

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum 26 januari 2023
Aan Geïnteresseerden ,
Van Abcnova in opdracht van gemeente Kaag en Braassem

Betreft Nota van Inlichtingen

1. NOTA VAN INLICHTINGEN

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

#	VRAAG	BEANTWOORDING
1.	Het uitgangspunt is dat Stichting Woondiensten Aarwoude de sociale huurwoningen afneemt. De kwalitatieve en financiële kaders en uitgangspunten voor de sociale huurwoningen worden als bijlage gevoegd bij deze uitvraag. Deze uitgangspunten ontbreken nog, kan deze informatie worden gedeeld?	Er worden momenteel nadere afspraken gemaakt met WDA. Bij aanvang van Fase 2 worden deze afspraken gedeeld, waaronder een concept overeenkomst tussen de Gegadigde en WDA, een Programma van Eisen en de daarbij behorende afnameprijs.
2.	RKBS De Kinderarcke, kinderopvang Snoopy en Sporthal de Meerkant zijn inmiddels verhuist. Worden de huidige opstallen momenteel nog gebruikt/ verhuurd voor andere doeleinden? Indien ja tot wanneer?	De opstallen worden momenteel anti-kraak bewoond.
3.	Hoe worden de betaalbare koopwoningen geïndexeerd?	De gemeente Kaag en Braassem wenst betaalbare woningen te realiseren. Voor de betaalbare koopwoningen is een maximale prijs afgegeven van €355.000,-. Op deze prijs is geen indexatie van toepassing.
4.	In welke staat wordt de locatie geleverd?	De ontwikkellocatie wordt 'as is', dus inclusief de aanwezige opstallen overgedragen.
5.	Zijn er bodemonderzoeken aanwezig, zo ja kunnen deze worden gedeeld?	In fase 2 worden de volgende onderzoeken beschikbaar gesteld: archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend bodemonderzoek, quickscan ecologie en aanvullend onderzoek ecologie en asbestinventarisatie. Op verzoek worden de betreffende onderzoeken reeds verstrekt aan geïnteresseerde partijen. Partijen kunnen doormiddel van een bericht op Tendered hiertoe een verzoek doen.
6.	Figuur 2 Bomennorm: klopt het dat de in het blauw aangegeven bomen behouden moeten blijven en niet verplaatst mogen worden?	De met 'groen' aangegeven bomen dienen behouden te worden op de huidige plek. De met 'blauw' aangegeven bomen dienen behouden te worden op de huidige plek óf geïntegreerd te worden elders in en plangebied, conform de uitgangspunten zoals opgenomen in Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (Hierna LIOR). De LIOR 7.0 is te vinden via onze gemeentelijk website of via overheid.nl.

