

Nota van Inlichtingen
Partnerselectieprocedure ontwikkeling 2 Eikenhof Heemskerk
Versie d.d. 17-05-2023 / Status: Definitief

Ref.nr.

1.

Onderwerp:

Selectieleidraad, daadwerkelijk zijn uitgevoerd

Vraag:

Selectieleidraad partnerselectieprocedure pagina 7 2.2.2 Referentie-eisen punt 6: Wat wordt verstaan onder "daadwerkelijk te zijn uitgevoerd"? Kan dit naast de bouwer ook de ontwikkelaar of ontwerper van het project zijn

Antwoord:

Daadwerkelijk uitgevoerd betekent dat het plan niet alleen op papier bestaat, maar daadwerkelijk is gebouwd. Het moet daadwerkelijk ontwikkeld zijn door de inschrijver, of door één van de partijen uit het inschrijvende team, als dit een combinant is. Het is dus niet voldoende dat de architect uit het inschrijvende team het plan ontworpen heeft, terwijl een partij die geen deel uitmaakt van het inschrijvende team, het ontwikkeld heeft. De ontwikkelaar dient ook onderdeel van het team te zijn.

2.

Onderwerp:

Selectieleidraad, combinant

Vraag:

Selectieleidraad partnerselectieprocedure pagina 7 2.2.2 Referentie-eisen punt 6: Kunt u ons duidelijk maken wanneer een partij als combinant wordt gezien? Op welke wijze kunnen we dat kenbaar maken? Kan dit ook een opdrachtgever, architectenbureau of adviseur zijn?

Antwoord:

Indien u gezamenlijk met andere partijen inschrijft, wordt u aangemerkt als combinant.

Op pagina 5, 2^e helft, is onder het kopje 'Wijze van deelneming' ruimte gereserveerd die u in kunt vullen als u samen met anderen deelneemt aan de procedure. Vul bij de eerste vraag eerst 'ja' in. Vervolgens beantwoordt u de vragen die daarop volgen.

Alle gezamenlijk deelnemende inschrijvers moeten een afzonderlijk UEA-formulier indienen. Dat betekent dat alle deelnemers van de combinant moeten voldoen aan de uitsluitingsgronden etc. zoals weergegeven op het UEA. De deelnemers van de combinant moeten vervolgens gezamenlijk aan de selectie- en gunningscriteria (blijven) voldoen, ook na de gunning.

3.

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Uit de planning op Tendered halen wij de datum van 23 juni voor indiening deelnemingsaanvragen, welke wij lezen als afsluiting van de voorselectie-fase. Hierna volgt volgens de selectieleidraad (pagina 8) een bezwaartermijn van 15 dagen, wat resulteert in 8 juli. In de Selectieleidraad partnerselectieprocedure pagina 13 punt 5.2: wordt gesproken over presentatie van de ingediende visie, welke volgt uit de selectiefase, op 11 tot 13 juli 2023. Het lijkt of de planning niet klopt, of dat wij deze verkeerd interpreteren. Kunt u een planning aanleveren met alle data, waardoor de gehele selectieprocedure duidelijk wordt?

Antwoord:

De vragen over de planning hebben geleid tot wijziging van de procedure. De documenten voor de voorselectiefase én de selectiefase moeten gelijktijdig worden ingediend en wel op 28 juni uiterlijk om 12:00 uur. Inschrijvers hebben hiermee 5 dagen langer de tijd gekregen om alle stukken in te dienen. De selectieleidraad is hierop aangepast. Tevens hebben wij over deze wijziging een rectificatie uitgestuurd.

4.

Onderwerp:

Meergeneratiewoning

Vraag:

Kan u iets meer inzicht geven in wat in uw ogen een meergeneratiewoning behelst en daarin minimaal gewaarborgd dient te worden?

Antwoord:

Er is niet een vastomlijnd kader voor een meergeneratieconcept. Het gaat om een woonvorm waarin meerdere generaties samenleven. Op pagina 23 van de Nota van Uitgangspunten hebben wij enkele richtlijnen meegegeven. Ook zullen we beoordelen in hoeverre is nagedacht over de collectieve aspecten van de woonvorm en hoe dit duurzaam in stand wordt gehouden.

