

Nota van Inlichtingen

Voor de openbare selectieprocedure 'Verkoop bouwka­vel voor 25 appartementen aan De Drift te Drachten'

Kenmerk : TN 444621

Datum : 12 februari 2024

Deze aanbesteding omvat één vragenronde. Het is derhalve niet meer mogelijk vragen te stellen.

Indien inschrijver meent dat de selectiedocumenten onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, dan wel de geschiktheidseisen, het programma van eisen of de gunningscriteria onduidelijk of ongeoorloofd zijn, dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk is, dan wel de selectiedocumenten geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de potentiële inschrijver zijn bezwaren uiterlijk 5 kalenderdagen na verzending van deze nota van Inlichtingen, schriftelijk en gemotiveerd aan de aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen de inhoud van de selectiedocumenten te ageren verval­



Voor de openbare selectieprocedure 'Verkoop bouwka­vel voor 25 apartemen­ten aan De Drift te Drachten"
: 12 februari 2024

Nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord	Toelichting / Aanpassing contract tekst	Perceel
1	Koopovereenkomst	De overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen. Wanneer (datum) stelt de gemeente als eis dat de koopovereenkomst door partijen is ondertekend.	Zie paragraaf 5.2 selectie­leidraad: de koopovereenkomst moet worden ondertekend binnen 3 maanden na definitieve gunning.		
2	Koopovereenkomst	Is de termijn van 8 weken conform artikel 14 van de koopoverenkomst ook bespreekbaar om deze termijn te verlengen naar 16 weken?	Ja, de termijn van 8 weken wordt aangepast naar 12 weken. Verdere verlenging wordt niet toegestaan: de gemeente acht de termijn vanaf gunning (3 maanden tekenen KRO), 2 maanden (leveren) en 12 weken, derhalve totaal 8 maanden voldoende voor de planuitwerking.	Aanpassen artikel 14	
3	Koopovereenkomst	Is het bespreekbaar dat de gegadigde kiest voor kleinere appartementen en grotere appartementen dan de bandbreedte die is opgegeven in artikel 16 van de Koopovereenkomst?	Ja, oppervlakte eis GBO wordt aangepast naar tussen 85 en 110 m2.	Aanpassen art 16.2 en selectiedocument H3.3	
4	Koopovereenkomst	Conform artikel 17 van de Koopovereenkomst dient gegadigde een aanvang te maken met de realisatie van het bouwplan 6 maanden nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. Ongeacht of er appartementen zijn verkocht. Hoe rijmt de gemeente deze gemeentelijke eis met de Eisen die worden gesteld door de garantie waarborginstelling waarbij ondernemer(s) is aangesloten? Het SWK hanteert een opschortende voorwaarde waarbij 70% van de appartementen verkocht moet zijn (getekende koop-aanneemovereenkomsten) voordat een aanvang gemaakt kan worden met de realisatie van de bouw.	De gemeente begrijpt dit probleem, en zullen als voorwaarde voor start bouw naast de termijn van 6 maanden tevens 70% voorverkoop opnemen. Koper dient wel aan te tonen dat hij zich maximaal inspant voor de verkoop.	Aanpassen artikel 17.1	
5	Koopsom (grondbieding)	Gemeente selecteert slechts op basis van de hoogste Prijs (grondbieding) Wij kunnen ons goed voorstellen dat de hoogste grondbieding niet direct ook het beste plan op het gebied van (stedenbouw, architectuur, duurzaamheid etc oplevert) Staat de gemeente ervoor open om de procedure aan te passen en de minimale grondbieding als vaste grondprijs te hanteren en uit de selectiefase geschikte partijen te gaan loten.	Nee, de keuze is gemaakt om beperkte (minimale) eisen in de contractdocumenten op te nemen zodat de markt dat kan doen waar ze goed in zijn in combinatie met een grondprijs bieding.	toelichting	

6	Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst staat op pagina 1 dat dit concept van de koopovereenkomst bestemd is voor discussiedoeleinden, en hieraan kan door geen van de partijen rechten worden ontleent. Is het de bedoeling dat de hoogste bieder en de gemeente nog discussieren over de voorwaarden die in deze versie d.d. 20 december 2023 zijn genoemd?	Nee, de modelkoopovereenkomst kan enkel nog op maat worden gemaakt met gegevens van de inschrijver en de inschrijfsom. Er kan niet meer over de inhoud worden onderhandeld.	1e betreffende zin schrappen op voorpagina	
7	Koopovereenkomst	Hoe ziet de gemeente het participatietraject voor zich in de periode voorafgaande aan de indiening van de omgevingsvergunning in relatie tot de periode tussen de overdracht van de grond en indiening van omgevingsvergunning.	Hoe de participatie wordt ingevuld is aan de koper van de grond. Dit zou bijvoorbeeld kunnen ingevuld door middel van een informatieavond waarin het bouwplan wordt toegelicht. Zie ter inspiratie ook de Handreiking Participatie Omgevingswet die door de gemeente Smallerland is vastgesteld. Te vinden op de gemeentelijke site.	toelichting	
8	Koopovereenkomst	Gegadigde vindt de periode van 52 weken vruchteloos aanbieden aan de doelgroep 55 jaar en ouder erg lang. Dit ook in relatie tot dat in de meeste contracten van koop en aanneemovereenkomsten (SWK) een periode van 6 maanden verkoop gebruikelijk is om tot 70% verkochte appartementen te komen in het project. Wij stellen voor om deze periode in te korten tot maximaal 12 weken. In dat geval hebben ouderen 3 maanden de tijd om na de start van de verkoop een koopovereenkomst met gegadigde te tekenen.	De gemeente vindt belangrijk dat deze doelgroep ook daadwerkelijk in dit bouwplan terecht komt. Daarom is deze periode ook zo lang opgenomen in het contract. Wij begrijpen ook hetgeen u aangeeft. De periode van 52 weken wordt aangepast naar 9 maanden.	Aanpassen art. 16.3	
9	Koopovereenkomst	De in de koopovereenkomst genoemde opeisbare boetes per woning en het doorleggen van deze boetes aan rechtsopvolgers zijn ongebruikelijk hoog en niet gewenst. Met name het doorleggen van deze boetes staat verkoop in de eerste plaats in de weg. Gegadigde verzoekt de gemeente een motivatie aan te leveren waarom deze bedingen de haalbaarheid van het project bevordert?	De gemeente hecht eraan dat woningen daadwerkelijk bewoond worden door personen uit de doelgroep Ouderen (zelfbewoningsplicht) en dat deze ook daadwerkelijk worden toegewezen aan personen uit de doelgroep. Om die reden is de boete van EUR 50.000 euro opgenomen in geval van niet-zelfbewoning. Deze boete is vermeld in de algemene verkoopvoorwaarden. De boete die staat op het niet verkopen aan Ouderen (artikel 16 lid 5), geldt niet voor eindgebruikers en hoeft bij levering aan eindgebruikers ook niet te worden opgenomen in de notariële akte. Het opnemen in de notariële akte is echter wel verplicht indien de Koper het project doorverkoopt aan een andere ontwikkelaar of aannemer. Deze moet in dat geval de woningen gedurende tenminste 9 maanden aan Ouderen trachten te verkopen. Dit hebben wij verduidelijkt in artikel 16. De boetes van EUR 75.000,- hebben betrekking op het niet opnemen van de betreffende verplichtingen in de notariële akte. Deze boete is hoger, omdat een dergelijke overtreding na passeren van de akte niet meer herstelbaar is. Zowel voor de boete van EUR 50.000 als EUR 75.000 geldt dat dit gebruikelijke bedragen zijn.	aanpassing artikel 16	

