

Nota van inlichtingen

Onderwerp Verkoop bij inschrijving bouwperceel DSK II

Datum 23 december 2016

Wijzigingslijst

Nr.	Onderwerp	Inlichtingen verkoper
	Wijziging eisen duurzaamheid	Verkoper stelt nadere eisen aan de duurzaamheid van de te realiseren woningen.
	Wijziging bekendmaking minimaal bod	De minimale grondprijs die geboden zal moeten worden bedraagt € 825.000,- te vermeerderen met BTW (thans 21%). Inschrijvingen met een lager bedrag komen niet in aanmerking voor beoordeling.
	Proces planning	Vanwege een aantal nieuwe elementen in deze verkoopprocedure op het gebied van duurzaamheid is de planning van het verkoopproces verruimd. De nieuwe planning is als volgt: -Indienen vragen: uiterlijk 16 januari 2017 -Nota van Inlichtingen: 10 februari 2017 -Sluitingsdatum inschrijving: 17 februari 2017, 16.00 uur -Collegebesluit en Raadsbesluit, gunning en levering: ca. eind april 2017
	Gewijzigde project informatie	De projectinformatie is gewijzigd. Van toepassing op de verkoop is Projectinformatie DSK II te Haarlem 23/12/2016.

Nota van Inlichtingen

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
	duurzaamheid	Hoe wegen de duurzaamheidsaspecten mee als gunningscriterium?	Duurzaamheidsaspecten zijn een hoofd- gunningscriterium. Verplicht is aansluiting op de bestaande WKO installatie van de school en gasloze woningen. Inschrijver dient aan te geven of aan deze eis wordt voldaan. Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningsdocument en tevens is een rekenvoorbeeld toegevoegd.
	Duurzaamheid	Hoe wordt dit gemeten	Uitgangspunt is een door inschrijver op het inschrijfformulier aan te geven EPC-score waarbij een EPC-score lager dan 0,4 punten oplevert. Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningsdocument en tevens is een rekenvoorbeeld toegevoegd. In het werkblad <i>“Rekenvoorbeeld gunning verkoop bij inschrijving DSK II”</i> is een voorbeeld beoordeling van een aantal fictieve partijen met fictieve grondbiedingen en fictieve EPC's opgenomen. Hieruit wordt duidelijk hoe de weging tot stand komt.
	duurzaamheid	Moet koper nog bijdragen aan de aanleg van de WKO installatie	Nee, aanleg installatie niet, onderhoud, beheer en vervanging wel samen met school.
	prijs	Is er een minimale verkoopprijs opgenomen als gunningscriterium?	Ja, de minimale verkoopprijs bedraagt € 825.000,- te vermeerderen met BTW (thans 21%).
	Uitgifte perceel	Hoe zijn de maten van het perceel vastgesteld	Er is een voorlopige uitgiftetekening gemaakt door gemeente. Projectnotaris zal het grondperceel voor het verkochte nader vast stellen. Onder- of overmaat leidt in geen geval tot verrekening van de koopsom.
	procedure	Welke stukken dienen te worden ingediend bij de Eigen Verklaring?	Op voorhand worden geen stukken gevraagd bij het indienen van de Eigen Verklaring. Bij voorgenomen gunning zal de gemeente mogelijk stukken opvragen. Deze stukken dienen alsdan binnen 2 weken te worden ingediend.
	Procedure	U beoordeelt de plannen volgens de methode EMVI; is er een weging van de verschillende criteria te verkrijgen?	Weging is conform EMVI in combinatie met de aspecten voor duurzaamheid. Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningsdocument en tevens is een rekenvoorbeeld toegevoegd. In het werkblad <i>“Rekenvoorbeeld gunning verkoop bij inschrijving DSK II”</i> is een voorbeeld beoordeling van een aantal fictieve partijen met fictieve grondbiedingen en fictieve EPC's opgenomen. Hieruit wordt duidelijk hoe de weging tot stand komt.
	Procedure	Welke kaders gelden buiten de bovengenoemde weging?	Naast weging van de inschrijving op basis van bovenstaande is het van belang dat de inschrijving voldoet aan de opgegeven minimum eisen en uitsluitingsgronden bij de verkoop zoals aangegeven in de projectinformatie

