

Heesch | 19-06-2025

Nota van inlichtingen

Beantwoording van vragen gesteld n.a.v. de publicatie van de openbare verkoopprocedure Blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers





Inleiding

Als onderdeel van de verkoopprocedure zijn geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om vragen in te dienen met betrekking tot de gepubliceerde openbare verkoopprocedure van Blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers van de gemeente Bernheze. In totaal zijn hierover 10 vragen binnen gekomen. Deze zijn onderverdeeld in 2 categorieën, zijnde vragen die zien op de verkoopprocedure, vragen die zien op de koop- en ontwikkelovereenkomst. Met publicatie van deze leidraad geeft de gemeente haar inhoudelijke reactie hierop. Er vindt geen aanpassing van de gepubliceerde planning plaats na aanleiding hiervan.

Vragen m.b.t. verkoopprocedure

Nr	Vragen
1	Op pagina 18 onder het kopje 'Geschiktheidseisen – beroepsbevoegdheid' staat dat de gemeente slechts zaken wil doen met één (1) gegadigde en dat daardoor combinatie inschrijvingen zijn uitgesloten. Wij hebben al meer dan 25 jaar een samenwerkingsverband met een collega ontwikkelende bouwer dat als officiële entiteit (Vennootschap onder Firma) is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Wij willen met deze V.O.F. inschrijven waardoor u slechts met 1 gegadigde (1 juridische entiteit) zaken doet. Wij gaan er dan ook vanuit dat onze V.O.F. voldoet aan de voorwaarden.
	Reactie: De rechtspersoon waarmee een geïnteresseerde inschrijft voor deze verkoop dient op 2 juni 2025, ten tijde van de publicatie van de verkoopleidraad voor Blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers, reeds te bestaan en daarmee ingeschreven te staan in het handelsregister van de kamer van koophandel. De reeds ingeschreven rechtspersoon kan op zijn beurt wel een samenwerking zijn van meerdere organisaties (zoals bijvoorbeeld een aannemersbedrijf en een ontwikkelaar verenigd in een VOF).
2	Wij gaan ervan uit dat wij voor het aantonen van de referentie-eisen, zoals geformuleerd op pagina 19 onder het kopje 'Geschiktheidseisen – technische bekwaamheid, hetzelfde project mogen gebruiken aan alle referentie-eisen voldoet.
	Reactie: Correct, deze dient dan wel dubbel aangeleverd te worden.
3	In het beleidsdocument "Kader woningbouwpreizen 2025" d.d. januari 2025 van de gemeente Bernheze zijn de (maximale) woningbouwpreizen VON voor 2025 vastgesteld. In artikel 4.3 van de verkoopprocedure wordt dit beleidsdocument ook van toepassing verklaard. Op pagina 23 staat bij Goedkope Sociale koopwoningen een bedrag van maximaal 300.000 genoemd. Dienen wij genoemde 300.000 euro uit de verkoopprocedure of de VON preizen uit Kader Woningbouwpreizen 2025 te hanteren?



