

Aanbesteding: Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep
Aanbestedende Dienst: Gemeente Oldebroek
Referentie: 31072023-54084

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 4.6. Minimaal grondbod

Vraag:

In de Nota Grondprijnsbeleid 2023-2024 van de gemeente Oldebroek wordt gesproken over een grondprijs per m2 gbo voor sociale en middeldure appartementen. Voor de 28 appartementen komen wij op ca. 2.160m2 gbo en daarmee een grondprijs van € 583.200,-. Het in de leidraad genoemde minimale grondbod is ons inziens te hoog.

Antwoord:

Dit is niet juist. In de Selectieleidraad is beschreven dat het minimale grondbod is gebaseerd op de categorie sociale woningbouw koop. De voorkeur voor de gemeente gaat uit naar het realiseren van sociale woningbouw koop (tot €300.000,- v.o.n. prijspeil 2023). Het minimale grondbod is in lijn met de voorkeur van de gemeente voor sociale woningbouw koop. Het minimale grondbod dient altijd in lijn te zijn met de Nota Grondprijzen 2023-2024. De berekening is als volgt:

- Appartementen begane grond: 2.347 m2 * €270,-
- Appartementen 1e verdieping: 2.347 m2 * 0,8 * €270,-
- Bergingen: 108 m2 * €270,-
- Groen: 1.396 m2 * €65,-
- Verkeer: 984 m2 * €110,-
- Totaal (afgerond): €1.369.000,-

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Artikel 20 Overdracht rechten en vervreemdingsverbod

Vraag:

Het bedrag is onjuist. In plaats van €2.000.000 staat hier 2.00.000.00. Graag wijzigen.

Antwoord:

Dit is juist. Het gaat inderdaad om €2.000.000,-

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep
Beantwoord op: 5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
3

Onderwerp:
3. Samenvatting toelichtende gesprekken

Vraag:

In het verslag van de marktconsultatie wordt in principe gesproken tegen een verdeling van sociaal en vrije sector woningen op één locatie. Afhankelijk van uw antwoord op vraag 6, vragen wij ons af wat uw voorkeur is voor deze locatie, vooral gezien de ontwikkeling van sociale woningbouw aan de Meidoornstraat?

De vraag naar ervaring met verschillende type appartementen in één complex is inziens dan ook niet van toepassing?

Antwoord:

Door de ontwikkeling van sociale woningbouw aan de meidoornlocatie is het voor de Berberislocatie geen verplichting om sociale woningbouw te ontwikkelen. Toch wil gemeente Oldebroek met het gunningscriteria bereiken dat inschrijvers verleid worden betaalbare woningen (<€355.000,- v. o.n. prijspeil 2023) te realiseren op de Berberislocatie omdat hier de grootste vraag naar is binnen gemeente Oldebroek.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep
Beantwoord op: 5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
4

Onderwerp:
6.4 Selectiecriteria

Vraag:

Waar in het “format opgaveformulier referentie” dienen wij de GPR-score op te geven?

Antwoord:

Deelnemer dient dit aan te geven in het antwoord op 2B ‘Geef een korte toelichting van maximaal 300 woorden waarin u motiveert waarom het betreffende project volgens u aan de betreffende competentie voldoet.’

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende

school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 5 **Onderwerp:** 5.4 Inschrijvingsfase, pagina 20

Vraag:

U noemt hier een gunningscriteria “aantal woningen”, maar hoe wordt hierop beoordeeld? Ter toelichting: wordt bijvoorbeeld een bepaalde verdeling hoger gewaardeerd?

Antwoord:

De gemeente Oldebroek heeft de voorkeur voor betaalbare koopwoningen (< € 355.000,- v.o.n. prijspeil 2023) op deze locatie. Een groter aantal betaalbare koopwoningen in de plannen leidt tot een hogere score op het gunningscriteria kwaliteit.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 6 **Onderwerp:** 4.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vraag:

Hoe moet de parkeernorm voor deze locatie worden berekend? In de Parkeernota wordt gerekend met een ratio van per 100m² BVO. Ook vinden we deze norm vrij hoog. Kunnen we hierover nog nadere afspraken maken die voor beide partijen acceptabel zijn?

