



Nota van Inlichtingen bij: Ontwikkeling locatie "Dwingel 6" - gemeente Koggenland
Gepubliceerd onder nummer: KGL202309 PRJ-2300174
Datum: 06-08-2024

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Zomerreces (bouwvak)	De gemeente houdt in haar planning geen rekening met het zomerreces (bouwvak). Is het mogelijk om de planning hierop aan te passen?	Ja, dit is de nieuwe planning; 2de vragenronde uiterlijk 10/09 - 12.00 uur, beantwoording uiterlijk 16/09, sluiting indienen stukken 9/10 - 12.00 uur, beoordelen 22/10 - gunning 25/10, stand-still en dan definitieve gunning 19/11/24.
2	Koopovereenkomst	artikel 7 Koopprijs, wat verstaat de gemeente onder bijkomende kosten? zijn dit de kadastrale kosten, akte van levering en overdrachtskosten? of komt er nog meer bij zoals taxatie kosten, Kosten onderzoeken etc? Normaal spreken wij over KK kosten koper en geen bijkomende kosten! Onder artikel 16 kosten en belastingen worden de gebruikelijke termen en kosten soorten omschreven.	Bijkomende kosten zijn de kosten die vallen onder kosten koper.
3	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	G2 - Proces Bij aandachtspunten wordt omschreven bij nr 3 de Exploitatie. Hoe zien jullie deze exploitatie? Wat moet er in omschreven worden? De verkoop van de Hoed, Apotheek en KDV gaat naar een belegger, hoe zien jullie deze Exploitatie, De Belegger zet vaak het beheer uit bij derden, hoe zien jullie dit. De exploitatie van de grondgebonden woningen is vaak een separate exploitatie, hoe zien jullie de splitsing tussen de bedrijfsruimte (Hoed, KDV en Apotheek) en de woningen?	De gemeente wil graag weten hoe de ontwikkelaar/aannemer dit plan gaat exploiteren. Gaat ontwikkelaar zelf verhuren aan partijen of komt er een belegger en zo ja, welke? De gemeente is, naast opdrachtgever, geen partij in dit project. De exploitatieopzet omhelst alle kosten en opbrengsten die bij het project betrokken zijn. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling als voor de belegging.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	G2 Proces, er wordt gevraagd naar een beknopte beschrijving van de processtappen van de ontwerpfase, de verkoopfase en realisatiefase. Er is alleen een planning opgenomen voor de processen tot aan definitieve gunning 12 november 2024, hierna zal aansluitend de overeenkomst getekend worden. Is het de bedoeling dat de ontwikkelaar een concept planning aanlevert? met omschrijving hoe de processen verlopen?	Correct, we ontvangen graag een concept planning met omschrijving van de processtappen tot en met de realisatie, welke ook onderdeel zal zijn van de koop-/ontwikkelings-/realisatieovereenkomst.
5	Bijlage XIII AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	Artikel 7 - Ketenaansprakelijkheid / verleggingsbesluit omzetbelasting in het document Onderwerp: aanvullende eisen, Project Dwingel te De Goorn Datum: 17 juli 2024 staat onder nr 9 dat de sociale huurwoningen worden gebouwd onder Woningborg-garantie (of vergelijkbaar). De keten aansprakelijkheid is door Woningborg in de overeenkomsten afgedekt, 7.1 t/m 7.7 zijn niet van toepassing, akkoord?	Niet akkoord, artikelen 7.1 t/m 7.7 laten staan.
6	AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	6.1 Bankgarantie De bankgarantie 6.1 en 6.2 kan komen te vervallen, de garantie is conform de Woningborg regeling.?	Niet akkoord, artikelen 6.1 en 6.2 laten staan.
7	AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie, de artikelen 5.4, 5.5, 5.6 kan komen te vervallen?	Niet akkoord, artikelen 5.4 en 5.6 laten staan. Akkoord, artikel 5.5 komt te vervallen.
