



Nota van Inlichtingen bij: Ontwikkeling woningbouw "De Tuinen deel 2"

Gepubliceerd onder nummer: KGL202307 PRJ-2300130

Datum: 18-07-2023

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Selectieleidraad par. 4.5 - S1	Voor de Ontwikkeling woningbouw De Tuinen deel 2 vraagt u bij de selectiecriteria om een referentie aan te dragen van de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Op basis van de documenten kunnen wij stellen dat de ontwikkeling van de genoemde huurwoningen qua ontwerp en bouw niet afwijkt van een sociale koopwoning. Derhalve stellen wij dat dit selectie criterium disproportioneel is en wij verzoeken u dit criterium te wijzigen in de 'Ontwikkeling van sociale huur en/of koopwoningen'.	De gemeente gaat niet mee in uw verzoek. Het ontwerp en de bouw kunnen vergelijkbaar zijn, maar de eisen voor woningborggarantie verschillen mogelijk. Er is namelijk een onderscheid tussen particuliere en zakelijke woningborggarantie. Particuliere woningborggarantie beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een faillissement van de bouwondernemer of bouwkundige gebreken na oplevering. Zakelijke woningborggarantie biedt dezelfde bescherming aan professionele opdrachtgevers, zoals beleggers, corporaties of gemeenten. Om deze reden is het voor de gemeente van belang een ontwikkelaar te contracteren die ervaring heeft met het realiseren van huurwoningen met een woningborggarantie-regeling of een vergelijkbare regeling voor sociale huurwoningen.
2	Inhoud	Selectieleidraad par. 4.5 - S2	Voor de Ontwikkeling woningbouw De Tuinen deel 2 vraagt u bij de selectiecriteria om een referentie aan te dragen van de ontwikkeling van rug-aan-rugwoningen. Rug-aan-rug woningen wijken bouwkundig gezien niet af van 'normale' rijwoningen derhalve stellen wij dat dit selectie criterium disproportioneel is en wij verzoeken u dit criterium te wijzigen in de 'Ontwikkeling van rijwoningen'.	Rug-aan-rug woningen zijn bouwkundig wezenlijk anders dan rijwoningen. Dit betreft echt een woning voor starters op de woningmarkt. De gemeente wil dit criterium niet wijzigen.
3	Inhoud	Selectieleidraad par. 3.2.3 en par. 4.5	Dienen voor de selectiecriteria dezelfde referenties gebruikt te worden als voor de kerncompetenties?	Het indienen van alleen een referentie is voor de selectiecriteria niet voldoende. U dient uw antwoord ook te beschrijven in maximaal 2x A4 (S1), maximaal 1x A4 (S2) en maximaal 1x A4 (S3). De referenties mogen bij de kerncompetenties en de selectiecriteria verschillen.
4	Inhoud	Selectieleidraad par. 3.2.3 en par. 4.5	Hoeveel referenties mogen er in totaal ingediend worden?	Gegadigde dient per kerncompetentie een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht over de periode 5 jaar op te geven. Dezelfde referentie mag voor meerdere kerncompetenties overlegd worden. U kunt dus minimaal 1 en maximaal 2 referenties indienen voor de kerncompetenties.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
5	Inhoud	Vijfendertig of veertig woningen?	Op pagina 22 staat bij 4.5 S1 "Ontwikkeling van 40 woningen, voor eigen rekening en risico." Mag dit hetzelfde project zijn als kerncompetentie 2 (de 35 woningen?)	Ja, het is toegestaan om dezelfde referentie in te dienen voor kerncompetentie 2 en selectiecriterium 1 (S1). Voor S1 is het echter niet voldoende om alleen een referentie in te dienen. (zie vraag 3).
6	Inhoud	Afname grond	Klopt het dat de grond uiterlijk 31 oktober 2024 moet worden afgenomen?(Verwijzend naar 5.3.2 van de Leidraad.) In de huidige markt is een jaar na gunning erg krap om 70% van de woningen verkocht te hebben conform voorwaarde Woningborg. Voorstel 1,5 jaar na gunning.	Er dient uiterlijk gestart te zijn met de bouw 31 oktober 2024. De grondoverdacht vind plaats na de definitieve gunning.
