

**Nota van Inlichtingen**

Biedprocedure

**Kavels K1 en K2b Kijktuinen  
in Nunspeet**

Versie definitief

**Bezoekadres**Deldenerstraat 61  
7551 AC Hengelo**Postadres**Postbus 1271  
7550 BG Hengelo**Bel** (074) 267 01 11**Mail** info@kleissen.nl**IBAN** NL12INGB0653085575**BIC** INGBNL2A**Kvk nr.** 08123984**BTW nr.** NL813213319.B01**KLEISSEN.NL**

Opdrachtgever:

**Gemeente Nunspeet  
Markt 1  
8071 GJ NUNSPEET**

Opgesteld door:

**Rick Brouwer; Kleissen Bouwmanagement en Advies  
Gemeente Nunspeet**

Gecontroleerd door:

**Thijs Stroot; Kleissen Bouwmanagement en Advies**

Datum:

**3 maart 2023**

# Inhoudsopgave

1	Errata, wijzigingen en aanvullingen	3
2	Beantwoording vragen Algemeen deel	3

© Kleissen en Gemeente Nunspeet 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.



## 1 Errata, wijzigingen en aanvullingen

#	Locatie	Correcties
A.	<b>Leidraad</b>	<p>Alleen Geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijvers kunnen een Inschrijving doen. Verkoper zal alleen de Koopovereenkomst aangaan met een Geselecteerde Gegadigde die de Winnende Inschrijver is.</p> <p>Het is dus niet mogelijk om in dit stadium van de Biedprocedure een partij toe te voegen als uiteindelijke Koper en ondertekenaar van de Koopovereenkomst met de Verkoper.</p> <p>Afspraken door een Geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver met een derde partij over de ontwikkeling en realisatie van de Kavels kunt u onderling regelen. Voor de Verkoper blijft de Geselecteerde Gegadigde, mocht deze de Winnende Inschrijver zijn, de partij met wie de Koopovereenkomst als enige Koper wordt gesloten.</p>
B.	<b>Verklaring beroep op derde</b>	<p>Aan deze Nota van Inlichtingen is een bijlage 'nubiki01-verklaring beroep op derde model I' toegevoegd als pdf-document en Word-document.</p> <p>Met deze 'verklaring beroep op derde' kunnen de Geselecteerde Gegadigde en de 'derde' verklaren dat met de inzet van deze derde wordt voldaan aan één of meerdere eisen van de biedprocedure en/of de gunningscriteria.</p> <p>Mocht om welke reden dan ook de afspraken tussen de Inschrijver en deze derde uit de 'verklaring beroep op derde' geen stand houden, dan rust de plicht op de Winnende Inschrijver/Koper om zijn Inschrijving na te komen conform de door hem aangeboden verplichtingen (bijvoorbeeld de benodigde certificaten ISO9001, bouwgarant, etc.).</p> <p>Verkoper zal alleen met een Geselecteerde Gegadigde (dus niet met de betrokken 'derde') de koopovereenkomst afsluiten.</p>

## 2 Beantwoording vragen Algemeen deel

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
1	<b>Koopovereenkomst</b>	In de koopovereenkomst is opgenomen dat de verkoper digitale bestanden van de kavels ter beschikking heeft gesteld, waar kunnen wij de DWG bestanden vinden? Indien deze nog niet beschikbaar zijn gesteld, kan er dan een situatietekening in dwg worden verstrekt?	<p>Aan alle Geselecteerde Gegadigden wordt per e-mail een onderlegger in dwg-formaat toegezonden.</p> <p>Aan het dit dwg-document kunnen geen rechten worden ontleend.</p>
2	<b>Koopovereenkomst pag 4</b>	De maximale V.O.N. prijs voor sociale koop Hoog is € 265.000,-, geldt dit ook voor hoekwoningen?	Ja
3	<b>Leidraad pag. 19</b>	Invoering WkB is uitgesteld naar 1 januari 2024, komt Wkb hiermee te vervallen voor dit project?	<p>Nee, het betreft een scoringsmogelijkheid.</p> <p>Op pagina 19 van de Leidraad staat vermeld 'voortlopend op de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen'.</p>



#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
			Daarmee wordt aangegeven dat de Verkoper een Koper zoekt die alvast handelt vanuit de voorgenomen wetgeving omtrent de 'Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen'.
4		Toepassing Wkb werkt voor de ontwikkelaar kosten verhogend en zorgt bij de gemeente voor minder werk. Heeft dit invloed op de legeskosten?	Leges worden geheven conform de geldende Legesverordening van de Gemeente Nunspeet
5	<b>Leidraad</b>	Is het mogelijk om onderling afspraken te maken met uitvoerende partij over de ontwikkeling en realisatie van de opdracht om te voldoen aan de uitvraag onder andere voor het onderdeel C.3., waarbij de geselecteerde gegadigde contractpartij blijft voor de gemeente?	Zie Erratum B
6	<b>Gebiedspaspoort</b>	Is het aantal te realiseren woningen 16 + 6 een richtlijn of een eis, mogen dit er ook meer of minder zijn?	Het aantal te realiseren woningen betreft een eis.
7		Indien er wordt voldaan aan de opgave om 22 sociale woningen hoog te realiseren, is er dan ruimte om de extra woningen in vrije sector segment te maken?	Nee, zie antwoord op vraag 6 in deze Nota van Inlichtingen.
8		Zijn er van het gebied of nabij gelegen percelen sonderingsrapporten beschikbaar welke door de gemeente verstrekt kunnen worden vóóraf aan de inschrijving?	Verkoper heeft geen sonderingsrapporten beschikbaar.
9		Worden de kavels per bouwnummer kadastraal gesplitst geleverd?	Nee, de Kavels worden beiden als gehele kadastrale nummers zoals opgegeven in de Leidraad en de Koopovereenkomst geleverd.
10	<b>Koopovereenkomst</b>	Er is een vergunning stikstofdepositie verleend door de Provincie Gelderland, volstaat deze vergunning ook voor aanvraag omgevingsvergunning of zijn hiervoor nog aanvullende onderzoeken nodig?	De Wnb-vergunning, die is opgenomen in de bijlage van de toelichting op het bestemmingsplan Kijktuinen, volstaat. De bouwfase is hierin meegenomen.
11	<b>Koopovereenkomst pag 9</b>	Eventueel na het tekenen van de overeenkomst nog uit te voeren onderzoeken die nadere risico's met betrekking tot de kavels voor koper met	Verplichte onderzoeken ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Kijktuinen zijn uitgevoerd.



