

Nota van Inlichtingen 2 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.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 18-7-2023 gepubliceerd op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
43	Aanmeldfase	Juridisch	Verzekering	Een van de eisen als onderdeel van de geschiktheid financieel en economische daadkracht is een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid. Voor een projectontwikkelaar die werkt met gescheiden koop- en aannemingsovereenkomsten en bouwteamgedachte is het zeer gangbaar om alleen te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. We vragen ons af wat de noodzaak is van een beroepsaansprakelijkheid en of het expliciet beide dient te zijn?	Beide verzekeringen zijn noodzakelijk doch in relatie tot de betreffende rol. De ontwikkelaar dient na voorgenomen selectie een certificaat van bedrijfsaansprakelijkheid aan te leveren. De eis omtrent inschrijving in het architectenregister bij aanmelding is komen te vervallen, wat betekent dat een certificaat van beroepsaansprakelijkheid van de architect pas na gunning per ontwikkellocatie (doch voor aanvang planontwikkeling) dient te worden overlegd.
44	Aanmeldfase	Juridisch	Algemene voorwaarden art 3.4	Hier staat dat we de grond pas aan de eindgebruikers mogen leveren 'als de bebouwing en inrichting voltooid is'. Normaal gesproken verkopen én leveren wij de kavels (na splitsing) aan onze kopers, voordat we met de bouw van de woningen starten. Is ook cf Woningborg een vereiste. Is de toestemming van B&W slechts een formaliteit? Hoe moeten we dit lezen?	Artikel 3.4 is van toepassing voor doorverkoop.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
45	Aanmeldfase	Juridisch	Algemene voorwaarden art 3.3	Er wordt gesproken van een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek. Er mag bij acceptatie van de kavel geen twijfel bestaan dat de kavel geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen), aangezien het risico van niet geschikt zijn bij de koper gelegd wordt (kosten die koper maakt worden niet vergoed). Graag zien daarom wij dat vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst volledige zekerheid is dat de bodem geschikt is. Dus als vanuit het verkennend bodemonderzoek aanleiding is voor nader onderzoek (conform Wbb), dient dit door de verkoper uitgevoerd te worden voordat de verkoopovereenkomst wordt gesloten.	Het bodemonderzoek wordt als onderdeel van de koopovereenkomst verstrekt. De gemeente levert grond die geschikt is voor beoogd gebruik.
46	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst art 6	De boeteplicht bij te late oplevering is wat ons betreft buitenproportioneel. Kunt u deze heroverwegen (laten vervallen)? Logischer zou zijn dat als er vertraging optreedt, om wat voor reden dan ook, partijen met elkaar in gesprek zijn. De grond ligt immers rente (waarbij het rentepercentage fors te noemen is) of is al afgenomen en drukt dus op de balans. Gegadigden hebben zelf nadrukkelijk geen belang bij (zelfs last van) vertraging in de realisatie.	Partijen kunnen altijd met elkaar in gesprek. Echter zijn wij van mening dat de termijn passend is.
47	Aanmeldfase	Juridisch	Selectie- en gunningsleidraad afname- en realisatieverplichting (2.4)	Het vastgoed moet binnen 2 jr na notariële overdracht (p7 2.4) opgeleverd worden aan de eindgebruikers. Welke notariële overdracht wordt bedoeld, naar ons of naar de kopers?	Hier wordt bedoeld: Notariële overdracht aan de bij aanbesteding gegunde partij per betreffende locatie.
48	Aanmeldfase	Inhoud	Selectie- en gunningsleidraad in te dienen stukken bij aanmelding (4.1.2.1)	Hoe verhoudt 'vormvrij' zich tot voorgeschreven lettertype en regelafstand?	De hier gevraagde beschrijving mag niet meer dan 2 pagina's A4 enkelzijdig, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1,5 beslaan. Zie paragraaf 5.4.1 t/m 5.4.3

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
49	Aanmeldfase	Inhoud	Selectie- en gunningsleidraad geschiktheidseisen (4.3.2.2)	Mogen de referenties bestaan uit grondgebonden woningen óf appartementen, of wordt in beide gevallen gevraagd naar referenties van projecten waarin een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen is ontworpen cq ontwikkeld?	Woningen en/of appartementen.
50	Aanmeldfase	Inhoud	Kavelpaspoorten	In hoeverre zijn kavelpaspoorten definitief? Worden de woningtypes vastgelegd in het BP/OP of zijn deze per locatie nog aanpasbaar, indien de gegadigde de inschatting maakt dat er met een ander (woon)product betere aansluiting is op de markt?	De kavelpaspoorten en het bestemmingsplan zijn op elkaar afgestemd. Als er een afwijking is tussen beide, geldt het bestemmingsplan.
