



**Gemeente
Amsterdam**

AI 2021-0121

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

1 Mededelingen aanbestedende dienst wijzigingen

De aanbestedende dienst constateert in de afgelopen periode bij andere tenders en aanbestedingen diverse omissies bij de in te dienen aanbestedingsdocumenten. De aanbestedende dienst vraagt de inschrijvers daarom aandacht voor het gestelde in "leidraad", hoofdstuk 6 in te dienen documenten, inclusief de instructieteksten welke zijn opgenomen in de bijlagen van de in te dienen aanbestedingsdocumenten. Hierbij kan men denken aan het gestelde in de UEA, Deel II C Draagkracht betrekking hebben op financiële en economische draagkracht, maar ook op bijvoorbeeld technische bekwaamheid, beroepsbevoegdheid of het bezit van certificaten. Indien de inschrijver een beroep op derden wil/moet doen en "Ja" invult dient er van elk van de betrokken entiteiten een afzonderlijk UEA-formulier bij inschrijving te worden ingediend.

Wijziging (1) en nieuwe informatie (2)

1. Selectieleidraad

Voorblad:

Selectieleidraad

OBA Next en kantoren, Kenniskwartier Zuidas

Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure middels concurrentiegerichte dialoog voor het ontwerpen, realiseren, onderhouden van OBA Next en de ontwikkeling van kantoren

2. Randvoorwaarden splitsingsakte en VVE

Het Gebouw zal door de ontwikkelaar worden gesplitst in 2 hoofdappartementsrechten te weten het hoofdappartementsrecht dat ziet op het gemeentelijk onderdeel en het hoofdappartementsrecht dat ziet op het kantoren onderdeel. Vervolgens wordt het hoofdappartementsrecht dat ziet op het gemeentelijk onderdeel door de Gemeente verder ondergesplitst in losse onderappartementsrechten betrekking hebbende op de afzonderlijke eenheden. Optioneel is een ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht dat ziet op het kantoren onderdeel ook mogelijk. Nadat deze hoofdsplitsing (en eventuele ondersplitsing) in appartementsrechten heeft plaatsgevonden, wordt het hoofdappartementsrecht dat betrekking heeft op het door de ontwikkelaar te ontwikkelen/realiseren kantorengedeelte uitgegeven in erfpacht op basis van de bij de optieovereenkomst behorende model erfpachtaanbieding rekening houdende met de bestemmingen, financiële kaders en bouw-/realisatieverplichtingen als genoemd in de onderhavige aanbestedingsdocumentatie. Deze uitgifte in erfpacht vindt daarbij plaats onder de Algemene bepalingen 2016*.

1^o Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

De hoofdsplitsing in appartementsrechten (inclusief het vervaardigen van de benodigde splitsingstekeningen en aandelenoverzichten) en uitgifte in erfpacht geschiedt voor rekening van de ontwikkelaar bij een in Amsterdam gevestigde notaris met voldoende ervaring in splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpacht. Voormelde ondersplitsingen van de hoofdappartementsrechten zijn voor rekening van de partij die deze betreffende ondersplitsing verlangt.

De akte van hoofdsplitsing met bijbehorende splitsingstekeningen zal verder worden uitgewerkt op basis van de navolgende uitgangspunten:

- Het splitsingsreglement zal worden gebaseerd op het meest recente model reglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
- Er is zo min mogelijk gemeenschappelijk anders dan bijvoorbeeld het geraamte van het gebouw en het dak indien beide appartementsrechten daaronder zijn gelegen.
- De aandelen van de 2 hoofdappartementsrechten worden gebaseerd op de oppervlakten van de appartementsrechten. Ter bepaling van deze aandelen zal worden gewerkt met een door de ontwikkelaar aan te leveren BVO meting waarop de aandelen zullen worden gebaseerd.
- Ieder van de 2 hoofdappartementsrechten heeft 100 stemmen, zodat geen van de 2 hoofdappartementsrechten in de hoofdsplitsing een doorslaggevende stem heeft.
- Het hoofdappartementsrecht dat betrekking heeft op het gemeentelijk onderdeel zal een zo breed mogelijke bestemming-/functieomschrijving krijgen, zodat (zonder instemming van de Vereniging van Eigenaars) dit hoofdappartementsrecht bijvoorbeeld als kantoor of woningen kan worden gebruikt (mits het bestemmingsplan dat uiteraard toelaat).
- *overige voorwaarden.
-

De eventuele betreffende akte van ondersplitsing zal vervolgens een afgeleide zijn van de akte van hoofdsplitsing.

