

Dou

MARKTCONSULTATIE

GEBIEDSONTWIKKELING TIJDELIJKE WONINGEN PIM MULIERSTRAAT 7 TE SNEEK

31 januari 2024 | Definitief

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Súdwest-Fryslân
Contract:	Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek
Opsteller:	SecGroep B.V.
Versie:	Definitief
Datum:	31 januari 2024

Vastgesteld:

Door:	A. de Vries
Datum:	30 januari 2024

SecGroep B.V.

Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden veelelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN.....	4
1.1. Inleiding	4
1.2. De aanbestedende dienst.....	5
1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst	5
1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst.....	5
1.2.3. Begeleider van de marktconsultatie	5
1.3. De ontwikkelingsopgave.....	5
1.3.1. Ambitie van de gemeente.....	5
1.3.2. Eisen aan de ontwikkelingsopgave	6
1.3.3. Financiële Eisen.....	6
1.3.4. Planologische procedure	7
1.4. De aanbestedingsprocedure.....	7
1.4.1. Type procedure.....	7
1.4.2. Beoogde resultaat.....	7
1.4.3. Gunningscriteria.....	8
1.4.4. Beoogde aanbestedingsplanning.....	8
2. MARKTCONSULTATIE.....	9
2.1. Doel van de marktconsultatie.....	9
2.2. Proces	9
2.3. Planning	9
2.4. Communicatie en uitwisselen documenten	10
2.5. Indienen vragenlijst	10
3. UITGANGSPUNTEN	11
3.1. Uitgangspunten voor deze marktconsultatie	11
3.2. Klachtmeldingen	11
4. VRAGEN	13
4.1. Financiële onderbouwing	13
4.1.1. Vraag 1: Financiële structuur en financiering	13
4.1.2. Vraag 2: Risicoanalyse en bufferbeheer	13
4.1.3. Vraag 3: Budgetneutraliteit en retributie	13
4.2. Stedenbouw en architectuur	13
4.2.1. Vraag 4: Visie op stedenbouwkundige en architectonische meerwaarde.....	13
4.2.2. Vraag 5: Terreininrichting	13
4.2.3. Vraag 6: leefbaarheid.....	14
4.2.4. Vraag 7: Participatie.....	14
4.3. Techniek en innovatie.....	14
4.3.1. Vraag 8: Bouwtechnieken en materialen voor tijdelijke woningen	14
4.3.2. Vraag 9: Flexibiliteit en aanpasbaarheid van ontwerp	14
4.3.3. Vraag 10: Realisatie van prijsvoordelen en kostenefficiëntie.....	14
4.4. Planning en procedure	14
4.4.1. Vraag 11: Haalbaarheid planning.....	14
4.4.2. Vraag 12: Aanbestedingsprocedure.....	14
4.4.3. Vraag 13: Algemene opmerkingen	15
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN.....	16
Bijlage 1: Vragenlijst.....	17
Bijlage 2: Perceeltekening	20

Bijlage 3: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	21
---	----

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Aan de Pim Mulierstraat 7 in Sneek bevindt zich een manageterrein dat tot eind 2022 dienst deed als paardensportcentrum. De gemeente Súdwest-Fryslân is eigenaar geworden van het terrein en wil het terrein beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van tijdelijke woonruimte voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld mensen die niet in aanmerking komen voor een reguliere huurwoning en starters die een plek voor zichzelf zoeken.



Impressie (zicht vanaf de rondweg). Dit zijn impressies maar niet het exacte beeld wat zal gaan ontstaan.

De gemeente is dan ook op zoek naar een marktpartij die 150 circulaire en demontabele woningen op het terrein realiseert, beheert en exploiteert. De woningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente bouw. Uitgangspunt is exploitatie voor 15 jaar. Als het eind van de periode in zicht komt worden de woningen in principe door de marktpartij meegenomen. Hiervoor worden voorwaarden opgenomen. De gemeente blijft eigenaar van de grond vanwege de strategische ligging in de stad en de ligging ten opzichte van Harinxmaland.

