

Nota van Inlichtingen

Behorende bij de tenderprocedure "Grondverkoop De Morgenster"

Kenmerk: **PB19-42**

Datum:	donderdag 23 juni 2022
Aantal vragen:	40

Inleiding

Deze Nota van Inlichtingen bevat de vragen die gesteld zijn door de gegadigden, alsmede de antwoorden van de aanbieder. Wij danken de potentiële aanmelders voor de gestelde vragen en gegeven adviezen. Hieronder volgt de beantwoording van de aanbieder. Tevens kan de aanbieder door middel van de Nota van Inlichtingen gewijzigde, vervallen of aanvullende informatie met betrekking tot de tenderprocedure verstrekken.

De Nota van Inlichtingen is een aanvulling op de selectieleidraad incl. bijlagen. Indien er tegenstrijdigheden worden geconstateerd met informatie gegeven in de selectieleidraad, dan prevaleert de informatie gegeven in de Nota van Inlichtingen.

Vragen en antwoorden

Vraag-nummer	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Woonprogramma Sociale huurwoningen	20-25% moet sociale huur worden. Zijn hierover al bindende afspraken met corporaties wat betreft afname ? Zo ja, tegen welke overname prijs ? En zo ja, is er al een PvE beschikbaar ?	Er zijn geen afspraken met woningcorporaties. Er is derhalve ook geen PvE of informatie over de overname prijs beschikbaar.
2	Referentieprojecten	Projecten moeten na 2019 opgeleverd zijn. Dus dat 2020, 2021, 2022. Ons inziens is dit disproportioneel. Project voor 2020 zijn ook nog steeds referent gezien dat er geen ander proces-, wetswijzigingen zijn geweest die specifiek zijn voor projecten na 2019. Graag oprekken naar 5 jaar, dus projecten opgeleverd vanaf medio 2017 (=5 jaar)	Het is akkoord om de termijn voor oplevering te vervroegen naar "opgeleverd vanaf 1 januari 2017".
3	Algemeen	Krijgen we ook de gestelde vragen van overige partijen te zien inclusief uw antwoord daarop ?	Ja, alle gestelde vragen worden (anoniem) in deze Nota van Inlichtingen opgenomen en beantwoord. De Nota van Inlichtingen wordt met alle Geïnteresseerden gedeeld.
4	Woonprogramma huur- en kooprijzen	Wordt er een index toegepast op de genoemde huur- en kooprijzen ? Zo ja, welke ? En zo ja, wat is peildatum ?	Ja, er wordt een index gehanteerd op de genoemde huur- en kooprijzen. De genoemde prijzen betreffen prijspeil 2022. Jaarlijks worden de genoemde prijzen uit de Woonvisie gemeente Altena 2021-2025 geïndexeerd. Deze zijn ook terug te vinden op: https://www.gemeentealtena.nl/actueel/woonvisie

5	overeenkomst	op welk moment wordt een concept van de overeenkomst verstrekt ? Dit om deze inhoudelijk te kunnen beoordelen of hier geen voorwaarden in staan die aanleiding zouden kunnen geven om toch af te zien van deelname	Bij uitnodiging voor de gunningsfase wordt de concept koopovereenkomst verstrekt.
6	aansprakelijkheid	Hierin wordt vermeld dat indien er tegenstrijdigheden/onjuistheden worden geconstateerd dit moet worden gemeld voor het indienen van de vragen, anders wordt dit ten gunste van de aanbieder uitgelegd en ligt het volledige risico bij de gegadigde. Is dit moment de deadline van 10 juni of tot de nota van inlichtingen d.d. 29 september. Tot 10 Juni lijkt ons niet reëel omdat er nog vele vragen moeten worden beantwoord.	Tegenstrijdigheden en onjuistheden dienen zo spoedig mogelijk gemeld te worden, omdat deze de gehele procedure raken. Het uiterste moment voor het maken van opmerkingen dienaangaande is derhalve bepaald op de datum waarop vragen kunnen worden gesteld, in casu 10 juni 2022. Dit is slechts anders indien gedurende de procedure tegenstrijdigheden en onjuistheden blijken welke bij aanvang van de procedure niet ontdekt hadden kunnen worden.
7	geschiktheidseisen	Het hierin genoemde voorbeeld voor geschiktheid suggereert dat beide partijen in een consortium moeten voldoen aan 1 van de competenties. Is het zo dat als er 1 partij voldoet aan beide competenties er dan wordt voldaan aan de geschiktheidseis ?	Indien Gegadigde een Consortium is, dienen de samenwerkende partijen gezamenlijk te voldoen aan deze eis. Voor elke competentie dient in ieder geval één partij van het Consortium te voldoen. Dit mag voor beide competenties dezelfde partij zijn of voor elke competentie een aparte partij. Indien één van de partijen kan voldoen aan beide competenties voldoet het Consortium derhalve aan de geschiktheidseisen.
8	bijlage 1 PvE	is er een opmetingstekening in DWG en PDF van locatie van de bomen beschikbaar?	Er is een DWG en PDF beschikbaar van de locatie van de herinneringsboom, deze zijn als Bijlage 1 en 2 aan de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Er dient rekening te worden gehouden met deze herinneringsboom. Voor alle bomen geldt dat ze in principe behouden dienen te worden. Er is nog geen opmetingstekening beschikbaar met alle bomen. De opmetingstekening wordt bij de uitnodiging voor de gunningsfase verstrekt.
9	bijlage 1 PvE	is er een tekening opmetingstekening van het terrein in DWG en PDF beschikbaar inclusief hoogteligging ?	Er is nog geen opmetingstekening beschikbaar. De opmetingstekening wordt bij de uitnodiging voor de gunningsfase verstrekt.