7	Contract	Bankgarantie	U vraagt een bankgarantie ter waarde van 5% van de transactiewaarde van de woningen. In de concept koopovereenkomst staat dit niet geduid. De transactiewaarde van de woningen is bij de gunning waarschijnlijk nog niet bekend. Wordt hier 5% van de grondwaarde bedoeld?	Zie antwoord vraag 22.
8	Inhoud	Aantoonbare ervaring met nieuwbouwprojecten	Zou u de tweede kerncompetentie verder kunnen duiden. Verzoekt u meerdere projecten van minimaal 35 woningen of is één project voldoende?	Kerncompetentie 2 betreft één nieuwbouwproject van minimaal 35 woningen van ten minste 3 verschillende woningtypologieën.
9	Inhoud	Bouwplicht	Wij hebben met belangstelling uw aanbesteding stukken voor de uitvraag "ontwikkeling woningbouw De Tuinen deel 2" doorgenomen. Hierin wordt door u een harde bouwplicht vermeld. In de huidige omstandigheden besluiten steeds meer partijen om op basis hiervan niet deel te nemen. Bent u bereid om uw harde bouwplicht te nuanceren met als voorstel een voorverkoop van 70% daaraan te koppelen? Ik verwacht dat u hiermee ook meer inschrijvingen zal genereren wat in uw voordeel kan werken.	Ja, we willen hiervoor een clause opnemen in de koop-ontwikkelovereenkomst. Dit betreft een minimale voorverkooppercentage van 70%. Onder verkocht wordt verstaan wanneer de wettelijke bedenktijd van de koper is verstreken.
10	Juridisch	Loting	Bijlage 3.1, 3.2 en 3.3 De koopwoningen moeten conform lotingsvoorwaarden worden verkocht. Dat is in deze tijd niet wenselijk. Kan hier van worden afgeweken?	Nee, hier wordt niet van afgeweken.
11	Inhoud	Sociale huurwoningen	Selectieleidraad paragraaf 1.6 De gemeente Koggenland geeft opdracht voor de bouw en ontwikkeling van 6 grondgebonden huurwoningen. Zijn de genoemde bouwrijzen inclusief de kosten voor het ontwikkelen van de woningen?	Ja, dit is inclusief.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
12	Juridisch	Bankgarantie	Selectieleidraad paragraaf 3.2.2 en Concept koop en ontwikkelovereenkomst artikel 8. Bovenstaande 2 spreken elkaar tegen, wat is leidend?	De bankgarantie komt te vervallen. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 22.
13	Inhoud	Selectiecriteria	Selectieleidraad paragraaf 4.5 In S1 wordt gesproken over de ontwikkeling van sociale huurwoningen, mag het hier ook gaan om enkel de bouw van sociale huurwoningen?	Nee, het dient te gaan om zowel de ontwikkeling als bouw van sociale huurwoningen.
14	Inhoud	Selectiecriteria	Selectieleidraad paragraaf 4.5 Klopt het dat het bij S3 - Duurzaamheid ook gaat om het aanleveren van een referentie i.p.v. een visie?	Nee, er wordt van gegadigde een visie verwacht waarbij er aantoonbaar kennis en ervaring heeft met diverse duurzaamheidsmaatregelen om tot een optimaal resultaat te komen. De beantwoording voor S3 is maximaal 1x A4 (exclusief titelblad en inhoudsopgave)
15	Proces	Gegadigden	Wij hebben zeer veel interesse in deelname in deze tender. Echter vinden wij het selecteren van maximaal 5 partijen teveel. De gemeente vraagt 5 partijen om met een plan en een bieding te komen. Zou de gemeente bereid het aantal partijen te maximaliseren naar 3 partijen? Dit zien tegenwoordig als de standaard in veel andere gemeenten.	Nee, daartoe is de gemeente niet bereid. Dat zou namelijk in strijd zijn met artikel 2.99 lid 3 Aanbestedingswet 2012. Zie (daarbij) ook artikel 3.5.4 sub b ARW 2016.
