



2e Nota van Inlichtingen bij: Ontwikkeling locatie "Dwingel 6" - gemeente Koggenland
Gepubliceerd onder nummer: KGL202309 PRJ-2300174
Datum: 12-09-2024

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	Het lijkt er op dat Intentieovereenkomst betreffende de HWF welke is opgenomen in de documenten gewijzigd is, hier staat het document van de apotheek in. Graag deze vervangen.	De bijlage was per abuis dubbel opgenomen. De onjuiste is nu verwijderd en de juiste versie is reeds op 31 juli 2024 toegevoegd.
2	G2 - Proces	Kan de gemeente graag op vraag 3 van de Nota van inlichtingen dd. 6 augustus '24 verduidelijking geven wat zij exact aangedragen willen hebben? Daarnaast vragen wij ons af waar de gemeente dit voor benodigd heeft daar zij zelf al aangeeft geen partij te zijn in dit project. Graag verduidelijking?	Zoals gesteld in de eerste NVI ontvangen wij graag een exploitatieopzet. Deze omhelst alle kosten en opbrengsten die bij het project betrokken zijn. Zie gunningscriteria G2
3	Bestemmingsplan	In het omgevingsplan zijn de bouwvlakken reeds bepaald. Is er een mogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan om hiervan af te wijken indien dit benodigd is?	Bestemmingsplan artikel 8: Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, risalieten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liften, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,00 m bedraagt. Artikel 10: Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
4	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	Wat zijn de uitgangspunten die aangehouden dienen te qua oppervlak voor de HOED? In het Programma van Eisen worden andere m ² genoemd dan in de Intentieovereenkomst. Welke is leidend?	De maatvoering in de stedenbouwkundig plan is leidend. Voor de huisartsen, samen met de apotheek 925m ² bvo (ca. 800m ² gbo)

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
5	Gemeentelijk Woningbedrijf	Wij nemen aan dat als het gemeentelijk Woningbedrijf Woningborg garanties eist, Deze dan ook in de aannemingsovereenkomst conform richtlijnen van Woningborg met elkaar wordt overeengekomen.	Akkoord, garantietermijnen hanteren van Woningborg / SWK. In afwijking van bovenstaande dient er een garantie op de technische installatie afgegeven te worden van 4 jaren i.p.v. de genoemde 2 jaren bij Woningborg (technische omschrijving).
6	AANNEMINGSOVEREENKOMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	De aannemer die bouwt, moet al 5% bankgarantie geven, daarnaast ook nog eens 5% garant gesteld worden bij de gemeente. De gemeente is geen partij in deze, het bouw & woonrijpmaken zit bij de gemeente in, niet bij de ontwikkelaar of aannemer is. Dit is dubbelop en niet redelijk.	De aannemer die de huurwoningen gaat realiseren voor het gemeentelijk woningbedrijf dient een bankgarantie te verzorgen van 5%. Het gemeentelijk woningbedrijf gaat geen overeenkomst aan met de ontwikkelaar.
7	Artikel 35 Planschade	Is er voor dit plan een planschade risico-inventarisatie uitgevoerd?	Nee, er is door de gemeente geen risico inventarisatie gedaan.
8	Artikel 35 Planschade	Het is een vreemde zaak dat de ontwikkelaar voor eventuele planschade dient in te staan terwijl het gehele initiatief vanuit de gemeente komt. De gemeente heeft per slot de bestemming gewijzigd. Waarom is dan de ontwikkelaar degene die dit risico op zich krijgt? Graag dit uit de overeenkomst halen!	Artikel 35 halen we uit de ovk.
9	Huurovereenkomst	Wat als de huurovereenkomst met de huisartsen, de apotheek en het kinderdagverblijf niet uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de OVK is gesloten kan worden, wat zijn dan de consequenties?	Er is hier sprake van een inspanningsverplichting. We gaan er dan ook vanuit dat de ontwikkelaar met de marktpartijen tot een overeenkomst komt. Wanneer dit niet het geval is gaan we met elkaar het gesprek aan over hoe verder.
