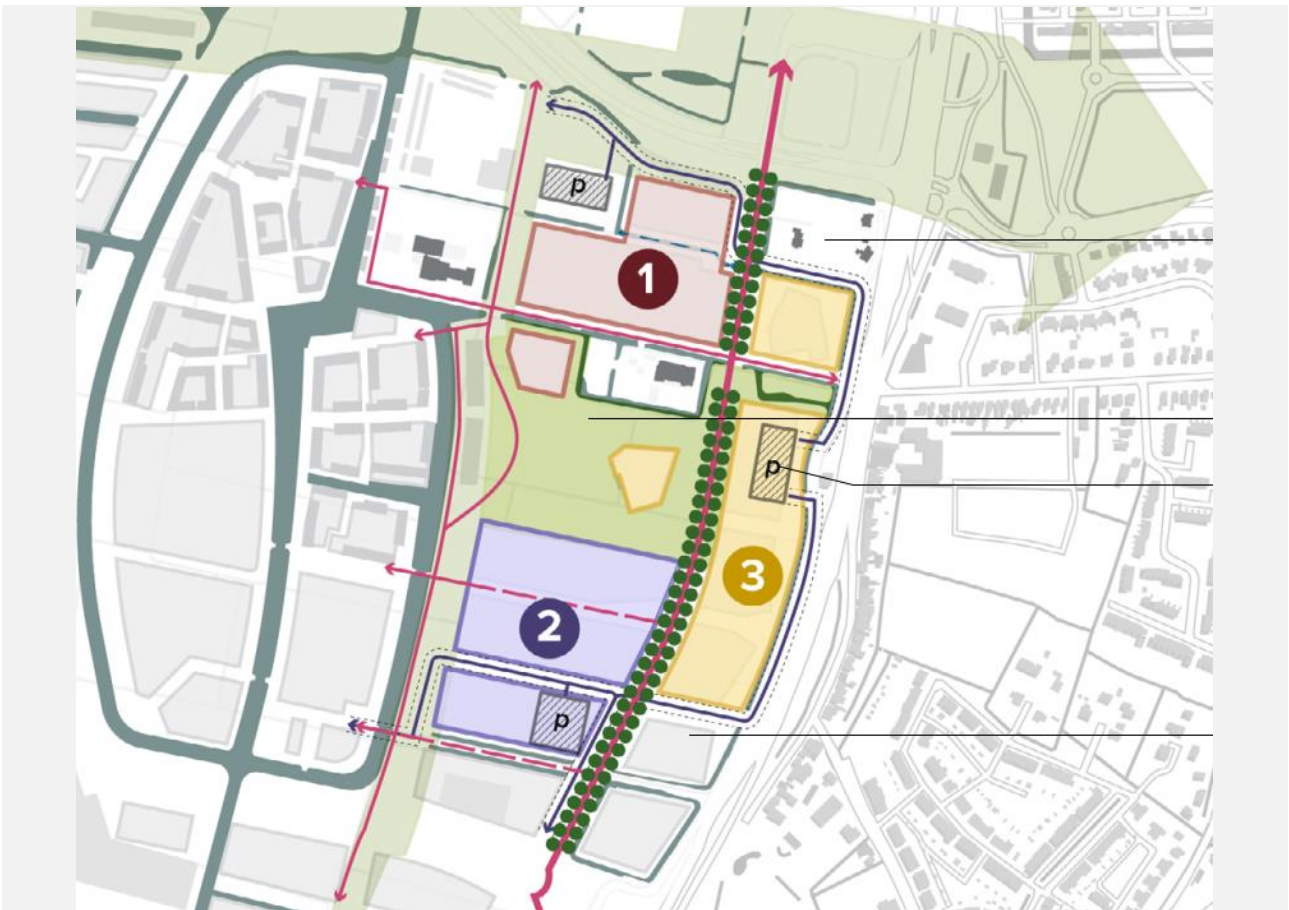


Ontwikkeling woningbouw de Fellingen

Marktconsultatie



Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp:	Fellingen
Projectnummer:	51008366
Klant:	Gemeente Leeuwarden
Versie:	1
Datum:	02-06-2022
Auteur:	Arie Bottema
Document referentie:	p:\5305\51008366_leeuwarden_fellingen_tenders\w300 project specifieke werpakketten\marktconsultatie\marktconsultatie de fellingen - v4 def.docx