16	Inhoud	Gegadigden	Wordt er in de volgende ronde wel een kostenvergoeding betaald aan de partijen die niet geselecteerd worden?	Nee, er wordt geen kostenvergoeding uitgekeerd.
17	Inhoud	Selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 7).	Volgens de leidraad moet de bouw moet uiterlijk gestart zijn voor 31 oktober 2024. Hoe wordt hier mee omgaan er onvoldoende woningen zijn verkocht (voorverkooppercentage Woningborg is 70%)?	zie antwoord vraag 9.
18	Inhoud	Selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 7).	Zijn de verkoopsommen (m.u.v. de huurwoningen) vrij te bepalen door de inschrijver of geldt er voor een aantal woningen een gemaximaliseerde verkoopprijs)	Het woningbouwprogramma is vastgelegd in het bestemmingsplan en omvat goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Goedkope koop <85% NHG grens. Middeldure koop 85-100% NHG grens. Dure koop boven de NHG grens. De rug-aan-rug woningen zijn bestemd voor starters op de woningmarkt, hiervoor geldt een maximum van 60% van de NHG grens.
19	Inhoud	Selectieleidraad - 1.6 opdracht (pagina 8)	Volgens de leidraad wordt is bouw en woonrijp maken van de gronden en het inrichten van de openbare ruimte voor rekening van de gemeente. Vallen hier erfafscheidingen onder; zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan.	Nee, erfafscheidingen vallen niet onder het bouw- en woonrijp maken.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
20	Inhoud	Selectieleidraad - 3.2.2. Financiële en economisch draagkracht (pagina 18)	Waarom wordt in de tekst wordt verwezen naar een "appartementencomplex"	Het woord 'appartementencomplex' is per abuis in de tekst opgenomen. Echter komt de bankgarantie te vervallen. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 22.
21	Inhoud	Selectieleidraad - 3.2.2. Financiële en economisch draagkracht (pagina 18)	Wat wordt met: "transactiewaarde van de woningen"? Bedoelt ivm het berekenen van de bankgarantie.	Zie antwoord vraag 22.
22	Inhoud	Selectieleidraad - 3.2.2. Financiële en economisch draagkracht (pagina 18)	Is het afgeven van een bankgarantie nodig? De ontwikkelaar dient volgens de Koop- en realisatieovereenkomst (pagina 5) "de grond "ineens direct na definitieve gunning" aftenemen. Een bankgarantie lijkt ons daarom overbodig.	Artikel 9 van de Concept-Koop en ontwikkelingsovereenkomst luidt als volgt: "De levering van het Verkochte vindt ineens plaats direct na definitieve gunning." Bij de levering is het verkochte (reeds) betaald door Ontwikkelaar/koper. Zie artikel 11 lid 2 van de Concept-Koop en ontwikkelingsovereenkomst. Aangezien de gemeente, anders dan bij een 'normale aannemingsovereenkomst' geen aannemingssom aan de Ontwikkelaar/koper verschuldigd is, en het Verkochte voor rekening en risico van Ontwikkelaar/koper is, is een bankgarantie inderdaad niet nodig. Eis 3.2.2 'Bankgarantie' van de Selectieleidraad komt (aldus) te vervallen.
23	Inhoud	Selectieleidraad - ontwikkeling woningen voor eigen rekening en risico (pagina 22)	Volgens de leidraad moet de inschrijver beschikken over: kennis en ervaring met het ontwikkelen van woningen voor eigen rekening en risico. Vervolgens wordt hier een aantal van 40 woningen voor voorschreven. Gaat hier over 40 woningen in 1 plan? Mogen deze woningen in meerder fases zijn uitgevoerd? Over wat voor type woningen gaat het, appartementen, grondgebonden? Daarnaast sluit het aantal woningen (40st) niet aan bij de in "3.2.3. technische en beroepsbekwaamheid" gevraagde referentie van 35 woningen.	- Het betreft hier 40 woningen in 1 plan. Deze woningen mogen wel in verschillende fases zijn gebouwd. - Voor selectiecriterium S1 is geen eis/voorkeur meegegeven voor het soort woningen. - Een referentie mag maximaal 60% van de omvang van de opdracht bedragen. Daarom is hier het aantal van 35 woningen opgenomen. Bij de selectiecriteria is deze 'beperking' er niet en is er uitgegaan van 40 woningen.
