

Nota van Inlichtingen

Right To Challenge - Henschriksel Q4

Referentie: CRM 1361665

Datum: 29 april 2019

No.	Categorie	Vraag	Antwoord
1	Bijlage 3 Overeenkomst	In bijlage 3 van de inschrijvingsleidraad (Overeenkomst) op pagina 2, onder Algemene verkoopvoorwaarden (AGV) lid 2 beschrijft u onder andere dat artikel 21 uitdrukkelijk van toepassing is van de AGV. Dit artikel behelst echter verplichting zelfbewoning en verbod op doorverkoop. Wij ontwikkelen dit plan vanuit een BV die vervolgens de woningen doorverkoopt aan particulieren (die overigens wel een verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop in de koopaktes krijgen). Dit zou echter strikt formeel strijdig zijn met de overeenkomst en artikel 21 van de AGV aangezien de BV de koper van de grond is. Graag vernemen wij of deze bepaling van toepassing blijft of komt te vervallen.	Bepaling blijft van kracht en kan bij de doorverkoop worden opgelegd aan de particulieren middels een kettingbeding in de notariële akte van levering.
2	Bijlage 2 Programma van Eisen	In bijlage 2 van de inschrijvingsleidraad (programma van eisen) beschrijft u de harde eis van maximaal 2 appartementen. In de door u aangeleverde bijlage 8 (Plan B) worden echter grondgebonden woningen, beneden- en bovenwoningen als onderdeel van het plan gezien. Er ontbreekt echter een definitie van wanneer een wooneenheid grondgebonden, benedenwoning, bovenwoning of appartement is. Ten aanzien van de haalbaarheid van het plan is het noodzakelijk dat er een heldere definitie wordt gegeven van de diverse woningtypes aangezien we niet het risico kunnen lopen dat een bovenwoning bijvoorbeeld als appartement wordt gezien. Kunt u per woontype (grondgebonden, benedenwoning, bovenwoning en appartement) een definitie geven van de door Gemeente Venlo gehanteerde criteria voor het voldoen aan dit woontype?	<p>1. grondgebonden woning = een woning op maaiveld met één of meerdere etages bestaande uit één verblijfsobject met een eigen toegang vanaf de openbare weg.</p> <p>2. grondontsloten woning = een woning op maaiveld of etage in een gebouw met meerdere woningen met een eigen toegang vanaf de openbare weg of (gedeeld)(verhoogd) erf.</p> <p>3. appartement = een woning op maaiveld of etage in een gebouw met meerdere woningen met een eigen toegang vanuit een gedeelde inpandige (verkeers)ruimte.</p> <p>4. benedenwoning = een woning op maaiveld onder een ander object met een eigen toegang vanaf de openbare weg of (gedeeld) erf, een beneden- en bovenwoning vormen samen één geheel en vormen gezamenlijk één pand met twee verblijfsobjecten.</p> <p>5. bovenwoning = een woning boven een ander object op maaiveld (bv. benedenwoning, kantoor, bedrijf of winkel) met een eigen toegang vanaf de openbare weg of (gedeeld)(verhoogd) erf, een beneden- en bovenwoning vormen samen één geheel en vormen gezamenlijk één pand met twee verblijfsobjecten.</p> <p>Om misverstanden te voorkomen:</p> <p>a. grondontsloten woning is geen appartement</p> <p>b. beneden-/bovenwoning is geen appartement</p> <p>c. iedere beneden-/bovenwoning is een grondontsloten woning maar niet iedere grondontsloten woning is een beneden-/bovenwoning, immers boven het tweede verblijfsobject (bovenwoning) kan een derde, vierde of vijfde woning met een eigen toegang aan de openbare weg of (gedeeld)(verhoogd) erf worden gerealiseerd zonder dat het een appartement is</p>
