

Algemene informatie

Aanbesteding: Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling bouwkevel
Constantijnstraat/Wilhelminalaan in Oranjewijk, voor
grondgebonden (midden) huurwoningen

Aanbestedende Dienst: Gemeente Urk

Referentie: -

Toelichting:

Naar aanleiding van de 1e vragenronde zijn er enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling kavel Constantijnstraat. Bijgaand treft u ook de nota van inlichtingen aan.

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1 **Onderwerp:**
inrit achterterrein

Vraag:

Inrit achter terrein: is dit alleen mogelijk vanaf de Wilhelmina laan? Omdat langs de Constantijnstraat parkeren is ingetekend Inrit via terrein Patrimonium lijkt mij niet wenselijk / mogelijk

Antwoord:

Nee, er kan op meerdere manieren ontsloten worden. Om aan voldoende parkeerplaatsen te komen, is het wel noodzakelijk om aan de Constantijnstraat te parkeren. De groenstrook en de parkeerstrook mogen doorbroken worden. Ook kan de inrit aan de Wilhelminalaan gerealiseerd worden. Het is niet mogelijk om via de inrit van Patrimonium te ontsluiten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkevel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op: 7 mei 2025

Ref.nr.
2

Onderwerp:
garantiecertificaat

Vraag:

Waarom is er een eis voor een garantie certificaat dit is normaal bij verkoop, maar niet voor een huur ontwikkeling
Gemeente Urk wil een snelle bouw met minimale overlast, een
fabriekswoning is dan goed mogelijk maar juist bij fabriekswoningen is een
insolventie verzekering zoals woningborg of bouwgarant (nog) niet mogelijk
is het mogelijk om deze eis te laten vervallen

Antwoord:

We hebben de eis voor een Waarborgcertificaat in deze procedure
opgenomen, om kwaliteit en bouwzekerheid te waarborgen voor de
exploitant. De exploitant heeft hiermee als voordeel van afbouw-waarborg
en herstelwaarborg als de Geïnteresseerde beschikt over een
waarborgcertificaat. Het voordeel van de herstelwaarborg geldt indirect ook
voor de toekomstige huurders. De eis geldt voor de Geïnteresseerde of één
van haar leden (bouwcombinatie) zoals opgenomen is in Artikel 4.1.2. van
de Selectie-en verkoopprocedure.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Paragraaf 5.12

Vraag:

Bij punt 3 staat dat binnen 3 maanden na het tekenen van de
koopovereenkomst de aanvraag omgevingsvergunning moet worden
ingediend. Dat zou dus ook in oktober kunnen, maar dan gaat planning

uitlopen en zal start bouw q1 2026 zijn.

Antwoord:

We hebben een globale planning opgenomen in de procedure. Start bouw is inderdaad afhankelijk van het moment van het indienen van de omgevingsvergunning.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Paragraaf 5.3

Vraag:

In de eerste zin staat 'tot maximaal de grens van midden huur' betekent dit dan sociale huur? Staat dit goed omschreven of is het 'tot en met'?

Antwoord:

Scherp, hier wordt bedoeld tot maximaal de bovengrens middenhuur.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)

huurwoningen

Beantwoord op: 7 mei 2025

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Paragraaf 3.3.5

Vraag:

Waarom is het niet toegestaan om een nieuwbouwtoeslag toe te passen bij de huurprijs?

Antwoord:

Wij gaan ervan uit dat u de nieuwbouwopslag bedoelt. Door het toepassen van een nieuwbouwopslag komt de betaalbaarheid van de woningen onder druk te staan. Het streven van de gemeente is om een betaalbare (midden) huurwoning aan te bieden. De gemeente is van mening dat er een sluitende businesscase mogelijk is, zonder toepassing van de nieuwbouwopslag.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkegel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op: 7 mei 2025

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Paragraaf 3.3.5

Vraag:

De middenhuurwoningen mogen dus een maximale huurprijs hebben van € 1184,82 (in 2025) bij 186 punten. Klopt dat?