5.

Onderwerp:

Bonuspunten deelgebied A + B

Vraag:

In de selectieleidraad geeft u aan dat er bonuspunten worden ingediend als voor beide deelgebieden tezamen een integrale visie wordt ingediend. Hoeveel extra punten kunnen er hiermee verdiend worden en is dit onderdeel van de totaal 140 punten of komen die er nog bovenop? Stel de kwaliteit van het plan is zo goed kun je dan dus boven de 100 punten voor kwaliteit uitkomen of is dat echt het maximum?

Antwoord:

Bovenop het maximum van 100 punten voor kwaliteit kunnen maximaal nog 10 extra punten behaald worden.

6.

Onderwerp:

Bodem

Vraag:

Kan qua bodem aangegeven worden of er vanuit de omgevingsdienst of de gemeente zelf nog aanvullende eisen zijn gesteld?

Antwoord:

Er is een advies (bijlage 9.4) van de Omgevingsdienst aanwezig in de TenderNed omgeving. Hierin wordt onder andere ingegaan op bodemaspecten.

7.

Onderwerp:

Bouwrijp

Vraag:

In de selectieleidraad zegt u dat de deelgebieden bouwrijp worden geleverd, maar begrijpen wij het goed dat dit dus alleen fiscaal bouwrijp is en de rest voor de geselecteerde partij is? Dus dat het alleen is om te

voldoen aan het begrip bouwterrein volgens de wet op de omzetbelasting?

Antwoord:

Dat is juist, de gemeente levert een fiscaal bouwterrein, maar gaat niet civiel bouwrijp maken.

8.

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

In de selectieleidraad zegt u dat op rekening van de gemeente het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor het bouwplan. Ligt dit echt volledig bij u als gemeente of is een andere vorm, met een verrekening, ook bespreekbaar? Zodat de ontwikkelaar zelf ook meer grip heeft op het bestemmingsplanproces en dit een coproductie wordt? En wie is verantwoordelijk in deze voor eventuele planschade?

Antwoord:

Op pagina 5 onder paragraaf 1.4. staat een omissie. Het opstellen van een bestemmingsplan, en de kosten daarvan, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente zal het bestemmingsplan toetsen en in procedure brengen. Indien er planschadeclaims worden ingediend zullen die worden behandeld door de gemeente en de eventuele planschade zal moeten worden vergoed door de ontwikkelaar.

9.

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Is al iets meer bekend over de planning van de selectiefase om die op haalbaarheid te toetsen? En is er ruimte de planning van de inschrijffase iets te verruimen? Nu is er circa één maand maar na de laatste nota van inlichtingen en we willen graag een goed integraal plan neerleggen, juist omdat deze plek kwaliteit verdient.

Antwoord:

Nadat de Nota van Inlichtingen is gepubliceerd hebben geïnteresseerde partijen tot 28 juni om 12:00 uur om een Visie op Hoofdlijnen op te stellen. De selectiefase willen we voor de zomervakantie afronden.

10.

Onderwerp:

Verplicht programma

Vraag:

Is bekend wat de nieuwe grenzen wordt voor betaalbare woningen? Zodat daar qua uitgangspunten goed rekening mee gehouden kan worden bij het indicatieve bod?

Antwoord:

Betaalbare woningen zijn opgesplitst twee categorieën: sociale huurwoningen en middensegment. Van het totaal aantal woningen moet minimaal 70% van de woningen hierbinnen vallen. Dit is weer onderverdeeld in 30% sociale huurwoningen (DAEB norm: 2023 € 806,06) en 40% middensegment waarbij 20% betaalbare (sociale) koopwoningen worden gerealiseerd tot maximaal 85% NHG grens (in 2023: € 344.250,-) en 20% een huurprijs heeft van maximaal 140% DAEB norm (in 2023: € 1128,48).