Antwoord:

De parkeernota 2014 van de gemeente Oldebroek is leidend. De Inschrijver is verantwoordelijk voor het realiseren van het aantal parkeerplaatsen overeenkomstig met de parkeernota van de gemeente Oldebroek. Voor nadere informatie verwijzen wij naar de toelichting op het bestemmingsplan.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**

7

4.2 De locatie, pagina 14

Vraag:

Wij gaan ervan uit dat de nieuwe invulling van het reeds aanwezige speeltuintje de verantwoordelijkheid is van de gemeente Oldebroek?

Antwoord:

Dat is juist.

Percelen:

P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op:

5 jan. 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

4.1 Omschrijving project, pagina 13

Vraag:

U noemt in deze omschrijving dat deze opdracht deel uit maakt van een grotere opgave in de gemeente Oldebroek. Hoe staan deze opgaves met elkaar in verbinding?

Antwoord:

Het project maakt deel uit van het woonprogramma om in gemeente Oldebroek de komende jaren minimaal 900 woningen te ontwikkelen.

Percelen:

P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op:

5 jan. 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

3.1 Voorwaarden gedurende de Aanbestedingsprocedure, pagina 9

Vraag:

U vraag om een “on first demand” bankgarantie, echter ligt bij dit type bankgarantie de bewijslast bij opdrachtnemer in plaats van opdrachtgever. Ons inziens is dit niet juist. Wij zouden dit daarom graag wijzigen in een reguliere bankgarantie of nog beter; een concerngarantie?

Antwoord:

Voor de gemeente is een “on first demand” bankgarantie een gebruikelijke bankgarantie waarvan niet wordt afgeweken.

Percelen:

P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende

Beantwoord op: school locatie Wezep
5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
10 6.3.2. Technische bekwaamheid 1. Ervaring met woningbouwontwikkeling

Vraag:

Voor de aanvraag voor de referentie wordt gevraagd:

- De referentie betreft:
 - o het integraal ontwikkelen van,
 - o een appartementengebouw,
 - o in een binnenstedelijke omgeving met,
 - o een minimum aantal van 16 woningen,
 - o Met in het plan gemeenschappelijke groene buitenruimte.

Wordt hier verwacht om een referentie welke betreft het integraal ontwikkelen van een appartementengebouw in een binnenstedelijke omgeving met een minimum van 16 woningen met in het plan gemeenschappelijke groene buitenruimte.

OF

Een referentie ontwikkeling welke een:

- Appartementengebouw betreft
- Een binnenstedelijke omgeving betreft
- Een minimum aantal van 16 woningen betreft
- Met in het plan een gemeenschappelijke groene buitenruimte.

Waarbij 4 verschillende referenties gebruikt kunnen worden en opgesteld dienen te worden conform bijlage 5.

Antwoord:

De gemeente verwacht één referentie welke betreft het integraal ontwikkelen van een appartementengebouw in een binnenstedelijke omgeving met een minimum van 16 woningen met in het plan gemeenschappelijke groene buitenruimte.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep
Beantwoord op: 5 jan. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
11 Minimaal grondbod

Vraag:

Er staat staat een grondprijs van EUR 1.369.000,--. Betreft dit een vaste grondprijs excl. BTW of K.K. Dient hier nog rekening gehouden te worden met een component overdrachtsbelasting? Excl. BTW k.k. lijkt dubbel. Dient inschrijver/deelnemer rekening te houden met een component overdrachtsbelasting?

Antwoord:

De gemeente draagt het bouwperceel bouwrijp over. Dat betekent dat de inschrijver over de verkoopprijs BTW dient te betalen. Dit is beschreven in de Nota Grondprijzen 2023-2024 van de gemeente Oldebroek. Overigens betreft het hier een minimum grondprijs.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Minimaal grondbod

Vraag:

2. De grondprijs zoals genoemd is inclusief grond en openbaar gebied. Heeft inschrijver/deelnemer nog invloed op de uitwerking van het openbaar gebied, of ligt deze regie geheel bij de gemeente Oldebroek?

Antwoord:

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de realisatie van het semi-openbare gebied, waarbij inrichting en onderhoud bij de toekomstige VVE komt te liggen. Deze mag inschrijver naar eigen inzicht inrichten mits dit past binnen de stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten LIOOR 2022 met behoud van reeds bestaande bomen. De LIOOR 2022 is bijgevoegd bij de aanbestedingsstukken.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Inschrijvingsfase

Vraag:

3. In de selectieleidraad staat een beoogd gewenst programma gepresenteerd. Ligt hier ook een Programma van Eisen (PVE) van een mogelijke afnemer

(corporatie of woning stichting) aan ten grondslag. Is er in deze sprake van een 'gedwongen' winkelnering met een (lokale) woningstichting / corporatie?

