

Nota van inlichtingen

Onderwerp Verkoop bij inschrijving bouwperceel DSK II

Datum 10 februari 2017

Nota van Inlichtingen

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
	Procedure	Concept koopovereenkomst ontbreekt aan de aanbestedingsdocumenten. Kunnen wij die alsnog ontvangen?	De concept koopovereenkomst zal nog worden toegevoegd aan de documenten op TenderNED.
	DWG tekening	Is er een digitale tekening of tekening met exacte maten van het terrein, we hebben nu kadasterkaart gebruikt.	Het gemaatvoerde DWG bestand van de uitgifte tekening is reeds op TenderNED gepubliceerd.
	Bouw – architectuur	Is het de wens aan te sluiten op de architectuur van de 21 woningen aan de Anna Kaulbachstraat/ en de omgeving?	Nee, dat is uitdrukkelijk niet de wens. In de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit DSK II & III staat op pagina 6 dat het gebouw van DSK II (= school + woningen) stedenbouwkundig en architectonisch één geheel moet vormen. Er zal aansluiting gezocht moeten worden bij de architectuur en materialisatie van de school. Algemeen; Het stedenbouwkundig kader DSKII en III en het document Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit DSK II & III beschrijven de randvoorwaarden. Deze documenten vormen de toetsingsdocumenten voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en daarmee ook voor de architectuur.
	Bouw – architectuur	Is het verplicht om bouwvolume met een gesloten hoek te maken?	Ja, de noord oostelijk hoek van DSK II dient gesloten te zijn.
	Bouw – architectuur	Moet er een daadwerkelijke fysieke aansluiting zijn op de school?	Onduidelijk is wat precies met de term “fysieke aansluiting” in deze vraag wordt bedoeld, desondanks wordt getracht hierop een antwoord te formuleren. Om daadwerkelijk tot één ruimtelijke eenheid te komen tussen de school en de woningen dienen deze zich naadloos tot elkaar te verhouden; de twee delen staan vast tegen elkaar en de daklijn van beide delen loopt door en is overal gelijk. Dus als betekend dat de twee gebouwdelen tegen elkaar aan moeten staan dan is het antwoord op de vraag: Ja. De noordgevel dient geheel gesloten te zijn. De oostgevel dient volledig bebouwd te worden om een front te hebben aan het plein. In de zuidoost hoek dient de bebouwing de hoek om te gaan. Vervolgens kan er overwogen worden om de zuidgevel niet helemaal gesloten te bouwen.

	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 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.	De daklijn vormt een cruciaal onderdeel om te komen tot de eenheid tussen de beide gebouwdelen en dient gerespecteerd te worden. De hoogte hiervan is mogelijk beperkend ten opzichte van de maximale hoogte in het bestemmingsplan. Indien het mogelijk is om binnen de hoogte van de daklijn een vierde laag te realiseren behoort dit tot de mogelijkheden.
	Voorbeeld verkavelingen	PLATTEGRONDEN VOORBEELDVERKAVELINGEN PARTERRE EN VERDIEPINGEN Het lijkt erop dat in de plattegrond van de parterre minder woningen zijn opgenomen dan in de plattegrond van de parterre. Is er wellicht toch sprake van appartementen op de bovengelegen verdiepingen?	Er bevinden zich in de voorbeeldverkaveling 13 grondgebonden woningen (zowel op het niveau van de parterre als van de verdiepingen), appartementen zijn uitgesloten.
	Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 3.2 artikel 7	Hoe gaat de gemeente om met dit artikel indien er een beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning loopt en de koper derhalve niet aan de eindgebruikers kan leveren? Het project zou dan buiten de schuld om van koper later dan 2 jaar na de levering pas kunnen worden opgeleverd.	Verkoper zal geen schadevergoeding innen als vertraging van de bouw buiten de schuld van de koper is en het gevolg is van een beroepsprocedure. Koper zal wel een omgevingsvergunning moeten indienen binnen de grenzen van het bestemmingsplan en moeten aantonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om tot een juist vergunningsaanvraag te komen.
	WKO	Is er een meerjaren onderhoudsbegroting voor de WKO? Is er reeds een onderhoudsbijdrage bepaald? Zo ja hoe hoog wordt deze voor de woningen? Zo niet, wat zijn de onderhoudskosten conform inschatting van Royal Haskoning	Bij de gemeente is niet bekend dat een MJO is opgesteld. In opdracht van de toekomstig eigenaar van de WKO, Stichting Spaarnesant, zal per 2017 een MJO worden opgesteld door een extern bureau waarin de WKO wordt opgenomen. Er is geen inschatting bekend voor onderhoudskosten of afschrijving. Een en ander is mede afhankelijk van het te bouwen programma en is daarom nog niet opgesteld.

