



1° Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1° Nota van Inlichtingen behorend bij de leidraad Gronduitgifte Nobelhorst gemeente Almere, met ons kenmerk IA2021.11.01.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de aanbestedingsstukken 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 TenderNed hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de selectieleidraad de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. **19 augustus 2022** gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
1.	Contract	Wij lezen in de leidraad dat de grond afgenomen dient te worden op uiterlijk 31-12-2022. Is het ook mogelijk deze pas af te nemen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is of na het behalen van een bepaald verkooppercentage?	Nee, dat is niet mogelijk.
2.	Proces	De uiterste afname datum ligt (te) dicht bij het moment van aanbetalen. Ook zit er een discrepantie ten aanzien van artikel 16 (start bouw) van de concept koopovereenkomst. Uiterste afname datum doorschuiven zou hier beter passend zijn in het voorgestelde proces.	De uiterste afname datum op 31-12-2022 blijft gehandhaafd. Artikel 16 (Start bouw en recht van terugkoop) uit de koopovereenkomst komt te vervallen. Artikel 4.3 uit de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 blijft van toepassing.



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
3.	Inhoud	De gevraagde referentie moeten in de afgelopen 5 jaar opgeleverd zijn, hierdoor vallen actuelere beter passende referentie mogelijk buiten de boot. Voorstel is om (mogelijk een gemaximeerd aantal) referenties toe te staan die nog niet opgeleverd zijn, maar waarvoor bijvoorbeeld wel een omgevingsvergunning in aangevraagd.	Nee, dit is niet akkoord.
4.	Inhoud	Bij selectie eis 4 geeft u aan dat de competentie niet in één referentie aangetoond hoeft te worden. Het toekenningscriterium van de waardering conform de tabel onder 4.2.2. ziet echter toe op het aantonen binnen één referentie. Graag uw duidelijkheid over het beoordelingskader. Weegt één referentie met meerdere sferen zwaarder dan drie (perfect) aansluitende referenties met ieder hun eigen sfeer?	Ja, dat klopt. Met de referentie(s) moet worden aangetoond dat de gegadigde in staat is meerdere sferen in zijn project te combineren. Een referentie met meerdere sferen die niet perfect aansluit op het beeldregieplan scoort hoger (goed, 8) dan meerdere referenties met ieder hun eigen sfeer die alle drie aansluiten bij het beeldregieplan (voldoende, 6). Zie bijlage XVII voor het aangepaste beoordelingskader onder paragraaf 4.2.2 in de leidraad.
5.	Contract	1. De uiterste datum voor afname van de grond is 31-12-2022. Kan de grond ook later worden afgenomen met een rentetoeslag (bv.4%) op de grond maar b.v. uiterlijk 31-12-2023?	Nee, dit is niet mogelijk.
6.	Inhoud	27. Kunt u op een overzichtstekening aangeven welke kavels voor projectbouw en voor particuliere bouw zijn aangemerkt? Kunt u hierbij de reeds gecontracteerde partijen benoemen?	Ja, zie bijlage XV 'overzicht huur-koopwoningen veld 16 en 17' en de website nobelhorst.nl.
7.	Contract	26. Wat is de bouwplicht die voor particulieren is opgelegd?	Particulieren moeten zich houden aan de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019.
8.	Proces	25. Kunt u een overzicht geven van de contractuele verplichtingen tot start bouw van andere partijen in Nobelhorst?	Nee, dit ligt buiten de scope van deze tender.