Onderdeel van het gebouw wordt een WKO. Deze WKO wordt – al dan niet na juridische verzelfstandiging ten behoeve van een exploitant middels een zakelijk recht (bijvoorbeeld een opstalrecht) – onderdeel van, casu quo, is gesitueerd binnen het hoofdappartementsrecht dat betrekking heeft op het gemeentelijk onderdeel. Middels een regeling in de akte van hoofdsplitsing dan wel middels een andere juridische regeling (bijvoorbeeld in de erfpacht- of opstalvoorwaarden), zal de eigenaar dan wel erfpachter alsmede hun rechtsopvolgers van het appartementsrecht dat betrekking heeft op het kantoren onderdeel worden verplicht om middels tussenmeter(s), warmte en koude van die WKO te betrekken tegen nader overeen te komen (financiële) voorwaarden.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

2 Contractuele wijzigingen

- Geen wijzigingen of aanvullingen



3 Vragen en antwoorden

Opmerking: antwoorden op vragen 1 t/m 6 zijn reeds in Tussentijdse nota's beantwoord. In onderstaande tabel worden ze voor goede orde herhaald.

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Termijn referentieprojecten	In paragraaf 4.2.3 staat dat de kerncompetenties maximaal 7 jaar geleden afgerond mogen zijn. Geldt dat ook voor de selectiecriteria in paragraaf 5.1?	Ja, dit geldt ook voor de referentie projecten bij de selectiecriteria.
2	Inhoud	Termijn referentieprojecten	"De referentieprojecten [...] zijn niet langer dan 7 jaar geleden afgerond". Wat verstaat u onder afgerond? Als het project december 2013 is overgedragen aan de gebruikers, maar daarna is nog in 2014 door ons als architect aan het interieur van hetzelfde project gewerkt, kunnen wij het dan indienen als referentie?	Ja, dat kan onder de voorwaarde dat het interieurontwerp onderdeel was van de oorspronkelijke opdracht en later is afgerond dan 15 oktober 2014 (7 jaar voor de deadline van de aanmelding). Als het een aanvullende of nieuwe opdracht was kunt u alleen de aanvullende of nieuwe opdracht als referentie indienen indien die na 15 oktober 2014 is afgerond.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

3	Inhoud	Nog niet geheel afgeronde opdracht	"Indien een referentieproject betrekking heeft op een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mogen alleen de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden worden opgegeven." Wat betekent dit concreet voor referenties voor ons als architect? Mag een lopend project waarvan het DO is afgerond met een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever worden opgevoerd als referentie?	Nee, de tekst in de selectieleidraad bij 4.2.3: "Indien een referentieproject betrekking heeft op een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mogen alleen de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden worden opgegeven" staat in relatie tot de bovenliggende bepaling dat 'De referentieprojecten zijn uitgevoerd naar tevredenheid van opdrachtgever en zijn niet langer dan 7 jaar geleden afgerond (gerekend vanaf de deadline voor de aanmelding in de onderhavige procedure) en in relatie tot de voorwaarden voor de selectiecriteria 5.1 'De bouw van het referentie-ontwerpproject dient te zijn opgeleverd, in aanbouw te zijn, of de realisatie van het project is gegund, op het moment van aanmelding.
4	Proces	Vervroeging antwoord	Verzoek om op onze voorgaande vragen eerder antwoord te geven dan op 10 september, omdat het van de antwoorden afhangt of wij wel of niet mee kunnen doen. Als we dan nog op 10 september de rest van het team bij elkaar moeten zoeken is het te laat. Alvast hartelijk dank!	De aanbestedende dienst is van mening dat de antwoorden voor meerdere belangstellenden van belang kunnen zijn om te bepalen of geïnteresseerde aan de criteria kan voldoen en publiceert de antwoorden daarom eerder.
5	Proces	Deadline vragen stellen	In de selectieleidraad is als deadline voor het stellen van vragen 23 augustus genoemd. In Tendered echter is de deadline voor het stellen van vragen 19 augustus. Kunt u aangeven wat correct is?	De deadline voor het stellen van vragen is 30 augustus, 12.00 uur.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

