

Projectnaam Opdrachtgever Huidige datum Verkoop Circulaire ontwikkelkavels Den Hoek Gemeente Vught 7-4-2022		alba concepts. Vught 
--	--	--

Nota van Inlichtingen				
#	Heeft betrekking op [document]	Heeft betrekking op [paginanummer/paragraaf]	Vraag	Antwoord:
1	Concept Koopovereenkomst	Pagina 2 Definities	In de definities is een omschrijving opgenomen van de VON-prijs. In de ogen van Inschrijver omvat deze definitie niet alle relevante elementen (zo ontbreekt bijvoorbeeld aanleg riool in de opsomming). Daarnaast is tijdens de marktconsultatie reeds gesproken over wat hoort er in de basis in een woning te zitten, onze ervaring is dat deze definitie niet vanzelfsprekend is en voor ongelijk speelveld tijdens een tenderfase kan zorgen. Wat is hier op uw visie?	De definitie voor de v.o.n.-prijs is een gangbare definitie bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. De definitie is overigens slechts van belang bij de verkoop van woningen aan particulieren. Het is niet van belang voor de gunning. De kosten voor de aanleg van het riool betreft aansluitkosten voor nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn onderdeel van de v.o.n.-prijs.
2	Concept Koopovereenkomst	Pagina 4 artikel 4	" Exploitant is verplicht de woningen toe te wijzen via loting." a. Bent u bereid om over de toewijzingsmethode na gunning aanvullende afspraken te maken of om hiervan af te wijken, met hierin de marktomstandigheden in acht genomen? b. Indien nee, waarom kiest Aanbestedende Dienst nadrukkelijk voor een loting?	a. Nee b. Wij kiezen voor een loting om te bevorderen dat iedereen gelijke kans heeft op de koop van een woning. Wij willen hiermee voorkomen dat een ontwikkelaar de woningen in eerste instantie alleen verkoopt aan kopers die voor dure meerwerkopties kiezen.
3	Concept Koopovereenkomst	Pagina 13 artikel 20	"Partijen zullen een Projectgroep instellen" Het is voor inschrijver relevant om te worden hoeveel belanghebbende en uitvoerde partijen in de omgeving aanwezig zijn, mede in verband met de bouwplaat logistiek. Hoeveel partijen nemen zitting in deze projectgroep?	De Gemeente Vught ziet graag een periodiek overleg (frequentie nader te bepalen) met de partij van de winnende inschrijving. Het gaat hierbij om een overleg met de gemeente, de stedenbouwkundige en projectleiding. Daarnaast wordt een bouwoverleg ingepland met de ontwikkelaar die over gronden beschikken in het gebied. Dit zijn drie ontwikkelaars. Dit bouwoverleg betreftde logistieke afstemming/fasering van de bouwers.
4	Concept Koopovereenkomst	Pagina 13 artikel 21	"Indienen aanvraag omgevingsvergunning (artikel 5): 20 weken na ondertekening overeenkomst; " Een periode van 20 weken kan realistisch zijn, dit is echter mede afhankelijk van de capaciteit/ruimte bij de gemeente en/of welstand. Bent u bereid om na gunning over deze termijn aanvullende afspraken te maken?	Deze bepaling geldt enkel voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente acht een periode van 20 weken voorbereidingstijd voldoende voor een partij. Indien een ontwikkelaar voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vooroverleg met de gemeente wil hebben, zal hij daarvoor de stukken tijdig gereed moeten hebben. Daarbij dient te worden gerekend op een termijn van vier weken voor de gemeente voor de beoordeling.
5	Concept Koopovereenkomst	-	Is het toegestaan een koopstart regeling (of gelijkwaardig) toe te passen?	Nee, dit is niet mogelijk. Hiermee zijn de eisen/criteria niet meer voor alle partijen gelijk.
6	KLIC	-	Een legenda voor de verschillende soorten kabels en leidingen ontbreekt. Kunt u die aanleveren?	Wij hebben dit document meegestuurd als bijlage.
7	Overeenkomst	Pagina 13 artikel 21	In hoeverre is de Gemeente Vught in staat om samen met koper de start bouw in 2022 te verzorgen? Ofwel, wordt er indien nodig capaciteit ingezet om vlotte doorloop procedure mogelijk te maken?	De gemeente zal zich inspannen om haar rol in het proces met voortvarendheid op te pakken.
