



Nota van Inlichtingen bij: Ontwikkeling woningbouw "Het Veer"

Gepubliceerd onder nummer: KGL202307 PRJ-2300092

Datum: 20-07-2023

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Selectieleidraad par. 1.5	Het groundbod lijkt aan de hoge kant. Is de aanbestedende dienst zich hiervan bewust?	Het minimale groundbod is opgebouwd aan de door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Koggenland vastgestelde grondprijzenbeleid.
2	Inhoud	Selectieleidraad - referenties par. 3.2.3 en 4.5	U vraagt in par. 3.2.3 voor de kerncompetentie ervaring met het realiseren van een project van minimaal 15 woningen in 3 types. Dient dit referentieproject ook gebruikt te worden bij de selectiecriteria van par. 4.5 of mogen hier ook andere projecten voor gebruikt worden.	Het indienen van alleen een referentie is voor de selectiecriteria niet voldoende. U dient uw antwoord ook te beschrijven in maximaal 2x A4 (S1), maximaal 1x A4 (S2) en maximaal 1x A4 (S3). De referenties mogen bij de kerncompetenties en de selectiecriteria verschillen.
3	Contract	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Hier staat dat de levering van de grond direct na definitieve gunning (volgens leidraad op 7 december 2023) plaatsvindt. Betekent dit dat wij op dat moment de grond volledig moeten aankopen voor het in par. 1.5 genoemde bedrag?	Ja, het groundbod van de partij die de opdracht gegund krijgt zal daarna in één keer afgenomen worden.
4	Inhoud	Selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 7).	Volgens de leidraad moet de bouw van de sociale huurwoningen uiterlijk voor 31 oktober 2024 te zijn gestart. Mogen de overige woningen op een later starten?	Start bouw voor 31 oktober 2024 geldt voor het gehele plan.
5	Inhoud	selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 7).	Volgens de leidraad moet de bouw van de sociale huurwoningen uiterlijk voor 31 oktober 2024 te zijn gestart. Is er ook sprake van een maximale bouwtijd / opleverdatum?	Ja, hiervoor wordt verwezen naar art. 26.3 concept koop-ontwikkel overeenkomst. De gestelde termijn is 15 maanden.
6	Inhoud	selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 7).	Zijn de verkoopsommen (m.u.v. de huurwoningen) vrij te bepalen door de inschrijver of geldt er voor een aantal woningen een gemaximaliseerde verkoopprijs)	Het woningbouwprogramma is vastgelegd in het bestemmingsplan en omvat goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Goedkope koop <85% NHG grens. Middeldure koop 85-100% NHG grens. Dure koop vrij te bepalen. Het appartementencomplex is middeldure koop en de 2-onder-1 kap woningen zijn dure koop.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
7	Inhoud	selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 8)	Volgens de leidraad wordt is bouw en woonrijp maken van de gronden en het inrichten van de openbare ruimte voor rekening van de gemeente. Vallen hier alle erfafscheidingen ook onder?	Nee, erfafscheidingen vallen gedeeltelijk onder het bouw- en woonrijp maken. Hiervoor wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan 2.4 "groenvakken". Hierin staat vermeld dat de ligusterhaag bij het appartementencomplex word geplant op prive terrein. De gemeente draagt zorg voor de aanplanting van deze haag, na aanplanting draagt de gemeente zorg voor onderhoud voor de duur van twee jaar.
8	Inhoud	selectieleidraad - 3.2.2. Financiële en economisch draagkracht (pagina 18)	Wat wordt met: "transactiewaarde van de woningen"? Bedoelt ivm het berekenen van de hoogte van de bankgarantie.	Artikel 9 van de Concept-Koop en ontwikkelingsovereenkomst luidt als volgt: "De levering van het Verkochte vindt ineens plaats direct na definitieve gunning." Bij de levering is het verkochte (reeds) betaald door Ontwikkelaar/koper. Zie artikel 11 lid 2 van de Concept-Koop en ontwikkelingsovereenkomst. Aangezien de gemeente, anders dan bij een 'normale aannemingsovereenkomst' geen aannemingssom aan de Ontwikkelaar/koper verschuldigd is, en het Verkochte voor rekening en risico van Ontwikkelaar/koper is, is een bankgarantie inderdaad niet nodig. Eis 3.2.2 'Bankgarantie' van de Selectieleidraad komt (aldus) te vervallen.