24	Inhoud	Selectieleidraad - 5.3.1. Gunningscriterium prijs	Volgens de leidraad is een inschrijfprijs lager dan €3.302.000,- ongeldig. Wat wordt de procedure als geen van de inschrijvers aan deze prijs kan voldoen?	Dat is thans (te) voorbarig om daarover te speculeren. Dat zal ook afhankelijk zijn van de situatie hoe alsdan 'geen van de inschrijvers aan deze prijs kan voldoen'. In het voorkomend geval kan een 'overstap' op Hoofdstuk 5 ARW 2016 of een 'overstap' op Hoofdstuk 6 ARW 2016 aangewezen zijn.
25	Inhoud	Koop- en realisatieovereenkomst - Artikel 9 Juridische levering (pagina 9).	Volgens dit artikel vindt de levering van het verkochte; ineens plaats, direct na definitieve gunning. De definitieve gunning staat gepland op 28-11-2023. Betekent dit dat de gegadigde medio december 2023 de grond volledig moet aankopen voor een minimaal bedrag €3.302.000,-?	Ja dit klopt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat een bankgarantie moet worden gesteld.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
26	Inhoud	Koop- en realisatieovereenkomst - Artikel 9 Juridische levering (pagina 9).	Is het bespreekbaar om de grond via een zogenaamde "ABC-transactie" te leveren aan de kopers van de woningen?	Nee, dit is niet bespreekbaar.
27	Inhoud	Gunningscriteria	Selectieleidraad paragraaf 5.3 G2 afnameprijs sociale huurwoningen staat onder kwaliteit, dit moet toch prijs zijn? Klopt het dan dat 50 van de 100 punten naar prijs gaan?	Nee, voor het gunningscriterium prijs is het aantal 30 punten. Deze prijs gaat specifiek over het grondbod. De 20 punten bij G2 hebben de betrekking op de maximale afnameprijs van de sociale huurwoningen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen de rijwoningen en hoekwoningen.
28	Juridisch	Juridische levering	Concept koop en ontwikkelovereenkomst, artikel 9 De levering van het verkochte vindt ineens plaats direct na definitieve gunning, dit betreft november 2023. Kan het moment afname grond worden gekoppeld aan een voorverkooppercentage van 70%?	De verkoop vindt plaats na de gunning. Verder, zie antwoord op vraag 9.
29	Juridisch	Start bouw en bouwplicht	Selectieleidraad paragraaf 1.6 en concept koop en ontwikkelovereenkomst artikel 26 In bovengenoemde wordt aangegeven dat uiterlijk 31 oktober 2024 gestart moet worden met de bouw van de woningen en dat er een maximale bouwtijd is van 15 maanden. Kan de bouwplicht worden verwijderd en kan de start bouw worden gekoppeld aan een voorverkooppercentage van 70%?	Nee, de bouwplicht word niet verwijderd. Verder, zie antwoord op vraag 9.
30	Juridisch	Zelfbewoning, verbod op doorverkoop en antis-peculatiebeding	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst artikel 27.1 en 27.2 Bovenstaande verplichtingen zijn in deze marktomstandigheden niet bevorderlijk voor de verkoop van de woningen, kan hier vanaf worden gezien?	Nee, hier kan niet vanaf gezien worden.
31	Contract	Vraag tbv Nota van Inlichtingen	In de concept koop en ontwikkelovereenkomst staat onder artikel 9 dat de levering van het Verkochte plaats vindt direct na definitieve gunning. Is het zo dat het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een voorwaarde is voor afname van de grond?	Het bestemmingsplan "De tuinen deel 2" is op 5 juni 2023 vastgesteld. Bij geen bezwaren zal het bestemmingsplan medio augustus onherroepelijk worden.
