

Nota van Inlichtingen 1 SF Oudland 190005GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Vragen t.b.v. NVI : Visie	Er wordt een visie gevraagd voor de indiening van het verzoek tot deelname (opgenomen in de checklist). Wat willen jullie dat hierin minimaal naar voren komt? Waar moet deze visie aan voldoen? Betreft dit een maximaal/minimaal aantal pagina's? Mogen we gebruik maken van schetsen? En in welke verhouding wordt de visie beoordeeld ten opzichte van de in te dienen referentie?	Bijlage G is op dit punt niet correct. Er wordt voor het selectiecriterium niet gevraagd om een visie, doch om een referentieproject zoals aangegeven in paragraaf 3.3. Bijlage G is aangepast en bijgesloten bij deze Nvl.
2	Proces	Bouwplicht	Er is een bouwplicht opgenomen. In de afgelopen maanden is de koopwoningmarkt erg veranderd. Zo is onder andere de hypotheekrente aanzienlijk gestegen en is de inflatie tot nieuwe hoogten gestegen. Dit alles heeft een groot negatief effect op het consumentenvertrouwen. Dit blijkt ook uit de nieuwe hypotheekaanvragen welke met 20% zijn gedaald. De woningmarkt is in negatieve zin aan het veranderen. Voor ons als ondernemer zijn dit dan ook spannende tijden, zeker in combinatie met enorme bouwkostenstijgingen door onder andere tekorten op materialen. Wij merken bovenstaande nu al in andere projecten. Ondernemersrisico zit gevlochten in het DNA van vraagsteller en wij realiseren ons dat u marktrisico's niet weg kunt nemen. Wel kunt u deze voor marktpartijen overzichtelijk houden. Wij willen dan ook graag de volgende – voor ons – cruciale vraag aan u voorleggen: In de koopovereenkomst is opgenomen dat uiterlijk 6 maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning moet worden gestart met de bouwwerkzaamheden en dat deze werkzaamheden uiterlijk 18 maanden nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden zijn afgerond. Dit betekent dat wij (zoals ook de andere marktpartijen) dienen te starten met de realisatie zonder dat er zekerheid is of de woningen zijn verkocht. Dit kan betekenen dat marktpartijen een enorme investering van meerdere miljoenen dienen te doen zonder dat hier opbrengsten tegenover staan, of dat er zicht is op opbrengsten. Wat in de praktijk een onacceptabel ondernemersrisico is. Vraagsteller kan deze bouwplicht alleen accepteren indien er een voorverkooppercentage wordt toegevoegd aan de overeenkomst. Het van toepassing verklaren van dit voorverkooppercentage is zeer gebruikelijk bij dergelijke opgaven. Wij willen u dan ook vragen om het uitgangspunt te heroverwegen en het voorverkooppercentage toe te voegen aan de uitgifteovereenkomst. Of anderszins voor Ontwikkelaar vergelijkbare verzachting toe te passen tegenover het risico van een bouwverplichting met een deadline.	Zowel het rijk als de Drechtsteden en Dordrecht hebben beleidsmatig uitgesproken dat er de komende jaren een groot aantal woningen nodig is om te voorzien in de behoefte, woningen die ook daadwerkelijk aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden. De ontwikkeling van Oudland moet bijdragen aan die ambitie (zie de toelichting bij de 12e herziening van het bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland). Het gaat de gemeente dus om het realiseren van het woningbouwplan op een overzienbare termijn, zoals wordt beschreven in de concept koopakte, maar ook om haar kosten - zoals plankosten en de kosten van het bouwrijp maken - via de grondprijs gedekt te krijgen. De gemeente is daarom op zoek naar een deskundige ontwikkelaar die op relatief korte termijn binnen de gegeven kaders (ook van het bestemmingsplan) een marktconform woningbouwplan ontwikkelt én realiseert op de bouwvelden 1 en 2. Genoemde kaders geven de nodige ruimte om daar invulling aan te geven. Wanneer een plan niet marktconform blijkt ligt aanpassing van het plan binnen genoemde kaders door de ontwikkelaar voor de hand. De verantwoordelijkheid voor het behalen van een voorverkooppercentage ligt daarom bij de ontwikkelende partij. Het opnemen van een voorverkooppercentage als ontbindende of opschortende voorwaarde is in strijd met het gemeentelijk grond- en uitgiftebeleid. De gemeente heeft, gezien de onzekere marktsituatie, desondanks begrip voor de geschetste omstandigheden. In de koopovereenkomst zal dan ook een aanvullende bepaling opgenomen voor het geval de koper niet in staat blijkt te zijn om (tijdig) met uitvoering van het bouwplan aan te gaan. Koper zal in dat geval het verkochte aan gemeente terug dienen te leveren tegen de in de koopovereenkomst opgenomen prijs.
