

Aanbesteding: Verkoop kavelvelden 1 en 2 Heijackerstraat te Beesel
Aanbestedende Dienst: Gemeente Beesel
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Inschrijvingsleidraad

Vraag:

Kunt u meer inzicht geven in het onder 6.2.2 genoemde ‘programma van eisen’? Op dit moment zien wij behoudens de genoemde woningtypes ‘geschakelde levensloopbestendige’ en ‘betaalbare startersrij woningen’ geen andere eisen met betrekking tot het aantal vertrekken en/of vierkante meters gebruiksoppervlakte. Wij zien benieuwd of u meer details (per woningtype) kunt verstrekken of dat dat voor onze eigen interpretatie is.

Antwoord:

We hebben geen verdere eisen op dat gebied. We zullen de inzending beoordelen op kwaliteit en prijs. Uw eigen interpretatie is hierbij dus gewenst. Vanzelfsprekend dienen de woningen te voldoen aan geldende wet- en regelgeving zoals het bouwbesluit.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Inschrijvingsleidraad

Vraag:

Met ons innovatieve woningconcept is het mogelijk om meer woningen te realiseren dan de voorgeschreven 9 stuks. Is dit mogelijk? De kaveltekening laat overigens voor bouwveld 1 en 2 meer woningen zien, namelijk 5 plus 6 (11 totaal). Is dit correct?

Antwoord:

Op basis van onze inschatting en gewenste (ruimtelijke) kwaliteit is het aantal in de uitvraag gevraagde woningen passend. Bij een groter aantal woningen zal dit naar wij inschatten ten koste gaan van deze kwaliteit.

Om de beoordeling tussen de plannen uniform te houden vragen wij specifiek het aantal woningen uit. Hierop zullen wij de beoordeling uitvoeren.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 3
Onderwerp: Inschrijvingsleidraad

Vraag:

Wij hebben voor kleine kernen en betaalbaar wonen een heel innovatief, duurzaam en betaalbaar woningconcept ontwikkeld. Wij zien goede mogelijkheden voor het toepassen van deze woningen op de Heijackerstraat. Daarbij is alleen de voorgeschreven breedte / beukmaat uit het bestemmingsplan voor ons geen standaard maat. Onze vraag is dan ook of u open staat voor een innovatief systeem met een andere maatvoering / breedte?

Antwoord:

Woning moet minimaal 5,4 meter breed zijn. Mocht het concept anders zijn, dan zal gemotiveerd moeten worden afgeweken van het omgevingsplan. Ook is ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw hierin belangrijk wat onder andere door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) wordt beoordeeld. Wij zien een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de concrete woonbehoefte voor de kleine plattelandskern als Beesel. Deze behoefte is naast betaalbaarheid ook sterk gericht op kwaliteit en ruimte in de woning. Wij zijn nadrukkelijk niet op zoek naar de hele kleine wooneenheden.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 4
Onderwerp: Inschrijvingsleidraad

Vraag:

We begrijpen dat de verkoopprijs van de levensloopbestendige woningen niet meeweegt in de beoordeling in deze selectie. Klopt dat? (§ 6.2.1).

Antwoord:

Dit is juist.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad

Vraag:

Beroep op technische bekwaamheid (§ 5.3.2). Bedoelt u daar de uitvoerende partij mee of bijvoorbeeld een ontwikkelaar die aantoont dat deze in staat is om een dergelijk project te laten uitvoeren?

Antwoord:

Hiermee bedoelen wij de ontwikkelaar.

Percelen:

P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2

Beantwoord op:

2 feb. 2024

Label:

Uitvoering

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad

Vraag:

In het veegplan 2019 (ruimtelijke plannen) staat dat een woning een minimale breedte moet hebben van 5.4m1. Bent u bereid om daarvan af te wijken?

Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 3.

Percelen:

P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2

Beantwoord op:

2 feb. 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Inschrijvingsleidraad

Vraag:

De uitvraag richt zich op meerdere typen inschrijvers. Een VCA** is vooral bedoeld voor een uitvoerende partij en sluit op voorhand andere typen inschrijvers uit. Is dit uw bedoeling? Wij stellen voor dat de uitvoerende partij beschikt over een VCA**. (§ 5.3.3.1).

Antwoord:

Dit is akkoord.