6	Juridisch	Nieuwbouw+	<p>Na analyse van de uitvraag blijkt dat wij voor enkele criteria (K1, S1, S2, S3 en/of S7) over enkele mogelijk zeer passende referenties beschikken, waarbij nieuwe gebouwdelen en bestaande/gerenoveerde gebouwdelen echter in één groot project samen gaan. Strikt genomen zijn deze projecten niet 100% nieuwbouwprojecten, zoals uitgevraagd, maar het betreft projecten waarbinnen de nieuwe onderdelen een volwaardige nieuwbouwcomplexiteit hebben, inclusief installaties, constructies en hoogwaardige nieuwe gevels, en waarvan het nieuw gebouwde deel ook in zichzelf voldoet aan het gestelde omvangcriterium in de leidraad. Het nieuwbouwdeel van de projecten voldoet dus, maar daarbij kennen de projecten ook aanvullende verbouwcomponenten. Bent u bereid het inzetten van dergelijke 'vernieuwbouw'-referenties voor bovengenoemde criteria te accepteren, mits door inschrijver omschreven, gespecificeerd en bewezen wordt dat het nieuwbouwdeel in zichzelf voldoet aan de gestelde eisen? Met het oog op de consortiumvorming, waarbij voor dit soort tenders altijd snel geschakeld en gehandeld moet worden tussen veel partijen, zouden wij het op prijs stellen als een antwoord op deze vraag eerder gegeven zou kunnen worden dan het in de leidraad genoemde moment voor de nota van</p>	<p>Indien de nieuwbouw onderdelen op zichzelf voldoen aan de criteria kan het aangedragen worden als referentie.</p>
---	-----------	------------	--	--

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

			inlichtingen, en bij voorkeur zo snel als de aanbestedende dienst zichzelf hiertoe in staat acht.	
7	Inhoud	Indiening layout	Beste, In bijlages 2 modelformulieren zijn telkens 2 in te vullen pagina's opgenomen: 1. Omschrijving werkzaamheden 2. Omschrijving van de opdracht. In de leidraad is er telkens aangegeven hoeveel pagina's tekst en beeld als toelichting toegevoegd mogen worden: "Bij dat referentieformulier mogen maximaal x pagina A4 met een toelichtende tekst in een leesbaar lettertype en x pagina's A4 met toelichtend beeldmateriaal (geen tekst) worden ingediend." Geldt dit laatste inclusief punt 1 en 2 of zijn het vrij in te vullen pagina's exclusief het modelformulier? Verzoek om de vraag voor de aangegeven deadline voor de nota van inlichtingen te behandelen.	De vrij in te vullen pagina's zijn exclusief het modelformulier.
8	Contract	Onderhoudscontract	Selectieleidraad paragraaf 3.2.5: Om een goede overweging tot wel of niet inschrijven te maken is het voor ons van belang te weten wat de te verwachten duur van het onderhoudscontract is en kunt u een indicatie van de jaarlijkse onderhoudsvergoeding afgeven?	De contractduur zal naar verwachting tenminste 15 jaar zijn. Nadere invulling volgt tijdens de dialoofase. Voor de jaarlijkse onderhoudsvergoeding kunt u uitgaan van marktconforme prijzen.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