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
9.	Proces	24. Wat is de status van de Leidraad Duurzame gebiedsontwikkeling en op welke onderdelen uit de Leidraad wordt deze tender getoetst?	De leidraad DGO is meegegeven ter inspiratie. Er wordt niet getoetst op onderdelen uit deze leidraad, alleen op de beoordelingscriteria in paragraaf 5.3 en hoe het project hieraan kan bijdragen.
10.	Contract	23. Is het toegestaan de von prijs uit artikel 21.1 te verlagen?	Ja, het is toegestaan een lagere VON-prijs te hanteren. De grondprijs blijft in dat geval echter ongewijzigd.
11.	Contract	22. Bent u van mening dat bij het opleggen van een bouwplicht uit artikel 16.1 er sprake is van een constitutief vereiste tot aanbesteding op grond van de aanbestedingswet (overheidsopdracht) dat kan worden afgeleid uit vaste jurisprudentie? Zo ja, hoe gaat u aan deze aanbestedingsplicht voldoen? Zo nee waarom niet?	Een bouwplicht op zichzelf is niet voldoende om een overheidsopdracht tot stand te brengen. Er wordt echter geen bouwplicht opgelegd. Artikel 16 (Start bouw en recht van terugkoop) uit de koopovereenkomst komt te vervallen. Artikel 4.3 uit de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 blijft van toepassing.
12.	Proces	21. In de leidraad wordt gesproken over het aanleveren van VO binnen 6 mnd., en binnen 9 mnd. DO. Op dat moment is er nog geen sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning, dit volgt hierna (8 + 6 weken) en hierna moet het voorbereidingstraject en verkooptraject nog starten. Is het mogelijk om de bouwplicht uit artikel 16.1 te laten vervallen of meer vrij te laten naar uiterlijk bv start bouw 18 mnd. na levering? (toelichting: de voorbereidingstijd start bouw voor een dergelijke kwalitatieve bouw is momenteel aanzienlijk langer dan 9 mnd. (bouwcapaciteit/beschikbaarheid materialen/inkoop/verkoopproces koopwoningen etc.) De door u gestelde termijn van 9 mnd. is te kort en praktisch niet uitvoerbaar. Ons doel is om na selectie zo spoedig mogelijk te starten met de bouw maar een te korte termijn hieraan verbinden is gezien de huidige	Zie het antwoord op vraag 11. Er wordt geen bouwplicht opgelegd. Artikel 16 (Start bouw en recht van terugkoop) uit de koopovereenkomst komt te vervallen. Wij willen benadrukken dat het marktrisico bij de koper ligt, een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden wordt uitdrukkelijk aangemerkt als zijnde een risico dat in de risicosfeer ligt van de koper. De koopovereenkomst is hierop aangepast.

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
		marktomstandigheden onwerkbaar en praktisch niet uitvoerbaar (niet proportioneel.)	
13.	Contract	20. Artikel 16.1 van de overeenkomst spreekt over een bouwplicht binnen 9 maand na notarieel transport. Is dit juist?	Zie het antwoord op vraag 11. Er wordt geen bouwplicht opgelegd. Artikel 16 (Start bouw en recht van terugkoop) uit de koopovereenkomst komt te vervallen.
14.	Contract	19. Kan in plaats van een aanbetaling ook worden voldaan met een bankgarantie?	Nee, dat is niet mogelijk.
15.	Contract	18. Op welk moment moet de aanbetaling van 10% (artikel 2.3) worden gedaan?	Het moment van aanbetaling vindt plaats binnen 14 dagen na tekenen koopovereenkomst. Indien het Notarieel Transport binnen 14 dagen na tekenen koopovereenkomst plaatsvindt, dan is de koper geen aanbetaling verschuldigd.
16.	Inhoud	17. Wat is de planning voor bouwrijp maken?	Veld 16 is naar verwachting eind 2022 bouwrijp en veld 17 is naar verwachting medio 2023 bouwrijp. De gronden in veld 17 worden in fiscaal bouwrijpe staat geleverd, artikel 3 (Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen) van de koopovereenkomst is hierop aangepast. Ook de definitie 'Bouwrijpe Staat' is in de koopovereenkomst aangepast in verband met het gewijzigde artikel 4 (Ontploffbare oorlogsresten).
17.	Inhoud	16. Is de grond bouwrijp en voorzien van aansluitingen van nutsvoorzieningen op de kavel ten tijde van levering?	Zie het antwoord op vraag 16. De riolering wordt door de gemeente aangelegd in openbaar gebied. Verwachting is dat veld 16 eind 2022 is voorzien van riolering en dat veld 17 naar verwachting medio 2023 is voorzien van riolering. Voor de aanleg van de overige nutsvoorzieningen zijn de nutsbedrijven verantwoordelijk. De koper dient zelf tijdig in contact te treden met de nutsbedrijven voor een tijdige aansluiting op de nutsvoorzieningen.