Om een marktpartij te contracteren, zal de gemeente starten met een aanbestedingsprocedure. Voor een goede aansluiting op de markt, om haalbare randvoorwaarden te stellen en om een rendabele business case te kunnen realiseren, organiseert de gemeente deze marktconsultatie. Daarvoor heeft de gemeente een openbare aankondiging geplaatst op TenderNed, zodat elke geïnteresseerde marktpartij kan deelnemen. Deze marktconsultatie bestaat uit een schriftelijke vragenronde. Als de gemeente daartoe aanleiding ziet, zal zij de marktpartijen benaderen voor een nadere toelichting.

Deze marktconsultatie geeft inzicht in het procedureverloop, een voorschot op de ambities en doelstellingen van de gemeente Súdwest-Fryslân, een indicatie van de randvoorwaarden en een indicatie van de gunningscriteria. Als bijlage bij dit document is een vragenlijst opgenomen (hoofdstuk 3 en **Bijlage 1**). Deze vragen ziet de gemeente graag door marktpartijen beantwoord.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Súdwest-Fryslân bestaat uit 6 steden en 83 dorpen. Het is de grootste gemeente van Nederland in oppervlakte. En de tweede gemeente van Fryslân wat betreft inwoners (ruim 90.000) en arbeidsplaatsen (30.000).

Meer informatie over de gemeente Súdwest-Fryslân vindt u op [deze website](#).

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Bezoekadres:

Marktstraat 8
8601 CT Sneek

Postadres:

Postbus 10.000
8600 HA Sneek

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE MARKTCONSULTATIE

SEC groep
Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:

mr. T.A. (Tom) Pals
Email: tom.pals@secgroep.nl
Telefoon: 06 303 433 15

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente.

1.3. DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

1.3.1. AMBITIE VAN DE GEMEENTE

De ambitie van de gemeente is gericht op het creëren van 150 tijdelijke en circulaire woningen op de voormalige manegelocatie aan de Pim Mulierstraat 7 in Sneek, waar de komende 15 jaar verschillende doelgroepen een plek kunnen krijgen in een vitale buurt. Deze ambitie is mede ingegeven door een uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek, waarin diverse aspecten zijn belicht, zoals potentiële locaties, ruimtelijke en milieutechnische beperkingen, doelgroepen, financiële haalbaarheid, woningbouwprogramma en huurprijzen.

Verschillende doelgroepen, waaronder sociale huur, middenhuur en vrije sector, zullen hier wonen, waardoor een gemengde buurt ontstaat. Het omvat mensen die gaan samenwonen, kleiner willen wonen, geen reguliere huurwoning kunnen krijgen en starters. Daarnaast zijn er maximaal 24 woningen gereserveerd voor statushouders. De focus ligt op duurzame woningen in een groene omgeving, gerealiseerd in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden. Deze tijdelijke uitbreiding respecteert het bestaande groen en de omgeving en laat uiteindelijk een groen landschap achter voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De gemeente hanteert enkele uitgangspunten voor de woningen en de grond. Zo moeten de woningen voldoen aan het kwaliteitsniveau van circulaire en demontabele bouw, conform het Bouwbesluit voor permanente bouw. De gemeente behoudt eigendom van de strategisch gelegen grond en zal deze voor 15 jaar in erfpacht uitgeven, waarbij de bestemming van de grond (sport) ongewijzigd blijft. De Gemeente draagt zorg voor de mogelijkheid tot tijdelijk afwijken van deze bestemming.

Het doel is om potentiële ontwikkelaars aan te moedigen om hun visie en ideeën in te dienen en ervoor te zorgen dat de doelstellingen en randvoorwaarden van de gemeente zoveel mogelijk aansluiten bij de ideeën en opvattingen van potentiële gegadigden en andere belanghebbenden. Hiermee wordt transparantie en concurrentie bevorderd, met als uiteindelijk doel het creëren van (betaalbare) huisvesting in de gemeente.