10	stedenbouwkundig plan	Hierin wordt aangegeven dat er een parkbeleving moet zijn die veilig en goed toegankelijk is voor OMGEVING en bewoners. Dit suggereert dat er een soort openbaar gebied ontstaat. Blijft dit eigendom van de toekomstige VVE en mag dus worden afgesloten of valt dit onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, dus ook qua onderhoud etc ?	Marktpartijen worden uitgedaagd met een voorstel te komen voor privé, semi-openbaar en openbaar gebied en het beheer hiervan. De dialoogronde geeft de ruimte om het voorstel nader te bespreken.
11	geschiktheidseisen	Er dient een door de opdrachtgever ondertekende tevredenheidsverklaring te worden overlegd. Hoe hiermee om te gaan wanneer voor eigen rekening en risico is ontwikkeld. Mag dan volstaan worden met een verklaring van de eigen onderneming?	Indien partijen voor eigen rekening en risico hebben ontwikkeld, kan een tevredenheidsverklaring achterwege blijven.
12	selectiecriteria	Per selectie criterium dient maximaal twee A4 pagina's tekst inclusief afbeeldingen ingediend te worden. Dit leidt tot buitengewoon kleine afbeeldingen en een zeer beperkte tekst. Kan dit criterium verruimd worden tot maximaal vier A4 per selectie criterium?	Het criterium wordt niet verruimd tot vier A4 per selectie criterium. Twee A4 pagina's zijn afdoende om uw visie toe te lichten.
13	Formulier B format referenties	Het aangeleverde document is gering qua omvang. Wanneer er ruimte te kort is mag dit, terwijl de documentstructuur intact blijft, vergroot worden tot twee bladen met als derde blad een tevredenheidsverklaring?	Het is akkoord om het format te vergroten naar maximaal twee A4, indien de documentstructuur intact blijft. De tevredenheidsverklaring mag als derde blad worden aangehecht.
14	Aantal appartementen	Er wordt gesproken over een minimum van 40 appartementen. Is er ook een maximum aantal appartementen vastgesteld?	In het bestemmingsplan zal een maximum woningaantal worden opgenomen. De bestemmingsplanprocedure wordt momenteel in gang gezet. Er wordt uitgegaan van een maximum van 60 woningen.
15	Parkeren	De geldende parkeernormen zijn stevig. Is het toegestaan naast een halfverdiepte parkeervoorziening, ook deels openbare parkeergelegenheden op maaiveld te realiseren?	Partijen worden uitgedaagd een goede visie te vormen over het parkeren. Het parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden gerealiseerd en bij voorkeur halfverdiept. Parkeren op maaiveld is niet uitgesloten.
16	Levering locatie	Wanneer dient de grond van de gemeente te worden afgenomen? Bij start bouw?	In de koopovereenkomst wordt daarover het volgende opgenomen: <i>De betaling van de bovengenoemde gehele koopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering, uiterlijk binnen 2 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat woningbouw op deze locatie mogelijk maakt. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt tot dat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.</i>

