

Opmerkingen tenderteam selectiebrochure + bouwenvelop

Bespreking dd. 30/9/2021

1. Selectiebrochure

- Algemeen: als een partij aangeeft dat niet kan worden aangeleverd agv een storing bij TenderNed en daardoor te laat of buiten TenderNed om aanlevert, dan moet de partij de storing kunnen aantonen. Als dat niet kan worden aangetoond, dan is de inschrijving ongeldig.
- Paragraaf 3.1; bij Aanleveren onder 3 en 4: onduidelijk of ondersteunende documenten binnen of buiten het eerstgenoemde aantal pagina's valt. Verduidelijken.
- Paragraaf 3.1; tekst over herstel (afkomstig van format) is niet duidelijk en wordt door JZ aangepast.
- Paragraaf 3.2 en 4.2: als minimale eis staat voldoen aan de minimale eisen waaronder duurzaamheidseisen bouwenvelop. Algehele commentaar vanuit tenderteam: in de bouwenvelop staan teveel duurzaamheidseisen en is bovendien niet duidelijk of het eisen of ambities zijn. Ook lijkt de Beng-eis uit de bouwenvelop bovenwettelijk. Nog eens goed nadenken of we bij minimale eisen zo expliciet willen verwijzen naar de bouwenvelop en duurzaamheidseisen. En zie verder onder kopje Bouwenvelop.
- Algemeen: er staan selectiecriteria vermeld onder ruimtelijke kwaliteit die eigenlijk onder programma zouden moeten vallen. Concreet:
 - o Voorselectie:
 - Visie op woonkwaliteit = valt onder **programma(tische kwaliteit)**
 - Uitstraling van het blok = valt onder **ruimtelijke kwaliteit**
 - o Definitieve selectie:
 - Woonkwaliteit, woonconcept = valt onder **programma**
 - Woonkwaliteit, indeling, oriëntatie, buitenruimte etc. = valt onder **ruimtelijke kwaliteit**
 - Collectieve ruimte = valt onder **programma**
 - Uitstraling gebouw = valt onder **ruimtelijke kwaliteit**

Deze herschikking heeft invloed op de gehele selectiebrochure en zal bijna overal tot een andere indeling leiden. Kan ook invloed hebben op de manier hoe punten worden verdeeld.
- Algemeen: niet alle ambities die in de bouwenvelop staan komen terug als selectie criterium. Daardoor is de koppeling tussen beide documenten niet optimaal. Advies tenderteam is: alle ambities waar niet op wordt geselecteerd verwijderen uit de bouwenvelop en selectiebrochure.

- Paragraaf 1.1: plaatje is niet meer actueel; dak hoge deel 4B1 loopt recht waar in de bouwvelop sprake is van een verspringing.
- Als collectieve ruimtes geen verplichting zijn, dan moet dat duidelijker blijken uit de tekst. Bijvoorbeeld bij visie op woonkwaliteit “eventuele” toevoegen voor “collectieve ruimtes”, als het zo is dat collectieve ruimtes geen verplichting zijn. En het is ook geen verplichting, toch? We dagen er alleen op uit.
Idem overal waar collectieve ruimtes worden genoemd, zoals bij aanleververeisten en gunningscriteria etc.
- Integraliteit van duurzaamheid en architectuur:
 - o Staat nu alleen bij voorselectie en komt niet terug in definitieve selectie. Dat is onwenselijk. Dus als bij voorselectie, dan ook bij definitieve selectie.
 - o Dit criterium is nu opgenomen onder duurzaamheid, maar hoort onder ruimtelijke kwaliteit. Daardoor moet er bij duurzaamheid nog 10 punten bij, om het totaal aantal te verdienen punten weer op 30 te brengen. En er gaan dan bij ruimtelijke kwaliteit punten af. Dat zal invloed hebben op de manier hoe punten worden verdeeld.
- Referentieprojecten: drempels downscalen. Bijv. niet een gemengd gebouw als eis noemen. En ook niet uitstralen dat een partij al een soortgelijk project moet hebben gerealiseerd, omdat dit het aantal potentiële deelnemers sterk vermindert. Dat doen we ook niet, maar lijkt wel zo als je tussen de regels doorleest. Dus vooral een kwestie van anders opschrijven. Dus niet “ervaring met het realiseren van aantrekkelijke compacte/stedelijke woningen” maar bijvoorbeeld “ervaring met binnenstedelijk bouwen”. Een startende ontwikkelaar die al klein hotel heeft gerealiseerd zou ook moeten kunnen inschrijven volgens 5.1, 2, e
- JZ komt met een ander tekstvoorstel voor alinea:
“Uiterlijk bij de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente te worden verstrekt. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor er geen optieovereenkomst met de gemeente tot stand komt.”
- Bij aan te leveren stukken def. selectie: alleen ontwerp van daklandschap aanleveren als er punten mee zijn te verdienen. Op dit principe alle aan te leveren stukken doornemen.
- Hetzelfde geldt voor zachtgroene binnenwereld. Deze wordt benoemd maar er wordt niet op gescoord.