1.3.2. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

Aan de ontwikkelingsopgave worden randvoorwaarden gesteld:

Woningen en grond

Voor de gebiedsontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

- Kwaliteitsniveau woningen: circulaire en demontabele woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente bouw.
- Passend op het perceel van de Pim Mulierstraat 7 in Sneek. Een perceeltekening maakt als **Bijlage 2** deel uit van dit document.
- Uitgangspunt is exploitatie voor 15 jaar. Als het eind van de periode in zicht komt, worden de woningen in principe door de marktpartij meegenomen. In de tender worden hiervoor voorwaarden opgenomen.
- Bouw- en woonrijp maken is voor rekening van de ontwikkelaar;
- Aansluiten op de nutsvoorzieningen is voor rekening en risico ontwikkelaar;
- Inrichting van het terrein is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente ambieert een terrein dat ingericht wordt als ontmoetingsplaats en dat meerwaarde toevoegt voor de omgeving: een leefbare en vitale wijk. De ontwikkelaar dient hiervoor een terreininrichtingsplan op te stellen dat door de gemeente goedgekeurd dient te worden;
- Eventuele geluidsvoorziening naast de tennisbaan en een fiets- en voetgangersverbinding over de sloot en naar de groenstrook dient te worden verzorgd door de ontwikkelaar;
- 150 woningen, dit is een aantal dat past op de locatie binnen het huidige perceel zoals in gebruik is door de manege. Maximaal 24 woningen zijn bestemd voor statushouders;
- De gemeente blijft eigenaar van de grond vanwege de strategische ligging in de stad en de ligging ten opzichte van Harinxmaland. De bestemming van de grond (sport) blijft ongewijzigd.

Doelgroepen

In de te huisvesten doelgroepen wordt een verdeling gemaakt conform onze doelgroepenverordening. Dit betekent:

- | | |
|--|--|
| ▪ Sociale huur, niveau Sneek | 48 woningen (24 woningen voor statushouders) |
| ▪ Sociale huur (onder liberalisatie grens) | 20 woningen |
| ▪ Midden huur | 32 woningen |
| ▪ Vrije sector huur | 50 woningen |

1.3.3. FINANCIËLE EISEN

De businesscase van dit project dient budget neutraal te zijn voor de gemeente. Dat betekent dat de minimale exploitatiebijdrage € 227.000 bedraagt. Dit bedrag dient bij aanvang van de overeenkomst te worden betaald.

1.3.4. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

De planologische procedure zal na 1 januari 2024 worden gestart. Dat betekent dat de besluiten volgens de nieuwe Omgevingswet zullen worden voorbereid. Onder deze wet worden de mogelijkheden om een project gefaseerd te vergunnen verruimd. De wet maakt daarbij onderscheid in o.a. een omgevingsplanactiviteit (een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan) en een technische bouwactiviteit. De gemeente gaat zelf de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit verzorgen en indienen. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is het college bevoegd de vergunning te verlenen mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het vergunningplichtige bouwdeel zal in een later stadium door de aannemer worden aangevraagd (maakt deel uit van de tender). Inschrijvingen dienen te voldoen aan de vergunning en de bijbehorende voorwaarden van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

1.4. DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

1.4.1. TYPE PROCEDURE

De uitgifte van grond is niet aanbestedingsplichtig. Om deze uitgifte op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen om een vrijwillige aanbesteding te doorlopen. Die aanbesteding wordt vormgegeven als een Europese openbare procedure volgens hoofdstuk 2 van de Algemene richtlijn werken. Het door de gemeente op basis van globaal onderzoek verwachte aantal gegadigden is dusdanig beperkt dat de gemeente een voorselectie niet noodzakelijk acht.

Op deze Europese openbare aanbesteding is hoofdstuk 2 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

De opdracht wordt als één geheel aanbesteed. De opdracht wordt derhalve niet opgesplitst in percelen. Hiervoor is gekozen, omdat de gemeente synergie en schaalvoordelen wil realiseren. Daarnaast ziet zij de combinatie van verschillende type woningen als een mogelijkheid om de minder rendabele woningen gerealiseerd te krijgen. Bovendien is de verwachting dat voldoende MKB-bedrijven de opdracht in zijn geheel uit kunnen voeren.