9	Inhoud	Planning	Selectieleidraad paragraaf 2.2 en paragraaf 2.5: In de selectieleidraad refereert u 2 keer naar in gebruikname van het gebouw in de zomer 2017. Dit lijkt ons onjuist. Welk tijdvak hanteert u voor de ontwikkeling en welke opleveringsdatum houdt u aan?	zie antwoord 25, ingebruikname van het gebouw in de zomer 2027, op basis hiervan dient ontwikkelende partij de planning uit te werken.
10	Inhoud	Erfpacht	Selectieleidraad paragraaf 3.2.6: In de selectieleidraad refereert u naar erfpacht voor het commerciële deel. Zijn er erfpachtvoorwaarden voor het gemeentelijke deel? Zo ja, met welke erfpachtvoorwaarden moet de opdrachtnemer rekening mee houden?	Voor het gemeentelijk deel zijn voor de opdrachtnemer geen erfpachtvoorwaarden van toepassing waar rekening mee gehouden moet worden.
11	Inhoud	Oplevering bouwterrein	Selectieleidraad paragraaf 2.3.2: U geeft aan dat het bouwrijp maken van de kavel niet tot de scope behoort. Is de kavel bij oplevering geschikt voor het bouwdoel, met andere woorden wat verstaat u onder bouwrijp? Bijvoorbeeld is de grond niet vervuild, is aanvullend sondering nodig, etc.?	Voor nadere informatie over de status van de af te nemen kavel verwijzen we u naar bijlagen van de optieovereenkomst. In bijzonder de bijlage model erfpachtaanbieding en de bijlage terreinspecificatie
12	Contract	Bouwaansluitkosten	Zijn de bouwaansluitkosten (BAK) voor rekening van de opdrachtgever of de opdrachtnemer?	voor de rekening opdrachtnemer

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

13	Inhoud	Trafocapaciteit	Is er rekening gehouden me voldoende trafocapaciteit of moet de opdrachtnemer rekening houden met (extra) transformatorruimte?	De opdrachtnemer dient zelf te bepalen welke trafocapaciteit benodigd is en daar de juiste inpandige ruimte voor te reserveren. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de afsprakenmatrix Liander - gemeente Amsterdam. Deze afspraken zullen in de dialoofase nader worden toegelicht.
14	Inhoud	Erfpachtovereenkomst	Selectieleidraad paragraaf 3.2.6: Is het een vereiste dat u de erfpachtovereenkomst volledig met de opdrachtnemer aangaat of ziet u een combinatieovereenkomst met de opdrachtnemer en eventuele eindgebruiker(s) als mogelijkheid?	De optieovereenkomst wordt volledig met de opdrachtnemer aangegaan. Te zijner tijd is het mogelijk om de Erfpachtovereenkomst onder nader te bepalen voorwaarden aan te gaan met de eindafnemer. Hiervoor dient vooraf toestemming gevraagd te worden.
15	Proces	Extra vragenronde	Aangezien de aanbesteding in de vakantieperiode is gepubliceerd en de enige vragenronde ook in de vakantieperiode valt, vragen wij u vriendelijk om een extra vragenronde. Dit geeft onze specialistische collega's (die afwezig zijn) ook de kans naar de stukken te kijken en aanvullende vragen te stellen.	U kunt extra vragen indienen tot 21 september. De gemeente zal zich inspannen om de antwoorden daarop op 28 september te verstrekken.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

16	Inhoud	Eisen kantoorprogramma	<p>In het document "Ambities en doelen vanuit vraagspecificatie 1" staat bij 4.3 Eisen programma, dat het kantoorprogramma minimaal drie bedrijven dient te bevatten én minimaal 50% van het kantoorprogramma een flexibel kantoorconcept (co-working spaces) betreft. Kunnen wij ervan uitgaan dat dit ambities zijn en geen harde vereisten?</p> <p>De ambities om te komen tot een bijzonder en iconisch gebouw, gecombineerd met een voor Zuidas marktconforme erfpachtgrondwaarde, betekent dat de toekomstige huurprijs en huurtermijn alsmede de kredietwaardigheid van toekomstige huurders van het commerciële kantoorprogramma marktconform zullen moeten zijn. Kunnen wij ervan uitgaan dat hier geen beperkingen op van toepassing zullen zijn?</p>	<p>De beoogde invulling betreft een ontmoetingsplek waar kennis en innovatie samenkomen. De gestelde eisen zijn genomen om deze ambitie te kunnen realiseren. Men dient zodoende in de ontwerpopgave rekening te houden met deze eisen. Daarnaast bepaalt de markt zelf de huurprijs, termijn en kredietwaardigheid voorwaarden voor het kantoorprogramma, de gemeente heeft hier geen rol in.</p>
----	--------	------------------------	---	--

