

Tender 'Flexwoningen locatie Dodenauweg Kaatsheuvel'

Nota van inlichtingen (1e ronde) - 24 april 2025

Ref. Nr.	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	1	tijdelijkheid locatie	Bestaat er de mogelijkheid om locatie naar permanent "om te zetten"?	Nee.
2	1	exploitatieperiode locatie	Bestaat de mogelijkheid om exploitatieperiode 1 of 2 x te verlengen met periode van 15 jaar?	Nee. Het uitgangspunt is op dit moment 15 jaar. Tegen het einde van deze periode heeft de Aanbestedende dienst wel de intentie de situatie opnieuw tegen het licht te houden. Daarmee zal er bepaald worden wat de mogelijkheden zijn.
3	1	locatie 2e periode	Heeft de gemeente een locatie beschikbaar om de woningen na periode van tenminste 30 jaar elders in te zetten?	Nee. Zie antwoord op vraag #2.
4	1	Bestemmingsgraadgarantie	Is er sprake van een bestemmingsgraadgarantie voor dit project? Zo ja, op welk percentage bedraagt deze garantie?	Het is niet bekend wat er met een bestemmingsgraadgarantie wordt bedoeld. Graag zien wij een verduidelijkingsvraag tegemoet voor 2de de nota van inlichtingen.
5	1	Grondhuur	Wat zijn de huurkosten van de grond? Deze informatie is van belang voor het opstellen van een sluitende businesscase.	De huurkosten van de grond wordt bepaald door de inschrijfsom van inschrijver. Zie bijlage G.
6	1	Subsidie	Wordt de SFT-subsidie beschikbaar gesteld aan de opdrachtnemer binnen dit project?	In beginsel 'ja'. De hoogte hiervan zal nog nader worden bepaald.
7	1	Vergunningstraject	Is de gemeente bereid om het risico van het vergunningstraject op zich te nemen, inclusief eventuele vertragingen of afwijzingen?	Nee.
8	1	Planning	Hoe ziet de gemeente de planning na de tender voor zich en wat verwacht zij hierin van de inschrijver. Enerzijds wordt er namelijk aangeven dat de woningen uiterlijk 15 november (gewenste situatie) op locatie te hebben staan. Rekening houdend met een reguliere BOPA procedure, productietijd, realisatietijd ervaren wij dit als niet realistisch. Hoe weegt de gemeente in K1 Planning mee indien er geen beoogde oplevering uiterlijk 31 december 2025 is. Vanaf de definitieve gunning 17 juni resteren er dan nog 6,5e maand waarvan er 3,5e maand nodig zijn voor de vergunning.	Uiterlijke opleverdatum is vastgesteld op 31 december 2025. Snel na definitieve gunning kan de omgevingsdialoog opgestart worden. Opdrachtnemer dient hierbij zelf zorg te dragen voor kwalitatief goede documenten. De Aanbestedende Dienst heeft geregeld dat de documenten snel (medio augustus) kunnen worden beoordeeld, waarmee het vergunningstraject ingekort kan worden.
9	1	PVE	PvE A1/A2: Hoe ziet de gemeente dit proces tot aanleveren DO. Wordt de indiening/SO/VO van het inrichtingsplan ook beoordeeld door de gemeente?	Ja dit klopt.
10	1	PVE	PvE A6: Wij (of onze onderaannemers) mogen geen nutstracé aanleggen. Dit is uitsluitend voorbehouden aan de nutspartijen. Wij kunnen uitsluitend een coördinerende rol hierin vervullen. Bedoeld de gemeente dit ook?	Dit betreft inderdaad een coördinerende rol. Er dient wel rekening te worden gehouden dat de aanvraag onderdeel hier van uitmaakt.
11	1	PVE	PvE A6: Graag ontvangen wij welke (nuts)voorzieningen momenteel aanwezig zijn en wat wij kunnen gebruiken voor de nieuwbouw. Hierbij zijn ook de capaciteiten relevant.	Water en elektra (3 x 80) zijn aanwezig.