1.4.2. BEOOGDE RESULTAAT

Het beoogde resultaat van de aanbestedingsprocedure is de selectie van een geschikte marktpartij die in staat is om de volgende resultaten te behalen:

1. **Realisatie van tijdelijke woningen:** De gekozen partij moet in staat zijn om circa 150 tijdelijke woningen te realiseren op de aangewezen locatie, conform de vastgestelde uitgangspunten en bouwnormen. Deze woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor permanente bouw, met aandacht voor duurzaamheid, kwaliteit en flexibiliteit.
2. **Exploitatie en beheer:** Naast de bouw is het van belang dat de geselecteerde partij ervaring heeft in het beheren en exploiteren van deze woningen gedurende een periode van 15 jaar. Dit omvat niet alleen het dagelijkse beheer, maar ook onderhoud, mogelijke aanpassingen gedurende de levensduur en een efficiënte exploitatie.
3. **Budgetneutraliteit en financiële haalbaarheid:** Het resultaat moet een businesscase zijn die budgetneutraal is voor de gemeente gedurende de gehele exploitatieperiode. Dit omvat niet alleen de initiële investeringen en exploitatiekosten.
4. **Kwalitatief hoogwaardige leefomgeving:** Het resultaat moet een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving bieden voor de bewoners en de omwonenden, met aandacht voor sociale cohesie, leefbaarheid en een positieve impact op de omgeving.

5. **Voldoen aan alle juridische en bestuurlijke vereisten:** Het beoogde resultaat impliceert ook volledige naleving van alle juridische, planologische en bestuurlijke vereisten, inclusief vergunningen, bestemmingsplannen en wettelijke voorschriften.

1.4.3. GUNNINGSCRITERIA

Voor de openbare aanbesteding worden waarschijnlijk de volgende gunningscriteria gehanteerd, dit kan nog wijzigen. U kunt hier geen rechten aan ontleen. De gunningscriteria zullen in het aanbestedingsdocument verder uitgewerkt worden.

1. Kwaliteit van de procesaanpak

Hier wordt gekeken naar de voorgestelde aanpak van het proces, inclusief projectmanagement, planning, participatie van belanghebbenden, kwaliteitsborging en risicobeheer.

2. Ruimtelijke kwaliteit en omgevingsintegratie

Hier wordt beoordeeld in hoeverre het plan rekening houdt met de ruimtelijke kwaliteit, esthetiek en integratie in de omgeving. Aspecten als architectuur, landschappelijke inpassing, sociale interactie en leefbaarheid kunnen worden geëvalueerd.

3. Financiële haalbaarheid en kostenefficiëntie

Dit criterium beoordeelt de financiële aspecten van het project, inclusief de haalbaarheid van het businessmodel, retributievoorstel, kostenbeheersing gedurende de exploitatieperiode en mogelijke prijsvoordelen.

4. Duurzaamheid en circulariteit

Dit criterium evalueert in hoeverre het voorgestelde project voldoet aan duurzaamheidsnormen en circulariteitsprincipes. Beoordeling kan plaatsvinden op basis van gebruikte materialen, energie-efficiëntie, afvalbeheer, herbruikbaarheid en CO2-reductie.

1.4.4. BEOOGDE AANBESTEDINGSPLANNING

Zie paragraaf 2.3.

2. MARKTCONSULTATIE

2.1. DOEL VAN DE MARKTCONSULTATIE

Het doel is om de marktpartijen actief te betrekken en inzichten te vergaren die van onschatbare waarde zijn voor de latere aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie is bedoeld als een interactief platform waarin de gemeente en de marktpartijen kunnen samenwerken om het project van de tijdelijke woningen vorm te geven en een solide basis te leggen voor een succesvolle aanbestedingsprocedure. Het vormt een belangrijke stap in het voorbereidende proces voor het project.

