

AANBESTEDING

Tijdelijke huisvesting Pim Mulierstraat 7 te Sneek

VRAGEN NOTA VAN INLICHTINGEN (1)

Versie openbaar

Algemene inlichtingen:

Nr.	Document	Onderwerp	Toelichting
1.			

Ontvangen vragen:

Nr.	Onderwerp	Vraag	Toelichting
1.	Bestemmingsplan	Welke kaders benut de gemeente om zonder bestemmingsplanwijziging 15 jaar lang tijdelijke woningen te kunnen toestaan?	Zie paragraaf 1.3.4 van het Marktconsultatiedocument
2.	Overdracht eigendom	U schrijft op blz 4 van het document 'markconsultatie': "Als het eind van de periode in zicht komt worden de woningen in principe door de marktpartij meegenomen." Behoort overdracht in eigendom aan u als gemeente of een derde tot de mogelijkheden?	Overdracht aan een derde is mogelijk, dat is aan de marktpartij. Overdracht aan gemeente is niet aan de orde.
3.	Exploitatieperiode	Waarom ziet de gemeente af van een permanente ontwikkeling? Een exploiteerbaar project met een horizon van 15 jaar is namelijk een complexe uitdaging, zeker voor deze aantallen.	Dat is een door de raad genomen beslissing. Er zijn voldoende locaties voor permanente ontwikkeling en deze locatie leent zich voor tijdelijke ontwikkeling om een nu urgent probleem op te lossen.
4.	Rol gemeente	Welke rol en bijdrage ziet de gemeente voor zichzelf weggelegd in de leefbaarheid, onderhoud en inrichting van de openbare ruimte en het beschikbaar stellen van de nutsvoorzieningen in de openbare ruimte?	Behoudens de publieke taken van de gemeente, heeft de gemeente geen rol in de ontwikkeling en exploitatie van de te realiseren woningen en het terrein.
5.	Investerings	Kan de ontwikkelaar gedurende de planvorming voor de tijdelijke invulling, met gemeente afstemmen hoe de voorinvesteringen optimaal tegemoet kunnen komen aan de fase na afloop van de tijdelijke periode.	De gemeente speelt geen rol bij de afname van de woningen. Als er vragen zijn over hoe de voorinvesteringen optimaal tegemoet kunnen komen aan de fase na afloop van de tijdelijke periode dan kunnen die in de fase van de aanbesteding in de nota van inlichtingen worden gesteld.
6.	Overname infrastructuur	Neemt de gemeente de aangelegde infrastructuur voor de tijdelijke invulling aan het eind van de looptijd over tegen een financiële vergoeding?	Een antwoord op die vraag kan in dit stadium nog niet worden gegeven. Tijdens de aanbestedingsfase zal dit duidelijk worden.
7.	Doelgroep	Aan welke doelgroep verwacht de gemeente tijdelijke woningen te verhuren in de vrije sector?	Dat is aan de ontwikkelaar zelf.
8.	Paragraaf 4.2.1. (vraag 4)	Kunt u vraag 4.2.1 laten vervallen? U vraagt onder dit punt aan partijen die ingaan op uw marktconsultatie, hun stedenbouwkundige visie globaal te beschrijven, als ook de meerwaarde voor de omgeving. Ons inziens is dit een planinhoudelijke vraag die onderdeel behoort te zijn van de daadwerkelijke aanbesteding.	We begrijpen het verzoek. U bent niet verplicht antwoord te geven op vragen. De vraag blijft vooralsnog staan.
9.	Levering grond	Hoe wordt de grond geleverd? Momenteel zien wij dat er nog opstallen op het perceel staan, wie is verantwoordelijk voor de sloop van de opstallen ?	De grond wordt As Is geleverd. De opstallen zijn reeds gesloopt. De fundering blijft liggen en de bestaande NUTS aansluiting is gehandhaafd.
10.	Levering grond	Gemeente geeft aan dat het bouw- en woonrijp maken voor rekening van de ontwikkelaar is. Aan het einde van de	Zie antwoord op vraag 6.