3	Inhoud	Vrije sector	Mogen de woningen in bouwveld 1 en 2 geheel in de vrije sector worden ontwikkeld? Of is er een percentage sociaal gewenst bij bijvoorbeeld de beneden-boven woningen? Is er überhaupt sprake van een segmentverdeling van de woningen? (percentages voor sociaal/midden/hoger/top segment)	De bouwvelden 1 en 2 zijn bedoeld om deze commercieel, dus geheel in de vrije sector, te ontwikkelen. Bouwveld 3 wordt afzonderlijk gegund voor sociale woningbouw.
4	Inhoud	Modellenstudie	Mag er worden afgeweken van het voorkeursmodel uit de gemeentelijke modellenstudie (afbeelding 1.10)? Zo ja, onder welke (aanvullende) voorwaarden?	Afbeelding 1.10 in de bouwvelop is een illustratie van een <u>mogelijke</u> uitwerking. De stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbinnen een plan gemaakt dient te worden staan beschreven in paragraaf 2.1 van de bouwvelop.
5	Inhoud	Parkeernorm	De parkeernorm voor het gebied is relatief fors. Is deelmobiliteit een optie binnen het gebied om de parkeernorm te verlagen en meer ruimte te bieden voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen? Zo ja, hoeveel parkeerplekken reduceert 1 deelauto?	Wij hebben geen ervaring(scijfers) met reductie vanwege deelauto's. Een deel van het parkeren gebeurt in de openbare ruimte. Daarin is ruimte gecreëerd voor veel groen en er wordt tevens voorzien in een beperkte compensatie voor de omgeving vanwege het vervallen van het huidige parkeerterrein. De normen die gehanteerd worden zijn een gemiddelde van de kencijfers van het CROW ASVV. Er is geen reden om af te wijken van de aangegeven parkeernorm.
6	Contract	Waarborgsom	Kan er in plaats van het storten van een waarborgsom ook een bankgarantie worden gesteld?	In plaats van het storten van een waarborgsom is de afgifte van een bankgarantie ter hoogte van de gevraagde waarborgsom toegestaan.
7	Proces	Termijn vragen	In Tendered sluit de termijn om vragen te kunnen stellen morgen om 8u, terwijl conform de leidraad er geen uiterst tijdstip is aangegeven. Verzoek om de vragenmodule tot morgen (07-11) einde dag open te houden voor het stellen van vragen.	In de leidraad is geen tijdstip aangegeven daar dit in TenderNed is vermeld. De vragenronde is inmiddels gesloten.
8	Proces	Tijdstip aanmelding	De termijn voor aanmelding sluiten op 29-11 om 8u 's ochtends. Dit is geen praktisch tijdstip. Vriendelijk verzoek om dit te verruimen naar 12u.	Het tijdstip blijft staande in verband met de vervolgplanning en de werkzaamheden die na sluiting van de kluis moeten worden verricht aan de zijde van de aanbestedende dienst. Het betekent slechts dat inschrijver de afweging moet maken t.a.v. het moment waarop hij zijn inschrijving afrondt en indient in TenderNed.
9	Proces	Aantal referenties	Klopt het dat u voor zowel de kerncompetentie als voor het selectiecriterium min. en max. 1 referentieproject vraagt?	Voor de kerncompetentie mag (minimaal en maximaal) 1 referentieproject worden ingediend en voor het selectiecriterium mag (minimaal en maximaal) 1 referentieproject worden ingediend. Dit hoeft niet hetzelfde project te zijn.
BM1	Contract	Bouwplicht	Bouwplicht zoals nu contractueel is opgenomen in de stukken en planning staat op gespannen voet met de SWK- en Woningborggaranties die voorverkooppercentages eisen voor plangoedkeuring. Wil de gemeente Dordrecht hieraan meewerken en dit aanpassen?	Zie het antwoord bij vraag 2
BM2	Proces	Referentieproject selectiecriterium	Mag het referentieproject op basis van het selectiecriterium door de inschrijvende hoofdaannemer en onderaannemers worden opgevoerd?	Ook voor het referentieproject voor het selectiecriterium mag gebruik gemaakt worden van samenwerking met derden. Daarvoor gelden dezelfde regels als voor het referentieproject voor de kerncompetentie.
