

Aanpassing planning

In verband met de latere verzending van deze nota van inlichtingen wordt de planning van de selectiefase aangepast als onderstaand, en overeenkomstig aangepast in TenderNed.

Datum	Activiteit
Selectiefase	
27 maart 2024	Publicatie tender op TenderNed
11 april 2024 uiterlijk 12:00 uur	Sluiting eerste vragenronde – indieningstermijn vragen
24 april 2024	Verzenden van eerste nota van inlichtingen
29 april 2024 uiterlijk 12:00 uur	Sluiting tweede vragenronde – indieningstermijn vragen
17 mei 2024	Verzenden van tweede nota van inlichtingen
7 juni 2024 uiterlijk 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip van ontvangst van Aanmeldingen
28 juni 2024	Verzenden mededeling Selectiebeslissing
19 juli 2024	Verzending definitieve Selectiebeslissing

Ref. nr.	Dcocument	Onderwerp	Vraag	Antwoord
41	Formulier	Proces	Bij standaardformulier 1, onderdeel h, wordt gevraagd welke onderaannemers er voor welke delen ingezet zullen gaan worden. Het spreekt voor zich dat er diverse delen van het plan door externe partijen uitgevoerd zullen gaan worden. Echter zal dit altijd plaatsvinden onder de vlag (en daarmee verantwoording) van de inschrijvende partij. De vraag is even naar welke verdieping men op zoek is bij de aanmelding van de voorselectie? Kan er nader toegelicht worden welke informatie gewenst is in dit stadium? Mede ook gelet op de vraag of onderaannemers ook het formulier uitsluitingsgronden moeten invullen.	Alleen onderaannemers waar een beroep op draagkracht wordt gedaan, moeten het formulier Uitsluitingsgronden invullen. Voor overige onderaannemers hoeft dit niet.
42	Selectieleidraad	Levering	Wij gaan uit van een levering in de BTW, is deze aanname correct?	Ja. Zie ook vraag 64 en 79.
43	Kavelpaspoort	Parkeren	Het eigendom van de overige parkeerplaatsen aan de Meent 5 wordt zonder meer als onderdeel van de ontwikkeling overgenomen. Kan de gemeente nader toelichten wat hiermee wordt bedoeld?	Hiermee wordt bedoeld dat de ontwikkelaar alle 36 plekken gelijktijdig met de grond koopt van de gemeente, behoudens plekken die (eventueel) door starters worden gehuurd.
44	Selectieleidraad	Parkeren	Als parkeernorm voor de parkeerkelder geldt tenminste 1 parkeerplaats per appartement. Geldt er een andere norm voor de 36 beschikbare parkeerplaatsen voor Meent 5 voor de staters?	Nee. Voor alle woningen geldt: tenminste 1 pp.
45	Kavelpaspoort	Programma	In het kavelpaspoort wordt gesteld dat circa 30% van de woningen bestemd is voor starters. Mag dit percentage ook lager liggen en zo ja is hieraan een minimum gekoppeld?	Nee.
46	Kavelpaspoort	Programma	In het kavelpaspoort wordt gesteld dat circa 30% van de woningen bestemd is voor starters. Mag dit percentage ook hoger liggen en zo ja is hieraan een maximum gekoppeld?	Ja.
47	Selectieleidraad	Programma	Voor de starterswoningen zijn de gewenste metrages gecommuniceerd. Zijn er minimale en/of maximale metrages voor het vrije sector segment?	Nee.
48	Selectieleidraad	Programma	Voor de starterswoningen zijn de gewenste metrages gecommuniceerd. Zijn er minimale en/of maximale metrages voor het totale woonprogramma?	Het totale metrage moet passen binnen de maatvoering van het kavelpaspoort.
49	Kavelpaspoort	Programma	In het kavelpaspoort worden metrages voor de dienstverlening gecommuniceerd. Zijn er voor dit programmaonderdeel minimale en maximale metrages van toepassing?	Minimaal niet. Ten aanzien van het maximum geldt dat de functie alleen is teogestaan uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping en dat de gemeente een levendiger functie voor staat aan de noordzijde.
50	Kavelpaspoort	Programma	In het kavelpaspoort worden maximale metrages voor de horeca en detailhandel en geen metrages van dienstverlening gecommuniceerd. Zijn er voor deze programmaonderdelen ook minimale metrages waaraan moet worden voldaan?	Nee.