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
18.	Proces	15. Hoe wordt met achtneming van artikel 1.11 momenteel omgegaan met aanvragen omgevingsvergunning in relatie tot het uitvoeren van een berekening voor stikstofdepositie in Nobelhorst?	De gemeente zal vragen om een berekening stikstofdepositie voor de gebruiksfase en vanaf oktober 2022, na de uitspraak van de Raad van State, mogelijk ook voor de bouwfase. Als dan blijkt dat de depositie te hoog is, zal de aanvrager naar de provincie Flevoland moeten voor een vergunning of de depositie moeten verminderen.
19.	Contract	14. Is bijlage E van de koopovereenkomst beschikbaar?	Het beeldregieplan is reeds als bijlage III bij de leidraad gepubliceerd.
20.	Inhoud	13. Is 10% afwijking in GO m2 in beperkte mate?	Het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak (GO) per woning is losgelaten. Er moet minimaal 7.800 m2 GO worden gerealiseerd. Zie ook het antwoord op vraag 21.
21.	Inhoud	12. Zijn de genoemde m2 GO in de koopovereenkomst artikel 1.2. vast of zijn partijen vrij om deze te bepalen? Zo niet wat verstaat u onder beperkte mate?	In afwijking van het gestelde in artikel 1 (Onderwerp en toepasselijke voorwaarden) lid 1.2 van de koopovereenkomst en paragraaf 3.8 van de leidraad moet minimaal 7.800 m2 gebruiksoppervlak (GO) worden gerealiseerd. Voor "beperkte mate" zie artikel 1 lid 1.4 van de koopovereenkomst.
22.	Proces	11. Mogen de ingevulde onderdelen van 3. Referenties en selectie eisen in een PDF worden aangeleverd?	Ja, dat mag.
23.	Proces	10. Is de termijn van 6 mnd. VO voorleggen (p6) een uiterste termijn?	Ja, dat klopt.
24.	Proces	9. Uit welke personen bestaat de selectiecommissie?	Zie paragraaf 4.2 van de leidraad. De selectiecommissie bestaat uit drie personen.
25.	Inhoud	8. Kunt u sonderingsrapporten verstrekken van de reeds vergunde woningen in deze velden?	Nee, indien u kennis wenst te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de onroerende zaak, zie artikel 2.13 uit de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019.
26.	Inhoud	7. Wanneer verwacht u dat de locatie ten aanzien van explosieven is vrijgegeven voor bebouwing?	Nobelhorst ligt voornamelijk in niet verdacht gebied. Het vrijgeven van de locatie ten aanzien van explosieven voor bebouwing is op dit moment niet aan de orde. Indien het gebied alsnog als



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
			verdacht gebied wordt bestempeld, zie dan het gewijzigde artikel 4 (Ontploffbare Oorlogsresten) uit de koopovereenkomst.
27.	Inhoud	6. Is er al een nader onderzoek naar explosieven uitgevoerd in Nobelhorst (art 4.1. overeenkomst)?	Nee, momenteel wordt nader vooronderzoek uitgevoerd. Zie het gewijzigde artikel 4 (Ontploffbare Oorlogsresten) uit de koopovereenkomst.
28.	Contract	5. Is er sprake van een bouwplicht voor de betreffende kavels?	Nee, er is geen sprake van een bouwplicht. Zie het antwoord bij vraag 11.
29.	Inhoud	4. Wat is de planning van het woonrijp maken van Veld 16 en 17?	De planning van het woonrijp maken van veld 16 en 17 hangt af van het stadium waarin de woningen zijn in het bouwproces.
30.	Inhoud	3. In welke velden worden gelijktijdig koopwoningen verkocht en gerealiseerd in Nobelhorst en door welke partijen?	Deze vraag kunnen we niet beantwoorden. Voor nadere informatie over de ontwikkeling van Nobelhorst verwijzen wij u naar de websites nobelhorst.nl en ikbouwrijnhuisinalmere.nl .
31.	Proces	2. Moeten de stukken in de selectiefase ook geanonimiseerd worden aangeleverd?	Ja, dat klopt.
32.	Inhoud	Wat zijn de posities van de koop- en huurwoningen in veld 16 en 17?	Zie bijlage XV 'overzicht huur-koopwoningen veld 16 en 17'.
33.	Contract	Het vinden van een toeval vondst zoals beschreven in 4.6 gaat ons inziens niet samen met de grond leveren naar beoogd gebruik. Kan gemeente dit herzien?	De gemeente ziet dit anders, in 4.6 is daarvoor specifiek een regeling opgenomen. De gemeente zal dit niet herzien.
34.	Contract	Graag ontvangen wij het akoestisch onderzoek om inzicht te krijgen in de eventuele overschrijding.	Zie bijlage XVI Akoestisch onderzoek bv 16, okt 2021. Voor (specifiek) de Nobellaan is de gemeente aan het onderzoeken of in de openbare ruimte geluidsreductie gerealiseerd kan worden waardoor een dove gevel wellicht niet noodzakelijk is. De uitkomst van dit onderzoek, en daarmee de mogelijkheden en welke keuze de gemeente hierin uiteindelijk maakt, is momenteel nog niet bekend.



