

Ref. nr	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Proces	Doorkijk Gunningsfase	Om een goede inschatting te kunnen maken van de benodigde inspanning voor deze tender, zouden wij graag meer informatie ontvangen over de Gunningsfase, namelijk: - Wat wordt van de 5 gegadigden verwacht aan indieningsproducten? - Op basis van welke kwalitatieve criteria worden de indieningen beoordeeld en hoe verhouden deze zich tot elkaar qua weging? - Hoe wordt het criterium 'Prij's' beoordeeld? - Hoe en door wie worden de inschrijvingen beoordeeld? - Wat is de planning voor de Gunningsfase? - Staat er een vergoeding tegenover de gevraagde inspanningen?	We hebben dit intussen in concept gereed, kleine wijzigingen ten aanzien van de (definitieve) verdeling percentages voorbehouden. We voorzien de toepassing van de volgende criteria en weging op basis van een puntensysteem. Ontwerp (40 punten), bestaande uit: - Stedenbouw en architectonische kwaliteit; - Programma; - Sociale veiligheid en comfort Parkeergarage; Duurzaamheid (10 punten); Proces en risico (20 punten), bestaande uit: - Planning en fasering; - Omgevingsmanagement; - Risicomanagement. Prij's (30 punten), bestaande uit: - Grondprij'sbieding kavels(s) A en C; - Aanneemsom overige Werken. Als indieningsproducten worden voorzien: een schetsontwerp van de Woonstoren(s) A en C, Parkeergarage en Maaienveld. Ten aanzien van Duurzaamheid wordt een onderbouwing conform de GPR gevraagd. Voor proces en risico een planning en fasering, visie op omgevingsmanagement en inzicht in de risico's die inschrijvende partijen zien ten aanzien van de Opgave. De inschrijvingen worden beoordeeld door ter zake kundige collega's op het betreffende onderdeel. We voorzien een start in januari 2021 en gunning in mei 2021. We voorzien een vergoeding van EUR 25.000,- per geldige inschrijving. De winnende inschrijver krijgt geen vergoeding.
2	Inhoud	Uitnodiging tot inschrijving en de Koop- en realisatieovereenkomst	Op blz. 11 (3.5 Omvang Opdracht) van de selectieleidraad beschrijft u "De eisen en wensen voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd in de Uitnodiging tot inschrijving en de Koop- en realisatieovereenkomst." Waar is dit document te vinden?	Het betreffende document wordt gedeeld in de inschrijvingsfase.
3	Inhoud	6.3.1 Referenties, D: integraal ontwerp van een binnenstedelijk plein met hoge verblijfsaarde	In het knoekout criterium "D: Integraal ontwerp van een binnenstedelijk plein met hoge verblijfsaarde" vraagt u om een toepassing van een natuursteen verharding. Ik wil u verzoeken het woord natuursteen te schrappen op basis van Artikel 2.93, lid 3, Aw 2012 waarin is bepaald dat wanneer referenties worden gevraagd om aan te tonen dat de gegadigde voldoet aan een geschiktheidseis er niet gevraagd mag worden naar eerder verrichte opdrachten die geleid op de aard, de hoeveelheid of omvang en het doel van de opdracht gelijk zijn, maar alleen naar eerder verrichte vergelijkbare opdrachten. In de Gids Proportionaliteit staat in voorschrift 3.5F een nadere uitleg.	Zie antwoord op vraag 12.
4	Inhoud	Selectieleidraad 8. Selectiecriteria	Wat bedoelt u met het onderdeel van de zin "of een referentieproject ander referentieproject dat" zoals dat voorkomt bij 5, 52 en 53?	Het betreft een tyfout, de bedoelde tekst is als volgt: De gegadigde dient voor ingediend referentieproject bij kerncompetentie A of B of een ander referentieproject dat voldoet aan kerncompetentie A of B aan te tonen dat er sprake was van adequaat omgevingsmanagement.
5	Inhoud	Selectieleidraad, 8. Selectiecriteria, S1	Het begrip 'omgeving' is niet gedefinieerd in de Begrippenlijst. Graag een omschrijving van het begrip.	Iedereen die in de directe omgeving van het project een belang of een rol heeft.