12	1	PVE	PvE A6: Wat is er aanwezig op en in de grond? Graag ontvangen wij hier een uitgebreide inventarisatie en (bodem)onderzoeken van om te beoordelen of er mogelijke obstakels verwijderd dienen te worden/ sanering t.b.v. het bouwrijp maken. De bijlage 'overzicht situatiegegevens' is gelijk aan 'Bijlage H - situatietekeningen'.	De grond wordt vrij van obstakels opgeleverd. Wat betreft de verwijzing naar de bijlagen; de bijlage is gecorrigeerd. Per abuis is er een zip-bestand met dubbeling in de tender opgenomen. Dit is aangepast. 'Bijlage H - situatietekeningen' is hierin juist.

Ref. Nr.	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13	1	PVE	PvE A6: Zijn er brandkranen nodig, zo ja. Waar en hoeveel?	Ja er zijn brandkranen nodig. Op basis van de afmetingen (perceel 5251/5253 met een diepte van 200 meter) zijn minimaal twee extra bluswaterpunten noodzakelijk. Dit in de vorm van een ondergrondse brandkraan of een gelijkwaardig alternatief met een opbrengst van minimaal 60³ per uur. Deze bluswatervoorzieningen dienen zich te bevinden binnen 40 meter vanaf de toegang van een gebouw. De brandkraan gelegen op het terrein van de brandweerkazerne aan de Dodenauweg kan voor wat betreft de situering daarin worden meegenomen.
14	1	PVE	PvE B3: "Alle schade voortvloeiende uit de ontwikkeling en exploitatie van de woningen komt voor rekening van opdrachtnemer.". Wat wordt hiermee bedoeld? Kan de gemeente dit specifiek maken.	De woningen zijn en blijven eigendom van Opdrachtnemer. Hierdoor is en blijft Opdrachtnemer verantwoordelijk voor alle schade aan de woningen gedurende de looptijd van de overeenkomst
15	1	PVE	PvE C3 / gunningscriterium K2: "Opdrachtnemer dient kwalitatieve, verplaatsbare en duurzame flexwoningen". Wat verstaat de gemeente hier exact onder? Is het mogelijk om een kwaliteitsnorm zoals bijvoorbeeld het 'flex woonkwaliteitsplan' https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2023/12/31/flex-woonkwaliteitsplan) dd 15 januari 2024 welke in opdracht van BZK als ondergrens toe te passen om dit concreet te maken?	Wij gaan er vanuit dat er verwezen wordt naar eis C2 van het PvE. In deze eis wordt benoemd: '...., die voldoen aan de bouwkundige eisen voor reguliere woningen'. Wij gaan de kwaliteitsnorm, waar naar wordt verwezen, niet toepassen.
16	1	PVE	PvE C6: Heeft de gemeente reeds een planologische route voorzien (planologische maatregel e/o doorlooptijd)? Op welke wijze is de gemeenteraad hierin meegenomen?	Ja, de BOPA procedure. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen die voorziet in realisatie van de flexwoningen in 2025.
17	1	PVE	PvE C10: Graag ontvangen wij de uitgevoerde stikstof en archeologie onderzoeken. Kan de gemeente -als bevoegd gezag- aangeven of / wanneer er een vernieuwing van deze onderzoeken nodig is?	Het archeologisch onderzoek wordt als bijlage L toegevoegd. Het onderdeel stikstof maakt deel uit van de door inschrijver aan te leveren documenten.
18	1	PVE	PvE C12: Is het ook mogelijk om een maximum aan bijvoorbeeld footprint of bouwvolume te hanteren in plaats van het aantal woningen?	Nee, dit is niet mogelijk.
19	1	PVE	PvE C17: Waar komt de eis voor het afwerkingsniveau (turkey met bijbehorende stoffering en instandhoudingsverplichtng) vandaan? Waarom zijn wij niet vrij om dit zelf te bepalen en optimaal af te stemmen op de huurvraag? Uiteraard rekening houdend met BBL en WWS. Hiermee dwingt de gemeente de ontwikkelaar namelijk om gestoffeerd te verhuren. Het gaat dan met name om de de vloer en wandafwerking.	De term 'turn key' wordt gebruikt om een woning te beschrijven die volledig is afgewerkt. De woningen dienen ten minste voorzien te zijn van vloeren, wandafwerking, keuken, badkamer en alle andere benodigde voorzieningen. Inschrijver is en blijft verantwoordelijk voor het instand houden van deze voorzieningen, om zo ook (bij wisseling) nieuwe huurders kwalitatief hetzelfde te kunnen aanbieden.
