

Nota van Inlichtingen Shortlist verkoop ontwikkellocaties

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsstukken. Daarmee maakt deze Nota van Inlichtingen ook deel uit van het overeen te komen contract. Bij verzending van deze Nota van Inlichtingen staan 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 van de houder(s) van de offerteaanvraag zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen. De gemeente Noordoostpolder heeft de geanonimiseerde vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente kan gestelde vragen, die na het uitkomen van deze eerste Nota binnenkomen, beoordelen op belang en inhoud. Indien mogelijk en noodzakelijk zal de gemeente de vragen alsnog beantwoorden.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 6-7-2023 gepubliceerd op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aanmeldfase	Inhoud	Deel V Beperking van het aantal gekwalificeerde gegadigden	Dient deze door de ondernemer ingevuld te worden en wat wordt hier voor gevraagd dit is ons niet duidelijk...	Het volstaat om bij de wijze waarop u voldoet het volgende aan te geven: "conform leidraad, bijlagen en bewijsstukken". Dit is voldoende. De gemeente zal zelf t.z.t. de controleslag uitvoeren.
2	Aanmeldfase	Inhoud	Parkeren	Kunnen we ervan uitgaan dat parkeren voor de te ontwikkelen woningen in het openbaar gebied wordt opgelost?	De bepalingen voor de realisatie van het aantal parkeerplaatsen bij woningen staan in de nota parkeernormen van de gemeente Noordoostpolder (2016). Hierbij is het uitgangspunt dat bij rijwoningen, tiny house, kwadrantwoningen parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt opgelost. Dit geldt ook voor appartementen / levensloopwoningen (vlek 16). Voor de andere vlekken, typen geldt dat er minimaal 1-2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
3	Aanmeldfase	Inhoud	Selectie- en gunningsleidraad shortlist Verkoop Ontwikkellocaties	In de tabel bij paragraaf 2.2 staan typologieën genoemd. Kunnen jullie bij vlek 8, 9 en 14 de aantallen per typologie specificeren? Dat kan ik namelijk niet gelijk uit de kavelpaspoorten halen.	De woningverdeling van deze vlekken is als volgt: vlek 8 betreft geen 14 maar 10 woningen waarvan 4 2 ¹ kap en 6 levensloop/2 ¹ kap. Paragraaf 2.2 en het kavelpaspoort zijn aangepast, toegevoegd bij deze Nota als bijlage A en B. Vlek 9 betreft 8 rijwoningen en 6 levensloop/2 ¹ kap. Op vlek 14 is het aantal woningen 14 uitgaande van minimaal 2 vrijstaande woningen.
4	Aanmeldfase	Inhoud	Kavelpaspoort vlek 5	Op het kavelpaspoort staat typologie vrijstaand niet genoemd, terwijl dit wel in de tabel in paragraaf 2.2 staat. Welk document klopt op dit punt?	De typologieën in paragraaf 2.2 zijn leidend mocht in het kavelpaspoort een typologie niet zijn opgenomen.
5	Aanmeldfase	Juridisch	Selectie- en gunningsleidraad shortlist Verkoop Ontwikkellocaties paragraaf 4.3.4	Moet er bij aanmelding dus al een architect bekend zijn? Zo ja, moet architect dan aangegeven worden bij Deel II C van UEA. En die moet zelf dan ook een UEA invullen?	De geschiktheidseis inzake beroepsbevoegdheid 'inschrijving architectenregister' komt te vervallen binnen de selectie- en gunningsfase van deze aanbesteding. Na gunning en in de periode van zes maanden tussen bouwrijpe grond en afname grond dient u uiterlijk de gemeente op de hoogte te stellen van uw architect voor de betreffende ontwikkellocatie en de inschrijving in het architectenregister aan te leveren.
6	Aanmeldfase	Inhoud	Bijlage 7	Bij kerncompetentie 2 wordt in de tabel bij regel 3 en 4 hetzelfde gevraagd.	Dit betreft een fout. Regel 4 is overbodig en hoeft niet te worden ingevuld.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
7	Aanmeldfase	Contract	Bijlage 9 - concept verkoopovereenkomst artikel 9	Wat zijn de realisatiekosten van een afvalvoorziening per woning? Bij andere gemeenten niet echt gebruikelijk om daar apart voor te betalen in uitleglocaties.	Een prijsindicatie bij de plaatsing van ondergrondse containers is EUR 500,- per woning/appartement. Dit geldt alleen bij de vlekken 2, 11 en 16.
