

Aanbesteding: Woningbouw Bredius
Aanbestedende Dienst: Gemeente Gooise Meren
Referentie: 1796242

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Wordt met een bruikbare omgevingsvergunning een onherroepelijke omgevingsvergunning bedoeld? Zo niet, kan de bouwtermijn van 24 maanden dan ingaan vanaf het moment van onherroepelijk worden van de vergunning?

Antwoord:

Ja, met een bruikbare omgevingsvergunning wordt een onherroepelijke omgevingsvergunning bedoeld.
Het begrip 'bruikbare omgevingsvergunning' zal in de Overeenkomst als volgt worden gedefinieerd: een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na de bekendmaking door de Gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen, dan wel een bezwaar door de Gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
4 Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

In de aandachtspunten voor de koop - en realisatieovereenkomst, is een nazorgperiode opgenomen. Wat is voor de gemeente een gewenste termijn voor de nazorgperiode?

Antwoord:

We beogen voor het onderhoud van het door Koper opgeleverde Openbaar Gebied en voorzieningen van openbaar nut een onderhoudsperiode van 12 maanden. Voor het onderhoud van de groenvoorzieningen (inclusief inboet) een onderhoudsperiode van maximaal 2 jaar na de oplevering van deze voorzieningen of zoveel korter als de eerste inboet heeft plaatsgevonden. Na ommekomst van deze termijnen dient het opgeleverde Openbaar gebied

te voldoen aan het definitief maaiveld-ontwerp en bedoeld bestek. We brengen de tekst in het concept uitgangsdokument stedenbouw hiermee in overeenstemming (Bijlage 7, bladzijde 18 boven figuur 11).

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Contract

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Zijn er stikstof salderingsmogelijkheden in de omgeving?
Heeft de gemeente ruimte om stikstof te salderen door stikstofbesparingen in de omgeving (bijv. bedrijfssluitingen) of vanuit landelijke afspraken (zoals door verlaging snelheden op snelweg)? In sommige gevallen kan er stikstofruimte worden toegekend aan bouwprojecten die doorgang moeten vinden.

Antwoord:

Voor het (vast te stellen) bestemmingsplan is een Aeries-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase. Hieruit blijkt een stikstofdepositie van 0,0. Saldering van stikstof is in dit geval niet aan de orde.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Er is reeds een Aeriesberekening gemaakt voor dit project in het bestemmingsplan. Kunnen we deze ontvangen?

Antwoord:

Dat is uiteraard mogelijk. Die zijn toegevoegd als bijlagen bij deze Nota van Inlichtingen, 1 voor de aanlegfase en 1 voor de gebruiksfase.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

mag er ook sociale koop gerealiseerd worden ipv sociale huur?

Antwoord:

Sociale huurwoningen mogen niet vervangen worden door Sociale Koopwoningen.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Op welk niveau wordt het maaiveld bouwrijp aangeleverd?

Antwoord:

Het maaiveld wordt bouwrijp aangeleverd op het niveau -0,85m NAP. Zie ook de tekening die bijgevoegd is als bijlage 7.1 bij Bijlage 7 (zijnde concept stedenbouwkundige uitgangspunten Woningbouw Bredius versie 4)

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Kan de inschrijver uitgaan van AW2000 grond?

Antwoord:

Ja, de Inschrijver kan uitgaan van AW2000 grond.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Wordt het terrein met de civiele juiste (onder)grond bouwrijp opgeleverd?

Antwoord:

Het terrein wordt als volgt bouwrijp opgeleverd:

- a) terrein wordt op hoogte van -0,85 m NAP opgeleverd. Inclusief een afwateringsgreppel en asfalt bouwweg. De bouwweg dient door de ontwikkelaar te worden verwijderd, de greppel mag pas gedempt worden als er een alternatieve waterverbinding is gerealiseerd.
- b) Restzetting wordt verwacht tussen de 10 en 20 cm in 30 jaar.
- c) Het deel ten noordoosten van de voetbalvelden is niet voorbelast. Daar is de verwachte restzetting meer dan 20 cm in 30 jaar. (de openbare ontsluiting noord zuid dus op het voorbelaste deel realiseren)
- d) De grond is "schoon".

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Is er een bodemonderzoek en/of schoon grond verklaring van het plangebied aanwezig? Is er tevens een AP04 verklaring?

Antwoord:

Er zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken worden gedeeld in de Inschrijvingsfase. Uit het milieuhygiënisch onderzoek op het zand van de voorbelasting (standaard grondpakket+PFAS) volgt dat dit vrij toepasbaar materiaal betreft en derhalve zonder restricties elders opnieuw toegepast kan worden. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat het uitgevoerde grondonderzoek niet voldoet aan de eisen gesteld aan een partijkeuring (BRL SIKB 1000, protocol 1001). Op basis hiervan is hergebruik mogelijk beperkt tot het gebied van de Bkk van de gemeente Gooise Meren.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Kan voor de VON indexatie de "CBS Prijsindex verkoopprijzen" worden aangehouden?

Antwoord:

Ja, voor de middeldure huur en de koopwoningen zal het prijspeil 2021 aangehouden worden en wordt de CPI CBS gehanteerd.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

De vierkantemeterprijs voor de koopwoningen bedraagt maximaal €3.916,67 (VON ongeïndexeerd). Indien wij een beter bij de markt passend product realiseren welke meer ruimte biedt. Mag deze m2 prijs dan worden doorgetrokken?

Antwoord:

De maximale VON prijs is € 470.000 en de woning is minimaal 120 m2 gbo groot. Dit zijn de kaders, de woning mag dus groter zijn, maar de VON prijs niet.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Bijlage 6

Vraag:

Op welke (financiële) manier wordt invulling gegeven aan het beschreven anti-speculatiebeding?

Antwoord:

In de Inschrijvingsfase zijn we van plan om de koper via de Koop en realisatie overeenkomst te laten verplichten de woning niet binnen 10 jaar aan derden te zullen doorverkopen. Aan het niet nakomen wordt een nog nader door de gemeente te bepalen boete vereist.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Bijlage 6

Vraag:

Kan het volgende punt nader worden toegelicht, wat wordt bedoeld met: "Meerwaardeclausule die buiten werking zal kunnen treden na vaststelling bestemmingsplan en in overleg met RVB"?

Antwoord:

De Gemeente heeft de Brediusgronden aangekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. Deze aankoop is geschied onder oplegging van een meerwaardeclausule door het Rijksvastgoedbedrijf. Deze meerwaardeclausule dient door de koper te worden aangenomen en gedurende een periode van 10 jaar (te rekenen vanaf 2 juli 2018) aan iedere rechtsopvolger – onder algemene of bijzondere titel – expliciet te worden opgelegd. De gemeente is in overleg met het RVB over het buiten werking kunnen stellen van deze bepaling, indien het in procedure zijnde bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Worden alle kosten van Inschrijver vergoed indien het Bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt?

Antwoord:

In de Inschrijvingsfase wordt de vergoeding bij een gewijzigd of afgekeurd Bestemmingsplan opgenomen. Op dit moment werken we deze regeling nog uit. Indien u hier een voorstel voor heeft, kunt u die via de Berichtenmodule met ons delen. Voorstellen worden in principe in het kader van transparantie in een verslag gedeeld met de markt als bijlage van de Inschrijvingsleidraad. Vergelijkbaar met het toevoegen van een verslag van een Marktconsultatie. Uw input dient uiterlijk 13 juni ontvangen te zijn.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Algemeen hoofdstuk 3.5.2

Vraag:

wat wordt bedoeld met de omschrijving: "gebruik van koeling in de gebouwen is alleen toegestaan indien natuurlijke koelmiddelen worden toegepast" ?

Antwoord:

Natuurlijke koudemiddelen zijn middelen die de ozonlaag niet aantasten en een zeer laag of geen aard-opwarmend vermogen (GWP) hebben.
(Bron: <https://www.nvkl.nl/over-installaties/achtergrondinformatie>)

/koudemiddelen/natuurlijke-koudemiddelen/).

Bij de toepassing van actieve koeling in de woning dient het koelmiddel dus te voldoen aan deze eis.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Algemeen hoofdstuk 3.3.2

Vraag:

De laadpalen worden door de gemeente cq een derden geplaatst en bekostigd?

Bij het parkeren voor bewoners moet rekening gehouden worden met de plaatsing van minimaal 18 laadpalen na oplevering.

Antwoord:

Ja. Echter het bepalen van de locatie van de laadpalen (in overleg met de gemeente en met derden) en de coördinatie liggen wel bij ontwikkelaar om te zorgen dat de straat niet weer open moet na aanleg.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Online presentatie

Vraag:

In de online presentatie werd verteld dat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Klopt dat? of word bedoeld dat deze wel is vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk is. Volgens de stukken is hij al wel vastgesteld.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld. De huidige planning gaat uit van besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juli aanstaande.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Is er voorafgaand aan de inschrijving afstemming mogelijk met Stedenbouw /welstand?

Antwoord:

Het is niet mogelijk om tijdens de aanbestedingsprocedure af te stemmen met de Welstandscommissie (CRK&E). De welstandcommissie wordt dus pas betrokken in het vooroverleg voor de omgevingsvergunning.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Proces

Ref.nr.
21

Onderwerp:
algemeen

Vraag:

Mag er een alternatief op hout lijkend steen worden toegepast binnen de 'verboden kring'

Antwoord:

Nee, een alternatief op hout lijkend steen mag niet worden toegepast in de Verboden Kring.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

kunnen wij een goede digitale ondergrond ontvangen in DWG. (incl plangrenzen, voorwaardenkaart, etc)

Antwoord:

De digitale ondergrond in DWG zenden wij mee in de Inschrijvingsfase.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Selectieleidraad hoofdstuk 2.2

Vraag:

Gezien de planing is er geen rekening gehouden met de bouwvakantie. De activiteiten lopen volop door. Kan de planning in de periode van de bouwvak

met vier weken worden opgeschort (cq. worden gepauzeerd)?
Zo niet dan kan er geen inschrijving plaatsvinden i.v.m. vakanties van werknemers en partner partijen. Tevens kan er geen bestuurlijke goedkeuring worden verkregen binnen onze organisatie.

Antwoord:

De bouwvak Noord is naar ons idee van 24 juli 2021 tot 15 augustus 2021. De eerste vragen in de Inschrijvingsfase worden uiterlijk 8 juli - 10u verwacht en de antwoorden hierop 15 juli. Beide data zijn voor de bouwvak. De tweede vragenronde heeft als uiterste termijn voor het indienen van vragen: 23 augustus 2021. Dit is een week na het einde van de bouwvak Noord. Naar ons idee komen we met deze planning grotendeels tegemoet aan uw wens. Indien uw onderneming in een andere regio gevestigd is, bijvoorbeeld Zuid, dan begint de bouwvak pas 7 augustus. In dit geval heeft uw onderneming na de publicatie van de eerste nota van inlichtingen tot de bouwvak meer tijd om verdiepende vragen te stellen.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Proces

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Verplicht programma

Vraag:

Wat is de reden van ook het maximaliseren van het vrije sector programma? Nu wordt elk segment beperkt en zelf het gene waar de grondwaarde uit moet komen, ligt in onze ogen niet op de marktconforme prijs.

Antwoord:

Het maximaliseren van het vrije sector programma is om te zorgen dat er woningen in het segment tot € 470.000 VON op de markt komen in Bredius als aanvulling op het woonmilieu in de Krijgsman.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Verplicht programma

Vraag:

Ziet de gemeente ruimte om de maximale prijs van het vrije sector programma (koopwoningen) los te laten als dit meer kwaliteit of een betere grondprijs tot gevolg heeft? Zeker gezien de prijs onder marktwaarde.

Antwoord:

Nee, de maximale prijs blijft gehandhaafd. Zie ook het antwoord op vraag 24.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Hoeveelheid woningen

Vraag:

Staat de gemeente open voor een optimalisatie van het programma? Bijvoorbeeld als dit de betaalbaarheid of kwaliteit van de woningen ten goede komt. Ook in het kader van het ingeslagen proces m.b.t. het bestemmingsplan? Wij denken dan met een andere wijze van parkeren (efficiënter) een hogere dichtheid, vernieuwende woonvormen en woningen meer kunt realiseren zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. En 90 woningen op ca. 2,4 a 2,5 hectare is niet de dichtheid die wij zouden verwachten bij een dergelijk segment.