7.	Welk moment hanteert de gemeente Kaag en Braassem voor de levering van de gronden?	De concept koopovereenkomst wordt momenteel opgemaakt en wordt gedeeld bij aanvang van fase 2. In fase 2 wordt geselecteerde partijen de gelegenheid geboden om hierover vragen te stellen. Vooralsnog gaan wij uit van levering binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
8.	Het plan van aanpak in fase 2 telt voor 40% mee in de beoordeling. Hoe worden de vier losse onderdelen in het plan van aanpak beoordeeld? Telt elk onderdeel van het plan van aanpak voor 10% mee?	Het Plan van Aanpak wordt integraal beoordeeld.
9.	De gemeente Kaag en Braassem nodigt marktpartijen uit om een stap extra te zetten op het gebied van duurzaamheid. Hoe wordt duurzaamheid in fase 2 van deze tender meegenomen in de beoordeling?	De beoordeling van het aspect duurzaamheid vormt integraal onderdeel van de beoordeling van het schetsontwerp in fase 2. In het schetsontwerp zien wij graag de wijze waarop op concrete wijze duurzaam bouwen en ontwikkelen is vormgegeven in uw ontwerp (energetische kwaliteit, circulariteit, natuurinclusief, etc.).
10.	Het bestemmingsplan dient nog gewijzigd te worden. Hoe wordt het risico gedragen voor het niet kunnen wijzigen of een vertragende wijziging van het bestemmingsplan?	Een concept koop-ontwikkelovereenkomst die wordt gedeeld in fase 2 zal een voorbehoud van bestemmingsplanwijziging bevatten.
11.	Wie is er verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het terrein?	De gegunde partij is verantwoordelijk voor het bouwrijp, realiseren en woonrijpmaken van de gronden, conform de LIOR. Het openbaar gebied zal door de ontwikkelaar daarna worden overdragen aan de gemeente.
12.	Wie is er verantwoordelijk voor het slopen van de bestaande bouw/bouwrijp maken van het terrein?	De ontwikkellocatie wordt 'as is', dus inclusief de aanwezige opstallen overgedragen.
13.	Is er een vastgestelde start bouw of oplevering gekoppeld aan de ontwikkeling?	Er is geen sprake van een op voorhand vastgestelde start- of opleveringsdatum voor de realisatie. Als onderdeel van de beoordeling in fase 2 dienen partijen een realisatieplanning te overleggen. Deze planning wordt onderdeel van de te sluiten koop-ontwikkelovereenkomst. Tevens zal de koop-ontwikkelovereenkomst een optierecht tot teruglevering bevatten voor het geval de Gegunde partij niet binnen redelijke termijn tot realisatie over gaat.
14.	Welke voorwaarden worden gekoppeld aan het eerste recht van koop (de terugkoopregeling)? Wanneer kan de gemeente daar een beroep op doen?	Met het optierecht tot teruglevering wordt beoogt te voorkomen dat de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht. Dit optierecht kan worden ingeroepen indien er niet binnen een redelijke termijn is gestart met de realisatie van het plan. In fase 2 zal de concept koop-ontwikkelovereenkomst worden gedeeld, waarin de werking van het optierecht nader staat beschreven.

15.	Max prijs van de woning is 355K hoe wordt er om gegaan met meerwerk door koper?	Het staat de gegunde partij vrij om meerwerkopties aan te bieden aan kopers. Gegadigden wordt gevraagd om in fase 2 de woningen te laten zien die voor € 355.000,- worden aangeboden. Meerwerk die tot een VON prijs leidt die meer dan 10% ligt boven de maximale VON prijs, doet afbreuk aan de wens om betaalbare koopwoningen te realiseren en is niet toegestaan.
16.	Welke indexatie wordt er toegepast op gestandhouding van beschikbaar houden woning als sociale koopwoningen?	Er is geen sprake van sociale koopwoningen. Er is geen sprake van een inkomenstoets voor de betaalbare koopwoningen. Alle sociale huurwoningen voor de locatie zijn begrepen in de verkoop aan WDA; koper/aannemer is de partij die ontwikkelt en realiseert.
17.	Welke indexatie wordt er toegepast op het inkomen?	Er is geen sprake van indexatie van inkomens. Van Gegunde partij wordt verwacht dat zij een overeenkomst sluit met Woondiensten Aarwoude. WDA is een toegelaten instelling en verantwoordelijk voor het passend toewijzen van de sociale huurwoningen.
18.	Wat is het door college bepaalde maximale inkomen voor sociale koopwoning pp 2022?	Er is geen sprake van sociale koopwoningen. De gemeente stelt geen eisen voor de toewijzing voor wat betreft inkomen voor de betaalbare koopwoningen. Het staat de ontwikkelaar vrij een inkomenstoets uit te voeren.
19.	De tender is op 11 jan. op de markt gekomen en 18 jan. is de (enige) mogelijkheid tot het stellen van vragen. Gelieve een extra ronde toe te voegen.	Fase 2 kent de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Er wordt geen aanvullende mogelijkheid geboden in fase 1.
20.	Hoe wordt de locatie geleverd? Opstallen gesloopt? Bouwrijp?	De ontwikkellocatie wordt 'as is', dus inclusief de aanwezige opstallen overgedragen.
21.	Is de eis van aansluiting volgens Lior op Suyderbon een functionele? M.a.w. heeft de gemeente Kaag en Braassem de voorkeur een doorgaande weg te realiseren?	Het is wenselijk de recent gerealiseerde woningen aan de Suyderbon via het plangebied te ontsluiten op de Herenweg.
22.	Is de grond geschikt voor het beoogde gebruik? Maw is er sprake van bodemverontreiniging? Zijn er bodemrapporten beschikbaar?	Uitgangspunt is dat de grond geschikt is voor het beoogt gebruik. In fase 2 worden de volgende onderzoeken beschikbaar gesteld: archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend bodemonderzoek, quickscan ecologie en aanvullend onderzoek ecologie en asbestinventarisatie. Op verzoek worden de betreffende onderzoeken reeds verstrekt aan geïnteresseerde partijen. Partijen kunnen doormiddel van een bericht op Tendered hiertoe een verzoek doen.