8	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	De planning is krap, de bouw vakantie start 5 augustus en 26 augustus start iedereen weer, veel werknemers hebben een extra week. De datum 28 augustus voor vragen indienen 2e ronde is te snel. de aanbestedende dienst geeft partij niet de ruimte om zorgvuldig naar de stukken te kijken, Vraag kunnen de vragen 4 weken later worden ingediend? zeg 25 september?	Ja, dit is de nieuwe planning; 2de vragenronde uiterlijk 10/09 - 12.00 uur, beantwoording uiterlijk 16/09, sluiting indienen stukken 9/10 - 12.00 uur, beoordelen 22/10 - gunning 25/10, stand-still en dan definitieve gunning 19/11/24.
9	AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	5.5 De betalingen gaan via de Woningborg regeling, 5.5 kan komen te vervallen.	Akkoord, artikel 5.5 komt te vervallen.
10	AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	Artikel 5 - Betalingen In de technische programma van eisen wordt gesproken dat de betaling gaan conform de Woningborg regeling, dit zijn 8 termijnen, uw omschrijft andere termijnen in de overeenkomst	Betalingen conform termijnregeling (appartementen) Woningborg hanteren.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
11	AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	3.1 In de Technisch programma van eisen staat de eis van 300 werkbare dagen, De appartementen zijn boven de bedrijfsruimten van de Hoed, er zullen algemene trappenhuizen en liften worden gemaakt, De 225 werkbare werkdagen zijn niet haalbaar vanaf heien, Kunnen de werkbare werkdagen gerekend worden vanaf 1e woonniveau vloer?	225 werkbare dagen vanaf afgewerkte 1e woonniveau vloer.
12	AANNEMINGSOVEREENK OMST Versie 17-07-2024 gemeente Koggenland	2.1 f In de bijlage definitief staat onder 9 dat de woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie o.g. Het woningbedrijf is gedekt, kan de bankgarantie vervallen?	Niet akkoord, bankgarantie komt niet te vervallen.
13	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Op deze locatie is het voornemen dat in Q2 van 2025 wordt gestart met de bouw van de woningen en bedrijfsruimte, wanneer wij de planning volgen is de definitieve gunning 12 november 2024, hierna volgen tekenen overeenkomst en het volgen van het VO en DO 6 maanden De OLO kan pas medio Q 3 worden aangevraagd, Q2 is niet haalbaar.	Graag zien wij een, in uw ogen, realistische planning tegemoet bij de inschrijving (G2).
14	Intentieovereenkomst locatie Dwingel tussen gemeente en Apotheek	1.4, in de intentie overeenkomst staat dat de realisatie van het casco gebouw gereed zal zijn medio 2025. wanneer wij de huidige procedure zien starten wij pas voor de zomer 2025 met bouwen, deze datum is niet haalbaar!	Dit is inderdaad correct. De partijen zijn hier uiteraard van op de hoogte en worden door de gemeente goed op de hoogte gehouden van de stand van zaken en de planning voor zover we deze kunnen vaststellen.
15	Woningbouwcorporatie	Technisch Programma van Eisen 01 Bankgarantie, De garantie loopt via Woningborg, kan de bankgarantie komen te vervallen?	Niet akkoord, bankgarantie komt niet te vervallen.
16	Woningbouwcorporatie	Technisch programma van eisen 01 opleveringstermijn De appartementen zijn boven de bedrijfsruimten van de Hoed, er zullen algemene trappenhuizen en liften worden gemaakt, De 300 werkbare werkdagen zijn niet haalbaar vanaf heien, Kunnen de werkbare werkdagen gerekend worden vanaf 1e woonniveau vloer?	225 werkbare dagen vanaf afgewerkte 1e woonniveau vloer.
17	Woningbouwcorporatie	00 Private kwaliteitsborging De wet geeft aan dat appartementen niet vallen onder de wet kwaliteitsborging. De gemeente en de toezichthouder van de ontwikkelaar en woningbedrijf controleren de uitvoering, Akkoord ?	Kwaliteitsborging dient uitgevoerd te worden door de aannemer. Waarbij de appartementen gezien moeten worden als wooneenheden (gevolgklasse 1).

