

Algemene informatie

Aanbesteding: Zwemmerslaan 2-4
Aanbestedende Dienst: Gemeente Haarlem
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Indieningsstukken

Vraag:

Is het toegestaan een voorbrief bij te voegen die het team voorstelt waarmee de inschrijver inschrijft?

Antwoord:

In het UEA-formulier dient u aan te tonen welke partijen onderdeel zijn van de combinatie en of er sprake is van een beroep op derden en onderaannemers. In de selectiefase wordt het team niet beoordeeld. Het is daarom niet zinvol om het team voor te stellen in een voorbrief. In de inschrijvingsfase moet het team worden toegelicht volgens de beschreven vereisten (paragraaf 5.3.4 Inschrijvingsleidraad).

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Selectieleidraad par 4.2.3.2 / Hfst. 4

Vraag:

Lezen wij het goed dat het niet is toegestaan om een referentieproject in te dienen, die geen deel uitmaakt van gegadigde (en of combinatie) als inschrijver?

Antwoord:

Het referentieproject dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een combinatie, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de referentie-eis gekoppeld is aan de (samenwerkende) partij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Het is niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan partijen (c.q. partners) uit

samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van de combinatie die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Bestemmingsplan

Vraag:
Het Bestemmingsplan is vastgesteld. Is het Bestemmingsplan ook onherroepelijk?

Antwoord:
Ja, het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Selectieleidraad par 3.1 / Hfst.3

Vraag:
Is er een minimaal grondbod van toepassing?

Antwoord:
Ja, er is een minimaal grondbod van toepassing. Het grondbod moet voldoen aan een minimum bedrag van € 8 miljoen (exclusief BTW en overige kosten koper) en de kosten voor de openbare ruimte mogen maximaal € 1,5 miljoen (exclusief BTW) bedragen. Het financiële bod komt daarmee op minimaal € 6,5 miljoen exclusief BTW en exclusief overige kosten koper. Dit staat beschreven in paragraaf 5.4 van de Inschrijvingsleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
grondbod

Vraag:
Het minimale grondbod is 8 miljoen euro. Hier mag dan maximaal 1,5 mio

vanaf gehaald worden voor woonrijp maken. netto blijft er dan 6,5 mio over voor de grondkosten. Klopt dat? is er een analyse gemaakt of dit haalbaar is? lijkt namelijk wat stevig

Antwoord:

Dit klopt. Uit een haalbaarheidsanalyse en taxatie is gebleken dat dit haalbaar is.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
6

Onderwerp:
grondbod

Vraag:

Het minimale grondbod is 8 miljoen euro. Hier mag dan maximaal 1,5 mio vanaf gehaald worden voor woonrijp maken. netto blijft er dan 6,5 mio over voor de grondkosten. Klopt dat? . hierop een paar vragen. Wat als het woonrijp maken meer gaat kosten dan 1,5 mio

Antwoord:

Zoals omschreven in de Inschrijvingsleidraad paragraaf 5.4, geldt dat inschrijvingen met een kostenpost voor de openbare ruimte die hoger is dan 1,5 miljoen ongeldig worden verklaard. Indien na gunning blijkt dat de kosten voor het woonrijpmaken hoger zijn dan 1,5 miljoen, komen deze ten laste van Winnende Inschrijver.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
7

Onderwerp:
grondbod

Vraag:

Grondbod; is de gemeente bereid om het minimale grondbod los te laten en echt plan kwaliteit voorop te laten staan?

Antwoord:

Nee, het minimale grondbod wordt niet losgelaten. De gemeente Haarlem meent dat deze aanbesteding juist veel ruimte biedt voor kwalitatieve aspecten.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
8

Onderwerp:
parkeren

Vraag:

Parkeren; waar komt de noodzaak tot ondergronds en gebouwd parkeren vandaan? Dit is een enorme kostenpost, zowel in aanleg als in woonlasten. En levert een flink te kort op tussen kosten en verhuurwaarde. We merken bij veel plannen dat exploitanten alsook bewoners niet zitten te wachten op de hoge parkeerkosten. Is het denkbaar dat er maaiveld parkeren geïntroduceerd wordt, op een kwalitatieve manier. in Kerckebosch Zeist is ook veel tot enkel maaiveld parkeren, of een heel kwalitatieve manier.

Antwoord:

De eisen voor het parkeren staan beschreven in hoofdstuk 4.5 van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (bijlage 3 Selectieleidraad). Al het bewonersparkeren dient te worden opgelost in gebouwde parkeervoorzieningen. Alleen bezoekersparkeren en deelauto's hoeven niet in een gebouwde voorziening; deze mogen op maaiveld uit het zicht worden ingepast, zowel binnen het bouwvlak als aan één zijde van de Zwemmerslaan (15 parkeerplaatsen aan Zwemmerslaan). Het doel is een autoluwe, groene buurt met zo weinig mogelijk auto's en waarbij de auto's uit het beeld zijn. Ook is het doel dat (woon)gebouwen met hun voeten in het "landschap" staan. Belangrijk is dat mobiliteit onderdeel moet zijn van een goed onderbouwd mobiliteitsconcept.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
9

Onderwerp:
parkeren

Vraag:

omdat er geen betaald parkeren in het gebied is zal er minimaal gebruik worden gemaakt van de parkeergarage. Dit zal leiden tot een onevenredige parkeerdruk in het omliggende gebied. Om een ondergrondse parkeergarage rendabel te maken, zou men minimaal 200,- per maand moeten vragen. Bij een plan met de nadruk op betaalbaar wonen is dit een onevenredige toename van woonlasten. Laat staan de enorme hoeveelheid materiaal die de grond in gestopt moet worden om auto's uit het zicht te onttrekken. Graag zien wij dat de visie op gebouwd parkeren herzien zal worden naar een maaiveld oplossing, welke meer gebruikelijk is in deze omgeving. Er zijn zat voorbeelden van plannen waarbij dat op een kwalitatieve wijze is gedaan.

Mede gelet op de flinke minimale grondwaarde is een herziening op de visie qua ondergrondsparkeren noodzakelijk. is dat mogelijk?

Antwoord:

De gemeente ziet niet af van hier eisen op het gebied van mobiliteit. Zie verder het antwoord op vraag 8.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
10

Onderwerp:
planopzet

Vraag:

Planopzet. Als referentie geldt het funenpark. Kleinschalige appartementen blokken in het groen. Het is echter onduidelijk hoe kleinschalige dit nu moet zijn, of welke ruimte is om hier variatie in aan te brengen. Kan er een duidelijk(er) kader gegeven worden in de ruimtelijke opzet van het plan?