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

17	Inhoud	Ambities flexibiliteit	In het document "Ambities en doelen vanuit vraagspecificatie 1" staat in artikel 3.4 bij Ambitie 4: Flexibiliteit, dat voor de eigenaar (Gemeente) en de hoofdhuurder (OBA) geldt dat "Door gebruik te maken van maatvoering die past bij kantoorgebruik kunnen er diverse maatschappelijke en commerciële functies worden ingepast." Kunnen wij ervan uitgaan dat voor het gehele Gemeentelijke deel, de publiekrechtelijke bestemming 'maatschappelijke dienstverlening' van toepassing blijft? En dat het Gemeentelijk deel dus niet concurrerend zal worden (onder)verhuurd als commerciële (kantoor)ruimte, zoals het Commerciële deel?	De gemeente heeft vastgoed in bezit ter ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen en niet voor commerciële doeleinden. Er is geen garantie dat de bestemming maatschappelijke dienstverlening altijd in stand blijft. Afhankelijk van het succes van OBA Next is het mogelijk dat de ruimte van OBA Next op termijn geheel of gedeeltelijk anders gebruikt gaat worden.
----	--------	------------------------	--	---

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

18	Juridisch	Concept optieovereenkomst, bijlage 6 Selectieleidraad	Kunnen wij ervan uitgaan dat voor de Selectiefase deze Optieovereenkomst ter informatie is toegezonden en zowel qua termijnen als inhoud wordt geactualiseerd tijdens de Dialoofase? In de concept-optieovereenkomst wordt diverse malen verwezen naar de Vraagspecificatie, maar deze is niet (in concept) toegevoegd en wordt niet genoemd in het overzicht "Aanbestedingsstukken selectie fase". Ook worden in de concept-overeenkomst bijlage 1 t/m 5 genoemd, terwijl in het overzicht "Aanbestedingsstukken selectie fase" bijlagen 1 t/m 11 worden aangekondigd.	Ja, dat klopt. Tijdens de dialoofase zal de concept-overeenkomst indien nodig zowel qua termijnen als inhoud worden geactualiseerd. De volledige vraagspecificatie, waarnaar verwezen wordt, zal ook in de dialoofase aangeleverd worden.
19	Inhoud	Modelformulieren, bijlage 2 Selectieleidraad	In de modelformulieren (bijlage 2 bij de Selectieleidraad) staan twee vragen die veel op elkaar lijken: i) Referentieproject uitgevoerd als (enige) contractpartij? En ii) Uitgevoerd in samenwerkingsverband? Graag een nadere toelichting wat onder i) en wat onder ii) wordt bedoeld.	Het zijn binaire vragen. U heeft het werk of als enige contractpartij uitgevoerd of u heeft dat in een samenwerkingsverband gedaan. In het tweede geval vult u de namen van de samenwerkingspartners in.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas				
20	Inhoud	Selectiecriteria	In artikel 5.1 staat bij de diverse selectiecriteria dat "Gegadigde beschikt over ervaring..." Mogen wij ervan uitgaan dat de beoogde architect voor het project OBA Next, waarmee wordt ingeschreven, ook kwalificeert als 'Gegadigde'? En er dus referenties van de beoogde architect voor het project OBA Next mogen worden gebruikt, ook al zijn deze referenties niet ontwikkeld/gebouwd mét de inschrijver en de architect formeel niet als inschrijver (contractant) optreedt richting gemeente?	Neen, de architect kwalificeert niet perse als Gegadigde. Hij kan ook als combinant in het samenwerkingsverband of derde op wiens bekwaamheid een beroep wordt gedaan worden aangemeld. De referenties van een architect die als gegadigde, combinant of derde wordt aangemeld kunnen worden gebruikt, ook als die niet samen met de inschrijver (Gegadigde)ontwikkeld of gebouwd zijn.
21	Inhoud	Selectie criterium 5: Publieke functie	Bij selectie criterium 5 wordt onder "C" gesproken over een referentieproject met een publieke functie met een omvang van tenminste 7.500m2 BVO. Begrijpen wij goed dat dit een referentieproject dient te zijn waarvan ten minste 7.500m2 BVO publiek toegankelijk is?	Het criterium 7.500 m2 BVO heeft betrekking op de publieke functie.
22	Inhoud	Selectie criterium 4: Adressendichtheid	Bij selectie criterium 4 wordt de stedelijke dichtheid gemeten met de adressendichtheid. Mogen wij hierbij uitgaan van de adressendichtheid per gemeente, zoals gepubliceerd door CBS (2021)? Zie https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84929NED?q=stedelijkheid	Dat is juist

