

Tender woningbouwontwikkeling Unia west

Nota van Inlichtingen

Dat 8-apr-24

BEANTWOORDING VRAGEN

nr #	onderwerp	vraag/opmerking	Antwoord
1	Gedragsverklaring	Model gedragsverklaring staat niet in de bijlage van het tenderdocument of op de website. Bedoelt u hiermee een gedragsverklaring aanbesteding (GVA)?	Dit betreft een verkeerde verwijzing. De gedragsverklaring kan achterwege blijven.
2	MPG-berekening	Gaat het om een nieuw te ontwikkelen woning (en definiëren jullie dit als de aan te bieden referentie woning in in 5.a?) en daarvoor de MPG-berekening? Wat jullie aan bieden, refereentie woning en de te ontwikkelen woning.	Het gaat om een MPG berekening van de te ontwikkelen woning. In deze kan worden volstaan met een MPG berekening van het aan te bieden technische concept (dat is dan de referentiewoning) van de te ontwikkelen woning. In het latere ontwikkeltraject (na selectie) zal opnieuw moeten worden aangetoond dat de dan ontwikkelde definitieve woning voldoet aan de eerder aangeboden MPG prestatie.
3		Gaat het op de MPG-berekening van de referentiewoning (zoals benoemd in 8.2 lid 1/ geschiktheidseisen)?	Ja hier gaat het om (zie ook antwoord vraag 2)
4		Wij hebben vragen over waarop de gevraagde berekening (op basis van Leidraad Meten van circulariteit – platform CB'23) te overleggen van het materiaalgebruik score exact betrekking heeft	Dit heeft betrekking op wat u nu aanbiedt (zie ook antwoord vraag 2)
5			
6	Natuurinclusief	In het voorbeeld van de maatregelen benoemen jullie amfibie poelen en afkoppeling van de hemelwaterafvoer. Hierdoor lijkt het alsof er ook maatregelen worden verwacht die betrekking hebben tot het openbaar gebied. Verwachten jullie maatregelen welke enkel betrekking hebben tot de uit te geven kavels of ook het openbaar gebied?	Wij verwachten geen maatregelen in de openbare ruimte, enkel op eigen kavel.
7	Klimaat-adaptief	Hier worden enkel maatregelen benoemd die betrekking hebben tot de kavel. Verwachten jullie maatregelen welke enkel betrekking hebben tot de uit te geven kavels of ook het openbaar gebied?	Wij verwachten geen maatregelen in de openbare ruimte, enkel op eigen kavel.
8			
9	Referentiewoning	Bij de toetsing van geschiktheid wordt gevraagd naar een referentie. De criteria waarop deze referentie wordt getoetst zijn duidelijk: namelijk het aantal van 10 woningen en de realisatie voor eigen rekening en risico. Kan de aanbieder concreet beschrijven welke relevantie verder nog nader dient te worden toegelicht in het geval het gaat om selectiecriteria?	Geen nadere toelichting, tekst tender spreekt voor zich.
10			
11		Hoe dient de aangeboden referentiewoning te worden gepresenteerd? Zijn er vormvereisten?	Er zijn geen vormvereisten.
12			