8	Aanmeldfase	Contract	Bijlage 9 - concept verkoopovereenkomst	Paginnummers lopen niet goed, maar is ook een concept.	Dit zal t.z.t. worden bijgesteld.
9	Aanmeldfase	Proces	Selectie- en gunningsleidraad shortlist Verkoop Ontwikkellocaties paragraaf 5.4	Kunt u toelichting waarom u kiest voor consensusmethode en niet voor een gemiddeld cijfer van de 5 beoordelaars?	De gemeente is van mening dat dit ten goede komt van de objectiviteit van de beoordeling.
10	Aanmeldfase	Inhoud	UEA	Welke procedure moet aangevinkt worden op pagina 1? Is dat de bovenste die automatisch ingevuld staat?	Correct, de gemeente heeft dit vooraf ingevuld. Het betreft een procedure boven de drempel.
11	Aanmeldfase	Inhoud	GPR-score	Is er een ambitieniveau op het gebied van de GPR score?	Nee, niet anders dan in de leidraad vermeld staat.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
12	Aanmeldfase	Inhoud	Duurzaamheid	Zijn er eisen op het gebied van duurzaamheid?	Nee, niet anders dan in de leidraad vermeld staat.
13	Aanmeldfase	Inhoud	Circulariteit	Zijn er eisen op het gebied van circulariteit?	Nee, niet anders dan in de leidraad vermeld staat.
14	Aanmeldfase	Inhoud	Bouw- en/of goothoogtes	Wat zijn de wensen/eisen m.b.t. bouw- en/of goothoogtes?	Deze staan / worden vermeld in het bestemmingsplan die per vlek geldt.
15	Aanmeldfase	Inhoud	Programma	Moet er rekening gehouden worden met een verdeling in het programma 30/40/30 (sociaal/midden duur/duur)?	Nee, een verdeling is op niveau van locatie gemaakt. Het is wel wenselijk om qua prijsniveau en typologie aansluiting te zoeken bij de marktvraag.
16	Aanmeldfase	Inhoud	Energienetten	Zijn er energienetten beschikbaar om op aan te sluiten?	Nee, energie is wel beschikbaar als de grond bouwrijp is, warmte niet. Zie omschrijving bouwrijpe grond in de koopovereenkomst (bijlage 9).

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
17	Aanmeldfase	Inhoud	Energie en warmte	Zijn er vanuit de gemeente wensen hoe de woningen van energie en warmte te voorzien?	ja, bij appartementen is een collectief systeem gewenst. Bij andere woningtypen kan individueel of collectief energie/warmte geleverd worden.
18	Aanmeldfase	Inhoud	Onderdeel Afname- en realisatieverplichting	Is het mogelijk de grond af te nemen op het moment nadat de omgevingsvergunning definitief is?	Nee, zie de omschrijving in paragraaf 2.4 en bijlage 9.
19	Aanmeldfase	Inhoud	Onderdeel 2.2.1 Verkoop (bouwrijpe) grond, ontwikkeling en realisatie woningbouw	De gemeente levert bouwrijpe grond. Voor sommige velden is het bestemmingsplan gereed. Deze velden staan ook het eerst in de realisatie planning. Zijn deze locaties al bouwrijp?	Vlekken 8-10 zijn bouwrijp.
20	Aanmeldfase	Proces	Onderdeel 3.11 Planning	De opgestelde planning geeft aan dat de indiening staat op 15-08-2023 vóór 10:00 uur. Dit moment valt in de bouwvak. De periode vóór 15-08-2023 is de bouwvak ook al begonnen. Is het mogelijk om het indieningsmoment later in de tijd te zetten. Bijvoorbeeld op 15-09-2023?	De sluiting voor het indienen van een aanmelding e.v. wordt met twee weken opgeschoven. Zie bijlage C bij deze Nota en in Tenderned de herziene planning.
21	Aanmeldfase	Proces	procedure	13. De financiële haalbaarheid van uw opgave staat onder druk door stijgende bouwkosten en een neerwaartse verkoopprijs. Het is niet uit te sluiten dat koopwoningen niet worden verkocht onder de huidige grondwaarde (2024/2025). Hoe flexibel bent u in het meebewegen met deze actualiteit in de woningmarkt?	De grondprijzen die gevraagd worden zijn leidend.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
22	Aanmeldfase	Inhoud	procedure	12. kunt u een toelichting geven op de totstandkoming van uw grondprijzen, op welke von prijs en bouwkosten is deze grondprijs gebaseerd?	De grondprijzen worden jaarlijks residueel en comparatief bepaald en vastgelegd in de nota grondprijzen. Deze grondprijzen zijn tevens extern getoetst.