11. **Onderwerp:**
Indicatief bod
- Vraag:**
Wat is de rol van het indicatieve bod in de vervolgfase?
- Antwoord:**
De geselecteerde Partners moeten samen een integraal plan uitwerken. Het grondbod is daarbij leidend, maar als het uitwerken van de twee plannen tot een integraal plan aantoonbaar leidt tot verslechtering van de business case, kan in overleg met de gemeente het grondbod worden geactualiseerd.
12. **Onderwerp:**
Parkeernormen/mobiliteitsoplossingen
- Vraag:**
We zien dat het verminderen van autobezit de voorkeur heeft. Zijn er ook alternatieve vervoersoplossingen bespreekbaar (fiets, deelauto, etc.) en is de gemeente dan bereidt minder parkeerplaatsen als eis te stellen? Dit t.b.v. de kwaliteit van dit toekomstige woongebied?
- Antwoord:**
Voor de 32 meergeneratiehofwoningen heeft de gemeenteraad reeds besloten om af te wijken van het parkeerbeleid en een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats te hanteren plus 0,3 parkeerplek voor bezoekersparkeren. Voor de overige woningen moet het parkeerbeleid worden gevolgd.
13. **Onderwerp:**
Grondbod
- Vraag:**
Is er een minimaal grondbod voor ogen voor de deelgebieden A en B en tezamen? Zodat partijen het plan op haalbaarheid kunnen toetsen.
- Antwoord:**
De gemeente heeft een globaal streefbedrag voor beide deelgebieden samen in haar hoofd, maar kiest ervoor om inschrijvers uit te dagen hier zelf een bod voor te bepalen. De reden is dat er nog vrij veel vrijheid in de programmatische uitwerking zit, waar een haalbaar grondbod vanzelfsprekend erg vanaf hangt.
14. **Onderwerp:**
Indexatie grondprijs en voorwaarden levering
- Vraag:**
Is er meer informatie te ontvangen over de indexatie van de bieding tot feitelijke levering en welke voorwaarden bij die levering gelden? Is dat een onherroepelijk bestemmingsplan of dient later geleverd te worden en is er ook een koppeling met een voorverkooppercentage?
- Antwoord:**
De onderhavige partnerselectieprocedure eindigt in een intentieovereenkomst, op basis waarvan de partners samen een integraal plan gaan uitwerken. Grondverkoop komt pas in een later stadium aan de orde, wanneer gebleken is dat er sprake is van een haalbaar plan. De gemeente heeft op dit moment nog geen keuze gemaakt voor de wijze en moment van levering en de daarbij behorende voorwaarden.

15. **Onderwerp:**
Vrije sector huur
- Vraag:**
Er staat maximaal 10% vrije sector huur in de stukken. Is het helemaal niet realiseren van vrije sector huur ook bespreekbaar voor de gemeente? Of geldt daar toch ook een ondergrens?
- Antwoord:**
Zie ook vraag 10. Van het totale woningbouwprogramma moet minimaal 70% betaalbaar zijn. De overige 30% is een vrije keuze van de projectontwikkelaar dus sociale huur, betaalbare koop of huur of vrije sector woningen.
16. **Onderwerp:**
Stikstof
- Vraag:**
In hoeverre is bekend of stikstof een probleem vormt in deze casus. Dit ook i.v.m. de afstand tot een natura 2000 gebied.
- Antwoord:**
Voor veel bouwprojecten vormen de stikstofregels op dit moment een probleem. Bij Eikenhof 2 speelt dit ook. Dit is een landelijk probleem. Naar aanleiding van de uitkomsten van de provinciale verkiezingen is de verwachting dat de stikstofregels worden gewijzigd. Op dit moment is daarover echter nog niets bekend.
17. **Onderwerp:**
Verplicht programma
- Vraag:**
Moet het verplicht programma in beide deelgebieden gewaarborgd te worden of staat de gemeente open bij een aanbidding op beide deelgebieden dat dit in de integrale visie is gewaarborgd. Gezien je waarschijnlijk bij de laatste variant op kwaliteit het veel beter kunt integreren.
- Antwoord:**
Voor beide deelgebieden moet er worden gebouwd conform de Woonvisie met inachtneming van het gestelde bij vraag 10 en 15.
18. **Onderwerp:**
Beoogd afnemer sociale huur
- Vraag:**
Zijn er eisen vanuit de gemeente of de beoogd afnemer op de sociale huur die van belang zijn mee te nemen?
- Antwoord:**
De woningcorporatie is op de hoogte van dit plan. U dient zelf contact op te nemen met een corporatie waarmee u wenst samen te werken.
19. **Onderwerp:**
Woningverdeling
- Vraag:**
Kan meer details gegeven te worden van de eisen die gelden rond het verplicht programma zoals de tenminste 30% sociale huur, maximaal