			(o.a. doch niet limitatief; grondgebonden woningen, planning realisatie, voldoen aan voorwaarden concept koopakte, onvoorwaardelijke bieding etc.).
	Procedure	Uit welke disciplines bestaat de selectiecommissie? En wie vertegenwoordigen de personen uit de selectiecommissie?	Er is geen sprake van een selectiecommissie. Omdat geen sprake is van een kwalitatieve beoordeling en beoordeling goed meetbaar is is geen sprake van een selectiecommissie.
	Procedure	Worden de enveloppen met bieding ingediend en geopend door de Notaris? Controleert deze ook de volledigheid van de indieningen?	De notaris opent de inschrijvingen en registreert welke partijen wat hebben ingeschreven. De gemeente beoordeelt de volledigheid van de inschrijvingen.
	Procedure	Worden indieners na opening van de enveloppen geïnformeerd over de uitslag?	Indieners worden niet direct na opening geïnformeerd. Na opening beoordeelt de gemeente de inschrijvingen. Zodra de gemeente besloten heeft aan welke partij gegund zal worden, zal dit gunningsvoornemen aan inschrijvers worden gecommuniceerd middels een brief. Voor de wijze waarop bezwaar dient te worden gemaakt wordt verwezen naar de bijlage.
	Procedure	nav van de volgende artikelen: Verkoper behoudt zich het recht voor te onderhandelen met partijen die al dan niet een bieding hebben gedaan Verkoper behoudt zich het recht voor te gunnen aan een partij die geen aanbieding heeft gedaan Verkoper behoudt zich het recht voor aanbiedingen die worden gedaan na de sluitingsdatum, of die onvolledig zijn te accepteren Is mijn vraag; hoe moeten we deze voorbehouden zien: kan verkoper tijdens de tender in contact treden met andere bidders? Wordt dit gemeld middels een Nota van Inlichtingen? Wordt een nagekomen indiening die in behandeling wordt genomen ook door de	Mocht het zo zijn dat er geen geldige biedingen binnen komen dan behoudt de gemeente zich het recht voor in contact te treden met de markt om te onderhandelen of een koopovereenkomst te sluiten. Indien inschrijvingen kleine onvolkomenheden bevatten behoudt de gemeente zich het recht voor hierop als nog navraag te doen bij betreffende inschrijver en hiermee de inschrijving alsnog geldig te verklaren.

		Notaris beoordeeld. Maw is er wel sprake van een 'level-playing-field'?	
	Procedure	Concept koopovereenkomst ontbreekt aan de aanbestedingsdocumenten. Kunnen wij die alsnog ontvangen?	De concept koopovereenkomst zal nog worden toegevoegd aan de documenten op Tendered.
	Procedure	De datum en het moment waarop de grond moet worden afgenomen is ons niet duidelijk. Kunt u daar meer informatie over verschaffen?	Collegebesluit, gunning en levering zijn gepland ca. april 2017. Na voornemen tot gunning dient nog bestuurlijke goedkeuring plaats te vinden (College van B&W Commissie en gemeenteraad). Nadien zal de koopakte worden ondertekend. Levering dient uiterlijk 2 weken na ondertekening koopakte plaats te vinden. Inschrijver dient zijn bieding tot moment tekenen koopakte (ca. eind april) gestand te doen.
	Bouw – architectuur	Is het de wens aan te sluiten op de architectuur van de 21 woningen aan de Anna Kaulbachstraat/ en de omgeving?	Deze vraag zal in tweede instantie worden beantwoord.
	Bouw – architectuur	Is het verplicht om bouwvolume met een gesloten hoek te maken?	Deze vraag zal in tweede instantie worden beantwoord.
	Bouw – architectuur	Moet er een daadwerkelijke fysieke aansluiting zijn op de school?	Deze vraag zal in tweede instantie worden beantwoord.
	Bouw – architectuur	Is het verplicht dat de parkeerplaatsen op het binnenterrein onder een dek komen of mag het ook in de open lucht/ of onder een carport?	Nee dit is niet verplicht, het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid hiertoe.
	Bouw – architectuur	In de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit staat: <i>Om de eenheid van het gebouw te waarborgen is het van belang dat het ontwerp van het totale gebouw in de hand is van één architect.</i> Is dit nog steeds van toepassing of is er vrije keuze?	Nee
	Bouw – architectuur	In de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit staat: <i>De bouwhoogte van het gebouw bedraagt drie lagen waarbij de daklijn overal gelijk is, waardoor het gebouw zich</i>	Deze vraag zal in tweede instantie worden beantwoord.

