

Aanbesteding: Verkoopprocedure Harmonielocatie Bergen NH
Aanbestedende Dienst: Gemeente Bergen
Referentie: -

Toelichting:

Nota van Inlichtingen d.d. 22-6-2023 behorende bij de Verkoopprocedure Harmonielocatie Bergen NH

Ref.nr. 1
Onderwerp: Maximale verkoopprijzen

Vraag:

Zijn de prijzen genoemd in 2.6 tabel 2023 vaste prijzen of worden die nog geïndexeerd omdat de woningen pas na 2023 worden verhuurd/verkocht?

Antwoord:

Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd. De nieuwe tabel is dan vanaf het begin van het kalenderjaar van toepassing.

Huurprijsgrenzen

In de Wet op de Huurtoeslag zijn alle bedragen aangepast. Regio Alkmaar gebruikt in haar tabel alleen:

- het bedrag van de lage aftoppingsgrens als grens voor huur categorie 1.
- Het bedrag van de Huurtoeslaggrens als grens voor huur categorie 2.

De bedragen die gelden in 2023 staan in de tabel hieronder.

Aanpassing bedrag huur categorie 3a (middenhuur) gebeurt op grond van CBS Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015 = 100)

Index 2021 = 110,39

Index 2022 = 121,43

$(€ 988 : 110,39) \times 121,43 = € 1.086,81$

Afgerond op hele euro's = € 1.087

Koopprijsgrenzen

Aanpassing bedrag koop categorie 2 gebeurt op grond van CBS Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015 = 100)

Index 2021 = 110,39

Index 2022 = 121,43

$(€ 255.000 : 110,39) \times 121,43 = € 280.502,31$

Afgerond op € 1.000 = € 281.000,-

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

2

Onderwerp:

Mogelijke gevolgen Didam arrest

Vraag:

Is er zicht op welke termijn er duidelijkheid is m.b.t. de invloed van het Didam arrest op deze procedure?

Antwoord:

Deze verkoopprocedure is zo geschreven dat deze op het moment van publicatie voldoet aan de uitgangspunten van het Didam-arrest.

Percelen:

P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op:

22 jun. 2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Bouwrijp maken

Vraag:

Kunt u een definitie opgeven van bouwrijp?
Zijn bijvoorbeeld paalresten nog aanwezig, hoogte bouwkuip, etc?

Antwoord:

Alle opstallen etc. worden tot op maaiveld verwijderd, ondergrondse infrastructuur wordt verwijderd/omgelegd.

Percelen:

P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op:

22 jun. 2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Middensegment woningen

Vraag:

Hoeveel middensegment woningen moeten we minimaal realiseren?

Antwoord:

Aanpassing van het percentage sociale woningen pagina 11 selectiedocument, ivm een recent ondertekende Woondeal:

Bergen heeft zich met de Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord (ondertekend 15 maart 2023) gecommitteerd om zich in te spannen om tweederde

betaalbaar te realiseren. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen € 806,06 per maand (prijspeil 2023)
- Middenhuur (zie 3a tabel 2023)
- koopwoningen met een aankoop prijs van maximaal € 355.000 (VON).

Het sociale segment 40% én het middensegment omvat dus tweederde van het programma.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Grondwaarde

Vraag:

Wat zal de invloed zijn op de te betalen grondwaarde als de marktwaarde van de parkeergarage afwijkt tov de opgegeven 25.000 euro per parkeerplaats?

Antwoord:

De grondwaarde daalt of stijgt naar onze inschatting nagenoeg in absolute zin gelijk met de hogere of lagere grondwaarde x het aantal parkeerplaatsen wat gerealiseerd wordt.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Bindende financiële aanbieding

Vraag:

Op pagina 17 van het selectie-leidraad eerste bullet wordt gesproken over een bindende financiële aanbieding. Wanneer moet deze bindende financiële aanbieding ontvangen zijn?

Antwoord:

Deze moet worden aangeleverd bij de stukken voor de tweede fase (Verkoopfase). De informatie hierover ontvangen de geselecteerde na deze eerste fase (Selectiefase)

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Proces

Ref.nr.

