

Nota van inlichtingen 1 Selectiefase - Waterfront fase 3 te Harderwijk, Ontwikkelingscompetitie deelgebied 6

19 januari 2022

Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 1 (Selectiefase) inzake de aanbesteding Waterfront fase 3 te Harderwijk, Ontwikkelingscompetitie deelgebied 6 van de gemeente Harderwijk. De termijn voor het indienen van een aanmelding is 11 februari 2022.

Bijlagen bij deze Nvl:

1. WF fase 3 – DG 6 – locaties studio's
2. Tabel programma DG 6 met maximale VON prijzen

Met vriendelijke groet,
Pauline Bos (Pro 10 B.V.)

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	Inhoud	Kerncompetentie 1	<p>Ons valt op dat Gemeente Harderwijk ervoor gekozen heeft het aantal woningen (100) in de gevraagde referentie voor kerncompetentie 1 boven het gestelde uit de Gids proportionaliteit (60% van de opdracht) te leggen. Inschrijver heeft een zeer passende referentie waarin 88 grondgebonden woningen voor eigen rekening en met eigen eindverantwoording zijn ontwikkeld en gerealiseerd en waarmee de technische- en beroepsbekwaamheid ruimschoots wordt aangetoond. Is Gemeente Harderwijk bereid de kerncompetentie aan te passen van 100 naar 88 woningen? Zo niet, wilt u dan toelichten waarom niet?</p> <p>Aanvullend willen wij de gemeente Harderwijk verzoeken deze vraag voor de in de planning benoemde publicatiedatum van de nota van inlichtingen te beantwoorden, zodat inschrijver tijdig weet of hij kan meedingen naar deze opdracht.</p>	<p>Ja, de gemeente Harderwijk is bereid om kerncompetentie 1 aan te passen van 100 naar 88 woningen.</p> <p>VRAAG IS REEDS BEANTWOORD VIA TENDERED OP 29 dec. 2021 en is voor de volledigheid opgenomen in dit document.</p>
2.	Inhoud	Kerncompetentie 1 "Binnenstedelijke situatie"	<p>In hoofdstuk 4.3.2 van de selectieleidraad wordt op blz 24 bij Kerncompetentie 1 gesproken over een referentie in "binnenstedelijke situatie". Kan de verwachting bij de referentie "binnenstedelijke situatie" in relatie de opgave voor deelgebied 6 (een grondgebonden programma, in een nieuw te ontwikkelen gebied) verder worden toegelicht? Welke eigenschappen van de in te dienen referentie worden belangrijk geacht in deze context?</p>	<p>De binnenstad van Harderwijk heeft in het stedenbouwkundig plan voor het deelgebied Stadswerven als referentie gediend. In de maat en schaal van de wegprofielen, de (openbare) ruimte, pleinen en hoven is daarbij aansluiting gezocht. Deelgebied 6, maar ook het nog te ontwikkelen 7e deelgebied sluiten daarop aan. Beide deelgebieden worden ontwikkeld met een relatief hoge woningdichtheid in een combinatie van rijwoningen, studio's, hofjes voor verschillende doelgroepen in een compacte setting (gesloten bouwblok),</p>