51	Ontwikkelovereenkomst	Prijspeil	In de concept ontwikkelovereenkomst is het prijspeil van de koopprijs van het verkochte 1 januari 2023. Is dat correct?	Nee. Dit moet zijn 2025. Wij passen dit aan.
52	Selectieleidraad	Inhoud	De locatie en de uitvraag kennen veel gelijkenissen van de tender 'PC Hoofdlaan' welke in 2023 is uitgevraagd. De uitslag van deze tender is nog niet openbaar. De uitvraag van de Veerkade maakt evenals de genoemde tender deel uit van de architectonische laag van het centrum van Papendrecht. Kan de gemeente de beeldtaal communiceren van het winnende project aan de PC Hoofdstraat? Indien van niet, wanneer is dat mogelijk?	De gemeente zal dit delen zodra wij tot een overeenkomst hebben gesloten mety de beoogd ontwikkelaar.
53	Selectieleidraad	Algemeen	De locatie en de uitvraag kennen veel gelijkenissen van de tender 'PC Hoofdlaan' welke in 2023 is uitgevraagd. De uitslag van deze tender is nog niet openbaar. Kan de gemeente vertellen wat de status is van deze tender?	De status hiervan is: voorlopige gunning.
54	Selectieleidraad	Grondbod	Gemeente geeft aan in de gunningsfase de hoogte van het minimale grondbod te delen. Kan de gemeente, om een inschatting te maken van de haalbaarheid van dit plan, alvast een bandbreedte communiceren?	De bandbreedte is momenteel niet te delen. Dit is afhankelijk van een taxatie die de gemeente nog laat uitvoeren. De bandbreedte wordt in de gunningsfase bekend gemaakt.
55	Selectieleidraad	Architectuur	Gemeente vraagt om het ontwikkelen van gedurfde architectuur, bijvoorbeeld een landmark. Kan de gemeente aangeven wat zij verstaan onder een landmark en kunnen zij hierbij (architectonische) voorbeelden van geven?	Het gaat om een ontwerp dat op positieve wijze onderscheidend is van de overige bebouwing in het centrum. De massa en de beoogde dakvorm doen hiertoe reeds een aanzet.
56	Kavelpaspoort	Parkeren	Zijn de 36 parkeerplekken aan de Meent 5 bestemd voor een specifieke groep kopers of staat het de inschrijver vrij hoe en aan wie deze plekken worden toegewezen?	Een deel van de plekken is bestemd voor de kopers van de startersappartementen. Het surplus mag vrij worden toegewezen.
57	Kavelpaspoort	Parkeren	- Is in het voorgestelde aantal parkeerplaatsen rekening gehouden met de extra functies die in het plan worden voorzien (kantoren, detailhandel, horeca)? Of komen er nog extra parkeerplekken bij naar het aantal meters aan horeca, kantoren en detailhandel dat wordt gerealiseerd? - Indien voor de extra voorzieningen nog extra parkeerplekken moeten worden gerealiseerd, kunnen de parkeerplekken aan de Meent 5 in dit geval worden benut voor invulling van de parkeereis van de horeca/ commerciële invulling? - Kan reductie plaatsvinden op basis van bezettingsgraad? - Onder welke categorie valt horeca in de parkeernorm (bezettingsgraad)? Deze lijkt te ontbreken. Wat moeten we aanhouden?	De ontwikkelaar moet alleen rekening houden met tenminste 1 parkeerplek per appartement. Alle overige functies betreft een eigen commerciële inschatting. Voor bezoekersparkeren - zowel van bewoners als voor de overige functies - is de ontwikkelaar niet verplicht parkeerruimte te realiseren. Bezoekers kunnen gebruik maken van de bestaande parkeervoorzieningen.
58	Kavelpaspoort	Parkeren	Is verkoop/verhuur van parkeerplekken voor de woningen (onder het pand) een optie?	Ja
59	Selectieleidraad	Planning	Kan de deadline van indiening extra opschuiven vanwege de meivakantie die ervoor zit en het feit dat de nota een week is verschoven (en de deadline niet)?	In verband met de latere verzending van de tweede nota van inlichtingen schuift de deadline op naar <u>vrijdag 7 juni 2024 uiterlijk 12:00 uur</u> .
60	Nv1	Vraag 33	Vraag 33 uit nota geeft geen antwoord op de maatvoering. Hoeveel meter is de omschreven afstand?	7,925m ongeveer.
61	Selectieleidraad	opleverdata referentie	Kan gemeente akkoord gaan met een opleverdatum die in de zeer nabije toekomst ligt, binnen 6 maanden na indiening bijvoorbeeld?	Ja
62	Ontwikkelovereenkomst	Planning	In uw planning wordt 70% voorverkoop als ontbindende voorwaarde opgenomen, terwijl we binnen 12 maanden na ondertekening een omgevingsvergunning moeten indienen en binnen 12 maanden moeten starten met de bouw. Begrijpen we goed dat u verwacht dat we reeds 70% verkocht moeten hebben bij aanvraag vergunning of dit anders op risico moeten doen? Ziet u mogelijkheden om hier meer ruimte in te bieden?	Dit antwoord wordt nagezonden, uiterlijk woensdag 22 mei as.
63	Selectieleidraad	Concengarantie	Wij vinden het stellen van een bankagarantie onnodig bezwarend en daarmee kostendrukkend op de uiteindelijke bieding. Kan gemeente akkoord gaan met een concengarantie?	Nee
64	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	U stelt dat de kavel in de btw geleverd wordt, terwijl het terrein momenteel nog bebouwd is. Waar moeten wij vanuit gaan?	Het terrein is niet bebouwd; er ligt tijdelijk bestrating. Deze zal de gemeente verwijderen. U dient uit te gaan van levering met btw.
65	Kavelpaspoort	Rooilijn	In het stuk staat dat er sprake is van een verplichte rooilijn. Moet dat niet een maximale rooilijn zijn?	Nee. Alleen de maten 7.50 en 4.20 gelden als maximum; de overige rooilijnen dienen onverkort te worden aangehouden.