3	Bijlage 8 Plan B	In bijlage 8 (Plan B) beschrijft u onder andere dat er twee parkeerplaatsen voorzien worden voor elektrische deelauto's. Verder wordt er geen parkeerplaats beschreven. Wat stelt u als norm en hoe beoordeelt u het parkeren; Voldoen twee parkeerplaatsen met elektrische deelauto daarmee aan de gemeentelijke wensen?	We gaan uit van 1 op 1 waarvan er 2 voor elektrische deelauto's
4	Bilage 3 Overeenkomst	In bijlage 3 van de inschrijvingsleidraad (Overeenkomst) op pagina 3, lid 12 sub a. stelt u dat de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden kan worden in geval dat de koper: 'bij geen volledige verkrijging door koper van de benodigde financiering die ziet op het totaal van de koopsom van de grond en de realisatie van het bouwplan zoals bedoeld in artikel 3 van deze koopovereenkomst bij een erkende geldvertrekkende instelling, binnen een termijn van 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.' Het is echter normaliter niet mogelijk om een financiering te verkrijgen zonder dat er een omgevingsvergunning is verleend aangezien onze ontwikkelende BV verkoopt aan particulieren die slechts een financiering kunnen krijgen als er een omgevingsvergunning is verleend.. Op pagina 2 van de overeenkomst onder Overige bepalingen, lid 5 stelt u verder dat er binnen 6 maanden na ondertekening een aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet zijn. Vervolgens loopt een wettelijke termijn van 8 + 6 weken (14 weken) om voor gemeente een vergunning te verlenen, dit zou in theorie een maximale termijn van 6 maanden + 14 weken betekenen voordat een vergunning verleend kan worden. Vervolgens hebben kopers gemiddeld gezien een periode van 6 weken nodig om een hypothecaire financiering toegewezen te krijgen. Dit zou betekenen dat het onmogelijk is om op deze manier het project te financieren zonder dat de overeenkomst van rechtswege wordt ontbonden. Aangezien u een Right to Challenge organiseert waarbij u juist wilt dat andere partijen dan standaard ontwikkelaars laagdrempelig een plan in kunnen dienen, zijn we benieuwd of er in deze bepalingen een andere mogelijkheden zijn. Kunt u duidelijkheid geven over deze bepalingen in relatie tot financiering van het plan?	Wij zien in dit kader geen andere mogelijkheden en houden daarom vast aan het oorspronkelijke uitgangspunt omdat: 1. enerzijds het risico bestaat dat dan pas na 18 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst (zie art. 12.b. overeenkomst) + termijn financiering 6 weken, er duidelijkheid bestaat over de vraag of financiering voor particulieren en daarmee realisatie van het plan mogelijk is. De gemeente loopt in dat geval het risico dat de kavel opnieuw aanbesteed dient te worden; en 2. anderzijds omdat in deze constructie dan ook het risico bestaat dat een enkele particulier geen financiering kan verkrijgen en dit tot gevolg heeft dat het bouwplan ook voor de andere particulieren niet gerealiseerd kan worden. Het is dan ook van belang aan de voorkant duidelijkheid te verkrijgen over de financiering.
6	Informatie	In relatie tot recente ongevallen in de nabijgelegen Bergstraat ontvangen wij graag meer informatie over het aangrenzende pand aan het kavel van gemeente Venlo. Kunt u het bouwdoossier aanleveren van het pand aan Henschriksel 4-6?	Via de website https://www.venlo.nl/ , kiezen voor optie "Bouwen en Wonen" en vervolgens kiezen voor optie "informatie over panden en percelen", kunt u online een verzoek indienen voor informatie bouwdoossier pand Henschriksel 4-6. Indien beschikbaar ontvangt u deze informatie.