13		Om mee te dingen kies je de meest gunstige referentiewoning. Hoe dient deze referentiewoning zich concreet te verhouden tot het uiteindelijke plan dat door de ontwikkelaar wordt ontwikkeld? M.a.w. kan de uiteindelijke woning b.v. een stuk groter of kleiner worden? En hoe wordt dan omgegaan met de gevolgen die dit heeft voor de uiteindelijke MPG ten aanzien van de gescoorde punten?	De te ontwikkelen woning mag best anders zijn dan de referentiewoning; echter de MPG prestatie waarop de selectie is gebaseerd (uw aanbieding) moet bij het indienen van het definitieve bouwplan dezelfde zijn.
14			
15	Beoordeling	Er wordt niet gevraagd een plan te maken. Slechts een schetsontwerp met referentiewoning. Wat zijn de vormvereisten voor het schetsontwerp? Zodat een juiste weging kan worden gemaakt? Ten aanzien van onderdeel c en d.	Het schetsontwerp moet zodanig worden aangeboden dat de aanbesteder in staat is het plan inhoudelijk te beoordelen op basis van de selectiecriteria.
16		Aanbesteder geeft aan onderdeel c en d comparatief te beoordelen. Wordt een vergelijk gemaakt tussen de verschillende aanbieders of wordt een vergelijk gemaakt met een vooraf aangegeven norm?	De aanbesteder maakt een onderlinge vergelijking.
17		Kan aanbesteder aangeven welke mate van natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit onder c en d wordt verstaan onder <i>standaard/gangbaar</i> ?	Dit is niet relevant. De aanbesteder toetst comperatief.
18		Kunnen we uit de term comparatief concluderen dat de beste aanbieder als enige maximaal scoort en dat de rest 5 of 0 punten ontvangt?	Dit klopt.
19	Archeologie	Mag de ontwikkelaar ervan uitgaan dat inmiddels de gemeente de in het bestemmingsplan in art 4.3.1. omschreven vervolgonderzoek heeft uitgevoerd en de conclusie getrokken kan worden dat er van mogelijke beperkingen bij het bouwen van de geplande woningen geen sprake is?	Hier mag u vanuit gaan
20	Nutsvoorzieningen	Heeft de gemeente afspraken kunnen maken met de nutspartijen als het gaat om adequaat opereren bij de realisatie van huisaansluitingen na tijdige aanvraag van de ontwikkelaar?	De gemeente heeft geen afspraken gemaakt met nutspartijen. Huisaansluitingen dienen door de ontwikkelaar op tijd aangevraagd te worden.
21		Wat wordt verstaan onder "Inclusief nutsvoorzieningen"? In de concept koopovereenkomst wordt in art. 20.2 omschreven dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de voorzieningen zowel in de openbare ruimte wordt.	Het hoofdtracee is aanwezig. De ontwikkelaar vraagt de huisaansluitingen aan.
22		Artikel 20.2: In dit artikel wordt gesproken dat de aanleg van de nutsvoorzieningen niet valt onder het Bouwrijp maken. Het Tenderdocument spreekt van bouwrijp maken inclusief nutsvoorzieningen. Wat is de situatie?	Het hoofdtracee is aanwezig. De ontwikkelaar vraagt de huisaansluitingen aan.
23		Artikel 30.2:Gezien de huidige ervaring met de aanleg van nutsvoorzieningen, in het bijzonder de extreem lange wachttijden inzake aansluiting huisaansluitingen of zelfs het ontbreken van de mogelijkheid tot aansluiten op het openbare net, wordt dit door de gemeente ook aangemerkt als "gewijzigde omstandigheden" ?	Op het moment dat u de overeenkomst hebt getekend dient u direct een aanvraag te doen. Als termijnen in het geding komen, dan is er sprake van gewijzigde omstandigheden. Dit is niet in alle situaties zo.
24	Algemeen	Om kans te maken op het plan dient er een MPG, inclusief % volume % massa te worden gemaakt van de te ontwikkelen woning. Echter bij hoofdstuk 6, "definitiering uitvraag" wordt aangegeven dat er een situatie en referentiewoning aangeleverd dient te worden. Er wordt nadrukkelijk aangegeven dat er geen volledig bouwplan nodig is in dit stadium. Hoe kunnen wij zonder volledig bouwplan een MPG+%+% berekening maken?	Bij geen bestaande referentie woning, dient u zelf aanvullende informatie voor de berekening aan leveren.

25		Wat wordt verstaan onder "Oppervlakken" in de zin oppervlakken worden warmtewerend of verkoelend ingericht en wat wordt verstaan onder "verkoelend"	Met oppervlakken bedoelt de aanbesteder de oppervlakte van de kavel (warmtewerend: bijvoorbeeld schaduw door bomen, verkoelend: bijvoorbeeld grassen)
26		Met betrekking tot de uitvoering; eis is dat er binnen 9 maanden wordt gestart na indienen bouwplan. Kan de gemeente garanderen dat de nuts, toegankelijkheid, bouwrijp, en infra tijdig klaar is.	Bouwrijp, toegankelijkheid en infra zijn tijdig gereed. Het enige wat de aanbesteder niet kan garanderen is de huisaansluiting.
27		Welke referentiewoning is nodig bij het indienen van het plan?	Min of meer gelijk als beoogd. Het gaat om het beoogde technische ontwerp van de te ontwikkelen woning.
28		Is gemeente zich er van bewust dat de kosten voor de MPG + % + % berekening circa € 3.000, - inclusief btw bedragen?	Hier is de aanbesteder zich van bewust.
29		Graag vernemen we waar de gedragsverklaring vindbaar is.	Dit betreft een verkeerde verwijzing. De gedragsverklaring kan achterwege blijven.
30		Welke bouwproducten (bijv. via NL/Sfb codering) dienen in de MPG opgenomen te worden. Er is regelmatig discussie over of de keuken, binnenafwerking (tegels badkamer bijv.), zonnepanelen etc. wel of niet moeten worden opgenomen.	Zonnepanelen moeten niet worden opgenomen in de berekening.
31	Blok 3 en 4	In geval van blok 4, de aan water liggende percelen zou de grondprijs hoger moeten zijn dan de percelen die niet grenzen aan water, is grondprijs te differentiëren door ontwikkelaar?	De grondprijs staat vast. Zelf mag de ontwikkelaar differentiëren.
32		Hoe zijn perceelgrenzen, met name in geval van perceel 3-4 is het interessant om te weten welke percelen/ woningen grenzen aan water. Of zijn de perceelgrenzen naar eigen inzicht aan te leggen	Perceelgrenzen zijn naar eigen inzicht te ontwerpen.
33		Is het zwarte vakje op de verkavelingstekening een steiger? Zo ja, wie legt deze aan?	Dit betreft een damwand> Aangelegd door de gemeente. De damwand loopt langs de zuidelijke oever van het water.
34		Een aantal van de kopers van blok 4 kopen een deel van het water?	Dit klopt, tot de gele arcering.
35	Blok 12 en 13	Blok 12-13, kan/mag er een natuurlijke afscherming worden gemaakt tussen voorgevels en park?	Nee, dit is niet toegestaan. Zie de welstandsrichtlijnen.
36		Staat de woning op de erfgrens (zoals in BKP) of op kleine afstand van de erfgrens (zoals op tekening). Er wordt verschillende informatie verstrekt m.b.t. de positionering.	Op kleine afstand van de erfgrens, de tekening is maatgevend.
37		Staat de mag er een pad voor de woningen langs? Ligt dit pad voor de percelen of is dit op eigen perceel	Er mag geen pad worden aangelegd.
38		Wie legt het pad aan?	Er mag geen pad worden aangelegd.
39		Hoe is opzet; is de voordeur aan de zijde waar men parkeert, of is de voorzijde aan de parkzijde?	De woonkamer zit aan het park. Voordeur aan de parkeerkant.