10	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	Is de definitie voor de bouwkosten, aanneemsom en stichtingskosten hetzelfde? Wordt hier iedere keer hetzelfde bedoeld? En wat is de definitie dan die de gemeente hiervoor hanteert?	Bouwkosten liggen vast in de NEN2699 (kosten arbeid + materiaal), aanneemsom is bouwkosten maar hier komen "investeringskosten" bij zoals belasting en financiering. En stichtingskosten is zoals aanneemsom maar dan nog met leges, architect, financiering, advies etc. (totaalbedrag)
11	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	In de selectiestukken worden verschillende termen gebruikt t.b.v. de prijs die tussen het gemeentelijk Woningbedrijf en de ontwikkelaar/aannemer worden overeengekomen. Wat is nu het juiste begrip.	Graag verduidelijking geven welke verschillende termen bedoeld worden, zodat hier een reactie op gegeven kan worden.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
12	Situatie tekening	Is er een situatietekening waarop de deelgebieden A en B zijn aangeduid, incl. afmetingen?, Graag in PDF en in DWG aanleveren	Er is geen situatietekening met afmetingen van de gebouwen, als bijlage ontvangt u een tekening van de ondergrond (zie bijlage). De gebouwen worden ingetekend als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
13	Bestemmingsplan	Burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland hebben het bestemmingsplan 'Dwingel' De Goorn op 27 mei 2024 gewijzigd heeft vastgesteld, is deze op dit moment onherroepelijk?	Nee, het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Er is beroep ingediend, deze wordt behandeld door de Raad van State en heeft geen opschortende werking.
14	AANNEMINGSOVEREENKOMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	De ontwikkelaar is diegene die het contract sluit met de gemeente, niet de aannemer. in het gehele document wordt op diverse plaatsen de aannemer benoemd, De ontwikkelaar verkoopt aan het woningbedrijf en aan de belegger, er wordt geen aannemingscontract gesloten tussen aannemer en de gemeente.	Het gemeentelijk woningbedrijf gaat een overeenkomst aan met de aannemer die de huurwoningen gaat realiseren. Het gemeentelijk woningbedrijf gaat geen overeenkomst aan met de ontwikkelaar.
15	AANNEMINGSOVEREENKOMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	onder punt d, staat omschreven dat de aannemer het werk gebruiksgereed oplevert. Wij praten over commerciële ruimtes welke ingericht moeten worden, de stoffering en inrichting zit hier niet in. Hier is een suggestie voor de definitie van "gebruiksgereed" in de context van commerciële ruimtes die nog ingericht moeten worden: Het werk wordt opgeleverd in een staat waarin de commerciële ruimte structureel en technisch volledig gereed is voor gebruik, met uitzondering van de stoffering en inrichting. Dit betekent dat alle bouwkundige, installatietechnische, en afwerkingswerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het normale functioneren van de ruimte, zoals elektriciteit, water, ventilatie, verwarming en basisafwerking van muren en vloeren, voltooid zijn. Is dit akkoord?	De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de realisatie van de huurwoningen voor het gemeentelijk woningbedrijf en dienen opgeleverd te worden volgens de woonstandaard, PMC 7.
16	AANNEMINGSOVEREENKOMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	Onder punt d. staat dat de aannemer verantwoordelijk is voor het ontwerp risico, dit is niet het geval, Het ontwerp ligt bij de ontwikkelaar en bij de gemeente welke de OIO goedkeurt na akkoord welstand. de aannemer is wel verantwoordelijk voor het realisatie risico	Akkoord, echter dient de aannemer wel mee te kijken tijdens het ontwerpproces.
17	AANNEMINGSOVEREENKOMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	punt 5.5 is niet van toepassing, Er wordt gebouwd volgens de Woningborg regeling met BTW en geen G rekening.	Akkoord, naar aanleiding van de eerste nota van inlichtingen is artikel 5.5 komen te vervallen.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
18	Marktonderzoek	In de eerste vragenronde is gevraagd om het marktonderzoek, waarnaar alleen het resultaat is gedeeld. Om de haalbaarheid goed te kunnen beoordelen is het complete onderzoek van belang. Kunt u dit onderzoek alsnog met ons delen?	Nee, dit onderzoek bevat vertrouwelijke informatie die de gemeente niet deelt.
