

Nota van inlichtingen

Tender: Grondverkoop en herontwikkeling Tochtpad Noordeinde



Gemeente Nieuwkoop

Datum: 19-11-2024
Versie: Definitief 01

Volgnr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	5.1.2 Aantonen technische bekwaamheid	Wij hebben een uitstekend referentieproject recent gerealiseerd die goed aansluit op de uitvraag alleen betreft dit een project met 22 woningen. Is de gemeente bereid om de eis van minimaal 30 woningen naar beneden toe bij te stellen. Mede ook omdat een deel van de opgave eerder een bouwopgave is voor de realisatie van de sociale huurwoningen en het daadwerkelijk koopdeel aansluit op de aantallen zoals ons mogelijk referentieproject.	De gemeente is niet bereid om de geschiktheidseis irt de technische bekwaamheid te versoepelen van 30 woningen naar 22 woningen.
2	Selectieleidraad	In de selectieleidraad staat "minimaal onvoorwaardelijk grondbod voor de grond waarop de sociale koopwoningen komen te staan van € 1.100.000." Verder in het stuk wordt omschreven dat de gronden onder de sociale huurwoningen rechtstreeks geleverd wordt aan de woningcorporatie. De minimale grondprijs heeft dus uitsluitend betrekking op de gronden waarop de koopwoningen komt te staan.	Inderdaad, het betreft een grondbod en heeft betrekking op de grond waarop de koopwoningen komen te staan. Het minimale onvoorwaardelijke grondbod heeft geen betrekking op de gronden onder de sociale huurwoningen.
3	Selectieleidraad 2.4 Maximale afnameprijzen sociale huurwoningen WDA	Voor de huurproducten worden maximale aanneemsommen benoemd op basis van prestatieafspraken tussen de gemeente Nieuwkoop en WDA. Op welk prijspeil zijn deze aanneemsommen gebaseerd? Mogen deze maximale aanneemsommen geïndexeerd worden? En zo ja middels welke indexatie en tot welk moment?	Prijspeil 2024, er mag geïndexeerd worden (1x per jaar) middels CPI index. Na contractvorming is het de wens van de corporatie om deze indexatie af te kopen.
4	Bijlage A11 Stedenbouwkundig plan Tochtpad Noordeinde -P8	In de legenda staat een hindercontour aangegeven, deze staat niet op tekening. Klopt dit?	De hindercontour staat duidelijk aangegeven op de afbeelding op Pag.4. van Bijlage A11.
5	Bijlage A11 Stedenbouwkundig plan Tochtpad Noordeinde	Hoe is de vuilophaal/verzameling bedacht/georganiseerd?	De afvalinzameling gebeurt door middel van minicontainers voor rest-, gft- en plasticafval per huishouden. Dus geen ondergrondse afvalcontainers.
6	Selectieleidraad 1.1	De woningen worden in één bouwstroom ontwikkeld waarbij eerst de Dobblocatie ontwikkeld wordt en daarna de Diamantlocatie (zie 2.1.2). Dit is ogenschijnlijk een tegenstrijdige zin. Wat wordt hiermee bedoeld? Ontwikkelstromen/bouwstromen?	Wat hiermee wordt bedoeld is het volgende: De tender bevat twee projectlocaties, namelijk de "Diamantlocatie" en "De Dobbbe". Ten behoeve van de ontwikkeling en de bouw moet dit worden gezien als één projectlocatie waarin de (ontwikkel/bouw)activiteiten gelijktijdig plaats mogen vinden. (Ontwikkel/bouw)activiteiten op beide locaties moeten in ieder geval aaneengesloten danwel gelijktijdig worden uitgevoerd zonder dat er een tussenpose tussen beide locaties aanwezig is. Het is wenselijk de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de woningen (geldt voor beide locaties) binnen 3 jaar te starten gerekend vanaf februari 2025. Dit betekent dat er in februari 2028 gestart zou moeten zijn met de bouwwerkzaamheden voor de projectlocatie. Deze voorwaarde komt voort uit een subsidie eis.