9	Inhoud	Selectieleidraad - 3.2.2. Financiële en economisch draagkracht (pagina 18)	Is het afgeven van een bankgarantie nodig? De ontwikkelaar dient volgens de Koop- en realisatieovereenkomst (pagina 5)" de grond "ineens direct na definitieve gunning" aftenemen.	Zie antwoord vraag 8.
10	Inhoud	selectieleidraad - S1 – ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico (pagina 22)	Volgens de leidraad moet de inschrijver beschikken over: kennis en ervaring met het ontwikkelen van woningen voor eigen rekening en risico. Vervolgens wordt hier een aantal van 20 woningen voor voorschreven. Gaat hier over 20 woningen in 1 plan? Mogen deze woningen in meerder fases zijn uitgevoerd? Over wat voor type woningen gaat het, appartementen, grondgebonden?	- Het betreft hier 20 woningen in 1 plan. Deze woningen mogen wel in verschillende fases zijn gebouwd. - Voor selectiecriterium S1 is geen eis/voorkeur meegegeven voor het soort woningen.
11	Inhoud	selectieleidraad - 5.3.1. Gunningscriterium prijs	Volgens de leidraad is een inschrijfprijs lager dan €860.000,- ongeldig. Wat wordt de procedure als geen van de inschrijvers aan deze prijs kan voldoen?	Dat is thans (te) voorbarig om daarover te speculeren. Dat zal ook afhankelijk zijn van de situatie hoe alsdan 'geen van de inschrijvers aan deze prijs kan voldoen'. In het voorkomend geval kan een 'overstap' op Hoofdstuk 5 ARW 2016 of een 'overstap' op Hoofdstuk 6 ARW 2016 aangewezen zijn.
12	Inhoud	Koop- en realisatieovereenkomst - Artikel 9 Juridische levering (pagina 9).	Volgens dit artikel vindt de levering van het verkochte; ineens plaats, direct na definitieve gunning. De definitieve gunning staat gepland op 07-12-2023. Betekent dit dat de gegadigde in december 2023 de grond volledig moet aankopen voor een minimaal bedrag €860.000,-?	Ja, het grondbod van de partij die de opdracht gegund krijgt zal daarna in één keer afgenomen worden.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13	Inhoud	Koop- en realisatieovereenkomst - Artikel 9 Juridische levering (pagina 9).	Is het bespreekbaar om de grond via een zogenaamde "ABC-transactie" te leveren aan de kopers van de woningen?	Nee, dit is niet bespreekbaar.
14	Inhoud	Kredietaanvraag sociale huurwoningen	Wordt bij een negatief besluit op de kredietaanvraag sociale huurwoningen de volledige aanbesteding afgebroken of alleen deelplan B?	Bij een negatief besluit word deelplan B afgebroken.
15	Contract	Bankgarantie en Woningborg	Hoe kunnen wij de combinatie van Woningborg, directe grondlevering na gunning en de 5% bankgarantie interpreteren? (aangezien Woningborg al een verzekering van bouwen is)	Zie antwoord vraag 8.
16	Inhoud	Transactiewaarde	Hoe word de transactiewaarde van de woningen bepaald voor de 5% bankgarantie?	Zie antwoord vraag 8.
17	Inhoud	Selectiecriteria	Is het aantal a4 pagina's voor de beantwoording per selectiecriteria inclusief beeldmateriaal?	Ja, het maximaal aantal gegeven pagina's bij de selectiecriteria zijn inclusief beeldmateriaal. Eventuele extra pagina's worden terzijde gelegd en niet beoordeeld.
