

1^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1^e Nota van Inlichtingen behorend bij de selectieleidraad tenderprocedure voor gronduitgifte ten behoeve van de ontwikkeling van 32 appartementen, met ons kenmerk IA2023.02.08.

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen wordt geacht deel uit te maken van de tenderdocumenten en daarmee van het overeen te komen contract. Bovendien staan bij verzending van deze Nota van Inlichtingen in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen in deze Nota, zoals de houder(s) van de selectieleidraad de vragen hebben gesteld. De gemeente Almere heeft de vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente Almere zal de gestelde vragen die na het uitkomen van deze 1^e Nota binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een tweede Nota van Inlichtingen.

Let op: Naar aanleiding van deze NvI is de sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding verschoven naar vrijdag 22 maart 23.59.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 01-03-2024 gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Referentie	Betreft	Vraag	Antwoord
1.	Contract	Indexatie	Worden de koopprijs en/of de totale verkoopopbrengst en/of de bijdragen voor parkeerplaatsen, OLD's en marketing geïndexeerd tot het moment van grondafname of verkoop?	Nee, de bedragen zoals genoemd in de koopovereenkomst worden niet geïndexeerd.
2.	Inhoud	Koop en/of huursegment	Op pagina 8 (2.2) wordt gesproken over appartementengebouwen in het koop en/of huursegment. Dit interpreteren we zodanig dat het een mix kan zijn, maar ook enkel koop of enkel huur. Op pagina 17 (laatste bullet) staat dat de woningen bestemd zijn voor zowel de verkoop als de (ver)huur. Dit impliceert dat enkel een mix van koop- en huurwoningen is toegestaan, en dus niet volledig koop of volledig huur. Wat is juist?	Dat is onjuist. Het is mogelijk de woningen volledig in de koop of volledig in de huur aan te bieden. Een mix van koop en huur is ook mogelijk.
3.	Inhoud	Criteria gunningsfase	In figuur 1 op pagina 4 staat dat in de Gunningfase getoetst wordt op 'Klimaatadaptatie, biodiversiteit & Energie'. Dit terwijl op pagina 3 (1.1. alinea 3) 'Klimaatadaptatie, biodiversiteitskwaliteit en duurzaamheid' staat omschreven. Welke criteria zijn juist?	In de gunningsfase wordt getoetst op 'Klimaatadaptatie, biodiversiteit & Energie'.
4.	Inhoud	Parkeren	Plaatst de gemeente bij de openbare parkeerplaatsen zowel bij bouwveld 16 al 17 elektrische laadpalen?	Parkeerplekken op het inrichtingsplan met een 'E' zijn parkeerplekken die (in de toekomst na aanvraag van bewoners) worden ingericht als parkeerplek met elektrisch laden.
5.	Contract	Koopovereenkomst	In artikel 8.1 wordt gesproken over teruglevering indien niet tijdig de bebouwing is voltooid, en in 8.2 over het alternatief van het opleggen van een boete. Is dit te lezen als een opleverplicht en daarmee een bouwplicht? Hoe ziet de gemeente dit o.a. in combinatie met de artikelen en het risico over de netcongestie?	Artikel 8, lid 8.2 wordt geschrapt. Artikel 8 heeft geen relatie met de netcongestie.
6.	Contract	Koopovereenkomst	Zijn de genoemde koopprijs uit artikel 2.1 en de prijzen uit artikel 2.3 prijsvast voor de termijnen zoals in artikel 2.4 benoemd of hebben deze een prijspeil datum?	De genoemde bedragen uit de koopovereenkomst hebben prijspeil 2024 en zijn prijsvast. Zie ook het antwoord op vraag 1.