6	Inhoud	8. Selectiecriteria, S1, begrip 'bewuste bouwer'	Wat bedoelt u met een 'bewuste bouwer'?	Naast de zichtbare omgeving heb je dan ook de 'onzichtbare omgeving'. U kunt hierbij denken aan: de vastgoedeigenaren, de politiek, kabel- en leidingbedrijven, gemeentelijke organisaties, de wegbeheerder, etc. Zie http://www.bewustebouwers.nl/
7	Inhoud	Selectieleidraad, 8. Selectiecriteria, 'zeer' etc.	Graag een definitie van 'zeer soortgelijke', 'zeer goed' en 'zeer vergelijkbaar' in relatie tot het te behalen aantal punten. Nu is het een volledig duistere omschrijving.	Zie antwoord op vraag 12.
8	Juridisch	Gunningscriteria	De Stichting Aanbestedingsinstituut Bouw & Infra, kortweg het Aanbestedingsinstituut, is in het leven geroepen door Bouwend Nederland en heeft als taak de kwaliteit van aanbestedingen van werken te bewaken. Wij zijn bevoegd namens de sector vragen om inlichtingen te stellen en waar nodig een klacht in te dienen. Waarschuwing: De wettelijk verplichte opgave van gunningscriteria ontbreekt Gevraagd resultaat: De concrete gunningscriteria en hun gewicht bekend maken Artikel 2.115 van de Aanbestedingswet en artikel 3.6 van het ARW 2016 schrijven voor dat de aanbestedende dienst de concrete nadere gunningscriteria opneemt in de aankondiging van de opdracht. Wij signaleren dat deze verplicht gestelde informatie ontbreekt. Weliswaar vermeldt de aankondiging dat kwaliteit voor 70% zal meewegen in de gunning, maar welke kwaliteit gevraagd zal worden is nergens opgegeven. Overeenkomstig blad 473 (toelichting) van het ARW 2016 dient ook het relatieve gewicht per afzonderlijk gunningscriterium bekend te worden gemaakt aan de voorkant van de aanbestedingsprocedure. Deze voorschriften sluiten aan op overweging 56 in het Max Havelaar-arrest dat "zowel het beginsel van gelijke behandeling als de daaruit voortvloeiende transparantieplicht vereisen dat het voorwerp en de gunningscriteria van overheidsopdrachten vanaf het begin van de aanbestedingsprocedure duidelijk worden omschreven". Het geven van duidelijke informatie over de gunningscriteria brengt ook een doelmatigheidsvoordeel. Het roept de aandacht op van ondernemingen die zich sterk voelen op de afgeroepen gunningscriteria en zal wellicht ook partijen doen besluiten om niet aan te melden. Hiermee vergroot u de kans dat de uitnodigingen tot inschrijving terecht komen bij gegadigden die daadwerkelijk gaan inschrijven.	Zie antwoord op vraag 1.
9	Juridisch	Tegemoetkoming inschrijvingskosten	Verzoek om inlichtingen: Tegemoetkoming in de inschrijvingskosten Gevraagd resultaat: De Handreiking Tenderkostenvergoeding in acht nemen Aangezien uw opdracht zowel een ontwerp- als een ontwikkelcomponent omvat, kunnen wij ons voorstellen dat uw gunningscriteria daar op inspelen. In dat geval zullen de kosten voor het doen van een aanbidding relatief hoog zijn en ligt het in de rede dat de gemeente de inschrijvers daar in tegemoet zal komen. De Handreiking Tenderkostenvergoeding, die is uitgebracht in het kader van de actieagenda Beter Aanbesteden, biedt daar een bruikbaar kader voor. Wij verzoeken u deze handreiking toe te passen en zien graag dat u daar een mededeling over doet.	Zie antwoord op vraag 1.
10	Juridisch	Gestanddoeningstermijn aanmelding	Verzoek om inlichtingen: Gestanddoeningstermijn aanmelding Gevraagd resultaat: Aanpassen Op blad 21 van de selectieleidraad lezen wij: In afwijking van artikel 3.33.1 ARW 2016 moet de inschrijver zijn Aanmelding gestand doen gedurende 90 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijvingen is verstreken. Waarschijnlijk is hier sprake van een abus. Kunt u bevestigen dat u alleen de inschrijvingen aan de gestanddoeningstermijn van 90 dagen wenst te onderwerpen?	We bedoelen de inschrijvingen.
11	Juridisch	Eis kerncompetentie D	Verzoek om aanpassing: Eis kerncompetentie D Gevraagd resultaat: Toepassing van natuursteen verharding aanpassen Het beschrijven van een kerncompetentie moet geschieden op een wijze dat ondernemers niet onnodig worden belemmerd. Bij kerncompetentie D, dat toeziet op het integraal ontwerp van een binnenstedelijk plein met hoge verblijfsaarde, moet tevens worden aangegeven dat het ontwerp minimaal 800 m2 natuursteen verharding omvat. Wij stellen u de vraag of dat echt een essentiële ervaring is en zo ja, waarom dat noodzakelijkerwijs moet worden gekoppeld aan de gevraagde omvang. Wij kunnen ons voorstellen dat ervaring in het aanbrengen van natuursteen bestrating relevant kan zijn, maar het gaat hier alleen om ontwerpervaring. En wat maakt het dan uit hoe groot het oppervlakte natuursteen bestrating is geweest in het ontwerp? Overigens blijkt uit niets dat het aanleggen van natuursteen bestrating een verplicht onderdeel van de opdracht is. Wij vragen u te bezien of de door u gestelde eis passend is bij de aard van de opdracht en of deze misschien op een andere wijze kan worden vormgegeven.	Met natuursteen wordt een gelijkwaardige én hoogwaardige verharding bedoeld. Het aanleggen van gelijkwaardige en hoogwaardige verharding is daadwerkelijk onderdeel van de opgave en daarmee is de ervaring essentieel.
12	Juridisch	Selectiecriteria	Verzoek om aanpassing: Selectiecriteria Gevraagd resultaat: Aanpassen en transparanter maken De Commissie van Aanbestedingsexperts heeft diverse adviezen gegeven over het toepassen van selectiecriteria. Daarin stelt de Commissie dat het vragen om meer dan een referentiewerk van hetzelfde soort en het hoger waarderen van combinaties van gevraagde competenties in beginsel niet proportioneel zijn omdat zij kleinere ondernemingen benadeelt en grote ondernemingen meer kans geeft op een gunstig resultaat. Een samenvatting van de adviezen van de Commissie kunt u vinden in overwegingen 5.3 tot en met 5.10 van haar advies 393. Uw methode van selecteren komt erop neer dat de projecten die de meeste gelijkenissen vertonen met het project Markt 10 de hoogste scores krijgen toebedeeld. Deze opzet is niet onlogisch, maar wel discriminerend en om die reden niet proportioneel. Daarnaast schiet de beschrijving van de scoretoedeling te kort in transparantie. Zo moeten de duurzaamheidsmaatregelen bijvoorbeeld zeer goed aansluiten bij de scope van deze opdracht, maar ontbreekt specifieke informatie over de duurzame doelstellingen die in het project moeten worden verwezenlijkt. Voorts is alleen de maximale score beschreven en niet de onderliggende scores. Dat kan de nodige problemen geven als gegadigden bezwaar gaan maken tegen de toegekende scores. Wij verzoeken u andere, meer transparante, selectiecriteria toe te passen, bijvoorbeeld een gerealiseerd duurzaamheidsniveau. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Wij vragen u onze vragen en uw antwoorden op te nemen in een nota van inlichtingen. Wij zijn graag bereid van gedachten te wisselen. Met vriendelijke groet, Stichting Aanbestedingsinstituut Bouw & Infra	Uiteraard zijn de adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts ons bekend. U betoogt dat de gestelde selectiecriteria disproportioneel zijn, maar wij delen die mening niet. Onderhavige opdracht heeft een dermate grote omvang, dat het niet aanneemelijk is dat kleinere partijen hierop in kunnen schrijven. Er zijn daarbij naar verwachting voldoende partijen die aan de in par. 6.3 gestelde geschiktheidseisen kunnen voldoen. Naast het stellen van deze harde minimumeisen, selecteert de gemeente op aanvullende aspecten om tot de vijf meest geschikte partijen te komen. Dit zijn niet per definitie de grootste partijen met de meeste referenties, maar juist partijen die de best vergelijkbare complexe samengestelde opdrachten hebben uitgevoerd in vergelijkbare situaties. Gezien de specifieke complexiteit, samenstelling en omgeving van dit project, gaan wij er niet vanuit dat er veel partijen zijn die een referentie hebben die op alle subaspecten van de selectiecriteria maximaal scoort. Door per aspect twee referenties in beschouwing te nemen, kunnen meerdere goede maatregelen/uitwerking in de beoordeling betrokken worden. De schaaltaal voor vergelijkbaarheid en beoordeling van de selectiecriteria is daarbij mede afhankelijk van de markt hiervoor kan aanbieden en is mede afhankelijk van innovaties en nieuwe ontwikkelingen in de markt. De kaders voor toetsing van de vergelijkbaarheid zijn aangegeven in de leidraad. Met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen voor woontorens betekent dit dat de nadruk ligt op de onderdelen energie, groenoplossingen, natuurinclusief bouwen en wateropvang. (Maar dus de doelstellingen die moeten worden gerealiseerd, zoals in de vraag wordt gesuggereerd.) Zeer goed gekwantificeerde en aantoonbaar zeer effectieve en doeltreffende maatregelen die zeer goed aansluiten bij de scope van de onderhavige opdracht, leiden tot de maximale score. Een exacte schaaltaal voor puntentoekenning bij wat minder goede referenties, is niet beschikbaar. Dit omdat die schaaltaal mede afhankelijk is van de maatregelen die door de marktpartijen worden aangedragen in de diverse referenties. Deze bieden wellicht meer mogelijkheden en invullingen dan de gemeente nu voor ogen heeft, wat tot een hogere score kan leiden dan de nu als maximaal haalbaar voorziene maatregelen. Bij een vaste schaaltaal zouden die niet hoger gewaardeerd kunnen worden. Bij het bekendmaken van het voornemen tot selectie, wordt een motivatie van de behaalde scores verstrekt, die aansluit bij de aangegeven wijze van beoordeling, waardoor wel degelijk sprake is van transparantie. De selectiecriteria worden derhalve niet aangepast.
