

**Aanbesteding:** Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift te Drachten  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Smallerland  
**Referentie:** 2022-033331

**Toelichting:**

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
1 Koopovereenkomst

**Vraag:**

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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
2 Koopovereenkomst

**Vraag:**

Is de termijn van 8 weken conform artikel 14 van de koopovereenkomst ook bespreekbaar om deze termijn te verlengen naar 16 weken?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
3 Koopovereenkomst

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
4

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

Conform artikel 17 van de Koopovereenkomst diendt 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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
5

**Onderwerp:**  
Koopsom (grondbieding)

**Vraag:**

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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
6

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
7

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
8

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
9

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**  
10

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

Gegadigde gaat ervan uit dat indien artikel 17 lid 7 zich voordoet ook de door gegadigde reeds gemaakte intern en externe kosten in dat geval ook op de gemeente kan verhalen.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
11

**Onderwerp:**  
Parkeren

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
12

**Onderwerp:**  
Koopovereenkomst

**Vraag:**

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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Contract

**Ref.nr.**  
13

**Onderwerp:**  
koop-en realisatieovereenkomst

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten

**Beantwoord op:** 14 feb. 2024

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

bouwenveloppe

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten

**Beantwoord op:** 14 feb. 2024

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

Selectiedocument 2.4 Referenties

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten

**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 16  
**Onderwerp:** Selectiedocument 3 Gunningsfase

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten

**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 17  
**Onderwerp:** Selectiedocument 3 Gunningsfase

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka-vel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten

**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** 18  
**Onderwerp:** TN444621 - EF16 Aankondiging van een opdracht - Algemene richtlijn

**Vraag:**

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?

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwkaavel voor 25 appartementen aan De Drift in Drachten  
**Beantwoord op:** 14 feb. 2024  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
19

**Onderwerp:**

Vragen bouwkaavel 25 app. De Drift te Drachten

**Vraag:**

Zijn er sonderingen op draagvermogen gedaan op het perceel of zijn er bestaande documenten met deze informatie bekend bij de gemeente?

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.

Kunnen de naastgelegen percelen gebruikt worden voor opslag en logistiek?  
In het inrichtingsplan staan daar nu 2 waterpartijen getekend.

Wat is de beoogde maximale doorrijhoogte en -breedte onder het gebouw?

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?

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)?

Als het bouwwerk gerealiseerd en opgeleverd is wordt dan het inrichtingsplan aansluitend uitgevoerd? Of kan de gemeente daar een termijn voor geven?

Op ca 700 meter ligt een snelweg. Zijn er geluidseisen van toepassing?

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.

**Antwoord:**

Voor beantwoording: zie nota van inlichtingen d.d. 12-02-2024.

**Percelen:** P1 Verkoop bouwka­vel voor 25 apartemen­ten aan De Drift in Drachten

**Beantwoord op:** 14 feb. 2024

**Label:** Inhoud