		<i>als eenheid manifesteert. Hoogteaccenten zijn derhalve niet toegestaan.</i> In het Stedenbouwkundige kader staat: p. 65 <i>De oorspronkelijk dertig appartementen worden vervangen door 12 grondgebonden woningen, met op de noordoost hoek van het DSK 2 blok 5 appartementen.</i> Is deze verplichte vorm toegestaan of kan ook met 4 bouwlagen worden gewerkt? Dit kan namelijk wel volgens het. bestemmingsplan.	
	Bouw - planning	In welke mate wordt de planning van de realisatie meegewogen en hoe komt deze weging tot stand?	In de verkoop wordt dit niet meegewogen. Nadrukkelijk wordt gewezen op de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem Vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004.. In de concept koopakte is aangegeven: <i>Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.</i>
	Uitgifte tekening	De tekening "uit te geven perceel" is niet gemaatvoerd. Is het mogelijk deze gemaatvoerd te ontvangen?	Waarschijnlijk zal de uitgifte tekening in januari in DWG beschikbaar zijn.
	Uitgifte tekening	De tekening "uit te geven perceel" is niet gemaatvoerd. Is het mogelijk deze digitaal, als DWG bestand, te ontvangen?	Waarschijnlijk zal de uitgifte tekening in januari in DWG beschikbaar zijn.
	Uitgifte tekening	Is het mogelijk een digitale ondergrond op schaal in DWG formaat aan te leveren?	Waarschijnlijk zal de uitgifte tekening in januari in DWG beschikbaar zijn.
	Inrit parkeren	Nu aan de zuidkant openbare parkeerplekken zijn, en aan de oostkant een voetgangersgebied is, lijkt de beste plek voor een inrit aan de noordkant. Hiervoor moet een boom wijken. Zijn de aanvraag en alle kosten hiervan voor rekening van de verkoper?	Verwezen wordt naar de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit pagina 7. Hier staat onder andere vermeld: <i>Het parkeren wordt ontsloten vanaf de zuidzijde van het blok en wordt verder uit het zicht opgelost.</i> De inrit voor het parkeren is gepland aan de zuidzijde, vanaf die zijde gezien direct rechts naast het schoolgebouw waar de gymzaal zich bevindt. Hiervoor zullen 1 of 2 openbare parkeerplaatsen vervallen of verschuiven. Dit laatste is voor rekening en risico Gemeente.

	Geluid wegverkeer	Het Van Zeggelenplein is een 50 km/uur weg. Zijn er gegevens bekend over het geluidniveau van het wegverkeer op de toekomstige gevel?	Verwezen wordt naar Stedenbouwkundig Kader pagina 17.
	Geluid wegverkeer	De Prins Bernhardlaan is een 50 km/uur weg, maar ligt op enige afstand van het perceel. Zijn er gegevens bekend over het geluidniveau van het wegverkeer op de toekomstige gevel?	Zie vorige vraag.
	Parkeeroplossing	Hoe dient er te worden omgegaan met een parkeeroplossing?	DSK II ligt in het gebied 'schil / overloopgebied'. Volgens de Beleidsregels Haarlemse Parkeernormen bedraagt de parkeernorm: -bij woningen (goedkoop) tot 215.000 -> 1.2 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0.3 per woning -bij woningen (midden) van 215.000 tot 350.000 -> 1.4 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0.3 per woning -bij woningen (duur) vanaf 350.000 -> 1.5 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0.3 per woning De parkeernorm inclusief bezoekersaandeel moet worden opgelost op eigen terrein.
	parkeren	Valt bezoekersdeel in kavel of openbaar terrein?	Zie vorige vraag.
	Aantal woningen	Is er een maximum aantal woningen die gerealiseerd mogen worden? Waar is dat maximum aan verbonden?	Er is geen maximum aantal woningen vastgelegd. Het maximum wordt begrenst door het bestemmingsplan, de parkeernorm en het vereiste dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan.
	WKO installatie	Beschreven staat dat aangesloten dient te worden op de WKO installatie van de school. Dient ontwikkelaar ook bij te dragen aan de initiële investeringskosten?	Nee, wel onderhoud, beheer, etc, zie stukken.
	WKO aantal woningen	Is er een maximum aantal woningen dat kan worden aangesloten aan de WKO?	Zie document
	Woon – zorg centrum	Is er een mogelijkheid om zorgwoningen te realiseren? Opzet is begeleid wonen met zorg met eigen kamers voorzien van sanitair	Ja mits grondgebonden variant en geen appartementen.

		en gemeenschappelijke woonkamers en keukenfaciliteit.	
	Studentenhuisvesting	Is het mogelijk woningen te realiseren ten behoeve van studentenhuisvesting? Kan kamerbewoning binnen de grondgebonden woning variant?	Ja studentenhuisvesting kan mits binnen grondgebonden woning variant.
	Koopakte	Is een concept koopakte zoals de gemeente deze wenst ter inzage?	Ja, deze zal nog op Tendered worden gepubliceerd en is op te vragen bij verkopend makelaar.
	appartementen	Wil de gemeente toestaan om in de noord-oosthoek van het kavel appartementen te realiseren binnen de regels van het bestemmingsplan?	Nee