

Nota van inlichtingen d.d. 22-07-2021

Projectnummer: 2021-0138

Projectnaam: Concessie exploitatie vrije-sector woningen Buurtschap te Veld

Nr.	Betreft	Vraag
1.	geschiktheidseis C	Wat is achterliggende reden of uiteindelijke doel van het voldoen aan geschiktheidseis C in relatie tot deze opgave?
Antwoord	Voor onderhavige opgave 'exploitatie vrije-sector woningen Buurtschap te Veld' dient opdrachtnemer de woningen te exploiteren/verhuren, waarbij zij ook verantwoordelijk zal zijn voor het verhuurdersonderhoud en totale financiële en administratieve afwikkeling van de verhuur. Opdrachtgever wenst een partij die hier ervaring mee heeft, ten behoeve van een juiste en professionele uitvoering van de opdracht. Gezien de opgave is ervaring met 50 woningen het minimum.	

Nr.	Betreft	Vraag
2.	2.2.3 Kamers	Klopt het aangegeven programma? Vanuit aanbesteding Buurtschap II is aangegeven dat een deel van de verschillende kamers met een groter aandeel sociaal wordt geprogrammeerd.
Antwoord	In 2.2.3 wordt alleen het concept-programma van de kamers E, H, I en K weergegeven. Het overige sociale programma wordt in de andere kamers gebouwd.	

Nr.	Betreft	Vraag
3.	2.2.4 Kaders en randvoorwaarden	Met de aangegeven huurgrenzen is een 30-jarige exploitatie lastig haalbaar te maken. Mede door de huidige bouwkosten en Bouwbesluit-eisen sinds 1 jan. 2021. - Is een verschuiving naar een groter aandeel dure (€ 1.000,- p/mnd) huur mogelijk? - Is een hogere huur acceptabel? - Is een lagere grondprijs bespreekbaar? - Is een langere exploitatietermijn dan 30 jaar toegestaan? - Heeft de Gemeente een 2e locatie waar na ca. 30 jaar de exploitatie is voort te zetten.
Antwoord	Betaalbaarheid staat voorop, vandaar de vraag om 75% van de woningen in lage middeldure huur te realiseren. Maar gezien de gewenste mix van woningtypen en daarmee de bewoners van deze nieuwe wijk is het bespreekbaar om maximaal 25% af te wijken (dus in ieder geval 50% op middenhuur laag) gekoppeld aan voorwaarden. Daar stellen we dan de voorwaarde tegenover dat het afwijkende percentage gerealiseerd wordt met een kwalitatief goed grondgebonden woonproduct geschikt voor gezinnen van <u>minimaal</u> 70m2 GBO in de hoge middeldure huur. Hogere huur dan middenhuur is niet mogelijk. De minimum grondprijs staat vast, de business case van de gemeente sluit niet meer bij een verlaging van de huur. De exploitatietermijn is gemaximeerd op 30 jaar. De gemeente kan op dit moment geen toezeggingen doen over een mogelijke vervolglocatie over 30 jaar. De verplaatsing van de woningen over 30 jaar is de verantwoordelijkheid van de exploitant.	

Nr.	Betreft	Vraag
4.	4.4.1 Ervaring Gegadigde	B. Deelnemer dient een referentie te overleggen van één gerealiseerd BENG-project van minimaal 10 woningen. Gezien BENG pas sinds begin 2021 verplicht is zijn er nog slechts zeer beperkt gerealiseerde projecten. Is een compleet uitgewerkt en onderbouwd ontwerp voor deze eis voldoende?
Antwoord	Akkoord, dit is mogelijk indien de referentie een afgerond en goedgekeurd Definitief Ontwerp betreft voor minimaal 10 woningen waarbij aan de BENG-normering wordt voldaan. Uit de referentie moet duidelijk blijken dat hieraan wordt voldaan.	

Nr.	Betreft	Vraag
5.	Grondhuur	Kunt u mij een achtergrond geven achter de rationale van de totale op index gebaseerde grondhuur van EUR 152.190 per jaar (zijnde EUR 126,82 per woning per maand?)
Antwoord	De huur is afgeleid van een marktconforme grondwaarde. Deze is bepaald door een onafhankelijke taxateur.	

Nr.	Betreft	Vraag
6.	Grondhuur	Zou de gemeente ervoor openstaan om de grondhuur te verlagen om een lagere huurprijs voor bewoners te realiseren?
Antwoord	Nee, zie ook het antwoord op vraag 3. De business case van de gemeente sluit niet meer bij een verlaging van de huur.	

Nr.	Betreft	Vraag
7.	Grondhuur	In de huidige constellatie dient de grondhuur afgedragen te worden maar blijft de grond uiteindelijk van de gemeente. Ziet de gemeentemogelijkheden om de grondhuur om te zetten naar een huurkoop structuur? Dat wil zeggen dat er weliswaar hetzelfde bedrag van EUR 152.190 per jaar betaald wordt, maar dat na de 30-jarige looptijd de grond in eigendom is van initiatiefnemers?
Antwoord	Nee, dit is niet mogelijk. Na 30 jaar ontstaat een nieuwe situatie, op dit moment is het nog niet duidelijk wat de bestemming van de grond is over 30 jaar.	

