

Algemene informatie

Aanbesteding: Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek
Aanbestedende Dienst: Gemeente Súdwest-Fryslân
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 2 **Onderwerp:** Selectieleidraad par. 4.2.1/par. 5.2.1 Visie op de financiële haalbaarheid

Vraag:

Bij de aanmelding dient een visiedocument ingeleverd te worden (4.2.1) Met name op de visie op de financiële haalbaarheid ontbreken nogal wat financiële parameters. Onder andere de hoogte van de huur opstalrecht. Wordt dit tijdens de dialoofase besproken?

Antwoord:

De hoogte van het huuraanvullend opstalrecht wordt momenteel bepaald op basis van taxatie. Dit wordt tijdens de dialoofase besproken.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr. 3 **Onderwerp:** Selectieleidraad par. 1.4.3 bespreekpunten dialoofase pag. 8

Vraag:

Het laatste punt van de bespreekpunten gaat over het optimaliseren van de planning. Hier staat aangegeven dat de gemeente streeft naar oplevering van de woningen in 2024. We nemen aan dat hier 2025 wordt bedoeld. Is dit juist?

Antwoord:

De gemeente streeft naar een zo spoedig mogelijke oplevering en gaat in de dialoofase graag in gesprek over de mogelijkheden om de planning te optimaliseren.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 1.4.1 Uitgangspunten voor de ontwikkelingsopgave - doelgroepen

Vraag:

Doelgroepenverordening “sociale huur, niveau Sneek”; graag uitgangspunten hierover toevoegen aan de tenderstukken? Of is hier sprake van verhuur 48 COA woningen? (zie bijlage A6 punt financieel)

Antwoord:

Bijlage A6 is per abuis toegevoegd aan de documenten. Dit document komt te vervallen en is reeds van TenderNed verwijderd.

Bijgevoegd de link naar de doelgroepenverordening:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR715545>

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op:

24 jun. 2024

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 1.4.1 Uitgangspunten voor de ontwikkelingsopgave - doelgroepen

Vraag:

Er worden 24 woningen specifiek gereserveerd voor statushouders, gedurende een periode van minimaal 10 jaar. Geldt hier een andere vergoeding per woning voor dan het sociale/middenhuur regiem?

Antwoord:

Nee, de 24 woningen zijn sociaal huurniveau Sneek. Er gelden hiervoor dus geen andere vergoedingen.

Percelen:

P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op:

24 jun. 2024

Ref.nr.

6

Onderwerp:

SLR 1.3.1

Vraag:

24 woningen dienen 10 jaar gereserveerd te worden voor statushouders. Zijn wij na 10 jaar vrij om de 24 woningen die nu bestemd zijn voor

statushouders in de vrije sector te verhuren?

Antwoord:

Nee. Na afloop van de 10 jaar blijven het sociale huurwoningen (niveau Sneek).

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
7

Onderwerp:
SLR 1.3.3

Vraag:

Wanneer verwacht de gemeente te starten met de BOPA?

Antwoord:

De BOPA zal door een extern bureau worden opgesteld. De onderzoeken zullen na de bouwvak worden opgestart.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
8

Onderwerp:
SLR 1.3.3

Vraag:

De gemeente geeft aan de vergunning aan te vragen, komen de legeskosten voor rekening van gemeente of ontwikkelaar?

Antwoord:

Dit zal worden besproken in de dialoofase.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
9

Onderwerp:
SLR 1.4.1

Vraag:

In het document selectieleidraad punt 1.4.1 wordt bij het tweede punt aangegeven wat de voorwaarden zijn voor het na 15 jaar meenemen van de

woningen, waar kunnen wij deze voorwaarden vinden?

Antwoord:

Uitgangspunt is dat het terrein na 15 jaar leeg opgeleverd wordt. Wat dit exact betekent en wat wel of niet verwijderd moet worden is één van de bespreekpunten voor de dialoofase.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
10

Onderwerp:
SLR 1.4.3

Vraag:

Kunnen wij de geluidsonderzoeken van de tennisbaan en de rondweg ontvangen?

Antwoord:

Er zijn momenteel geen geluidsonderzoeken beschikbaar die kunnen worden gedeeld. Geluidsonderzoek van de rondweg is onderdeel van de BOPA.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
11

Onderwerp:
SLR 3.3.2

Vraag:

In de toelichting van de referentie vraagt de gemeente een volledig uitgewerkt modulair concept. Wat verstaat de gemeente onder een modulair concept? Moeten dit volledige modules (3D) zijn of mogen het ook elementen zijn die op de bouwplaats in elkaar worden gezet (2D)?

Antwoord:

Elementen die op de bouwplaats in elkaar worden gezet zijn ook toegestaan. Belangrijk uitgangspunt bij (2D) elementen is, net zoals bij 3D elementen dat deze ook circulair en herbruikbaar zijn.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.

Onderwerp:

12

Onderzoeken

Vraag:

Kunnen wij de rapporten van bodemonderzoeken ontvangen? Onder andere om uit te kunnen sluiten dat de grond gesaneerd dient te worden.

Antwoord:

Er is een bodemonderzoek uit 2019 beschikbaar. Deze is als bijlage A12 toegevoegd aan de documenten.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Onderzoeken

Vraag:

Op het naast gelegen kavel (tennispark) is een zendmast aanwezig. Zijn t.a.v. deze zendmast nog beperkingen voor de tijdelijke woningen?