Antwoord:

Nee, er is geen nader kader opgesteld, dit is de eigen invulling van de ontwerpogave.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
planopzet

Vraag:

Er is er ook ruimte voor een (groot) deel aan grondgebonden woningen?

Antwoord:

Ja. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de tuinen onderdeel uitmaken van de Intermediare zone zoals beschreven in het SPvE.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
12

Onderwerp:
sociale huur

Vraag:

Er is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar koopwoningen. Klopt het dat er geen verplichting geldt tot sociale huur?

Antwoord:

Er geldt geen verplichting tot sociale huur.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
programma

Vraag:

Welke verdeling geldt nu op het programma? Enkel 50% betaalbaar? (dus geen 40/40/20)? En daarna staat in de leidraad dat het overige deel (50%) een mix moet hebben van middelduur en duur. Het is onduidelijk wat nu de verplichte minimale totale verhouding in woningdifferentiatie is. kan dat wellicht verduidelijkt worden?

Antwoord:

De 40/40/20 regel wordt in samenhang met de ontwikkeling in de Molenwijk Noord (Waddenbuurt) gezien. Dit project (Zwemmerslaan) heeft als voorwaarde: minimaal 50% betaalbaar (sociale huur en middeldure (betaalbaar) huur/lage middeldure koop). De overige 50% mogen zowel woningen in het middeldure als dure segment zijn. Zie verder bijlage 17 van de Selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
planopzet

Vraag:

Bij een wooncorporatie was onze eerste gedachte dat het zou gaan om een grondgebonden opzet, rondom een collectieve tuin. Het lijkt erop dat er veel nadruk, zo niet alleen, ligt op gestapeld wonen. Klopt het dat de woongemeenschap gezocht wordt in een gestapelde woonvorm, dus meergezinswoningen?

Antwoord:

Nee, dat is nog niet bepaald. Het is deel van de opgave om te bepalen welke woningtypes het worden.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
betaalbaarheid

Vraag:

De betaalbaarheidsgrens die in de leidraad is genoemd staat op € 305.176,- per 2023. Inmiddels is deze grens bepaald op € 390.000,- per 2024. Mogen we deze laatste, per 2024, aanhouden als betaalbaarheidsgrens voor 50% van het plan?

Antwoord:

Bijlage 18 van de Selectieleidraad wordt vervangen door een actuelere versie, waarin de grenzen voor 2024 zijn opgenomen: De grenzen voor 2024 zijn vastgesteld door het college (30-1-2024) en kunnen als uitgangspunt genomen worden. De grens van lage middeldure koop in Haarlem is 321.000 euro.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Juridisch

Ref.nr.
16

Onderwerp:
parkeren

Vraag:

Parkeernormen; Bij 160 woningen moeten er ongeveer 140 parkeerplaatsen gemaakt worden. Dat is al behoorlijk stevig, en van die 140 plaatsen moeten er ongeveer 25 gemaakt worden voor bezoekers. In de openbare ruimte worden slechts 15 bezoekersparkeerplaatsen opgenomen. Dat houdt in dat er toch nog 10 bezoekersparkeerplaatsen in de (collectieve) ondergrondse parkeergarage opgenomen worden, die uiteindelijk in eigendom komt van de bewoners / woongemeenschap. Uit ervaring bij andere plannen zien we dat bezoekersparkeren in een prive garage behoorlijk complex is, alsook aanzienlijke periodieke (extra) kosten voor de bewoners meebrengen (die eigenaar zijn van de garage). Het zou dan ook beter zijn het bezoekersparkeren buiten de privé garage te houden van de bewoners. Ziet de gemeente mogelijkheid om het aantal bezoekersplaatsen in de openbare ruimte te verhogen zodat bezoekers nooit te maken hebben met de garage.

Antwoord:

Het gehele bezoekersparkeren mag op maaiveld buiten de garage worden opgelost. Zoals omschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (bijlage 3 Selectieleidraad), is het aantal bezoekersparkeerplaatsen aan de Zwemmerslaan 15. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen aan de Zwemmerslaan kan niet verhoogd worden.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:
programma

Vraag:

Voor de randvoorwaarden van de programmering wordt naar veel bijlagen verwezen, waardoor het totaaloverzicht wat verloren gaat. Voor zover te achterhalen dient 50% betaalbaar te zijn. De programmatische eisen op sociaal niveau (minimaal 40 m2 en gemiddeld 50 m2) zijn daarmee niet aan de orde (mede gegeven de stevige minimale grondwaarde). Voor middelduur geldt een minimaal oppervlak van 50 m2, met een gemiddelde van 60 m2 GO. Het overige deel van het plan (50%). Is vrij te bepalen, en gelden geen eisen tav minimaal metrage en prijsklasse. Klopt dit geheel?

Antwoord:

Voor dit project gelden de m2, prijzen en de andere randvoorwaarden , zoals geformuleerd in bijlage 17 van de Selectieleidraad "Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment". Voor woningen in het dure segment gelden wel de randvoorwaarden maar geen eisen voor wat betreft m2 en prijs.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Vragen over referentie eisen en selectie

Vraag:

- Van elk compleet afgerond referentieproject dient de Gegadigde een separate tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de betreffende referentie bij te voegen. Als wij zelf ontwikkelt hebben, van wie verwachten jullie een tevredenheidsverklaring? Van de koper, eindgebruiker of grondverkoper?
- De Gegadigde heeft in de afgelopen vijf (5) jaar tenminste een (1) project

uitgevoerd waarin ten minste vijftien (15) woningen in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (PO of CPO) zijn gerealiseerd en opgeleverd. Wat wordt hier bedoeld met uitgevoerd? We nemen aan begeleidt en niet ontwikkeld? Aangezien per definitie een CPO-project door het collectief is ontwikkeld.