51	Aanmeldfase	Inhoud	5.4: SSC 2	In SSC2 vraagt u aan marktpartijen middels een referentie aan te tonen hoe innovatief de onderneming is. De meest recente stappen op het gebied van circulariteit en duurzaamheid zijn uiteraard de meest recente projecten. Is het ook mogelijk om een referentieproject te gebruiken die nog niet gerealiseerd is? (dus projecten waarvan de bouw nog niet is gestart, maar de voorbereidingen in volle gang zijn?)	In relatie tot dit specifieke selectie criterium geldt dat uw referentieproject/ontwikkeltraject gegund en vergund moet zijn.
52	Aanmeldfase	Juridisch	Algemene voorwaarden art 4.6	Aan lid 1 van dit artikel graag toevoegen: 'de openbare voorzieningen die bedoeld moeten worden, zijn bekend en definitief, en door gemeente duidelijk op de verkooptekening op de juiste positie aangegeven, voordat de verkoopovereenkomst ondertekend wordt. De betreffende tekening wordt aan de akte gehecht'. Anders wordt dit teveel een open eindje en weet je als koper niet voldoende waar je voor tekent.	Dit wordt niet toegevoegd aan artikel 4.6 lid 1. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst is dit duidelijk.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
53	Aanmeldfase	Juridisch	Algemene voorwaarden art 4.2	Hoe verhoudt de boete van 100.000 euro (of volledige schadevergoeding) voor het niet nakomen van de verplichtingen die voortvloeien uit de verkoopovereenkomst zich tot de boete van 25.000 bij te late levering?	De 25.000 uit de overeenkomst vervangt de 100.000 uit artikel 4.2 van de algemene verkoopvoorwaarden. De overeenkomst gaat altijd boven de algemene verkoopvoorwaarden (specifiek gaat altijd over algemeen).
54	Aanmeldfase	Juridisch	Algemene voorwaarden art 2.5.2	Hier is aangegeven dat de rentevergoeding gelijk is aan de wettelijke rente. In de verkoopovereenkomst is 4% bepaald. Wat geldt?	De 4% is leidend.
55	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst blz 1 kopje aanbeting	Stuurt de verkoper tijdig een factuur voor de aanbeting van 5%?	Jazeker.
56	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst blz 1 kopje boeterente	Het rentepercentage van 4% vinden we fors. Zou dit verlaagd kunnen worden naar bijvoorbeeld 1,5 %, zoals we vaak toepassen?	Zie antwoord op vraag 54.
57	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst blz 1 kopje boeterente	Als de uiterlijke leveringsdatum wordt overschreden kan koper besluiten om de verkoopovereenkomst te ontbinden. Wordt in dat geval de reeds aanbetaalde 5% teruggestort?	Neen, zie artikel 5 van de gewijzigde concept verkoopovereenkomst (bijlage 9): Wanneer koper niet overgaat tot aankoop van de kavel, vervalt de aanbeting aan de gemeente.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
58	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst blz 1 kopje uiterste leveringsdatum	Verzoek om de leveringsdatum, in goed overleg tussen verkoper en koper, te koppelen aan een logisch moment in de planning van de ontwikkeling.	Ons inziens staat er een logisch moment in de overeenkomst.
59	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst blz 1 kopje uiterste leveringsdatum	In dit artikel is bepaald dat de grond uiterlijk 6 maanden nadat de grond bouwrijp is, overgedragen wordt. Hier willen wij aan toevoegen: 'en nadat het bestemmingsplan voor de betreffende locatie onherroepelijk vastgesteld is' Daarnaast zou het o.i. beter zijn om de leveringsdatum te koppelen aan een logisch moment in de planning van de ontwikkeling.	59a. Dit is bij de vorige Nota reeds aangepast. Zie artikel 3 van de gewijzigde verkoopovereenkomst (bijlage 9), zoals op Tendered geüpload 59b. Zie antwoord op vraag 58.
60	Aanmeldfase	Juridisch	Concept Koopovereenkomst blz 1 kopje uiterste leveringsdatum	Aan de bijzin '... voor wat betreft de bodemkwaliteit tevens geschikt is voor bouw' willen we graag toevoegen 'en de beoogde functie, namelijk wonen. De gemeente toont dit aan middels een actueel bodemonderzoek'	Zie antwoord vraag 45.