Antwoord:

Nee.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Bijlage A6

Vraag:

Graag ontvangen wij de definitieve ontwikkelkosten vanuit de gemeente indien deze voor onze rekening komen.

Antwoord:

Bijlage A6 is per abuis toegevoegd aan de documenten. Dit document komt te vervallen en is reeds van TenderNed verwijderd.

De verdeling van de ontwikkelkosten is één van de bespreekpunten van de dialoofase.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Bijlage A6

Vraag:

In de Nota van Uitgangspunten staat onder hoofdstuk 5 figuur 7 een verkaveling. Deze verkaveling sluit niet direct aan bij het vlekkenplan van bijlage A8. Kunnen wij er vanuit gaan dat het vlekkenplan van bijlage A8 leidend is, en de verkaveling uit de Nota van Uitgangspunten (bijlage A6) uitsluitend illustratief. De aangegeven stedenbouwkundige opzet levert veel beperkingen op.

Antwoord:

Bijlage A6 is per abuis toegevoegd aan de documenten. Dit document komt te vervallen en is reeds van TenderNed verwijderd.

Het vlekkenplan van bijlage A8 is leidend.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Bijlage A6

Vraag:

In bijlage A6 worden 48 COA-woningen genoemd. Deze zijn niet terug te vinden in de selectieleidraad, wat wordt hier mee bedoeld?

Antwoord:

Bijlage A6 is per abuis toegevoegd aan de documenten. Dit document komt te vervallen en is reeds van TenderNed verwijderd.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Bijlage A7 - Algemene verkoopwaarde

Vraag:

Zou bijlage A7 niet beter kunnen worden aangepast naar een huurovereenkomst, daar OG haar gronden niet gaat verkopen.

Antwoord:

Gemeente heeft zich bij het opstellen van de Huurovereenkomst gebaseerd op artikelen uit de MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a, vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015. Omdat deze Huurovereenkomst ziet op de verhuur van onbebouwde grond, is dit model niet volledig toepasbaar. De gemeente heeft dit model slechts als inspiratie gebruikt. Daarom kunnen toevoegingen of afwijkingen van dit model voorkomen. Van die huurovereenkomst zal onderdeel uitmaken de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (de “Algemene Bepalingen”) en dat tevens is gepubliceerd op de website www.roz.nl.

De algemene verkoopvoorwaarden voor de (her)ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties commerciële partijen zijn niet van toepassing.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Bijlage A6 - Financieel

Vraag:

In document staat beheer, onderhoud, verhuur 48 COA-woningen. In aanbestedingsdocument wordt gesproken over 24 woningen voor statushouders. Graag bevestiging dat 48 woningen correct is. Zijn er met COA in voortraject al huurafspraken gemaakt. Zo ja, zou u deze kunnen toelichten. Ten behoeve van vaststellen businesscase zouden wij graag willen weten welke huurvergoedingen er zijn afgesproken

Antwoord:

Bijlage A6 is per abuis toegevoegd aan de documenten. Dit document komt te vervallen en is reeds van TenderNed verwijderd.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Bespreekpunten dialoogfase

Vraag:

Paragraaf 1.4.3. Het optimaliseren van de planning. De gemeente streeft naar

oplevering van de woningen in 2024. Gezien gunning van het project eind 2024 is, is oplevering eind 2024 niet mogelijk. Zou u een reële streefdatum van oplevering kunnen aangeven

Antwoord:

De gemeente streeft naar een zo spoedig mogelijke oplevering en gaat in de dialoofase graag in gesprek over de mogelijkheden om de planning te optimaliseren.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Doelgroepen

Vraag:

Paragraaf 1.4.1, klopt het dat bij overzicht doelgroepen de 50 woningen tbv vrije sector missen in het overzicht

Antwoord:

Dit is correct. De vrij sector woningen zijn één van de bespreekpunten tijdens de dialoofase.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Lege kosten

Vraag:

Kunt u een inschatting maken van totale lege kosten, welke door ON moeten worden voldaan tbv ontwikkeling en vergunningstraject van 150 woningen

Antwoord:

De legeskosten zijn één van de bespreekpunten tijdens de dialoofase.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Opstalrecht

Vraag:

Aanbestedingsdocument - Paragraaf 1.3.1

Met welke kosten moet ON rekening houden met huuraanvullend opstalrecht,

Antwoord:

De hoogte van het huuraanvullend opstalrecht wordt momenteel bepaald op basis van taxatie.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Tender Sneek

Vraag:

Graag zouden wij een vraag willen stellen aangaande deze tender.

1. Is de gemeente bereid om mee te werken aan een bestemmingswijziging (op termijn), die het mogelijk maakt de tijdelijke invulling op locatie te verlengen?

Antwoord:

Nee. Ons uitgangspunt is dat de woningen na 15 jaar worden weggehaald van deze locatie. Eventuele herplaatsing naar een ander perceel zal worden besproken in de dialoofase.

Percelen: P1 Gebiedsontwikkeling tijdelijke woningen Pim Mulierstraat 7 te Sneek

Beantwoord op: 24 jun. 2024