- Zelfde vraag bij referentie eis 3, wat wordt hier met uitgevoerd bedoeld? Zoals we het nu lezen moet de referentie voor (a) zelf ontwikkeld zijn en mag (b) ook zelf ontworpen zijn, waarbij dit project al wel gerealiseerd en opgeleverd is. Het toppunt van gemeenschapszin is (waarschijnlijk) een wooncoöperatie, maar deze kan dan niet worden aangedragen bij punt (a) omdat de Gegadigde die nooit ontwikkeld kan hebben, dat heeft de coöperatie zelf gedaan namelijk. Klopt dit?
- In de presentatie werd 60 grondgebonden woningen genoemd voor referentie-eis 1, in de aanbestedingsstukken staat woningen. We nemen aan dat appartementen ook hieronder vallen. Klopt dat?
- Waarom is er gekozen voor een loting onder de geschikte Gegadigden en wordt er niet gekeken naar toepasselijkheid en kwaliteit van de aangeleverde (geschikte) referenties?

Antwoord:

In chronologische volgorde:

- In het geval van referentie-eis 2 kunnen wij ons voorstellen dat u zelf opdrachtgever bent geweest. U dient dan in de tevredenheidsverklaring aan te geven dat u zelf opdrachtgever bent geweest. Dit geldt alleen voor referentie-eis 2.
- Voor deze referentie-eis is het inderdaad voorstelbaar dat de Gegadigde de ontwikkeling heeft begeleid en niet zelf heeft ontwikkeld.
- Het project van referentie-eis 3 moet door Gegadigde ontworpen en ontwikkeld zijn. Indien het project een PO of CPO project betreft, mag Gegadigde het project ook hebben begeleid. De referentie mag ook zijn begeleid door één van de partijen uit de combinatie.
- Met referentie-eis moet Gegadigde aantonen ervaring te hebben met een risicodragende gebiedsontwikkeling met minimaal 60 woningen. Dit mogen ook appartementen zijn.
- De referentie-eisen zijn zo geformuleerd omdat de gemeente van mening is dat elke partij die aan de eisen voldoet, invulling kan geven aan de opgave Zwemmerslaan.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Vragen van Ons Groene Huis

Vraag:

1. Beoordeling slaagkans wooncoöperatie

De gemeente wil op het terrein aan de Zwemmerslaan graag een wooncoöperatie, getuige het grote aantal punten dat hiermee 'te verdienen' is. In onze contacten (als wooncoöperatie in ontwikkeling) merken we dat de meeste bouwbedrijven en projectontwikkelaars nauwelijks kennis over, laat staan ervaring met, wooncoöperaties hebben. Dat merkten we ook op de netwerkbijeenkomst op 7 maart.

De mogelijkheid bestaat dat een meedingende partij een plan indient met daarin ruimte voor een wooncoöperatie zonder dat er al contacten zijn gelegd met een bestaande groep. Wij verwachten dat het heel moeilijk zal zijn voor een dergelijke partij om na het winnen van de tender alsnog een groep bij elkaar te brengen en een levendig initiatief tot stand te brengen, omdat het succes van een wooncoöperatie bij uitstek afhangt van de initiatiefkracht van de oprichters. In een later stadium een bestaand initiatief binden is ook ingewikkeld voor een ontwikkelaar, omdat de kans dat de wensen van het initiatief en de plannen van de ontwikkelaar niet met elkaar stroken dan groter wordt. Het risico bestaat dat de wooncoöperatie dan uiteindelijk niet zal worden gerealiseerd.

Onze vraag is daarom of en hoe de gemeente gaat scoren of een plan waarin een wooncoöperatie is opgenomen ook echt kans van slagen heeft. Wij weten dat de gemeente van indieners vraagt een begeleidingsplan op te stellen voor een eventueel te ontwikkelen wooncoöperatie. Maar de intentie om een wooncoöperatie neer te zetten heeft ons inziens pas kans van slagen als een partij al contact heeft met een wooncoöperatie in oprichting en ook bereid is toezeggingen te doen - of dat al heeft gedaan - over de intentie om met zo'n coöperatie samen te werken. Bijvoorbeeld middels een intentieovereenkomst of een samenwerkingsovereenkomst met een coöperatie in oprichting. Hoe is de gemeente van plan dit te wegen bij het toekennen van punten aan plannen met een wooncoöperatie?

2. Onttrekking van kapitaal

Volgens de tenderstukken mag uit de rechtspersoon die betrokken is in de realisatie van collectief wonen geen kapitaal worden onttrokken. Wat wordt precies bedoeld met het 'onttrekken van kapitaal'? Vallen eventueel uit te keren winstrechten op de eigen inleg van leden (bv. in de vorm van ledenrekeningen/certificaten) in een coöperatie hier ook onder? Of het terugbetalen van inleg wanneer leden uit het initiatief vertrekken? Dit zou namelijk beperkend kunnen zijn van constructies die ten doel hebben om circulaire waarden te realiseren, en om eigen inleg van leden aantrekkelijk /redelijk te maken boven investeringen buiten het eigen wooninitiatief.

3. Inkomenseisen voor huur

Kan er nader worden toegelicht wat er wordt bedoeld in de passages die gaan over inkomenseisen ten aanzien van huren? In het bijzonder: in welke gevallen wil de gemeente dat er inkomenseisen gesteld worden aan de te verhuren woningen en op welke grond stelt de gemeente deze eisen? Staat er een lagere grondprijs tegenover als er sociale- en middenhuurwoningen worden gerealiseerd?

Antwoord:

1. In een vroeg stadium in de planvorming (uiterlijk bij het voorlopig ontwerp) betreft of formeert de Inschrijver mogelijke coöperatie(s) om gezamenlijk tot een plan te komen. Bij de indiening in de inschrijvingsfase hoeven de toekomstige bewoners van de wooncoöperatie nog niet bekend te zijn. Het plan van aanpak voor de begeleiding van de woningcoöperatie moet aan de gestelde eisen voldoen (paragraaf 5.3.3). Er worden geen extra punten toegekend aan de beoordeling van dit plan.
2. Met het onttrekken van kapitaal is bedoeld dat het kapitaal dat ten behoeve van een wooncoöperatie wordt verkregen in feite maatschappelijk kapitaal betreft. De gemeente kan niet toestaan dat maatschappelijke gelden weglekken naar de markt en dient hierop toe te zien. De financiële constructie is onderdeel van de verdere uitwerking.
3. De sociale huurwoningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet. 65% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens (zie bijlage 17 Selectieleidraad "Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment"). De nieuw op te leveren betaalbare huurwoningen (laag middensegment) en de woningen in dit segment die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal. De laag middeldure koop worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal.
Het minimale grondbod (paragraaf 5.4 Inschrijvingsleidraad) blijft in stand ongeacht het programma wat gerealiseerd wordt.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Netcongestie

Vraag:

Hoe wordt in dit gebied omgegaan met netcongestie. Is hier reeds contact over geweest met de netbeheerder en wat zijn hiervan de uitkomsten?