Specifiek gezien, heeft de marktconsultatie enkele belangrijke doelstellingen:

1. **Verkrijgen van inzichten:** De consultatie is een gelegenheid voor de gemeente om waardevolle inzichten te vergaren over de haalbaarheid van het project. Dit omvat zowel technische aspecten (zoals de bouw van circulaire en demontabele woningen) als financiële en operationele overwegingen.
2. **Verkennen van mogelijkheden:** Door de markt te raadplegen, hoopt de gemeente verschillende mogelijkheden te verkennen die door diverse marktpartijen kunnen worden geboden. Dit stelt hen in staat om potentiële obstakels, innovatieve oplossingen en alternatieve benaderingen te identificeren.
3. **Optimaliseren van de aanbestedingsprocedure:** De inzichten die tijdens de marktconsultatie worden verzameld, helpen de gemeente bij het verfijnen van de aanbestedingsdocumenten en -vereisten. Hierdoor kan een meer gerichte en effectieve tender worden opgesteld die aansluit bij de mogelijkheden van de markt en tegelijkertijd voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen.
4. **Stimuleren van betrokkenheid en interesse:** Door de marktactoren te betrekken, stimuleert de gemeente de betrokkenheid en interesse van potentiële marktpartijen in het project. Dit kan leiden tot een grotere diversiteit aan innovatieve voorstellen en een competitiever aanbestedingsproces.
5. **Informereren van de markt:** De gemeente wil de marktpartijen op de hoogte brengen van haar plannen, de uitgangspunten, en de specifieke eisen en wensen die zij heeft voor de realisatie, exploitatie, en beheer van de tijdelijke woningen.

2.2. PROCES

Om de marktconsultatie zo laagdrempelig mogelijk te maken, heeft de gemeente gekozen voor een schriftelijk proces. Dat proces bestaat uit het beantwoorden van een aantal vragen (zie Bijlage 1). Vragen kunnen in bijlage 1 worden beantwoord.

De antwoorden op de vragen zijn bedoeld om de gemeente te informeren en te consulteren. Wanneer de verkregen antwoorden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente één of meerdere marktpartijen uitnodigen voor een gesprek. Van de gesprekken wordt door de gemeente een geanonimiseerd verslag opgesteld. Dit verslag wordt onderdeel van de aanbestedingsdocumenten.

2.3. PLANNING

Voor een voorspoedig verloop van de marktconsultatie, hanteert de gemeente een planning:

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Marktconsultatie			
Aankondiging	Gemeente	31-01-2024	
Uiterlijk indienen vragen	Deelnemer	08-02-2024	10.00 uur
Nota van Inlichtingen marktconsultatie	Gemeente	14-02-2024	

Indienen antwoorden op de vragen	Gegadigden	21-02-2024	
Gesprekken met de deelnemers	Gemeente	Week 9	
Rapportage	Gemeente	Week 10	
Aanbestedingsprocedure (indicatief)			
Publicatie	Gemeente	Week 11	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	Week 13	
Eerste Nota van Inlichtingen, aanbestedingsfase	Gemeente	Week 14	
Indienen vragen (2)	Gegadigden	Week 16	
Tweede Nota van Inlichtingen, aanbestedingsfase	Gemeente	Week 17	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum	Gegadigden	Week 20	
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	Week 22	
Verificatiegesprek	Gemeente/winnaar	Week 23	
Definitieve gunning	Gemeente	20 dagen na gunningsbeslissing	

2.4. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage 3** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Deelnemers worden gevraagd enkel te communiceren via TenderNed. Indien communicatie via TenderNed niet mogelijk is kunnen deelnemers communiceren via begeleider van deze marktconsultatie (paragraaf 1.2.3).

2.5. INDIENEN VRAGENLIJST

Een deelnemer kan het vragenformulier indienen via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage 1** deel van uit van dit document. Het vragenformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Voor een toelichting op de wijze van het indienen van antwoorden wordt verwezen naar de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage 3** aan dit document is toegevoegd.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. UITGANGSPUNTEN VOOR DEZE MARKTCONSULTATIE

Deze marktconsultatie vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten.