20	1	PVE	PvE C19: Is er een nadeelcompensatie inventarisatie gedaan? Wat verwacht de gemeente hierin? Graag krijgen wij inzicht in de eerder gevoerde afstemming met de omgeving.	Nee, er is geen nadeelcompensatie inventarisatie gedaan. Voor de verwachtingen zie C19 van het PvE. De omgeving is geïnformeerd over de plannen om te komen tot de realisatie van de flexwoningen op deze locatie. De informatie hieromtrent zal worden gedeeld na gunning.
21	1	PVE	PvE C21: Graag ontvangen wij het Programma Water en Riolerings zoals benoemd.	Bijlage K - Programma water en riolering' wordt toegevoegd.
22	1	Participatie	Is er reeds geparticipeerd met omwonenden en wat is de status daarvan?	Zie antwoord op vraag #20.

Ref. Nr.	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
23	1	PVE	PvE D1: Op welke gronden wil de gemeente huurders toewijzen? Gebeurt dit in samenspraak met de corporatie? Zijn er specifieke doelgroepen die de gemeente hier voor ogen heeft?	Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van het Beschrijvend document. Aanvullend hierop geldt dat minimaal 10 van de 18 sociale huurwoningen worden toegewezen aan kandidaten van de gemeente. Dit zijn vergunninghouders (conform de jaarlijkse huisvestingstaakstelling), kandidaten uit het "Weer Thuis" traject (uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdopvang etc), sociaal urgente met een toewijzing door de Urgentie commissie.
24	1	PVE	PvE D2: Zodra de gemeente 8 weken nodig heeft om een huurder aan te wijzen kan er (onnodige) leegstand ontstaan. Wij gaan er vanuit dat de gemeente dit risico draagt.	Nee, dit is niet het geval. Er wordt uitgegaan van een opzegperiode van de vorige huurder. Daarbij is het aan verhuurder om de gemeente zo spoedig mogelijk in te lichten, zodat nieuwe huurder kunnen worden aangedragen.
25	1	PVE	PvE D11: Kunt u aangeven wat wordt bedoeld met "De maximale huur blijft in lijn met het percentage van de maximale huur zoals in de aanbidding benoemd."?	De Rijksoverheid bepaalt jaarlijks met hoeveel procent de huur maximaal verhoogd mag worden. Dit is hierin leidend.
26	1	Beoordeling	Klopt de berekening van het gunningscriterium P7 kosten bouw en woonrijp maken? Hierin wordt namelijk benoemd dat een hoge eigen inschrijvingssom t.o.v. een lage laagste inschrijvingssom veel punten oplevert, aanzienlijk meer dan twintig zelfs. (10 / 2 x 20 = 100 punten).	De berekening is inderdaad onjuist. De berekening is aangepast in het document '3. Gunningscriteria & Beoordelingsmethodiek def.correctie'. Het eerdere document d.d. 31 maart 2025 komt hiermee te vervallen.
27	1	Samenwerkingsovereenkomst	Komt er een samenwerkingsovereenkomst? Zo nee, waar wenst de gemeente alle afspraken omtrent de samenwerking tot aan de oplevering op te nemen?	Vanaf het moment van gunning tot aan het moment van oplevering gelden de afspraken zoals deze tot stand zijn gekomen uit de aanbestedingsdocumenten. Deze vastgelegde afspraken zijn hierin leidend. Er wordt geen aanvullende samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Indien men van mening is dat een samenwerkingsovereenkomst noodzakelijk om andere afspraken vast te kunnen leggen, dan zien wij hier graag een uitgebreidere vraag tegemoet voor de 2de nota van inlichtingen.