BM3	Inhoud	woningbouwprogramma	Om te kunnen bepalen of de gewenste grondwaarde haalbaar is, ontvangen wij graag een nadere toelichting op het beoogde woningbouwprogramma (prijssegmenten en te hanteren percentages). Kunt u ons daarvan voorzien?	Binnen de aangegeven kaders geven we zo veel mogelijk ruimte aan de ontwikkelende partij om naar eigen inzicht invulling te geven aan het woningbouwprogramma. Paragraaf 2.1 van de bouwvelop geeft de gevraagde invulling aan: voor bouwveld 1 en bouwveld 2 (gedeelte parkzone/Noordendijk) vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap-woningen; voor bouwveld 2 (gedeelte Recklinghausenweg en de straat tussen de bouwveld 2 en 3) rijwoningen en beneden-bovenwoningen (zie ook toelichting in paragraaf 2.4). Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal 75 woningen in Oudland en een gemengd woningbouwprogramma met vrijstaande woningen (ca. 25%) en rij- en benedenwoningen (ca. 45%) op de bouwvelden 1 en 2 en 25 sociale huurwoningen op het niet bij deze aanbesteding behorende bouwveld 3 (30%).

Nota van Inlichtingen 1 SF Oudland 190005GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
			Inleiding: Afgelopen maanden is de koopwoningmarkt erg aan het veranderen. Zo is onder andere de hypotheekrente aanzienlijk gestegen en is de inflatie tot nieuwe hoogten gestegen. Dit alles heeft een groot negatief effect op het consumentenvertrouwen. Dit blijkt ook uit de nieuwe hypotheekaanvragen welke met 20% zijn gedaald. De woningmarkt is in negatieve zin aan het veranderen. Voor ons als ondernemer zijn dit dan ook spannende tijden, zeker in combinatie met enorme bouwkostenstijgingen door onder andere tekorten op materialen. Wij merken bovenstaande nu al in andere projecten. Ondernemersrisico zit gevlochten in het DNA van onze organisatie en wij realiseren ons dat u marktrisico's niet weg kunt nemen. Wel kunt u deze voor marktpartijen overzichtelijk houden. Voorstel: Wij willen dan ook graag de volgende – voor ons – cruciale toevoeging aan u voorleggen: In artikel 13.2 van de koopovereenkomst is opgenomen dat uiterlijk binnen 6 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden én het Verkochte zich in de staat bevindt zoals omschreven in artikel 8, de akte van levering gepasseerd dient te worden. Vervolgens is in artikel 13.1 opgenomen dat de omgevingsvergunning uiterlijk binnen 7 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst ingediend dient te zijn. In aanvulling op voorgaande is in artikel 13.3 opgenomen dat het bouwplan binnen 18 maanden nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Dit betekent dat wij (zoals ook de andere marktpartijen) dienen te starten met de realisatie zonder dat er zekerheid is of de woningen zijn verkocht. Dit kan betekenen dat marktpartijen een enorme investering van meerdere miljoenen dienen te doen zonder dat hier opbrengsten tegenover staan, of dat er zicht is op opbrengsten. Wat in de praktijk een onacceptabel ondernemersrisico is. Wij wensen graag mee te doen aan deze mooie opgave mits een voorverkooppercentage van 70% wordt toegevoegd als voorwaarde voor de grondlevering (artikel 3.1). Het van toepassing verklaren van dit voorverkooppercentage is zeer gebruikelijk bij dergelijke opgaven. Wij willen u dan ook vragen om ons voorstel op te nemen en het voorverkooppercentage toe te voegen. Of anderszins voor Ontwikkelaar vergelijkbare verzachting toe te passen tegenover het risico van een bouwverplichting met een deadline. Gaat u akkoord met ons voorstel?	
BM4	Contract	levering		Zie het antwoord bij vraag 2
BM5	Contract		In artikel 3 en artikel 13 van de koopovereenkomst en in bijlage B-E planning wordt gesproken over zowel een afname-, bouw- en opleverplicht. Wij achten dit gezien de huidige economische omstandigheden in combinatie met de mooie ambities van de gemeente Dordrecht, zowel inhoudelijk als financieel, onwenselijk. Wij verzoeken u de afname-, bouw- en opleverplicht te laten vervallen om vervolgens te komen tot robuuste planontwikkeling die recht doet aan de ambities en mogelijkheden van de locatie en tegelijkertijd aanpasbaar zijn aan de uitdagende perspectieven in de markt.	Zie het antwoord bij vraag 2
BM6	Proces		In bijlage G van de aanbestedingsleidraad wordt in de checklist voor het Verzoek tot deelname onder punt 4 gesproken over Visie op de opgave. In de leidraad wordt verder nergens over een visie op de opgave gesproken. We gaan er vanuit dat een visie op de opgave in de selectiefase niet van toepassing is.	Zie het antwoord bij vraag 1.