23	Aanmeldfase	Proces	procedure	11. Gaat u voor toekomstige locaties opnieuw loten?	Onvoorziene toekomstige locaties (binnen de looptijd van de shortlist á max. 2 jaar) zullen t.z.t. worden geloot op dezelfde wijze als de voorziene locaties, zoals beschreven in de selectie- en gunningsleidraad.
24	Aanmeldfase	Proces	procedure	10. Welke verplichtingen blijven er bestaan voor een partij als hij een locatie weigert na tekening koopovereenkomst en er sprake is van Kick Out van de shortlist?	<u>Voor de desbetreffende locatie</u> : Ontbinding verkoopovereenkomst inclusief boeteregelingen (artikelen 4-6 van bijlage 9). <u>Voor een eventuele andere 'in uitvoering zijnde locatie'</u> : Kick-out uit de shortlist laat enkel de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit een lopende (lees: in uitvoering zijnde) opdracht onverlet. Een opdracht is in uitvoering vanaf het moment dat u het DO (definitief ontwerp) heeft overlegd én de grond bouwrijp is opgeleverd. Een teruggekregen locatie wordt in opdracht gegeven aan de eerstvolgende partij in de ranking.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
25	Aanmeldfase	Proces	procedure	10. Welke verplichtingen blijven er bestaan voor een partij als hij een locatie weigert voor tekening koopovereenkomst en er sprake is van Kick Out van de shortlist?	Voor de desbetreffende locatie: Geen. <u>Voor een eventuele andere 'in uitvoering zijnde locatie'</u> : Kick-out uit de shortlist laat enkel de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit een lopende (lees: in uitvoering zijnde) opdracht onverlet. Een opdracht is in uitvoering vanaf het moment dat u het DO (definitief ontwerp) heeft overlegd én de grond bouwrijp is opgeleverd. Een teruggekregen locatie wordt in opdracht gegeven aan de eerstvolgende partij in de ranking.
26	Aanmeldfase	Proces	procedure	9. Wat is het doel om akkoord te gaan met de minimale grondprijs?	Ter waarborging van het feit dat gegadigden hiervan voldoende kennis hebben genomen en zich hieraan conformen.
27	Aanmeldfase	Proces	procedure	8. Wat verstaat u onder Kick out Shortlist?	Dat u niet langer deelneemt aan de shortlist, dus niet meer mee kunt doen aan loting van eventuele onvoorziene ontwikkellocaties en het recht verliest op uitvoering van alle reeds gelote- maar nog niet in uitvoering zijnde (zie antwoord op vraag 25) ontwikkellocaties.
28	Aanmeldfase	Proces	procedure	7. Mogen partijen van de shortlist onderling ook locaties ruilen omdat sommige opgaven beter bij bepaalde partijen passen?	Nee, dit is niet mogelijk.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
29	Aanmeldfase	Contract	procedure	6. In artikel 2.5 van de selectie- en gunningsleidraad staat dat er binnen 2 maand na definitieve gunning de overeenkomst afgesloten. Kunt u deze termijn verlengen naar 4 mnd zodat wij meer tijd hebben de haalbaarheid van de toegewezen locatie te onderzoeken?	Nee, 2 maanden achten wij voldoende.
30	Aanmeldfase	Juridisch	contract	5. Is de grondprijs vast? Klopt het dat hiervoor geen indexering wordt toegepast?	De grondprijs die afgegeven is, is 2 jaar prijsvast.
31	Aanmeldfase	Proces	procedure	4. In de planning alinea 3.11 wordt aangegeven dat het indienen gedaan moet worden op 15-08-2023 vóór 10uur. Dit is in de bouwvakantie. Kan deze datum aangepast worden?	De sluiting voor het indienen van een aanmelding e.v. wordt met twee weken opgeschoven. Zie bijlage C bij deze Nota en in Tendernd de herziene planning.
32	Aanmeldfase	Proces	procedure	3. In de planning alinea 3.11 wordt aangegeven dat de publicatie van de 2e ronde Nota van inlichtingen op 21 juli is. Dit is net voor de bouwvakantie. Er is nauwelijks te anticiperen op antwoorden. Kan deze datum aangepast worden?	De sluiting voor het indienen van een aanmelding e.v. wordt met twee weken opgeschoven. Zie bijlage C bij deze Nota en in Tendernd de herziene planning.