Nr	Vragen
	Reactie: Er dienen minimaal 5 woningen te worden uitgegeven in de categorie sociale koop en 8 woningen in de categorie betaalbare koop. Dit conform de VON prijzen uit Kader woningbouwpreizen 2025. Er zijn extra punten te behalen door een deel van deze sociale koopwoningen voor een lagere prijs uit te geven, zijnde als <u>goedkope</u> sociale koop. Dus maximaal € 300.000,- i.p.v. € 309.000,- (BENG), € 324.000,- (ENG) € 330.000,- (NOM). Voor het overige zijn alle eisen zoals bepaald in het kader woningbouwpreizen voor sociale koopwoningen op de goedkope sociale koopwoningen van toepassing (onder andere de minimale oppervlakte en basispakket voorzieningen). Gezien de vraagstelling wil de gemeente graag verduidelijken wat de gemeente met haar woningprijs bedoelt: • De woningbouwpreizen zijn gebaseerd op volledige eigendomsoverdracht naar de uiteindelijke grondeigenaar. De gemeente wenst geen constructie met erfpacht en zal daartoe een uitsluitingsbepaling toevoegen in de overeenkomst. • De categorie goedkope sociale koop van € 300.000,- behoort niet tot de categorie sociale koop zoals bedoeld in het kader woningbouwpreizen. De maximale VON prijs van een goedkope sociale koopwoning wordt niet geïndexeerd.
4	In de verkoopprocedure staan geen minimale / maximale m2 GBO per woning en minimale afwerkstaat vermeld. Worden er minimale kwaliteitseisen/afwerkingseisen en GBO m2 voor de woningen gehanteerd? Zo ja welke??
	Reactie: In bijlage 7 'Kader Woningbouwpreizen 2025' zijn op pagina 3 de minimale woonoppervlakte GBO per prijsklasse aangegeven. Daarnaast worden op pagina 4 van deze bijlage de kwaliteitseisen/afwerkingseisen (aanvullende eisen) voor sociale koopwoningen genoemd. Deze zijn ook voor de goedkope sociale koop van toepassing.
5	Op pagina 12/13 van de verkoopprocedurebrochure staat een duur van 5 jaar benoemd voor zelfbewoning en anti-speculatiebeding, geldende voor sociale koop en betaalbare koopwoningen. In de koop-/realisatieovk., artikel 26 sub d wordt voor sociale koop een duur van 10 jaar benoemd. Welke duur is geldende voor sociale koop?
	Reactie: Voor sociale koop en betaalbare koopwoningen is de duur van 5 jaar voor zelfbewoning en anti-speculatiebeding van toepassing. De termijn van 10 jaar wordt in de koop-/realisatieovereenkomst aangepast naar 5 jaar.
6	Bij het onderdeel "Kwaliteit" wordt aangegeven dat er 30 punten te behalen zijn. Bij 20 NOM woningen is maximaal 20 punten haalbaar. Is het dan zo dat de overige 10 te behalen punten betrekking hebben op 5 goedkope sociale koopwoningen (koopsom < € 300.000,- VON) á 2 punten per woning?
	Reactie: Dat is correct
7	Er dienen minimaal 5 sociale koopwoningen gerealiseerd te worden, koopsom in de range van € 309.000,- tot € 330.000,-. Als deze 5 woningen een koopsom verkrijgen van < € 300.000,- zou dat 10 punten opleveren. Stel dat we ervoor kiezen om 10 woningen met een koopsom < 300.000,- te realiseren, betekend dat dan 20 punten óf is 10 punten (5 woningen < € 300.000,- á 2 punten per woning) het maximaal haalbare?



Nr	Vragen
	Reactie: We zijn uitgegaan van 5 woningen omdat dit het minimaal aantal sociale koop bedraagt. Deze zouden kunnen omgezet worden naar <u>Goedkope</u> sociale koop. Vandaar de puntentoekenning van 2 per woning en 10 in totaal. Wanneer er meer en/of andere woningen worden omgezet naar <u>Goedkope</u> sociale koop zal voor elke woning 2 punten toegekend worden. In theorie is het dus mogelijk dat het voor dit onderdeel meer dan de in de leidraad benoemde 10 punten te behalen en op de totale inschrijving meer dan 100 punten.
8	In het onderdeel "Proces" wordt gevraagd om een communicatieplan aan te leveren. Betreft deze inhoudelijk een verkoopplanning met verkoopactiviteiten benoemd of een uitgeschreven plan hoe en in welk tempo wij verkoop gaan realiseren? Graag meer duidelijkheid gevraagd wat de verwachting is waaraan het communicatieplan moet voldoen.
	Reactie: Een verkoopplanning met verkoopactiviteiten is voldoende. De gemeente kan deze planning gebruiken voor communicatie op de gemeente website.



Vragen m.b.t. concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Nr	Vragen
1	In artikel 4 staat dat als zekerheid een optievergoeding van 5% van de koopsom moet worden betaald, eventueel gevolgd door nogmaals 5% na 9 maanden. Daarnaast wordt in artikel 23 gevraagd om een garantstelling van 2,5% van de koopsom. Dat is dubbelop. Biedt de optievergoeding niet voldoende zekerheid? Reactie: De garantstelling uit artikel 23 volledig in stand tot het moment, dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de gemeente, volledig zijn nagekomen. Naar verwachting dient de garantie te lopen vanaf het moment van de transactie van de verkochte bouwkavels tot aan de oplevering van de woningen of een aantal weken daarna. Daarmee is er geen sprake van “dubbelop”, doordat de optievergoeding uit artikel 4 ziet op de periode tot uitgifte van de bouwkavel en de garantstelling uit artikel 23 ziet op de periode na uitgifte van bouwkavel.
2	Artikel 13, klopt het dat de verkoopprijs van ‘goedkope sociale koop’ niet mag worden verhoogd als de woning wordt gerealiseerd met Energieneutraal of NOM? Reactie: Correct, dit is de maximale prijs ongeacht realisatie als ENG/BENG of NOM. Wanneer een goedkope sociale koopwoning als NOM wordt uitgevoerd ontvangt de inschrijver wel meer punten daarvoor dan BENG (3 punten tegenover 2 punten).