7	Selectieleidraad 1.1	Voor de koopproducten worden maximale koopsommen benoemd op basis van de doelgroepenverordening met peildatum 1-1-2023, instandhouding 5 jaar. Mogen deze maximale koopsommen geïndexeerd worden? En zo ja middels welke indexatie en tot welk moment?	Zie bijlage A17 (de doelgroepverordening, artikel 3).
8	Participatie	Zijn er met de omwonenden afspraken gemaakt over de frequentie van communicatie/participatie en/of waarover nog geparticipeerd wordt?	Nee, hierover zijn geen afspraken gemaakt met omwonenden, behalve dat er over de bouwwerkzaamheden duidelijk en tijdig wordt gecommuniceerd door de ontwikkelaar. Zie ook de tekst in de koop-/ontwikkelovereenkomst, artikel 17.
9	Bereidverklaring bankgarantie	Een bereidverklaring voor een bankgarantie betekent in dit stadium, zonder zekerheid op een vervolg in de inschrijvingsfase, onnodig extra kosten en werk. Kan deze bereidverklaring komen te vervallen en vervangen worden voor een akkoord van inschrijvende partij op de voorwaarde dat een bankgarantie / aanbetaling van 10% van het grondbod gedaan wordt bij gunning?	Ja, hiertoe zijn wij bereid. Hiervoor dient bij indienen van de stukken ten behoeve van de selectiefase het document te worden ondertekend en toegevoegd welke als Bijlage B6 is toegevoegd. Van de 3 geselecteerde partijen voor de inschrijvingsfase zal alsnog een bereidheidsverklaring voor het verstrekken van een bankgarantie worden gevraagd.
10	Combinatie	In paragraaf 5.3 wordt gesteld dat elk der partijen in een combinatie moeten voldoen aan de gestelde eisen mbt solvabiliteit en liquiditeit. Is het voldoende dat de combinatie leunt op de financiële draagkracht van 1 van de combinanten? Bij het samenwerkingsverband is juist rekening gehouden met de taken/verantwoordelijkheden van partijen mbt financiering en werkverdeling?	In tegenstelling tot hetgeen in par 5.3 staat vermeld is het inderdaad voldoende dat in het geval van een combinatie, één van de combinanten voldoet aan de gestelde financiële eisen mbt solvabiliteit en liquiditeit.
11	Referenties	Hoeveel referenties mogen maximaal ingediend worden om aan te tonen dat aan de criteria zoals gesteld in 6.5.1 voldaan wordt?	Maximaal 2 referenties.
12	Beoordelingscriteria inschrijvingsfase	Wat zijn de wegingsfactoren binnen het onderdeel kwaliteit obv de genoemde subcriteria? Voor het samenstellen van het juiste team hebben we meer inzicht nodig in hoe belangrijk de gemeente bijvoorbeeld architectuur vindt of duurzaamheid (en binnen het thema duurzaamheid een bepaald onderdeel of juist de integrale benadering hiervan) en hoe zwaar weegt het schetsontwerp tov het PvA?	Dit betreft een vraag over de inschrijvingsfase en niet de selectiefase. Stukken voor de inschrijvingsfase zijn nog niet gepubliceerd. In de inschrijvingsfase zal gegund worden op basis van de beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (prijs 20%, Kwaliteit 80%). Het onderdeel Kwaliteit wordt opgedeeld in de volgende subcriteria: Schetsontwerp 40% (Verkaveling en type woningen 10% - Plattegronden sociale huur 10% - Passend in de context 10% - Duurzaam bouwen 10%) en Plan van Aanpak 40% (omgevingsmanagement van gunning tot en met realisatie 20% - Samenwerking met de gemeente en WDA van gunning tot en met realisatie 10% - planning en fasering 10%)
