

Nvl-2 Tender herontwikkeling Dorpshuis de Reede Rijsenhout (TN336046) d.d. 27-01-20022			
Ref. nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
35A	voorwaarden bij verkoop	Indien niet voor verhuur, maar voor verkoop wordt gekozen, worden er dan voorwaarden gesteld/beperkingen opgelegd? Zo ja, welke?	Wij hanteren een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Dit is opgenomen in de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021.0002546). Hierin staat het volgende; Eisen aan koopwoningen en hun kopers "Ook de koopwoningen in het betaalbare segment willen wij behouden voor de beoogde inkomensgroepen. Daarom geldt voor koopwoningen in dit prijssegment een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar. Deze eisen nemen wij op in overeenkomsten met ontwikkelaars. "
36	Plan van Aanpak	Graag lichten wij ons Plan van Aanpak nader toe om het kwalitatieve deel van de indiening goed over te brengen. Wordt er een mogelijkheid gegeven tot een presentatie?	Dit zal nader worden beoordeeld nadat de Plannen van Aanpak zijn ingediend. Dit wordt bij voorbaat niet uitgesloten
36A	hergebruik materialen	Er worden extra punten gegeven om onderdelen te behouden, buiten het inventaris gaat dat om de plavuizen toneelzaal. Worden de plavuizen door de toneelvereniging zelf los gehaald? Zijn er nog meerdere gewenste te behouden onderdelen, zo ja welke? Is er bij sloop nieuwbouw nog sprake van behoud van onderdelen en zo ja welke?	De vloer wordt niet losgehaald door de toneelvereniging. Dit is aan de inschrijvende partij ter beoordeling Andere elementen zijn ter beoordeling aan de inschrijver
36B	Bouwrijp	Wordt de grond bouwrijp opgeleverd, wordt het huidige pand door de gemeente gesloopt? Of dient dat meegenomen te worden door de kopende partij? Dienen de vergunningen geregeld te worden door de kopende partij of zit dat bij de verkopende partij?	De grond wordt niet bouwrijp geleverd. Het gebouw zal "as it is" worden geleverd, waarbij fiscale optimalisaties bespreekbaar zijn. De wijziging van het bestemmingsplan en aanvraag vergunning dient door de kopende partij te worden aangevraagd.
36C	Toneelzaal	De 6 a7 meter hoge vrije ruimte bij de toneelzaal is nodig bij het podium of over de gehele zaal? Mogen we de zaal ook verdiept met tribune uitvoeren?	Het is belangrijk dat het theater functioneel blijft, en dat het ook voor andere activiteiten te gebruiken is. Of dit kan met een verdiepte zaal, en hoe dit gaat functioneren, is een ontwerpogave.
36D	Bouwdiepte	Tot welke diepte mogen we bouwen? Kunnen we uitgaan van mogelijkheid tot onderkelderen?	Dit zal nader onderzocht moeten worden
36E	sondering	Is er een sondering aanwezig? Zo nee is er bekend welk paallengte/ zandlaag het rozenhof heeft gebruikt?	Nee, er is geen sondering/funderingsinformatie aanwezig
36F		1. Maatvast geeft een aantal huurprijzen op, worden zij exploitant? 2. Wordt de gemeente de exploitant van de toneelzaal? Een exploitant voor de horeca is wel te vinden verwachten we, maar voor culturele instellingen is dat doorgaans de gemeente. 3. Wie gaat de toneelzaal afnemen? Koopt de gemeente de opgeleverde toneelzaal terug van de ontwikkelaar? 4. Zo ja voor welk bedrag/ m2? 5. Is er een subsidie beschikbaar voor de bouw van de culturele invulling? 6. Zo ja, kunnen we die gebruiken in het exploitatie model, komt die de ontwikkelende partij toe?	1. Maatvast wordt niet de exploitant van de maatschappelijke ruimte 2. De gemeente wordt niet de exploitant van de toneelzaal 3. Waar het eigendom wordt belegd van de zaal is aan de inschrijver. De gemeente zal deze niet afnemen. 4. Zie antwoord punt 3 5. Er is geen subsidie beschikbaar. De ruimte zal tegen maatschappelijke tarieven worden gehuurd door de toneelvereniging, wannier ze de zaal nodig hebben 6. Zie antwoord vraag 6
36G	Horeca exploitatie	Zijn er al horecaondernemers bekend die op deze locatie willen exploiteren?	Deze zijn niet bij de gemeente bekend
36H	Tafeltennis	1. Hoeveel tafeltennistafels per klasse worden er opgesteld in de toneelzaal bij evenementen? 2. Heeft de vereniging meer eisen, dan alleen de vrije ruimte onder en rond de tafeltennistafel? Zoals aantal en toeschouwersruimte?	Zie hiervoor het programma van eisen zoals opgenomen in het participatieverslag (zie de Bijlagen)
36I	tekening(en)	Kunt u zorgdragen voor een correcte autocad tekening? De huidige heeft geen lagen (een laag) en alle arceringen liggen over elkaar heen, daarbij zijn oude en vernieuwde situatie over elkaar heen geprojecteerd.	Er zal een nieuw DWG bestand worden gedeeld van de openbare ruimte. Tevens zullen wij een DWG van het pand delen. Beide .dwg bestanden zijn als bijlage verstrekt bij deze Nota van Inlichtingen.
36J	sociale woningbouw	1. In het koopcontract (anterieure koopovereenkomst) staan onderdelen als artikel 3.4 omtrent sociale woningbouw en artikel 4 kantorenlocatie overmaat. In de nota van inlichtingen lijkt het dat er geen sociale woningbouw moet worden aangeboden, echter in bijlage 3 concept koopcontract staat 30% sociale huurwoningen en 20% middenhuurwoningen en wordt genoemd ...% betaalbare koopwoningen met een vraagprijs van 85% vd VON koopprijs voor de NHG. We gaan ervan uit dat deze onderdelen geschrapt worden bij opstellen koopcontract, klopt deze aanname? 2. Indien we een bieding doen, willen we graag weten wat de ondergrens is. Bij Nvl vraag 34.3 wordt geantwoord door uitschrijver, dat er geen verplichting is tot het realiseren van sociale woningen. Kunnen we uitgaan van dat er niet gejureerd wordt op basis van type woningen? Behalve dat het betaalbare woningen zijn die met name voor jongeren en/of senioren zijn met een zelfbewoningsplicht (bij koop)? MAW: mogen er ook enkel (middeldure) koopwoningen ontwikkeld worden?	1. Dat klopt. De beide overeenkomsten zijn concepten en worden aan de hand van het ingediende (winnende) plan aangepast. 2. Dat klopt en er is geen ondergrens gesteld voor de bieding.