10% vrije sector huur, 25% sociale koop (is dit ook een minimum of mag je die naar beneden afronden als het niet hele aantallen zijn) en 20% middeldure koop (idem qua afronding). Denk daarbij aan maximale koop- en/of huurprijzen stand 2023, hoe die geïndexeerd worden, welke minimale eisen aan m2 de gemeente stelt, etc.

Antwoord:

Zie ook de beantwoording van vraag 10 en 15.

Wij zien bij voorkeur dat de sociale huurwoningen worden overgedragen aan een toegelaten instelling.

20.

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Mag voor de verschillende referenties gebruik gemaakt worden van de expertise / referenties van een architect, mits aantoonbaar gerealiseerd/aangevangen met de realisatie en verklaring dat de architect onderdeel uitmaakt van het team van inschrijver?

Antwoord:

Zie vraag 1.

21.

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Fase 2 is de selectiefase waarin gevraagd wordt om een visie. Wat wordt hier concreet mee bedoeld? Moet er een stedenbouwkundig (schets) ontwerp en/of architectonisch (schets)ontwerp worden gemaakt?

Antwoord:

Deze visie is vormvrij. Zoals aangegeven kan de visie in woord en/of beeld worden aangeleverd.

22.

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Bij 3.1.d wordt meermaals 'omschrijving van ...' gevraagd. Wat valt er onder de term 'omschrijving'? Tekst, referenties (evt eigen werk), schema's, visualisaties? Worden bij 'omschrijving van architectonische opzet en expressie' bijvoorbeeld visualisaties uitgesloten?

Antwoord:

Deze visie is vormvrij. Zoals aangegeven kan de visie in woord en/of beeld worden aangeleverd.

23.

Onderwerp:

Sociale koopwoning

Vraag:

Uit de stukken is niet duidelijk wat de maximale prijs is voor een sociale koopwoning. In de bijgevoegde stukken lezen we het volgende:

- In doelgroepenverordening (bijlage 9.20) De hoogte van de kooprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal 85% van de actuele NHG-grens (2021: € 325.000, 85% = € 276.250).
- In NUR: Voor betaalbare woningen hanteren wij de grens van 85% NHG-grens uit 2022. In 2023 herijken we onze doelgroepenverordening,

waarbij de prijsgrens van 'betaalbare woningen' mogelijk wordt aangepast.

Kunnen wij de herijking van de doelgroepenverordening uit 2023 ontvangen en daarmee de maximale prijs voor een sociale koopwoning?

Antwoord:

Zie de beantwoording van vraag 10 en 15.

24.

Onderwerp:

Middeldure koop

Vraag:

Wat is de maximale verkoopprijs van middeldure koop?

Antwoord:

Zie vraag 10.

25.

Onderwerp:

Woningbouwprogramma

Vraag:

In de stukken staat dat het aandeel sociale woningen als minimum wordt gehanteerd. Er mag dus voor de overige onderdelen afgeweken worden van de verdeling uit de woonvisie? Kan bijvoorbeeld het deel vrije sector huur ook 0% worden? Gelden de percentages sociale koop, middeldure koop dus als minimum of maximum of juist vrije invulling zolang sociale huur maar minimaal 30% is?

Antwoord:

Zie vraag 10 en 15.

26.

Onderwerp:

Deelgebieden

Vraag:

In bijlage 3a lijst van eisen staat onder 1.4 het volgende: De woningverdeling voor beide Deelgebieden, dan wel indien u inschrijft voor beide Deelgebieden voor de Deelgebieden tezamen, dient in overeenstemming te zijn met de Doelgroepenverordening. Indien Inschrijver een integraal plan maakt voor beide deelgebieden en op het totaal de vereiste woningverdeling maakt (en dus niet per deelgebied), hoe wordt dan een grondbod per deelgebied beoordeeld in vergelijking met partijen die alleen voor 1 van beide deelgebieden inschrijft (en dan dus de verdeling uit de Woonvisie moet hanteren per deelgebied)?