7

Onderwerp:
PvE Kennemer wonen

Vraag:
Is er een PVE van Kennemer wonen beschikbaar?

Antwoord:
Ja, deze is beschikbaar en op te vragen bij Kennemer Wonen.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie
Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:
Verhouding Prijs en Kwaliteit

Vraag:
In de leidraad is opgenomen dat de gemeente de intentie heeft om voor 90% te sturen op kwaliteit en 10% op prijs. Wanneer wordt deze verdeling definitief vastgesteld?

Antwoord:
De intentie is een gegeven. De verhouding beoordeling prijs /kwaliteit blijft 10% - 90 %.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie
Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Proces

Ref.nr.

9

Onderwerp:
Beoordelingscommissie

Vraag:
Uit wie bestaat de beoordelingscommissie?

Antwoord:
Voor deze fase bestaat deze uit: stedenbouwkundige, projectleider, gebiedsregisseur, RO beleidsmedewerker, duurzaamheid beleidsmedewerker.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH
Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Oppervlakten

Vraag:

De projectalternatieven gaan uit van andere detailhandel oppervlakten dan het bestemmingsplan toelaat. Hoe kunnen wij het verschil tussen het bestemmingsplan en de selectieleidraad lezen?

Antwoord:

Het onherroepelijke bestemmingsplan geldt als uitgangspunt en gaat boven de projectalternatieven.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH
Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Projectalternatieven

Vraag:

Er wordt met de alternatieven afgeweken van het raadsbesluit van 8 juli 2021 en het geldende bestemmingsplan, zoals vermeld op pagina 14 van de selectieleidraad. Staat de raad hier ook achter en in hoeverre heeft dit invloed op het proces?

Antwoord:

Het onherroepelijke bestemmingsplan geldt als uitgangspunt en gaat boven de projectalternatieven.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH
Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Kerncompetenties

Vraag:

Klopt het bij competentie B dat eraan wordt voldaan indien we een project van 5 miljoen hebben gecoördineerd en gerealiseerd als ontwikkelende partij, met daarin een deel utiliteit? Dit gezien de relatief beperkte omvang van de commerciële plint tot het totaal.

Antwoord:

Akkoord. Bijgaand het aangepaste referentieformat.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Kerncompetentie D

Vraag:

In bijlage C is het referentieformat voor kerncompetentie D niet toegevoegd. Zouden wij een aangepaste bijlage C mogen ontvangen met dit format toegevoegd?

Antwoord:

Is aangevuld en toegevoegd.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie Bergen NH

Beantwoord op: 22 jun. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Tevredenheidsverklaring

Vraag:

Wij hebben de laatste decennia vele projecten mogen ontwikkelen en tevens zelf mogen uitvoeren waarbij we diverse succesvolle participaties hebben uitgevoerd zowel ten tijde van de ontwikkeling als ten tijde van de bouw en bij zowel (direct) omwonenden als andere belanghebbenden. Echter hebben wij hiervan toentertijd geen schriftelijke tevredenheidsverklaringen opgesteld en laten ondertekenen, kunnen/mogen wij op een andere wijze deze succesvolle participatietrajecten aantonen?

Antwoord:

Hiermee gaan wij akkoord. Daarbij stellen wij de voorwaarden dat de tevredenheid verifieerbaar is. Of deze verificatie voldoende is, is aan de

beoordelingscommissie.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie
Bergen NH
Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Opbrengsten

Vraag:

Hoe moeten we lezen dat bij paragraaf 2.5 'Opbrengsten' staat: “de overige opbrengsten zijn door ontwikkelaar zelf te bepalen” en dan onder 'Optieovereenkomst en geboden inschrijvingssom' (pagina 17) toch maximale verkoopprijzen worden weergegeven?

Antwoord:

Het betreft een kennelijke verschrijving waar de navolgende tekst moet staan: 'Opbrengsten' staat: “de overige opbrengsten zijn door ontwikkelaar zelf te bepalen waarbij rekening gehouden dient te worden met de maximale prijzen voor de op pagina 17 genoemde (woning)categorieën”.

Percelen: P1 Ontwikkelen en realiseren Harmonielocatie
Bergen NH
Beantwoord op: 22 jun. 2023
Label: Inhoud