13	Proces	Duurzaamheidsmaatregelen	Hoe wordt de duurzaamheid in dit kader beoordeeld? Welke wijze van kwantificatie verwacht gemeente van gegadigden ihkv duurzaamheid?	Met een kwantitatieve methode zoals de GRP methodiek of een vergelijkbare systematiek.
14	Inhoud	Duurzaamheidsmaatregelen	Welke duurzaamheidsmaatregelen ziet de gemeente Zoetermeer graag bij Markt10? Dit om te bepalen hoe het beste kan worden aangesloten bij de scope van de gemeente.	Zie antwoord op vraag 13 en het criterium waarin opgenomen: Daarbij ligt de nadruk op de onderdelen energie, groenoplossingen, natuurinclusief bouwen en wateropvang.
15	Proces	Communicatiemethoden omgevingsmanagement	De referenties worden gescoord op basis van onder andere 'de omgeving aantoonbaar zeer goed geïnformeerd is via diverse communicatiemethoden.'. Op welke communicatiemethoden kan hier gescoord worden? Indien er met zeer concrete criteria wordt gewerkt in de beoordeling, dan verzoeken we deze met gegadigden te delen.	We kunnen dat nu nog niet benoemen, gezien de schaaltaal voor vergelijkbaarheid en beoordeling van de selectiecriteria mede afhankelijk is van wat de markt hiervoor kan aanbieden en mede afhankelijk is van innovaties en nieuwe ontwikkelingen in de markt. Dat geldt ook voor communicatiemethoden en omgevingsmanagement.
16	Proces	Selectiecriteria	Moeten de projecten die Gegadigde bij de Selectiecriteria indient ook over een tevredenheidsverklaring beschikken? Deze verklaring wordt immers niet afgegeven bij nog niet opgeleverde projecten.	Nee. Enkel bij de kerncompetenties.
17	Proces	Selectiecommissie	Kan gemeente aangeven wie er in de Selectiecommissie zitten bij de beoordeling van de selectiecriteria?	Zie hoofdstuk 7 voor de rollen die in de selectiecommissie plaatsnemen.
18	Proces	Aantal woorden selectiecriteria	Er mogen maximaal 500 woorden toelichting worden geschreven per referentieproject. Kan dit worden gewijzigd naar maximaal 500 woorden toelichting per referentieproject per selectiecriteria?	Dat staat er al: Per selectiecriteria dient de Gegadigde in maximaal 500 woorden (per ingediend referentieproject) een nadere toelichting te geven.
19	Proces	Tevredenheidsverklaringen	Tevredenheidsverklaringen zijn vereist. Deze worden pas afgegeven bij oplevering. Dit hebben we ook voor projecten t.b.v. de indiening op Cadenza 2 voor sommige van onze projecten nagevraagd. Hoe dienen wij om te gaan met projecten die voor 50% gereed zijn?	Voor zover een referentieproject wordt gebruikt voor een kerncompetentie in een bepaalde fase (bijv. ontwerp) dient de tevredenheidsverklaring op die fase toe te zien.
20	Proces	Kerncompetentie A	Mag onder "Ontwerp" ook "Ontwikkeling" worden verstaan? De huidige tekst suggereert een in-house architect, dat is vrijwel nooit het geval bij bouwende-ontwikkelaars.	Nee, zie onder andere 6.3.4 Bureau Architectenregister
21	Proces	Onderaannemers UEA-formulier	Klopt het dat Gegadigde enkel de onderaannemers benoemt op het UEA-formulier waarvan Gegadigde referenties gebruikt?	We willen tenminste de onderaannemers zien waar beroep op wordt gedaan ten behoeve van de referenties in II C. De partijen 'die bekend zijn' waar geen beroep op wordt gedaan dienen ingevuld worden in II D van de UEA.
22	Uitvoering	Planning t.a.v. bouwtijd	De gemeente hanteert een termijn van ca. vijf jaar voor de ontwikkeling inclusief bestemmingsplanwijziging, particuliere verkoop en realisatie van een programma met twee- of drielaagse ondergrondse parkeergarage is erg krap. Onze ervaring leert dat de bouwtijd van een dergelijk project al minimaal vijf jaar betreft. Kan deze termijn opgeschoven worden? Of concreet punten gegeven worden voor een snelle oplevering in de volgende fase?	De termijn is op dit moment indicatief, gezien wij bezig zijn die te verifiëren. In de volgende fase wordt een snelle oplevering wel meegenomen in de beoordeling, zie antwoord vraag 1.
23	Inhoud	Verdeling percentage middenduur	De gemeente Zoetermeer spreekt de wens uit voor een toren van 90m. Er wordt gesuggereerd dat de koopwoningen in de hoge toren A en de huurwoningen in de lage toren B dienen te komen. Kan worden bevestigd dat de woningprogrammering vrij over de torens verdeeld mag worden door de ontwikkelaar, mits 25% van de woningaantallen middenduur woningen betreft?	De gemeente Zoetermeer stelt geen eisen aan de verdeling huur of koop tussen de Toren. Deze tekst is er in gekomen, omdat naar onze mening Toren C zich beter leent voor een huurproduct. Nadere invulling is aan de Ontwikkelaar.
24	Inhoud	Maximum aantal woningen	Er staat een maximum van 232 woningen. Dat zijn er weinig gezien het mogelijke bouwvolume. Hoe dit te interpreteren?	Als maximum.
25	Proces	UAV-GC 2005	Kunnen de documenten voor de vraagspecificatie gedeeld worden?	Deze worden gedeeld in de inschrijvingsfase.
26	Proces	Doorkijk volgende fase	Graag zouden wij ten behoeve van strategische overwegingen een doorkijk willen na de fase "toesturen Uitnodiging tot inschrijving aan geselecteerde Gegadigden" - Welke inspanning/product verwacht u van de geselecteerde partijen in de volgende fase? - Welke gunningscriteria worden gehanteerd in de vervolg fase? Is dit alleen op prijs of ook op kwaliteit? Hoe is de verdeling? - Wat zijn voor de gemeente belangrijke uitgangspunten?	Zie antwoord vraag 1.
27	Uitvoering	Grondbieding	Kan er een indicatie worden gegeven van de minimale grondwaarde die de gemeente zou willen ontvangen?	De gemeente Zoetermeer verwacht een opbrengst van circa EUR 8,5 miljoen. Minimale grondwaarde wordt niet afgegeven, het staat inschrijvende partijen vrij om een bod uit te brengen dat mogelijk lager ligt dan de richtprijs, dit heeft invloed op de puntentelling.
28	Inhoud	Criteria en weging volgende fase	Kan er worden bekend gemaakt welke criteria in de volgende fase als beoordeling gelden en wat de weging is van elk criteria in uiteindelijk de keuze van de winnaar van de tender?	Zie antwoord vraag 1.
29	Contract	Contracten	Ingeval er ingeschreven wordt als combinatie, is dan het mogelijk dat het geïntegreerde contract t.b.v. de realisatie alleen met de aannemer wordt gesloten en niet met de ontwikkelde partij? Dit gezien wij altijd werken met een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst.	Nee. Gemeente Zoetermeer heeft bewust voor deze integrale wijze van contracteren gekozen om coordinatie / afstemming bij de inschrijvende partij te laten.
30	Contract	Inschrijvende BV	Is het toegestaan in een later proces de contracten te sluiten middels een project BV, waar we inschrijven met de moeder BV's van waaruit we de acquisities doen. Eventueel met de benodigde garanties.	Ja.
31	Inhoud	Selectieeis	Onder 6.3.1 Van het leidraad staat "Het is toegestaan een referentieproject op te geven waaruit blijkt dat aan meerdere kerncompetenties wordt voldaan. Indien gebruik wordt gemaakt van een nog niet (geheel) afgeronde referentieopdracht mogen alleen de daadwerkelijk behaalde resultaten van het lopende contract worden opgegeven en kan niet worden volstaan met een prognose van de resultaten." Kan hieruit worden opgemaakt dat in geval van architectonische competenties het afdoende is dat de ontwerpfase is afgerond ondanks dat het geheel nog niet is gerealiseerd? Of moet het project ook echt al gerealiseerd zijn?	Voor een kerncompetentie die toeziet op ontwerp zou dat inderdaad voldoende zijn, gezien het ontwerpproduct is afgerond.
32	Contract	Bouwplicht	In de algemene verkoopvoorwaarde wordt gesproken over een bouwplicht die is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Namelijk binnen 6 maanden starten na omgevingsvergunning en binnen 2 jaar klaar met realisatie (wat kort is gezien de hoogte en complexiteit van het gebouw). Gezien de complexiteit en grote van de opgave zouden wij willen opteren voor een faseringmogelijkheid en tevens een koppeling aan 70% verkoop percentage. Dus pas starten na 70% verkoop (i.v.m. woningborgregels). En realisatie gefaseerd in 3 of 4 fase en met een reëlere bouwtijd. Tevens maakt bovenstaande insteek, vraaggestuurd ontwikkelen mogelijk welke wenselijk is in de onzekere covid19 tijd. Hoe kijkt de gemeente hierna?	In de Koopovereenkomst worden andere termijnen opgenomen dan u hier noemt. 70% voorverkooppercentage is reeds opgenomen in de koop- realisatieovereenkomst. Een vraaggestuurde fasering is niet aan de orde. De bouwtijd wordt tot drie jaar verlengd.
33	Contract	Samenwerkingsverband	Hoe gaat de gemeente om met partijen die op dit moment nog geen samenwerkingsverband hebben opgericht, maar o.b.v. dit plan bij definitieve selectie dit wel van plan zijn. Welke kaders en regels gelden dan?	Ze dienen als combinatie in te schrijven.

34	Inhoud	Adequaat omgevingsmanagement	Kunt u iets meer vertellen over wat in uw ogen valt onder adequaat omgevingsmanagement? Dit ten behoeve van de selectiecriteria.	Zie antwoord vraag 15.
35	Inhoud	Deels voldoen aan referentie	In hoeverre telt een project mee die net in aanbouw is of bijna gereed is als referentie voor de selectiecriteria?	Zie antwoord op vraag 31.
36	Inhoud	Kwaliteitsborging	Als eis staat er "Gegadigde moet over een deugdelijke kwaliteitszorg- en borging beschikken. Dit houdt in dat de Gegadigde beschikt over: 1. een geldig kwaliteitscertificaat, opgesteld door een onafhankelijke instantie, NEN ISO 9001 certificaat of gelijkwaardig". Geldt dit voor alle partijen in een combinatie of mag één van de partijen (de gene die gaat realiseren) hieraan voldoen?	De Combinant op wiens ervaring de Combinatie zich beroept voor het voldoen aan de geschiktheidseisen beroepsbevoegdheid en/of referenties en/of kwaliteitszorg en -borging en/of arbo en veiligheid is verplicht de desbetreffende werkzaamheden tijdens de uitvoering van de Opdracht uit te voeren.
37	Inhoud	Leidraad	Uit de leidraad blijkt niet duidelijk wat er in de gunningsfase van de Inschrijvers wordt verwacht, is het mogelijk om daar een nadere toelichting op te geven? Toelichting: Wordt er bijvoorbeeld in de gunningsfase van elke inschrijver verwacht dat hij een ontwerp maakt voor de beide woontorens en de parkeergarage of is er daarvoor door de gemeente ook al een schetsontwerp gemaakt zoals voor de inrichting van het plein? En als er dan een ontwerp voor de woontorens en parkeergarage verwacht wordt hoe ver moet dit in de gunningsfase worden uitgewerkt (SO/VO)?	Zie antwoord vraag 1.
38	Inhoud	Leidraad	Uit de leidraad blijkt in de gunningsfase wordt geselecteerd op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Uit de aankondiging van de opdracht blijkt dat daarin kwaliteit voor 70% tet en prijs 30%. Kunt u een toelichting op hoofdlijnen geven wat voor de beoordeling van de kwaliteit in de gunningsfase de criteria zullen zijn?	Zie antwoord vraag 1.