Antwoord:

Voor beide kavels moet een programmering plaatsvinden conform hetgeen gesteld onder vraag 10.

27.

Onderwerp:

Deelgebieden

Vraag:

In bijlage 3a lijst van eisen staat onder 1.4 het volgende: De woningverdeling voor beide Deelgebieden, dan wel indien u inschrijft voor beide Deelgebieden voor de Deelgebieden tezamen, dient in overeenstemming te zijn met de Doelgroepenverordening. Indien Inschrijver een integraal plan maakt voor beide deelgebieden en op het totaal de vereiste woningverdeling maakt (en dus niet per deelgebied),

hoe wordt dan de parkeeroplossing / berekening (en daarmee de ruimtelijke kwaliteit) beoordeeld in vergelijking met partijen die alleen voor 1 van beide deelgebieden inschrijft (en dan dus de verdeling uit de Woonvisie moet hanteren met bijbehorende parkeeroplossing / -berekening)?

Antwoord:

Zie vraag 26.

28.

Onderwerp:

Bouwhoogtes

Vraag:

In bijlage 6A en 6B staat behoorlijk gespecificeerd aangegeven wat de bouwhoogte moet zijn. Mag hiervan gemotiveerd worden afgeweken indien dit de plankwaliteit ten goede komt? In genoemde bijlagen staat namelijk ook;
Clustering van gebouwen met een zo compact mogelijke footprint en daarmee zo veel mogelijk ruimte voor een groene invulling en doorzichten laten. En in het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 9.17) staan weer andere bouwhoogtes getekend?

Antwoord:

Naast bouwhoogte staan er meerdere ruimtelijke kwaliteitskenmerken waar de gemeente naar op zoek is. Het is mogelijk om van de bouwhoogte af te wijken als dat verantwoord kan worden middels behoud van de andere benoemde kenmerken. De Nota van Uitgangspunten is leidend qua hoogtes en niet het haalbaarheidsonderzoek uit 2020.

29.

Onderwerp:

Corporaties

Vraag:

We hebben begrepen dat er contact is geweest met Woon Op Maat over deze locatie. Is er een PvE bekend? Is er ook gesproken met andere in Heemskerk actieve corporaties?

Antwoord:

De woningcorporatie is op de hoogte van dit plan. U dient zelf contact op te nemen met een corporatie waarmee u wenst samen te werken.

30.

Onderwerp:

Corporaties

Vraag:

Er wordt gesproken over een maximale diversiteit in doelgroepen en zo optimaal mogelijke mix van financieringscategorieën. Zijn de in Heemskerk actieve woningcorporaties bereid om sociale huurwoningen af te nemen die verspreid door het plangebied liggen en niet geclusterd zijn in 1 gebouw?

Antwoord:

Zie vraag 29.

31.

Onderwerp:

Voorlopig grondbod

Vraag:

Er moet in de selectiefase een voorlopig grondbod ingediend worden. Kunnen jullie definiëren wat verstaan moet worden onder 'voorlopig'?

Antwoord:
Zie vraag 11.

32.

Onderwerp:
Archeologie

Vraag:
Onduidelijk is of er iets is gedaan met de conclusie en aanbevelingen uit het bijgevoegde archeologisch onderzoek uit 2011. Kunnen jullie aangeven of vervolgonderzoek noodzakelijk is?

Antwoord:
Dit is iets wat we verder gaan onderzoeken in een later planstadium.

33.

Onderwerp:
Extra vragenronde

Vraag:
Is er de mogelijkheid voor een extra vragenronde na voorselectie?

Antwoord:
Er komt geen extra nota van inlichtingen, maar er kunnen tot 28 juni via de vragenmodule op TenderNed vragen worden gesteld. Deze worden dan via TenderNed beantwoord, waarbij alle geïnteresseerden het antwoord ontvangen.

34.