1. De door de marktpartij versterkte informatie strekt ter informatie en consultatie van de gemeente. Er kunnen, zowel door de gemeente als de marktpartij, geen rechten worden ontleend aan de informatie die in de marktconsultatie is verstrekt.
2. Alle antwoorden zullen worden geanonimiseerd om ervoor te zorgen dat alle potentiële gegadigden over dezelfde informatie beschikken.
3. Informatie die de marktpartij als vertrouwelijk bestempelt, wenst de gemeente Súdwest-Fryslân niet te ontvangen, tenzij u duidelijk aangeeft welk deel van uw reactie bedrijfsvertrouwelijk¹ is door dit geel te markeren én waarom dit bedrijfsvertrouwelijk is. Alle informatie die de gemeente Súdwest-Fryslân ontvangt uit de schriftelijke bijdrage door deelnemer en een eventueel mondelinge toelichting hierop die niet als vertrouwelijk door Deelnemer is bestempeld, mag de Gemeente Súdwest-Fryslân beschouwen als niet-vertrouwelijk, welke in geanonimiseerde vorm kan worden gebruikt in de documentatie voor de komende aanbesteding.
4. De informatie die is verstrekt door de gemeente kan afwijken van de informatie die wordt verstrekt in de aanbestedingsprocedure.
5. Bij de toekomstige aanbestedingsprocedure wordt geen onderscheid gemaakt tussen partijen die al dan niet deel hebben genomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie heeft op geen enkele wijze gevolgen voor eventuele deelname aan de aanbesteding.
6. Deelname aan de marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend. Er zijn geen rechten of plichten te ontleen aan de inbreng.
7. De marktconsultatie is in het Nederlands.
8. Kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

3.2. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de marktconsultatie kunnen worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: ak@sudwestfryslan.nl.

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de marktconsultatie de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure.

¹ Onder bedrijfsvertrouwelijke informatie wordt verstaan informatie die, bij bekendmaking, de commerciële belangen van inschrijvers kunnen schaden. Hiermee worden met name fabrieks- of bedrijfsgeheimen en de vertrouwelijke aspecten van de inschrijvingen bedoeld. Onder bedrijfsvertrouwelijke informatie kan worden verstaan: al die gegevens waaruit wetenswaardigheden kunnen worden afgelezen of afgeleid met betrekking tot de technische bedrijfsvoering of het productieproces dan wel met betrekking tot de afzet van producten of de kring van afnemers of leveranciers. Cijfers of gegevens die de financiële bedrijfsvoering en financiële stromen betreffen, worden eveneens als bedrijfsvertrouwelijke informatie aangemerkt. Dit geldt ook voor tarieven, (sub)prijzen en percentages, welke inzicht geven in de kosten waartegen een product of een dienst kan worden geleverd.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

4. VRAGEN

De gemeente heeft in het kader van deze marktconsultatie 13 vragen. De deelnemer kan voor beantwoording van de vragen gebruik maken van het vragenformulier in **Bijlage 1**.

4.1. FINANCIËLE ONDERBOUWING

4.1.1. VRAAG 1: FINANCIËLE STRUCTUUR EN FINANCIERING

Achtergrond: Het project voor tijdelijke woningen vereist inzicht in de financiële structuur, inclusief kostenverdeling en het financieringsmodel gedurende de exploitatieperiode van 15 jaar inclusief de (mogelijke) restwaarde van de woningen. Als gemeente gaan wij ervan uit dat u de tijdelijke woningen na die termijn elders gaat exploiteren.

Vraag: Kunt u uitleggen hoe de kosten zijn verdeeld over de jaren en welk financieringsmodel wordt voorgesteld gedurende uw exploitatieperiode?

4.1.2. VRAAG 2: RISICOANALYSE EN BUFFERBEHEER

Achtergrond: Beheer van financiële risico's, zoals fluctuaties in bouwkosten of marktveranderingen, is van vitaal belang. Dit omvat strategieën voor risicobeheer en de mogelijke inzet van buffers of reserves.

Vraag: Hoe identificeert en beheert u financiële risico's gedurende de exploitatieperiode?

4.1.3. VRAAG 3: BUDGETNEUTRALITEIT EN RETRIBUTIE

Achtergrond: Het streven naar budgetneutraliteit voor de gemeente is van groot belang. Hierbij moeten de voorziene proceskosten en uitgaven worden meegenomen in de berekening van de retributie van € 227.000.

Vraag: Is budgetneutraliteit in uw optiek een realistische voorwaarde? Zo nee, kunt u dit onderbouwen?