32	Juridisch	Bestemmingsplan	Selectieleidraad paragraaf 1.4 Kunt u aangeven wat het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van invloed heeft op de planning/ afname van de grond?	Zie antwoord vraag 31.
33	Contract	Bouw- en woonrijp maken	Kunt u bevestigen dat de gemeente volledig voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maakt? En wat maakt hier onderdeel van uit? Riolering, nuts, hoofdtrace incl. eventuele aanleg trafo, etc.	Ja, de gemeente maakt volledig bouw- en woonrijp conform het stedenbouwkundig plan. Waarbij aangegeven dat de verplichte erfafscheidingen geen onderdeel uitmaken van het bouw- en woonrijp maken.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
34	Inhoud	Residuele grondwaarde	Kunt u bevestigen dat wij bij de residuele grondwaarde uit kunnen gaan van bouw- en woonrijpe grond en deze kosten niet nader gespecificeerd hoeven te worden in de bieding c.q. hier garanties door ontwikkelaar voor gegeven hoeven te worden?	Ja, dat kunnen wij bevestigen.
35	Contract	Nuts	In de selectieleidraad wordt gesproken over dat de gemeente de nuts en hoofdtraces coordineert en dan overdraagt aan de gemeente. In het contract staat in artikel 25.1 een ander uitgangspunt. Kunt u helderheid verschaffen hoe de demarcatie van de werkzaamheden tussen ontwikkelaar en de gemeente is inzake de nutscoördinatie.	De gemeente draagt zorg het nutstracé in het openbare gebied. De huisaansluitingen dienen door de marktpartij betaald en aangevraagd worden. Het project is reeds aangemeld bij CINH.
36	Inhoud	Weging kwaliteit	Visie beeldkwaliteit wordt niet meegenomen en wel in een andere tender van jullie. Wij adviseren dit om ook in deze tender te doen, omdat alleen 'procesinhoudelijke zaken', 'prijs' en 'duurzaamheid' nu meewegen. Het meewegen van kwaliteit zou een belangrijke stap zijn om een beter woonmilieu daar te creëren. Graag geven wij u dit in de afweging mee.	We nemen uw suggestie voor het gunningscriterium in overweging.
37	Inhoud	Verschil aantal woningen referentie en visie	In de referenties vraagt u 35 woningen minimaal en in S1 heeft u het over 40 woningen. Is dit niet een fout in de leidraad? Wat moet dit zijn.	Een referentie mag maximaal 60% van de omvang van de opdracht bedragen. Daarom is hier het aantal van 35 woningen opgenomen. Bij de selectiecriteria is deze 'beperking' er niet en is er uitgegaan van 40 woningen. (zie ook vraag 23).
38	Proces	extra vragenronde	Indien de gegeven antwoorden in de Nota van inlichtingen leiden tot nieuwe vragen is er dan nog een mogelijkheid om deze te stellen?	Ja, dit is mogelijk. Echter mogen er alleen vragen gesteld worden n.a.v. de antwoorden in deze NvI. De nieuwe deadline is 21-07-2023, 12:00 uur. De antwoorden zullen op 25-07 gepubliceerd worden.
39	Inhoud	Afname grond	2. Onder welke voorwaarden dient de grond afgenomen te worden? Gezien de huidige markt en kijkend naar de toekomstige markt zouden wij graag zien dat de afname van de grond onlosmakelijk verbonden is met het rondkomen van de omgevingsvergunning of een verkoop van 70%. Hoe staat de gemeente hiertegenover?	Zie antwoord op vraag 9.
40	Proces	Indieningsdatum	1. Gezien de vakantieperiode en de daaraan verbonden bouwvak zouden wij graag willen verzoeken of het mogelijk is om de indieningsdatum van de referenties verschoven kan worden naar eind augustus?	De huidige planning conform paragraaf 2.2 van de selectieleidraad blijft ongewijzigd van kracht.