BM7	Proces	aanbestedingsleidraad	Klopt de bouwhoogte van alle 3 de velden van 10m?	Ja dat klopt. Appartementen op bouwveld 3 en de de woningen op de bouwvelden 1 en 2 zijn maximaal drie lagen hoog. Deze hoogte is ook vastgelegd in het bestemmingsplan.
BM8	Proces	aanbestedingsleidraad	Hoeveel referentieprojecten mogen ingediend worden voor de selectiefase? Gezien deze tekst op pagina 14 is dat niet duidelijk: 'Bij elke referentie levert Deelnemer een toelichtende omschrijving van:'	Zie het antwoord bij vraag 9.
BM9	Proces	aanbestedingsleidraad	Bijlage G, tabel 1, nr 4: hier staat dat een visie op de opgave dient te worden toegevoegd bij het verzoek tot deelname. Echter, dit staat verder nergens anders toegelicht in de stukken. Wat houdt dit in en aan welke inhoudelijke voorwaarden (schets/ tekst?) zou deze minimaal moeten voldoen?	Zie ht antwoord bij vraag 1.
BM10	Proces	aanbestedingsleidraad	Als er een visie moet worden bijgevoegd, dient deze dan te voldoen aan een bepaald aanlever-format?	Niet van toepassing. Zie het antwoord bij vraag 1.
BM11	Proces	aanbestedingsleidraad	3.1.D: het is bij de Kerncompetentie ten aanzien van de technische bekwaamheid toch de bedoeling dat één project wordt toegelicht? In de eerste zin staan namelijk meervoud.	Voor KC1 is 1 referentie vereist en toegestaan. Het meervoud is niet aan de orde en komt voort uit het sjabloon voor de aanbestedingsleidraad.
BM12	Proces	aanbestedingsleidraad	3.1.D: Is het toegestaan dat KC1 en het project tvs selectiecriteria hetzelfde project betreft?	Dat is toegestaan.
BM13	Proces	aanbestedingsleidraad	3.1.D: pag 13 staat dat bij gebruik van bijlage E ook een tevredenheidsverklaring moet worden bijgesloten? Dit staat niet op het formulier en staat ook verder nergens toegelicht. Bij huurwoningen die worden afgenomen door belegger/ corporatie is een dergelijke verklaring gebruikelijk, maar bij koopwoningen aan particulieren niet. Kunt u toelichten wat u hieraan voor eisen stelt?	Antwoord volgt
BM14	Proces	aanbestedingsleidraad	3.3 (E2B): Wordt er voor de selectiecriteria voor het referentieproject niet specifiek gekeken naar de thema's architectuur en stedenbouw? Deze staan niet benoemd.	Antwoord volgt
BM15	Proces	aanbestedingsleidraad	3.3: Ervaring met volgende thema's 'Flexibiliteit in de plattgronden', echter is ook een onderdeel van de beschrijving bij duurzaamheid (zie 3.9 in Bouwenvolop). Hoe relevant is dit gezien de uitvraag?	Antwoord volgt
BM16	Proces	aanbestedingsleidraad	3.3: pag 15: het referentieproject is maximaal 5 jaar oud t.o.v. datum aanbesteding. Geldt dit voor opgeleverde projecten of mogen de projecten ook afgelopen 5 jaar gestart zijn?	Voor de referentie tbv het selectie criterium (par 3.3) geldt net als voor de geschiktheidseis (par 3.1) dat het project maximaal 5 jaar oud mag zijn op het moment van Inschrijven (gerekend vanaf het moment van oplevering tot Inschrijving).
BM17	Proces	aanbestedingsleidraad	Bijlagen E2: Is het toegestaan om afbeeldingen toe te voegen in de sjabloonformulieren voor de referentieprojecten?	Ja, echter binnen het maximum van 1 A4 toelichting- er mogen dus geen extra pagina's worden ingediend.

