

Aanbesteding: De Nieuwe Kom Nieuw-Vennep - Marktgebouw
Aanbestedende Dienst: Gemeente Haarlemmermeer
Referentie: 221208

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Koopprijs bibliotheek

Vraag:

Kan er al kenbaar worden gemaakt wat de koopprijs van het bibliotheekdeel wordt? Hiermee willen we de haalbaarheid van het plan beoordelen.

Antwoord:

Mede omdat het programma van eisen t.a.v. de bibliotheek nog niet definitief is, kan nog geen koopprijs worden bepaald. Uitgegaan kan worden van een marktconforme prijs voor de locatie en het aantal te realiseren m2.

Beantwoord op: 31-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Kavelpaspoort

Vraag:

p. 20 Komen de rooilijnen van het te bebouwen bouwvlak één-op-één overeen met de demarcatie op de grondverkooptekening, ergo mag de gehele kavel bebouwd worden?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 16-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Kavelpaspoort

Vraag:

p. 10 Is er een maximaal aantal bvo dat ontwikkeld mag worden binnen de kaders van de bouwvelop?

Antwoord:

Nee. De ontwikkeling als geheel dient te passen binnen de gestelde kaders en

het bestemmingsplan.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

p. 16 Gevraagd wordt om het in dienst hebben van meerdere werkvoorbereiders. Wat is het minimum aantal dat is vereist?

Antwoord:

Het minimum aantal werkvoorbereiders is twee.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

p. 5 “De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavel.” Het plangebied is voor 100% bestemd voor bebouwing. De aanleg en inrichting van openbare ruimte valt niet onder de opgave. Wat verwacht gemeente van de ontwikkelaar t.a.v. het woonrijpmaken?

Antwoord:

De gemeente draagt zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de ontwikkeling. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor nette aansluitingen op de openbare ruimte na oplevering van het pand, waaronder ook wordt begrepen herstel van de openbare ruimte, als daarin werkzaamheden noodzakelijk zijn geweest.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

p. 4 “Het mogen ook meer appartementen zijn, maar de ontwikkelaar dient rekening te blijven houden met de parkeerbalans...” Echter, het parkeren

wordt georganiseerd buiten de kavel. Hoe moet de ontwikkelaar rekening houden met de parkeerbalans?

Antwoord:

Het parkeren is deels gepland in een bestaande parkeergarage in de buurt en deels in de openbare ruimte. In de gunningsleidraad volgt specifieke informatie over het parkeren.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

p. 4 Kunt u alvast een indicatie of bandbreedte geven van de verkoopprijs incl. btw voor het appartementsrecht van de bibliotheek die gemeente bereid is te betalen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

selectieleidraad - technische bekwaamheid

Vraag:

Als eis wordt gesteld dat de hoofdaannemer maatschappelijk vastgoed in combinatie met wonen ontworpen en gerealiseerd moet hebben. Deze eis beperkt het aantal mogelijke inschrijvers fors en de vraag is of dat gewenst is.

Wij begrijpen dat er gezocht wordt naar een partij die ervaring heeft met het ontwerpen en realiseren van gebouwen waarbij er sprake is van een combinatie van wonen boven een plint. Maar de eis dat de plintfunctie moet bestaan uit maatschappelijk vastgoed begrijpen wij niet. Wij hebben als hoofdaannemer zeer ruime ervaring met gebouwen waarbij er wordt gewoond boven supermarkten of andere (groot) winkelbedrijven waarbij er in het ontwerp veel aandacht moet worden besteed aan het transport, de bezoekers en de logica en technische uitwerking van het gebouw. Zo zijn er nog veel meer partijen die hier ervaring mee hebben. Wij stellen dan ook voor om de eis dat het wonen moet zijn gecombineerd met maatschappelijk vastgoed te laten vallen en er zo voor te zorgen dat de gemeente meer indieners met goede plannen tegemoet kan zien. Technisch gezien is

maatschappelijk vastgoed ook geen extra complicatie.

Antwoord:

De vereiste ervaring mag zowel maatschappelijk als commercieel vastgoed betreffen. De eis wordt bovendien niet gesteld aan de hoofdaannemer; binnen het inschrijvende samenwerkingsverband moet als hoofdaannemer de bedoelde ervaring zijn opgedaan.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
10

Onderwerp:

selectieleidraad - verhuur middenhuur

Vraag:

Op pagina 4 en 5 van de selectieleidraad staan een aantal voorwaarden voor wat betreft de aanvangshuurprijzen, indexatie e.d. van de middenhuur appartementen. Hoe moet dit gelezen worden in het kader van het nieuwe regelgeving van de rijksoverheid voor de middenhuur appartementen. Welke liberalisatiegrens wordt bedoeld bij 135% van de liberalisatiegrens? En volgens de nieuwe regelgeving lijkt de maximale huurprijsstijging de loonindex + 0,5% te worden.