- WOS/KOS-ruimte is niet benoemd in de selectiebrochure > denk ook aan grondprijs voor deze ruimte.
- Met 5.1, 2, e overleggen: waarom Beng-scores op het inschrijfformulier? En als dat de wens is, dan moeten de andere scores (MPG en MAT8) daar ook op worden ingevuld. Afstemming tussen 5.1, 2, e en JZ nodig.
- MPG excl. fundering: exacte commentaar wordt nagezonden, want is vrij technisch.
- Doelgroepen kunnen inderdaad weggelaten worden. Bovendien kan het woord 'compact' weg. Eigenlijk kan de hele zin onder 4.4.1 weg *“De ambitie van de gemeente is dat op kavel 4B1 aantrekkelijke compacte, stedelijke middeldure koopwoningen worden gerealiseerd, voor bijvoorbeeld de doelgroepen 1- of 2-persoonshuishoudens.”*. Deze zin staat namelijk al in de opgave in paragraaf 1.2.
- Een opmerking was of we selecteren op een slim parkeer/mobiliteitsconcept. Het wordt namelijk wel genoemd als mogelijke bijdrage aan de woonkwaliteit in de opgave in paragraaf 1.2. Voorstel: nu “woonconcept” onder gunningscriterium programma valt, is volgens mij nog duidelijker dat een inschrijver ons ook kan verrassen met een slim parkeer/ mobiliteitsconcept als onderdeel van het woonconcept. Is het inderdaad duidelijk genoeg dat een slim parkeer/mobiliteitsconcept daar ook onderdeel van kan zijn? Wat ook mogelijk is dat een inschrijver een slim parkeer/mobiliteitsconcept schaart onder criterium “collectieve ruimtes” (valt nu ook onder gunningscriterium programma). Ter overleg.
- Woninggrootte:
 - o Tenderteam stuurt uit eigen beweging een e-mail aan 5.1, 2, e en 5.1, 2, e met het signaal van 5.1, 2, e tot de beperkte woninggrootte en het politiek risico dat zij ziet.
 - o 5.1, 2, e : de tenderuitvraag past wel geheel binnen het beleid.
 - o Tenderteam was unaniem dat we binnen het marktconforme voor grote woningen moeten gaan. De drempel van 30 m² gbo in ieder geval niet verder verlagen. Daar is gezien het recent ontvangen actuele grondprijadvies ook geen aanleiding toe.
 - o Advies was om nog een keer met 5.1, 2, e, 5.1, 2, e contact op te nemen om te bespreken:
 - of het inderdaad de bedoeling is dat we niet uitdagen op woninggrootte als dat leidt tot marktcontraire woningen; en dat de middeldure koopwoningen in de Sluisbuurt daarmee klein worden;
 - het inderdaad goed is om ermee rekening te houden dat bij daadwerkelijke verkoop de nog marktconforme woninggrootte waarschijnlijk nog lager zal liggen dan de huidige door TAG berekende 40 m² gbo;
 - het inderdaad goed is om - nu we in de tender niet specifiek uitdagen op woninggrootte - geen “cap” te zetten op de maximale woninggrootte, zodat de markt vrij is om een voorstel te doen voor het ideale (duurzame) woonconcept en mix van woningen op kavel 4B1.

(zie voor al deze punten ook de mail van 5.1, 2, e 5.1, 2, e dd. 16/6/2021).

- Los van wat in het tenderteam is besproken, is het concept van de Koopstartregeling goed om de gaten te houden. Kan dat leiden tot het kunstmatig laag houden van verkoopprijzen? En willen we daar iets tegen doen -> bijv. een zin opnemen dat de eventuele inzet van een dergelijke regeling er niet toe mag leiden dat de marktwaarde bij 1^e verkoop van een woning op kavel 4B1 hoger is dan de voorgeschreven maximale verkoopprijs?

Voorstel: eerst de e-mail van tenderteam aan 5.1, 2, e afwachten, daarna contact op nemen met 5.1, 2, e, zodat zij het geheel kan overzien.

- o Nav bovenstaande en los van wat exact in tenderteam is besproken: in de selectiebrochure staat nu overal “compacte, stedelijke middeldure koopwoningen”. Voorstel is daar van te maken “stedelijke middeldure koopwoningen” zodat we in de uitvraag zelf minder sturend zijn op woninggrootte.

2. Bouwenvelop

- Tenderteam stuurt opmerkingen in pdf separaat door.
- Tenderteam adviseert met klem om het nieuwe format van de bouwenvelop te hanteren. In de huidige bouwenvelop lopen eisen en ambities nog teveel door elkaar en is er geen goede koppeling met de selectiebrochure. Er staan in de bouwenvelop veel ambities waar niet op geselecteerd wordt, dat moet er dus uit. Ook bijv. de paragraaf over duurzaamheid is verouderd.
- We mogen geen bovenwettelijke duurzaamheidseisen stellen, dat lijken we wel te doen in de bouwenvelop, zoals bijv. bij BENG-eisen.
- Figuur 10 is verouderd (hoge dak 4B1)
- Figuur 21 klopt niet:
 - o Getekende contour lijkt buiten maximum contour bouwenvelop te liggen;
 - o En: deze figuur lijkt een goed voorbeeld van commentaar van veel architecten dat onze bouwenveloppen als krimpfolie zijn -> er lijkt weinig vrijheid voor architecten tav volumes, zo was het commentaar vanuit tenderteam.
- Overall consequent “middeldure koopwoningen” noemen zoals in selectiebrochure, in plaats van middensegment of middensegment koop.
- Algemeen: wat al in bestemmingsplan staat hoeft niet in bouwenvelop herhaald te worden.
- Figuur 20: er staat (te) veel informatie in deze figuur. Wat we niet als eis stellen of waar we niet op selecteren weglaten.

- Figuur 17: teksten ambities matchen niet met tekeningen van ambities. Als we er niet op uitvragen dan hoeft er ook geen afbeelding van in te staan.
- Figuur 22 en 24: kunnen weggehaald worden
- Blz 35: Beheerplan groen. Moeten we ons als gemeente hiermee bemoeien en is het te handhaven?