39	Inhoud	Leidraad	Kunt u toelichten op welke wijze in de gunningsfase het aspect prijs zal worden beoordeeld? Toelichting: Is het bijvoorbeeld de bedoeling dat er een grondbod wordt gedaan voor de ontwikkellocaties en een aparte prijsaanbieding voor de parkeergarage en het plein, en zo ja hoe worden die dan gewogen in de beoordeling van de prijs? Zo nee, hoe wordt het aspect prijs dan beoordeeld?	Zie antwoord vraag 1.
40	Juridisch	Omschrijving van de opdracht	In 3.5 Omschrijving van de Opdracht wordt gesproken over een Koop- en realisatieovereenkomst. Zal er in de overeenkomst sprake zijn van een voorwaardelijke of een onvoorwaardelijke realisatieplicht?	Er is sprake van een voorwaardelijke realisatieplicht, aangezien er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen in de koop- en realisatieovereenkomst. Indien aan één van deze voorwaarden wordt voldaan is er geen realisatieverplichting voor de partij waarmee de K&R overeenkomst is gesloten. Met andere woorden: er moet aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan alvorens de ontwikkelaar een realisatieplicht heeft o.g.v. de K&R overeenkomst.
41	Juridisch	SROI	In 3.7 Duurzaamheid en MVO wordt verwezen naar "Bijlage 3 Uitvoering SROI". Daarin staat: "Contractant is verplicht minimaal 5% van de aanneemsom aan te wenden voor de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt". Welke aanneemsom wordt hier bedoeld (van de parkeergarage, inrichting, woontorens of totaal)?	Totaal
42	Inhoud	Bankgarantie	4.10 Bankgarantie: kan deze ook worden vervangen door een concerngarantie?	Nee.
43	Inhoud	Programma Wonen	Mag de 25% middeldure huur ook als middeldure koop gerealiseerd worden?	Nee.
44	Contract	Ondergrondse parkeergarage	Gaat de garage geëxploiteerd worden door de gemeente of wordt een commerciële partij verantwoordelijk voor de exploitatie?	Exploitatie betreft een optie. Indien deze niet wordt gegund zal de gemeente zelf de exploitatie voeren.
45	Inhoud	Ondergrondse parkeergarage	Hoeveel parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden als compensatie voor de parkeerplaatsen op de markt?	op werkdagen en zaterdag ochtend en middag moeten minimaal 75 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik aanwezig moeten zijn, op zondag ochtend en middag minimaal 35 p.p. vooropenbaar gebruik
46	Proces	Ondergrondse parkeergarage	Wie wordt de opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage?	De gemeente Zoetermeer.
47	Inhoud	Ondergrondse parkeergarage	Dient toren C ook verbonden te worden met de parkeergarage?	Nee.
48	Proces	Markt 10	Anmelding (selectiefase) - In veel tenderprocessen is [X] als [X] gewend om zelfstandig een aanmelding voor deelname te doen en vervolgens een kwalitatief/financiële aanbieder uit te brengen aan de Gemeente of betreffende tender-uitschrijvende partij. Regelmatig maken wij pas in een later stadium van de tender of zelfs pas na selectie als winnende partij afspraken met de beoogde aannemer voor de realisatie van het plan. Vraag: Staat de gemeente Zoetermeer het toe dat een ontwikkelende partij zich aanmeldt als Gegadigde, i.c.m. een architect en een landschapsarchitect, maar zonder aannemer? Of is teamvorming met een aannemer (dus de aannemer als onderdeel van de 'combinatie' of als vooraf bepaalde 'onderaannemer' van de 'gegadigde') een harde voorwaarde om te kunnen worden beoordeeld en geselecteerd als 1 van de 5 gegadigden voor de gunningsfase? - Bij de kerncompetenties A t/m E staat steeds: "uitgevoerd door de gegadigde of de derde waarop een beroep wordt gedaan". Hoe dienen wij het begrip "uitgevoerd" te interpreteren? o Bijvoorbeeld bij kerncompetentie A, als de ontwikkelaar [X] in een project opdrachtgever en eindverantwoordelijk is geweest voor het ontwerp en de realisatie van een woontoren met levendige plint, kan dit project dan worden ingezet als referentie? o Bij kerncompetentie B, als de ontwikkelaar [X] de opdrachtgever en daarmee eindverantwoordelijk is geweest voor de bouw van de parkeergarage, maar de realisatie door een aannemer