19	Inbouwpakket KDV	Wie verzorgt het inbouwpakket van het KDV (waaronder de hoog laag tafels en de aansluitingen hiervan) ?	Die afspraken moet de ontwikkelaar/belegger met de marktpartij maken.
20	Intentieovereenkomst Apotheek Westfriesland	In de intentieovereenkomst met Apotheek Westfriesland wordt vermeld dat het gehuurde inclusief volledig inbouwpakket en installaties is. Wat wordt bedoeld met: "volledig inbouwpakket"?	Die afspraken moet de ontwikkelaar/belegger met de marktpartij maken.
21	Intentieovereenkomst Huisartsenpost	In de intentieovereenkomst met de Huisartsenpost wordt vermeld dat het gehuurde inclusief volledig inbouwpakket en installaties is. Wat wordt bedoeld met "volledig inbouwpakket"?	Die afspraken moet de ontwikkelaar/belegger met de marktpartij maken.
22	Erfafscheidingen	Valt het realiseren van de erfafscheidingen bij de grondgebonden woningen onder het woonrijp maken van het terrein?	De erfafscheiding tussen de woningen in zijn voor de ontwikkelaar, aan de voorzijde/straatzijde van de tuin wordt door de gemeente een erfafscheiding geplaatst die in stand gehouden moet worden door de kopers. Hierover moet een artikel opgenomen worden in de koopovereenkomst met de kopers.
23	Aanleg speelplein	Valt de aanleg van het speelplein inclusief hekwerken tbv KDV onder het woonrijp maken.	Nee, de inrichting, en afhekkings van de speelplaats is voor de gebruiker. De gemeente zal deze grond verhuren aan het kinderdagverblijf.
24	Woonrijpmaken	Worden alle gronden buiten het bebouwingsvlak woonrijp gemaakt door de gemeente?	Ja, let op, de tuinen van de grondgebonden woningen vallen onder bebouwingsvlak.
25	Situatie tekening	Is er een dwg ondergrond beschikbaar van de situatie.	Zie bijlage
26	1.4 Opdracht pagina 7 selectieleidraad.	Volgens de opdracht dienen er minimaal 4 sociale woningen (t.b.v. gemeentelijk woningbedrijf) gerealiseerd te worden in Deelplan B. Is het bespreekbaar dat deze sociale woningen worden gerealiseerd in deelplan A?	Nee, de gemeente wil de grondgebonden woningen niet gebruiken voor de sociale huur.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
27	Kostenvergoeding	In 1.8 van de aanbestedingsleidraad worden gesproken over kostenvergoeding bij laattijdig? Wat wordt hiermee bedoeld en hoe hoog is de kostenvergoeding?	Als de aanbesteding door de gemeente wordt afgebroken zonder dat er tot gunning over is gegaan dan zou er gekeken kunnen worden naar een kostenvergoeding. Dit wordt door de gemeente per situatie afgewogen.
28	Contractsvoorwaarden	In 2.10 van de aanbestedingsleidraad wordt gesproken over algemene inkoopvoorwaarden. Wat of welk stuk wordt hiermee bedoeld?	Het betreft hier de UAV 2012. Deze voorwaarden zijn van toepassing op de aanbesteding en de overeenkomst. Voor de volledigheid is een versie van de UAV 2012 bijgevoegd.
29	Leveringsdatum	A. Wat is het scenario als de huisartsen en/of de apotheek en/of Kinderdagverblijf geen medewerking verlenen inhoudende dat niet tijdig (uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de KOR) de huurovereenkomsten zijn gesloten? B. Wat als de huisartsen en/of de apotheek en/of Kinderdagverblijf geheel afzien en aldus niet overgaan tot het sluiten van de huurovereenkomsten? Wat is dan het scenario? C. Wordt de juridische levering opgeschort totdat er onvoorwaardelijke huurovereenkomsten voor de bedrijfsruimten zijn gesloten?	A&B. Zie vraag 9 C. Nee, de juridische levering wordt niet opgeschort. Als partijen niet tot overeenstemming komen is er overleg tussen de gemeente en betrokken partijen.