		en of de gemaakte onderhoudskosten tot nu toe? Idem voor de afschrijving.	De servicekosten voor de WKO bedragen volgens opgave van Stichting Spaarnesant ca. € 20,- - € 50,- per woning per jaar afhankelijk van de opzet van verrekenen (V.V.E. etc) en de verdeling van het verbruik. De feitelijke verdeling van de servicekosten kan pas worden vastgesteld als de capaciteitsverdeling is vastgesteld.
	WKO	Is er sprake van aansluitkosten?	Het is verplicht om alle woningen aan te sluiten op de WKO. Alle kosten die nodig zijn om aan te sluiten zijn voor de koper. De gemeente zelf zal geen kosten in rekening brengen om aan te sluiten. Mogelijk dat Stichting Spaarnesant (eigenaar van de school) kosten in rekening brengt voor aansluiting. Overigens heeft Stichting Spaarnesant gemeld dat er vanuit de zonnecollectoren t.b.v. de warmwaterinstallatie een overcapaciteit bestaat welke mogelijk in overleg kan worden benut voor de te realiseren woningen.
	Bouwhoogte	Is het toegestaan 4 bouwlagen te realiseren?	De daklijn vormt een cruciaal onderdeel om te komen tot de eenheid tussen de beide gebouwdelen en dient gerespecteerd te worden. De hoogte hiervan is mogelijk beperkend ten opzichte van de maximale hoogte in het bestemmingsplan. Indien het mogelijk is om binnen de hoogte van de daklijn een vierde laag te realiseren behoort dit tot de mogelijkheden.
	Bodem	Is de bodem geschikt om de parkeerlaag c.a. 1m. verdiept aan te brengen dus grond af te voeren zonder daar stortkosten (in milieuhygienische zin) voor te hoeven betalen?	Ten aanzien van de bodemgesteldheid wordt verwezen naar de bodemonderzoeksrapporten en het gestelde in de koopakte.
	Projectinformatie	Pag. 4; De kosten voor aansluitingen op de (toekomstige) openbare ruimte zijn voor rekening van de koper. Welke aansluitingen worden hiermee bedoeld?	Het betreft de kosten voor de aanleg van verharding om aan te sluiten op de bestaande openbare ruimte alsmede riool en nutsvoorzieningen.
	Projectinformatie	Pag. 4; Hoeveel referentie projecten met beeldmateriaal moeten worden ingediend?	Minimaal 2 referentie objecten.
	Projectinformatie	Pag. 4; Achtergrondinformatie en motivatie inschrijvende partij. Welke informatie dient minimaal te worden aangeleverd en hoe wordt de motivatie gezien?	Korte beschrijving over / kennismaking met inschrijver, samenwerkingspartners bij het project, achterliggende partijen. Denk aan werkgebied, ervaring regio, oorsprong bedrijf. Motivatie m.b.t. locatie, wat men wenst te ontwikkelen en waarom dit een goede invulling is voor dit kavel. Geheel kan op 1 A4.
	Projectinformatie	Pag. 5; Er wordt aangegeven dat voldaan dient te worden aan een aantal	Verkoper wil vaststellen dat de partij aan wie de verkoper voornemens is te gunnen voldoende draagkrachtig en integer is om de realisatie van het project te verwezenlijken. Er zijn op voorhand geen minimale omzeteisen. Verwezen