Antwoord:

De gemeente heeft verkennende gesprekken met de netbeheerder gevoerd over de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn in deze vroege fase geen showstoppers onderkend binnen de kaders van de uitvraag.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Stikstofruimte

Vraag:

Zijn reeds stikstofberekeningen gemaakt voor deze potentiële ontwikkeling en wat zijn hiervan de uitkomsten? Voor wie is het risico op de mogelijk beperkte stikstofruimte?

Antwoord:

Gemeente heeft in voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan een stikstofberekening uit laten voeren. De berekening is te vinden in bijlage 12 van bijlage 9 van de Selectieleidraad "Bestemmingsplan". Uit de berekening is gebleken dat er mogelijkheden bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Op basis van het te vervaardigen definitieve ontwerp zal een nieuwe berekening moeten worden gemaakt. Het risico op mogelijk beperkte stikstofruimte komt ten laste van de ontwikkelaar.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Uitvoering

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Mag de werk/zorg/ontmoetingsfuncties à maximaal 100 m2 bvo onderdeel zijn van de wooncoöperatie of moet deze separaat gerealiseerd worden?

Antwoord:

In de regels van het bestemmingsplan staat de invulling als volgt: "alsmede op de begane grond van niet grondgebonden woningen horeca 1, cultuur en ontspanning in de vorm van een cursusruimte, workshopruimte, informatiecentrum of naar aard en omvang hiermee vergelijkbare functies, tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². In de toelichting staat verder: Ook is het mogelijk om in het te realiseren appartementengebouw 100 m2 aan multifunctioneel programma te realiseren (daghoreca cursus- en workshop ruimte, informatiecentrum over de toekomstwijk of een seats to meet achtig werkconcept). Dit multifunctionele programma heeft als doel het creëren van sociaal maatschappelijke verbinding dan wel het creëren van saamhorigheid in de buurt." Het is dus altijd onderdeel van een gebouw, en is bedoeld als een openbaar toegankelijke plek. Het kan onderdeel zijn een wooncoöperatie, zolang het niet exclusief voor de bewoners is, maar ook toegankelijk voor andere bewoners, buurtbewoners, recreanten, etc.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Welke randvoorwaarden in woninggroottes en prijssegment worden er gesteld voor een wooncoöperatie en/of CPO?

Antwoord:

In bijlage 17 van de Selectieleidraad "Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment" zijn de randvoorwaarden opgenomen voor de woningen. Deze gelden ook voor CPO en Wooncoöperatie. Indien de woningen in de wooncoöperatie /CPO vallen onder het dure prijssegment, gelden er geen eisen voor wat betreft woninggrootte en prijs.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

Vraag:

1. Wanneer kwalificeert een partij zich als combinant en wanneer als een samenwerkingspartner?
2. Wat is definitie van derden (onderaannemers) , zoals vermeld in artikel 3.5.5?
3. Wanneer is een bewijs van samenwerking noodzakelijk wanneer men beroep doet op derden?

Antwoord:

1. De definitie samenwerkingspartner komt niet voor in de selectieleidraad.
2. De gemeente beschouwt enkel een onderaannemer als een derde beschouwt in de zin van artikel 3.5.5 van de selectieleidraad. Een onderaannemer is een door de gegadigde inschakelde partij die benodigd is voor een deel van het project maar die niet nodig is voor het behalen van de referentie-eisen.
3. We vragen naar een combinatieverklaring in de selectiefase en in de UEA moet Gegadigde aangeven met wie hij samenwerkt. Zowel samenwerkingspartijen als onderaannemers kunnen hierin benoemd worden.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Programma - CPO

Vraag:

1. Kan, binnen de randvoorwaarden van de tender, een CPO project ook een wooncoöperatie zijn?
2. Hoe wordt dan de puntentelling voor woonconcept gehanteerd?

Antwoord:

1. Ja dat kan. De voorkeur is de realisatie van een wooncoöperatie.
2. Realiseert u een wooncoöperatie van 25 woningen of meer, dan kunt u maximaal 35 punten behalen bestaande uit;
 - 25 punten voor alleen wooncoöperatie bij de realisatie van 25 woningen of meer en,
 - 10 punten voor differentiatie, doelgroepen en lokaal initiatief.Realiseert u alleen CPO woningen dan kunt u maximaal 15 punten behalen bestaande uit;
 - 5 punten voor 5 of meer extra CPO woningen bovenop de verplichte 25 CPO woningen en,
 - 10 punten voor differentiatie, doelgroepen en lokaal initiatief.Realiseert u een menging van CPO en wooncoöperatie met minder dan 25 woningen, dan kunt u maximaal 25 punten behalen bestaande uit;
 - 10 punten als u tussen de 15-25 van de 25 woningen een wooncoöperatie realiseert,
 - 5 punten voor 5 of meer extra CPO woningen en,
 - 10 punten voor differentiatie, doelgroepen en lokaal initiatief.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Programma - CPO

Vraag:

Wanneer kwalificeert een ontwikkeling zich als wooncoöperatie en wanneer als CPO?

Antwoord:

In de Selectie- en Inschrijvingsleidraad zijn de volgende definities opgenomen die we hanteren:
CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van

sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Het stelt toekomstige bewoners van een huis in staat zelf geheel of gedeeltelijk de verschijningsvorm en inrichting van hun huis (mede) te bepalen.

Wooncoöperatie: Een collectieve vorm van wonen. De wooncoöperatie moet aan vier eisen voldoen: Er is een democratisch bestuur, individuele leden kunnen geen geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit de coöperatie halen, een woon-coöperatie heeft geen winstoogmerk, voor middeldure en sociale huurwoningen gelden inkomensgrenzen.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Aanvullende voorwaarden op de aangeleverde referenties

Vraag:

1. Is het mogelijk dat partijen, die als vaste partner (afnemer, adviseur) aan het plan verbonden zijn referenties aanleveren namens Gegadigde?
2. En moeten zij dan ook het UEA-formulier invullen?

Antwoord:

1. Het referentieproject dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van een combinatie, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. De partij die de referentie heeft uitgevoerd, moet dus ook onderdeel zijn van de combinatie.
2. In geval van een combinatie dient door iedere Combinant een rechtsgeldig ondertekende UEA te worden ingediend.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Geschiktheidseisen

Vraag:

Klopt het dat de gevraagde bewijslast in artikel 4.2.2. niet hoort bij de geschiktheidseisen van Gegadigde voor de selectiefase maar bedoeld zijn voor de Inschrijvingsfase?