30	ABC-levering	Bent u bereid mee te werken aan een ABC levering (bijv. ten aanzien van de bedrijfsruimten)?	Nee, de grond wordt in 1x geleverd aan de ontwikkelaar.
31	Indexatie	Is de koopsom grond (bieding) prijsvast?	Ja, deze is prijsvast tot 12 maanden na gunning. Hierna volgt een CPI indexering.
32	Object / Verkochte	Kunt u de titel van aankomst overleggen. Kunt u aangeven of hierin bijzonderheden staan waar de Ontwikkelaar rekening mee dient te houden?	Indien u dit nodig acht kunt u deze opvragen bij het kadaster. De gemeente is al jaren eigenaar en er zijn geen bijzonderheden.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
33	Bestemmingsplan	Is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk? Zo niet, welke bezwaren zijn er binnengekomen?	Nee, het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Er is beroep ingediend, deze wordt behandeld door de Raad van State en heeft <u>geen</u> opschortende werking.
34	Vergunningen	Zijn er publiekrechtelijke of archeologische belemmeringen te verwachten ten gevolge waarvan de ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden?	Nee, voor zover bekend zijn deze belemmeringen niet aanwezig.
35	Planontwikkeling	A. ☐ art. 23 KOR wordt gesproken over 'alles binnen de duur van de Grondreservering'. Kunt u aangeven welke duur u hiermee bedoelt? B. ☐ Opt het dat de termijnen uit de koopovereenkomst hierop aangepast zullen worden?	Art. 23 lid 4 - We verwijderen "alles binnen de duur van de grondreservering". Aanvangsdatum is datum ondertekening KOR-Overeenkomst
36	Huurovereenkomsten bedrijfsruimte	A. ☐ de intentieovereenkomst (Bijlage I) met kort gezegd de HOED, Apotheek en Kinderdagverblijf staat dat het casco gebouw medio 2025 gereed zal zijn. We weten op voorhand dat hiervan zal worden afgeweken. Op basis van art. 1.4 van de intentieovereenkomst is De HOED, de Apotheek en Kinderdagverblijf gerechtigd de intentieovereenkomst te laten vervallen. Kunt u aangeven wat het standpunt van de betreffende partijen is op dit punt? B. ☐ Kunt u aangeven of De HOED, de Apotheek en/of het Kinderdagverblijf wellicht bereid is/zijn de bedrijfsruimte(n) te kopen (in plaats van huren)? C. ☐ Bent u bereidt om de marktconforme huur door 2 onafhankelijke gecertificeerde makelaars/ taxateurs tussen partijen te laten bepalen (dit versnelt het proces om te komen tot totstandkoming huurovereenkomst)	A. Alle partijen zijn nog aan boord. Ze weten dat medio 2025 niet gehaald gaat worden maar willen wel graag dat het (bouw)proces spoedig aanvangt. B. Dit kunt u zelf met partijen bespreken maar de verwachting is niet dat zij gaan kopen i.p.v. huren C. De genoemde bedragen in de intentieovereenkomst zijn leidend maar als u, met goedkeuring van partijen, en advies op laat stellen is dat akkoord.
37	VVE / Splitsing	Voor wiens rekening komen de kosten van de splitsing in appartementsrechten?	Ontwikkelaar/Belegger
38	Erfdienstbaarheden	Is de gemeente ook verantwoordelijk voor de aanleg van de buitenruimte?	De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting buitenruimte/openbare ruimte. De (tijdelijke) toegang naar de deur en naar de woningen wordt wel door de bouwer verzorgd.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
39	Nutsvoorzieningen / netcapaciteit	Is er aangegeven wat de tijdsconsequentie is mocht de 3x80 niet volstaan?	Nee, de 3x80 volstaat niet. Liander is hiervan op de hoogte maar kan pas beoordelen wat er nodig is als bekend is welke installaties er komen. We verwijzen u hiervoor naar de documenten Liander inzake de netcongestie.