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
35.	Contract	<p>Zoals u wellicht zult herkennen zijn de marktomstandigheden onzeker. Bouwkosten stijgen hard en de verkoop is minder vanzelfsprekend. Stijgende rentes en oplopende inflatie maken dat de toekomstige opbrengsten onzeker zijn. Dit in combinatie met een bouwplicht zien wij als een groot risico. Wij zouden graag zien dat de bouwplicht wordt genuanceerd onderstaande voorwaarden:</p> <p>De verkoopmarkt is op dit moment onzeker. Wij zouden graag een voorverkoop percentage van 70% willen koppelen aan de bouwplicht uit 16.1.</p> <p>De bouwkosten zijn explosief gestegen de laatste maanden. Wij zouden graag zien dat indien de bouwkostenstijging hoger is dan 3% per jaar (vanaf moment van indiening) gemeente en ontwikkelaar samen zoeken naar een oplossing. Dit wordt dan ook een opschortende voorwaarde gekoppeld aan de bouwplicht uit artikel 16.1.</p> <p>Kan gemeente akkoord gaan met bovenstaande voorstel?</p>	<p>Nee, de gemeente kan niet akkoord gaan met het voorstel. Zie voor de bouwplicht het antwoord op vraag 2. Wij willen benadrukken dat het marktrisico bij de koper ligt. Een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden wordt uitdrukkelijk aangemerkt als zijnde een risico dat in de risicosfeer ligt van de koper. De koopovereenkomst is hierop aangepast.</p>
36.	Inhoud	<p>- Is het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen reeds aangelegd vóór start bouw?</p>	<p>We kunnen deze vraag niet beantwoorden omdat onduidelijk is wat in de vraag met hoofdtracé wordt bedoeld.</p>



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
37.	Inhoud	<p>In de concept koopovereenkomst, geeft u aan dat de uiterste datum van transport gronden plaatsvindt op 31 december 2022. Op dat moment is er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning en nog niet 70% verkocht. Wanneer er niet gestart wordt met bouwen voor 1 oktober 2023, wordt de overeenkomst ontbonden en wordt 90% terugbetaald aan ontwikkelaar. Dit betekent enerzijds een voorfinanciering van de grond voor de ontwikkelaar en een forse boete van 10% wanneer het niet lukt om de omgevingsvergunning onherroepelijk te krijgen voor die tijd of de 70% verkoopdrempel van woningborg te behalen. Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt niet volledig binnen onze invloedssfeer. Vandaar het verzoek om het moment van levering van de grond te verplaatsen naar uiterlijk 1 oktober 2023. Ziet de gemeente Almere hier mogelijkheid toe?</p>	<p>Nee, de uiterste datum van transport blijft staan op 31 december 2022. Zie ook het antwoord op vraag 2.</p>
38.	Proces	<p>2. Bij selectiecriteria 3 (art 4.2.1) wordt gesproken over architectonische principes en bij selectiecriteria 4 (art 4.2.2) wordt gesproken over architectonische kwaliteit. Kunt u ons een nadere toelichting geven op selectiecriteria 3 en 4, zodat het voor ons nog wat duidelijker is wat het verschil tussen beide is?</p>	<p>Selectiecriteria 3, de architectonische principes, gaan o.a. overzijdige architectuur, verbijzondering van accenten, overgangen openbaar/privé, vermijden van herhalingen in de gevel, enz. Zie ook de beschrijving in het Beeldregieplan, bijlage III van de leidraad. Bij selectiecriteria 4 gaat het over sfeer en identiteit waarbij architectonische principes zijn doorvertaald naar de architectuur. Bij selectiecriteria 4 moet worden aangetoond dat de gegadigde de principes in verschillende identiteiten/sferen kan toepassen.</p>
39.	Proces	<p>1. Referenties moeten kunnen worden geverifieerd. Ter controle dient per referentie de contactgegevens te worden bijgevoegd van de (toenmalige) contactpersoon. Vraag:</p>	<p>Hiermee wordt bedoeld de contactpersoon bij de opdrachtgever voor het betreffende project.</p>



Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
		wordt hiermee bedoeld de (toenmalige) contactpersoon binnen de organisatie van de gegadigde?	
40.	Mededeling (deel)mobilititeit in veld 16/17	Met het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' wil de gemeente deelmobilititeit in Almere kunnen faciliteren. Hoewel een (deel)mobilititeitsconcept in de toekomst in Nobelhorst niet uitgesloten kan worden, stelt de gemeente zich voor dit moment op het standpunt dat een (deel)mobilititeitsconcept in bouwveld 16 en 17 ongewenst is. Plannen waarbij een (deel)mobilititeitsconcept onderdeel uitmaakt van de inschrijving c.q. parkeer gelegenheid wordt gereduceerd zullen derhalve worden uitgesloten van deelname aan de tender.	