Graag nadere informatie over de eisen die gesteld worden aan de verhuur.

Antwoord:

Met de liberalisatiegrens wordt bedoeld de maximale grens voor sociale huur, die in 2023 € 808,06 bedraagt. 135% hiervan is € 1.090,88. Als de regelgeving vanuit het Rijk een lagere huurprijsstijging toestaat dan in de selectieleidraad is weergegeven, dan zijn de regels vanuit het Rijk bepalend.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:

selectieleidraad - verhuur appartementen en horeca

Vraag:

Op pagina 4 van de selectieleidraad staat 'de ontwikkelaar dient zorg te dragen voor de exploitatie van de huurappartementen en de horecavoorziening'.

Vraag:

Kan de ontwikkelaar de huurappartementen en horecavoorziening ook verkopen aan een belegger, die als koper van deze voorzieningen zorg draagt voor de exploitatie?

Met andere woorden; de ontwikkelaar hoeft toch geen eigenaar van de

appartementen en horeca te blijven?

Antwoord:

De ontwikkelaar mag de appartementen en horecagelegenheid verkopen, conform de voorwaarden van de koopovereenkomst. De concept koopovereenkomst wordt in de gunningsfase beschikbaar gesteld.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
12

Onderwerp:

voorwaarden exploitatie horecavoorziening

Vraag:

De voorwaarden die voor de exploitatie van de horecavoorziening gelden worden tijdens de gunningsfase bekend gemaakt. Wordt er in de Gunningsfase ook een PvE, voor het realiseren van de bibliotheek, gedeeld door de gemeente?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Exploitatie huurappartementen/horecavoorziening

Vraag:

- De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor de exploitatie van de huurappartementen en de horecavoorziening. Het appartementsrecht waarin de bibliotheek gevestigd zal zijn, wordt door de gemeente van de ontwikkelaar gekocht. Het verkoopbedrag zal marktconform zijn. Wordt hier een externe partij voor ingehuurd op verzoek van gemeente of wordt dit samen bepaald?

Antwoord:

De waardebepaling zal door de gemeente aan een externe partij opgedragen worden.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

14

Kavelpaspoort

Vraag:

Conform art. 3.4 uit het kavelpaspoort ligt de hoogte van de 1ste verdiepingvloer t.o.v. het vloerpeil op minimaal 5m, klopt het dan dat de entresol niet als verdiepingvloer wordt gerekend? Deze ligt conform de voorbeeldschets rond de 3m.

Antwoord:

Het klopt dat de entresol niet als verdiepingvloer wordt beschouwd.

Beantwoord op: 13-01-2023**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

15

Onderwerp:

Indieningsstukken

Vraag:

Wat wordt er specifiek bedoelt met “een opgave” conform art. 4.7 blz. 17 van het aanbestedingsdocument?

Antwoord:

Naam en adres van de in te schakelen architect of architectenbureau.

Beantwoord op: 13-01-2023**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

16

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Is het kavelpaspoort t.z.t. ook in .dwg te ontvangen?

Antwoord:

De grondverkooptekening wordt als .dwg bestand gedeeld. Het kavelpaspoort zelf is niet als .dwg bestand opgemaakt.

Beantwoord op: 13-01-2023**Label:** Uitvoering**Ref.nr.**

17

Onderwerp:

Overige voorwaarden

Vraag:

Art. 2.9, wat is de rede dat het voorbehoud tot gunnen is opgenomen?

Antwoord:

De aanbestedende dienst is in het algemeen niet verplicht om de opdracht te gunnen. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Contract

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Omliggende grondeigenaren

Vraag:

Welke invloed hebben de omliggende grondeigenaren in positieve en negatieve zin op de verdere planning en uitontwikkeling van het Marktgebouw. Zie als voorbeeld het artikel uit het HC-nieuws van 21 december '22.

Antwoord:

Dit plan is niet anders dan andere binnenstedelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van particuliere eigenaren in de directe omgeving. Het bestemmingsplan waarin de juridisch planologische kaders zijn vastgelegd voor het Marktgebouw is onherroepelijk. De omgevingsvergunning staat te zijner tijd voor eenieder open voor bezwaar en beroep, zo ook voor omliggende eigenaren. Over het algemeen is de omgeving in Nieuw-Vennep positief dat er stappen worden gezet ten aanzien van de ontwikkeling van het Marktgebouw. Dat dit niet voor iedereen geldt, is bijna onvermijdelijk.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Proces

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Eisen aan technische bekwaamheid; certificering

Vraag:

Mededeling aanbestedende dienst

Antwoord:

De eisen aan certificering hebben betrekking op de deelnemers in een samenwerkingsverband, d.w.z. een inschrijvend consortium waarvan alle deelnemers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen. De eisen worden niet gesteld aan partijen die op basis van onderaanneming bij de inschrijving en uitvoering betrokken zijn.

Beantwoord op: 13-01-2023

Label: Juridisch