



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van Inlichtingen

Inkoopnummer: **AL 2017-0075**

d.d. 20 september 2017

**Aanbesteding Ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer
onzelfstandige wooneenheden pand Hoogte Kadijk 401**

Nota van Inlichtingen d.d. 20 september 2017

Vraag 1

Dienen de statushouders zelf rechtstreeks de huurbetalingen te voldoen aan de verhuurder? Of wordt dit door de gemeente ingehouden op hun uitkering?

Antwoord vraag 1:

De statushouders tekenen zelf een huurcontract en betalen zelf de huur. Mogelijk zal de gemeente Amsterdam de 1^e 1 of 2 maanden huur betalen als de statushouders nog geen WPI-uitkering hebben.

Vraag 2

Is de onderhoudsstaat inzichtelijk van de technische installaties?

Antwoord vraag 2:

De algemene onderhoudssituatie is niet actueel, een enkele installatie is nog in gebruik ten behoeve van leegstandsbeheer. Overige installaties zijn niet meer functioneel.

Vraag 3

Als er wordt gewerkt met een onderaannemer wordt dat gezien door de gemeente als een samenwerkingsverband zoals omschreven in 6.4 van de Selectieleidraad?

Antwoord vraag 3:

Er is sprake van een samenwerkingsverband indien:

- 2 of meer partijen gezamenlijk inschrijven (combinatie)
- 2 of meer partijen gezamenlijk inschrijven onder VOF volgens Nederlands recht (eveneens een combinatie want een VOF heeft in NL geen rechtspersoonlijkheid, in België bijvoorbeeld wel en dan schrijft dus de VOF in als rechtspersoon)
- Er een beroep wordt gedaan op de kwalificaties van een derde (belangrijke onderaannemer, dit geldt bijvoorbeeld ook als er "geleund" wordt op een derde ten behoeve van het kunnen voldoen aan een kerncompetentie en/of selectiecriteria), dit kan beroep kan dus door een enkele inschrijver worden gedaan maar ook door een combinatie in geval van een gezamenlijke inschrijving

Vraag 4

De laatste zin van aanhaalstreepje 3 is volgens ons weggevallen. Kan deze worden aangevuld?

Antwoord vraag 4:

Bijlage 4, laatste zin van aanhaalstreepje 3 is aangevuld en als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd.

Vraag 5

De laatste zin van aanhaalstreepje 2 is opgenomen bij aanhaalstreepje 3

Antwoord vraag 5:

De laatste zin van aanhaalstreepje 2 is verwijderd, zie de bijlage bij deze Nota van Inlichtingen.

Vraag 6

'De hoogte van een mogelijk onrendabele top financiering. Dit onderdeel telt mee voor 20%'
Kunt u dit principe met een voorbeeld nader toelichten?

Antwoord vraag 6:

Voorbeeld:

Criterium 1, x punten, telt mee voor 40%

Criterium 2, x punten, telt mee voor 40%

Criterium 3, x punten, telt mee voor 20%

Berekening: $(x \text{ punten} \text{ keer } 0,4 + x \text{ punten} \text{ keer } 0,4 + x \text{ punten} \text{ keer } 0,2)$, delen door 3 = totaal aantal punten

Dit zal nader worden uitgewerkt in de Gunningsleidraad. De percentages wijzigen dan als volgt: criteria 1 en 2 tellen mee voor 35%, criterium 3 voor 30%

Vraag 7

Kunt u toelichten waarom u gekozen heeft voor deze opdracht een concessieovereenkomst te hanteren op basis van het Nederlands recht?

Antwoord vraag 7:

Er is gekozen voor een concessieovereenkomst omdat het een concessie voor rekening en risico van de exploitant betreft waarop Nederlands recht van toepassing is.

Vraag 8

Wat is de doelstelling van de concessieverlener met betrekking tot het moment waarop de transformatie moet zijn gerealiseerd?

Antwoord vraag 8:

In zijn algemeenheid is de doelstelling van de concessieverlener dat de transformatie zo spoedig mogelijk na gunning moet zijn gerealiseerd zodat zo spoedig mogelijk statushouders en overige huurders gehuisvest kunnen worden.

