

Nota van Inlichtingen inschrijvingsfase

van project **Biedprocedure t.b.v. woningbouw plan Oosterveld Norg**

Projectnr. 432864

Datum 24 januari 2019

1 Algemene inlichtingen:

Nr.	Document	Verwijzing	Wijzigingen, aanvullingen
1.	Aankondiging en selectieleidraad		Naar aanleiding van de ontvangen vragen en opmerkingen, heeft de aanbesteder besloten de selectieprocedure op wezenlijke punten aan te passen. De selectieleidraad is op wezenlijke onderdelen dusdanig gewijzigd, dat de aanbesteder heeft besloten tot rectificatie over te gaan. Dit betekent dat de opdracht opnieuw wordt aangekondigd. De in de (eerste) selectieleidraad genoemde termijnen komen daarmee te vervallen. Er wordt een gerectificeerde selectieleidraad gepubliceerd waarbij eveneens de planning wordt herzien. Met de publicatie van de gerectificeerde selectieleidraad, komt de op 19 december 2018 gepubliceerde versie te vervallen. Op TenderNed zijn twee versies geplaatst; - de definitieve gerectificeerde selectieleidraad, bestandsnaam <i>Gerectificeerde Selectieleidraad – Biedprocedure woningbouwplan Oosterveld Norg</i>. Deze versie is te vinden op het dashboard onder Documenten/Aanbestedingsdocumenten/rectificatie. - een versie ter informatie en als service waarin de wijzigingen op de oorspronkelijke leidraad zichtbaar zijn gemaakt, bestandsnaam <i>Wijzigingen in gerectificeerde Selectieleidraad – Biedprocedure woningbouwplan Oosterveld Norg</i>. Deze versie is te vinden op het dashboard onder Documenten/Nota van inlichtingen. Indien in beide versies tegenstrijdigheden voorkomen, dan is de definitieve gerectificeerde selectieleidraad, bestandsnaam <i>Gerectificeerde Selectieleidraad – Biedprocedure woningbouwplan Oosterveld Norg</i> altijd leidend. De oorspronkelijke bijlagen blijven ongewijzigd gehandhaafd.
2.	Selectieleidraad	Par. 2.1 – Uitwerkingsplan	Ter kennisname: Tegen het vastgestelde uitwerkingsplan voor fase Buiten Zuid loopt een verzoek om voorlopige voorziening en beroep bij de Raad van State. De uitspraak volgt naar verwachting medio februari.

2 Gestelde vragen op TenderNed met antwoorden:

Nr.	Categorie	Betreft	Vraag	Antwoord	Ingediend op
1.	Aanbestedings-procedure	selectiecri-terium en kleine ondernemers	Er wordt medewerking gegeven om ook kleine ondernemingen een kans te geven mee te doen aan deze inschrijving. Nu zijn m.i.z. de selectiecriteria zeer zwaar voor deze groep ondernemers. De afgelopen jaren is de bouw niet 'florerend' geweest en er is in de gehele bouw weinig op eigen risico bij de kleine ondernemers gebouwd. Af en toe een dubbele woning of vrijstaande komt meer voor dan een project van 4 woningen. Het project Oosterveld omvat vrijstaande en dubbele woningen, dit is m.i.z. niet erg complex als je per jaar een aantal woningen in diverse bestemmingsplannen bouwt. De toevoeging in het selectie criterium SC1, SC2, SC3, SC5 dat het één project van ten miste 4 woningen moet zijn lijkt me in deze zin dan ook erg zwaarwegend als voorbeeld: het bouwen van 4 vrijstaande woningen voor 4 particulieren, particulier opdrachtgeverschap, zal m.i.z. niet veel anders zijn dan dat dit onder de noemer van 1 project zal moeten vallen om toch prima aan het criterium SC5 te kunnen voldoen. Dit geldt volgens mij ook voor SC1, SC3	De aanbesteder heeft kennis genomen van de opvattingen van gegadigden met betrekking tot de zwaarte van de geschiktheidseis en de selectiecriteria. De geschiktheidseis en de criteria zijn tot stand gekomen vanuit de gedachte dat een winnende inschrijver ook daadwerkelijk in staat moet zijn om het beoogde aantal woningen binnen bekwame tijd te realiseren. Niettemin neemt de aanbesteder de verzoeken die zijn gesteld zeer serieus. Zij beseft zich dat door de strikte formulering met name kleine bedrijven worden uitgesloten, dan wel minder kans maken op een uitnodiging voor de inschrijvingsfase. Dat staat haaks op de doelstelling die de aanbesteder had om voor deze procedure ook kleinere bouwbedrijven een kans te gunnen. De aanbesteder heeft daarom de technische geschiktheidseis (par. 5.3.2. selectieleidraad) en de selectiecriteria (par. 7.2.3. selectieleidraad) heroverwogen. Daarbij is enerzijds overwogen dat een marktpartij (of een combinatie van marktpartijen) daadwerkelijk het beoogde project moet kunnen realiseren. Anderzijds wil de aanbesteder de geschiktheidseis en selectiecriteria niet zwaarder maken dan strikt noodzakelijk. Besloten is uiteindelijk om de bestaande criteria ruimer te formuleren. Gegadigde marktpartijen die individueel niet kunnen voldoen aan de gestelde geschiktheidseis en/of selectiecriteria, worden gewezen op de mogelijkheid om aan te melden in combinatie met een andere marktpartij (par. 5.3.4 selectieleidraad) en de mogelijkheid om een beroep te doen op de bekwaamheid van een in te schakelen derde (par. 5.3.5 selectieleidraad).	16-1-2019 11:19

			drie andere opmerking /vragen die bij mij opkomen: - hoe wordt er omgegaan met projecten die ontwikkeld zijn en nu uitgevoerd worden, maar nog niet zijn opgeleverd. Tellen deze niet mee in de score? - iedere kleine ontwikkelaar / aannemers die serieus mee wil doen zal in ieder geval de maximale 100 punten van het selectie criterium moeten halen. Als er b.v. 5 projectontwikkelaars zich inschrijven (deze voldoen vaak makkelijk aan de criteria en scoren 100 punten) en de kleine ondernemer scoort lager dan doet hij in de verdere procedure al niet meer mee. - volgens mij kunnen bv projectontwikkelaars (die snel 100 punten kunnen scoren) zich makkelijk inschrijven en afwachten of ze ingeloot worden. Daarna kunnen ze beslissen of ze werkelijk interesse hebben. Dit zou ten nadele kunnen werken van kandidaten die op voorhand serieus zijn. Of is de procedure hierin voorzien?	Ten aanzien van de overige vragen: Een project kan slechts als referentie dienen wanneer de competentie die uitgevraagd ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Ten aanzien van de maximale score op selectiecriteria wordt verwezen naar de aangepaste selectiecriteria. Indien een gegadigde afzonderlijk niet kan beantwoorden aan de gestelde criteria, dan verdient het aanbeveling om met een combinant deel te nemen aan de procedure of om een beroep te doen op bekwaamheden van derden. Op die manier is het ook voor kleinere ontwikkelaars/aannemers goed mogelijk om een hoge score te behalen. Hier is derhalve in voorzien.	
2.	Bewijslast	UEA Bijlage 3 - p. 5 - Deel II.C	In het UEA moeten wij aangeven van welke derde wij gebruik willen maken. De derde partij waarvan wij gebruik willen maken moet ingevuld worden onder Deel II.C. Bij selectie voor fase 2 moet op verzoek aanvullende gegevens worden ingediend. Moet van de derde partij ook: Gedragsverklaring aanbesteden; Verklaring belastingdienst en KVK worden ingediend op verzoek?	Dat is correct. Daarmee worden de bewijsstukken geleverd dat de in de UEA opgegeven verklaringen juist zijn. Het opgeven van derden is overigens alleen verplicht wanneer de gegadigde in het kader van deze aanbestedingsprocedure een beroep doet op die derde.	16-1-2019 11:19