13	Formule grondbod inschrijvingsfase	Hoe is de formule mbt grondbod in de inschrijvingsfase? Mogen wij aannemen dat dit is als volgt: eigen bod / hoogste bod x aantal punten?	De formule zal zijn: (Beding inschrijver minus laagste inschrijfsom / Hoogste Inschrijfsom minus laagste inschrijfsom) x 20 punten
14	Bijlage 15	Bijlage 15 ontbreekt, kunt deze aanleveren?	Bijlage A15 is wel toegevoegd aan de stukken op tenderned.
15	Intellectueel eigendom	In paragraaf 3.13, pagina 14, laatste alinea, van de selectieleidraad staat onder meer "Het intellectuele eigendom van de door de gegadigde ingediende tenderstukken, berust bij de gemeente". Heeft dit betrekking op alle tenderstukken, derhalve inclusief de stukken met betrekking tot de referentieprojecten en het schetsontwerp?	Het intellectuele eigendom van het schetsontwerp (en ook referentieprojecten) dat door inschrijver wordt aangeleverd ten behoeven van deze tender zal, in tegenstelling tot hetgeen is vermeld in par. 3.13, van de inschrijver blijven.
16	Kadastrale gegevens	Uit de beschikbare gegevens blijkt niet duidelijk wat de exacte kadastrale locaties zijn van het plangebied. Kunt u op dit punt opheldering geven?	Uit bijlage A5 en A7 blijkt welke coördinaten van toepassing zijn. Kadastrale gegevens worden in de volgende fase gedeeld.
17	Flora en fauna onderzoek	In de Startnotitie wordt beschreven dat er flora en fauna onderzoek is gedaan. Kunnen deze rapporten/uitkomsten gedeeld worden?	Abusievelijk is de link naar het bestemmingsplan niet in de Selectieleidraad opgenomen. Via de volgende link is het hele bestemmingsplan, inclusief bijlages, in te zien. Het ecologisch onderzoek en de bodemonderzoeken zijn bijlages bij de toelichting. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0569.bnNETochtad-ad-va01/r_NL.IMRO.0569.bnNETochtad-va01.html
18	Kostenopzet	Wij zien dat het bouwbudget per woning voor WDA is gebaseerd op de directe bouwkosten. Kunt u aangeven op welke wijze de bijkomende kosten (zoals bijvoorbeeld de aansluitkosten) in de berekening worden meegenomen?	Als percentage over de directe bouwkosten.
19	WKO	Heeft de gemeente ideeën c.q. voorkeuren ten aanzien van de WKO?	Zowel open als gesloten systemen worden in de gemeente Nieuwkoop toegepast. De potentie voor beide vormen van WKO is erg hoog, de bodem is hier geschikt voor. Echter moet wel altijd ter plekke onderzoek gedaan worden naar de geschikte lagen waaruit men warmte en koude kan onttrekken.
20	Garantie	Wij zouden, in plaats van de gevraagde bankgarantie, graag een concerngarantie als zekerheid voor de nakoming stellen. Kunt u instemmen met deze alternatieve zekerheid?	Zie antwoord op vraag 9.
21	Overeenkomst Ontwikkelaar - WDA	Zou u de (concept) samenwerkingsovereenkomst en aannemingsovereenkomst Ontwikkelaar – WDA kunnen verstrekken?	Nee, dit zijn bijlagen van de inschrijvingsleidraad en worden in de inschrijvingsfase gedeeld.