Vraag 9

Moeten de genoemde bescheiden ingediend worden bij het verzoek tot deelneming of worden deze later door de aanbesteder opgevraagd?

Antwoord vraag 9:

De in paragraaf 6.5 genoemde bewijsmiddelen dienen ingediend te worden binnen 5 dagen na verzoek aanbestedende dienst. De bescheiden genoemd op pagina 23 van de selectieleidraad onder punt 1, 2 en 3 dienen bij aanmelding ingediend te worden. Dit geldt ook per partijen die zich aanmelden in de vorm van een samenwerkingsverband.

Vraag 10

Mogen de geschiktheidseisen van de genoemde kerncompetenties ook via onderaannemers worden verkregen of alleen via een gegadigde?

Antwoord vraag 10:

Ja, dit mag. In dat geval is paragraaf 6.3 van toepassing.

Vraag 11

Is er de mogelijkheid om ook tijdens de Inschrijvingsfase het pand te bezoeken en vragen te stellen?

Antwoord vraag 11:

Tijdens de inschrijvingsfase zal er gelegenheid worden geboden om het pand eenmaal te bezoeken. De datum zal worden opgenomen in de Gunningsleidraad. Vragen kunnen in de Inschrijvingsfase via TenderNed worden gesteld en zullen worden beantwoord met een Nota van Inlichtingen.

Vraag 12

Zijn bouwkundige, constructieve en installatietechnische tekeningen digitaal (dwg en / of pdf) beschikbaar van het pand?

Antwoord vraag 12:

Er zijn (vooral nog) geen (recente) constructieve en installatietechnische tekeningen beschikbaar. Bij deze Nota van Inlichtingen worden aanvullend de volgende stukken verstrekt:

- Energielabel
- Meetrapport conform NEN 2580
- Rapportage aanvullend bodemonderzoek Hoogte Kadijk
- Revisietekeningen
- Inventarisatierapport SC-540

Vraag 13

De hoogte van een mogelijke onrendabele top financiering wordt gemeld, waarbij wordt aangegeven, hoe kleiner de onrendabele top, hoe meer aftrek een inschrijver krijgt. Klopt deze redenering?

Antwoord vraag 13:

In de Gunningsleidraad zal dit nader worden uitgewerkt, volgens het principe hoe kleiner het bedrag van de onrendabele top, hoe beter een inschrijving scoort op criterium 3.

Vraag 14

Vindt de indexatie per 1 januari van elk jaar plaats?

Antwoord vraag 14:

De huur voor bewoners mag inderdaad per 1 januari van elk jaar geïndexeerd worden. De concessievergoeding die de concessiehouder aan de concessieverlener dient te betalen, wordt jaarlijks eveneens per 1 januari geïndexeerd.

Vraag 15

Het genoemde huurbedrag is dit per week, maand of jaar?

Antwoord vraag 15:

Het genoemde huurbedrag voor bewoners betreft een maandhuur. De concessievergoeding betreft een bedrag op jaarbasis.

Vraag 16

In hoeverre komen de eigenaarslasten ten laste van de concessiehouder? Denk aan opstalverzekeringen etc?

Antwoord vraag 16:

Alle eigenaarslasten (en gebruikerslasten) komen ten laste van de concessiehouder. Dit wordt opgenomen in de concessieovereenkomst.

Vraag 17

Is er bekend hoe hoog de onroerende zaak lasten zijn op dit moment?

Antwoord vraag 17:

Op dit moment is dit niet bekend.

Vraag 18

Gedurende de exploitatieperiode dient de concessiehouder een n.t.b. huurprijs aan de Gemeente te betalen. De huurprijs wordt in de overeenkomst opgenomen en is gerelateerd aan de verwachte huuropbrengsten en de te verwachten verbouwingskosten.

Is er meer informatie beschikbaar over de rekenmethodiek die hieraan ten grondslag komt te liggen?