4.2. STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

4.2.1. VRAAG 4: VISIE OP STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE MEERWAARDE

Achtergrond: Het project voor tijdelijke woningen biedt een kans voor stedenbouwkundige ontwikkeling. Een sterke stedenbouwkundige visie kan aanzienlijke meerwaarde toevoegen aan de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijke en vitale wijk.

Vraag: Kunt u globaal de stedenbouwkundige visie beschrijven die u voorstelt voor dit project en hoe deze meerwaarde zal toevoegen aan de omgeving?

4.2.2. VRAAG 5: TERREININRICHTING

Achtergrond: De inrichting van het terrein als ontmoetingsplaats en de toevoeging van meerwaarde voor de omgeving is een ambitie van de gemeente. Het vereist dat de ontwikkelaar een *duurzaam* terreininrichtingsplan opstelt dat voldoet aan deze uitgangspunten.

Vraag: Hoe zal uw plan en het proces voor terreininrichting zich ontploegen om te voldoen aan de vereisten van de gemeente voor het creëren van een ontmoetingsplaats en het toevoegen van meerwaarde voor de omgeving? Hoe zorgt u ervoor dat dit plan haalbaar is binnen uw exploitatie.

4.2.3. VRAAG 6: LEEFBAARHEID

Achtergrond: Een goed ontworpen leefomgeving draagt bij aan sociale cohesie en leefbaarheid, terwijl het creëren van aantrekkelijke ruimtes de omgevingswaarde vergroot en identiteit versterkt.

Vraag: Hoe creëert u met het ontwerp van de tijdelijke woningen en het terrein een leefbare, aantrekkelijke en vitale wijk die gedurende de 15 jaar bijdraagt aan de sociale cohesie in de buurt en met de omwonenden?

4.2.4. VRAAG 7: PARTICIPATIE

Achtergrond: De gemeente is ter voorbereiding op deze aanbesteding al in gesprek met omwonenden en ziet graag dat de marktpartij het plan verder ontwikkelt in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden.

Vraag: Hoe zou u de participatie van omwonenden en belanghebbenden vormgeven en welke strategie is daarvoor volgens u het meest geschikt?

4.3. TECHNIEK EN INNOVATIE

4.3.1. VRAAG 8: BOUWTECHNIEKEN EN MATERIALEN VOOR TIJDELIJKE WONINGEN

Achtergrond: De keuze van bouwtechnieken en materialen kan de duurzaamheid en flexibiliteit van de tijdelijke woningen beïnvloeden.

Vraag: Welke bouwtechnieken en materialen worden overwogen of zijn geselecteerd voor de constructie van de tijdelijke woningen? En op welke manier dragen deze bij aan de duurzaamheid en flexibiliteit van de woningen?

4.3.2. VRAAG 9: FLEXIBILITEIT EN AANPASBAARHEID VAN ONTWERP

Achtergrond: Een aanpasbaar ontwerp kan de tijdelijke woningen geschikt maken voor diverse doeleinden en toekomstige veranderingen.

Vraag: Op welke manier wordt het ontwerp van de tijdelijke woningen flexibel en aanpasbaar gemaakt?

4.3.3. VRAAG 10: REALISATIE VAN PRIJSVOORDELEN EN KOSTENEFFICIËNTIE

Achtergrond: Het realiseren van prijsvoordelen kan de financiële haalbaarheid van het project vergroten en kostenefficiëntie bevorderen.

Vraag: Op welke wijze kunnen er in het ontwerp of de uitvoering van de tijdelijke woningen prijsvoordelen worden gerealiseerd om de financiële haalbaarheid te vergroten en kostenefficiëntie te bevorderen?

4.4. PLANNING EN PROCEDURE

4.4.1. VRAAG 11: HAALBAARHEID PLANNING

Achtergrond: De gemeente streeft op dit moment naar oplevering van de woningen in 2024.

Vraag: Wat is, uitgaande van definitieve gunning in juli '24, de kortst mogelijke doorlooptijd? Daarin meegenomen de voorbereidingstijd, productietijd, bouwfase en de afrondende werkzaamheden. Is in uw ogen deze planning realistisch en haalbaar? Zijn er voldoende grondstoffen en materialen beschikbaar en kunnen de woningen binnen deze periode ontwikkeld en geplaatst worden?