3.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad - p. 17 - 7.2.3 alinea 4 [selectiecriterium]	SC3 en SC4 gaat over het realiseren van energie neutrale (EPC=0) woningen en gasloze woningen waarbij tevens het alternatief voor gasloos is bedacht. Is het mogelijk om aan deze selectiecriterium te voldoen wanneer wij met referentieprojecten kunnen aantonen dat het project in uitvoering is? Hierdoor kunnen wij de meest innovatieve referentie projecten indienen die alleen nog niet zijn opgeleverd.	Dat is alleen mogelijk wanneer de werkzaamheden met betrekking tot het gasloos bouwen zijn uitgevoerd. Met de afronding (naar tevredenheid van de betreffende opdrachtgever) geeft de gegadigde immers te kennen te beschikken over de gevraagde competentie. De competentie die het criterium weerspiegelt moet daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Daarvan kan sprake zijn wanneer de benodigde installaties om een woning gasloos op te leveren zijn gerealiseerd.	16-1-2019 11:19
4.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad - p. 17 - 7.2.3 alinea 4 [selectiecriterium]	In de verschillende selectiecriterium wordt bij SC2 'voor eigen risico en rekening ontwikkelen van' genoemd en bij SC3 'de realisatie van ' genoemd. Kunt u verklaren wat het verschil is tussen de term realiseren en voor eigen risico en rekening ontwikkelen? Ofwel wat wordt verstaan onder de term 'realiseren'?	Onder 'realisatie' wordt verstaan de activiteiten die verband houden met het tot stand brengen van een woning. Met 'voor eigen rekening en risico' wordt bedoeld dat het exploitatierisico bij de ontwikkelaar berust.	16-1-2019 11:19
5.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad - p. 13 - 5.3.5 alinea 2	Indien wij gebruik maken van een derde om aan de minimeisen en/of selectiecriterium ten aanzien van technische bekwaamheid te voldoen. Kan dit ook een ontwerper zijn die als derde aanschuift in het ontwikkelproces?	Dat is alleen mogelijk wanneer de ontwerper ook zelfstandig aan het criterium kan voldoen waarvoor een beroep op hem wordt gedaan.	16-1-2019 11:19
6.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad - p. 8 - 2.6 alinea 2	Er wordt gesproken over 11 en 15 percelen. Wanneer wordt definitief bekend of de aanbesteding 11 of 15 percelen bevat. Het aantal percelen kan namelijk de hoogte van de bieding beïnvloeden die in fase 2 van de selectie wordt gevraagd.	Naar verwachting medio juli 2019.	16-1-2019 11:19
7.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad - p. 7 - 2.2 alinea 6	Hier wordt tweemaal gesproken over 'de groen omlijnde percelen'. Vermoedelijk moet de eerste 'groen' worden vervangen voor 'blauw'. Kunt u dat bevestigen?	Dat is correct. De percelen die definitief onderdeel uitmaken van de onderhavige biedprocedure zijn blauw omlijnd. De verkoop van de groen omlijnde kavels is nog niet 100 procent zeker. In de gerectificeerde leidraad is dit naar juistheid aangepast.	16-1-2019 11:19

8.	Bestek/beschrijvend document	Biedprocedure Par. 7.2.3 : Blad 17 van 35 , selectie SC3	De referentie van 4 woningen met 0-energie is ons inziens niet realistisch. Zeker voor de kleinere aannemers. De afgelopen jaren zijn er natuurlijk woningen gebouwd maar door de recessie niet veel 0 op de meter. Op het moment worden wel veel 0 op de meter woningen gebouwd, mogen wij die ook benoemen als referentie?	Zie antwoord op vraag 1.	16-1-2019 11:16
9.	Bestek/beschrijvend document	Biedprocedure Par. 2.2 : Blad 7 van 35 , laatste alinea	Is de huidige Grondbalans(hoogte) bepalend en definitief voor het bouwplan (peilhoogte) en daarmee overeenkomstig aangelegd volgens artikel 10 van het concept KOO en dat dus het rioolstelsel correct is aangelegd zonder grond aan-/ afvoer voor de kavels?	De vraag is dit stadium lastig te beantwoorden. De peilhoogtes van de woningen zijn nog niet vastgesteld. De ontwikkelaar dient zekerheidshalve in dit stadium rekening te houden met afvoer van grond. Ten aanzien van het riool wordt ter hoogte van de perceelgrens door de gemeente een uitlegger aangelegd.	16-1-2019 11:16
10.	Bestek/beschrijvend document	Parkeren	Wat is de parkeernorm? Wordt het parkeren op eigen erf opgelost of in het openbaar gebied?	De parkeernorm dient op het eigen terrein te worden opgelost.	16-1-2019 08:37
11.	Bestek/beschrijvend document	Bijlage 3 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Bijlage 3 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is niet te openen. Kan hier een goede versie van komen?	Inmiddels moet Bijlage 3 te openen zijn. Lukt dit niet, dan wordt geadviseerd om het document eerst op te slaan en vervolgens het opgeslagen bestand te openen.	16-1-2019 08:37
12.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg	"De percelen die voorwerp zijn van deze aanbestedingsprocedure beslaan een totale oppervlakte van circa 57,9 are, verdeeld over vijf in de bovenstaande afbeelding blauw en groen aangemerkte kavels. De groen omlijnde percelen maken definitief onderdeel uit van de onderhavige biedprocedure. De verkoop van de groen omlijnde kavels is nog niet 100 procent zeker. Mogelijk worden deze kavels in een later stadium onttrokken aan de opdracht." (pagina 7 van 432864 - Selectieleidraad - Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg (Portable Document Format, 1873 KB) Vraag: Hoe worden de eventuele kavels die niet bij de procedure horen verrekend met het bod als het bovenstaande nog niet bekend is voordat de bieding binnen moet zijn?	De biddsom wordt uitgedrukt in een prijs per m2. De definitieve prijs wordt uiteindelijk bepaald aan de hand van de definitieve oppervlakte van de kavels.	16-1-2019 08:37

13.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg	“De percelen die voorwerp zijn van deze aanbestedingsprocedure beslaan een totale oppervlakte van circa 57,9 are, verdeeld over vijf in de bovenstaande afbeelding blauw en groen aangemerkte kavels. De groen omlijnde percelen maken definitief onderdeel uit van de onderhavige biedprocedure. De verkoop van de groen omlijnde kavels is nog niet 100 procent zeker. Mogelijk worden deze kavels in een later stadium onttrokken aan de opdracht.” (pagina 7 van 432864 - Selectieleidraad - Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg (Portable Document Format, 1873 KB) Vraag: Wanneer is bekend welke kavels wel en welke kavels niet mee doen aan de procedure?	Zie antwoord op vraag 6.	16-1-2019 08:37
14.	Bestek/beschrijvend document	Selectieleidraad Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg	“De percelen die voorwerp zijn van deze aanbestedingsprocedure beslaan een totale oppervlakte van circa 57,9 are, verdeeld over vijf in de bovenstaande afbeelding blauw en groen aangemerkte kavels. De groen omlijnde percelen maken definitief onderdeel uit van de onderhavige biedprocedure. De verkoop van de groen omlijnde kavels is nog niet 100 procent zeker. Mogelijk worden deze kavels in een later stadium onttrokken aan de opdracht.” (pagina 7 van 432864 - Selectieleidraad - Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg (Portable Document Format, 1873 KB) Vraag: Ik ga ervanuit dat de blauwe omlijnde percelen definitief zijn i.p.v de groene. Klopt dit?	Zie antwoord op vraag 7.	16-1-2019 08:37
15.	Bewijslast	5.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid	Als ontwikkelaar van onze eigen projecten vervullen wij de rol van opdrachtgever en niet van onderaannemer. In deze situatie kunnen wij geen tevredenheidsverklaring aanleveren. Hoe kunnen wij hiermee voldoen aan de bewijslast? heeft u wellicht een alternatief voor een tevredenheidsverklaring?	Wanneer de gegadigde zelf opdrachtgever is geweest voor het project waarop hij een beroep doet, dan is een tevredenheidsverklaring niet vereist.	15-1-2019 16:54

16.	Aanbestedings-procedure	blz 7 biedproce-dure t.b.v. wo-ningbouw Oos-terveld te Norg	de tekst "De groen omliggende percelen maken defini-tief onderdeel uit van de onderhavige biedproce-dure" Dient dit niet De blauw te zijn ?	Zie antwoord op vraag 7.	15-1-2019 18:00
17.	Bestek/beschrij-vend document	art. 7.2.3	SC2: zou dit selectiecriterium gewijzigd kunnen wor-den in " voor eigen rekening en risico ontwikkelen van tenminste één grondgebonden woning die in de afgelopen vijf jaar opgeleverd is." (in plaats van ten minste vier woningen)	Zie antwoord op vraag 1.	15-1-2019 21:02
18.	Aanbestedings-procedure	TenderNed	op TENDERNED wordt in tegenstelling tot de ver-strekte documenten onder het punt 3. eisen en selectiecriteria beantwoorden punt 4 zekerheidstelling punt 5 betalingstermijn gegevens gevraagd die in de documenten worden uit-gesloten. (paragraaf 5.3.1) wij gaan ervan uit dat hier kan worden volstaan met het invullen van 'JA' mbt het voldoen aan de gestelde eisen.	Dat is correct.	21-1-2019 17:05

3 Bijlagen

- Gerechtificeerde selectieleidraad ('20190124_432864 - Selectieleidraad - Gerechtificeerde versie - Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg')
- Oorspronkelijke selectieleidraad met wijzigingen ('20190124_432864 - Selectieleidraad - Gerechtificeerde versie - Biedprocedure woningbouw plan Oosterveld Norg (met wijz.)')

Met de publicatie van de gerectificeerde selectieleidraad, komt de op 19 december 2018 gepubliceerde versie te vervallen.