18	Inhoud	CPO	Waarom is vrijstaande woning uitgesloten van de aanbesteding? Dit zorgt voor een dissonant in de gehele gebiedsontwikkeling en met name bij de aansluiting met de twee onder een kap woningen.	De vrijstaande woning is een vrije kavel die door de gemeente zelf verkocht wordt.
19	Inhoud	CPO	Is het de bedoeling dat de vrijstaande woning in dezelfde bouwstroom mee gaat als de rest van de blokken? M.a.w. gaat dit overlast geven voor de tweekappers in de gebruiksfase?	De bouw zal in dezelfde fase zijn. Hetzelfde geldt voor de bouw van 10 rug-aan-rug woningen en 7 rijwoningen door CPO AvenhorndeGoorn.
20	Inhoud	CPO	Wat is de status van de ontwikkeling van de CPO woningen? Er wordt geschreven dat de start bouw van alle blokken gelijktijdig moeten starten, lukt dit ook voor de CPO ontwikkeling?	De ontwikkeling hiervan is in volle gang en de planning zal gelijktijdig zijn.
21	Inhoud	VON-prijzen	Er wordt in de leidraad niet gesproken over prijssegmenten voor deelplan A. Is de aanneme juist dat hier geen sprake is van een prijsbeperking en dit vrij in te vullen is door de ontwikkelaar?	zie antwoord vraag 6.
22	Inhoud	Beoordelingscriteria	In de beoordeling wordt geschreven dat 70% kwaliteit is, maar daarvan wordt 20% gerekend onder de afnameprijs sociale huurwoningen. Dit maakt in feite dat prijs voor 50% meetelt. Hoe kan dit prijs element als kwaliteit worden gezien?	Voor het gunningscriterium prijs is het aantal 30 punten. Deze prijs gaat specifiek over het grondbod. De 20 punten bij G2 hebben de betrekking op de maximale afnameprijs van de sociale huurwoningen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen de rijwoningen en hoekwoningen.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
23	Inhoud	Beoordelingscriteria	Kan er een voorbeeldberekening gedeeld worden voor de beoordelingscriteria? Het is nu onduidelijk welk effect een betere duurzaamheid heeft bijvoorbeeld.	Het is van belang dat er bij S2 - Duurzaamheid ingegaan wordt op o.a. energie, circulair en klimaatadaptatie. Hetgeen wordt ingediend wordt beoordeeld zoals beschreven in paragraaf 4.5.1 van de selectieleidraad.
24	Inhoud	Hoofdstuk 4.5	Is het zo dat de selectiecriteria S1 t/m S3 op bladzijde 22 van de selectie leidraad (hoofdstuk 4.5) al opgeleverd moeten zijn?	De selectiecriteria moet zijn afgerond, indien dit niet het geval is moet aan de vereiste opdrachtwaarde of volume voor dat deel van de opdracht dat reeds is uitgevoerd, zijn voldaan.
25	Inhoud	UEA	Is het de bedoeling dat de UEA eerst via de TenderNed Tool wordt ingevuld, vervolgens wordt geprint en voorzien van natte handtekening, en daarna wordt geupload onder punt 2 van de Eisen? Tot slot, er is de mogelijkheid 'Voeg overige documenten toe'. Maar buiten de gevraagde documenten die geupload dienen te worden onder de Eisen en Selectiecriteria, genoemd in bijlage B1, zijn er bij ons geen andere aanvullende documenten bekend die in deze selectiefase geupload behoeven te worden. Indien deze er wel zijn, welke dan?	Het is niet noodzakelijk het UEA te voorzien van een natte handtekening. In Bijlage B1 staan alle documenten genoemd die bij de aanmelding ingediend moeten worden. Door ondertekening van bijlage B1 worden alle genoemde documenten ondertekend.