Nota van inlichtingen

Tender: Grondverkoop en herontwikkeling Tochtpad Noordeinde



Gemeente Nieuwkoop

Datum: 19-11-2024
Versie: Definitief 01

Volgnr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
22	Aanvullend bodemonderzoek	Bent u bereid om gegadigden in de gelegenheid te stellen om (aanvullend) bodemonderzoek te (laten) verrichten ná het moment van selectie maar vóór het moment van definitieve inschrijving?	Ja. Het Tochtpad is openbaar toegankelijk. Het Dobbe-terrein is toegankelijk na afstemming met de gebruiker van het terrein.
23	Onderzoeksrapporten	Onder meer uit artikel 8 lid 1 van de koop- en ontwikkelovereenkomst blijkt dat naar de aanwezigheid van (bodem-)verontreiniging in de gronden van Plangebied A en Plangebied B onderzoek is verricht en dat de resultaten zijn vastgelegd in rapporten. Zou u deze rapporten kunnen verstrekken?	Abusievelijk is de link naar het bestemmingsplan niet in de Selectieidraad opgenomen. Via de volgende link is het hele bestemmingsplan, inclusief bijlages, in te zien. Het ecologisch onderzoek en de bodemonderzoeken zijn bijlages bij de toelichting. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0569.bpNETochtpad-va01/r_NL.IMRO.0569.bpNETochtpad-va01.html
24	Perceelgrootte	Wat is de grootte van het perceel dat overgedragen wordt aan de Ontwikkelaar? Valt hier het openbaar gebied ook onder?	Zie bijlage A5 en A7. Nee, het openbaar gebied valt hier niet onder.
25	Draagvlak plannen omgeving	Gelet op de twee doorlopen participatierondes zien wij grote risico's ten aanzien van de bezwaar- en beroepsprocedures tegen de omgevingsvergunning. Is de gemeente bereid om met de ontwikkelaar in overleg te treden en deze risico's tussen gemeente en ontwikkelaar te verdelen?	Nee, de gemeente is daartoe niet bereid.
26	Definitie bouwrijp	In – onder meer – artikel 8 lid 1 en artikel 9 lid 4 van de koop- en ontwikkelovereenkomst is bepaald dat de gronden 'bouwrijp' aan Ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld. Wat verstaat u onder 'bouwrijp'? Zou u in dit kader het "Programma van Eisen Inrichting Openbare Ruimte" kunnen verstrekken?	Nee, we verstrekken het PVE niet. De gemeente maakt de openbare ruimte bouwrijp en ook woonrijp. De ontwikkelaar krijgt de bouwvlakken (zie tekening bijlage A5 en A7) met bestaand maaiveld ter beschikking. Tekening 'bouwrijp terrein' is toegevoegd in deze nota. In deze tekeningen is te zien hoe het terrein wordt overgedragen. Betreft bijlagen A23.1 en A23.2.
27		Is er een verplichte aan- en afvoerroute voor bouwverkeer?	Ja, er is een verplichte aan- en afvoer route. Aan- en afvoer van bouwverkeer mag alleen plaatsvinden via het Tochtpad. Tekening van de route is bij de nota gevoegd. Betreft bijlage A22
28		Wanneer start gemeente met woonrijpmaken?	De gemeente start met woonrijpmaken als alle nutsvoorzieningen tot in de woning zijn aangebracht.
29		Wat is de status van bijlage A21, Voorlopig ontwerp blad 1 en 2?	Deze tekeningen zijn nu niet meer in bewerking. Een nieuwe versie van deze tekeningen is bij deze nota toegevoegd. Betreft bijlage A21.1 en A21.2, Blad 1 en Blad 2. Tevens is een inrichtingsplan toegevoegd (Bijlage A21.3). De eerder (op 14 okt 2024) gepubliceerde tekeningen van bijlage A21 komen hiermee te vervallen.
30		Zijn de nutsvoorzieningen al aangevraagd?	Het bouwproject is besproken in het kwartaaloverleg dat de gemeente heeft met de nutspartijen en Structin. De ontwikkelaar dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag en aanleg van nutsvoorzieningen.

Bijlagen:

Bijlage A21.1 - DO-tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken, Blad 1
Bijlage A21.2 - DO-tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken, Blad 2
Bijlage A21.3 - Inrichtingsplan
Bijlage A22 - tekening verplichte aan- en afvoerroute
Bijlage A23.1 - Bouwweg Nieuwbouwontwikkeling De Dobbe
Bijlage A23.2 - Bouwweg Nieuwbouwontwikkeling Tochtpad
Bijlage B6 - Formulier bereidheidsverklaring bankgarantie.