Antwoord:

Uw beredenering klopt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkevel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Paragraaf 3.3.3

Vraag:

De parkeerplaatsen aan de Constantijnstraat dienen in overeenstemming met
het Handboek Openbare Ruimte te worden gerealiseerd. De overige
parkeerplaatsen ook of kunnen we daar zelf een keuze in maken?

Antwoord:

De overige parkeerplaatsen mogen worden aangelegd volgens de standaard
maatvoering.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkevel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Paragraaf 2.8

Vraag:

In de tabel staat dat ook het overzicht jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar bij de Aanmelding moet worden ingediend. Maar in paragraaf 2.5 staat dat dit pas na selectie moet worden ingediend. Wat is juist?

Antwoord:

In verband met de snelheid van de procedure vragen we de gegevens toe te sturen bij aanmelding zoals opgenomen is in artikel 4.1.4 in de procedure. Artikel 2.5 wordt aangepast.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkevel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Paragraaf 2.5

Vraag:

Er wordt gevraagd naar een VCA-certificaat. Dit hebben al onze bouwmedewerkers wel, maar als bedrijf zijn we met de certificering bezig. Dit zal eind van het jaar geregeld zijn. Is dat voldoende?

Antwoord:

Veilig werken is belangrijk voor de gemeente. Het volstaat om de certificaten van de werknemers te sturen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.
10

Onderwerp:

Paragraaf 1.9

Vraag:

In de eerste alinea wordt een datum genoemd van 25 april, dit moet volgens
mij 30 april zijn.

Antwoord:

Dank u wel voor het melden van deze onvolkomenheid volgens artikel 1.8.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.
11

Onderwerp:

Paragraaf 1.7 - planning

Vraag:

Start bouw q4 2025 is ook vrij optimistisch. Na vergunning hebben we nog
wel 3 maanden voorbereidingstijd nodig om alles te bestellen. We zitten toch
ook met leveringstermijnen van palen, vloeren, etc. Realistischer is q1 2026,
ook omdat vanaf 19 december de kerstvakantie begint en veel bedrijven zijn

gesloten.

Antwoord:

We hebben een globale planning opgenomen in deze procedure. Start bouw is afhankelijk van meerdere factoren. Met de winnende partij zal een definitieve planning worden afgesproken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Paragraaf 1.7 - planning

Vraag:

Voor het ontwikkeltraject is 3 maanden genomen, maar dit is wel krap aangezien 1 maand daarvan veel bedrijven stil liggen. Ook adviseurs, architecten etc. die je nodig hebt voor de ontwikkeling zijn mogelijk met vakantie. Kunnen jullie hier nog rekening mee houden? Tevens valt het vergunningstraject ook deels in de bouwvak. Deze planning is heel optimistisch en vraagt ook wat van de gemeente.

Antwoord:

We hebben een globale planning opgenomen in deze procedure. Start bouw is afhankelijk van meerdere factoren. Met de winnende partij zal een definitieve planning worden afgesproken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Paragraaf 1.7 - planning

Vraag:

Als de definitieve selectiebeslissing is geweest begint heel snel de bouwvak,
dus dan ligt bij heel veel bedrijven alles 3-4 weken stil. Ook de presentatie
van het bouwplan aan BAC is een datum die midden in de vakantie valt. Kan
hier nog rekening mee gehouden worden?

Antwoord:

We hebben een globale planning opgenomen. Met de winnende partij zal een
definitieve planning worden afgesproken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwka-
vel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Waarom wordt elke keer bij (midden)huurwoningen het woordje 'midden'
tussen haakjes geschreven. Het zijn toch middenhuurwoningen of zijn er nog

andere opties?

Antwoord:

Het woord (midden) is tussen haakjes opgenomen, omdat de exploiterende partij de woningen ook mag/kan aanbieden in de sociale sector.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Selectie- en verkoopprocedure ontwikkeling
bouwkel Constantijnstraat/Wilhelminalaan in
Oranjewijk voor grondgebonden (midden)
huurwoningen

Beantwoord op:

7 mei 2025