4.4.2. VRAAG 12: AANBESTEDINGSPROCEDURE

Achtergrond: Op dit moment wordt er een aanbestedingsprocedure zonder voorselectie voorbereid. Het kan echter zo zijn dat deze procedure nog aangepast wordt, indien blijkt dat een procedure met voorselectie als meer geschikt wordt gezien.

Vraag: Is volgens u de gekozen procedure de meest geschikte voor deze aanbesteding? Welke redenen zou u aanvoeren voor een procedure met voorselectie?

4.4.3. VRAAG 13: ALGEMENE OPMERKINGEN

Vraag: Heeft u aanvullende vragen, tips & tops, adviezen, opmerkingen of suggesties met betrekking tot de in deze marktconsultatie aangehaalde onderwerpen of de voorgestelde aanpak die u met ons wilt delen? Uw input kan waardevol zijn om het project verder te verfijnen en te optimaliseren.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Vragenlijst.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	6
Bijlage 2: Perceeltekening.....		20
Bijlage 3: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	2Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	

Marktconsultatie 'Tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek'**1. Deelnemer**

Onderneming:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de deelnemer treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Vragen

#	Vraag	Antwoord
1.	Kunt u uitleggen hoe de kosten zijn verdeeld over de jaren en welk financieringsmodel wordt voorgesteld gedurende uw exploitatieperiode?	
2.	Hoe identificeert en beheert u financiële risico's gedurende de exploitatieperiode?	
3.	Is budgetneutraliteit in uw optiek een realistische voorwaarde? Zo nee, kunt u dit onderbouwen?	
4.	Kunt u globaal de stedenbouwkundige visie beschrijven die u voorstelt voor dit project en hoe deze meerwaarde zal toevoegen aan de omgeving?	
5.	Hoe zal uw plan en het proces voor terreininrichting zich ontfouwen om te voldoen aan de vereisten van de gemeente voor het creëren van een ontmoetingsplaats en het	

	toevoegen van meerwaarde voor de omgeving? Hoe zorgt u ervoor dat dit plan haalbaar is binnen uw exploitatie.	
6.	Hoe creëert u met het ontwerp van de tijdelijke woningen en het terrein een leefbare, aantrekkelijke en vitale wijk die gedurende de 15 jaar bijdraagt aan de sociale cohesie in de buurt en met de omwonenden?	
7.	Hoe zou u de participatie van omwonenden en belanghebbenden vormgeven en welke strategie is daarvoor volgens u het meest geschikt?	
8.	Welke bouwtechnieken en materialen worden overwogen of zijn geselecteerd voor de constructie van de tijdelijke woningen? En op welke manier dragen deze bij aan de duurzaamheid en flexibiliteit van de woningen?	
9.	Op welke manier wordt het ontwerp van de tijdelijke woningen flexibel en aanpasbaar gemaakt?	
10.	Op welke wijze kunnen er in het ontwerp of de uitvoering van de tijdelijke woningen prijsvoordelen worden gerealiseerd om de financiële haalbaarheid te vergroten en kostenefficiëntie te bevorderen?	
11.	Wat is, uitgaande van definitieve gunning in juli '24, de kortst mogelijke doorlooptijd? Daarin meegenomen de voorbereidingstijd, productietijd, bouwfase en de afrondende werkzaamheden. Is in uw ogen deze planning realistisch en haalbaar? Zijn er voldoende grondstoffen en materialen beschikbaar en kunnen de woningen binnen deze periode ontwikkeld en geplaatst worden?	
12.	Is volgens u de gekozen procedure de meest geschikte voor deze aanbesteding? Welke redenen zou u aanvoeren voor een procedure met voorselectie?	
13.	Heeft u aanvullende vragen, tips & tops, adviezen, opmerkingen of suggesties met betrekking tot de in deze marktconsultatie aangehaalde onderwerpen of de voorgestelde aanpak die u	

	met ons wilt delen? Uw input kan waardevol zijn om het project verder te verfijnen en te optimaliseren.	
--	---	--

Marktconsultatie ‘Tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek’

Een perceeltekening is separaat toegevoegd op TenderNed

Marktconsultatie 'Tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek'

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed