



# GEMEENTE BOEKEL

## Beantwoording schriftelijke vragen Prijsvraag voor Wijstwoningen in 'De Burgt, fase 1b'

### Inleiding

De gemeente Boekel ontwikkelt met woonwijk De Burgt een gevarieerde wijk, waar de Peelrandbreuk een belangrijke factor speelt in (het ontwerp van) de wijk. Deze Peelrandbreuk staat centraal in woonwijk De Burgt en wordt ingericht als parkzone. De woningen die direct aan deze parkzone grenzen hebben daarmee een bijzondere status en worden 'Wijstwoningen' genoemd.

Het college B&W heeft in de collegevergadering van 23 augustus 2022 besloten om een openbare prijsvraag uit te zetten voor deze Wijstwoningen. Met de prijsvraag worden projectontwikkelaars en bouwers uitgedaagd om een creatief plan te ontwerpen voor deze Wijstwoningen.

De prijsvraag is, samen met alle informatie en voorwaarden, gepubliceerd en terug te vinden op [www.boekel.nl/deburgt](http://www.boekel.nl/deburgt).

### Indienen van schriftelijke vragen

Marktpartijen zijn in de gelegenheid gesteld om tot uiterlijk 30 september 2022 schriftelijke vragen te stellen over de inhoud en voorwaarden van de prijsvraag. Hier is door een aantal partijen gebruik van gemaakt. Hieronder worden de gestelde vragen overzichtelijk op een rij gezet en van beantwoording voorzien. De gemeente Boekel wil het informatieniveau van alle marktpartijen gelijk houden om zo de prijsvraag zo eerlijk mogelijk te houden. Daarom wordt deze beantwoording gepubliceerd op [www.boekel.nl/deburgt](http://www.boekel.nl/deburgt).

1. *In de prijsvraag is met afbeelding 1 een voorbeeldverkaveling weergegeven. Mogen er zowel in Gebied 1 als Gebied 2 meer woningen gebouwd worden dan in deze tekening is weergegeven en wat is dan het maximale toegestane aantal woningen?*

#### Reactie gemeente:

De gemeente Boekel staat open voor een andere kaveldeling. Daarbij is het ook mogelijk om meer woningen toe te voegen, indien wordt onderbouwd dat dit aansluit bij de actuele behoefte van verschillende doelgroepen.

Het bestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b' is begrenst tot maximaal 200 woningen. Rekening houdend met de andere bouwkavels in dit bestemmingsplan, betekent dit dat er voor de Wijstwoningen in totaal 36 woningen toegestaan zijn. De gemeente heeft de voorkeur om voor Gebied 1 een maximum van 6 woningen te hanteren (conform stedenbouwkundige verkaveling). Voor Gebied 2 hanteert de gemeente Boekel een maximum van 30 woningen, waarmee meer woningen toegestaan zijn dan de geprojecteerde 16 woningen uit de stedenbouwkundige verkaveling. Dit is het maximale toegestane aantal woningen dat nog passend is binnen het bestemmingsplan, onder voorwaarde dat de aanleg van nutsvoorzieningen voor extra woningen mogelijk is voor de nutsbedrijven. De nutsbedrijven hebben namelijk de huidige berekeningen en engineering afgestemd op een kleiner aantal woningen.

2. *Welke parkeernorm moet worden aangehouden?*

#### Reactie gemeente:

De gemeente Boekel heeft geen eigen parkeerbeleid, maar sluit zich aan bij de landelijke CROW-normen. In het bestemmingsplan is daarvoor verwezen naar de CROW publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 318, december 2018). Ook is in het bestemmingsplan opgenomen dat in geval van een wijziging van deze CROW uitgave, rekening gehouden dient te worden met de meest actuele versie. In Boekel geldt een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' en wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm. Hieronder zijn de parkeernormen van enkele woningtypen op een rij gezet (parkeerkencijfers per woning):

Koopwoning		Huurwoning	
Vrijstaand	2,3	Vrije sector	2,0
Tweekapper	2,2	Sociale huur	1,6
Tussen/hoek	2,0		

# GEMEENTE BOEKEL

3. *In het bestemmingsplan staat dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Wordt hiermee bedoeld dat parkeerplaatsen op de woonkavels moeten komen of is het ook toegestaan om één of meer parkeerplaatsen aan te leggen binnen Gebied 1 of Gebied 2?*