Antwoord:

De geschiktheidseisen gelden voor de selectiefase. In de selectiefase toetst de gemeente de economische draagkracht, zoals beschreven in paragraaf

4.2.2 van de Selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Programma - wooncoöperatie

Vraag:

Voldoet een beheercoöperatie aan de voorwaarden van een wooncoöperatie zoals bedoeld in de selectieleidraad?

Antwoord:

Nee, een beheercoöperatie voldoet niet aan de eisen aan een wooncoöperatie zoals gesteld in de Selectieleidraad. In paragraaf 2.1.5 staat dat bij een wooncoöperatie toekomstige bewoners zelf aan de lat staan om de woningen en de buurt te ontwerpen en invloed uitoefenen op de ontwikkeling. Een beheercoöperatie past niet in het concept wooncoöperatie omdat bewoners dan niet vroegtijdig in het proces zijn betrokken bij de ontwikkeling van hun woningen en omgeving.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Programma - Wooncoöperatie

Vraag:

Zijn er vormen van een wooncoöperatie uitgesloten voor deze uitvraag?

Antwoord:

Zolang de gekozen variant past binnen de wet- en regelgeving en definitie van de aanbestedingsstukken is de wooncoöperatie toegestaan.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Programma - Wooncoöperatie

Vraag:

Welke voorwaarden worden gesteld aan de inkomensgrenzen voor middeldure en sociale huurwoningen bij een wooncoöperatie?

Antwoord:

Voor wooncoöperaties gelden dezelfde voorwaarden aan de inkomenseisen als voor andere sociale huur of middensegment woningen. De voorwaarden staan beschrijven in bijlagen 17 en 18 van de Selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
32

Onderwerp:

Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

Vraag:

Onder punt 7 van artikel 3.5 wordt verwezen naar bijlage 24 het UEA formulier, onderdeel 8. Het UEA formulier heeft geen onderdeel 8. Welk onderdeel van het UEA formulier wordt hier bedoeld?

Antwoord:

Onderdeel 8 UEA is inderdaad onjuist. Dit moet zijn Deel II C "Informatie over beroep op draagkracht van andere entiteiten".

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
33

Onderwerp:

Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

Vraag:

Onder punt 3 van artikel 3.5 wordt verwezen naar bijlage 24 het UEA formulier, onderdeel 1.5. Het UEA formulier heeft geen onderdeel 1.5. Welk onderdeel van het UEA formulier wordt hier bedoeld?

Antwoord:

Onderdeel 1.5 van het UEA is onjuist. Dit moet zijn Deel II A "Gegevens van de ondernemer", ervan uitgaande dat u punt 2 van artikel 3.5 van de Selectieleidraad bedoeld (in plaats van punt 3).

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Programma

Vraag:

In de selectie leidraad wordt er verwezen naar (bijlage 18). Kunnen we ervan uit gaan dat deze bijlage niet meer van toepassing is en wij uit kunnen gaan van de indexering prijsgrenzen 2024? (- zie collegebesluit 2024/59761)

Antwoord:

Bijlage 18 wordt bij deze vervangen door een actuelere versie. De grenzen voor 2024 zijn vastgesteld door het college (30-01-2024) en nu als bijlage 18 van de Selectieleidraad toegevoegd.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Parkeren

Vraag:

Zijn de 15 bezoekersparkeerplaatsen langs de zwemmerslaan bedoeld voor het programma binnen het plangebied of dienen deze in aantal als extra meegenomen te worden bovenop de parkeerbehoefte binnen het plangebied?

Antwoord:

Ja, deze parkeerplaatsen aan de Zwemmerslaan gelden voor het programma binnen het plangebied kunnen voor bezoekers worden ingezet.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Programma

Vraag:

"De ontwikkeling Zwemmerslaan zal ruimte bieden aan 100-150 woningen". In de leidraad wordt een maximum van 160 woningen opgegeven. Wat is correct aantal maximale woningen?

Antwoord:

Het correcte maximale aantal woningen is 160.
Het citaat van de vraagsteller staat op pagina 25 in het SPvE, dit is niet

correct want hier had moeten staan: "De ontwikkeling Zwemmerslaan zal ruimte bieden aan 100-160 woningen."

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Referentie-eisen

Vraag:

Onder 4.3.2.2 wordt aangegeven dat er "(in elk geval twee projecten referentie-eis 3)" gevraagd zijn. Dit is niet in lijn met de omschrijving onder 4.2.3.1 bij referentie eis 3: "Dit mag in één project zijn, of twee aparte projecten". Wat is het minimaal vereiste aantal referenties bij referentie eis 3?

Antwoord:

Bij referentie-eis moet aangetoond worden dat Gegadigde ervaring heeft met gemeenschapszin en circulariteit. Dit mag met één referentieproject worden aangetoond. Het minimaal aantal referenties bij referentie-eis 3 is één.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Referentie-eisen

Vraag:

"een referentie moet een beschrijving en/of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht , totaal maximaal 3 pagina's A4, omvatten..." Betreft dit het maximaal aantal pagina's per referentie inclusief het referentieformulier als in bijlage 26 opgenomen?

Antwoord:

Ja, inclusief het referentie-formulier kunnen er in totaal maximaal 3 A4 worden ingediend.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Vragenronde

Vraag:

"Uw vragen moeten uiterlijk 22 mrt. 2024 voor 23:59 uur zijn gesteld.- bericht TenderNed" Dit is niet in lijn met de voorwaarden van de selectie leidraad.

1. Wat gebeurt er met vragen die na 12:00 uur worden ingediend?
2. Kunnen jullie bevestigen dat de indicatieve planning uit de selectie leidraad correct is en gehandhaafd wordt?

Antwoord:

1. Vragen die op 22 maart tot en met 23:59 uur zijn ingediend, zijn beantwoord in deze NVI.
2. De NVI stond ten onrechte op TenderNed open tot 23:59 uur. Omdat dit de indruk kon geven dat vragen tot 23:59 uur ingediend konden worden, heeft gemeente besloten om alle vragen die tot en met 23:59 uur zijn ingediend, te beantwoorden.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Leidraad

Vraag:

In de Inschrijvingsleidraad wordt verwezen naar bijlage 26 'Biedingsformule', maar deze bijlage zit thans niet bij de stukken. Kunnen we deze bijlage alsnog ontvangen?

