

FASE 1: NOTA VAN MEDEDELINGEN

DATUM	31 oktober 2023
AAN	Geïnteresseerden
VAN	RYSE in opdracht van gemeente Krimpenerwaard
BETREFT	Fase 1: Nota van Mededelingen

1. NOTA VAN MEDEDELINGEN

Onderstaand treft u de beantwoording van de door deelnemende partijen gestelde vragen:

#	VRAAG	BEANTWOORDING
1.	Klopt het dat er maximaal 6 referenties ingediend moeten worden waarvan er 1 dient om technische bekwaamheid aan te tonen?	Er mogen maximaal 6 (zes) referenties worden ingediend, waarvan er één tevens de technische bekwaamheid aantoont (5 punten op selectie criterium 1).
2.	Mag met 1 referentie meerdere criteria aangetoond worden?	Ja, één referentie mag voor meerdere criteria gebruikt worden. Echter mag een referentie vanzelfsprekend slechts één maal per selectie criterium gebruikt worden.
3.	Klopt het dat er maximaal 60 punten gescoord kunnen worden?	Er kunnen maximaal 60 punten gescoord worden.
4.	In hoofdstuk 3 van de deelnamevoorwaarden staat als deadline voor indiening 14 november voor 15 uur terwijl in 4.5 van hetzelfde document 6 november voor 15 uur wordt genoemd. Wat is de deadline?	De indieningsdeadline is <u>14 november vóór 15 uur</u> . In hoofdstuk 4.5. staat per abuis een oude indieningsdeadline opgenomen.
5.	De formule prijs in de verkoopfase is grondbieding-minimale grondbod / hoogste grondbod-minimale grondbieding x 20 punten. Uit ervaring is gebleken dat door deze formule de prijs een grote doorslaggevendde	De in paragraaf 5.4. omschreven weging van prijs en kwaliteit is als bedoeld en zal niet worden gewijzigd.

factor kan zijn terwijl de bedoeling is om te selecteren op kwaliteit. Een heel slecht plan kan alsnog winnen door een heel hoog grondbod. Het is namelijk mogelijk om 0 punten te scoren terwijl wel het minimale grondbod wordt gedaan. Betere formule voor grondprijs is eigen grondbod / hoogste grondbod x 20 punten. Dan ontstaat er een relatieve score tussen deelnemers op prijs net zoals op het aspect kwaliteit een relatieve score tussen de deelnemers wordt gegeven (niemand scoort immers een 0 als je aan de minimale voorwaarden/beeldkwaliteitsplan voldoet). Is de gemeente bereid de formule voor het aspect prijs aan te passen?

6. Kunnen we ervan uitgaan dat de genoemde maximale VON-prijzen prijspeil 2023 zijn (omdat deze aansluiten bij de landelijke norm 2023 voor betaalbare woningen) en worden deze geïndexeerd conform CPI?

De landelijke norm voor betaalbare woningen betreft momenteel €355.000,-. Dit betreft de maximale VON-prijs die gehanteerd wordt. De gemeente Krimperwaard volgt hierin de door het Rijk gehanteerde norm voor betaalbare woningen. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd conform CPI, maar zal wijzigen aan de hand van wijzigingen in de door het Rijk gehanteerde normbedragen voor betaalbare woningen (de betaalbaarheidsgrens). De gemeente Krimperwaard heeft in dit kader kennis genomen van de kamerbrief betreffende “aanpassingen NHG per 2024” (d.d. 25 oktober 2023).
7. Is er een minimale afmeting van de appartementen vereist?

De richtinggevende kaders zoals bijvoorbeeld het beperkte bouwblok, (mogelijk) inpandige berging, aantal woningen, betaalbare segment etc. zijn beperkende factoren. Vanuit de inschrijvende partijen wordt verwacht de behoefte te inventariseren en hierop een product c.q. plattegrond te ontwikkelen waar vraag naar is.
8. Wat is het minimale afwerkingsniveau binnen de gestelde von-prijzen?

Voor de keuken en sanitaire ruimtes wordt in de maximale V.O.N prijs een stelpost meegegeven. Voor de keuken is een minimale stelpost vereist van €10.000,- en voor de badkamer en toilet dient een minimale stelpost van €7.500,- te worden opgenomen.