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1. De opgave en kenmerken	5
1.1 Middelsee	5
1.2 Het deelgebied De Fellingen.....	6
1.3 Wijze van realiseren	7
1.4 Financieren van de ontwikkeling	7
1.4.1 Selectiefase	8
1.4.2 Inschrijvingsfase	8
1.4.3 Gunningsfase.....	8
2. Doel en opzet marktconsultatie	10
2.1 Doel van de marktconsultatie	10
2.2 Beantwoording vragen	10
2.3 Toezegging.....	11
2.4 Globale planning na marktconsultatie	12
Bijlage 1 Vragenlijst marktconsultatie	13

Inleiding

Ter voorbereiding op een Europese aanbesteding organiseert de gemeente Leeuwarden deze (voorlopig schriftelijke) marktconsultatie omtrent de woningontwikkeling voor het deelgebied De Fellingen in de wijk Middelsee te Leeuwarden.

De vragen die de gemeente Leeuwarden in dit kader aan u stelt staan vermeld in de bijlage 1, welke als apart bewerkbaar Word-document is te downloaden.

In dit document wordt de beoogde woningontwikkeling, het doel van de marktconsultatie, de opzet en de wijze waarop geïnteresseerde partijen kunnen deelnemen beschreven.

1. De opgave en kenmerken

1.1 Middelsee

Middelsee omvat het hele gebied tussen de Overijsselselaan en het spoor Leeuwarden-Zwolle. Het Harinxmakanaal vormt de noordelijke grens. De wijk ligt niet ver van het centrum, maar is ook goed bereikbaar van buitenaf. Middelsee wordt een wijk die vanuit alle windstreken en met alle soorten vervoer uitstekend toegankelijk is. De Overijsselselaan wordt de centrale ontsluitingsweg voor de oost- en westzijde van Middelsee. Door de aanleg van een nieuwe haven in het noorden, die weer verbonden is met nieuwe stadsgrachten, kun je per boot bijna overal komen. Ook zullen er uitstekende verbindingen komen voor fietsers, wandelaars en het openbaar vervoer.



Middelsee wordt een stadsdeel met totaal zo'n 3200 woningen, die verdeeld zijn over meerdere deelgebieden, waarvan De Fellingen de komende jaren in

ontwikkeling wordt gebracht. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de website <https://middelsee.nl/>

1.2 Het deelgebied De Fellingen

Leeuwarden is een stad waar iedereen welkom is. Daar horen ook inclusieve nieuwbouwwijken bij. De Fellingen is een van de plannen om een buurt te ontwikkelen met verschillende woningtypes voor starters in de sociale huur, midden huur en betaalbare koopwoningen voor starters op de woningmarkt. Ook komen er woningen voor mensen die een klein budget beschikbaar hebben voor een woning. Daarnaast is er ook ruimte voor de vrije sector waardoor dit een mooi gevarieerde buurt zal worden met een diversiteit aan woningen.

Deze plannen voor De Fellingen richten zich op het gebied tussen Wetterstêd en de Overijsselselaan, waar plaats is voor ongeveer ca. 650 woningen. Hiervan zal een groot deel grondgebonden zijn, maar er is ook ruimte voor appartementen. Gekozen wordt voor een programma met compacte woningen op relatief compacte kavels, om de woningen in de toekomst ook beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep. Dit wordt gecompenseerd met een hoogwaardige kwalitatieve inrichting van het openbaar gebied als primaire voorwaarde. Ondanks de relatief hoge woningdichtheid zal er veel groen worden gerealiseerd, deels door extra aandacht te besteden aan de overgang tussen privaat en publiek groen.