33	Aanmeldfase	Proces	procedure	2. In alinea 3.3 wordt aangegeven dat uiterlijk 10 dagen voor sluitingsdatum de laatste Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd. Dit valt midden in de bouwvakantie van vele bedrijven. Kan deze datum aangepast worden naar een later moment?	De sluiting voor het indienen van een aanmelding e.v. wordt met twee weken opgeschoven. Zie bijlage C bij deze Nota en in Tendernd de herziene planning.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
34	Aanmeldfase	Proces	procedure	1. De datum voor indiening valt midden in de bouwvakantie (voor regio noord), kan deze datum worden verplaatst naar een later moment?	De sluiting voor het indienen van een aanmelding e.v. wordt met twee weken opgeschoven. Zie bijlage C bij deze Nota en in Tendered de herziene planning.
35	Aanmeldfase	Proces	planning	Er is een jaar aangegeven wanneer de locaties bouwrijp zijn, kunt u deze planning iets specifieker maken vb. Q1 2024. Dit maakt het mogelijk voor ons om een betere inschatting te maken.	Op dit moment is het helaas niet mogelijk om dit specifieker te maken ook in verband met de afhankelijkheid van derden.
36	Aanmeldfase	Juridisch	Voorbehoud onherroepelijk bestemmingsplan	Onder paragraaf 2.4 "Afname- en realisatieverplichting" van selectie- en gunningsleidraad wordt gesteld dat de gronden binnen 6 maanden na bouwrijp maken afgenomen dienen te worden. Geldt er geen voorbehoud ten aanzien van een onherroepelijk bestemmingsplan (voor de vlekken waar nog geen onherroepelijk gewijzigd bestemmingsplan is)?	Dit voorbehoud is er. Zie 2.1.1 van de leidraad. Dit voorbehoud is nu ook opgenomen als ontbindingsmogelijkheid in de koopovereenkomst (zie bijlage 9 versie 2.0 bij deze Nota).
37	Aanmeldfase	Inhoud	Afname	In de vlekentabel staat een aantal keer aangegeven dat de vlek in 2023 al bouwrijp is, dus mogelijk bij definitieve selectie van de ontwikkelende partijen. Wat is dan het moment van de notariële overdracht?	In artikel 2.4 van de leidraad staat dat als de grond bouwrijp is deze binnen 6 maanden bij de notaris passeert. Voor grond die reeds bouwrijp is, geldt dat deze 6 maanden ingaat na gunning.
38	Aanmeldfase	Inhoud	Lotingsproces	Vlek 11 tot en met 16 zijn ook voorziene ontwikkellocaties. Hoe worden deze 6 vlekken eerlijk verloot onder de 10 partijen als er nog geen onvoorziene locaties in beeld zijn?	In paragraaf 6.3 van de leidraad staat beschreven hoe de loting zal plaatsvinden. Elke geselecteerde partij zal in aanmerking komen voor minimaal één ontwikkellocatie.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
39	Aanmeldfase	Inhoud	Lotingsproces	Betekent het dat als alle partijen een vlek toegekend krijgen de 10e partij automatisch vlek 10 krijgt toegewezen?	In paragraaf 6.3 van de leidraad staat beschreven hoe de loting zal plaatsvinden. Ook de 10e partij zal worden getrokken voor de 10e vlek, om te bewijzen dat alle namen één keer in de bak zaten.
40	Aanmeldfase	Inhoud	Architect	Het zou voor ons logischer zijn om een architect te selecteren nadat we weten voor welke vlek, met welk woonprogramma, de schaal en het dorp, we zijn ingeloot. Mag dat?	De geschiktheidseis inzake beroepsbevoegdheid 'inschrijving architectenregister' komt te vervallen binnen de selectie- en gunningsfase van deze aanbesteding. Na gunning en in de periode van zes maanden tussen bouwrijpe grond en afname grond dient u uiterlijk de gemeente op de hoogte te stellen van uw architect voor de betreffende ontwikkellocatie en de inschrijving in het architectenregister aan te leveren.
41	Aanmeldfase	Inhoud	Programma	Mag er worden afgeweken van de verdeling van woontypologie per vlek of in combinatie van vlekken in een specifiek dorp?	Ja, mits het bestemmingsplan dit toelaat.
42	Aanmeldfase	Inhoud	Programma	Vanuit de kavelpaspoorten en de vlekentabel is niet altijd eenduidig te herleiden waar welke woontypologie, en het aantal, gewenst is. Is hier meer informatie over?	Zie antwoorden op vragen 3-4.