66	Kavelpaspoort	Plint	Wat is definitie van “plint” in het stuk? Dit kan geïnterpreteerd worden als onderste bouwlaag, maar in het bestemmingsplan wordt ook gesproken over een plint van 7 meter hoog. Daarin is het mogelijk om 2 bouwlagen te maken. En geldt die tweede bouwlaag dan bij het plint programma of juist het programma boven de plint?	De plint is de overgangszone tussen de straat en gebouwen; dat deel van het gebouw dat op ooghoogte zichtbaar is. De ontwikkelaar heeft de vrijheid om daar 2 bouwlagen van te maken. Het bestemmingsplan geeft aan wat daarbinnen de mogelijkheden zijn.
67	Ontwikkelovereenkomst	Verkoop	Welke rol speelt gemeente tijdens de verkoop?	Geen.
68	Kavelpaspoort	Programma	Hoe worden de toelatingseisen door gemeente gecontroleerd tijdens de daadwerkelijke verkoop?	Dit is in de eerste plaats aan de notaris. De gemeente ontvangt van de notaris graag een afschrift.
69	Kavelpaspoort	Programma	Kan er meer informatie gedeeld worden over de betaalbaarheid van de starterswoningen?	De gemeente stelt geen voorwaarden aan betaalbaarheid; wij stellen alleen kwalitatieve eisen en er gelden toewijzingscriteria.
70	Kavelpaspoort	Programma	In Bijlage 2 wordt op pagina 7 onder parkeren gezegd dat alleen de starters woningen door de gemeente in de gelegenheid worden gesteld een plaats te huren in de parkeergarage de meent. Extra benodigde plaatsen om te voldoen aan de norm dienen in de basis ondergronds te worden gerealiseerd. Het antwoord in de Nota van Inlichtingen bij vraag 13 suggereert wat anders. Daar staat namelijk dat alle woningen daar een parkeerplek mogen hebben en dat als dat niet voldoende is, deze op eigen terrein gemaakt moeten worden. Klopt dit, of mogen alleen de starterswoningen gebruik maken van de parkeerplek in de meent? Waarom zou u namelijk anders de referentie van een ondergrondse parkeergarage vragen bij de inschrijvers, als je schijnbaar ook 36 appartementen kunt maken en geheel gebruik kunt maken van de reeds bestaande parkeergarage.	De parkeerplaatsen aan de Meent 5 mogen aan alle toekomstige kopers worden toegewezen. Zie voorts het antwoord op vraag 72.
71	Kavelpaspoort	Programma	Als je maar 30 woningen realiseert moet je dus minimaal 10 starterswoningen maken. Dat betekent volgens antwoord op vraag 9 dat je dus 36 – 10 = 26 parkeerplaatsen af hoeft te nemen van de gemeente. De overige 4 parkeerplaatsen kun je dan op eigen terrein maken (zie ook antwoord 28). Echter in het antwoord op vraag 14 staat dat alle 36 appartementen moeten worden afgenomen. Klopt dit?	De ontwikkelaar neemt 36 parkeerplaatsen aan de Meent 5 af, onder aftrek het aantal starters dat een huurovereenkomst aangaat met de gemeente.
72	Kavelpaspoort	Programma	Is gemeente bewust/beoogd gemeente dat er helemaal niet op eigen grond geparkeerd hoeft te worden als je maar 36 woningen realiseert? Je kan dan volledig gebruik maken van de parkeerplaatsen in de Meent. Zo ja, waarom is dan de referentie van ondergronds parkeren toch een gevraagde?	Daar zijn wij ons van bewust. In praktijk zien wij echter dat na aanbesteding vaakde vraag vanuit ontwikkelaars komt om het woningbouwprogramma alsnog uit te breiden, en dan komt nieuw gebouwd parkeren toch weer in beeld. Vandaar dat wij vasthouden aan deze referentie.
73	Kavelpaspoort	Programma	In relatie met de gewenste woonkwaliteit is het niet de bedoeling om alleen de starterswoningen gebruik te laten maken van de bestaande parkeerplaatsen in de Meent en de overige woningen verplicht in een eigen ondergrondse kelder te realiseren? Zo kunnen deze in de regen droog naar hun huis.	Dat is niet verplicht.
74	Kavelpaspoort	Programma	Realiseren jullie je dat bij een maximaal aantal woningen van 50 en een verplicht af te nemen aantal parkeerplaatsen van 36 je zelf nog 14 parkeerplaatsen het liefst in een kelder moet bouwen? Deze bouwkosten voor een parkeerkelder van maar 14 parkeerplaatsen is niet realistische en zal toe leiden dat velen niet meer dan 36 woningen gaan realiseren.	Dat realiseren wij ons.
75	Selectieleidraad	Juridisch	Mogen we als nader op te richten BV inschrijven waarin Combinatie participeren?	Ja.
76	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	in artikel 9.3 van de model koopovereenkomst staat vermeld dat het verkochte 3 wordt geleverd met huurders. Om welke huurders gaat dit? Kan dit nader toegelicht worden.	De 36 parkeerplekken worden op dit moment verhuurd aan particulieren en enkele ondernemers. De huurovereenkomsten zijn opzegbaar tegen een opzegtermijn van 3 maanden.
77	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	De staat waarin het verkochte wordt geleverd wijkt in artikel 8.1 wijkt af van artikel 9.1. Wat dient aangehouden te worden?	8.1 Beschrijft de juridische staat; 9.1 de feitelijke staat.
78	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Hoe denkt de gemeente ermee om te gaan als er onverhoopt onvoldoende animo is voor de starterswoningen (gezien de vrij specifieke doelgroep die daarvoor in aanmerking komt)	Mocht blijken dat voor de startersappartementen onvoldoende animo bestaat, dan zullen wij de toewijzingscriteria versoepelen. In eerste instantie zal dan de economische en/of maatschappelijk binding worden losgelaten.