17	Tevredenheidsverklaring	In geval een referentieproject een eigen ontwikkeling is t.b.v. een project met koopwoningen. Wie is in dat geval de opdrachtgever? Wie kan dan een tevredenheidsverklaring afgeven?	Zie antwoord vraag 11
18	Bebouwingspercentage	Er wordt gesproken over een maximaal bouwingspercentage van 30%. Wat wordt verstaan onder het bouwvlak. Is dit bijvoorbeeld inclusief een gebouwde parkeervoorziening?	Het maximale bebouwingspercentage is gebaseerd op de footprint van de bebouwing in de stedenbouwkundige verkenning die is uitgevoerd en geldt voor het plangebied (circa 1 ha.). Het percentage geldt voor alle soorten bebouwing, dus ook voor een gebouwde parkeervoorziening. Daarbij blijven ook de andere voorwaarden gelden zoals omschreven in het Programma van Eisen. In het bestemmingsplan zal een globaal bouwvlak worden aangegeven waarin het maximaal bebouwd oppervlak en de maximale bouwhoogte wordt aangegeven.
19	Sociale huurwoningen	Dient het aandeel sociale huurwoningen te worden toegewezen aan een lokale corporatie of is de gegunde partij daar vrij in?	Zie antwoord vraag 1
20	Beeldkwaliteit	Is er een beeldkwaliteitsplan of welstandsparagraaf beschikbaar?	Het Programma van Eisen, welke als Bijlage 1 aan de Leidraad Grondverkoop De Morgenster is gehecht, omschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Er is geen beeldkwaliteitsplan of welstandsparagraaf beschikbaar.
21	Tevredenheidsverklaring	Bij de uitvoering van een werk is er een opdrachtgever die de bouwopgave beschrijft en een ondernemer die de bouwopgave uitvoert. De opdrachtgever kan vervolgens door de afgifte van een tevredenheidsverklaring bevestigen dat het werk naar behoren is uitgevoerd. In dit geval gaat het niet om een werk dat in opdracht wordt uitgevoerd maar om het voor eigen risico en rekening ontwikkelen van een of meerdere gebouwen. Er is hier geen aanwijsbare opdrachtgever. Wij vragen u dan ook om het voorschrift "Er dient een door de opdrachtgever ondertekende tevredenheidsverklaring te worden overlegd" te vervangen door een eis die beter past bij dit type opgaves.	Zie antwoord vraag 11

22	Consortium	U geeft aan dat partijen die in consortium aanmelden, minimaal beiden aan één van de competenties dienen te voldoen om de bekwaamheid aan te tonen. Wij zouden ons graag aanmelden in een consortium waar wij vaker mee samenwerken, maar daarbij kan één partij niet voldoen aan deze eis. Bent u bereid deze eis aan te passen zodanig dat het Consortium in zijn totaliteit verantwoordelijk is voor beiden competenties?	Zie antwoord vraag 7
23	Referentieproject	Wij hebben een referentieproject welke voldoet aan de eisen, maar welke in 2017 is opgeleverd. Bent u bereid de eis inzake de opleverdeadline te wijzigen van 2019 naar 2017?	Zie antwoord vraag 2
24	omgevingsdialoog	Tijdens de omgevingsdialoog met de omwonende en betrokkenen in september 2020 is het concept plan gepresenteerd, de aanwezige hebben tips en ideeën gegeven voor het plan. Wat zijn deze tips en ideeën die zijn ingebracht?	In Bijlage 3 Opbrengst omgevingsdialoog van deze Nota van Inlichtingen wordt het verslag van de omgevingsdialoog en de resultaten van de digitale enquête gedeeld.
25	enquete	Tijdens de digitale enquête in oktober/november 2020, waarbij omwonenden en geïnteresseerden hun woonbehoefte en voorkeur van verschillende massastudies konden aangeven was er ruimte om tips te geven over bijvoorbeeld het groen, de bebouwing en het parkeren. Wat zijn deze tips en ideeën die zijn ontvangen?	Zie antwoord vraag 24
26	parkeren	Er staat geschreven dat onder maaiveld parkeren een wens is en half verdiept parkeren een uitgangspunt. Hoe moeten we dit interpreteren? Is onder maaiveld parkeren een wens en half verdiept parkeren de minimale eis?	Zie antwoord vraag 15
27	beoordeling	De documenten worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. Welke specialisme zitten er in de beoordelingscommissie? zit er ook een afgevaardigde van de omgeving in de commissie?	De specialisme die de beoordelingscommissie omvat staan omschreven in de Leidraad Grondverkoop De Morgenster onder sectie 3.7. Beoordelingscommissie. In de gunningsfase wordt de beoordelingscommissie geadviseerd over enkel het aspect "ruimtelijke kwaliteit" door een afvaardiging van de klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden en belanghebbenden.
28	Bebouwingspercentage	Wordt het eventuele (half)verdiepte parkeerterrein gerekend tot 'bebouwd' en daarmee onderdeel van de 30% maximale bebouwing?	Zie antwoord vraag 18
29	Bebouwingspercentage	Is het maximale bebouwingspercentage van 30% gebaseerd op het te realiseren BVO of op de footprint van de bebouwing?	Zie antwoord vraag 18