- | | |
|--|--|
| <p>9. Is de levering van de grond na het onherroepelijk worden van de benodigde vergunning en bij 70% voorverkoop?</p> | <p>De gemeente Krimpenerwaard gaat vooralsnog uit van een koop-ontwikkelovereenkomst waarin staat opgenomen dat levering 2 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaatsvindt én uiterlijk 12 maanden na gunning. Een voorverkooppercentage is daarin niet opgenomen.</p> <p>Tevens zal de overeenkomst een optierecht tot terug levering bevatten. Dit optierecht stelt de gemeente Krimpenerwaard in staat het Verkochte tegen gereduceerd tarief terug geleverd te krijgen wanneer de ontwikkeling na levering niet binnen redelijke termijn tot stand komt.</p> |
| <p>10. Kunnen wij ervan uitgaan dat de gemeente met een appartement voor maximaal 355K een appartement met die marktaande bedoeld en niet een appartement met een hogere marktaande die door een kortings- en/of betalingsregeling binnen de gestelde grens past?</p> | <p>Met de maximale V.O. N. prijs wordt een woning bedoeld die ook die marktaande vertegenwoordigt. De gemeente Krimpenerwaard staat niet open voor (financierings)constructies waarbij woningen doormiddel van een korting en/of betalingsregeling binnen de gestelde grens past.</p> |
| <p>11. Wordt het openbaar gebied inclusief bijvoorbeeld benodigde parkeerplaatsen en (ondergrondse) vuilopslag door en voor rekening van de gemeente gerealiseerd?</p> | <p>Het openbaar gebied, buiten het uit te geven perceel, inclusief parkeren en overige voorzieningen, wordt door de gemeente aangelegd. Gegadigden dienen slechts rekening te houden met het aanhalen van het perceel op het openbaar gebied.</p> |
| <p>12. Onderdeel 4.4.3, derde selectiecriteria: kunnen wij in plaats van een referentieproject ook toelichting op ons duurzaamheidsbeleid indienen? Hierin staat beschreven hoe wij met duurzaamheid, in de breedste zin van het woord, omgaan in onze projecten.</p> | <p>Selectiecriteria worden getoetst aan de hand van referentieprojecten en de wijze waarop er bij de referentie concreet invulling is gegeven aan duurzaamheid. Er kan niet worden volstaan met een beschrijving.</p> |
| <p>13. Wij hebben een project wat nog niet is opgeleverd welke erg goed past in het criteria voor ontwikkelen voor een lokale doelgroep. De fase van ontwikkeling en verkoop zijn wel gereed. Kunt u deze ook toestaan, en de eis zoals opgenomen in 4.4.2 opsommingsteken 2 aanpassen van te zijn opgeleverd naar</p> | <p>De gemeente Krimpenerwaard kijkt erg uit naar deze goed passende referentie en is bereid de vereisten op te rekken.</p> <p>Referenties komen voor beoordeling in aanmerking wanneer er voor de betreffende referentie een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven en er daadwerkelijk en aantoonbaar is gestart met de realisatiefase (hieronder wordt niet het bouwrijp maken van de locatie verstaan).</p> |

'omgevingsvergunning dient afgegeven te zijn'.

- | | | |
|-----|---|--|
| 14. | Betreft het onderdeel 4.4.3, kan het zichtbaar en beleefbaar maken van duurzaamheidstoepassingen ook in educatieve en maatschappelijke vorm gezien worden? | Het betreffen duurzaamheidstoepassingen in de breedste zin van het woord. Let wel, de gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. |
| 15. | Kunnen we bij het uitwerken de selectiecriteria op maximaal 2x een A4 per project in tekst en beeld inzicht geven aan de bij ons aanwezige ervaring op dit criterium. | Op het formulier A zijn twee A4 pagina's beschikbaar gesteld om per project inzicht te geven aan de bij gegadigde aanwezige kennis en ervaring a.d.h.v. een concreet referentieproject. |
| 16. | Er zijn twee formulieren A meegestuurd. Wat wordt er exact verwacht tbv de inschrijving? | Voor de indiening mag Formulier A maximaal 6 maal gebruikt worden. Het format is verder verduidelijkt en wordt via TenderNed beschikbaar gesteld. De invulvariant vanuit de Deelnamevoorwaarden komt te vervallen. |

2. BIJLAGEN

- Formulier A (herzien)