Voor de wijk Middelsee is een Programma van eisen opgesteld waarin een toetsingskader is opgenomen voor een natuur-inclusieve wijk. Hierin worden eisen en ambities gesteld aan de woningen en de openbare ruimte, alsook de samenhang hierin. Door te zorgen voor gelaagde gentrificatie moeten ontmoeten en cohesie worden bevorderd. Mede om die reden zijn de parkeervoorzieningen geconcentreerd aan de hoofdontsluitingsweg, met nader te bepalen voorzieningen (bijvoorbeeld pakketkluizen). In de wijk kan niet meer direct bij de woning geparkeerd worden en is de ruimte ingericht op fietsen, lopen en ontmoeten. Uiteraard is het nog wel mogelijk om met een voertuig bij de woning te komen, bijvoorbeeld in geval van calamiteiten of verhuizen, maar niet om hem daar te parkeren.

Uitdrukkelijk is in het PvE opgenomen dat openbare en private ruimte in samenhang ontworpen mogen worden en ook in beheer en gebruik innovaties mag bevatten. Hierbij kan gedacht worden aan collectieve voorzieningen als groen, moestuinen, speelgelegenheden en dergelijke.

De woningen moeten niet alleen energiezuinig en duurzaam zijn, maar ook onderdak bieden aan fauna die met de bouw anders geen plek meer heeft. Denk aan nestkasten, vleermuizenkasten, goten en overstekken waarin nesten kunnen worden gemaakt en dergelijke.

Voor de ontwikkeling van het eerste deelgebied zal een Europese openbare aanbestedingsprocedure worden gehouden voor de selectie van de ontwikkelaar van de woningen en de inrichting van de buitenruimte.

Het gebied is verdeeld in drie bouwvelden binnen een stedenbouwkundige backbone. Onderdeel van de stedenbouwkundige backbone zijn de hoofdontsluiting, de mobiliteitshubs en een ruim opgezet park. De stedenbouwkundige backbone wordt door de gemeente aangelegd. De gemeente wil het eerste deel van De Fellingen in ontwikkeling brengen. Het

gaat om de bouw van ca. 200 woningen in verschillende segmenten (25% sociale huur, 25% betaalbare koop, 25% middenhuur en 25% vrije sector).

Het aandeel sociale huur wordt casco aan de woningbouwcorporaties opgeleverd. De corporaties leveren hiervoor een programma van eisen aan en staan garant voor afname tegen een vooraf overeen te komen prijs. Onderdeel hiervan zal in ieder geval zijn dat zij bij voorkeur 10 woningen bij elkaar afnemen, om te veel verspreiding te voorkomen.

Er is geen energieconcept opgesteld voor deze wijk. Uiteraard zijn gasaansluitingen niet meer mogelijk en een warmtenet zit niet in de planning. We verwachten dat de huizen en appartementen minimaal voldoen aan de geldende BENG eisen en zo zuinig zijn, dat zij met minimale elektrische middelen voldoende verwarmd en/of gekoeld kunnen worden.

1.3 Wijze van realiseren

De gemeente wenst een integraal ontwerp van de openbare ruimte en de woningen. Daarbij worden op basis van het ontwerp de kavels geleverd in een ABC-constructie en wordt met de inschrijver een UAV-gc overeenkomst aangegaan voor de aanleg van de openbare voorzieningen, na goedkeuring van het ontwerp door de gemeente.

Dat heeft als consequentie dat de inschrijver zelf verantwoordelijk is voor het tijdig bouwrijp maken en daar qua planning en investering op kan sturen. Door het werk te gunnen in een UAV-gc overeenkomst zal de gemeente uitsluitend op afstand auditen of de beloofde prestatie wordt geleverd. De inhoud van het werk wordt door de marktpartij zelf opgesteld en uitgewerkt. De gemeente toetst bij inschrijving de kwaliteit aan het PvE en de proceseisen. In het PvE staat waar hier wordt afgeweken van het de gebruikelijke KOR (Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte). In deze wijk wil de gemeente innoveren en de KOR is daar niet op ingericht. Afwijkingen worden bij voorkeur al in de aanbestedingsprocedure voorgesteld en getoetst, opdat u tijdig weet of uw oplossing past.