Antwoord:

Deze bijlage geldt voor de Inschrijvingsfase. De bijlage wordt gepubliceerd met de NVI.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.

41

Onderwerp:

SPvE

Vraag:

In het SPvE wordt in de relatie tussen mogelijke parkeeroplossingen en de uitstraling ervan, o.a. maaiveldhoogte aangehaald: 'De parkeergarage heeft geen invloed op de hoogte van het maaiveld rond de bouwblokken'. Is een geaccidenteerd 'landschap' tussen de woonblokken denkbaar, vanuit het idee

van een gesloten grondbalans en het uitgangspunt om de groene buitenruimte te maximaliseren en de auto's aan het zicht te onttrekken?

Antwoord:

Een geaccidenteerd landschap is beperkt denkbaar, gezien het uitgangspunt dat het maaiveld 'natuurlijk', aansluit op de omgeving. Een substantiële ophoging past daar niet bij en kan tevens conflicteren met de bestaande bomen.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:

In de Inschrijvingsleidraad wordt verwezen naar bijlage 26 'Biedingsformule', maar deze bijlage zit thans niet bij de stukken. Kunnen we deze bijlage alsnog ontvangen?

Antwoord:

Deze bijlage geldt voor de Inschrijvingsfase. De bijlage wordt gepubliceerd met de NVI.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
43

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

Klopt het dat in het noordelijke deel een ondergrondse parkeergarage kán (maar niet hóeft)?

Antwoord:

Ja dat klopt, ondergronds mag onder het gehele bouwvlak, maar dit is geen eis.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
44

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

Klopt het dat in het zuidelijke deel een parkeergarage uitsluitend bovengronds kan?

Antwoord:

Nee dat klopt niet, een ondergrondse parkeervoorziening mag in het gehele bouwvlak worden gerealiseerd. Dit staat ook beschreven in het actuele SPvE zoals toegevoegd in Bijlage 3 van Selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
45

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

Klopt het dat als een parkeergarage ondergronds is, de eventueel bovenliggende woonverdieping een vloerpeil van maximaal 0,5m. boven het aansluitende maaiveld heeft?

Antwoord:

Dat klopt. Het vloerpeil van de begane grondverdieping ligt maximaal 0,5m boven het aansluitend maaiveld.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
46

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

Is een vrijstaande parkeerhub onder bepaalde voorwaarden denkbaar? Zo ja, wat zijn die voorwaarden?

Antwoord:

Ja, dit is onder bepaalde voorwaarden denkbaar. Dit hangt af van de vormgeving: de parkeervoorziening mag – met uitzondering van de entree – niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving en mag geen invloed hebben op het gevelbeeld. Een bovengrondse parkeervoorziening telt mee in de fsi- en gsi-

berekening.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
47

Onderwerp:
leidraad

Vraag:

Evt % biobased is berekend over de massa. Maar wordt hier de fundering in meegerekend, deze wordt vaak buiten beschouwing van de berekening gelaten?

Antwoord:

De massa van de fundering dient buiten beschouwing gelaten te worden in de berekening van het percentage biobased ten opzichte van de totale massa van het bouwwerk.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
48

Onderwerp:
leidraad

Vraag:

MRA niveau brons wordt als minimum gevraagd . Maar hoe wordt meer /beter gewaardeerd?

Antwoord:

Voor het onderwerp Biodiversiteit uit MRA 'Convenant toekomstige woningbouw' geldt niveau 'Goud', voor de overige onderwerpen geldt niveau 'Brons' waaronder het onderwerp Circulariteit. Wanneer (onderdelen van) hogere niveaus dan het aangegeven minimum worden bereikt worden deze meer gewaardeerd. Bij de beoordeling wegen de verschillende onderwerpen uit het convenant onderling gelijk.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
49

Onderwerp:
leidraad

Vraag:

de puntentelling van wooncoöperatie/woonconcept is erg specifiek. De rest (kwaliteit) is niet gespecificeerd. Zijn hier onderverdelingen in?

Antwoord:

Nee, daar is geen verdere onderverdeling in gemaakt. De puntenverdeling staat beschreven in paragraaf 5.2 van de Inschrijvingsleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

50

Onderwerp:

koopovereenkomst

Vraag:

de door u gestelde boeten in artikel 19 van de KOO zijn buiten-proportioneel zoals beschreven in de Gids Proportionaliteit, en bovendien niet gemaximeerd zoals de Gids voorschrijft. Bent u bereid de bedragen uit de boeten sterk te matigen en te maximeren op een redelijk bedrag?

Antwoord:

Nee, de gemeente is niet bereid om het bedrag van de boete aan te passen.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Contract

Ref.nr.

51

Onderwerp:

koopovereenkomst

Vraag:

de kopers krijgen een zelfbewoningsverplichting (tot 5 jaar) en een afdrachtsregeling opgelegd. De afdrachtsregeling geeft dat de koper eventuele overwaarde binnen een periode van 10 jaar moet delen met de gemeente. Dit maakt de woning voor een koper veel minder interessant dan welke andere woning dan ook waarbij de koper zelf van de waardestijging profiteert. Deze regeling wordt vaker ingezet maar dan is er een lagere grondprijs van toepassing of een gelimiteerde VON prijs, waardoor de koper bij aankoop ook heeft geprofiteerd. Nu zijn het gewoon extra opbrengsten voor de gemeente terwijl de koper op geen enkel moment voordeel heeft en dus voor ontwikkelaar een groot verkoop risico t.o.v. andere woningen waaruit de koper kan kiezen. Is de gemeente bereid deze afdrachtsregeling te

laven vervallen?

Antwoord:

Nee, het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn opgenomen in het beleid "Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment", bijlage 17 van de Selectieleidraad. Het is daarmee van toepassing op de sociale huur en het middensegment.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Contract

Ref.nr.
52

Onderwerp:
koopovereenkomst

Vraag:

In artikel 7 van de koopovereenkomst wordt een eventueel restrisico op verontreiniging volledig bij de ontwikkelaar neergelegd. Op grond van de Gids Proportionaliteit behoren risico's te worden gealloceerd bij de partij die deze het beste kan beïnvloeden en beheersen. De gemeente is nu al eigenaar van de grond en heeft daarmee de meeste kennis over de milieukundige gesteldheid van de grond. Het is niet proportioneel om dit op een dergelijke wijze bij de ontwikkelaar te leggen, als ook vanuit de publieke rol van de gemeente niet wenselijk. Kunt u bevestigen dat de gemeente instaat voor de geschiktheid van de grond als woningbouwlocatie, waaronder alle eventueel aanwezige verontreiniging?