79	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Is de Gemeente bereid om het Verkochte I onbebouwd te leveren? Dus ontgaan van verharding? Artikel 1.3 onder 4 van de leidraad ("as is") en definitie van Verkochte I (onbebouwde) bouwgrond van de koop/ontwikkelovereenkomst lijken hier niet helemaal aan te sluiten. Wanneer as is geleverd wordt ontstaat (ongewenste) dubbele heffing (btw en overdrachtsbelasting) op de grondcomponent.	Wij passen op dit punt de overeenkomst aan, in die zin dat de gemeente bij levering van de grond ontdoet van bestrating. Levering zal geschieden in de btw
80	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Is de Gemeente bereid om in de koop/ontwikkelovereenkomst het volgende te verklaren: "Voor de overdracht van de openbare ruimte zijn de bepalingen en goedkeuringen van paragraaf 2.5.2.3 van het Besluit van 24 december 2020, nr 2020-249875 van toepassing. De gemeente verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat zij voor de nieuw aan te leggen openbare ruimte volledig aanspraak op compensatie van omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben, als deze voorzieningen aan haar met omzetbelasting zouden worden geleverd".	Dit antwoord wordt nagezonden, uiterlijk woensdag 22 mei as.
81	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Is de Gemeente bereid om zelf eigenaar te blijven van het openbaar gebied, Verkochte II? En deze koop en teruglever-verplichting te wijzigingen in een inrichtingsverplichting (openbaar gebied)? Door de voorgestelde aankoop tegen vergoeding en verkoop terug om niet ontstaan negatieve fiscale gevolgen.	De gemeente heeft bewust gekozen voor deze constructie in verband met risico-overgang. Indien de ontwikkelaar in zijn bouwplan geen bebouwing realiseert ter plaatse van het Verkochte II, zullen wij de overeenkomst op dit onderdeel aanpassen en vervalt Verkochte II.
82	Ontwikkelovereenkomst	Fiscaal	Is de Gemeente bereid om Verkochte III, de parkeerplaatsen in de bestaande garage De Meent pas te leveren wanneer de betreffende appartementsrechten- woningen aan de koper worden geleverd? Door eerst bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te leveren is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd terzake van de verkrijging. Vervolgens is bij doorlevering aan koper (die zeer waarschijnlijk na 6 maanden plaatsvindt) opnieuw 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze cumulatie van belasting zou bij voorkeur voorkomen worden. Dit kan worden geeffectueerd door het moment van levering van Verkochte I en II versus Verkochte III uit elkaar te trekken in tijd in de koop/ontwikkelovereenkomst.	Dit antwoord wordt nagezonden, uiterlijk woensdag 22 mei as.