Uiteindelijk zal de inschrijver zijn eigen bestek (overeenkomstig het UAV-gc contract), na acceptatie door de gemeente, uitvoeren. In de procedure zullen we de audits en toetsmomenten vooraf definiëren.

Zodra percelen bouwrijp zijn kan de ontwikkelaar de grond afroepen bij de gemeente, waarna deze door de gemeente geleverd worden. Indien gewenst is het een ABC-levering waarbij het eigendom gelijk over gaat op de eindafnemer (particulier, belegger, corporatie).

De oplevering van de openbare ruimte vindt plaats op basis van het toets- en acceptatieplan als het bouwverkeer uit de wijk is en de ontwikkelaar het werk gereed heeft gemeld. Er vindt geen notariële teruglevering plaats, de openbare ruimte is altijd in eigendom van de gemeente gebleven.

Fiscaal aspect is dat de bouwkavels met BTW geleverd worden.

1.4 Financieren van de ontwikkeling

De selectie vindt niet plaats op prijs maar op kwaliteit. Dat betekent dat de gemeente vooraf een grondprijs vaststelt en een bedrag voor de openbare voorzieningen.

Voor inschrijving wordt door u de verhouding tussen de grondwaarde en de door de gemeente beschikbaar gestelde budget voor de openbare voorzieningen bepaald. Bij levering van een bouwka­vel dient de ontwikkelaar de grondwaarde minus het percentage voorgere­calculeerde kosten in openbare voorzieningen aan de gemeente te betalen.

Rekenvoorbeeld:

Totale grondwaarde van 200 woningen: € 10.000.000

In GREX beschikbaar bedrag voor plan, bouw- en woonrijp maken: € 2.000.000

Percentage = $2M/10M = 20\%$

Bij verkoop van een kavel van €60.000,- wordt de prijs € 60.000 minus 20% = € 48.000,- voor de gemeente en € 12.000 voor de ontwikkelaar.

Op deze wijze komt het budget voor de openbare ruimte al naar het bouwtempo beschikbaar voor de ontwikkelaar. Zijn voorfinanciering wordt beperkt tot het bouwrijp maken en het ontwikkelen van de woningen.

Merk op dat er dus geen relatie is tussen de investeringen in de civiele infrastructuur en de betaling. De betaling vindt indirect plaats door verkoop van de percelen. We stellen u hierover een vraag.

1.4.1 Selectiefase

In de selectiefase worden partijen uitgenodigd om een samenwerking (consortium) aan te gaan tussen een (conceptuele) ontwikkelaar, landschapsarchitect, stedenbouwer en een ingenieursbureau. Daarbij is het mogelijk dat één partij één of meer, zo niet alle disciplines in huis heeft. Elke discipline dient zich echter zelf te kwalificeren. De samenwerking noemen we hierna het consortium.

De selectie wordt gebaseerd op competenties en ervaring, waarbij voor de stedenbouwer en de landschapsarchitect een BNA registratie kan worden vereist. Inschrijvers hoeven zich nog niet te verdiepen in het vraagstuk, maar dienen uitsluitend na te gaan of ze over voldoende kennis en ervaring beschikken. Er zullen selectiecriteria worden opgesteld waarmee partijen zich kunnen onderscheiden.

Op basis van deze selectie gaan hooguit vijf consortia die voldoen en het hoogste scoren op de selectiecriteria door naar de inschrijvingsfase.

1.4.2 Inschrijvingsfase

De vijf geselecteerde consortia krijgen alle documenten van de uitvraag en worden uitgenodigd om een Plan van Aanpak in te dienen met hun Visie op de opdracht en het verdere proces. In het bijzonder aandacht voor innovaties die mogelijk nieuw zijn voor de gemeente. De inschrijvers houden hierover een presentatie.

Drie ontwikkelaars mogen door naar de gunningsfase waarin ze worden gevraagd om een haalbaar schetsontwerp (SO) te maken voor de stedenbouw en het landschap binnen het programma inclusief woningtypes. Hiervoor wordt een passende vergoeding geboden.