Antwoord:

Het maximum aantal woningen (90) is vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bouwen van een ander programma (meer woningen, hogere dichtheden, andere segmenten) is niet mogelijk.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Planning

Vraag:

De aanbesteding in de tenderfase (gezien de bouwvak e.d.) is krap, maar ook daarna is de doorlooptijd kort. Welke mogelijkheden ziet de gemeente om dit aan te passen/te verruimen? Je moet nu heel snel indienen na de bouwvak bijvoorbeeld.

Antwoord:

Zie ook het antwoord op vraag 23. Na de laatste Nota van Inlichtingen zijn er nog 10 kalenderdagen om uw Inschrijving in te dienen. De Aanbestedende dienst is bereid om de datum voor het indienen van uw Inschrijving een paar dagen te verschuiven naar maandag 13 september 2021.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Proces

Ref.nr.

Onderwerp:

28

Team gegadigde

Vraag:

In de selectie wordt gesproken dat het team minimaal moet bestaan uit een landschappers, stedenbouw/architect, aannemer en bij de inschrijffase ook afspraken gemaakt moet hebben met een lokaal actieve corporatie. Maar is het voor de gemeente ook bespreekbaar dat de 'aannemer' in deze een ontwikkelaar die dit voor eigen rekening en risico doet en later een bouwer daarbij zoekt. Of is de gemeente echt op zoek naar een 'aannemer' in deze tender?

Antwoord:

Wij geven aan dat we een contract willen sluiten met een goed samenwerkend team van deskundigen. Het is geen probleem als een ontwikkelaar de lead neemt en een aannemer als onderaannemer in zijn team opneemt. Van belang is dat de deskundigheid van het bouwen in het team dat zich aanmeldt vertegenwoordigd is conform het gevraagde in hoofdstuk 4 in de Selectieleidraad.

Beantwoord op: 02-06-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

29

Onderwerp:

Contract

Vraag:

Staat de gemeente ook open voor andere waarborgen van speculatie anders dan een kettingbeding? Uiteraard die wel hetzelfde waarborgen. Bijvoorbeeld Koopstart?

Antwoord:

De gemeente wil de naleving via de leveringsakte regelen en in beginsel een kettingbeding dan wel kwalitatieve verplichting opnemen. De gemeente staat open voor andere mogelijkheden zolang deze gelijkwaardig zijn en goederenrechtelijk zijn af te dwingen. Indien u hier een voorstel voor heeft, kunt u die via de Berichtenmodule met ons delen met daarbij een toelichting op de hierboven genoemde aspecten. Voorstellen worden in principe in het kader van transparantie in een verslag gedeeld met de markt als bijlage van de Inschrijvingsleidraad. Vergelijkbaar met het toevoegen van een verslag van een Marktconsultatie. Uw input dient uiterlijk 13 juni ontvangen te zijn.

Beantwoord op: 02-06-2021**Label:** Contract**Ref.nr.****Onderwerp:**

30

ISO 9001

Vraag:

Staat de gemeente ook open voor andere (eigen) kwaliteitssystemen anders dan ISO 9001?

Antwoord:

Ja als deze gelijkwaardige bewijzen zijn van maatregelen op het gebied van kwaliteitsborging. De Gegadigde dient de aantoonbare gelijkwaardigheid bij de Aanmelding toe te voegen.

Beantwoord op: 02-06-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

31

Onderwerp:

Contract

Vraag:

In de aandachtspuntenlijst koop- en realisatieovereenkomst staat het volgende: Bouwtermijn: maximaal 24 maanden na verkrijgen bruikbare omgevingsvergunning, maar realisatie van het project uiterlijk 1 juli 2024. Kan hier meer context bij gegeven worden? Moet uiterlijk aangevangen worden voor die datum? En wat als er onvoorziene omstandigheden zijn buiten schuld om van de gagadigde?

Antwoord:

Bij vraag 3 staat de definitie van een bruikbare omgevingsvergunning. Met "realisatie van het project uiterlijk 1 juli 2024" is Uiterlijke oplevering voor 1 juli 2024 bedoeld. De termijn heeft te maken met de verwachtingen bij de raad. Onvoorziene omstandigheden zijn altijd reden voor overleg over termijnen.

Beantwoord op: 02-06-2021**Label:** Contract**Ref.nr.**

32

Onderwerp:

Contract

Vraag:

In de aandachtspuntenlijst koop- en realisatieovereenkomst staat vermeld: . De koopovereenkomst is zijdens de gemeente pas onvoorwaardelijk als het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Bij niet onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, kan aan de inhoud van de concept- koop en realisatieovereenkomst door Koper geen recht worden ontleend, anders dan een vergoeding voor aantoonbaar gemaakte kosten (maximum n.

o.t.g.) in verband met de planvoorbereiding.

Wat ziet de gemeente onder aantoonbaar gemaakte kosten? Zijn dit alleen externe kosten of ook interne uren?

Antwoord:

In de Inschrijvingsfase wordt de vergoeding bij een gewijzigd of afgekeurd Bestemmingsplan opgenomen. Op dit moment werken we deze regeling nog uit. Indien u hier een voorstel voor heeft, kunt u die via de Berichtenmodule met ons delen. Voorstellen worden in principe in het kader van transparantie in een verslag gedeeld met de markt als bijlage van de Inschrijvingsleidraad. Vergelijkbaar met het toevoegen van een verslag van een Marktconsultatie. Uw input dient uiterlijk 13 juni ontvangen te zijn.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Contract

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Duurzaamheid in brede zin

Vraag:

Is in het vervolgtraject ook extra aandacht duurzaamheid in brede zin? Dus niet alleen een GPR score, maar ook impact maken met het openbaar gebied, de natuur, etc.

Antwoord:

"Ja, deels. In bijlage 7 staat in hoofdstuk 3 e.e.a. opgenomen over milieu en duurzaamheid als vereiste. Daarnaast verwacht de Aanbestedende dienst als aanvulling op de minimale GPR score een minimale score van de beoordelaars op het voorstel voor circulair ontwerp van openbare ruimte en gebouwen. De gevraagde informatie zoals het nu in concept klaar ligt is: "De Inschrijver dient aan te geven op welke wijze de toegepaste materialen voor de woongebouwen en de openbare ruimte zoveel mogelijk hergebruikt, herbruikbaar en hernieuwbaar zijn. Inschrijver dient in zijn offerte voor de gebouwen en de openbare ruimte aan te geven welke maatregelen hij treft om de verspilling van grondstoffen te minimaliseren nu en in de toekomst.

De maatregelen worden beoordeeld op basis van:

- De mate waarin de maatregelen bijdragen aan CO2 reductie;
- De mate waarin grondstoffenverspilling wordt beperkt en
- De mate waarin grondstoffen zo hoogwaardig mogelijk worden ingezet nadat ze niet meer ingezet kunnen worden voor dit project. "

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Middeldure huur

Vraag:

Kan meer context gegeven worden bij wat de gemeente verstaat onder middeldure huur?

Antwoord:

Onder middeldure huur wordt in dit project verstaan een huur van maximaal 875 euro (exclusief servicekosten). Zie tevens vraag 10.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Contract

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Sociale huur

Vraag:

Zoekt de gemeente binnen de sociale huur nog naar een bepaalde categorie /aftoppingsgrens? Of geldt alleen de maximale liberatiegrens als voorwaarde?

Antwoord:

Het uitgangspunt is dat deze woningen in eigendom en beheer zullen zijn van een toegelaten instelling uit de gemeente met prestatieafspraken. Hierbij volgen de corporaties hun huurprijzenbeleid. Wij verwachten dat de corporaties de woningen gaan aanbieden onder de 2e aftoppingsgrens zodat zij in aanmerking komen voor compensatie vanuit de verhuurdersheffing. En hiermee dat de toekomstige huurders in aanmerking komen voor volledige huurtoeslag.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Contract

Vraag:

De koopwoningen moeten nu ook verkocht worden onder marktwaarde. Ondanks de anti speculatiebeding geef je een gelukkige eerste koper een subsidie in de zin van uiteindelijk een overwaarde op hun woning. Gezien het om gemeenschapsgeld gaat, is mogelijk dit niet helemaal wenselijk. Ook maak je het aantrekkelijk voor mensen langer in de woning te blijven (wat doorstroming tegen houdt) omdat dit financieel aantrekkelijk is en dus pas na jaar 10 te verkopen. Staat de gemeente open voor een alternatief die de 'overwaarde' die mensen halen uit deze ontwikkeling deels laat terugvloeden

naar de gemeente (en dus het gemeenschapsgeld) maar die als gevolg heeft dat snelle verkoop mogelijk is maar doorstroming wel gewaarborgd wordt.

Antwoord:

We begrijpen uw standpunt maar kunnen hier helaas niet in mee. Zie ook vraag 24.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Contract

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Voorrang

Vraag:

Zijn er nog wensen bij de gemeente m.b.t. voorrang voor mensen uit de gemeente c.q. huidige bewoners van een sociale huurwoning?

Antwoord:

We verwachten dat de corporatie die deze woningen in eigendom en beheer krijgt, conform de prestatieafspraken met de gemeente, afspraken maakt over de 1e verhuring van de sociale huurwoningen.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Paragraaf 4.4.3 – referentie-eisen e. en f.

Vraag:

In reeds aanwezige tevredenheidsverklaringen wordt het aanbrengen van elementenverharding (referentie-eis e.) of aanleggen van riool (referentie-eis f.) niet specifiek benoemd. Is de beschrijving van deze aspecten op het Invulformulier referenties voldoende of wenst u aanvullend bewijsmateriaal?

Antwoord:

Indien u dit helder aangeeft op het invulformulier dat dit bij de opdracht inbegrepen was, dan volstaat de reeds aanwezige tevredenheidsverklaring. We hopen Gegadigden (en opdrachtgevers) hier enigszins mee te ontlasten. De Aanbestedende dienst zal, in geval van meer dan vijf geschikte Gegadigden en de Gegadigde met een "deels-ontbrekende" tevredenheidsverklaring zit in de top 5 na selectie, de verklaring verifiëren bij de Opdrachtgever vóór besluitvorming. We rekenen erop dat Gegadigde borgt dat de contactpersoon van de Opdrachtgever beschikbaar is na indiening van de Aanmelding zodat de planning van de aanbesteding

conform de leidraad blijft.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
40

Onderwerp:
Invulformulier referenties, punt 4

Vraag:

Wij nemen aan dat bij punt 4 van het Invulformulier referenties ‘Naam onderaannemers’, ‘Adres onderaannemer(s)’ en ‘percentage van de opdracht in onderaanneming gegeven’ alleen ingevuld dienen te worden indien wij voor de betreffende kerncompetentie gebruik maken van een referentie van een derde. Is deze aanname juist?

Antwoord:

Deze aanname is juist. Informatie over onderaannemers hoeft alleen ingevuld te worden indien Gegadigde voor de kerncompetentie gebruik maakt van de referentie van een derde.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Invulformulier referenties, punt 3

Vraag:

Bij punt 3 van het Invulformulier referenties vraagt u ‘Datum aanvang project’. Wilt u dat wij hier de aanvangsdatum van de ontwikkeling of de aanvangsdatum van de realisatie invullen?

Antwoord:

Voor kerncompetentie a1 tot en met d wordt gevraagd naar de aanvangsdatum van de ontwikkeling. Voor e en f de aanvangsdatum van de realisatie. Voor het selectiecriteria wordt eveneens gevraagd naar de aanvangsdatum van de ontwikkeling.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Invulformulier referenties, punt 2

Vraag:

Bij punt 2 van het Invulformulier referenties staat 'De eventuele waarde van het gedeelte dat in onderaanneming is uitgevoerd'. Wij nemen aan dat wij dit alleen in dienen te vullen indien wij voor de betreffende kerncompetentie gebruik maken van een referentie van een derde. Is deze aanname juist?