		exploitatieperiode heeft de gemeente de grond nog in bezit en is deze woon- en bouwrijp gemaakt. Krijgt de ontwikkelaar hier nog een vergoeding voor?	
11.	Levering grond	Is er sprake van vervuiling van de grond en zijn hier onderzoeken naar gedaan, dient deze gesaneerd te worden? Zo ja, wie neemt deze kosten voor zijn rekening?	Een antwoord op die vraag kan in dit stadium nog niet worden gegeven. In het kader van de BOPA zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.
12.	Levering grond	Is er asbest aanwezig in het nog te slopen opstallen? Zo ja, zijn hier rapportages van beschikbaar?	De opstallen zijn gesloopt met uitzondering van de fundering. Er zijn geen aanwijzingen op asbest. Dit heeft te maken dat de manege in 1994 is gebouwd.
13.	Geluid	Is een geluidswerende voorziening verplicht voor de tennis gezien deze een dure kostenpost is? Of kan deze worden gemeden door slimme positionering van de woningen?	Als door middel van onderzoek aangetoond wordt dat dit vermeden kan worden dan kan dat. Echter ligt het niet in de lijn der verwachting dat dit mogelijk is.
14.	Geluid	Zijn er geluidsrapporten beschikbaar die het overlast van de tennisbanen aantonen?	Deze zijn aanwezig en aanvullende onderzoeken worden nog uitgevoerd. Tijdens de aanbestedingsfase zullen deze onderzoeken nader uitgewerkt worden.
15.	Geluid	Heeft het verkeersgeluid van de Stadsrondweg invloed op de woningen en is hier onderzoek naar gedaan?	In het kader van de BOPA zal een geluidsonderzoek gedaan worden.
16.	Ontsluiting	De brug is een grote kostenpost indien er ook hulpdiensten o.i.d. overheen moeten kunnen, welke functie draagt de brug? Is dit enkel voetgangers en fietsers?	Deze is enkel voor voetgangers en fietsers.
17.	Ontsluiting	Dient de ontwikkelaar ook de infrastructuur aan te leggen om deze brug aan te sluiten op de bestaande weg? We zien momenteel geen aansluitende infrastructuur op de plek waar de brug volgens de impressie aansluit op het perceel van deze marktconsultatie. Wanneer wordt deze infrastructuur gerealiseerd?	De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het manegerterrein inclusief de aansluiting ter plaatse van de brug op het terrein. De locatie van de brug is momenteel nog indicatief.
18.	Nuts	Is er wat betreft de nutsvoorzieningen en riolering op dit moment en bij oplevering voldoende capaciteit voor het aansluiten van 150 woningen?	Nee, de huidige aansluiting is niet voldoende voor 150 woningen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de ontwikkelaar.
19.	Exploitatie	Gemeente geeft aan kostenneutraal te willen exploiteren. Kan de gemeente cijfermatig onderbouwen wat kostenneutraal exploiteren voor hun inhoud?	Zie paragraaf 1.3.3 van het Marktconsultatiedocument.
20.	Exploitatie	Minimale exploitatiebijdrage wordt €227.000 verwacht, wanneer is er sprake van verhoging van dit bedrag en hoe groot is dit risico?	Voor de marktconsultatie kan vooralsnog worden uitgegaan van € 227.000.
21.	Programma	In de documentatie is beoogd 50 woningen in de vrije sector huur. Voor de woningen in de vrije sector gaan wij uit van woningen met een huurprijs hoger dan de 187 punten. Is de mogelijkheid aanwezig om deze woningen (deels) te veranderen in sociale- en/of	Voor deze marktconsultatie verzoeken wij u zoveel mogelijk vast te houden aan de gegeven uitgangspunten. Niettemin staat het u vrij om de gemeente te voorzien van suggesties, zodat de gemeente deze kan overwegen en eventueel kan meenemen in de aanbestedingsprocedure.

