

Nota van Inlichtingen 2 - Aanmeldingsfase
Ontwikkelig en realisatie Hollewand Midden en Noord

Nota van Inlichtingen: no. / d.d.: Aanbesteder:	Ontwikkelig en realisatie Hollewand Midden en Noord no. 2 d.d. 18-11-2024 Gemeente Hattem	Aanmeldingsfase
---	---	-----------------

Vraag no.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
8	Quick-Ratio	De gevraagde Quick Ratio van $\geq 1,0$ is voor onze organisatie niet haalbaar, terwijl wij wel over een uitstekende financiële positie beschikken. Dat de Quick Ratio voor onze organisatie $< 1,0$ uitvalt heeft een aantal oorzaken. Enerzijds is een aanzienlijk deel van het werkkapitaal vastgelegd in voorraad en nieuwe ontwikkelingen, die buiten de berekening van de gestelde Quick Ratio vallen. Daarnaast betalen onze debiteuren erg snel, waardoor in onze cijfers de vorderingen in verhouding tot de kortlopende schulden erg laag zijn, wat een negatieve invloed heeft op de Quick Ratio. Tot slot heeft onze organisatie niet of nauwelijks langlopende schulden, maar zijn wij gefinancierd vanuit een bancaire rekening-courant krediet dat onder de kortlopende schulden is opgenomen. Ook dit heeft een negatieve invloed op onze Quick Ratio. Kan de Quick Ratio-eis vervallen of vervangen worden door een Graydon-score (bijvoorbeeld op minimaal A/B-niveau) als alternatief voor het aantonen van de financiële draagkracht?	Voor ondernemers die hun werkkapitaal hebben vastgelegd in voorraden en/of onderhanden werk, is Aanbestedende dienst bereid in plaats van de quick ratio de current ratio te accepteren. Indien u deze ratio wenst te gebruiken, dient u bij uw aanmelding een verklaring van uw accountant over te leggen, waaruit blijkt dat uw werkkapitaal mede bestaat uit voorraden en/of onderhanden werk. De formule luidt dan: (debiteuren + liquide middelen + voorraden) / kort vreemd vermogen De ratio blijft: groter dan of gelijk aan 1.
9	financiele eisen	Voor een projectenorganisatie is de quick ratio een minder goede keuze en zie je dat over het algemeen de current ratio wordt gevraagd. Bij de quick ratio, zoals hier gevraagd, wordt geen rekening gehouden met onze voorraden en onderhanden werkenpositie aan de activazijde terwijl de onderhanden werkenpositie aan de passiva zijde wel onderdeel uitmaakt van het kort vreemd vermogen. Onze quick ratio is 0.30 Onze current ratio is 3.20 Onze solvabiliteit is 75% Op basis van deze gegevens zouden wij prima moeten voldoen aan de eisen van financiële gegoedheid. Ben u bereid de eisen aan te passen en de Current Ratio van toepassing te laten zijn? Kunt u deze vraag voorafgaand aan de komende nota beantwoorden, omdat het relevant is of wij onze werkzaamheden voortzetten m.b.t. de uitwerking.	Zie het antwoord op vraag 8.
10	Middenhuur	Hoe gaat de gemeente om met de indexering van de hoogte van de middenhuur? Wordt het landelijke beleid gevolgd?	Er wordt aangesloten bij de landelijke middenhuurgrens.
11	Beweegboulevard	Het is ons niet duidelijk wat onze invloed is op de beweegboulevard, en op welke wijze we daar op kunnen aansluiten. De hele wijk zal logischerwijs gebruik kunnen maken van de beweegboulevard, en in die zin vinden wij het een hele mooie toevoeging. Maar in onze visie kunnen wij daar niet veel van vinden. Bent u bereid de beoordeling hierop aan te passen?	De (realisatie van de) bewegingsboulevard is geen onderdeel van de scope van dit project. Daarom worden Inschrijvers niet gevraagd om een visie op dit onderdeel van het plangebied en is het geen onderdeel van de beoordeling. Wel onderdeel van de beoordeling is de andere kant van de medaille: hoe draagt de inzending bij aan het sociaal-maatschappelijke weefsel van de woonzorgzone waar de bewegingsboulevard de ruggengraat van is?