10	Koopovereenkomst	Gegadigde gaat ervan uit dat indien artikel 17 lid 6 zich voordoet ook de door gegadigde reeds gemaakte intern en externe kosten in dat geval ook op de gemeente kan verhalen.	Dat is juist en dit wordt reeds geregeld in artikel 14.1	toevoegen verwijzing naar artikel 14.1 in artikel 17.6	
11	Parkeren	Gegadigde stelt voor om het parkeerterrein toegankelijk te maken via een rijbaan op de plaats van het brandweerp pad. Daarmee kan de onderdoorgang onder het gebouw door komen te vervallen. Kan gemeente ermee instemmen dat in deze situatie de onderdoorgang kan komen te vervallen?	Nee, de gekozen ontsluiting door middel van een onderdoorgang is tot stand gekomen uit architectuur en stedenbouwkunige overwegingen.	toelichting	
12	Koopovereenkomst	Waarom kiest de gemeente ervoor om het risico van de selectieprocedure en het sluiten van een koopovereenkomst met gegadigde bij koper neer te leggen in het kader van het Didam arrest? Gemeente heeft zelf immers deze procedure opgesteld en zou daarmee volgens gegadigde dit risico niet moeten verschuiven richting koper.	Het tweede deel van artikel 22 wordt geschrapt. Het eerste deel blijft gehandhaafd, om de rechtmatigheid van de verkoop aan te tonen.	aanpassing artikel 22.	
13	koop-en realisatieovereenkomst	In de koop- en realisatieovereenkomst wordt een verkoopprijs genoemd van maximaal € 355.000 von. Deze prijs behoort bij het betaalbare segment? En welke von maximale prijs behoort bij het hogere segment?	In artikel 16.2 staat ".....minimaal 20 appartementen Betaalbaar en....." waarbij Betaalbaar in de Defenities is omschreven met een maximale VON prijs van € 355.000. De VON prijs van de eventuele hogere segment appartementen kan bepaald worden door de 'Koper' zelf.	toelichting	
14	bouwenveloppe	Er dient een poort in het appartementsgebouw te worden gerealiseerd van max. 4 m breed. Wat is de minimale breedte en minimale hoogte van de poort?	Dat kan de 'Koper' zelf bepalen afhankelijk van het te ontwerpen Bouwplan, de gekozen architectuur en uiteraard de geldende wet- en regelgeving	toelichting	
15	Selectiedocument 2.4 Referenties	Onder punt 3 staat dat in geval de inschrijver een projectontwikkelaar is, de bouw van het project waarop deze Selectieprocedure betrekking heeft, te worden opgedragen aan de aannemer met wie het referentieproject is gerealiseerd. Stel dat deze aannemer een volle opdrachtportefeuille heeft, is het dan mogelijk om een andere aannemer te selecteren die ook kan voldoen aan referentieprojecten maar deze niet samen met ons heeft gerealiseerd?	Als de inschrijver dit voorziet kan hij meerdere referenties van verschillende aannemers indienen. Eén van die aannemers moet de samenwerkingspartner worden.	toelichting	
16	Selectiedocument 3 Gunningsfase	Onder punt 3 staat dat de bieding gebaseerd is op max 25 appartementen met een oppervlakte tussen 90 - 105 m2 GBO (waarvan min. 20 binnen de categorie "Betaalbaar" en max. 5 t.b.v. het hogere segment). Waar is de oppervlakte op gebaseerd? Een oppervlakte van 90 m2 GBO betekent ca. 120 m2 BVO. Voor de doelgroep "betaalbaar" zien wij vaak een oppervlakte van ca. 80 tot 86 m2 GBO. Is het toegestaan om voor de doelgroep "Betaalbaar" deze oppervlakte aan te houden?	Ja, oppervlakte eis GBO wordt aangepast naar tussen 85 en 110 m2.	Aanpassen art 16.2 en selectiedocument H3.3	