23.	Maximaal 10 pagina's tekst A4 Arial pt 9 mogen ingediend worden is dit inclusief eventueel beeldmateriaal om de visie te verduidelijken?	Ja, dit is inclusief ondersteunend beeldmateriaal.
24.	Is de prijs maximale verkoopprijs inclusief keuken en badkamer?	De maximale prijs is inclusief keuken en badkamer, partijen dienen een stelpost van € 15.000,- aan te houden. Zie verder het antwoord op vraag 15.
25.	De woningen in het middensegment hebben een prijs tot tot € 355.000,- V.O.N. dit is gelijk aan de NHG grens 2022 wordt hier de NHG grens 2022 mee bedoeld? Wanneer met betaalbare koop de NHG grens bedoeld wordt mogen partijen de NHG grens 2023 toepassen? Te noemen € 405.000,- VON.	In lijn met het overheidsbeleid wordt de NHG-grens van € 355.000,- gehanteerd als betaalbaarheidsgrens.
26.	Is er een concept antieure overeenkomst beschikbaar?	De concept koop-ontwikkelovereenkomst wordt gedeeld in fase 2 van deze procedure. Tevens zal een concept overeenkomst tussen WDA en de Gegunde partij gedeeld worden.
27.	Kunnen wij op voorhand de kwalitatieve en financiële kaders en uitgangspunten voor de sociale huurwoningen ontvangen?	Deze informatie wordt in fase 2 met partijen gedeeld. Kwalitatieve en financiële kaders vanuit WDA zijn onafhankelijk getoetst door de gemeente.
28.	Wanneer is de beoogde afname?	De concept koopovereenkomst wordt momenteel opgemaakt en wordt gedeeld bij aanvang van fase 2. In fase 2 wordt geselecteerde partijen de gelegenheid geboden om hierover vragen te stellen. Vooralsnog gaan wij uit van levering binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
29.	Kunnen wij een concept koopovereenkomst ontvangen?	De concept koop-ontwikkelovereenkomst wordt gedeeld in fase 2 van deze procedure.
30.	"In welke staat wordt de grond geleverd? Wordt dit bouwrijp geleverd aan de ontwikkelaar, of dient de ontwikkelaar zelf de opstallen te slopen na levering?"	De ontwikkellocatie wordt 'as is', dus inclusief de aanwezige opstallen overgedragen.
31.	Dient de openbare ruimte door de ontwikkelaar gerealiseerd te worden, of werkt de gemeente het door de ontwikkelaar gemaakte ontwerp uit en realiseert de gemeente dit vervolgens?	De Gegunde partij is verantwoordelijk voor het ontwerp en realisatie van het openbaar gebied. Deze zal worden teruggeleverd aan de gemeente. Voorwaarde is dat het openbaar gebied inclusief ondergrondse infrastructuur voldoet aan de LIOR.