8	Selectieleidraad	Pagina 6 paragraaf 01.02	In de planning is de training gebruik BCI Gebouw opgenomen. Deze training zal in fysieke vorm plaatsvinden. Hoeveel deelnemers van Gegadigde mogen hieraan deelnemen?	Per inschrijving mogen er maximaal twee personen deelnemen aan de training. De training wordt gegeven op 4 mei in het Raadhuis Vught (Leeuwensteinplein 5, 5261 Vught) van 10:00 tot 12:00 uur.
9	Selectieleidraad	Pagina 15 paragraaf 06.02	Bij selectiecriteria 1 dienen Inschrijvers te omschrijven "Op welke wijze is en in welke mate zijn er circulaire woningen ontwikkeld en gerealiseerd?" a. Wat bedoelt u met 'in welke mate'? b. Kunt u bevestigen dat de gevraagde omschrijving enkel betrekking dient te hebben op de ingediende referentie?	a. Wij verwijzen hier naar het Programma van Ambities, 02.02 Circulariteit. Hierin staat: verantwoorde herkomst, losmaakbaarheid en toekomstscenario beschreven. Wij vragen u aan te tonen in hoeverre u hier invulling heeft gegeven aan deze aspecten. b. Ja dit kunnen wij bevestigen.
10	Selectieleidraad	Pagina 3 Begripsbepalingen	Is de kadastrale nummering juist, nummer 5778 en 5816 bestaan volgens ons niet.	Een grove indicatie van het exploitatie gebied is meegestuurd in de bijlage. Het gaat om gedeeltelijke kadastrale gegevens van D 5778, 5905 en 5040. D5816 bestaat wel, maar vormt geen onderdeel van de aanbesteding. Voor de exacte ingemeten locatie wordt verwezen naar de verkooptekening.
11	Selectieleidraad	Pagina 10 paragraaf 03.01	Er wordt verwezen naar Programma van Ambities van de gemeente Vught. Dit programma is geen document welke onderdeel is van de inschrijvingsdocumenten. Zou dat niet moeten? Waar kunnen we het document vinden?	Wij hebben dit document meegestuurd als bijlage.
12	Selectieleidraad	Pagina 10 paragraaf 03.01	Hier wordt genoemd: Het document Programma van Ambities is opgenomen in de Verkoopdocumenten. Welk document wordt bedoeld met Programma van Ambities?	Wij hebben dit document meegestuurd als bijlage.
13	Selectieleidraad	Pagina 8 paragraaf 02.01	In de selectieleidraad wordt de ambitie uitgesproken om circulair te bouwen. In hoeverre verstaat u daaronder ook het hergebruik van te gebruiken grondstoffen in dit project?	Wat wij verstaan onder circulair bouwen staat beschreven in het Programma van Ambities. In het document staat: verantwoorde herkomst, losmaakbaarheid en toekomstscenario. Het hergebruiken van te gebruiken grondstoffen, indien u hier toekomstig hergebruik mee bedoelt, valt onder toekomst scenario. Als u hergebruikte grondstoffen wil toepassen in dit project valt dit onder verantwoorde herkomst.
14	Selectieleidraad	Pagina 8 paragraaf 02.01	Welke verhouding (aantallen) wenst de Gemeente Vught aan te houden met betrekking tot het realiseren van levensloopbestendige en starterswoningen?	De Gemeente Vught legt binnen deze aanbesteding geen specifieke verhouding op voor levensloopbestendige en starterswoningen. Aangegeven is dat met deze aanbesteding in totaal 17 woningen binnen het plangebied Den Hoek in Helvoirt gerealiseerd worden, waarvan 5 woningen in het betaalbare segment en 12 woningen in het middeldure segment. Met deze verdeling verwachten we dat de genoemde doelgroepen bereikt worden.
15	Selectieleidraad	Pagina 6 paragraaf 01.01	Er wordt vermeld dat de Aanbestedingswet niet van toepassing is. Het lijkt ons niet mogelijk wetten niet van toepassing te verklaren. Wat is de achtergrond van deze bepaling?	Het betreft hier de verkoop van grond. Dit is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Omdat de gemeente op grond van het gelijkheidsbeginsel gegadigden gelijke kansen moet geven, wordt een niet-openbare verkoopprocedure gehouden.