Reactie gemeente:

De parkeerbehoefte voor de wijstoningen zal opgelost moeten worden binnen de gebieden die in de prijsvraag worden aangeduid als Gebied 1 of Gebied 2. De winnende marktpartij moet parkeerplaatsen aanleggen binnen de af te nemen gebieden. Daarbij is de marktpartij vrij om binnen dit gebied parkeerplaatsen aan te leggen. Het is dus mogelijk om binnen de aangeduide gebieden de parkeerplaatsen direct bij de woonkavels te situeren, maar het is ook mogelijk om één of meer parkeerplaatsen aan te leggen.

4. *Is het de bedoeling dat de openbare ruimte (wegen, groen, parkeerplaatsen, etc) mandelig eigendom van de woningeigenaren wordt of kan het openbaar gebied weer worden overgedragen naar de gemeente?*

Reactie gemeente:

Het is mogelijk om het openbaar gebied na afronding over te dragen naar de gemeente, mits het een openbaar karakter heeft en goed toegankelijk is voor de gemeente. Daarvoor dient het openbaar gebied wel aangelegd te worden conform kwaliteitseisen van de gemeente Boekel (zie bijgevoegd), waarbij de gemeente graag vroegtijdig in overleg treedt over het ontwerp van de openbare ruimte. De zogenoemde achterpaden van de woningen worden niet in eigendom overgedragen aan de gemeente. De aangrenzende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud. De ontwikkelaar dient bij verkoop van de huizen hierbij rekening te houden.

5. *Hoe worden de gebieden opgeleverd door de gemeente?*

Reactie gemeente:

Gebied 1 wordt bouwrijp opgeleverd. De aanleg van hoofdriool, bouwweg en dergelijke wordt door de gemeente verzorgd. De maaiveldhoogte van dit gebied wordt ongeveer 10 tot 30 centimeter onder bouwpeil afgewerkt. Hiervoor zijn BRM-tekeningen beschikbaar, die na de prijsvraag worden gedeeld met de winnende partij. De gemeente Boekel zal Gebied 1 ook woonrijp maken.

Gebied 2 wordt ook bouwrijp opgeleverd door de gemeente. Dit zal gebeuren naar de inrichtingswens van de ontwikkelaar, maar dit dient wel in overleg met de gemeente te gebeuren. De gemeente wil dit gebied ongeveer één meter ophogen, zodat er een terp ontstaat. De exacte invulling van het aan te leggen openbaar gebied is gezamenlijk te bepalen, waarbij de minimale inrichtingseisen van de gemeente als standaard worden gehanteerd (zie bijgevoegd bestand).

Normaal gesproken maakt gemeente ook woonrijp, daarbij behoort de aanleg van bijvoorbeeld klinkers, groen en verlichting. Voor het woonrijp maken van Gebied 2 is een beperkt budget beschikbaar, dat hiervoor ingezet kan worden. Afhankelijk van de plannen van de ontwikkelaar kan bepaald worden of dit voldoende is. Indien het budget wordt overschreden, dient de ontwikkelaar hier zelf aan bij te dragen. Partijen treden hierover gezamenlijk in overleg.

# GEMEENTE BOEKEL

6. *De aankoop en aanleg van de openbare ruimte (vooral in Gebied 2) drukt erg op de kosten voor de ontwikkelaar. Kan de gemeente de aanleg van het openbaar gebied binnen Gebied 2 voor haar rekening nemen, uitvoeren of de openbare ruimte voor een lagere grondprijs aanbieden? Daarmee ontstaat er financieel ruimte om meer starterswoningen te realiseren.*

Reactie gemeente:

De gemeente is bereid om een bijdrage te leveren in de aanleg van het openbaar gebied binnen Gebied 2. Zie ook vraag 5 voor de volledige uitleg hiervan.

Afhankelijk van de door de ontwikkelaar gekozen inrichting van het gebied, wordt in principe enkel de te verkopen woonkavels incl. eventuele (mandelige) achterpaden tegen uitgifteprijs verkocht.