1.4.3 Gunningsfase

Aan de drie gegadigden wordt gevraagd om een schetsontwerp van het landschap, van de stedenbouw en van het civiel ontwerp in te dienen, hierin

moet een toelichting worden gegeven hoe de aspecten inclusiviteit, sociale cohesie en de duurzaamheidsaspecten zijn uitgewerkt in de schets. Verder een plan van aanpak met planning en een voorstel voor risicomanagement.

De beoordeling zal plaats vinden op basis van Beste Kwaliteit. Aan de winnende partij wordt de ontwikkeling van het eerste deelgebied gegund.

2. Doel en opzet marktconsultatie

2.1 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is tweeledig. Enerzijds tracht de gemeente Leeuwarden hiermee inzicht te krijgen in de samenstelling van de markt en het aantal mogelijk geïnteresseerde marktpartijen om de beoogde opdracht uit te voeren.

Anderzijds hoopt de Gemeente Leeuwarden op input vanuit de markt om de opdracht en mogelijke aanbesteding beter aan te laten sluiten bij huidige trends en ontwikkelingen.

De Gemeente Leeuwarden benadrukt dat de informatie die bij deze marktconsultatie wordt verstrekt geen onderdeel hoeft uit te maken van de (nog volgende) aanbesteding en er dus ook geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de Gemeente Leeuwarden in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding en de daarbij horende aanbestedingsdocumenten. De Gemeente Leeuwarden behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet, of niet volledig, te gebruiken.

2.2 Beantwoording vragen

Indien u een bijdrage wilt leveren aan deze marktconsultatie wordt u vriendelijke verzocht om de vragen in de bijlage te beantwoorden en deze uiterlijk maandag 4 juli 2022, 12:00 uur te uploaden via Tenders.nl. U wordt gevraagd om uw beantwoording in de bijlage zelf (bewerkbaar Word-document) in te vullen.

Na de genoemde datum en tijdstip is het niet meer mogelijk om uw reactie te uploaden.

Het heeft de voorkeur van de gemeente Leeuwarden, om de marktconsultatie niet te beperken tot een schriftelijke marktconsultatie. We zullen hooguit vijf partijen uitnodigen om donderdag 7 juli tussen 09:00 en 13:30 uur nader van gedachten te wisselen. Wilt u aangeven bij de beantwoording of u bereid bent hier op in te gaan?

Concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie wordt niet gepubliceerd. Om dit te waarborgen dient u, indien u niet wenst dat bepaalde informatie (geanonimiseerd) bekend wordt gesteld, dit expliciet en onomwonden te vermelden op het moment van verstrekken van deze betreffende informatie. De gemeente Leeuwarden vertrouwt er op dat u selectief te werk gaat met

betrekking tot het aanmerken van concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie en dat niet alle informatie als zodanig wordt aangemerkt.

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- 1) De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbestedingsprocedure;
- 2) De marktconsultatie is voor alle deelnemers vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- 3) Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in door de gemeente Leeuwarden nader uit te werken aanbestedingsstukken;
- 4) Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie wordt verstrekt kunnen geen rechten worden ontleend. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding) wordt verstrekt;
- 5) De gemeente Leeuwarden kan de informatie uit de marktconsultatie vrijelijk gebruiken, tenzij expliciet is vermeld dat de betreffende informatie niet (geanonimiseerd) bekend kan worden gemaakt;
- 6) Eventuele kosten voor de deelname aan deze vragenlijst worden niet vergoed;
- 7) Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding hieromtrent worden niet gehonoreerd;
- 8) De gemeente Leeuwarden is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het aanbesteden of uitvoeren van de opdracht.

Door deel te nemen aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

2.3 Toezegging

Inschrijvers die de vragen beantwoorden, zullen door de gemeente attent worden gemaakt op de publicatiedatum van de uiteindelijke tender.

2.4 Globale planning na marktconsultatie

Het al dan niet doorlopen van een aanbesteding ten aanzien van de beoogde opdracht is enerzijds afhankelijk van de uitkomsten van de marktconsultatie en anderzijds van het interne besluitvormingsproces van de gemeente Leeuwarden.