Nr.	Betreft	Vraag
8.	Grondhuur	Conform opgave wordt de grondhuur geïndexeerd met een vast percentage van 2%. Echter kunnen de huurbedragen geïndexeerd worden met de CPI-inflatie wat bij lage inflatie tot een mogelijke discrepantie leidt. Ziet gemeente mogelijkheden om de indexatie van de grondhuur gelijk te stellen aan 2% met een maximum van de CPI?
Antwoord	Nee, indexatie van 2% is het uitgangspunt van de business case van de gemeente en is ook kortgesloten met de andere initiatiefnemers binnen het gebied. Huurverhoging van de woningen met maximaal CPI is gemeentelijk beleid.	

Nr.	Betreft	Vraag
9.	Bebouwing en termijn	Ziet de gemeente mogelijkheden om een hoger aantal woningen (en/of meer verdiepingen) op dezelfde ruimte te realiseren om op deze manier schaalvoordelen te realiseren?
Antwoord	Nee, dit past niet binnen het stedenbouwkundig concept van Buurtschap te Veld. Hetzelfde aantal woningen maar meer gestapeld behoort wel tot de mogelijkheden, mits dit past binnen de regels van de "bestemmingsplankaart" en kamerpaspoort.	

Nr.	Betreft	Vraag
10.	Bebouwing en termijn	Na 30 jaar dienen de woningen verwijderd te worden van Buurtschap te Veld. Ziet de gemeente mogelijkheden om een tweede locatie aan te stellen waar de woningen een tweede levensduur zouden kunnen krijgen – op tijdelijke of permanente basis?
Antwoord	Nee, we kunnen op dit moment geen toezeggingen doen over een mogelijke vervolglocatie over 30 jaar. De verplaatsing van de woningen over 30 jaar is de verantwoordelijkheid van de exploitant. Zie ook het antwoord op vraag 3.	

Nr.	Betreft	Vraag
11.	Bebouwing en termijn	De gemeente schrijft een minimale BVO van 50m ² voor per woning en maximeert 75% van de woningen op middenhuur laag – tot een huurbedrag van EUR 850 per maand. Staat de gemeente open voor een lager percentage gemaximeerde middenhuur laag, wanneer er bijvoorbeeld grotere grondgebonden woningen geplaatst worden?
Antwoord	Betaalbaarheid staat voorop, vandaar de vraag om 75% van de woningen in lage middeldure huur te realiseren. Maar gezien de gewenste mix van woningtypen en daarmee de bewoners van deze nieuwe wijk is het bespreekbaar om maximaal 25% af te wijken (dus in ieder geval 50% op middenhuur laag) gekoppeld aan voorwaarden. Daar stellen we dan de voorwaarde tegenover dat het afwijkende percentage gerealiseerd wordt met een kwalitatief goed grondgebonden woonproduct geschikt voor gezinnen van <u>minimaal</u> 70m ² GBO in de hoge middeldure huur. Zie ook het antwoord op vraag 3.	

Nr.	Betreft	Vraag
12.	Bebouwing en termijn	Het programma van eisen vermeldt dat Gehuurd wordt de footprint van de woning en de berging en de bij de woning behorende buitenruimte. De openbare ruimte wordt door de gemeente Eindhoven aangelegd. Kunnen we ervanuit gaan dat de 'footprint' enkel bestaat uit de grond die rechtstreeks onder de woningen ligt, waarbij tuinen optioneel zijn, en dat de gemeente daarmee (financieel en onderhoudstechnisch) verantwoordelijk is alle ruimte daaromheen inclusief looppaden, fietsenstallingen en wegen?
Antwoord	Gehuurd wordt de footprint van de woning en de berging en de bij de woning behorende buitenruimte. De openbare ruimte om de woningen heen wordt door de gemeente aangelegd, hieronder wordt verstaan de looppaden, wegen, openbaar groen etc. De fietsen van de bewoners moeten kunnen worden geplaatst in de bergingen (aantal fietsen conform de recente parkeernota gemeente Eindhoven). Openbare fietsparkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd.	

Nr.	Betreft	Vraag
13.	Bebouwing en termijn	Tot waar legt de gemeente de hoofdnetten en ondergrondse infrastructuur (onder andere maar niet beperkende tot riolering, elektra, water en glasvezel) aan? Is dit tot de stedenbouwkundige kamers of tot de woningen zelf?
Antwoord	De gemeente legt de ondergrondse infrastructuur aan vanuit de openbare ruimte tot de grens van het gehuurde. De exacte plaats van de infrastructuur wordt uitgewerkt in het definitief ontwerp.	