De ontwikkelaar dient hierbij wel rekening te houden met dat de minimale opbrengst van het totale gebied voor Gebied 1 ten minste € 315,- per m<sup>2</sup> (excl. btw, prijspeil 2022) bedraagt en van het totale gebied voor Gebied 2 ten minste € 245,- per m<sup>2</sup> (excl. btw, prijspeil 2022) bedraagt.

Indien er bijvoorbeeld in Gebied 2 woningtypen worden gerealiseerd waarvoor een hogere grondprijs wordt gehanteerd, dan kan het voorkomen dat het openbaar gebied tegen een lagere grondprijs wordt verkocht. Dit is afhankelijk van de hiervoor genoemde minimale opbrengst voor de gemeente Boekel.

7. *In de prijsvraag wordt gesproken over verschillende doelgroepen. Wat zijn volgens de gemeente de 'juiste doelgroepen' en hoe worden inschrijvingen hierop beoordeeld?*

Reactie gemeente:

De gemeente Boekel is zich bewust van de grote woningbehoefte onder starters en senioren. Het is dan ook wenselijk om in de inschrijving rekening te houden met deze doelgroepen. Daarnaast kunnen partijen ook andere doelgroepen betrekken in hun inschrijving, waarbij het een pré is als men onderbouwt aansluiting zoekt bij de actuele woningbehoefte.

8. *In de prijsvraag staat benoemd dat de beoordeling onder andere plaatsvindt op basis van de vrij op naam prijzen van de woningen. Hoe worden de inschrijvingen hierop beoordeeld?*

Reactie gemeente:

De vrij op naam prijzen van de te realiseren woningen dienen aan te sluiten bij de bestedingsruimte van de voor ogen zijnde doelgroepen. De gemeente beoordeelt in hoeverre de vrij op naam prijzen aansluiten bij de vraagprijzen van andere woningen in de gemeente voor dezelfde doelgroepen (denk hierbij bijvoorbeeld aan de verkoopprijzen van de reeds gerealiseerde starterswoningen).

9. *Er wordt gevraagd naar aantoonbare ervaring met soortgelijke projecten. Kan de gemeente toelichten wat hiervan verwacht wordt en hoe de inschrijvingen hierop worden beoordeeld?*

Reactie gemeente:

Indien de inschrijver ervaring heeft met soortgelijke projecten, dan ziet de gemeente daar graag voorbeelden van. Het kan een voordeel zijn wanneer men op andere plekken vergelijkbare woningen heeft gebouwd, zodat de gemeente Boekel deze projecten kan bekijken.

10. *In de prijsvraag wordt gevraagd naar een concrete invulling van het plangebied. Wat voor tekeningen of toelichtingen verwacht de gemeente hiervoor te ontvangen?*

Reactie gemeente:

Vrije invulling, maar de concrete invulling van het plangebied omvat in elk geval: massa, typologie, uitstraling, doelgroep en parkeren. De gemeente verwacht dat het projectplan duidelijk wordt gemaakt middels tekeningen en een begeleidende toelichting, waaruit minimaal het volgende duidelijk wordt:

- Hoe worden de woningen en percelen gesitueerd?
- Hoe groot zijn de woningen en percelen?
- Welke type woningen worden gerealiseerd en voor welke doelgroepen?
- Hoe wordt het parkeren opgelost?
- Welke uitstraling hebben de woningen?

# GEMEENTE BOEKEL

Daarnaast zijn in de prijsvraag ook deze eisen aan het projectplan gesteld:

- Omschrijving hoe het Nul op de Meter concept wordt bereikt.
  - Overzicht van de geschatte v.o.n. prijzen per woning.
  - Omschrijving of 'social return' wordt toegepast en zo ja, op welke manier.
- Voor het overige is de inschrijver vrij om een eigen invulling te geven aan het projectplan.

11. *Er wordt in de prijsvraag vooral gesproken over vrij op naam prijzen als verkoopprijzen. Is het ook mogelijk om huurwoningen te realiseren? Zo ja, hoeveel huurwoningen zijn er maximaal toegestaan en hoe worden de inschrijvingen beoordeeld op de verhouding huur/koop?*

Reactie gemeente:

Het is mogelijk om naast koopwoningen ook huurwoningen te realiseren. In de prijsvraag is omschreven dat de gemeente Boekel met deze prijsvraag wil voorzien in de actuele woonbehoefte. Deze woonbehoefte kan ook in een bepaalde verhouding huur/koop worden aangeboden. De gemeente geeft geen maximaal aantal huurwoningen aan, omdat vooral aansluiting gezocht moet worden bij de woonbehoefte in deze woonwijk.