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas				
23	Inhoud	Kerncompetentie 3: Ontwerp gebouwgebonden installaties	<p>Kunnen wij ervan uitgaan dat Gegadigde opdrachtgever mag zijn geweest m.b.t. de referentie voor het ontwerpen van de gebouwgebonden installaties? En dat de Gegadigde deze niet zelf hoeft te hebben ontworpen?</p> <p>Of dient de referentie afkomstig te zijn van de adviseurs/deskundige die het ontwerpen van de gebouwgebonden installaties daadwerkelijk heeft uitgevoerd? Bijvoorbeeld als referentie afkomstig van een 'derde'?</p>	De kerncompetentie ziet toe op de ontwerpvaardigheid ten aanzien van gebouwgebonden installaties. Het gaat dus om de uitvoering van het ontwerp, niet om het opdrachtgeverschap.
24	Inhoud	Onderhoud	In 3.2.5. van de Selectieleidraad staat dat de scope van het onderhoud nog niet vastligt, en in de dialoofase wordt besproken. Kunt u wel al iets zeggen over de duur (periode) van de onderhoudsfase?	zie het antwoord op vraag 8
25	Inhoud	Oplevering / ingebruikname	In zowel 2.2 als 2.5 van de Selectieleidraad staat dat het gebouw in gebruik wordt genomen in zomer 2017. Wij nemen aan dat dit een typefout is en het zomer 2027 moet zijn. Klopt dat?	ja

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

26	Juridisch	Eigendom	<p>Uit zowel de Selectieleidraad als het Ambitie en doelendocument wordt duidelijk dat het eindresultaat dient te zijn één gebouw, zonder onderscheid tussen Commercieel en Gemeentelijk deel. Wel zullen er verschillende eigenaren zijn (in 2.3.2 staat dat het Gemeentelijk deel in eigendom blijft van Gemeentelijk Vastgoed). Is het voor de aanbesteder en Gemeentelijk Vastgoed akkoord dat het Gemeentelijk deel in een appartementsrecht wordt ondergebracht, uitgaande van een marktconforme akte en (VVE) reglement? En zijn er nog goederenrechtelijke beperkingen vanuit aanbesteder?</p>	<p>Nee, dat is niet akkoord. Het is de bedoeling dat het gemeentelijk deel wordt ondergebracht in een hoofdappartementsrecht met ondersplitsing in een appartementsrecht. <i>Voor de overige vragen zie Mededelingen aanbestedende dienst, 2. Randvoorwaarden splitsingsakte en VVE</i></p>
27	Inhoud	Selectie criterium 5 - integraal contract - puntentoekenning	<p>Bij onderdeel A is er een waardering van 1 of 2 punten te verdienen. 1 punt voor een referentieproject integraal gerealiseerd op basis van het Rijksbrede DBFMO model of) 2 punten voor een referentieproject integraal gerealiseerd op basis van uav-gc. Kunt u ons uitleggen waarom een DBFMO lager gewaardeerd wordt dan een UAV-GC? Voor het aantonen van een vergelijkbare overeenkomst is het voor ons belangrijk dat we uw beredenering in het verschil tussen deze waarderingen begrijpen.</p>	<p>Het gaat om de ervaring met geïntegreerde contracten. Ervaring met UAV-gc telt zwaarder omdat dit de onderhavige contractvorm is voor dit project.</p>