41	Inhoud	Leidraad - Woningen	Wat zijn de maximale prijzen voor goedkope koop?	Zie antwoord op vraag 18.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
42	Inhoud	Leidraad - Woningen	Klopt het dat de rijwoningen en rug-aan rug goedkope koop zijn?	Ja, dit klopt.
43	Inhoud	Leidraad - Afname grond	Kan de grond afgenomen worden bij onherroepelijke omgevingsvergunning?	Nee, de omgevingsvergunning dient door de marktpartij aangevraagd worden.
44	Inhoud	Leidraad - Woningen	Klopt het dat de levensloopbestendige woningen en de kleine 2-1-kap middeldure koop zijn?	Ja, dit klopt.
45	Inhoud	Leidraad - Woningen	Wat zijn de maximale prijzen voor middeldure koop?	85-100 % van de NHG grens.
46	Inhoud	Leidraad - Afmetingen	Zijn er programmatische eisen voor de woningen qua afmeting?	Zie bestemmingsplan 6.2 Bouwregels.
47	Inhoud	Afname	In de concept koopovereenkomst staat dat afname direct na definitieve gunning zal plaatsvinden. Is de gemeente bereidt dit aan te passen naar afname binnen vier weken na onherroepelijke omgevingsvergunning?	Nee, hier is de gemeente niet toe bereid.
48	Contract	Vraag tbv Nota van Inlichtingen	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over diverse prijssegmenten (categorieën) van de te ontwikkelen woningen. In het stedenbouwkundig plan dat bij de tender is gevoegd zijn enkele woningen aangeduid als goedkope koopwoningen. In de 'koop-, woningontwikkelings- en realisatieovereenkomst' staat echter dat alle woningen, behalve de huurwoningen, vrije sector koopwoningen zijn. Kunnen we de 'koop-, woningontwikkelings- en realisatieovereenkomst' aanhouden en voldoen we dan aan de eisen uit het bestemmingsplan?	Het bestemmingsplan De tuinen deel 2 is leidend. Hier staan de verschillende woningtypologieën beschreven. Het woningbouwprogramma is vastgelegd in het bestemmingsplan en omvat goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Goedkope koop <85% NHG grens. Middeldure koop 85-100% NHG grens. Dure koop boven de NHG grens. De rug-aan-rug woningen zijn bestemd voor starters op de woningmarkt, hiervoor geldt een maximum van 60% van de NHG grens.
49	Proces	Verduidelijkende vragen	Zoals beschreven in de selectieleidraad behoudt de gemeente zich het recht voor verduidelijkende vragen te stellen over de ontvangen aanmeldingen. Zulks uitsluitend naar eigen oordeel van de gemeente. Gegadigde dient deze vragen binnen twee (2) werkdagen te beantwoorden, waarbij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan leiden tot niet in behandeling nemen van de aanmelding. Kunnen we ervan uitgaan dat eventuele verduidelijkende vragen buiten de bouwvakvakantie (week 31 t/m 34) om gesteld worden? Om tijdens de bouwvakvakantie de uitvragende partij binnen twee werkdagen te voorzien van een reactie is voor ons niet mogelijk.	We zullen coulant omgaan met de periode van 2 werkdagen. Echter dienen eventuele vragen uiterlijk op 31 augustus beantwoord te worden.
50	Inhoud		Is afname afhankelijk van onherroepelijke woonbestemming?	Nee, de omgevingsvergunning dient door de marktpartij aangevraagd worden.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
51	Inhoud		Voor elk apart onderdeel binnen de selectiefase wordt gevraagd naar een inhoudsopgave. Het gaat hierbij om één of twee bladen waardoor wellicht een inhoudsopgave overbodig is. Is het mogelijk om deze pagina te gebruiken voor beeldmateriaal?	De inhoudsopgave mag worden geclusterd. Echter mogen de 'extra pagina's niet gebruikt worden voor beeldmateriaal.
52	Inhoud		Bij bijlage C wordt gevraagd naar het eindresultaat. Wat dient hier precies geformuleerd te worden?	U geeft hier aan wat het eindresultaat van het betreffende project is. Het kan hierbij gaan om de tevredenheid van de opdrachtgever of een beschrijving met wat er precies is opgeleverd.