32.	Op welk moment dient de levering van de grond aan de ontwikkelaar plaats te vinden?	De concept koopovereenkomst wordt momenteel opgemaakt en wordt gedeeld bij aanvang van fase 2. In fase 2 wordt geselecteerde partijen de gelegenheid geboden om hierover vragen te stellen. Vooralsnog gaan wij uit van levering binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
33.	Er staat in de begeleidende brief dat er een dialoog met de omgeving is geweest. Niet duidelijk is of deze dialoog specifiek voor en over deze locatie was, of in algemene zin over de woningmarkt. Graag ontvangen wij dus meer informatie hierover.	De dialoog met de omgeving is specifiek gevoerd voor deze ontwikkellocatie. Dit proces heeft tot onder meer een ruimtelijke uitwerking geleid. Er zijn geen vervolgspraken gemaakt met de buurt ten aanzien van deze uitwerking en deze uitwerking is niet leidend bij de planuitwerking. In fase 2 zal beschikbare informatie over deze dialoog gedeeld worden met Gegadigden.
34.	"Is de omgeving op de hoogte van de aanstaande planologische verandering, en hoe is daarop gereageerd door belanghebbenden?"	Er is nog niet actief gecommuniceerd over de beoogde bestemmingswijziging. Zie verder antwoord vraag 33.
35.	Staat het de ontwikkelaar vrij te kiezen voor grondgebonden woningen en/of appartementen?	Het staat Gegadigden vrij om grondgebonden en/of appartementen aan te bieden. Gemeente Kaag en Braassem staat een gemengd programma voor ogen, maar laat zich in fase 2 graag kwalitatief overtuigen door de totale propositie.
36.	Is er een PvE van Stichting Woondiensten Aarwoude beschikbaar voor de sociale huurwoningen?	Er worden momenteel nadere afspraken gemaakt met WDA. Bij aanvang van Fase 2 worden deze afspraken gedeeld, waaronder een concept overeenkomst tussen de Gegadigde en WDA, een Programma van Eisen en de daarbij behorende afnameprijs.
37.	Wenst/eist de gemeente een minimaal of maximaal aantal te bouwen woningen?	De gemeente heeft geen minimum of maximum aantal woningen. Wel wenst zij op een voor de locatie passende wijze een maximale bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van betaalbare en sociale woningen.
38.	Zijn er eisen mbt de afmeting en het afwerkingsniveau van de woningen, gelet op de gereguleerde prijzen en het kunnen vergelijken van de inschrijvers straks?	Het staat de gegunde partij vrij om meerwerkopties aan te bieden aan kopers. Gegadigden wordt gevraagd om in fase 2 de woningen te laten zien die voor € 355.000,- worden aangeboden. Meerwerk die tot een VON prijs leidt die meer dan 10% ligt boven de maximale VON prijs doet afbreuk aan de wens om betaalbare koopwoningen te realiseren en is niet toegestaan.
39.	Wat is het prijspeil van de prijs van het middensegment (tot € 355.000,-)? En hoe wordt dit bedrag geïndexeerd tot het moment van start verkoop?	Het college wenst woningen te realiseren voor de doelgroep. Voor de betaalbare koopwoningen is een maximale prijs afgegeven van €355.000,-. Op deze prijs is geen indexatie van toepassing.

40.	Wie is verantwoordelijk voor de bestemmingsplanwijziging	De gegunde partij draagt zorg voor de bestemmingsplanwijziging, de gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting.
41.	Wie is verantwoordelijk voor het uitvoeren van milieukundige onderzoeken?	De Gegunde partij is verantwoordelijk voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Zie verder antwoord vraag 5.
42.	Zijn er al onderzoeken uitgevoerd? Zo ja, wat zijn de resultaten hiervan?	In fase 2 worden de volgende onderzoeken beschikbaar gesteld: archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend bodemonderzoek, quickscan ecologie en aanvullend onderzoek ecologie en asbestinventarisatie. Op verzoek worden de betreffende onderzoeken reeds verstrekt aan geïnteresseerde partijen. Partijen kunnen doormiddel van een bericht op Tendered hiertoe een verzoek doen.
43.	Is bekend hoe groot het aandeel inwoners van Rijnsaterwoude is in het inwonerspanel?	Ja, het panel telde 1.213 inwoners in 2022. Voor individuele projecten wordt dit panel echter niet ingezet.
44.	Is de inzet van het inwonerspanel een vereiste dan wel mogelijkheid in het participatietraject voor de Scholenlocatie?	Er bestaat inderdaad een inwonerspanel, maar die is alleen maar geraadpleegd voor het Omgevingsplan. Voor individuele projecten wordt dit panel niet ingezet. Wat betreft participatie dient er tenminste contact gelegd te worden met de dorpsraad Rijnsaterwoude voorafgaande aan een breder participatietraject. De dorpsraad kan meedenken in wat de beste manier van participeren is.
45.	Beschikt de gemeente Kaag en Braassem over een participatiebeleid of -leidraad? En zo ja, kunnen wij daarover beschikken?	Momenteel is er een participatieleidraad in voorbereiding, deze zal voor de zomer worden vastgesteld en wordt dan ter beschikking gesteld. Bij individuele projecten wordt meestal een modelbrief aan de ontwikkelaar meegegeven, die hij kan gebruiken om omwonenden te informeren.