30	Aantal woningen	Er is een minimum van 40 woningen gesteld. Is er ook een maximum gesteld aan het aantal woningen?	Zie antwoord vraag 14
31	Programma	-Is er, naast het omschreven programma vanuit de woonvisie, meer bekend over het gewenste aantal m2 gebruiksoppervlak per woning categorie?	Partijen worden uitgedaagd met een voorstel te komen voor een goed woningconcept. Er zijn geen uitgangspunten op het gebied van aantal m2 gebruiksoppervlak per woning categorie.
32	Format referenties	-In Formulier B Format Referenties wordt gevraagd naar de opdrachtsum. Wat wordt hieronder verstaan?	Met de opdrachtsum wordt de omvang van de opdracht bedoeld uitgedrukt in een bedrag.
33	Concept koopcontract	Wanneer kunnen we het concept koopcontract ontvangen in TenderNed?	Zie antwoord vraag 5
34	Energie neutraal	Bedoelen jullie met minimaal Energie neutraal (ENG) BENG 2=0?	Met Energie neutral (ENG) wordt inderdaad BENG 2=0 bedoeld.
35	Referenties	Dient de referentie naast het referentieblad ook te worden opgenomen in het selectiedocument? Of wordt hiermee bedoeld dat er extra referentiebeelden mogen worden aangeleverd? Zie de twee laatste regels op pagina 14.	De referentie die gevraagd wordt bij de geschiktheidseisen dienen niet per se opgenomen te worden in het selectiedocument. Er wordt bedoeld dat referentiebeelden die onderbouwend zijn voor het selectiedocument toegevoegd mogen worden.
36	Referenties	Moet de referentie al opgeleverd zijn of mag het ook nog in de realisatiefase zitten?	Het is akkoord als het referentieproject nog in de realisatiefase zit.
37	Start gunningsfase	De uitnodiging van de gunningsfase staat gepland op 15 augustus, dit valt in de zomerbouwwak. Is het mogelijk deze datum te plannen na de zomerbouwwak?	De gemeente Altena valt onder de regio midden. De bouwwak is derhalve van maandag 25 juli t/m vrijdag 12 augustus. De datum voor uitnodiging voor de gunningsfase wordt niet verplaatst.
38	Bestemmingswijziging	Wat is de planning van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente?	Volgens de planning zal het voorontwerpbestemmingsplan medio najaar 2022 ter inzage liggen. Het ontwerp bestemmingsplan zal uiterlijk 31 december 2022 ter inzage komen te liggen. De vaststelling zal rond Q2 van 2023 plaatsvinden.
39	2.2 Vigerend bestemmingsplan	In paragraaf 2.2 van de Leidraad wordt gesteld dat er geen beperkingen bekend zijn die voortkomen uit bodemkwaliteit, archeologie, cultuurhistorie, etc. Zijn deze in de leidraad genoemde onderdelen onderzocht? Is er bijvoorbeeld een bodemonderzoek uitgevoerd?	De onderzoeken worden nu uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Tijdens de sloop van de school is in 2017 en 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit geen beperkingen naar voren kwamen. Deze zijn als bijlage 4 en 5 aan deze Nota van Inlichtingen gehecht. Er wordt nog een actueel bodemonderzoek uitgevoerd.
40	grondgebonden woningen	Is het toegestaan om naast appartement ook (enkele) grondgebonden woningen te realiseren?	Het is toegestaan grondgebonden woningen te realiseren binnen het ruimtelijk concept van losse, compacte en duurzame gebouwen in een parkachtige omgeving en met inachtneming van de overige uitgangspunten in het Programma van Eisen.

Bijlagen

- | | |
|---|--|
| 1 | Locatie herinneringsboom DWG |
| 2 | Locatie herinneringsboom PDF |
| 3 | Opbrengst omgevingsdialoog |
| 4 | Verkennd bodemonderzoek Morgenster d.d. 13-10-2017 |
| 5 | Verkennd Bodemonderzoek Morgenster d.d. 25-11-2019 |

Overige aanpassingen en verduidelijkingen vanuit de aanbieder

Wij wensen u veel succes met het verdere verloop van de tenderprocedure en hopen uw inschrijving via TenderNed te ontvangen op de uiterlijke inleverdatum/-tijd:

Vrijdag 8 juli 2022, uiterlijk 12:00uur