Antwoord:

In artikel 7.1 van de (concept) koopovereenkomst staat per abuis dit algemene artikel beschreven. In artikel 7.5 van de (concept) koopovereenkomst is beschreven hoe de gemeente hier voor Zwemmerslaan mee om wil gaan. In artikel 7.5 g staat beschreven dat de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voor rekening komen van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd. Op basis van uw vraag is artikel 7.1 uit de (concept) Koopovereenkomst verwijderd en is een nieuwe versie van de (concept) Koopovereenkomst aan

deze Nota van Inlichtingen toegevoegd.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
53

Onderwerp:
koopovereenkomst

Vraag:

Artikel 4 lid 4 koopovereenkomst: Is de gemeente bereid, om conform het verbod op dubbele zekerheidsstelling uit de Gids Proportionaliteit, de zekerheidsstelling uit artikel 4 lid 4 te laten vervallen? Of op zijn minst te vervangen door een concerngarantie?

Antwoord:

De gemeente is niet bereid om de zekerheidsstelling uit artikel 4.4 van de Koopovereenkomst te laten vervallen of te vervangen voor een concerngarantie. Er is volgens de gemeente geen sprake van een dubbele zekerheidsstelling.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
54

Onderwerp:
koopovereenkomst

Vraag:

Kunt u alle bijlagen waar in de concept koopovereenkomst naar verwezen wordt aanleveren?

Antwoord:

Bijlagen 1 en 3 van de Koopovereenkomst kunnen niet gedeeld worden omdat er nog geen Winnende Inschrijving is. Bijlage 2 en 4 worden bij de inschrijvingsfase gedeeld. Bijlagen 5 en 7 zijn al gedeeld omdat ze overeenkomen met de bijlagen van de Selectieleidraad, resp. bijlage 4 en bijlage 17 van de Selectieleidraad. Bijlage 6 is toegevoegd.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.

Onderwerp:

55

parkeren

Vraag:

zijn de 15 parkeerplaatsen op grondgebied van de gemeente aan de zwemmerslaan komen onderdeel van de parkeernorm of zijn die aanvullend en kunnen wij die niet aftrekken van het aantal te realiseren plekken?

Antwoord:

Deze 15 parkeerplaatsen zijn onderdeel van het te realiseren programma in de Zwemmerslaan 2-4. De parkeerplaatsen zijn aftrekbaar van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn te gebruiken voor bezoekersparkeren.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4**Beantwoord op:** 29 mrt. 2024**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

56

Onderwerp:

parkeren

Vraag:

Kan het bezoekersparkeren volledig op openbaar terrein bovengronds geplaatst worden, het is vanuit bewonersoogpunt niet gewenst een grotendeels prive garage deels voor bezoekers open te stellen.

Antwoord:

Het gehele bezoekersparkeren mag op maaiveld buiten de gebouwde parkeervoorziening worden opgelost. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen aan de Zwemmerslaan is 15 en kan niet verhoogd worden.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4**Beantwoord op:** 29 mrt. 2024**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

57

Onderwerp:

Leidraad

Vraag:

Er wordt in de leidraad uitgegaan van een minimum percentage van de inrichting van de openbare ruimte tbv SROI. In de bijlage wordt echter gevraagd om een percentage op te geven. In hoeverre telt dit opgegeven percentage SROI mee in de weging/loting?

Antwoord:

Dit percentage telt niet mee in de weging/loting.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr. 58
Onderwerp: Leidraad

Vraag:

In de leidraad wordt gesteld dat het op te geven percentage tbv SROI is gekoppeld aan de "opdrachtwaarde van de inrichting van de OR"; in het formulier (bijlage 28) staat dat dit percentage gaat over "de omzet in dat u jaarlijks gaat inzetten". Kunt u aangeven aan welke waarde de SROI nu exact gekoppeld is?

Antwoord:

Het percentage social return gaat over de Opdrachtwaarde van de inrichting van de Openbare Ruimte.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 59
Onderwerp: Leidraad

Vraag:

Klopt het dat onder het woonrijpen ook alle civieltechnische onderdelen (zoals aanleg wegen en paden) vallen?

Antwoord:

Voor het woonrijpmaken geldt de definitie uit de selectieleidraad: Onder het Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied wordt in deze Selectieleidraad tenminste en voor zover aan de orde verstaan:

1. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair;
 2. het eventueel verplaatsen van bomen;
 3. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, glasvezel
- waaronder slechts indien voor het bouwplan noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuren (kabels en leidingen);

4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz.

Voor zover niet anders bepaald, wordt bedoeld op gronden die onderdeel uitmaken van de (toekomstige) Openbare ruimte.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

60

Onderwerp:

Bouwplicht

Vraag:

In de planning staat benoemd dat na ondertekening van de optieovereenkomst er binnen 4 jaar gestart moet worden met de bouw. Daarnaast staat benoemd dat de oplevering van de reguliere woningen binnen 5 jaar na gunning, en van de wooncoöperatie woningen binnen 7 jaar na gunning moet plaatsvinden. Dit houdt een bouwplicht in voor de ontwikkelaar. Op zich lijkt de termijn haalbaar, maar er kunnen altijd externe redenen zijn waardoor er geen onherroepelijke omgevingsvergunning tot stand komt of waardoor de verkoop tegenvalt, ondanks de inzet van de ontwikkelende partij. Daarom is zo'n bouwplicht een flink risico voor een ontwikkelaar en kan ook een reden zijn om af te zien van deelname. Kunnen jullie deze voorwaarde aanpassen door aan te geven dat dit een verplichting is onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning is en/of 70% verkochte woningen?

Antwoord:

De planning zoals beschreven in de Selectieleidraad blijft gehandhaafd en de voorwaarde wordt niet aangepast.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Contract

Ref.nr.

61

Onderwerp:

Leidraden

Vraag:

Bij alle criteria wordt gevraagd dat de gegadigde projecten heeft ontworpen en uitgevoerd. Betekent dit dat er gezocht wordt naar een aannemer-architecten combinatie?