Vooralsnog is de beoogde planning om de selectieleidraad in het najaar van 2022 op TenderNed te publiceren. De gemeente Leeuwarden zal een samenvatting van de uitkomsten van deze marktconsultatie als bijlage bij de aanbestedingsstukken publiceren.

De deadline voor de aanmelding ten behoeve van de selectie is naar verwachting begin najaar 2022, zodat eind oktober het selectieresultaat bekend is en de inschrijvingsfase kan starten.

De inschrijvingsfase willen we afronden in december 2022 en de gunningsfase in maart 2023.

Bijlage 1

Vragenlijst marktconsultatie

In deze bijlage is de vragenlijst voor deze marktconsultatie weergegeven. Deze bijlage kunt u als bewerkbaar Word-document downloaden via Tendersnet.

Algemene informatie		
	Naam onderneming	
	Naam contactpersoon	
	Functie contactpersoon	
	E-mailadres contactpersoon	
	Telefoonnr. Contactpersoon	
Uw onderneming		
1.	Beschrijf uw onderneming in max. 1 A4.	
2.	In welke opzichten verwacht u zich te kunnen onderscheiden van andere marktpartijen?	
3.	Hoe zou u de markt van de huidige woningbouw omschrijven?	
4.	Welke trends en ontwikkelingen verwacht u op het gebied van de woningmarkt in de komende vijf jaar?	
Uw onderneming en het plan		
5.	Wat vindt u van de uitgangspunten van het PvE? Denkt u daarop een werkelijk onderscheidende vorm van wonen te kunnen ontwerpen?	
6.	Heeft u interesse om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure? Zo, ja waarom?	
7.	Wat zijn uw "lessons learned" met vergelijkbare woningontwikkelingen?	
8.	Kunt u zich vinden om de grond niet in bezit te krijgen, maar een UAV-gc contract te sluiten waarbij u zelf bouwrijp maakt?	
9.	Wat vindt u van het voorstel om de kosten van het bouw- en woonrijp maken zelf terug te verdienen met de verkoop van de bouwpercelen? Of heeft u liever een "betaling" gekoppeld aan de voortgang van het bouw- en woonrijp maken?	

10.	Wat vindt u van het idee om clusters van 10 sociale huurwoningen te leveren, casco, obv PVE met afnamegarantie door een corporatie?	
11.	Denkt u dat het mobiliteitsconcept met mobiliteitshubs gaat werken in de Fellingen. Zo nee, wat zou er volgens u voor nodig zijn om het te laten werken?	
12.	Ziet u mogelijkheden en kansen het ontwikkelen en toepassen van mobiliteitshubs in het gebied en ziet u daar een actieve rol voor u zelf?	
13.	Welke kansen ziet u ontstaan en welke risico's?	
14.	Wat is uw mening over de ontwikkeling van een wijk met sociale cohesie?	
15.	Duurzaamheid, natuurinclusiviteit, maatschappelijk verantwoord ondernemen, social return en milieuaspecten komen vaak terug in aanbestedingen. Is het volgens u gebruikelijk in uw markt om deze onderdelen te verwerken in de opdracht?	
16.	Zo ja, welke mogelijkheden zie u hiervoor in deze opdracht? Zo nee, waarom leent deze opdracht zich niet voor deze onderwerpen?	
17.	Kunt zich vinden in de beoogde aanbestedingsprocedure? Graag toelichten.	
18.	Denkt u voldoende mogelijkheden te hebben om u kwalitatief te onderscheiden?	
19.	Wat vindt u van het voorstel om zelf bouwen woonrijp te maken op basis van een UAV-gc en betaling door middel van verkoop van de kavels?	
20.	Denkt u voldoende mogelijkheden te hebben om u kwalitatief te onderscheiden?	
21.	Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan een gesprek op 7 juli 2022 tussen 8:30 en 13:30 uur om uw beantwoording op deze vragen aan de gemeente Leeuwarden toe te lichten? Heeft u een voorkeur voor een tijdstip?	
22.	Heeft u zelf nog suggesties voor ons?	

Bedankt voor uw medewerking.