

Informatiedocument

Grondverkoopprocedure Schoolstraat in Nieuwpoort

inzake
contracteren van een ontwikkelaar t.b.v. grondverkoop

Versie: 1.1 – wijzigingen zijn **vet** en *cursief* gemarkeerd
Datum: 19-12-2023

Inleiding

De gemeente Molenlanden (hierna: de gemeente) is op zoek naar een ontwikkelaar die in staat en bereid is om 7 woningen voor eigen rekening en risico te ontwikkelen. De marktpartij dient aantoonbaar ervaring te hebben met de ontwikkeling en realisatie van woningen en de woningen dienen binnen de door de gemeente meegegeven uitgangspunten en voorwaarden ontwikkeld te worden.

Doel van deze grondverkoopprocedure is om te komen tot een grondverkoopovereenkomst met een ontwikkelaar die de grond koopt en de woningen realiseert. De aan te leggen openbare ruimte wordt buiten de grondverkoop gehouden en wordt door de gemeente gerealiseerd en onderhouden.

Beoogde ontwikkeling



Op de locatie aan de noordzijde van de Schoolstraat in Nieuwpoort was tot eind 2014 een tijdelijke supermarkt gevestigd. Na de opening van de nieuwe supermarkt in het Woonleefhart in Langerak is de locatie aan de Schoolstraat vrijgekomen voor herontwikkeling. In 2015 is het bestemmingsplan 'Schoolstraat' onherroepelijk vastgesteld, waarin transformatie van de locatie in twee fasen mogelijk werd gemaakt. Enerzijds drie vrije kavels op het westelijke deel, anderzijds maximaal 7 woningen op het oostelijke deel. De drie vrije kavels zijn in 2017 bebouwd. Voor de tweede fase is het uitwerkingsplan vastgesteld en kan daarmee ook ontwikkeld worden. Op de locatie mogen 6 sociale koopwoningen en 1 woning in een duurder segment gerealiseerd worden. Deze dienen te worden gebouwd met het principe dat er een moderne woonerf-setting met de vorm van een boerderij ontstaat. Hierdoor ontstaat een alzijdig georiënteerd en compact gebouw, dat qua massa en uitstraling goed past bij de ligging aan de Doodloop en de historische vestiging.

De locatie is ~~afgezien van een tweetal bomen~~ reeds bouwrijp. Een gedetailleerde verkooptekening is als Bijlage 1 bij dit informatiedocument gevoegd. Het te verkopen bouwperceel bedraagt circa 630 vierkante meter. Het bouwvlak hierbinnen is 480 vierkante meter.

De bestemming van het perceel in het uitwerkingsplan 'Schoolstraat Nieuwpoort' (zie www.ruimtelijkeplannen.nl). De bestemming is 'Wonen'. Het uitwerkingsplan maakt 7 woningen mogelijk. 6 daarvan moeten vallen binnen de categorie sociale koopwoning. De door de raad vastgestelde maximale v.o.n.-prijs daarvoor is € 275.000,-.

De door de gemeente aan te leggen openbare ruimte is weergegeven op de inrichtingstekening die in het uitwerkingsplan bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Stedenbouwkundige schetsen

Ordito heeft een uitwerkingsplan opgesteld. De ontwikkelaar dient aan de regels van het uitwerkingsplan te voldoen. In een later stadium kunnen het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden.

Duurzaamheid

De ambitie en het uitgangspunt van de gemeente Molenlanden is om woningen met Nul-Op-de-Meter (NOM) te realiseren. De wettelijke basiseis 'Bijna-energieneutraal' (BENG) geldt. Echter, de gemeente wil de inschrijvers uitdagen om richting het ambitieniveau van de gemeente toe te bewegen door woningen ENG (energieneutraal) of NOM te realiseren. De geïnteresseerde moet met zijn aanbieding aantonen hieraan te voldoen middels een referentieproject.

Wie doet wat

Het uitgangspunt is dat de gemeente Molenlanden de locatie bouw- en woonrijp maakt. De ontwikkelaar realiseert de woningen op het bouwperceel. Om de overlast voor omwonenden te voorkomen adviseert de gemeente om schroefpalen te gebruiken voor de fundering van de woningen.