40	Bouwprogramma overig	A. Zijn er specifieke regels omtrent mobiliteit c.q. parkeren waarmee de ontwikkelaar rekening dient te houden? B. Zijn er speciale regels omtrent afvalinzameling (ondergrondse afvalcontainers) waarmee de ontwikkelaar rekening dient te houden? C. Zijn er klimaatadaptieve en ecologische maatregelen waarmee de ontwikkelaar rekening dient te houden?	A. Nee, de openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente. B. Ja, er moeten 2 ondergrondse afvalcontainers worden ingetekend in het plan. C. Het bestemmingsplan en de wettelijke vereisten zijn leidend.
41	Start Bouw / Bouwplicht	A. In art. 25 KOR wordt verwezen naar de in de aanbesteding genoemde termijn. Wat is die termijn? Wat is het scenario als de juridische levering dan nog niet heeft plaatsgevonden, bijv. door het uitblijven van een onherroepelijk omgevingsvergunning? B. Bent u bereid de boete uit art. 25 te maximeren tot bijv. 25.000 EUR?	A. In de aanbesteding genoemde termijn is de datum die u als start bouw in uw planning heeft gezet bij gunningscriterium G2. B. Nee, het bedrag wordt niet gemaximeerd.
42	Realisatiedatum / Realisatieplicht	Geldt er een realisatieplicht? Geldt er een uiterste datum voor de oplevering c.q. realisatiedatum? Wat zijn de consequenties bij niet of niet tijdige realisatie?	Ja, er geldt een realisatieplicht, zie artikel 3, lid 1 c van de KOR-overeenkomst. Er is geen uiterste opleverdatum. Bij de gunning kunnen er punten verdient worden voor moment start bouw en realistische planning (G2).
43	Aansprakelijkheid voor schade gemeentelijke eigendommen	Bent u bereid de aansprakelijkheid van art. 24 lid 7 KOR te beperken: - tot enkel directe schade? - tot een 10% van de koopsom?	Nee, hiertoe zijn we niet bereid.
44	Aansprakelijkheid voor overlast / hinder	Bent u bereid de aansprakelijkheid van art. 24 lid 8 KOR te beperken: - tot enkel directe schade? - tot een 10% van de koopsom? - in die zin dat de boete in mindering strekt op de schade?	Nee, hiertoe zijn we niet bereid.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
45	Aansprakelijkheid bij verzuim	Kunt u bevestigen dat art. 30 lid 1 KOR beperkt is tot de situatie van niet betaling koopsom en/of niet meewerken levering? Bent u bereid de aansprakelijkheid van art. 30 KOR te beperken: - tot enkel directe schade?	Nee, hiertoe zijn we niet bereid.
46	Planschade	A. Is planschade vanuit het bestemmingsplan reeds te verwachten? B. Bent u bereidt om de eventuele voorkomende planschade voor de ontwikkelaar te maximaliseren tot 15.000,-	A. Nee, niet te verwachten maar hier kunnen we geen garanties over geven. B. Nee, we zijn niet bereid om te maximaliseren
47	Verkoopvoorwaarden: zelfbewoningsplicht, verbod doorverkoop / anti-speculatiebeding / loting	C. Van wanneer gaat deze in ? (sluiten koopcontract kopers) D. Wie verzorgt/ zeggenschap loting en toewijzing	C. Bij de uitgifte van de woning (dus na oplevering), artikel 26.2 lid a., het is tijdens de bouw niet toegestaan om de woning te vervreemden. D. De ontwikkelaar gezamenlijk met de gemeente.
48	Leges	I.v.m. nieuwe omgevingswet is er bij de gemeente rekening te houden met lagere legeskosten ?	De legesverordening geldt voor iedere omgevingsvergunning dus ook voor deze.
49	Sondering	Zijn er sonderingen van de locatie bekend?	Nee, het uitvoeren van een (nieuwe) sondering is aan de ontwikkelaar.