Antwoord vraag 18:

De huurprijs is vast en bedraagt per jaar € 47.360,-- prijspeil 2017 (op basis van huidige informatie) exclusief alle zakelijke lasten en belastingen (gebruikersgedeelte/eigenarendeel).

Vraag 19

'Terras tussen 22:00 en 09:00 uur gesloten. Op het terras is geen muziek toegestaan.'

Is het denkbaar dat uit het overleg met betrokkenen (inclusief omwonenden) over de inrichting van de buitenruimte, gebruik gedefinieerd wordt dat strijdig is met deze bepaling?

Antwoord vraag 19:

In beginsel niet, hoewel overleg met de buurt wel wordt toegejuicht.

Vraag 20

'Gedurende de exploitatieperiode dient de concessiehouder een nader te bepalen huurprijs aan de concessieverlener te bepalen'

Kunnen wij ervan uitgaan dat de huurprijs onderdeel moet zijn van de bieding? Zo ja, hoe gaat u de hoogte van de huurprijs meewegen in de beoordeling van de biedingen?

Antwoord vraag 20:

De door concessiehouder te betalen huurprijs moet (uiteraard) onderdeel uitmaken van de business case die getoetst zal worden op realisme en haalbaarheid. Aangezien het een vaste huurprijs betreft wordt de hoogte van de huurprijs niet als afzonderlijk criterium meegewogen in de beoordeling van de biedingen.

Vraag 21

'Actief deelnemen aan een begeleidingscommissie...'

Wie voert de regie in deze begeleidingscommissie? Kunt u toelichtingen wat de verwachte frequentie van samenkomen en de tijdsinvestering zal zijn in deze commissie?

Antwoord vraag 21:

Het stadsdeel voert de regie in de begeleidingscommissie.

Frequentie en planning:

- 1^e bijeenkomst ongeveer drie maanden voor inhuizing
- 2^e bijeenkomst twee maanden na inhuizing

- Het eerste jaar iedere twee maanden, daarna in overleg met de leden vervolg en frequentie afspreken.

Vraag 22

Wordt verlangd dat de aanwezige asbest wordt verwijderd? En zo ja. Hoe verhoudt zich dat tot de tekst in paragraaf 1.5 'Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan'.

Antwoord vraag 22:

Het is toegestaan om draaiende delen toe te voegen. Indien daarbij contact met asbest wordt gemaakt, moet die asbest verwijderd worden.

Vraag 23

In het PVE wordt vereist dat elke slaapkamer voorzien dient te zijn van een te openen raam. Hoe verhoudt zich dat tot de tekst in paragraaf 1.5 'Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan'. Er bevinden zich geen te openen ramen in de gevel.

Antwoord vraag 23:

Er mogen draaiende delen worden toegevoegd.

Vraag 24

'Uitgangspunt is oplevering in huidige staat'
Wordt hier bedoelt 'huidige staat' na realisatie van de transformatie?

Antwoord vraag 24:

Nee, hiermee wordt bedoeld "huidige staat bij aangaan van de concessieovereenkomst", waarbij van belang is dat in geval van sloop na het einde van de concessieovereenkomst geen sprake mag zijn van extra sloopkosten ten opzichte van de huidige staat.

Vraag 25

'Opdrachtgever draagt zorg voor de wijziging op het bestemmingsplan naar de bestemming wonen.'
Kunt u aangeven wat de verwachte doorlooptijd is van dit traject?

Antwoord vraag 25:

De verwachting is dat het bestemmingsplan gewijzigd is naar de bestemming wonen voor aanvang van de concessieovereenkomst, dan wel voor aanvraag door concessiehouder van de omgevingsvergunning voor de verbouwingsactiviteiten, uiteraard onder voorbehoud van in te dienen bezwaar en beroep.

Vraag 26

'Er mag niet bijgebouwd worden op de kavel...'
Zou het toegestaan zijn om tijdelijke mobiele woonvoorzieningen te organiseren, zonder dat sprake is van permanente bouw?

Antwoord vraag 26:

Nee, dat is niet toegestaan.