De koper zorgt in ieder geval voor en voor zijn rekening komen:

- Kosten voor notariële levering incl. belastingen;
- Omgevingsvergunning inclusief benodigde onderzoeken en leges;
- Realisatie van de woningen conform Bouwbesluit inclusief aanleg nutsvoorzieningen*;
- Kadastrale inmeting perceel;

* De woningen dienen kaal opgeleverd te worden, maar inclusief functionerende keuken, badkamer en toilet.

Alle niet genoemde werkzaamheden zijn voor rekening en risico van koper.

Procedure

Deze procedure betreft een grondverkoopprocedure waarbij marktpartijen via het weekblad Het Kontakt worden uitgenodigd om een grondbod voor de bouwkaavel in te dienen. De ontwikkelaar aan wie de gemeente de grond wenst te verkopen wordt op basis van het hoogst ingediende grondbod bepaald.

De gemeente geeft een fictieve bonus van € 10.000,- aan een marktpartij die aantoonbaar ENG kan bouwen.

De gemeente geeft een fictieve bonus van € 15.000,- aan een marktpartij die aantoonbaar NOM kan bouwen.

Rekenvoorbeeld

Ontwikkelaar X biedt een grondbod van € 350.000,- en kan BENG bouwen. Ontwikkelaar Y biedt een grondbod van € 345.000,- en kan ENG bouwen. Ontwikkelaar Z biedt ook een grondbod van € 345.000,- en kan NOM bouwen.

	<i>grondbod</i>	<i>duurzaamheids- bouw</i>	<i>fictieve bonus</i>	<i>som</i>
<i>Ontwikkelaar X</i>	<i>€ 350.000,-</i>	<i>BENG</i>	<i>€ 0,-</i>	<i>€ 350.000,-</i>
<i>Ontwikkelaar Y</i>	<i>€ 345.000,-</i>	<i>ENG</i>	<i>€ 10.000,-</i>	<i>€ 355.000,-</i>
<i>Ontwikkelaar Z</i>	<i>€ 345.000,-</i>	<i>NOM</i>	<i>€ 15.000,-</i>	<i>€ 360.000,-</i>

Ontwikkelaar Z heeft door de fictieve bonus het hoogste grondbod, en krijgt daardoor de grondverkoop gegund.

Fasering

Geïnteresseerde marktpartijen kunnen zich melden bij Bas Westerhof via bas.westerhof@jouwgemeente.nl. Via TenderNed worden zij vervolgens uitgenodigd officieel deel te nemen aan de uitvraag. Via dat medium kunnen zij in een vroeg stadium vragen stellen. Nadat de gemeente die beantwoord heeft, wordt gevraagd een grondbod te doen.

De fasering en deadlines worden ook via dat medium gedeeld.

Vormeisen in te dienen aanbidding

De inschrijving geschiedt via TenderNed. Andere of andersoortige inschrijvingen zullen dan ook niet in behandeling worden genomen.

De uiterste datum en het uiterste tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen wordt vermeld in TenderNed.

De inschrijving moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in dit aanbestedingsdocument inclusief bijlagen. De inschrijving dient op aanbestedingsdatum en -tijdstip en op straffe van directe uitsluiting van de aanbestedingsprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van de inschrijving, de navolgende documenten/bescheiden te (be-/) omvatten:

- Grondbod
- Referentieproject(en) (ten minste één)
- Tekstuele toelichting over voldoen duurzaamheidseis

Aan de hand van informatie van concrete uitgevoerde projecten (bijvoorbeeld (digitaal) foldermateriaal) dient de marktpartij aan te tonen dat zij reeds een woningbouwproject van vergelijkbare omvang heeft gerealiseerd. Met het indienen van deze informatie gaat de marktpartij akkoord dat er eventuele nadere informatie wordt ingewonnen bij de gemeenten waar de projecten gerealiseerd zijn.

Het grondbod dient tot aan het moment van tot stand komen van de gronduitgifteovereenkomst gestand te worden gedaan.

Tijdige melding onduidelijkheden en/of onregelmatigheden

Indien de deelnemende marktpartij meent dat in dit informatiedocument en aangehechte bijlagen een onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of enige andere onregelmatigheid is opgenomen, dient de marktpartij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 10 kalenderdagen voor de sluitingsdatum van het indienen van de aanbidding, de gemeente schriftelijk te wijzen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid. Indien hier niet aan wordt voldaan kan de deelnemende marktpartij zich (in of buiten rechte) niet (meer) beroepen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid.

