

Nota van Inlichtingen



Selectie Waaijakkers II

Deze nota van inlichtingen maakt onderdeel uit van de openbare selectieprocedure inzake de verkoop en ontwikkeling van gemeentelijke gronden binnen het plan Waaijakkers II, te Aerdt ter grootte van circa 3984 m². Alle Gegadigden hadden tot en met 01 maart 2024 de gelegenheid tot het stellen van vragen. Hiervan is door 2 partijen gebruik gemaakt. De geanonimiseerde vragen en de beantwoording van de vragen door de gemeente zijn in dit document weergegeven.

1. Op welke wijze moeten wij de bouwindex voor 2025 bepalen? Bouwindex van op dit moment zijn nog eens niet bekend bij CPI en BDB. Laat staan voor het jaar 2025. Wilt u hierover duidelijkheid geven?

Met betrekking tot de referenties (bladzijde 29 selectieleidraad) geldt dat voor de jaren dat de bouwindexcijfers niet bekend zijn mag u uitgaan van 3,2% per jaar (Dit is het 10 jaarlijks gemiddelde).

2. Waar kunnen wij terug vinden wat de betaalbaarheidsgrens in de afgelopen jaren zijn geweest? Dus bijvoorbeeld het jaar 2020: wat was toen de betaalbaarheidsgrens?

In 2020 was de betaalbaarheidsgrens in Zevenaar €310.000 (Dit was toen gelijk aan de NHG grens, dit geldt echter niet voor alle jaren).

3. Valt de goedkope koop woningen ook onder de totaal telling 50% dient minimaal betaalbaar te zijn bij een referentieproject?

Voor de referentieprojecten geldt dat minimaal 50% bestaat uit betaalbare woningen. Dit is inclusief de goedkope woningen.

4. Alle woningen die wij hebben ontwikkeld in de afgelopen 5 jaar zijn voor eigen rekening en risico geweest. Dat betekent dus wij zelf de referentieorganisatie zijn geweest die het project heeft ontwikkeld en gerealiseerd waarbij de gemeente faciliterend is geweest in de procedure bestemmingsplan en het openbaar gebied. Wat moeten wij invullen bij referentie organisatie en contactpersoon referentieorganisatie?

U kunt in dit geval voorlopig volstaan met alleen de contactpersoon van de gemeente in te vullen. We gaan ervan uit dat de referentie wel voldoet aan de in de selectieleidraad vermelde minimale voorwaarden.

5. Wat is de inhoud van het ingediende beroep bij RvS?

Het beroep heeft betrekking op meerdere aspecten. Het belangrijkste aspect is de stikstof en de bijbehorende saldering.

6. Wat is de status/te verwachten planning van de behandeling door RvS?

Partijen (mede initiatiefnemers en gemeente Zevenaar zijn in overleg, maar dat heeft nog niet geleid tot het intrekken van de beroepen. Doorlooptijd bij de Raad van State verschilt per zaak en is daarom niet aan te geven in dit concrete geval.

7. Op pagina 28 van de selectieleidraad staat omschreven dat een bankgarantie gesteld dient te worden. Is de gemeente bereid om in de vervolgfase een concern-garantie als zekerheid te accepteren, ervan uitgaande dat deze voldoende zekerheid biedt aan de gemeente?

Indien de concerngarantie voldoende zekerheid (minimaal dezelfde als bankgarantie) biedt aan de gemeente is deze bespreekbaar. Zie voor de voorwaarden ook de modelovereenkomst bijlage 5.

8. De Grondprijsbrief 2024 lijkt nog niet gepubliceerd op de benoemde website. Kan deze met ons worden gedeeld?

Publicatie volgt zo spoedig mogelijk. Definitieve grondprijsbrief is tevens te downloaden op www.zevenaar.nl/waaijakkers.