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
18	Koopovereenkomst	artikel 24 Inrichting, locatie-eisen, uitvoering De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor schadeclaims die direct en/of indirect een gevolg zijn van de werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie het Bouwprogramma zoals in deze overeenkomst bedoeld. Schade die ontstaat aan de openbare weg dient door beelden en door omschrijving van kenteken met datum en tijd te worden aangetoond.	Het is niet duidelijk wat hier gevraagd wordt. Graag verduidelijking in vragenronde 2.
19	Koopovereenkomst	Artikel 24 Inrichting, locatie-eisen, uitvoering nr 2 er staat dat de ontwikkelaar een halve meter van het verkocht het gescheiden systeem inclusief ontstoppingsstuk aanbied aan de gemeente, zijn er al principe tekeningen waar deze naar toe moeten?	Deze tekeningen zijn nog niet beschikbaar en worden in samenspraak met de geselecteerde ontwikkelaar gemaakt. Hierin wordt rekening gehouden met het ontwerp van de gebouwen.
20	Koopovereenkomst	Artikel 24 Inrichting, locatie-eisen, uitvoering nr 2 Mag het hemelwater afgevoerd worden op open water, zijn hier met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) afspraken over gemaakt, zo ja dan ontvangen wij graag de verslagen?	nee, hemelwaterafvoer moet worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel (zie vr.19)
21	Koopovereenkomst	Artikel 14 Overmaat of ondermaat toevoegen 4. wanneer blijkt dat het werkelijk te realiseren groter is dan voorzien zal de gemeente meewerken om de kavel te vergroten, de openbare ruimte	Het gebouw moet gerealiseerd worden binnen de bestemmingsplan grenzen.
22	Koopovereenkomst	Artikel 9 Als ontwikkelaar stellen wij voor dat de levering plaatst vindt nadat de volgend opschortende voorwaarden zijn vervuld. 1. 1 maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden 2. 2 van de 3 gebruikers een overeenkomst hebben gesloten 3. De raad akkoord heeft gegeven op de koop van 4 of meer huurwoningen in het plan. 4. 70% van de koopappartementen zijn verkocht 5. De ontwikkelaar een akkoord heeft van de nutsbedrijven dat de woningen en bedrijfsgebouwen aangesloten kunnen worden op het net binnen de opleverprognose?	We houden vast aan gestelde in artikel 9 in de overeenkomst.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
23	Koopovereenkomst	artikel 7 Koopprijs. kunt u inzicht geven in de volgende kosten: - bijkomende kosten? - rechten? - belastingen? - overdracht en ingebruiknemingskosten?	Zie vraag 2
24	Koopovereenkomst	Artikel 5 Onderzoek. Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de afwatering van het terrein voor hemelwater en water van de parkeerplaatsen? Mag het wat afgevoerd worden naar de aangrenzende sloot?	Zie vraag 20. Openbaar gebied, inclusief parkeerplaatsen worden ingericht door de gemeente.
25	Koopovereenkomst	Artikel 5 Onderzoek a. Na ondertekening van deze Overeenkomst heeft de Ontwikkelaar ook een eigen verantwoordelijkheid zich te informeren ten aanzien van (tenminste): De mogelijkheid tot aansluiting op het gemeentelijk riool. Vraag: Is er door het projectbureau advies gevraagd bij afdeling infra of het huidige riool de Hoed met woningen aan kan? is er een persriool of kan er op vrij verval aangesloten worden?	Er ligt een gemeentelijk gescheiden vrijverval rioleringsstelsel en deze extra vuilwater afvoer kan er nog wel bij. Tevens heeft HHNK gekeken naar het hoofdrioolgemaal aan de Dwingel t.o. het gemeentehuis; dit gemaal kan de extra hoeveelheid rioolwater er wel bij hebben. Regenwater moet worden afgevoerd via het aanwezige regenwater stelsel.