Antwoord:

De referentie moet aantonen dat de partij of de samenwerking van partijen in een combinatie ervaring hebben met zowel ontwerpen als uitvoeren. Dit mogen meerdere partijen zijn die samen invulling geven aan de opgave, maar dit mag ook één partij zijn.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr. 62
Onderwerp: Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:
Wordt de presentatie van de netwerkbijeenkomst gedeeld?

Antwoord:
Ja, de presentatie komt op TenderNed. De presentatie is toegevoegd aan de bijlagen van de Nota van Inlichtingen.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr. 63
Onderwerp: Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:
Hoe vindt de beoordeling van de referentie-eisen in de selectiefase plaats? Wordt er alleen gekeken naar of een partij aan de eis voldoet, of wordt ook de kwaliteit van de referentie beoordeeld?

Antwoord:
Er wordt alleen beoordeeld of de referentie-eis voldoet. Dus voldoet aan referentie-eis: ja of nee. Indien er meer dan 5 partijen zijn die aan de referentie-eisen voldoen, vindt er een loting plaats zoals beschreven in de selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr. 64
Onderwerp: Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

Waarom is er voor deze wijze van beoordeling van de referentie-eisen gekozen?

Antwoord:

De referentie-eisen zijn zo geformuleerd omdat de gemeente van mening is dat elke partij die aan de eisen voldoet, invulling kan geven aan de opgave Zwemmerslaan.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Proces

Ref.nr.

65

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

Er zijn drie referentie-eisen benoemd onder technische bekwaamheid. Moeten alle eisen worden afgevinkt om door te kunnen gaan naar de inschrijvingsfase?

Antwoord:

Ja, de Gegadigde moet aan alle drie de referentie-eisen onder technische bekwaamheid voldoen. Indien nodig door het aangaan van samenwerkingsverbanden of met een beroep op derden. Dit staat nader toegelicht in paragraaf 3.5 en 4.2.3 van de selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Proces

Ref.nr.

66

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

In welk termijn moeten de referentie-eisen zijn uitgevoerd?

Antwoord:

De referentieprojecten moeten in de afgelopen vijf jaar zijn uitgevoerd, voor een gedetailleerde omschrijving van deze eis verwijzen we naar paragraaf 4.2.3.1 van de selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.

67

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

Bij de referentie-eisen wordt er gevraagd om een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de betreffende referentie. Aan wie moeten we die verklaring vragen als we zelf de opdrachtgever zijn geweest?

Antwoord:

In het geval van referentie-eis 2 kunnen wij ons voorstellen dat u zelf opdrachtgever bent geweest. U dient dan in de tevredenheidsverklaring aan te geven dat u zelf opdrachtgever bent geweest. U mag alleen in de tevredenheidsverklaring opnemen dat u zelf opdrachtgever was als u in de referentieperiode niet ook een project heeft verricht waarvoor wél een tevredenheidsverklaring kan worden verstrekt. Indien u zelf opdrachtgever bent geweest, dient u wel de referentie in te dienen volgens de vereisten uit paragraaf 4.2.3.2.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.

68

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

In de inschrijvingsfase is de ondergrens de realisatie van 25 woningen CPO-woningen. Als ik 30 CPO woningen in mijn plan opneem, hoeveel punten krijg ik dan?

Antwoord:

In dat geval krijgt u 5 punten.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024

Label: Contract

Ref.nr.

69

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

In de inschrijvingfase is het een vereiste dat 50% van de woningen

betaalbaar zijn. Ook moeten er minimaal 25 CPO woningen gerealiseerd worden. Mogen die eisen gecombineerd worden? Dus dat de CPO woningen in het betaalbare segment vallen?

Antwoord:

Ja, deze eisen mogen gecombineerd worden. De CPO-woningen mogen betaalbare woningen zijn.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
70

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

Ik heb de 25 bewoners van de wooncoöperatie nog niet aan boord. Wanneer moeten de toekomstige bewoners in beeld zijn? En hoe wordt hierop beoordeeld in de inschrijvingsfase?

Antwoord:

In een vroeg stadium in de planvorming (uiterlijk bij het voorlopig ontwerp) betreft of formeert de Inschrijver mogelijke coöperatie(s) om gezamenlijk tot een plan te komen. Bij de indiening in de inschrijvingsfase hoeven de toekomstige bewoners van de wooncoöperatie nog niet bekend te zijn. In de inschrijvingsfase wordt het plan van aanpak voor de begeleiding van de wooncoöperatie/CPO beoordeeld.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
71

Onderwerp:

Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:

Welke prijsgrenzen worden er gehanteerd voor een eengezinswoning?

Antwoord:

Voor de prijsgrenzen wordt verwezen naar de beleidsuitgangspunten van de gemeente Haarlem. Deze zijn te vinden in bijlage 17 en 18 van de selectieleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4

Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
72 Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:
Parkeren op het maaiveld is toegestaan. Klopt het dat het ruimtebeslag van parkeren op maaiveld wordt meegenomen in de berekening van de GSI?

Antwoord:
Bijgebouwen en parkeergarages, voor zover niet volledig onder maaiveld gelegen, tellen mee in de berekening van zowel de FSI als GSI.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
73 Netwerkbijeenkomst 7 maart 2024

Vraag:
Hanteert de gemeente een minimum grondbod?

Antwoord:
Het grondbod moet voldoen aan een minimum bedrag van € 8 miljoen (exclusief BTW en overige kosten koper) en de kosten voor de openbare ruimte mogen maximaal € 1,5 miljoen (exclusief BTW) bedragen. Het financiële bod komt daarmee op minimaal € 6,5 miljoen exclusief BTW en exclusief overige kosten koper. Dit staat beschreven in paragraaf 5.4 van de inschrijvingsleidraad.

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
74 Nota van Inlichtingen 2 april 2024

Vraag:
Welke documenten zijn er vervangen en verstrekt?

Antwoord:
De volgende bijlagen van de Selectieleidraad zijn vervangen:

- Bijlage 2
- Bijlage 4
- Bijlage 6
- Bijlage 8
- Bijlage 18

De volgende documenten zijn verstrekt:

- Presentatie Netwerkbijeenkomst
- Inschrijvingsleidraad Bijlage 1
- Inschrijvingsleidraad Bijlage 26
- (concept) Koopovereenkomst Bijlage 6
- Lijst met Vragen & Antwoorden NvI1 Zwemmerslaan

Percelen: P1 Zwemmerslaan 2-4
Beantwoord op: 29 mrt. 2024
Label: Proces