36K	beoordeling	Weging/criterium/ beoordelingspunten/ in te dienen bescheiden: 7 risicomanagement 20% vd financiën. Inzicht geven in de te nemen risicomaatregelen (1xA4) : Welke risico's wordt hier op gedoeld, waar we de beheersmaatregelen van dienen te benoemen? 1. Bestuurlijk? Terugtrekking gemeente... 2. Financieel: rentestijging, kostenstijging, markt of 3. bouw: planning, bijkomende kosten, levering grond	De relevante risico's zullen door de inschrijver moeten worden bepaald. Bij de vraag worden enkele voorbeelden aangedragen. De beheersmaatregelen op de door inschrijver genoemde relevante risico's zullen dan mede moeten worden aangegeven door de inschrijvende partij.
36L	beoordeling	Weging/criterium/ beoordelingspunten/ in te dienen bescheiden: 12. De wijze waarin de kenmerkende elementen huidig gebouw worden overgenomen in de nieuwbouw: Welke elementen zijn mogelijk/ is gewenst om mee te nemen?	Dit is ter beoordeling aan de inschrijver
36M	moment afnemen grond	Is het een optie om de grond pas af te nemen als de vergunning WABO verleend is? Of moet de grond al eerder worden geleverd. Kunnen we de grond afnemen zodra het plan vergund is?	Indien dit als voorwaarden van de bieding wordt opgenomen is dat mogelijk
36N	gasloos bouwen	Is gasloos bouwen een eis? Zo ja kunnen er bronnen worden geslagen voor warmtepompen of moeten we rekening houden met luchtwarmtepompen?	Nieuwbouw, zeker waar het geen grootverbruikers betreft zoals in deze situatie, moet vanuit de wet aardgasvrij zijn. De ontwikkelaar kan zelf bepalen welke techniek gebruikt wordt. Dit kan gaan om een WKO (bodemenergie) i.c.m. in pandige warmtepompen maar ook luchtwarmtepompen met buitenunit zijn een mogelijkheid. In Rijsenhout is er nog geen concreet warmtenet waar op aangesloten kan worden.
36O	heimethode	Indien er opnieuw geheid moet worden, is dit verplicht trillingsvrij? Of kan er met betonpalen geheid worden	Dit moet blijken uit nader onderzoek. Of er trillingsvrij geheid moet worden is onder meer afhankelijk van panden in de omgeving. Zijn deze bijvoorbeeld niet onderheid of verzakt.
36P	plankosten	Koopcontract: er staan artikelen in het koopcontract betreffende plankosten, bijdrage ruimtelijke investeringen en planschade. Kan er een inschatting gedaan worden wat deze kosten zullen zijn?	Dat kan op dit moment nog niet. Deze kosten zijn afhankelijk van het uiteindelijke plan

Bijlagen bij deze Nvl-2

- 12014 NEN 2580 De Reede.dwg
- Dorpshuis de Reede en omgeving BGT.dwg

*** Einde Nota van Inlichtingen - 2 ***