17	Selectiedocument 3 Gunningsfase	Punt 4: De doelgroep is ouderen met een leeftijd van 55+. Wie controleert of daadwerkelijk aan deze eis wordt voldaan? Is het toegestaan dat de koper niet de bewoner is? Bijvoorbeeld als kinderen een appartement kopen en ouders er gaan wonen?	Koper dient de leeftijd te controleren. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten wordt op grond van artikel 2.15 van de algemene verkoopvoorwaarden gelijk gesteld aan zelfbewoning.	toelichting	
18	TN444621 - EF16 Aankondiging van een opdracht - Algemene richtlijn	Onder 5.1.10 Gunningscriteria staat: "De opdracht wordt gegund op grond van de laagste prijs" In de overige stukken staat bieding en gunning aan de hoogste grondbieding. Wat is nu correct?	Het gaat om de hoogste grondbieding. Dit staat ook bij de toelichting in Tendered.	toelichting	
19		Zijn er sonderingen op draagvermogen gedaan op het perceel of zijn er bestaande documenten met deze informatie bekend bij de gemeente?	Er zijn geen sonderingen uitgevoerd op het perceel.	toelichting	
20		De grond wordt bouwrijp geleverd. In het verleden hebben bouwwerken op de kavel gestaan. Garandeert de gemeente dat de grond vrij is van obstakels en dat eventueel aangetroffen resten na feitelijke levering op kosten van de gemeente alsnog verwijderd worden en alle kosten 1 op 1 worden overgenomen als de ontwikkelende partij dit laat uitvoeren? Gezien het strakke tijdsschema is het namelijk niet mogelijk eerst onderzoeksrapporten op te laten stellen en daarna pas met werkzaamheden te starten. Vaak komen dan ook lopende prijsafspraken voor de bouwuitvoering in het geding.	Voor zover bekend bij de gemeente, is de grond vrij van funderingen van oude bouwwerken die hier gestaan hebben. Indien er onverhoopt toch oude funderingsresten van oude bouwwerken worden aangetroffen tijdens de uitvoering dan betaald de gemeente de kosten om die te verwijderen, af te voeren en de stortkosten daarvan.	toelichting	
21		Kunnen de naastgelegen percelen gebruikt worden voor opslag en logistiek? In het inrichtingsplan staan daar nu 2 waterpartijen getekend.	De opslag van bouwmaterialen dient op eigen terrein plaats te vinden. De logistiek zal plaats moeten vinden via de voorkant via De Drift. Het is de 'Koper' wel toegestaan om op eigen kosten een tijdelijke bouwweg aan te leggen (en te verwijderen) aan de noordkant tussen de nieuwe sloot en het appartementengebouw tot aan het parkeerterrein van de appartementen. Deze moet in de oorspronkelijke staat worden terug geleverd.	toelichting	
22		Wat is de beoogde maximale doorrijhoogte en -breedte onder het gebouw?	Zie beantwoording vraag 14.		
23	Koopovereenkomst: Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.	1. Koper zal uiterlijk binnen acht (8) weken na de juridische levering als bedoeld in artikel 5 lid 1 (een) volledige en ontvankelijke aanvraag indienen voor de benodigde omgevingsvergunning(en) en tevens zorgdragen voor alle andere door haar benodigde ontheffingen e.d. welke in het kader van de ontwikkeling van het Project noodzakelijk zijn. Wat is de sanctie bij overschrijding van deze termijn?	Hiervoor geldt het algemene boetebeding van artikel 23.		

24		In de aanbestedingsdocumenten wordt gesproken over betaalbare woningen. Doelt u dan op de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd met de CPI 2024 van 390.000, -? Is dat inclusief of exclusief een parkeerplaats. Kunnen overige parkeerplaatsen los verkocht worden aan bewoners (dus niet aan derden)?	Zie de definitie van 'Betaalbaar' in de Koopovereenkomst. De koopprijs mag niet worden geïndexeerd en is inclusief parkeerplaats. Dit hoeft geen vaste toegezen plek te zijn. De Koper realiseert het parkeerterrein op eigen terrein, dit is een mandelig terrein op grond van artikel 19. Het is dus niet mogelijk de parkeerplaatsen separaat te verkopen.	toelichting	
25		Als het bouwwerk gerealiseerd en opgeleverd is wordt dan het inrichtingsplan aansluitend uitgevoerd? Of kan de gemeente daar een termijn voor geven?	Het inrichtingsplan wordt bouwrijp en woonrijp gemaakt door de gemeente zo veel als mogelijk aansluitend op de werkzaamheden van de bouwaannemer. Dit zal in goed overleg tussen beide partijen afgestemd worden.	toelichting	
26		Op ca 700 meter ligt een snelweg. Zijn er geluidseisen van toepassing?	In het omgevingsplan staat onder de Toelichting, hoofdstuk 4.6 het volgende over Geluidshinder; Conclusie <i>Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de te realiseren appartementen voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.</i>	toelichting	
27		Is er voldoende capaciteit op het net voor de woningaansluitingen, cvz en laadvoorzieningen bij de parkeerplaatsen? Gezien het plaatsen van een nieuwe trafo moet daar met de netbeheerder en gemeente contact over geweest zijn.	De gemeente heeft goed contact met de NUTS bedrijven en Liander die een nieuwe trafo gaat plaatsen voor dit bouwplan maar ook voor wijkverzwaring en andere bouwplannen. Dit inrichtingsplan inclusief de 25 appartementen zijn 'gewoon' aangemeld bij Liander. De 'Koper' zal ook zelf zijn bouwplan en aansluiting moeten aanvragen zoals gebruikelijk is, alsmede zelf moeten zorgen voor de CVZ en laadpaal.	toelichting	
28	Nieuwe documenten	Gemeentelijke mededeling :	De 3 nieuwe documenten behorende bij de Nota van Inlichtingen dienen gebruikt te worden en de oude documenten komen te vervallen	Nieuwe documenten; -Selectiedocument De Drift Drachten 12-02-2024 -Bijlage 4 Model Koopovereenkomst -Bijlage 3 Biedingsformulier 12-02-2024 De Drift 12-02-2024	