Nr.	Betreft	Vraag
14.	Bebouwing en termijn	Programma van eisen stelt dat de gemeente zorgt voor de funderingen (stelconplaten) op locatie in verband met de archeologische waarde van de ondergrond. Wat is de draagkracht van deze platen?
Antwoord	In het programma van Eisen is opgenomen: 'De gemeente levert de grond bouwrijp op en brengt een zandbed aan zodat de initiatiefnemer stelconplaten op de grond kan aanbrengen. De keuze voor een afwijkende funderingsconstructie dient te worden voorgelegd aan de gemeente en is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er worden geen garanties gegeven over de draagkracht van de grond, deze is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.' De gemeente plaatst geen stelconplaten, de fundatie van de woningen is aan de initiatiefnemer.	

Nr.	Betreft	Vraag
15.	Bebouwing en termijn	De tender vermeldt dat de woningen aan het eind van de 30-jarige termijn verwijderd dienen te worden en de grond in de oorspronkelijke staat dient te worden opgeleverd. Voor welke verwijderingskosten is de ontwikkelaar/exploitant verantwoordelijk en welke worden door de gemeente gedragen?
Antwoord	Alle kosten die te maken hebben met de verwijdering van de opstallen, zijn en blijven voor rekening van de exploitant / belegger. De grond dient in oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.	

Nr.	Betreft	Vraag
16.	Bebouwing en termijn	De tender schrijft houten gevels voor met maximale toepassing van hout in de constructie voor. Staat de gemeente ervoor open om een andere materiaalkeus (bijvoorbeeld met een houtlook) te accepteren als dit materiaal ook duurzaam geproduceerd kan worden?
Antwoord	Nee, in principe is dit niet mogelijk. Het gaat niet alleen om de uitstraling maar ook over de filosofie achter 't Buurtschap, namelijk het toepassen van natuurlijke materialen. Materialen met een houtlook sluit hier niet op aan, ook al zijn ze duurzaam geproduceerd. Een andere materiaalkeuze zou gemotiveerd voorgelegd moeten worden aan, onder andere, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, echter kunnen hier nu geen toezeggingen op worden gedaan. Bij Inschrijving dient uitgegaan te worden van het gestelde in de uitvraag: maximale toepassing van hout in de constructie.	

Nr.	Betreft	Vraag
17.	Bebouwing en termijn	In het programma van eisen wordt aangegeven dat de gemeente (financieel) verantwoordelijk voor het groen in de openbare ruimte. Dit heeft als doel de ruimte met de woon-community te onderhouden. Stel dat er mogelijkheden zijn voor gemeenschappelijke daktuinen, kan daar eenzelfde financiële regeling voor getroffen worden?
Antwoord	Nee, gemeenschappelijke daktuinen maken deel uit van de opstalontwikkeling en niet van de openbare ruimte.	

Nr.	Betreft	Vraag
18.	Bebouwing en termijn	Dienen de woningen aan het permanente bouwbesluit te voldoen of aan het bouwbesluit voor tijdelijke woningen?
Antwoord	Gezien de lange termijn dat de woningen blijven staan dienen deze te voldoen aan het permanente bouwbesluit.	

Nr.	Betreft	Vraag
19.	Bebouwing en termijn	Heeft de gemeente al een mobiliteitshub bij dit concept in gedachten of staat het vrij om hier in de tender een voorstel voor te doen?
Antwoord	Momenteel wordt gewerkt aan een concept mobiliteitshub voor het gebied. Een voorstel voor deze mobiliteitshub is welkom, echter staat los van deze tender.	

Nr.	Betreft	Vraag
20.	Bebouwing en termijn	Wat is de warmtevisie van de gemeente Eindhoven?
Antwoord	De gemeente Eindhoven heeft een transitievisie warmte opgesteld. De inspraakversie van de Transitievisie Warmte Eindhoven ligt tot en met woensdag 25 augustus 2021 ter inzage. De inspraakversie is te vinden op www.eindhovenduurzaam.nl/transitievisiewarmte .	

Nr.	Betreft	Vraag
21.	Financiering, kosten en subsidie	Ziet de gemeente, naast de reeds bestaande regelingen, mogelijkheden om additionele verduurzamingsmaatregelen te subsidiëren?
Antwoord	Nee, uitgegaan dient te worden van de bestaande regelingen.	

Nr.	Betreft	Vraag
22.	Financiering, kosten en subsidie	Ziet gemeente mogelijkheden om een deel van de financiering te dekken met niet rentedragende leningen?
Antwoord	Nee.	

Nr.	Betreft	Vraag
23.	Financiering, kosten en subsidie	Op welke manier is de gemeente van plan om de OZB te bepalen? Zijn er mogelijkheden om een lage WOZ-waarde vast te stellen en/of de woningen vrij te stellen van OZB?
Antwoord	Voor dit project wordt niet afgeweken van de het huidige reguliere OZB-beleid.	