26	Koopovereenkomst	Artikel 5 Onderzoek a. Na ondertekening van deze Overeenkomst heeft de Ontwikkelaar ook een eigen verantwoordelijkheid zich te informeren ten aanzien van (tenminste): De mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen. Vraag: Is er door het projectbureau advies gevraagd aan de nuts coördinator of de Hoed met woningen aangesloten kan worden op het net? is er voldoende capaciteit.?	Er is contact met de Combi/nutscoordinator, er is een 3x80 ampere aansluiting aanwezig maar deze is, naar alle waarschijnlijkheid niet voldoende voor de gehele ontwikkeling. De hoogte van de verzwarende kan pas beoordeeld worden als er duidelijkheid is over de installaties. Ook voor deze locatie geldt netcongestie.
27	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	De aanvraag voor de nutsvoorzieningen wordt voor zover mogelijk verzorgt door de gemeente, worden de aansluit kosten door gemeente betaald of door de gebruikers van de Hoed, zoals artsen, KDV en apotheek?	De kosten voor aansluiting zijn voor de ontwikkelaar/bouwer.
28	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	De palen van de voormalige school zitten nog in de grond en zijn gedeeltelijk afgeknepen, mogen deze blijven liggen?	Als het plan kan worden gerealiseerd zonder dat er hinder ondervonden wordt van de palen die nog in de grond zitten is dat wat ons betreft geen probleem. Hierin moet ook rekening gehouden worden met openbare voorzieningen
29	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	In het stuk ontwikkeling locatie "Dwingel 6 " staat op blz dat de grond in bouwrijpe staat wordt geschiedt, wat is de hoogte NAP van de af te leveren kavels	Op basis van luchtfoto's zijn de bestaande hoogtes van het terrein bekend, zie hiervoor bijlage "Hoogtepunten Dwingel" De hoogtes hebben een nauwkeurigheid van + of -5 cm

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
30	Selectieleidraad §3.2.3 technische – en beroepsbekwaamheid (pag. 18)	Ons bedrijf heeft veel ervaring met de ontwikkeling van woningbouwcomplexen en de bouw van grotere appartementen complexen los van elkaar. De gevraagde (combinatie) kerncompetentie de ontwikkeling en of realisatie van 15 appartementen voor eigen rekening en risico is daarbij echter nog niet voorgekomen, dit terwijl de gevraagde aantoonbare ervaring in gelijkwaardige projecten meer dan voldoende en binnen ons bedrijf wel degelijk aanwezig is. (Appartementen zijn vlg uw opgave onder artikel 1.4 ook woningen). Is het mogelijk deze kerncompetitie separaat van elkaar te omschrijven in ontwikkeling en bouw?	Het is toegestaan om ze separaat van elkaar te omschrijven maar 1 van de 2 is voldoende, het is ontwikkeling <u>of</u> realisatie.
31	Bijlage II intentieovereenkomst	Kunnen wij ervanuit gaan dat de huurders van de bedrijfsruimte een marktconforme huur betalen (e.e.a. conform het uitgevoerde onderzoek)?	Ja, daar kan vanuit worden gegaan. In de intentieovk met de huisartsen is een bedrag opgenomen voor de huur, in de andere overeenkomsten niet en moet de ontwikkelaar hier met partijen uit zien te komen.
32	Bijlage II intentieovereenkomst met apotheek WF	In de intentieovereenkomst met apotheek WF wordt onder artikel 1.2 vermeld dat: in opdracht van gemeente een marktonderzoek plaatst vindt waarbij getracht wordt meer duidelijkheid te verkrijgen over de (marktconforme) huurprijs/ huurprijzen bij locatie Dwingel. Is dit marktonderzoek afgerond en wilt u dit onderzoek met ons delen?	Er is inderdaad een haalbaarheidsonderzoek gedaan en afgerond. Het complete onderzoek gaan we niet delen maar voor de apotheek en huisartsen (AHOED) is in dit haalbaarheidsonderzoek gerekend met een huur van € 200 p/m2 GBO per jaar.