Antwoord:

De woningen worden niet verplicht verkocht aan een corporatie of woningbouwstichting. Hier ligt dus geen PvE van een mogelijke afnemer aan ten grondslag en er is geen sprake van verplichte winkelnering.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Inschrijvingsfase

Vraag:

4. In de selectieleidraad wordt slechts gesproken over koopprijzen. Is er een verplichting om een deel van het programma in de (sociale) huur aan te bieden?

Antwoord:

Het plan gaat uit van koopwoningen. Middeldure en dure huurwoningen zijn bespreekbaar. Wel is het voor gemeente Oldebroek wenselijk om zoveel mogelijk betaalbare koopwoningen (<€ 355.000,- v.o.n. prijspeil 2023) te realiseren aan de Berberisstraat.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Inschrijvingsfase

Vraag:

Hoe is de puntenopbouw/weging per onderdeel met betrekking tot de gunningscriteria?

Antwoord:

Zie paragraaf 5.4 Inschrijvingsfase van de selectieleidraad. Gemeente is voornemens de volgende verhoudingen toe te passen.

Prijs 30%

Kwaliteit 70% (zie voor verdere verdeling selectieleidraad)

Bovenstaande prijs-kwaliteitverhouding en de inhoud van het Plan van

Aanpak is indicatief en kunnen door voortschrijdend inzicht nog wijzigen.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vraag:

Er wordt een maximum van 28 appartementen genoemd. In het verslag marktconsultatie wordt als reden opgegeven dat het maximale aantal appartementen is gebaseerd op de parkeernorm van de Gemeente Oldebroek. Is er nog vrijheid om het aantal parkeerplaatsen en daarmee het aantal woningen te vergroten?

Antwoord:

Niet de parkeernorm maar het bouwvolume wat past binnen het bouwvlak is leidend geweest voor het vaststellen van 28 woningen binnen het bestemmingsplan. Binnen de contouren van het bouwvlak dienen maximaal 28 wooneenheden te worden gerealiseerd.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

17

Onderwerp:

par 6.3.2. technische bekwaamheid

Vraag:

Moet het referentieproject opgeleverd zijn of mag het ook in aanbouw zijn?

Antwoord:

Het referentieproject dient opgeleverd te zijn.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

18

Onderwerp:

par 6.3.2. Technische bekwaamheid

Vraag:

In het referentie plan moet een gemeenschappelijke groene buitenruimte zijn opgenomen. Mag dit ook een semi-openbare buitenruimte zijn of moet dit een privé buitenruimte zijn?

Antwoord:

semi-openbare buitenruimte is akkoord. De opdrachtnemer is in huidige opgave verantwoordelijk voor de realisatie van het semi-openbare gebied, waarbij inrichting en onderhoud bij de toekomstige VVE komt te liggen.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 5 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Beeldkwaliteitskaders

Vraag:

U geeft aan dat de beeldkwaliteitskaders staan vermeld in het ontwerp bestemmingsplan. Kunt u iets duidelijker aangeven waar deze te vinden zijn?

Antwoord:

Zie paragraaf 4.3 bestemmingsplan: De documenten zijn op de website van de gemeente Oldebroek terug te vinden onder Inwoners ruimtelijke plannen Bestemmingsplannen in procedure “Ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11” Of door raadpleging van ruimtelijkeplannen.nl

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 4 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Inschrijvingsfase

Vraag:

Het ingediende plan tijdens de inschrijvingsfase wordt beoordeeld op het woonprogramma. Kunt u aangeven wat het minimale vereiste en/of gewenste programma van de wooncategorieën is?

Antwoord:

Er geldt geen minimale vereisten. Wel is de wens van gemeente Oldebroek

om zoveel mogelijk betaalbare koopwoningen (<€ 355.000,- v.o.n. prijspeil 2023) te realiseren.

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 4 jan. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Afname grond

Vraag:

Is het mogelijk om afspraken te maken met de gemeente om de grond pas later af te nemen, als bijvoorbeeld 70% van de woningen is verkocht, om het risico te verkleinen?

Antwoord:

Nee dit is niet akkoord

Percelen: P1 Ontwikkelen appartementen op vrijkomende school locatie Wezep

Beantwoord op: 4 jan. 2024

Label: Inhoud