Nota van Inlichtingen 1 SF Oudland 190005GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM18	Bouwenvelop	Bouwenvelop	In het tender-document wordt bij paragraaf '2.11.1 Parkeeroplossing Auto' gesteld dat garages zo ver als noodzakelijk achter op het perceel worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt bij punt 8.2.1 aangegeven dat dergelijke bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Echter, bij punt 8.2.3 wordt aangegeven dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Wat is hierin de geldende richtlijn?	Antwoord volgt
BM19	Bouwenvelop	Bouwenvelop	In paragraaf '2.12 Inpassing nutsvoorzieningen' wordt gesteld dat er minimaal 1 meter ruimte tussen het warmteregelstation en de trafo moet zitten. Betekent dit dat beide functies zich niet in één bouwwerk mogen bevinden?	Antwoord volgt
BM20	Bouwenvelop	Bouwenvelop	In paragraaf '3.4 Geluid' wordt benoemd dat dove gevels in het plan niet zijn toegestaan. Waarom is dit?	Antwoord volgt
BM21	Bouwenvelop	Bouwenvelop	Is het wenselijk dat de architectuur van het te bouwen sociale gebouw op bouwveld 3 aansluit op de de velden 1 en 2? En zo ja, is er al meer bekend over de invulling/ architect van bouwveld 3?	Antwoord volgt
BM22	Bouwenvelop	Bouwenvelop	Is het mogelijk om een DWG tekening te ontvangen van het plangebied?	Antwoord volgt
BM23	Bouwenvelop	Bouwenvelop	Parkeren: het bezoekersparkeren van de Visserstuin moet op het openbaar gebied plaatsvinden rondom de nieuwe bouwvelden 1,2 en 3. De bezoekers van de nieuwe bouwvelden parkeren ook hier. Is het de bedoeling dat de bezoekers van de woningen met een oprit op de straat of op de opritten van degene waar ze op bezoek gaan parkeren?	Antwoord volgt
BM24	Bouwenvelop	Bouwenvelop	2.5 Bouwhoogte, Eis; "rijwoningen langs de Recklinghausenweg dienen aan de voorzijde tenminste 3-laags te zijn." Tenminste betekent in dit bestemmingsplan toch ook maximaal 3 lagen? Of wordt hier bedoeld 3-laags plat?	Antwoord volgt
BM25	Bouwenvelop	Bouwenvelop	\3.1 Bestemmingsplan/3.4 geluid: volgens Ruimtelijke Plannen is het bestemmingsplan per 22 febr. jl onherroepelijk. Op pagina 23 staat bovenaan dat parallel aan het (ontwerp)bestemmingsplan een (ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidshinder wordt vastgesteld. Wat is de status hiervan?	Antwoord volgt
BM26	Bouwenvelop	Bouwenvelop	3.3 Bodem: "de bodem is niet gesaneerd." In de aanbevelingen van het bij de voorselectie bijgesloten bodemonderzoek staat aangegeven dat rekening moet worden gehouden met extra kosten bij afvoeren van de grond. Echter, als de grond niet wordt afgevoerd, kunt u dan aangeven of de bouwrijpe grond die door de marktpartij wordt gekocht, geschikt is voor het beoogd gebruik zoals omschreven in de bouwenvelop?	Antwoord volgt
BM27	Proces	Aanbestedingsleidraad	De gunningsfase start net voor de kerstvakantie, in bouwend Nederland en gemeenten is het gebruikelijk dat 2 weken de bedrijven dicht zijn tenslotte, dus het ontvangen van de leidraad en het stellen van de vragen is op zich prima qua tijdpad. Echter, als de antwoorden op 19 januari worden verstrekt en de inzending op 9 februari staat, is 3 weken om het plan uit te werken met de juist info erg kort. Is het mogelijk de indiening te verlaten?	Antwoord volgt
BM28	Proces	Aanbestedingsleidraad	Is het mogelijk om de presentatie later in te dienen dan de inschrijving? Nu lijkt het in de tekst of deze twee tegelijk dienen te worden ingediend (zie ook bijlage G checklist).	Nee, de presentatie dient tegelijkertijd met de inschrijving te worden ingediend.
BM29	Proces	Aanbestedingsleidraad	Zijn er kaders gesteld voor het format van de aan te leveren documenten (aantal pagina's etc) omtrent Architectuur en Stedenbouw (GC2.A SO+)	Het SO+ mag worden begeleid door een toelichting. De onderdelen A t/m D mogen worden gecombineerd tot 1 document, vermits de onderdelen duidelijk herkenbaar worden opgenomen. In totaal mag naast de tekeningen en beelden maximaal 10 pagina's tekst (A4, portrait) worden toegevoegd (voor de individuele onderdelen B, C en D is in de aanbestedingsleidraad het maximum per onderdeel aangegeven) en het document dient goed leesbaar te zijn vanaf een regulier computer beeldscherm.
BM30	Contract	Overeenkomst	Art. 13.3/ bijlage E planning: eerder een opmerking dan een vraag. De planning is behoorlijk strak en het verkopen van de woningen is niet onbelangrijk. In onze optiek is het van belang deze planning te blijven bezien in de context van de dan geldende marktomstandigheden.	Zoals vraagsteller al aangeeft is er hier geen sprake van een vraag. Zie verder ook het antwoord bij vraag 2.

Aanvulling/Correctie vanuit de aanbestedende dienst