Vraag 27

'Vanuit de buurt zijn diverse ideeën aangedragen voor de inrichting van het buitenterrein...'
Kunt u toelichten wat de historie is rond de inrichting en/of het gebruik van dit buitenterrein in relatie tot de omwonenden? Zijn er in het verleden bijvoorbeeld conflicten geweest met eerdere gebruikers van het

pand?

Antwoord vraag 27:

Ons zijn geen conflicten bekend. Omdat het eerder een bedrijfspand is geweest dat nu wijzigt naar wonen, is het van belang om samen met de buurt tot een tijdelijke inrichting te komen, onder meer om draagvlak in de buurt te creëren.

Vraag 28

'Het Stadsdeel neemt hierin de regie'

Kunt u toelichten hoe u dit traject voor ogen hebt? Wat kunnen we verwachten van de regievoering door het Stadsdeel en wie beslist uiteindelijk over de inrichting van het buitenterrein?

Antwoord vraag 28:

Ten opzichte van de selectieleidraad wordt dit gewijzigd als volgt:

De concessiehouder neemt hierin de regie en organiseert in overleg met het stadsdeel een bijeenkomst voor bewoners, huurders en het stadsdeel om zodoende tot een plan te komen. De concessiehouder beslist uiteindelijk over de inrichting van het buitenterrein en de concessiehouder richt dit vervolgens op eigen kosten in. Uiteraard is het van groot belang dat voor het plan voldoende draagvlak bestaat bij alle betrokken partijen.

Vraag 29

'De ruimte dient toegankelijk te zijn voor zowel bewoners als omwonenden'

Welke eisen stelt u aan de toegankelijkheid? Moet deze ruimte te allen tijde toegankelijk zijn voor de genoemde doelgroepen. Zo ja, gedurende welke dagen en tijden? Zo nee, wat bedoelt u dan precies met 'toegankelijk'?

Antwoord vraag 29:

De gemeenschappelijke ruimte hoeft niet 24/7 toegankelijk te zijn; gedacht kan worden aan toegankelijkheid voor omwonenden tussen 9.00-22.00 zodat er gezamenlijke activiteiten voor de huurders en de buurt kunnen worden georganiseerd. Het is aan de concessiehouder om dit nader te specificeren, waaronder de toegankelijkheid voor de huurders.

Vraag 30

In het kader van sociale cohesie wordt gedacht aan tuinieren/stadslandbouw?

Is er bij u bekend of de grond daarvoor mogelijk geschikt is ivm eventuele historische bodemverontreiniging?

Antwoord vraag 30:

Uit het bodemonderzoek (toegevoegd als bijlage) blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Daarmee zal rekening moeten worden gehouden bij de inrichting van het buitenterrein.

Vraag 31

Selectieleidraad H4

- In voorwaarde 2 wordt gesproken over de verplichting van het hebben van een VCA**-certificaat. Bij dergelijke transformaties maken wij gebruik van een aannemer die de transformatie voor ons uitvoert. Deze aannemer is in het bezit van dit certificaat. Het is ons niet helemaal duidelijk of de tekst nu voorschrijft dat ook wij, de exploitierende en beherende partij, in het bezit moeten zijn van een dergelijk certificaat. Kunt u ons hier uitsluitel over geven?

- In voorwaarde 7 wordt gesproken over de verplichting van het hebben van een Iso-9001 kwaliteitsmanagement certificaat. Bij dergelijke transformaties maken wij gebruik van een aannemer.

Deze aannemer is in het bezit van dit certificaat. Het is ons niet helemaal duidelijk of ook wij als exploiterende en beherende partij, in het bezit moeten zijn van een dergelijk certificaat. Kunt u ons hier uitsluitsel over geven?

Programma van eisen:

- In 1.5 staat: "Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan. Ook de werkzaamheden aan de ramen mogen niet leiden tot een wijziging aan de gevel." In H3 staat dat iedere slaapkamer voorzien dient te zijn van een te openen raam (bouwbesluit 2012). Wat verstaat u onder gevel? Kan ik hieruit opmaken dat wel het raam aangepast mag worden?