12	Beroepsprocedure	Er loopt kennelijk een Beroepsprocedure bij de Raad van State. Dit geeft nog een afbreukrisico aan het project en is voor ons dus relevant in het geval wij gaan investeren in de volgende ronde van deze tender. Wat is het aantal bezwaren dat is ingediend, en wat is de aard van de bezwaren? Hoe schat u het risico in dat het bestemmingsplan afdoende is onderbouwd om het bezwaar te kunnen afwenden, ook in relatie tot het aantal en de aard van de bezwaren?	De zitting in bodemprocedure was op 2 oktober. De uitspraak wordt binnen 12 weken daarna verwacht. Er is één beroepschrift ingediend dat ingaat op nagenoeg alle ruimtelijk relevante aspecten. De inschatting van het meest realistische scenario voor de uitspraak is een bestuurlijke lus. Onder deze vooronderstelling zou de bestemming zijn gerealiseerd na afloop van de Inschrijffase.
13	Waterschap / Hoogheemraadschap	Zijn de plannen voldoende afgestemd met het Waterschap/Hoogheemraadschap? Zijn zij akkoord met het voorliggende stedenbouwkundige plan, en is realisatie op basis van hun bevindingen realiseerbaar? Kunt u bevestigen dat deze partijen geen Beroepsprocedure zijn gestart?	Op alle drie vragen luidt het antwoord bevestigend.
14	Hoofdstuk 5.3.2.2. Technische geschiktheid	U geeft aan dat referentieprojecten in de afgelopen 5 jaar opgeleverd dienen te zijn. Wij hebben beter passende referentieprojecten die nog niet opgeleverd zijn. Mogen wij ook (voor een deel) referentieprojecten aanleveren die nog niet opgeleverd zijn, maar waarvoor bijvoorbeeld wel de vergunning is aangevraagd?	Aanbestedende dienst gaat akkoord met uw voorstel om ook referentieprojecten te accepteren die nog niet zijn opgeleverd op de uiterste aanmeldingsdatum van deze aanbestedingsprocedure. Echter dient op deze datum wel al de aannemersovereenkomst getekend zijn en de bouw dient in uitvoering te zijn.
15	Hoofdstuk 5.3.2.1. Financiële en economische draagkracht	Als zelfstandig ontwikkelaar hebben wij te maken met een volatiele kasstroom. Daarom stellen wij voor om voor het berekenen van de liquiditeit gebruik te maken van de Current Ratio in plaats van de Quick Ratio. Dat wil zeggen: (liquide middelen + debiteuren + voorraad) / kort vreemd vermogen. Wilt u formulier A daarop aanpassen?	Zie het antwoord op vraag 8.
16	(concept) Koopovereenkomst	Graag ontvangen wij het concept van de koopovereenkomst?	Nee, de concept koopovereenkomst zal worden verstrekt na afronding van de Aanmeldfase, bij aanvang van de Inschrijffase.
17	(concept) gunningsleidraad	Is er al een concept van de gunningsleidraad beschikbaar en kunnen wij die ontvangen?	Nee, de gunningsleidraad zal worden verstrekt na afronding van de Aanmeldfase, bij aanvang van de Inschrijffase.

Nota van Inlichtingen 2 - Aanmeldingsfase
Ontwikkelig en realisatie Hollewand Midden en Noord

18	Planning vervolg	Kan de gemeente inzicht geven in de planning na 6 januari, specifiek een aantal ijkmomenten w.o. levering grond en start bouw?	Op 6 januari 2025 start de Inschrijffase. Deze fase duurt circa 3 maanden en eindigt met definitieve gunning. Levering van de grond is uiterlijk twee weken na onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen. Start bouw moet binnen een jaar na levering plaatsvinden. Overige voorwaarden, ijkmomenten en termijnen worden geregeld in de koopovereenkomst.
----	------------------	--	--