28	1	Huurovereenkomst	HOK art 4.1: Is de gemeente bereid om de einddatum van de huurovereenkomst overeenkomstig aan te passen in het geval van vertraging?	Zie paragraaf 3.1.1 van het Beschrijvend document voor het moment van ingang van de huurovereenkomst. De aanbestedende dienst benadrukt hierbij dat oplevering van de woningen uiterlijk 31 december 2025 dient te geschieden. Vanaf dat moment gaat de periode van 15 jaar lopen. Vooralsnog wordt er niet uitgegaan van een vertraging, aanpassing van de data is om die reden niet noodzakelijk. In geval van onvoorziene omstandigheden dient Opdrachtnemer dit zo spoedig als mogelijk kenbaar te maken bij Opdrachtgever.
29	1	Beoordeling	Het onderdeel circulariteit wordt nauwelijks gewogen (5 van 150 punten). Gezien het belang van dit onderwerp zouden wij graag zien dat dit vergroot wordt. Is het mogelijk dat dit onderdeel zwaarder beoordeeld wordt?	Nee, dit blijft ongewijzigd.

Ref. Nr.	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
30	1	Programma	Waarom is er een maximum aantal woningen opgenomen van 80. Is dat vanuit de woningmarkt/vraag beredeneerd of vanuit de mogelijkheden op het perceel? Zijn er bijvoorbeeld beperkingen wat betreft belasting verkeer etc.? Nutsaansluiting? Gezien ons efficiënte concept, beoogd doelgroep icm woonproduct en gedeelde voorzieningen kunnen we waarschijnlijk meer 1 en 2 persoonshuishoudens bedienen van een woning op dit perceel.	Het maximaal aantal woningen is tot stand gekomen uit eerdere communicatie met de omgeving, houdt verband met de aanvraag van subsidies en is gemaakt op basis van kwaliteitsoverwegingen.
31	1	Verkeer	Is er een verkeerskundig onderzoek beschikbaar waarbij rekening gehouden wordt met het toevoegen van 60-80 woningen?	Nee, er is geen verkeerskundigonderzoek beschikbaar.
32	1	Geluid	Is er een geluidsonderzoek beschikbaar voor deze locatie?	Nee, er is geen geluidsonderzoek beschikbaar.
33	1	Netcongestie	In hoeverre is netcongestie een probleem voor deze locatie/de woningen: is er reeds een aansluiting die capaciteit heeft voor 80 duurzame flexwoningen met een warmtepomp?	De aanwezige capaciteit is momenteel ontoereikend voor de realisatie van 60-80 flexwoningen. Met de netwerkbeheerder worden gesprekken gevoerd om te komen tot een tijdige uitbreiding.
34	1	Riolering	Waar kunnen we aansluiten op riolering en via welke systematiek (vrijverval of pers) of zijn we hier vrij in? Wat is de staat van de aanwezige riolering op de locatie?	Er dient aangesloten te worden op de mechanische riolering aan de Dodenauweg. In de berm bevindt zich de persleiding. Op het terrein ligt een tijdelijk riool, deze is niet geschikt voor de toekomstige situatie flexwonen.
35	1	Berguimte	Is het toegestaan om te opteren voor bijvoorbeeld de haagse- of utrechtse bouwbrief waarbij kleinere bergingen dan 5m2 zijn toegestaan?	Nee, dit is niet toegestaan.
36	1	Parkeernorm	Welke parkeernorm geldt er op de locatie?	Voor dit gebied zijn de parkeernormen voor functietype 'wonen' i.c.m. 'rest bebouwde kom Loon op Zand en Kaatsheuvel' van toepassing. Zie paragraaf 5.12 van het parkeerbeleidsplan Loon op Zand (d.d. 14 juni 2016), https://www.loonopzand.nl/fileadmin/redacteuren/internet/Vrije-Tijd-Toerisme/Parkeerbeleidsplan_Loon_op_Zand_Uitwerking_definitief_14062016.pdf
37	1	Inschrijfbiljet	Kan bijlage G, inschrijfbiljet, nog aangeleverd worden?	Bijlage G is toegevoegd.