16	Selectieleidraad	Pagina 15 paragraaf 06.02	Op welk niveau dient de in te dienen referentie circulair te zijn? Is dit aan de hand van een bepaalde tool meetbaar? Zo ja, welke tool is dit? Zo nee, hoe wordt dit beoordeeld?	Wat wij verstaan onder circulair bouwen staat beschreven in het Programma van Ambities. In het document staat: verantwoorde herkomst, losmaakbaarheid en toekomstscenario. Wij vragen u aan te tonen in hoeverre u hier invulling heeft gegeven aan deze aspecten. Hier zullen wij dan ook op beoordelen. Tijdens de inschrijving zullen wij vragen om een BCI berekening, indien u deze al heeft kunt u deze ook benoemen, dit is echter niet verplicht.
17	Selectieleidraad	-	Indien de kans zich voordoet om extra woningen te realiseren op de kavels, binnen de verder gestelde kaders van het bestemmingplan, wordt dat op voorhand gewaardeerd/toegelaten?	Het is niet mogelijk om extra woningen te realiseren. Het bestemmingsplan laat een maximum aantal woningen toe.
18	Selectieleidraad	Pagina 15 paragraaf 06.02	"Onder duurzame nieuwbouwwoningen verstaat gemeente Vught klimaatneutrale nieuwbouwwoningen zoals beschreven in paragraaf 01.02 van het Programma van Ambities." daarnaast wordt er in de concept koopovereenkomst verplicht tot bouw van woningen met Nul op de Meter. Er zit een verschil tussen klimaatneutrale nieuwbouwwoningen en woningen met Nul op de Meter. a. Wenst de gemeente Vught klimaatneutrale woningen of NoM-woningen te realiseren? b. Het Programma van Ambities waar in selectiecriteria 1 naar wordt verwezen is niet als bijlage bijgevoegd. Kunt u deze als nog verstrekken?	a. De gemeente heeft in paragraaf 02.05 van de vraagspecificatie opgemerkt dat de woningen dienen te voldoen aan nul-op-de-meter. Dit is leidend. b. het programma van ambities is meegestuurd als bijlage
19	Selectieleidraad	Pagina 15 paragraaf 06.02	In de selectieleidraad staat benoemd dat er maximaal 1 enkelzijdig A4 per selectie criterium mag worden gebruikt. Gaat Gemeente Vught ermee akkoord als wij hier een minder strakke indeling voor hebben. Dus bijv. 1,5 A4 voor het ene criterium en een halve A4 voor het andere criterium, maar wel maximaal 2 A4 aanhouden?	Ja wij gaat hiermee akkoord.

20	Uniform Europees Aanbestedings-document	Pagina 9 deel V	We gaan ervan uit dat dit een openbare procedure is en dat dit deel niet ingevuld hoeft te worden.	Ten onrechte is in de selectieleidraad gesteld dat het een openbare verkoopprocedure betreft. Het betreft een niet-openbare procedure, omdat alleen geselecteerde partijen een inschrijving doen. Deel V dient u in te vullen.
21	Verkooptekening	-	De verkaveling van het zuidoostelijk deel (635 m2) past niet binnen het bestemmingsplan. We gaan er vanuit dat de gemeente zorgt voor een bestemmingsplan dat past bij de verkooptekening.	Voor afwijkingen van het bestemmingsplan zal de gemeente een omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo) verlenen. Hierop is de reguliere Wabo-procedure van toepassing, net als op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Echter hoeft de geconstateerde afwijking van het bestemmingsplan niet te leiden tot een bestemmingsplan wijziging. Er kan gebruik worden gemaakt van de kruimelregeling.
22	Verkooptekening	-	Wat komt er tussen de beide percelen van het oostelijk deel?	De gemeente Vught biedt op deze locatie 11 bouwkavels te koop aan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Op deze kavels kunnen elf particulieren gezamenlijk hun eigen woningen bouwen.
23	Verkooptekening	-	We gaan ervan uit dat het aantal parkeerplaatsen vanuit de parkeernorm opgelost wordt in openbaar gebied.	Conform het vastgestelde verkavelingsplan op pagina 11 van de selectieleidraad dient op de percelen 1, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 één parkeerplaats op eigen terrein te worden aangelegd. De overige benodigde parkeerplaatsen worden vanuit de gemeentelijke parkeernorm opgelost in het openbaar gebied. Ter verduidelijking sturen wij een parkeerbalans mee die van toepassing is op het gebied. Bij de berekeningen is rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen wordt niet enkel opgelost in het openbaar gebied. In het oostelijke deel telt iedere circulaire woning 1 parkeerplaats op eigen terrein (9 totaal). In het westelijke deel zijn, bij de circulaire woningen, in de berekeningen totaal 2 parkeerplaats op eigen terrein meegenomen in de parkeerbalans.