		geschiktheidseisen, wat zijn hierin de minimale eisen zoals omzet e.d.	wordt naar hetgeen hierover beschreven is in de projectinformatie en in de "Brochure voor huurders & kopers van de gemeente Haarlem, Vastgoed en Grond: dat handelen we integer af" die integraal onderdeel uitmaakt van de verkoopstukken.
	Projectinformatie	Pag. 5; Zijn er minimale eisen aan Kerncompetenties, minimale project grote e.d.?	Project grootte geen minimum. Wel aantoonbare ervaring met nieuwbouw / herontwikkeling middels referenties.
	Projectinformatie	Pag. 7; Algemene voorwaarden wordt verwezen naar de Concept Koopakte. Concept koopakte is uiterlijk 10 februari beschikbaar. Kan Concept Koopakte niet eerder te beschikking worden gesteld?	Concept koopakte zal zo snel mogelijk en uiterlijk 10 februari worden gepubliceerd.
	Projectinformatie	Pag. 9; Uitgaande van minimaal 3 bouwlagen kan de bouwhoogte lager zijn dan de aangegeven 10m. Mag er (uitgaande van min. 3 bouwlagen) afgeweken worden van de minimale bouwhoogte van 10m?	De daklijn vormt een cruciaal onderdeel om te komen tot de eenheid tussen de beide gebouwdelen en dient gerespecteerd te worden. De hoogte hiervan is mogelijk beperkend ten opzichte van de maximale hoogte in het bestemmingsplan. Indien het mogelijk is om binnen de hoogte van de daklijn een vierde laag te realiseren behoort dit tot de mogelijkheden.
	Projectinformatie	Pag. 10; Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het grondwater plaatselijk licht is verontreinigd met Barium. Voldoet dit aan de eis "milieu kundig geschikt voor het beoogde gebruik"? Is het bodemonderzoek van 10-11-2003 en 13-08-2012 beschikbaar?	Bodemonderzoek (2003) en actualisatie bodemonderzoek (2012) is beschikbaar en inmiddels gepubliceerd op TenderNed.
	Projectinformatie	Pag. 10; WKO installatie, over beheer, onderhoud en gebruik moeten nog afspraken worden gemaakt met de eigenaar van de school. Zijn hierover niet reeds afspraken gemaakt met de eigenaar? En als de eigenaar niet mee wil werken, hoe wordt de WKO dan opgelost?	Met de eigenaar van de grond waarin de WKO zich bevindt zijn reeds afspraken gemaakt over het gedeelde gebruik. Tevens zal ten opzichte van het perceel waar de WKO onderdeel van het uitmaakt alsmede het te verkopen perceel een kwalitatieve verplichting, opstalrecht, erfdienstbaarheid, VVE of soortgelijke regeling cq. zakelijk recht in de breedste zin des woords worden opgenomen inzake het gezamenlijk onderhoud en gebruik. Hierin is het gezamenlijk gebruik van de WKO geborgd.
	Parkeren	Als uit een parkeertelling (op onze kosten) zou blijken dat de parkeerdruk in de buurt laag is, zou de gemeente dan instemmen met minder parkeerplaatsen op eigen terrein?	Nee de gemeente stemt daarmee niet in gezien de huidige parkeerdruk in de directe omgeving .

	Bouw	Vraag over de gevel aan de oost-zijde van de geplande woningen. In de beschrijving hebben wij iets gelezen over dat erkers, balkons, et cetera aan de west-zijde van de woningen geplaatst moeten worden en dat de oost-zijde vrij “clean” moet blijven. In hoeverre is dit een eis van de gemeente? Wij willen ook de west-zijde niet recht toe recht aan maken en willen kijken hoe we hiervan kunnen afwijken. Is het onderstaande bijvoorbeeld mogelijk/gewenst?	Het document Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit DSK II & III beschrijft randvoorwaarden en is toetsingskader documenten voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, hieraan dient de inschrijving te voldoen. De criteria sluiten inderdaad verspringingen, erkers of balkons uit, maar laten nadrukkelijk wel beperkte plastic toe. Zie ook de architectuur van de school. Beoordeling van de woningen op de voorgrond van het meegestuurde voorbeeld <u>enkel op de plastic van de gevel</u> geeft aan dat deze passend is in de gestelde criteria.
	Geschiktheidseisen financiële draagkracht inschrijver	In de stukken die ik gedownload heb, zie ik niets terug over omzeteisen o.i.d. Zijn dit soort geschiktheidseisen inderdaad niet van toepassing op deze tender? En als die wel van toepassing zijn, hoe luiden die?	Verkoper wil vaststellen dat de partij aan wie de verkoper voornemens is te gunnen voldoende draagkrachtig en integer is om de realisatie van het project te verwezenlijken. Er zijn op voorhand geen minimale omzeteisen. Verwezen wordt naar hetgeen hierover beschreven is in de projectinformatie en in de “Brochure voor huurders & kopers van de gemeente Haarlem, Vastgoed en Grond: dat handelen we integer af” die integraal onderdeel uitmaakt van de verkoopstukken.
	Bouwhoogte	Is het mogelijk om 4 lagen in plaats van 3 lagen te maken? En zo nee, is de opstand tot 11meter verplicht? Deze heeft een nadelig effect op het duurzaamheidsaspect aangezien deze schaduw zal veroorzaken op de zonnepanelen.	De daklijn vormt een cruciaal onderdeel om te komen tot de eenheid tussen de beide gebouwdelen en dient gerespecteerd te worden. De hoogte hiervan is mogelijk beperkend ten opzichte van de maximale hoogte in het bestemmingsplan. Indien het mogelijk is om binnen de hoogte van de daklijn een vierde laag te realiseren behoort dit tot de mogelijkheden.
	Overdracht	Ik haal uit de stukken dat er een aanbetalng van 10% is en de verdere afrekening bij levering. Op welk moment is de levering?	Zie projectinformatie p. 5 bovenaan; 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.