Antwoord:

Deze aanname is juist. Informatie over onderaannemers hoeft alleen ingevuld te worden indien Gegadigde voor de kerncompetentie gebruik maakt van de referentie van een derde.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
43

Onderwerp:

Invulformulier referenties, punt 2

Vraag:

Bij punt 2 van het Invulformulier referenties staat 'Het bedrag aan omzet per jaar'. Wij nemen aan dat u hier de totale opdrachtwaarde ingevuld wilt zien. Is deze aanname juist?

Antwoord:

Dat is juist. Gevraagd wordt de totale opdrachtwaarde exclusief BTW. Het gaat om de opdrachtwaarde na oplevering, dus inclusief al het meer- en minderwerk.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Paragraaf 4.4.3 – referentie-eis c.

Vraag:

Wij hebben een zeer duurzaam, toekomstbestendig gebouw gerealiseerd, dat o.i. zeer goed aansluit bij de gewenste duurzaamheid en toekomstbestendigheid voor de woningbouw in Bredius en het gevraagde voor referentie-eis c. Van dit project is geen GPR-certificaat beschikbaar, maar wij kunnen wel uitgebreide EPC- en EPV-tabellen overleggen. Volstaat als gelijkwaardigheid ook het overleggen van de EPC- en EPV-tabellen, inclusief een toelichting op de duurzaamheidsmaatregelen en (eventueel) bevestiging van deze duurzaamheidsmaatregelen in de tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever?

Antwoord:

Een EPC of EPV-tabel sec is in principe niet gelijkwaardig. In dit geval kan

een duidelijke toelichting met een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever, specifiek over dit aspect wat Aanbestedende dienst betreft als gelijkwaardig worden beschouwd. Dan moet wel uit de onderbouwing en de EPC/EPV-tabel duidelijk blijken dat men meer heeft gedaan dan het Bouwbesluit. De tevredenheidsverklaring is alleen vereist als een ander bewijsstuk niet beschikbaar is.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
45 Paragraaf 4.4.3 – referentie-eis b.

Vraag:
Bedoelt u bij de derde bullit van referentie-eis b. dat de minimaal vereiste 2.200 m2 openbare ruimte bovengronds of ondergronds mag zijn, of moet er sprake zijn geweest van bovengronds in combinatie met ondergronds?

Antwoord:
Bij de derde bullit van referentie-eis b. bedoelen we een referentie waarbij men verantwoordelijk was voor zowel de boven- als de ondergronds openbare ruimte. Dus een combinatie van beiden.

Beantwoord op: 02-06-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
46 Paragraaf 4.4.3 - opdrachtgever

Vraag:
U geeft aan dat de referent niet afkomstig mag zijn van de eigen organisatie. Bij een risicodragende gebiedsontwikkeling is vaak sprake van koopwoningen voor eigen rekening en risico en (sociale) huurwoningen voor de woningcorporatie. Wij nemen aan dat bij dergelijke referentieprojecten een tevredenheidsverklaring van de woningcorporatie volstaat. Is deze aanname juist?

Antwoord:
Als er voor de referentie die u indient géén opdrachtgever is geweest die eisen heeft gesteld aan de risicodragende gebiedsontwikkeling en/of daarop toegezien heeft, volstaat sec de referentie zonder tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever. Als een deel van de risicodragende gebiedsontwikkeling voor een woningcorporatie is uitgevoerd, dient u van de woningcorporatie een tevredenheidsverklaring te overleggen.
U dient in het formulier (bijlage 5-onderdeel 7) helder aan te geven hoe het

opdrachtgeverschap is vormgegeven is zodat de Aanbestedende dienst bij het ontbreken van een tevredenheidsverklaring gelijk weet waarom deze ontbreekt.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Referentie opleverdatum

Vraag:

Wij hebben een referentie project dat heel goed past bij de opdracht. Dit project is eind november 2015 opgeleverd. Dit is net voor de gevraagde termijn (vanaf 1 januari 2016). Kunt u toestaan dat wij dit project als referentie indienen?

Antwoord:

Nee, we willen graag dat Gegadigden geselecteerd worden op relatief recente ervaring en een project dat meer dan vijf jaar geleden is afgerond (voor 1 jan. 2016) voldoet hier niet aan.

Beantwoord op: 02-06-2021

Label: Inhoud