12. *Is het mogelijk om de uiterste datum voor het indienen van een projectplan te verlengen?*

Reactie gemeente:

De uiterste datum voor het indienen van een projectplan stond gepland op 19 oktober 2022. Meerdere marktpartijen hebben gevraagd om het verschuiven van deze deadline, zodat er meer tijd is voor de uitwerking van het plan. Daarom is, na intern overleg, besloten om marktpartijen meer tijd te gunnen voor het indienen van een projectplan. Daarom is de deadline met ongeveer één maand opgeschoven. De actuele planning is terug te vinden op de website: [www.boekel.nl/deburgt](http://www.boekel.nl/deburgt).

13. *Bij de voorwaarden voor deelname prijsvraag staat opgenomen dat voor bepaalde onderdelen derde partijen ingeschakeld kunnen worden. Deze partijen dienen bij de inschrijving bekend gemaakt te worden. Wat bedoelt de gemeente hiermee en om wat voor soort partijen gaat het?*

Reactie gemeente:

Gedacht kan worden aan architecten, stedenbouwkundigen of bouwbedrijven. Gemeente Boekel vraagt om deze eventuele derde partijen vooraf kenbaar te maken, om het proces zo transparant mogelijk te laten verlopen. De gemeente Boekel houdt zich het recht voor om een Bibob toets uit te voeren en onderzoek in te stellen naar de kredietwaardigheid van het ingeschreven bedrijf, maar ook naar hun ingeschakelde derde partijen.

14. *Voor Gebied 2 zal de winnende marktpartij grondkosten moeten maken om e.e.a. bouw- en woonrijp te maken. Daardoor worden de kosten verhoogd en is het lastig om voor bijvoorbeeld starterswoningen te realiseren. Is het mogelijk om de grondprijzen te verlagen?*

Reactie gemeente:

Bij het antwoord op vraag 5 is te lezen dat de gemeente voor Gebied 2 de grond bouwrijp maakt en budget beschikbaar kan stellen voor het (deels) woonrijp maken van de grond. Daarmee neemt de gemeente de grondkosten voor bouw- en woonrijp maken grotendeels voor haar rekening.

De gronden worden daarmee bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelaar. De grondexploitatie van de Gemeente Boekel biedt te weinig ruimte om grondprijzen aan te passen. Daarom is het voor de gemeente Boekel niet mogelijk om de grondprijzen te verlagen. Zoals in de prijsvraag is opgenomen, bedragen de grondprijzen afhankelijk van het type woningen in het plan, maar in elk geval minimaal:

- Gebied 1 = € 315,- per m<sup>2</sup> (excl. BTW, prijspeil 2022);
- Gebied 2 = € 245,- per m<sup>2</sup> (excl. BTW, prijspeil 2022).

## GEMEENTE BOEKEL

15. *Gebied 2 wordt omringd door een talud, dat de overgang vormt van privé naar openbaar. Maakt dit talud onderdeel uit van het uitgeefbaar gebied of valt het talud op gemeentelijke grond?*

Reactie gemeente:

Het talud maakt onderdeel uit van het uitgeefbaar gebied (mogelijk de achtertuinen van de kavels).

16. *Kan de gemeente een digitale onderlegger (.dwg-formaat) beschikbaar stellen van zowel Gebied 1 als Gebied 2, waarin ook de verhouding tussen uitgeefbaar gebied, openbaar gebied en het talud is weergegeven?*

Reactie gemeente:

De verhouding tussen uitgeefbaar gebied, openbaar gebied en het talud is afhankelijk van het ontwerp van de ontwikkelaar. Gebied 1 en Gebied 2 zijn in de prijsvraag uitgelicht en deze zijn in zijn geheel uitgeefbaar gebied, dat door de gemeente Boekel bouwrijp wordt opgeleverd aan de winnende marktpartij. Het talud maakt onderdeel van dit uitgeefbaar gebied in Gebied 2.