Percelen:

P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2

Beantwoord op:

2 feb. 2024

Label: Contract

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad

Vraag:

U vraagt ook een CAR-verzekering (§ 5.3.1.1). Is er met de aansprakelijkheidsverzekering en de CAR geen sprake van een dubbele dekking? In de regel wordt de CAR-verzekering afgegeven door de uitvoerende partij en bijvoorbeeld niet door een ontwikkelaar. Is dat voor u akkoord?

Antwoord:

Dit is akkoord.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2

Beantwoord op: 2 feb. 2024

Label: Contract

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad

Vraag:

§ 5.3.1; U vraagt een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van 10 miljoen (2 x per jaar een aanspraak van 5 miljoen). Dit is veel te hoog in relatie tot de omgang van de totale opdracht. Volstaat een standaard bedrijfsaansprakelijkheid van 5 miljoen (2 x per jaar een aanspraak van 2,5 miljoen). Dit bedrag dekt als ruimschoots het totale project. En het risico in dit relatief kleine project is vele malen lager.

Antwoord:

Dit is akkoord.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2

Beantwoord op: 2 feb. 2024

Label: Contract

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad

Vraag:

De kosten van de huisaansluitingen zijn voor de inschrijver (§ 2.1., blz. 8) Wat verstaat u onder de huisaansluitingen? Is dat alleen elektra en water of zijn dit ook de aansluitkosten van het riool. Normaliter is dat in de grondprijs

begrepen. Wanneer dient 'de gedragsverklaring aanbesteden' en de 'verklaring betalingsgedrag belastingdienst' te worden afgegeven. Is dat bij inschrijving of bij gunning? Het verkrijgen van deze verklaringen duurt namelijk 8 weken.

Antwoord:

1. Rioolaansluiting wordt verzorgt door de gemeente. Hiervoor zal een ontstoppingspunt worden geplaatst op de erfgrans.
2. De verklaringen dienen te worden afgegeven bij gunning.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad

Vraag:

De gemeentelijke verkoopvoorwaarden worden ook van toepassing verklaard (§ 2.1., blz. 8), maar deze wijken op onderdelen af van het gestelde in deze uitvraag. Wat gaat voor?

Zo lezen dat er een zelfbewoningsplicht en een anti speculatiebeding van toepassing is. Dat begrijpen wij voor de starterswoningen, maar voor de duurdere levensloopbestendige woningen lijkt ons dat niet wenselijk. In de praktijk zien wij namelijk dat deze woningen ook wel eens worden gekocht om er pas over een paar jaar te gaan wonen. In de tussentijds wordt de woning dan tijdelijk verhuurd.

Antwoord:

We houden vast aan het antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. Ter verduidelijking zijn de algemene verkoopvoorwaarden, een concept aankoopverklaring en een concept verkoopovereenkomst bijgevoegd.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Inschrijvingsleidraad

Vraag:

In de inschrijvingsleidraad (pag. 4) onder 1.3.1 tweede bullet geeft u aan dat de grond 3 maanden na een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt geleverd. Direct daarna staat dat de grond binnen 12 maanden wordt geleverd. Hoe bedoelt u dit en waar kunnen wij vanuit gaan? Gezien de

verkooptijd van woningen is een levering van de grond binnen 12 maanden ons inziens reëel. Aangezien de woningen worden verkocht met een garantie dient 70% procent verkocht te zijn.

Antwoord:

12 Maanden na onherroepelijk bouwvergunning dient u de grond af te nemen. Tot die tijd heeft u de mogelijkheid de woningen vergunt te krijgen en de verkoop op te starten. Daarnaast is aangegeven dat uiterlijk na 10 maanden een ontvankelijk vergunningsaanvraag dient te zijn ingediend. De verkoopdrempel van de woningen zien wij als ondernemersrisico.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Algemeen/tenderdocumenten

Vraag:

Wanneer start het bouwrijp maken en op basis van welke tekeningen. We zien namelijk uitleggers en inrichtingstekeningen die niet overeenkomen met de (gewenste woning typologieën van) uitvraag.

Antwoord:

Bouwrijp maken is inmiddels van start gegaan. Aanpassingen t.b.v. de gewenste types woningen worden hierin meegenomen.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Algemeen/tenderdocumenten

Vraag:

Kunt u de digitale onderleggers in dwg-formaat (t.b.v. de architect) beschikbaar stellen?

Antwoord:

Ja, deze zijn bijgevoegd.

Percelen: P1 Verkoop kavelvelden 1 en 2
Beantwoord op: 2 feb. 2024
Label: Inhoud