#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
		zich brengen, zijn volledig voor rekening en risico van koper. Welke onderzoeken zijn naar oordeel van de gemeente nog nodig voor aanvraag omgevingsvergunning?	Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning moet voldaan worden aan het alsdan geldende publiekrechtelijk kader.
12	<b>Leidraad pagina 5</b>	De VON-prijzen zijn gemaximaliseerd tot € 265.000,- en het gezinsinkomen van de kopers mag niet hoger bedragen dan € 55.000,-. Is er berekend of met de huidige rentestanden deze VON-som betaald kan worden? Oftewel wat gebeurt er als mensen met dit gezinsinkomen de woningen niet kunnen betalen, mag er dan ook toegewezen worden aan geïnteresseerden met een hoger gezinsinkomen?	In de Doelgroepenverordening van de gemeente Nunspeet is opgenomen welke doelgroep in aanmerking komt voor een Sociale Koopwoning (hoog). Dit betekent dat dit kopers moeten zijn met een bruto huishoudinkomen in het peiljaar tot maximaal € 55.000,-. Mensen met een hoger bruto huishoudinkomen behoren niet tot de doelgroep voor een Sociale Koopwoning (hoog). Er mag dan ook niet worden toegewezen aan kopers met een hoger bruto huishoudinkomen.
13	<b>Leidraad pagina 8</b>	Wat gebeurt er na 10 jaar met de beoogde doelgroep, komt er een antispeculatiebeding in de contracten met kopers en wat als voor de beoogde doelgroep (lees je hebt meer inkomen nodig) de woningen niet meer betaalbaar zijn als bv over 5 jaar de woningen verkocht gaat worden?	Zie concept koopovereenkomst artikel 10 lid 11.
14	<b>Leidraad pagina 10</b>	Er zit min of meer een bouwplicht aan de uitvraag, wat gebeurt er als er geen enkele woning is verkocht door weet wat voor marktomstandigheden, maar de omgevingsvergunning wel onherroepelijk is?	Zie concept koopovereenkomst, artikel 10 lid 13, voor verplichtingen van de Koper indien niet tijdig wordt voldaan aan het voltooien van het Bouwplan én in eigendom overdragen aan Koper-Woning.
15		Geldt het Politiekeurmerk veilig wonen op woning- of omgevingsniveau?	Elke te realiseren woning moet voldoen aan het 'Certificaat Veilige Woning'.
16	<b>Leidraad Artikel 3.4</b>	Afname grond 3 oktober 2023. Wij streven ernaar om de notariële transporten met kopers gelijktijdig te laten plaatsvinden met de gemeente. Dit om financieringslasten te voorkomen. Dat kan later zijn dan 3 oktober. Wij verzoeken hieraan mee te werken. 3 oktober is te krap.	Nee, Verkoper hanteert de opgegeven data in de Leidraad en Koopovereenkomst.



#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
17	<b>Leidraad Artikel 5.8</b>	Een kwaliteitsmanagementsysteem ISO9001 of gelijkwaardig zegt onzes inziens niets over de kwaliteit van de woningen. Dit is weggelegd voor een grotere organisatiestructuur en niet voor een kleine organisatie als ons bedrijf die kwalitatief minstens gelijkwaardige producten levert. Om inschrijvingen op planbasis gelijkwaardig te beoordelen verzoeken wij u dit criterium te laten vervallen.	Dit criterium en de scoringsmogelijkheden hierop blijven gehandhaafd.
18	<b>Leidraad Artikel 5.8</b>	Wij werken met een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst naar onze kopers. Dat houdt in dat onze aannemer het Woningborg of SWK certificaat levert. Is dit voor u voldoende wanneer wij dit op deze wijze verklaren?	Zie Erratum B.
19	<b>Koopovereenkomst</b>	Zijn er nog aanvullende kosten die niet nader genoemd zijn? Te denken valt aan aansluitkosten op de gemeentelijke riolering oid.	Verkoper heeft de Kavels Bouwrijp gemaakt, conform de definitie Bouwrijp uit de Koopovereenkomst. Zie voor antwoord op aansluitkosten artikel 10 lid 7 van de Koopovereenkomst.
20	<b>Algemeen</b>	Is er een digitale onderlegger van de verstrekte PDF beschikbaar. VVO stedenbouw	Zie antwoord op vraag 1 van deze Nota van Inlichtingen.
21	<b>Leidraad pagina 97/104</b>	Genoemde m3, is dit een maximum of een gemiddelde over alle woningen	De vermelde m3 betreft een maximum per woning.
22	<b>Leidraad pagina 97/104</b>	Mag er afgeweken worden van de beukmaten mits voldaan wordt aan de m3	Ja, dat mag.
23	<b>Leidraad pagina 5/104</b>	Genoemde maximale VON-prijs, is dit een maximum of een gemiddelde over alle woningen.	De vermelde VON-prijs betreft een maximum per woning en <u>geen</u> gemiddelde over alle woningen.