7.	Contract	Koopovereenkomst	In artikel 1.12 van de koopovereenkomst wordt de Koper verplicht tot het tijdig verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Aangezien de gemeente zelf partij is in het al dan niet verstrekken van de vergunning en de doorlooptijd voor het verkrijgen, wordt gevraagd om deze frase aan te passen naar een indieningsverplichting van een geldige aanvraag.	Nee, de tekst wordt niet aangepast.
8.	Contract	Koopovereenkomst	Op pagina 1 en in artikel 5.1 van de koopovereenkomst wordt Koper verantwoordelijk gemaakt voor het risico van het verkrijgen van een juiste stroomvoorziening, met een waarschuwing voor de netcongestie. Indien Koper de nodige inspanning heeft gedaan om bouw- en huisaansluitingen te verkrijgen maar dit buiten haar invloedssfeer niet te realiseren is, kan de grond dan worden terug geleverd? Er kunnen dan immers geen woningen worden opgeleverd.	Nee, de Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een stroomvoorziening. We verwijzen u naar de website van Liander voor de meest recente informatie over het aanvragen van een stroomvoorziening, zie https://www.liander.nl
9.	Proces	Referentie Duurzaamheid en Natuur	De gestelde normen voor duurzaamheid en natuur inclusief bouwen zijn vrij actueel. De doorlooptijden voor bouwen zijn tegenwoordig vrij lang. Mogen ook projecten als referentie dienen waarvoor een intensief supervisie en controle van de gemeente Amsterdam een bouwvergunning is ingediend? Op zo'n moment zijn er onderzoeken gedaan en is de ambitie al in het uit te voeren ontwerp vastgelegd.	Voor competentie 6 is het akkoord om een referentie in te dienen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, in plaats van opgeleverd, binnen de gestelde termijn van 5 jaar. Daarom is stelling 1 onder competentie 6 geen minimeis meer. De gemeente heeft de selectieleidraad op dit punt aangepast.
10.	Proces	Referenties 5 jaar	De referenties mogen maximaal 5 jaar oud zijn, in onze ervaring is dit een vrij korte termijn in combinatie met de overige randvoorwaarden. Is het mogelijk deze te verruimen naar bijvoorbeeld 6 - 8 jaar?	Nee, we houden vast aan de termijn van 5 jaar.
11.	Proces	Competentie 1	Competentie 1: Mogen ook projecten worden gebruikt die overwegend tussen de 3-5 lagen zitten, maar die ook accenten hebben die hoger zijn dan de referentiehoogte?	De eis van competentie 1 wordt aangepast van 'minimaal 3 tot 5 bouwlagen' naar 'minimaal 4 bouwlagen'. De gemeente heeft de selectieleidraad op dit punt aangepast.

12.	Proces	Competentie 2 - Architect of Ontwikkelaar	Is competentie 2 bedoelt als competentie voor de ontwikkelende partij of voor de betrokken architect?	Competentie 2 komt te vervallen. De gemeente heeft de selectieleidraad op dit punt aangepast.
13.	Proces	Competentie 2 - Appartementengebouwen	Competentie 2: Moeten de meerdere gebouwen perse allemaal appartementengebouwen zijn?	Competentie 2 komt te vervallen. De gemeente heeft de selectieleidraad op dit punt aangepast.
14.	Proces	Stedenbouwkundige Projecten	Mogen ook stedenbouwkundige projecten als referentie worden gebruikt?	Nee, dat is niet toegestaan.
15.	Proces	Anders soortige gebouwen als referentie	Mogen ook referenties van anders soortige gebouwen, zoals grondgebonden woningen of paviljoens, worden gebruikt als daarmee ervaring met een beeldregieplan en of bouwen in een bij het regieplan passende uitstraling kan wordt aangetoond?	Nee, dat is niet toegestaan. Het is de bedoeling dat aangetoond wordt dat men een appartementengebouw kan bouwen in een dorpse omgeving en in een bij het beeldregieplan passende uitstraling.
16.	Proces	Competentie	Competentiecriterium 2 spreekt van gefaseerde ontwikkeling, terwijl de twee ontwikkelingen duidelijk los van elkaar gezien worden. De referenties die wij hebben zijn perfect passend bij de vraagstelling en overige 2 competenties, maar zijn niet gefaseerd ontwikkeld. Het komt immers ook niet vaak voor dat projecten van een dergelijke omvang gefaseerd worden ontwikkeld.	Competentie 2 komt te vervallen. De gemeente heeft de selectieleidraad op dit punt aangepast.
17.	Proces	Competentie	Mag voor competentie 2 gefaseerde ontwikkeling ook een project worden aangedragen die momenteel in ontwikkeling is?	Competentie 2 komt te vervallen. De gemeente heeft de selectieleidraad op dit punt aangepast.

18.	Proces	Competentie	Gezien de omvang beschouwen we de ontwikkeling als 1 project, en vragen we de vergunning aan in één keer, mogen we dat beschouwen als bewijs van competentie?	We kunnen deze vraag niet beantwoorden. Onduidelijk is wat hier wordt bedoeld.
19.	Proces	Selectieleidraad	In de selectieleidraad op pagina 8 is opgenomen dat de bouwvelden indien gewenst gefaseerd mogen worden afgenomen en worden ontwikkeld. Wordt hiermee bedoeld dat de bouw van 16 en 17 ook tegelijkertijd mag aanvangen indien gewenst, zo lang maar “begonnen” wordt met 16?	Ja, dat is correct.