namens de ontwikkelaar [X] is uitgevoerd, kan dit project dan worden ingezet als referentie van de ontwikkelaar [X] ? o Idem bij kerncompetentie C, D en E, verwacht u referenties van de ontwerpende en/of uitvoerende partij zelf of van de ontwikkelaar die kwalitatief en financieel eindverantwoordelijk is geweest richting gemeente voor het ontwerp? - Kunt u inzage geven in de samenstelling van de beoordelingscommissie? Zowel wat betreft de deelnemende disciplines als welke personen? Vervolgproces (de Gunningfase) Tenderproces - Welke gunningscriteria zullen worden toegepast voor selectie van de winnaar tijdens de gunningsfase waaraan de 5 gegadigden zullen deelnemen? Kunt u die criteria (of een voorlopige versie ervan) nu al delen? - Wat wordt de weging tussen de beoordeling van de prijs en de beoordeling van de kwaliteit van de inschrijving (verhouding in %) - Kunt u inzage geven in de samenstelling van de beoordelingscommissie in de Gunningfase? Zowel wat betreft de deelnemende disciplines als namen van de personen? Is dit dezelfde commissie als voor de Selectiefase? - Stelt de Gemeente in de Gunningfase een vergoeding beschikbaar aan Gegadigden voor de kosten in het kader van deze aanbesteding? Zo ja, kunt u een indicatie geven van het bedrag? - Hoe wordt de inschrijffase vormgegeven? o Is de Gemeente voornemens om een dialoog (-ronde of -fase) onderdeel te maken van het tenderproces? o Is er al een indicatieve planning beschikbaar voor de Gunningfase?	Teamvorming is geen harde voorwaarde. De kerncompetenties ten aanzien van de realisatie zijn helder. Uw voorbeelden waarin u optreedt als Opdrachtgevend partij voldoen daar niet aan. Uitgevoerd betreft daadwerkelijk zelf uitgevoerd. Voor samenstelling beoordelingscommissie zie antwoord op vraag 17. Voor de inlijsting in de inschrijffase zie antwoord op vraag 1.
49	Inhoud	Markt 10	Inhoudelijk - Kunt u de eisen voor de woningsegmentering duidelijker in een tabel weergeven? Het is niet geheel duidelijk welke segmenten 'verplicht' zijn en welke segmenten een 'voorkeur' betreffen. Bijvoorbeeld: o Minimaal 25% van het totale programma dient het segment middel dure huur te bevatten. Bedoelt u 25% van het woonprogramma of van het totale programma inclusief de andere functies (zoals dienstverlening, KDV, horeca, etc.)? o 75% van het (woon of totale ??) programma dient bij voorkeur ingevuld te worden door middeldure en dure koopwoningen in toren A en middeldure huur en vrije sector huurwoningen in toren C. Bedoelt de gemeente dat er in toren C géén koopwoningen mogen worden gerealiseerd? Bedoelt de gemeente dat er in toren A géén huurwoningen mogen worden gerealiseerd? o Het in de bestemmingsplanregels genoemde maximaal aantal woningen (232 indien geen hotel wordt gerealiseerd; 214 indien een hotel wordt gerealiseerd), is dit het maximaal aantal woningen per toren of voor woontoren A en C totaal? - Kan de gemeente inzage geven in het gewenst aantal parkeerplaatsen voor de openbare parkeergarage onder het plein? o Dient het verlies aan parkeergelegenheid op de Markt en parkeerterrein Reimsstraat voor 100% worden gecompenseerd (teruggebouwd)? - Het schetsontwerp/PvE voor de inrichting van het plein is door bureau Sant en Co gemaakt en dient binnen deze opdracht gerealiseerd te worden. Bevat dit schetsontwerp/PvE ook een visie en/of zijn er bijzondere eisen vanuit de gemeente ten aanzien van het openbaar gebied tussen woontoren A en woontoren C in? o Zijn er richtlijnen of wensen ten aanzien van (her-)inrichting van de Engelandlaan?	Antwoorden per bullit: - 25% van het aantal gerealiseerde woningen; - 75% van het aantal gerealiseerde woningen, er is geen verplichte onderverdeling in Toren A en C met betrekking tot de woningen; - totaal; - volgt, zie antwoord op vraag 45; - nee, zie antwoord op vraag 45; - het schetsontwerp wordt uitgewerkt in een contracttekening die nog vrijheid biedt voor de Inschrijvende Partijen om een goede relatie te maken tussen de ontworpen Woontorens en het Maaiveld; - ja, die volgen in de Overeenkomst.