

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| <p>1. Aanmelding als geïnteresseerde lijkt nu enkel toegestaan voor rechtspersonen. Klopt dit?</p> | <p>De gemeente Uitgeest zoekt een daadkrachtige samenwerkingspartner voor de aankoop en ontwikkeling van de planlocatie. Daadkrachtig in financiële zin, maar ook daadkrachtig door ervaring uit eerdere projecten. Inschrijving als particulier of als collectief van particulieren lijkt in onze optiek niet aan te kunnen sluiten bij de deelnamevoorwaarden. Wel kunnen wij ons voorstellen dat een particulier of collectief van particulieren gezamenlijk met een of meerdere samenwerkingspartners inschrijft als consortium. Uw consortium dient te voldoen aan de financiële voorwaarden zoals genomen in de deelnamevoorwaarden (bijvoorbeeld artikel 3.3) en de gevraagde referenties aan te kunnen reiken (zie artikel 5.3). U kunt de samenwerking en rolverdeling kernachtig aan ons toelichten en dient één penvoerder aan te wijzen.</p> |
| <p>2. Wat is uw visie op CPO in het kader van deze verkoop en welke organisatie verwacht u hierbij.</p> | <p>Collectief particulier opdrachtgeverschap is passend binnen deze verkoop zolang het collectief/ consortium aantoonbaar kan voldoen aan de gestelde criteria in verkoopleidraad en deelnamevoorwaarden. Indien uw consortium kan worden toegelaten als deelnemer aan deze verkoopprocedure, beoordelen wij uw consortium net als ieder ander voorstel dat wij binnen deze procedure ontvangen. Zoals aangegeven in de verkoopleidraad beoordelen wij op ruimtelijke kwaliteit, programma en visie op samenwerking.</p> |
| <p>3. Het groundbod wordt geïndexeerd. Mogen de VON en huurprijzen ook geïndexeerd worden (en op welke manier: CPI/CAO met welke index?)?</p> | <p>De koper is zelf verantwoordelijk voor de verkoop en verhuur van de woningen. U bent dan ook vrij om uw prijzen te indexeren tot moment van uitgifte. De enige randvoorwaarde die wij stellen is dat op moment van uitgifte het uiteindelijk bouwprogramma past binnen de programmatische uitgangspunten zoals opgenomen in de Verkoopleidraad. De prijzen zoals genoemd in de tabel op pagina 12 van de Verkoopleidraad hebben prijspeil 1-1-2023 en worden jaarlijks door de regio geïndexeerd. Uw voorstel dient hier rekening mee te houden.</p> |

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|--|--|
| <p>4. Er staat dat de uitkomsten van de participatie met de buurt het risico is van de ontwikkelaar. Wat als de buurt niet akkoord gaat met het plan van de gemeente en we op basis hiervan de bieding hebben geformuleerd? Kortom: worden de uitgangspunten van de tender aangepast n.a.v. de uitkomsten van de participatie?</p> | <p>De gemeenteraad heeft op 22 juni 2023 het voorlopig ruimtelijk kader op hoofdlijnen vastgesteld voor de Planlocatie. Woningbouw is hier het uitgangspunt. Binnen deze kaders is participatie mogelijk en kan ook het ruimtelijk kader verder worden uitgewerkt. Wij willen zo goed mogelijk luisteren naar de kennis en ideeën vanuit de buurt, maar woningbouw is noodzakelijk in Uitgeest. Wij verwachten dan ook geen grote wijzigingen in het programma of de structuuropzet.</p> |
| <p>5. Er staat dat er de kans is dat er in de trant van archeologie een burcht aanwezig is, hoe groot is deze kans? Wat staat er precies in het onderzoek?</p> | <p>De burcht ligt zuidelijker, mogelijk dat een van de kavelsloten de planlocatie raakt. Op dit moment doen wij onderzoek naar de exacte ligging. Wij verwachten geen significante effecten voor de planontwikkeling vanuit archeologie.</p> |
| <p>6. Wordt het beleid voor de categorie sociale koop van de gemeente Alkmaar aangehouden? Dus €281.000 prijspeil Q4 2023?</p> | <p>Ja, zie paragraaf 2.2 van de verkoopleidraad.</p> |

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| <p>7. Voor de sociale huur/koop staan 2 verschillende BVO'S: < 50 en 50-80. Gaat de gemeente Uitgeest ervan uit dat we twee verschillende categoriseren realiseren of mag de ontwikkelaar de sociale huur/koop ook oplossen in 1 woningtype?</p> | <p>De genoemde oppervlaktes zijn indicatief. Als ontwikkelaar bent u vrij in het ontwerpen van de woningtypes, mits het bouwprogramma passend blijft binnen de programmatische vereisten.</p> |
| <p>8. Moet de sociale huur naar een toegelaten instelling?</p> | <p>Dit is geen verplichting.</p> |
| <p>9. Is het maximale woningaantal gecapt op 44 eenheden? Stel we maken meer sociaal en/of middeldure huur, mag dan het maximale woningaantal van 44 worden overschreden?</p> | <p>Wij zien de 44 eenheden als maximaal haalbaar. Het voorlopig ruimtelijk kader op hoofdlijnen en het ontwerp bestemmingsplan zijn op dit aantal gebaseerd.</p> |
| <p>10. Er staat nog een trafo die moet worden verplaatst. Draagt de gemeente financieel bij aan deze verplaatsing of komt dit voor kosten van de ontwikkelaar?</p> | <p>Het voorlopig ruimtelijk kader op hoofdlijnen maakt het mogelijk om de trafo te behouden. Indien u de trafo wenst te verplaatsen, dient u deze verplaatsing voor eigen rekening en risico in te passen in uw planvoornemen.</p> |