		middenhuur wanneer blijkt dat deze woningen onvoldoende aansluiten bij de markt?	
22.	Programma	Is het gegeven totaal aantal woningen een vast getal of zitten hier nog bepaalde bandbreedtes in?	Zie antwoord op vraag 21.
23.	Programma	Het aantal woningen per doelgroep is gespecificeerd, zijn dit harde getallen of zijn dit richtlijnen? In hoeverre is er vrijheid in het programma?	Zie antwoord op vraag 21.
24.	Programma	Op de impressie is te zien dat er zowel grondgebonden woningen als appartementen opgenomen zijn. Zijn hiervoor duidelijke uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden?	Nee. Er wordt in het kader van de aanvraag BOPA nog een vlekkenplan opgesteld welke onderdeel zal zijn van de aanbesteding. Zie verder antwoord op vraag 21.
25.	Programma	Maximaal 24 woningen voor statushouders, wie is verantwoordelijk van de invulling van deze plekken? Moeten deze plekken gereserveerd worden of maken deze woningen integraal onderdeel uit van opgave?	Deze plekken maken integraal onderdeel uit van de opgave. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de invulling.
26.	Programma/exploitatie	Is het de bedoeling dat de sociale huurwoningen door de corporatie verhuurd gaan worden of dienen wij deze zelf in exploitatie te houden?	Het is aan de ontwikkelende partij om dit te organiseren, dit kan zowel zelf als via een corporatie.
27.	Programma	Wat wordt bedoeld met 'niveau Sneek' bij de sociale huur van in totaal 48 woningen? Hier wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. Kan dit document gedeeld worden?	Sociale huur 'niveau Sneek' betekent maximale huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen. Deze grenzen staan in de doelgroepen verordening. Zie link: https://www.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-70319.html
28.	Planning	Binnen welke termijn na gunning wordt gestart met de realisatie en wat is de bijbehorende uiterlijke datum van oplevering?	Zie paragraaf 4.4.1. van het Marktconsultatiedocument.
29.	Visie	Wat ziet de gemeente als een vitale buurt? Wordt daarmee het Flex Woonkwaliteitsplan van 15 januari 2024 in opdracht van BZK bedoeld? https://static1.squarespace.com/static/5dc91949ae24ef5336be6979/t/65a5109b6f75fc7ea19670c7/1705316525134/P047_20240115_Woonkwaliteitsplan+FLEXwonen_publicatie.pdf	Nee. Deze term gaat over de realisatie van een wijk geschikt voor meerdere doelgroepen en waar iedereen zich thuis voelt.
30.	Visie	Hoe kijkt de gemeente aan tegen het toevoegen van deelvoorzieningen op de locatie?	Voor deze marktconsultatie verzoeken wij u zoveel mogelijk vast te houden aan de gegeven uitgangspunten. Niettemin staat het u vrij om de gemeente te voorzien van suggesties, zodat de gemeente deze kan overwegen en eventueel kan meenemen in de aanbestedingsprocedure.

31.	Visie	In het document wordt aangegeven dat er respect moet zijn voor bestaand groen. Wat is de definitie van groen en hoort daar ook het gras bij? Aanvullend is er op het perceel en aan de randen van het perceel water aanwezig, valt het water daar ook onder?	Onder groen wordt in dit verband verstaan de bestaande groene zone (met bestemming groen, maar functieaanduiding evenemententerrein) bomen en vaste beplanting, als ook het water.
32.	Visie	Wat wordt er verstaan onder 'kwaliteitsniveau van circulaire en demontabele bouw'? Wordt daarmee het Flex Woonkwaliteitsplan van 15 januari 2024 in opdracht van BZK bedoeld? https://static1.squarespace.com/static/5dc91949ae24ef5336be6979/t/65a5109b6f75fc7ea19670c7/1705316525134/P047_20240115_Woonkwaliteitsplan+FLEXwonen_publicatie.pdf	Het Flex Woonkwaliteitsplan wordt als uitgangspunt genomen voor het kwaliteitsniveau van circulaire en demontabele bouw.
33.	Juridisch	Waarom is bij de uitgifte van de grond de gemeente niet aanbestedingsplichtig?	Een gronduitgifte wordt niet aangemerkt als een overheidsopdracht voor werken in de zin van de Aanbestedingswet. Daarom hoeft de grondverkoop niet te worden aanbesteed. Niettemin kiest de gemeente voor een vrijwillige aanbesteding om alle marktpartijen binnen een gestructureerd kader gelijke kansen te bieden, mede gelet op de Didam uitspraak.
34.	Herplaatsing	In hoeverre is het interessant voor uw gemeente dat inschrijver beschikt over gronden binnen de gemeente waar de woningen na de 15 jaar exploitatieperiode geplaatst kunnen worden? Mede in het kader van schaalvergroting en de woonurgentie.	Dit is met name voor de marktpartij interessant. Het heeft geen verdere invloed op de beoordeling van de inschrijving.
35.	Exploitatieperiode	Het ambitieniveau lijkt hoog, te zien aan de impressie en de gestelde voorwaarden zoals nieuwbouw. Dat in combinatie met de relatief korte exploitatieperiode zorgt in de basis voor een onhaalbare casus op 15 jaar. De nieuwe Omgevingswet biedt ruimte om afwijkende c.q. langere exploitatieperiodes af te spreken. Hoe kijkt u er tegenaan om een ruimere exploitatieperiode af te spreken? Dit zou ook na afloop in nader overleg met de winnaar kunnen worden bepaald. Welke ruimte wilt u daarvoor bieden?	Zie antwoord op vraag 21. Aanvullend is het zo dat de exploitatie op deze locatie 15 jaar betreft, echter is een marktpartij vrij om elders de woningen aanvullend te exploiteren. Na afloop kan niet in nader overleg met de winnaar andere voorwaarden worden afgesproken, dan die welke in de aanbestedingsdocumenten zijn opgenomen.
36.	Haalbaarheid casus	Normaliter worden dergelijke projecten door woningcorporaties verwezenlijkt. Daarbij zien wij in de praktijk dat er tussen gemeente en woningcorporatie bepaalde voorwaarden worden afgesproken zoals dat de kosten van het bouw- en woonrijp voor de rekening van de gemeente komen en dat de grond om-niet beschikbaar wordt gesteld. Dit alles heeft ten doel om tot een haalbare c.q. acceptabele businesscase te komen. Op welke manieren bent u bereid als gemeente om dergelijke afspraken met ons als marktpartij te maken om tot een haalbare casus te komen?	Daar is op dit moment geen antwoord op te geven. Mede op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie neemt de gemeente daar een beslissing over.