Antwoord vraag 31:

Selectieleidraad H4

- Nee dit hoeft niet. De (onder)aannemer die de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoert beschikt over de relevante certificaten.
- Nee, dit hoeft niet. De (onder)aannemer die de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoert beschikt over de relevante certificaten.

Programma van eisen:

- De kozijnen mogen ten behoeve van draaiende delen wel aangepast worden ten behoeve van het verkrijgen van buitenlucht. Er mogen wel draaiende delen worden toegevoegd.

Vraag 32

Wijziging bestemmingsplan is een tijdrisico. Hoe ziet de gemeente afname in relatie tot afgiftemoment vergunning?

Antwoord vraag 32:

De concessieovereenkomst zal in beginsel ingaan op het moment dat de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Dit zal nader geconcretiseerd worden in de Gunningsleidraad en concessieovereenkomst.

Vraag 33

Met het oog op de beoogde doorstromingsvraag: welke woningcorporatie heeft woningen in de buurt?

Antwoord vraag 33:

De Key, Eigen Haard en de Alliantie hebben woningen in de buurt; de huurders kunnen uiteraard ook naar woningen in andere delen van de stad doorstromen.

Vraag 34

Toewijzen gaat via COA. Welke garantie geeft de gemeente op leegstand wanneer het aandeel statushouders onder de 50% komt?

Antwoord vraag 34:

Indien het aandeel statushouders onder de 50% komt mag concessiehouder de wooneenheden aan de overige doelgroepen verhuren, mits vooraf expliciet toegestaan door concessieverlener.

Indien er daarna meer statushouders door de gemeente/het COA kunnen worden aangeleverd, dient concessiehouder bij mutaties eerst bij de gemeente te informeren of er statushouders gehuisvest kunnen worden.

Vraag 35

We zouden graag een gesprek voeren met de buurt. Is dat mogelijk en met wie kunnen we daarvoor contact opnemen?

Antwoord vraag 35:

Dit is niet mogelijk tijdens de aanbestedingsprocedure. Wel na gunning; dat zal in overleg met het Stadsdeel gefaciliteerd kunnen worden.

Vraag 36

Wij zouden graag het pand bezoeken. Is dit (na 7 september) mogelijk en met wie kunnen we contact opnemen?

Antwoord vraag 36:

Tijdens de inschrijvingsfase zal er gelegenheid worden geboden om het pand eenmaal te bezoeken; de datum zal worden opgenomen in de Gunningsleidraad. Vragen kunnen in de Inschrijvingsfase via tenderNed worden gesteld en zullen worden beantwoord met een Nota van Inlichtingen.

Vraag 37

Inrichting van de buitenruimte samen met het stadsdeel. Stadsdeel neemt de regie, staat in het document. Dat is voor de investeerder/risicodragende partij een open einde en dus een groot risico. Kan hier iets meer over gezegd worden?

Antwoord vraag 37:

Zie het antwoord bij Vraag 28

Vraag 38

Is kamersplitsing zonder boete akkoord? Sommige gemeenten zien dat als woningonttrekking.

Antwoord vraag 38:

Er is geen sprake van kamersplitsing, aangezien het gaat om een kantoorpand dat wordt getransformeerd naar woningen.

Vraag 39

Er staat in het document een keer een verhouding 50/50 statushouders-studenten en een keer een verhouding minimaal 50% statushouders zonder een percentage studenten. Wat is juist?

Antwoord vraag 39:

Ten minste 50% statushouders, het resterende gedeelte moet aan studenten en starters worden verhuurd, tenzij de gemeente vooraf heeft aangegeven dat er onvoldoende statushouders zijn..

Aanvulling/ Bijlagen

Bijlagen:

- Bijlage 4 selectieleidraad
- Energielabel
- Meetrapport conform NEN 2580
- Rapportage aanvullend bodemonderzoek Hoogte Kadijk
- Revisietekeningen
- Inventarisatierapport SC-540