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

28	Inhoud	Omvang Selectiecriteria 6	We verzoeken u de minimale omvang van het referentieproject voor Selectiecriteria 6 terug te brengen naar 3000 m2 bvo. Gezien de specifieke vragen die u stelt ten aanzien van duurzaamheid, is het aantal geschikte referentieprojecten anders (zeer) beperkt. Ook Selectiecriteria 7 gaat uit immers van een minimale omvang van 3000 m2 bvo.	Minimale omvang voor SC 6 is bijgesteld naar 3000 m2.
29	Proces	Ondertekening referentieproject(en)	In de sjablonen voor de referentieprojecten vraagt u om met een ondertekening te verklaren: "Ondergetekende verklaart het ingediende referentieproject naar tevredenheid van genoemde Opdrachtgever te hebben uitgevoerd:". Mag dat door gegadigde getekend worden, als we ook een tevredenheidsverklaring van het referentieproject overleggen?	Dat is toegestaan
30	Proces	Tevredenheidsverklaringen	Valt de tevredenheidsverklaring buiten de voorgeschreven omvang aan tekst en beeld bij de Kerncompetenties en selectiecriteria? Dan overleggen we die namelijk graag.	Dat is akkoord

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas				
31	Proces	Bijlage 2 - sjabloon - max omvang	U stelt in de selectieleidraad dat bij de gepresenteerde referentieopdrachten maximaal 1 a4 tekst geschreven mag worden. Bedoelt u hiermee pagina 3 of 4 van de meegestuurde bijlage 2 ? of doelt u op een extra pagina text? U stelt redelijk veel vragen, wat lastig te vangen is op 1 pagina. Kunt u overwegen om de maximale tekstomvang te verruimen naar max 3 pagina's?	Daarmee wordt een extra pagina bedoeld naast de ruimte in het modelformulier. Geheel naar Goethe ("in der Beschränkung zeigt sich erst der Meister") zijn we van mening dat dit voldoende moet zijn.
32	Inhoud	Bijlage 2, pagina 3 en 4	Er is een grote overlap in de vraagstelling in pagina 3 en 4 in Bijlage 2. Kunt u duiden wat u op welke pagina verwacht te vinden?	Het gaat in nagenoeg alle gevallen om uw kennis en ervaring in een specifiek project. U dient daarom beide aspecten, uw werkzaamheden of toegevoegde waarde enerzijds en de karakteristieken van het project anderzijds te beschrijven.
33	Contract	VCA** certificaat - alternatief	Acht u een ISO45001 certificaat gelijkwaardig aan het gevraagde VCA** certificaat?	ja
34	Contract	Verzekeringen	In de leidraad wordt naar 2 verzekeringen gevraagd - onder 4.2.2.e en 4.2.2.f. Het is ons niet geheel duidelijk wat het dekkingsverschil in deze paragrafen betreft. Bedoelt u met sub e op een ontwerpaansprakelijkheidsverzekering (van de ontwerpende partijen) en onder f een algemene bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering ?	Onder sub e wordt een beroepsaansprakelijkheid bedoeld voor Gegadigde en combinanten. Onder sub f wordt een bedrijfsaansprakelijkheid bedoeld voor Gegadigde, combinanten én onderaannemers.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas				
35	Juridisch	Termijn referentieprojecten	Pag. 23. Voorwaarde 4. Wij verzoeken de gemeente een termijn van 8 jaar te hanteren i.p.v. 7 jaar gelet op de omvang van de opgave.	De gemeente heeft al gemotiveerd gekozen voor een langere termijn van 7 jaar. We gaan derhalve niet in op uw verzoek.
36	Inhoud	kerncompetenties	Is het bij de kerncompetenties de bedoeling aanvullende bijlagen toe te voegen als bewijs dat het referentieproject voldoet aan de gestelde eisen.	U dient aan te tonen dat de referentie voldoet. U mag daarvoor aan het referentieformulier het maximaal toegelaten aantal pagina's bewijsmateriaal toevoegen.
37	Juridisch	modelverklaring derden	2. Bijlage 2. Begrijpen wij het goed dat de naam van de inschrijver, de naam van de partij is waarvan de referentie afkomstig is en dat indien deze partij betrokken wordt als derden, deze betrokkenheid wordt geformaliseerd middel de modelverklaring derden? Een directe verwijzing op het referentieformulier indien gebruik wordt gemaakt van derden is raadzaam, met vermelding van de gegadigde danwel de combinatie.	De referentie wordt ingediend en ondertekend door Gegadigde. Het is evident dat Gegadigde bij omschrijving van de werkzaamheden vermeld wie de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoerde. En dat hij die uitvoerder hetzij als combinant, hetzij als onderaannemer opvoert.
38	Inhoud	Selectiecriterium 6	S6: Kunt u toelichten wat u precies bedoelt met "beperk energieverbruik voor het ontwikkelen van nieuwe materialen" in het algemeen en in het kader van circulariteit?	Voor de materialisatie van de gebouwen wordt zoveel mogelijk gekozen voor lokale, gerecyclede of hernieuwbare materialen, zodat het gebruik van nieuwe grondstoffen en energie beperkt blijft.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas				
39	Juridisch	Betrokkenheid adviseurs	3. De betrokkenheid van de adviseurs waaronder de architect, die bij de uitvoering zullen worden betrokken en waar enkele referenties van afkomstig zijn, zal worden geformaliseerd middels een modelverklaring derden en vormen als zodanig onderdeel van de aanmelding / het team. Graag vernemen wij of deze werkwijze geschikt is.	Dat is correct.
40	Contract	Optierecht	4. Ontwikkelaar is op basis van de Optieovereenkomst o.a. een waarborgsom verschuldigd welke zal worden verrekend met de te betalen afkoopsom erfpacht. Bij het verkrijgen van het optierecht is er nog geen omgevingsvergunning. Het tijdsrisico hiervan is beschouwd in artikel 2.3 van de Optieovereenkomst. Indien het optierecht niet wordt uitgeoefend komt deze waarborgsom ten goede van de gemeente. Het is in dit kader raadzaam om na te denken over een bepaling die ziet op het überhaupt niet kunnen uitoefenen van het optierecht i.r.t. het eventueel niet kunnen verkrijgen van de omgevingsvergunning én een hiermee samenhangende bepaling ter zake de waarborgsom.	Het publiekrechtelijk kader is reeds bekend. Rekening houdend met dit kader dient de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico binnen de afgesproken termijnen een omgevingsvergunning te verkrijgen zodat tijdig het optierecht kan worden uitgeoefend. Hoe om te gaan met het tijdsrisico waar de ontwikkelaar geen invloed op heeft is nader toegelicht in artikel 2.3.