37.	Bijdrage gemeente	Welke middelen zijn er vanuit de gemeente en provincie beschikbaar om bij te dragen aan de haalbaarheid van dit project?	Vanuit de gemeente worden in principe geen middelen beschikbaar gesteld om bij te dragen aan de haalbaarheid van het project.
38.	Interne besluitvorming	Waar staat u op dit moment met uw interne besluitvorming en welke obstakels verwacht u nog voordat er een definitieve overeenkomst is met een marktpartij?	Het raadsbesluit is genomen. De BOPA dient nog aangevraagd te worden en de tenderprocedure doorlopen alvorens over te kunnen gaan tot een definitieve overeenkomst.
39.	Participatie belanghebbenden	Heeft u reeds geparticipeerd met de omgeving en wat kunt u daarover delen op dit moment? Verwacht u veel weerstand en hoe staat de gemeente daarin?	Ja. De omgeving denkt proactief mee over de invulling op basis van de door de gemeente vastgestelde uitgangspunten.
40.	Garanties huurinkomsten	Welke garanties geeft de gemeente m.b.t. de huurinkomsten? U geeft een verdeling aan met o.a. statushouders. Uit ervaring weten wij dat deze doelgroep een hoger risicoprofiel kent m.b.t. incasso en het nakomen van verplichtingen. Wij zijn gewend om daar in samenspraak met een gemeente afspraken over te maken.	De ontwikkeling en de exploitatie vinden plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Niettemin staat het u vrij om de gemeente te voorzien van suggesties, zodat de gemeente deze kan overwegen en eventueel kan meenemen in de aanbestedingsprocedure.
41.	Sociale huur	Wat bedoelt u met 'sociale huur Sneek'?	Zie antwoord op vraag 27.
42.	Verhuurbaarheid hogere huur	Heeft u onderzoek gedaan naar de behoefte naar duurdere woningen zoals de genoemde aantallen middeldure / duurdere huurwoningen? Wij zien namelijk een risico in de mate van interesse en verhuurbaarheid voor hogere huren in dit project.	Ja. Het staat u vrij om de gemeente te voorzien van suggesties, zodat de gemeente deze kan overwegen en eventueel kan meenemen in de aanbestedingsprocedure.
43.	Verdeling type woningen	Is de verdeling van het type woningen en de doelgroepen bespreekbaar om tot een haalbare businesscase te komen?	Zie antwoord op vraag 21.
44.	Samenwerkingsmogelijkheden	In hoeverre staat de gemeente er voor open om dit project te zien als een pilot waarbij een consortium van meerdere modulaire bouwers/ leveranciers gezamenlijk dit project verwezenlijken en tevens als showcase kunnen gebruiken? Welke middelen zou de gemeente, provincie en overheid daarvoor beschikbaar willen stellen?	Een samenwerking tussen partijen is voor de gemeente op voorhand geen bezwaar. Dit betekent wel dat alle samenwerkingspartijen samen – als combinatie – deel moeten nemen aan de aanbestedingsprocedure en dat zij als combinatie een inschrijving indienen. Ten aanzien van de beschikbare middelen wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.