40		Blok 12-13, verplichte hoogte van 12 meter, geldt dit voor blok 12-13 of voor de rijwoningen ten zuiden van blok 12-13	De verplichte bouwhoogte voor de eerder geplande rijwoningen direct langs de rijksweg komt te vervallen. In plaats daarvan wordt het geluidscherm langs de rijksweg met 1,5 meter extra verhoogt. Als gevolg hebben de ontwikkelaars welke blokken 17 en 18 ontwikkelen gekozen voor een bouwplan met 2^1 kap woningen in plaats van rijwoningen. Beide ontwikkelaars ontwikkelen eveneens de blokken 7 en 8. Voor de woningen langs de hoofdonthutingsweg komen nu rijwoningen in plaats van de eerder geprojecteerde 2^1 kap woningen.
41		Blok 12-13, Wat is organische stippellijn voor bebouwing blok? Is dit hoogteverschil?	Deze lijn suggereerde een wateropvang (wadi). Inmiddels wordt het water afgevoerd naar, gezien vanuit blok 12-13 naar een wadi aan de overkant van het park.
42	Definieren uitvraag	Er wordt nadrukkelijk niet gevraagd om in dit stadium voorstellen in te dienen voor de daad-werkelijke bouwplannen, maar uitsluitend een schetsontwerp (situatie, bouwvlak etc) en een referentiewoning(en) welke wordt aangeboden.	
43		We zullen uiteraard refereren naar gerealiseerd werk en dan speciaal naar woningen. De woningen in dit plan zullen echter specifiek ontworpen worden in relatie tot de context. Is het daarom niet wenselijk om een schetsontwerp toe te staan, zodat een reëel beeld gekregen kan worden van de toekomstige woningen?	Een schetsontwerp is toegestaan
44	Stedenbouwkundige kaart	In het stedenbouwkundig plan (plankaart Unia) is een autovrije buurtpark ontworpen (grenzend aan perceel 2 - blok 12 en 13) met een daarin een kapschuur. Wat wordt de functie van de kapschuur?	Deze voorziening wordt voor en in overleg met de toekomstige bewoners ontworpen en vorm gegeven qua gebruik en beheer.
45		In blok 12 en 13 worden langskappen voorgeschreven met altijd een verbijzondering op de hoeken. Wordt met hoeken de uiteinden van beide blokken bedoeld?	Ja dit klopt
46		Bij blok 3 en 4 zijn bij 2-onder-1-kapwoningen langs- én dwarskappen mogelijk. Is dit ook toegestaan bij de blokken 12 en 13?	Het BPK en de daaruit voortvloeiende welstandsrichtlijnen zijn maatgevend.
47		Bij sommige projecten wordt bij de MPG berekeningen de PVpanelen buiten beschouwing gelaten. Is dat hier ook het geval of moet bij de indiening van de MPG bij dit project wanneer er PV panelen worden toegepast deze ook in de berekeningen worden meegenomen? Buiten beschouwing.	De zonnepanelen moeten niet in de berekening worden meegenomen.
48		Wat is het verschil tussen "de te ontwikkelen woning" en "de referentiewoning" (onder 5A van het Tenderdocument)? Kan dit ook dezelfde woning zijn?	Ja dit is mogelijk.

49		Wat is de planning van start verkoop van de andere projectwoningen in Unia?	Verkoop van de Boomgaard (grenzend aan Van der Valk) is al gestart. De ontwikkelaar van de blokken 8 en 18 start de verkoop medio 2024. De ontwikkelaar van de blokken 7 en 17 start de verkoop eind 2024 of begin 2025.
50		Zijn de gemeentelijke eisen aan de andere projectwoningen hetzelfde als die in deze Tender? De eisen in de Tender zijn namelijk kostprijsverhogend en verslechteren de concurrentiepositie. Is de kavelprijs voor de andere projectwoningen hetzelfde? Dit ook i.v.m. de concurrentiepositie.	De kavelprijzen van de woningen zijn op residuele grondwaarden gebaseerd. Dat is in deze tender ook zo.
51		Is het denkbaar dat de locaties in de Tender herverkaveld worden door de indiener tot alleen rijwoningen? Hier is een grote marktvaart naar	Gelet op de bouwplanontwikkeling van de blokken 7, 8, 17 en 18 (zie bij vraag 40) is het toepassen van alleen rijwoningen niet toegestaan.
52		In de Koop- en ontwikkelovereenkomst staat onder 10.3 dat Ontwikkelaar rekening dient te houden met archeologie in het plan en bij de wijze van bouwen. Wat wordt hiermee bedoeld? Is er archeologisch onderzoek verricht en wat zijn hier de resultaten van	Er is archeologisch onderzoek gedaan. Hier komen geen beperkingen uit naar voren
53		Is het redelijk om te eisen in artikel 7.1b van de Koop- en ontwikkelovereenkomst dat er binnen 9 maanden na indienen van het bouwplan wordt gestart met de bouw? Wanneer de verkoop tegenvalt vraagt dit grote risicovolle investeringen. Wij zien dit graag afhankelijk gemaakt van een goede verkoop, bijvoorbeeld bij 70% verkocht	De aanbesteder maakt op voorhand geen andere afspraken.
55		Aanleg en beschikbaar krijgen van water en stroom is voor ontwikkelaar. Ook de voorzieningen in de openbare ruimte, zo staat geschreven in artikel 20.2 van de Koop- en ontwikkelovereenkomst. Mogen wij hieruit afleiden dat er nog geen infra voor water en elektriciteit in de straten ligt? Zo ja, welke kosten zijn hiermee gemoeid en wat is de reden dat deze infra er nog niet ligt? Of gaat het alleen om de gebruikelijke huisaansluitingen op de kavel? Hoe dan ook vraagt dit om medewerking van de netbeheerder. De termijnen die hier mee gepaard gaan zijn moeilijk te overzien en drukken op de planning.	Het gaat om de huisaansluitingen op de kavel.
56		Mogen wij het *.dwg bestand van de overzichtstekening ontvangen ipv het *.pdf bestand?	In een later stadium ontvangt u een dwg bestand.
57		Hierbij willen wij u vragen om de indieningsdatum te verplaatsen van 29 april 2024 naar 7 juni 2024. Bent u bereid om de indieningsdatum aan te passen?	Nee, wij passen de data niet aan.
58		Zou u bereid zijn om een tweede 2e vragenronde te faciliteren, ca. 10-14 dagen voorafgaand aan de indieningsdatum?	Nee, er komt geen tweede vragenronde
59		Hierbij het verzoek om de 'nota van inlichtingen' te laten prevaleren boven de koop- en ontwikkelovereenkomst	Het gaat hier om een model koop- en ontwikkelovereenkomst.

60		<p>Hierbij het verzoek om een opschortende voorwaarde m.b.t. de levering van het bouwterrein in te voegen m.b.t. het behalen van een voorverkoop percentage van 70%. Hiermee wordt de ontwikkelaar de omstandigheid geboden om voldoende voorverkoop te realiseren alvorens het bouwterrein dient te worden afgelopen. Denkbaar is dat een rentedatum wordt opgenomen in de koop- en ontwikkelovereenkomst waarbij de "ontwikkelaar" vanaf bijvoorbeeld de termijn van 9 maanden na het indienen van de Omgevingsvergunning of een nader te bepalen vaste datum een redelijke rentevergoeding verschuldigd is.</p>	<p>De aanbesteder werkt niet mee aan dit verzoek.</p>
61		<p>Is een ABC levering bespreekbaar?</p>	<p>ABC levering is eventueel mogelijk. Met een bijbetaling van 2.500 euro en een rentepercentage van 4,5%.</p>