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|--|--|
| 11. Klopt het dat de levering van de grond nog moet worden bepaald? Hier is geen vast uitgangspunt door de gemeente in aangenomen? | Afhankelijk van het definitieve bouwplan en de exacte verdeling en lokalisering van huur- en koopwoningen, kan fiscale optimalisatie plaatsvinden. De grondrouting kan in de dialooggesprekken worden uitgewerkt. Uw bent vrij hier een voorstel in te doen. |
| 12. Is er een Dwg bestand beschikbaar van de projectlocatie? | Het Dwg bestand zal worden toegevoegd als extra bijlage aan de Dataroom. |
| 13. Is een (half)verdiepte parkeergarage toegestaan? | Zolang de halfverdiepte parkeergarage past binnen het voorlopig ruimtelijk kader op hoofdlijnen, is een halfverdiepte parkeergarage niet uitgesloten. Uw plan dient daarmee te blijven voldoen aan de kaders zoals de maximale bouwhoogte en het maximale aantal bouwlagen. |
| 14. Zijn rug-rug woningen als typologie toegestaan? | De bouwblokken A en B zijn qua footprint geschikt voor de realisatie van appartementen rondom een centrale kern. De blokken zijn hiermee alzijdig. Blok A is in het voorlopig ruimtelijk kader op hoofdlijnen geschikt voor rijwoningen en of zogenaamde bebo's (beneden-bovenwoningen). Het is niet uitgesloten om bouwblok A uit te werken met rug-aan-rugwoningen. Ook dit blok wordt daarmee alzijdig. Hiermee kent ook dit blok geen achterkant. Rondom zijn woningen georiënteerd op de aanliggende openbare ruimte. |

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| <p>15. Pagina 10. Er wordt gesproken over de wensen en ambities van de gemeente met betrekking tot de duurzaamheid. Er wordt daarna aangegeven dat het gaat om zes thema's, alleen worden er vier opgesomd. Mogen we er vanuit gaan dat het alleen die genoemde vier thema's betreft?</p> | <p>Op dit onderdeel is de Verkoopleidraad inderdaad niet volledig duidelijk. Op basis van de principes van het Convenant Toekomstbestendig Woningbouw gaat het om vier verschillende thema's voor de Planlocatie, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none">- Energie- Circulaire Economie- Duurzame Mobiliteit- Gezonde leefomgeving <p>Voor de twee overige thema's; natuurinclusiviteit en biodiversiteit heeft de gemeente eigen beleid geformuleerd. Deze twee thema's worden op basis van ons eigen puntenstelsel beoordeeld.</p> |
| <p>16. Pagina 11 - 12. Is er een verdeling hoeveel woningen van de sociale component in de 1e of 2e categorie van de verkoopprijs mogen vallen? Mogen bijvoorbeeld alle woningen de 2e categorie vallen?</p> | <p>Sociale koopwoningen zijn inderdaad woningen in categorie 1 en 2 als bekend in regio Alkmaar. Er is geen harde verdeling aangegeven. Uiteraard streeft de gemeente naar een zo groot mogelijk deel aan betaalbare woningen. Optimalisatie vanuit de markt is hier nadrukkelijk gewenst.</p> |

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|--|--|
| <p>17. Pagina 13. Blok B wordt geleverd in de overdrachtsbelasting sfeer en de rest van de locatie in de omzetbelasting. Wat moeten wij aanhouden als percentage dat in de overdrachtsbelasting sfeer valt?</p> | <p>Gelet op het voorgestelde woonprogramma en huidige bebouwing voorzien wij nu een (gedeeltelijke) overdracht in de sfeer van de overdrachtsbelasting. Dit is echter niet een hard uitgangspunt. Wij willen samen met de koper een zo gunstig mogelijke grondlevering realiseren. Afhankelijk van het definitieve bouwplan en de exacte verdeling en lokalisering van huur- en koopwoningen, kan die gezamenlijk worden uitgewerkt. De grondrouting kan in de dialooggesprekken worden uitgewerkt. Uw bent vrij hier een voorstel in te doen.</p> |
| <p>18. Pagina 18. Is het moment dat de onvoorwaardelijke grondbieding gedaan dient te worden, het bestemmingsplan onherroepelijk? Zo nee, is er een ontbindende voorwaarde toe te voegen waardoor het bod niet bindend is wanneer het aangepaste bestemmingsplan zijn doorgang niet vindt?</p> | <p>Dit is voorzien in de koopovereenkomst. Het laatste deel van de koopsom hoeft pas betaald te worden bij onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. Lukt het de gemeente niet om het bestemmingsplan hiertoe vast te stellen of onherroepelijk te laten worden, geldt inderdaad een recht tot ontbinding.</p> |



Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure Vrijburglocatie 28 november 2023

| Vraag | Antwoord |
|--|---|
| <p>19. Bij de uitvraag van de Vrijburglocatie lopen we aan tegen de eis dat we 30 woningen in een dorpse omgeving hebben moeten realiseren. Geldt een bouwplan in de uitvoeringsfase ook als een geldige referentie?</p> | <p>Wij zoeken een daadkrachtige ontwikkelaar. Een referentieproject in aanbouw beschouwen wij als passende referentie voor deze ontwikkeling.</p> |