33	Selectieleidraad §3.2.3 technische – en beroepsbekwaamheid (pag. 18)	Voor de kerncompetentie wordt gevraagd om een referentie waarbij opdrachtnemer aantoonbare ervaring heeft met ontwikkelen en/of realiseren van 15 appartementen voor eigen rekening en risico. Behoort het in bouwteam uitwerken van appartementencomplex vanaf de initiatief fase ook tot scope van de referentie? (Jouw bijdragen in het bouwteam is immers voor eigen rekening en risico, indien je er niet uitkomt met elkaar gaat het project immers niet door.	nee, werken in een bouwteam is niet conform de uitvraag.
34	Selectieleidraad §1.4 opdracht pag. 7	Mag de ontwikkelaar voor de 22 woningen in deelplan B zelf de vrij op naam sommen van de woningen vast stellen (er is geen % verplichting tot goedkoop/ middelduur/ duur)?	ja, daar is de ontwikkelaar vrij in. Goed om te benoemen dat de politiek de wens heeft dat er op deze locatie gebouwd wordt voor starters/senioren.
35	Intentieovereenkomst huurders	In de intentieovereenkomsten wordt verwezen naar een oud stedenbouwkundig plan, heeft dit effect op de overeenkomst.	nee, dit heeft geen effect op de overeenkomst. Partijen zijn allemaal meegenomen in de nieuwe planvorming.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
36	Intentieovereenkomst huurders	Document: "Bijlage II Getekende Intentieovereenkomst Gemeente Koggenland - Apotheek WF locatie Dwingel dd 11 sept 23.pdf" is gelijk aan: "Bijlage II Getekende Intentieovereenkomst Gemeente Koggenland - HWF lokatie Dwingel dd 11 sept 23.pdf" Wilt u het juiste (ontbrekende) document toesturen (intentieovereenkomst HWF)?	Correct, hier is iets misgegaan met de scandocumenten, de juiste overeenkomst met de huisartsen is nu aan de stukken toegevoegd.
37	Selectieleidraad §1.4 opdracht pag. 8	Mogen de sociale huurwoningen worden aangesloten op een collectieve installatie.	Aangenomen is dat met de collectieve installatie de verwarmingsinstallatie bedoeld wordt, dit is akkoord. Echter dient er een individuele meter (om het verbruik af te lezen) per appartement aanwezig te zijn.
38	Selectieleidraad §1.4 opdracht pag. 8	Zijn verhuur en of leaseconstructie m.b.t. de installatie met als de doel de vrij op naam som laag te houden toegestaan?	Verhuur of leaseconstructies zijn toegestaan.
39	Selectieleidraad §1.4 opdracht pag. 7	Mag de ontwikkelaar voor de 12 grondgebondenwoningen in deelplan A, zelf de vrij op naam sommen van de woningen vast stellen (er is geen % verplichting tot goedkoop/ middelduur/ duur)?	ja, daar is de ontwikkelaar vrij in. Goed om te benoemen dat de politiek de wens heeft dat er op deze locatie gebouwd wordt voor starters/senioren.
40	Selectie leidraad	Wanneer dient de bouwrijpe grond te worden afgenomen?	De grond moet worden afgenomen binnen 1 maand na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of zoveel eerder dan overeengekomen.
41	Ontwikkeling Locatie Dwingel 6 uitvraag	blz 18 Aantoonbare ervaring met ontwikkelen en/of realiseren van 15 appartementen voor eigen rekening en risico. Vraag: Hoe kunnen wij aantonen dat het realiseren van 15 appartementen voor eigen rekening en risico is geweest als het gerealiseerd is volgens een gescheiden koop en aannemingsovereenkomst?	Als je aan kunt tonen dat je een dergelijk project als hoofdaannemer hebt gerealiseerd (en dus het risico droeg) is dat voldoende.