Ondergrond wordt funderings- en leidingen (welke behoren tot pand riolering, waterleiding en nutsleidingen) vrij opgeleverd.</i>
-----------------	--

Vraagnr.	28
Vraag	In het procedure document wordt aangegeven dat minimaal 40 % van het woningbouwprogramma in de prijsklasse sociale koop valt. Mag dit ook sociale huur zijn?
Antwoord	<i>Het woonprogramma bestaat volledig uit koop. De Koper is verplicht om alle woningen te verkopen en te leveren aan Eindgebruikers (zelfbewoningsplicht. Zie artikel 22.2 van koopovereenkomst) of binnen de voorwaarden van Slimme Koop aan een toegelaten instelling uit de Metropoolregio</i>

Vraagnr.	29
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.	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	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.</i> <i>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>