1^e Nota van Inlichtingen

OBA Next en kantoren, kenniskwartier Zuidas

41	Inhoud	Puntentelling selectiecriteria	<p>5.1. Eerste alinea: Begrijpen we het goed dat als een van de onderdelen (A, B, C of D) van de selectie eisen 0 punten scoort, het hele referentieproject dan niet verder beoordeeld wordt en 0 punten scoort? Of bedoelt u dat dat specifieke onderdeel dan 0 punten scoort?</p>	<p>Dat is niet juist. Eerst wordt beoordeeld of de referentie voldoet aan de minimale eisen. Als de referentie daaraan voldoet wordt de referentie getoetst aan de onderdelen (A, B, C, D). Deze worden individueel beoordeeld. Een score van 0 op een van de aspecten betekent niet dat de andere aspecten niet meer in de beoordeling worden betrokken.</p>
42	Inhoud	Selectie criterium 4	<p>Selectie criterium 4: Wij zijn verrast over de minimale omvang bij A) van 20.000 m2 bvo. Kunt u bevestigen dat dit een fout betreft en 15.000 m2 bvo dient te zijn (net als in de omschrijving?)</p>	<p>De minimale eis is 15.000 m2 BVO. Als de referentie groter is dan 20.000 m2 BVO of 25.000 m2 BVO kunt u daarvoor extra punten scoren.</p>



Gemeente
Amsterdam

4 Bijlagen

Geen