7	Informatie	Momenteel staat in de hoek van de aangrenzende bebouwing en Aan de Zeepzieder een trap op het perceel (met overstek) die (vermoedelijk) toebehoort aan het pand aan de Gelderspoort 11. Graag vernemen wij de juridische status van deze trap en vernemen we of deze trap is verwijderd ten tijde van de overdracht van de grond.	Voor zover bekend is er geen sprake van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen. Het mogelijk recht van opstal wordt nader onderzocht en in de volgende nota van inlichten opgenomen.
8	Informatie	De aangrenzende straten maken dat het perceel in hoogte verschilt aan de perceelsgrenzen, dit heeft aanzienlijke invloed op de realisatie van het plan. Kunt u in het kader van een duidelijke ontwerp-kaders, een situatiemeting overleggen voor wat betreft de hoogte? Zijn er specifiekere hoogtegegevens beschikbaar?	Op de site www.venlo.nl zoekfunctie Bouwen en Wonen / informatie over panden en percelen kunt u online een verzoek indienen voor informatie over hoogtemeting. Indien beschikbaar ontvangt u deze informatie.
9	Inschrijvingsleidraad	Aangezien onze ontwikkelende BV aan particulieren verkoopt is er voor ons geen noodzaak dat gemeente Venlo de grond aan de BV levert waarna wij leveren aan de particulier. Staat gemeente Venlo open voor een directe levering aan particuliere eindgebruiker middels een ABC levering, met dien verstande dat de akte van levering direct tussen particulier en gemeente Venlo gesloten wordt?	Dat is niet mogelijk. Op dat moment zijn nog niet alle verplichtingen uit de overeenkomst uitgewerkt (o.a. de bouwplicht).
10	Bijlage 3 Overeenkomst	In bijlage 3 van de inschrijvingsleidraad (Overeenkomst) op pagina 2, onder Algemene verkoopvoorwaarden (AGV) lid 2 beschrijft u onder andere dat artikel 17 uitdrukkelijk van toepassing is van de AGV. Dit artikel beschrijft dat de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd wordt. Voorts beschrijft u in de AGV op pagina 2 onder Hoofdstuk 1 Definities: Bouwrijpe staat onder a: waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand. Momenteel is een aanzienlijk hoogteverschil binnen in het perceel, waardoor er geen evenredig en gelijkmatig bouwvlak is. Is gemeente Venlo bereid, als dit wenselijk zou zijn voor het bouwplan, om het perceel aan te vullen met zand zodat een gelijkmatig bouwvlak en daarmee bouwrijpe grond wordt geleverd?	In overleg met de winnende partij van deze aanbesteding wordt het terrein op basis van een bouwrijpe levering aangevuld met zand.
11	Bijlage 3 Overeenkomst	In bijlage 3 van de inschrijvingsleidraad (Overeenkomst) op pagina 2, onder Algemene verkoopvoorwaarden (AGV) lid 8 beschrijft u dat de notariële akte zal passeren binnen 4 weken nadat aan koper ter zake het door koper te realiseren bouwplan zoals genoemd in artikel 3 van deze koopovereenkomst een bruikbare omgevingsvergunning is verleend. Hoe verhoudt zich dit artikel tot het artikel 5, sub a van de Algemene verkoopvoorwaarden?	Zoals in de koopovereenkomst is opgenomen: de overeenkomst prevaleert in die gevallen waar sprake is van strijdigheid tussen de bepalingen in de overeenkomst en de verkoopvoorwaarden.
12	Informatie	Een van de laatste braakliggende terreinen in Q4, het zogeheten 'Blok24' aan het Helseksel wordt met een Right to Challenge aanbestedingstraject beschikbaar gesteld. De kaders daarvoor zijn in december 2017 al vrij definitief door de Gemeenteraad vastgesteld. De eerste optie is bebouwen. Met deze email wil ik ervoor pleiten om die kaders open te breken en te kijken of die plek niet een andere bestemming kan krijgen. Ik denk aan het realiseren van een 'tiny forest/beeldenpark/stadstuin' als onderdeel van het cultureel/kunstzinnig/groen inrichten van de openbare ruimte in Q4. De subsidies en fondsen die er al liggen voor het inrichten van de openbare ruimte in Q4 waarover de gemeente de beschikking heeft zijn aanmerkelijk en zouden daar na enige herschikking voor kunnen worden aangewend. De reguliere budgetten en de tekorten daarop, blijven zo gespaard. Het is een laatste kans om de betonuitstraling van Q4 te verminderen en er een rustplek of oase met groen, water en kunst te creëren midden in een drukke binnenstad. Verder is het goed voor de CO2-reductie, afname van fijnstof, productie van zuurstof en het bevorderen van duurzaamheid. Naast bewoner van Q4 en enthousiast lid van BuurtBestuurt heb ik mij ook verdiept in het vrij nieuwe democratisch middel 'Right to Challenge' dat de relatie tussen overheid en bewoners wil vernieuwen zodat het 'recht' uiteindelijk verschuift van de systeemwereld van de overheid naar de leefwereld van de burgers. Daarom wil ik met mijn plan/idee voor de (her)inrichting van de openbare ruimte van Q4 het gemeentebestuur serieus uitdagen om naar de haalbaarheid van dit nog 'ruwe' idee te kijken.	In navolging van het raadsbesluit 2017-77 is de Right to Challenge aanbesteding voorbereid en gestart. De kaders van dit raadsbesluit zijn vertaald in deze aanbesteding. De Right to Challenge aanbesteding biedt de mogelijkheid een plan in te dienen dat afwijkt van de huidige bestemming. Initiatiefnemer / inschrijver dient zelf zorg te dragen voor de financiering van het plan. De grondexploitatie, het krediet dat de gemeente beschikbaar heeft voor de realisatie van de bouwplannen en inrichting openbare ruimte in Q4, biedt hiertoe geen ruimte.

**Sluitingsdatum en tijdstip voor het indienen van de digitale inschrijving ten kantore van de gemeente Venlo, Hanzeplaats 1, 5912 AT Venlo
4 juni 2019; 13.00 uur**