Onderwerp:
Bodemrapport – vervuiling

Vraag:
Vervuiling: Beschikt de gemeente over een bodemrapport?

Antwoord:
Zie vraag 6.

35.

Onderwerp:
Levering grond

Vraag:
Levering grond: Onder welke voorwaarden worden de deelgebieden geleverd? En welke planning wordt hierbij gehanteerd? Kan er worden vanuit gegaan dat afname grond pas zal plaatsvinden na verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunning?

Antwoord:
De onderhavige partnerselectieprocedure eindigt in een intentieovereenkomst, op basis waarvan de partners samen een integraal plan gaan uitwerken. Grondverkoop komt pas in een later stadium aan de orde, wanneer gebleken is dat er sprake is van een haalbaar plan. De gemeente heeft op dit moment nog geen keuze gemaakt voor de wijze en moment van levering.

36.

Onderwerp:
Grondbieding

Vraag:
Grondbieding: Is er een minimaal grondbod per deelgebied waaraan voldaan dient te worden?

Antwoord:

Nee, er is geen sprake van een minimum grondbieding. Zie ook antwoord bij vraag 13.

37.

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplantraject zal doorlopen moeten worden, heeft de gemeente enig idee qua planning? En voorziet de gemeente dat er bezwaar zal worden aangetekend?

Antwoord:

Voor een bestemmingsplanprocedure gelden wettelijke termijnen. De verantwoordelijkheid voor het opstellen van een bestemmingsplan ligt bij de te selecteren projectontwikkelaar. De gemeente wil samen met die partij een planning maken. Zie ook vraag 8.

38.

Onderwerp:

Beperking partijen

Vraag:

In de aanmelding van de voorselectie wordt gevraagd om een aantal referenties. Deze worden echter niet beoordeeld op een mate van aansluiting bij het project. Zoals wij de uitvraag nu lezen, kan het dus zo zijn dat er een groot aantal partijen doorgaan naar de volgende ronde (selectiefase). Deze partijen maken allemaal een visie/plan. Dit is voor ons ongewenst in relatie tot de investering die hiermee gepaard gaat. Ziet de gemeente kans om het aantal partijen dat door gaat naar de selectiefase te beperken tot 3 of 5 partijen?

Antwoord:

De vragen over de planning hebben geleid tot wijziging van de procedure. De documenten voor de voorselectiefase én de selectiefase moeten gelijktijdig worden ingediend en wel op 28 juni uiterlijk om 12:00 uur. Inschrijvers hebben hiermee 5 dagen langer de tijd gekregen om alle stukken in te dienen. De selectieleidraad is hierop aangepast. Tevens hebben wij over deze wijziging een rectificatie uitgestuurd.

39.

Onderwerp:

Grondprijs

Vraag:

Welke indexering van de grondprijs wordt aangehouden en met welke prijspeil?

Antwoord:

De onderhavige partnerselectieprocedure eindigt in een intentieovereenkomst, op basis waarvan de partners samen een integraal plan gaan uitwerken. Grondverkoop komt pas in een later stadium aan de orde, wanneer gebleken is dat er sprake is van een haalbaar plan. De gemeente heeft op dit moment nog geen keuze gemaakt voor de wijze en moment van levering.

40.

Onderwerp:

Deelgebied A en B

Vraag:

Deelgebied A & B: Wat is de gedachte achter de verdeling van de deelgebieden. In onze optiek krijg je een hogere bieding door op allebei

de percelen te bieden kijkend naar bouwstroom, abk etc. Nu is dit niet onlosmakelijk verbonden op het biedingsformulier. Hoe wordt dit beoordeeld?

Antwoord:

De inschrijver die op beide Deelgebieden inschrijft kan er zelf voor kiezen om voor één of beide Deelgebieden een hogere grondbieding uit te brengen.

41.

Onderwerp:

Referentie eisen

Vraag:

Referentie eis: Er wordt aangegeven dat alle referenties niet ouder mogen zijn dan 5 jaar. Echter om een goede invulling te geven van deze referentie zouden wij graag dat deze eis naar 10 jaar gezet wordt.

Antwoord:

De referenties mogen niet ouder zijn dan 5 jaar.