

Grondverhuur voor flexwoningen locatie Scheerman

Nota van inlichtingen 2

Kenmerk:	1017867
Status:	Definitief
Aantal pagina's:	4
Datum:	30-1-2024

In deze nota van inlichtingen zijn – voor zover van toepassing - mededelingen, de gestelde vragen en bijbehorende antwoorden en bijlagen opgenomen. Deze nota van inlichtingen behoort bij en maakt integraal onderdeel uit van de tenderdocumenten.

Bijlagen

-

Mededelingen

De planning wordt aangepast als volgt:

Selectieprocedure		
Omschrijving	Datum	Tijdstip
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen	maandag 5 februari 2024	10:00
Publicatie Nota van inlichtingen	donderdag 8 februari 2024	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	donderdag 7 maart 2024	11:00
Mededeling selectiebeslissing	donderdag 28 maart 2024	
Ondertekening overeenkomst	donderdag 18 april 2024	

Vragen en antwoorden

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Juridisch	Grondverhuur flexwoningen locatie Scheerman	1) wie en voor wiens rekening en risico wordt de betreffende grond bouw- en woonrijp gemaakt? 2) voor wiens rekening en risico komen beheer en onderhoud van de paden, wegen, groenvoorzieningen, (openbare) verlichting? 3) wat wordt in de gemeente Oisterwijk, meer specifiek de kern Moergestel verstaan onder "middeldure huur" (aanvangshuur) en wat zijn de daarbij toegelaten jaarlijkse huurverhogingen en/of inflatieaanpassingen?	1) De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijp maken. Verwezen wordt naar de bijlage 'Demarcatie'. 2) Het beheer en onderhoud van openbaar gebied is voor de gemeente. 3) Voor middeldure huur verwijzen wij naar C7 in het programma van eisen. De bovengrens regulering middenhuur uit de Wet Betaalbare Huur is het uitgangspunt. De middenhuurregulering geldt tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingssysteem (ca. €1.100, prijspeil juli 2023).
2	Inhoud	Selectieleidraad - inbreng vanuit gemeente	Is de gemeente bereid om zelf meer middelen, subsidies en/of werkzaamheden in het project te steken zodat er een rendabele casus uitkomt?	De werkzaamheden die de gemeente uitvoert zijn vermeld in de bijlage 'Demarcatie'. De gemeente heeft de vergoeding voor bouw- en woonrijp maken verminderd met de subsidie die zij van het Rijk heeft gekregen.
3	Inhoud	Selectieleidraad - grondhuur	U geeft aan dat een lager bod dan de genoemde 859.000 euro huur leidt tot uitsluiting. Wij hebben berekend dat met dit bedrag geen haalbare businesscase is te maken. Mogen wij alternatieve voorstellen doen, ook m.b.t. de grondhuur / erfpacht? Een realistischer en gebruikelijker bedrag zit tussen de maximaal 250 tot 350 euro per woning per jaar.	Het bedrag wordt verlaagd naar € 625.000. Er is geen ruimte om in deze tender alternatieve voorstellen in te dienen.
4	Inhoud	Selectieleidraad - demarcatie	Kunt u meer inzicht geven in de demarcatie tussen aanbieder en de gemeente? Welke werkzaamheden voert de gemeente uit (denk aan grondwerkzaamheden, NUTS, openbare inrichting, e.d.)?	Verwezen wordt naar de bijlage 'Demarcatie'.
5	Inhoud	Selectieleidraad - rendabele casus	Mocht geen enkele inschrijver kunnen inschrijven met een rendabele casus, wat zijn dan de volgende stappen voor de gemeente?	Daar kan de gemeente niet op vooruit lopen.

6	Inhoud	Selectieleidraad - grondhuur	De businesscase is met de gewenste grondhuur niet rendabel te krijgen. Bij vergelijkbare casussen die gemeenten uitvoeren met woningcorporaties worden de locaties vaak om-niet beschikbaar gesteld door de gemeente én vergoedt gemeente de bouw- en woonrijpkosten. Waarom verwacht u een dergelijk huurbedrag bij een marktpartij te kunnen ontvangen en waarom hanteert u niet dezelfde spelregels als in het geval van een woningcorporatie?	Het betreft geen huurbedrag maar een vergoeding voor het bouw- en woonrijp maken. De gemeente stelt de grond om niet beschikbaar, net zoals bij de corporaties. Indien er ruimte is voor een huursom bij de inschrijving, is dit een onderscheidend element waarop beoordeeld wordt.
7	Uitvoering	Selectieleidraad - subsidieregeling	Wat doet de gemeente met de genoemde subsidieregeling (175.000) vanuit het Rijk?	Dit bedrag is verrekend met het bedrag dat voor bouw- en woonrijp maken gevraagd wordt. Onze raming voor bouw- en woonrijp maken is verminderd met dit bedrag.
8	Inhoud	Selectieleidraad - herplaatsingsgarantie	Wil de gemeente meewerken aan de herplaatsingsgarantie vanuit het RVO?	Binnen deze procedure kunnen wij daar nog geen uitsluitel over geven in verband met de nodige besluitvorming die daarbij komt kijken. Wij zijn aan het onderzoeken of dit voor de gemeente haalbaar en wenselijk is.
9	Proces	Inschrijvingsleidraad	Is gemeente Oisterwijk bereid om de deadline voor inschrijving een aantal weken op te schuiven, zodat er na ontvangst van de NVI nog voldoende tijd is om tot een goede inschrijving te komen?	Ja, zie de aangepaste planning onder 'Mededelingen'. Er is ook nog de mogelijkheid opgenomen om vragen te stellen.
10	Inhoud	Inschrijvingsleidraad	Deels hebben we te maken met huisvesting van de doelgroep Spoedzoekers. Deze bewoners worden aangeleverd door de gemeente Oisterwijk. Op dit moment ligt het risico tot leegstand deels bij opdrachtnemer (gemeente heeft 8 weken de tijd om een nieuwe bewoner aan te leveren) en het incassorisico volledig bij opdrachtnemer. Dit zorgt voor een hoog risico met betrekking tot betalingsachterstanden en leegstandskosten, omdat opdrachtnemer geen inspraak heeft op plaatsing van deze bewoners. Is gemeente Oisterwijk bereid om het leegstandrisico en het incassorisico voor de doelgroep spoedzoekers voor rekening te nemen?	Binnen deze procedure kunnen wij daar nog geen uitsluitel over geven in verband met de nodige besluitvorming die daarbij komt kijken. Wij zijn aan het onderzoeken of dit voor de gemeente haalbaar en wenselijk is.
11	Inhoud	Inschrijvingsleidraad	Is gemeente Oisterwijk bereid om mee te werken aan de herplaatsingsgarantie vanuit de RVO?	Zie antwoord vraag 8.