Niet, dan wel niet tijdig, gesignaleerde onduidelijkheden, onjuistheden, onrechtmatigheden of overige onregelmatigheden zijn voor risico van de deelnemende marktpartij. Indien naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of strijdigheden in deze documenten zitten en deze zijn niet of niet tijdig door de deelnemende marktpartij zijn gemeld, zal dit in het voordeel van de gemeente worden uitgelegd. Kennelijke fouten of omissies in de tekst van de verkoopdocumenten binden de gemeente niet.

Het is een deelnemende marktpartij, met andere woorden, uitdrukkelijk niet toegestaan, zulks op straffe van verval van recht, eventuele bezwaren op te sparen tot de uitslag bekend is.

Uitsluiting van uw aanbidding

Een aanbidding wordt buiten beschouwing gelaten indien één of meer van de volgende situaties zich voordoen:

- De aanbidding is niet tijdig ingediend;
- De aanbidding heeft niet de vereiste geldigheidstermijn;
- De gevraagde informatie is niet, niet volledig, onder voorbehoud, onder voorwaarden of onjuist verstrekt;
- De aanbidding voldoet niet aan het minimum gestelde grondbod;

Indien de gemeente een aanbieding ongeldig verklaart, zal de betreffende deelnemende marktpartij daar per e-mail van op de hoogte worden gesteld gelijktijdig met het bekend maken van de uitslag.

Grondbod

Het groundbod dient gebaseerd te worden op de volgende uitgangspunten:

- De grond wordt van de gemeente afgenomen op het moment dat de omgevingsvergunning voor de woningen **onherroepelijk** is verleend. Voor de beoordeling van het groundbod in de verkoopprocedure dient deze gebaseerd te zijn op het prijspeil van 1 juli 2023.
- De grond zal in bouw- en woonrijpe staat en met de huidige bodemgesteldheid (zie aan bestemmingsplan bijgevoegde bijlage) worden opgeleverd. De gemeente legt de riolering aan tot de erfgrans. Eventuele noodzakelijke aanpassingen aan het bestaande rioleringsstelsel zijn voor rekening van de gemeente. Overige nutsvoorzieningen zoals elektra, internet etc. behoren tot de verantwoordelijkheid van de marktpartij.
- De marktpartij is verantwoordelijk voor een goede aansluiting van het bouwperceel op de aan te leggen openbare ruimte.
- Het groundbod dient minimaal € 275.000,- exclusief BTW te zijn. Als hieraan niet wordt voldaan wordt de aanbieding ongeldig verklaard.

Algemene aanvullende bepalingen

1. Door het indienen van een aanbieding stemt de deelnemende marktpartij onvoorwaardelijk in met alle eisen en voorwaarden die in dit informatiedocument zijn opgenomen;
2. Voor gunning komen alleen marktpartijen in aanmerking die zowel op de dag van het indienen van de aanbieding als op de dag van gunning voldoen aan de eisen die in dit informatiedocument en bijlagen zijn vermeld;
3. Indien het hoogste groundbod bestaat uit meerdere gelijke biedingen van meerdere marktpartijen dan zal er tussen de marktpartijen geloot worden;
4. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor niet tot gunning over te gaan en de grondverkoopprocedure tussentijds eenzijdig te beëindigen. De deelnemende marktpartijen ontvangen bericht van de gemeente over het niet doorgaan van de grondverkoopprocedure of het niet gunnen;
5. In geval van discrepanties of tegenstrijdigheden tussen het informatiedocument en de gronduitgifteovereenkomst prevaleert het bepaalde in de gronduitgifteovereenkomst.
6. Tijdens de aanbestedingsprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in opgestelde nota's van inlichtingen en de overige onderdelen en bijlagen van dit aanbestedingsdocument inclusief bijlagen, de nota's van inlichtingen in rangorde vóór gaan op (de onderdelen van) dit informatiedocument.
Indien nota's van inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert een later opgestelde nota van inlichtingen boven de eerder opgestelde nota van inlichtingen.

Overzicht van bijlagen

Bijlage 1	Gedetailleerde verkooptekening: bestaande situatie
Bijlage 2	Gedetailleerde verkooptekening: nieuwe situatie - ondergrondse infra
Bijlage 3	Gedetailleerde verkooptekening: nieuwe situatie incl. riool
Bijlage 4	Dwarsprofielen

De onderzoeken zijn opgenomen in het uitwerkingsplan, te vinden via ruimtelijkeplannen.nl.