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
				<p>vergelijkbaar met een binnenstedelijk milieu. Ook de relatie tussen de woningen en de openbare ruimte is in dit deelgebied onderscheidend van de woningbouwontwikkelingen aan de randen van de stad. Eigenschappen in deze context van de in te dienen referentie zijn: relatief hoge woningdichtheid in combinatie van rijwoningen, studio's en/of hofjes voor verschillende doelgroepen in een compacte setting (gesloten bouwblok). Zie ook vraag en antwoord 14.</p>
3.	Inhoud	Aantal CPO/MO woningen	Bij selectiecriteria 3 (blz. 27) in de leidraad wordt gevraagd om ervaring met CPO/MO woningen. Om hoeveel woningen met CPO/MO gaat het binnen dit deelgebied? En welke doelgroepen, woningtypen en prijssegmenten worden hiervoor beoogd?	<p>In beide hoven maken minimaal 18 respectievelijk 12 woningen onderdeel uit van de bouw voor deze doelgroep. In totaal dus minimaal 30 woningen waarvan minimaal 10 in de sociale huur.</p> <p>De beide hoven in het gebied zijn voor het gevraagde concept de meest aangewezen plek. In deze beide hoven is op basis van het stedenbouwkundig plan ruimte voor circa 30 woningen.</p> <p>De beslotenheid van deze hoven en de mogelijkheid om bij de inrichting van het openbaar gebied in beide hoven rekening te houden met de specifieke wensen die vanuit het te ontwikkelen concept wordt gevraagd, maakt dat deze plekken daarvoor het meeste geschikt zijn.</p> <p>Het minimum aantal woningen is vastgelegd. De ontwikkelende partij heeft de vrijheid om, wanneer het concept daarom vraagt, ook de aan de beide hoven grenzende bebouwing bij de ontwikkeling van het concept te betrekken.</p> <p>Gestreefd wordt naar een programmatische mix. Naast sociale huur ook koopwoningen in verschillende prijssklassen maar met een maximum VON prijs van €325.000,= (zie ook antwoord op vraag 22).</p> <p>Doelgroep: nadruk op seniorenhuisvesting, maar waar mogelijk ook een mix in doelgroepen al naar gelang het concept daarom vraagt.</p>
4.	Inhoud	Opdracht warmte-koude opslag	In de marktconsultatie voorafgaand aan de uitvraag werd gesproken over een gecombineerde uitvraag voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen en de levering van warmte-koude aan de toekomstige bewoners. In de uitvraag, zoals deze nu voorligt, lijkt de levering van warmte-koude de verantwoordelijkheid te zijn van het Warmte netwerk	<p>Dat is niet correct. Onder p 2.3 van de Selectieleidraad zijn de uitgangspunten voor de aansluiting en levering voor warmte en koude omschreven. Ten overvloede zijn uitgangspunten 6 en 7 rondom de werkzaamheden van de Gegadigden nogmaals opgenomen:</p>

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			<p>bedrijf en daarmee geen onderdeel meer van de tender uitvraag. Is dat correct?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • de selectie van een partij die als warmteleverancier zorg draagt voor de levering van warmte (en koude) aan de eindgebruikers. • het organiseren van de leveringsovereenkomst die tussen gemeente/warmteleverancier en de toekomstige bewoners overeengekomen dient te worden. <p>In de gunningsleidraad zal het bijbehorende contracthuis nader worden toegelicht en meegezonden. Vooruitlopend daarop is het van belang om nu dus reeds rekening te houden met de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Gegadigde dient zelf een Warmteleverancier te organiseren en dus in zijn inschrijving mee 'aan te bieden'. Na gunning zullen de volgende contracten gesloten worden: <ul style="list-style-type: none"> - De projectontwikkelaar en Warmtenetwerkbedrijf Harderwijk BV zullen na gunning tot een aansluitovereenkomst komen. - De Warmteleverancier zal met het Warmtenetwerkbedrijf Harderwijk BV een Transportovereenkomst aangaan voor de levering van bronwarmte en -koude aan de woningen - De Warmteleverancier zal met de toekomstige bewoners een Leveringsovereenkomst voor de levering van bronwarmte en -koude afsluiten. • De Aanbestedende Dienst adviseert hierbij twee zaken: <ul style="list-style-type: none"> - Het sluiten van de leveringsovereenkomst gelijktijdig met de koopovereenkomst met de toekomstige kopers plaats te laten vinden - De warmteleverancier ook een rol te geven bij het realiseren, plaatsen, dan wel in leaseconstructie aanbieden van de warmtepomp
5.	Inhoud	Situering studio's	<p>In de bouwvelop wordt op blz. 6 en 8 aangegeven dat de studio's in acht hoeken van de bouwblokken gerealiseerd worden. Welke acht hoeken worden hiermee bedoeld?</p>	<p>Zie de in de bijlage 1. opgenomen kaart.</p> <p>Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn deze locaties als meest geschikt voor dit woonproduct naar voren gekomen.</p> <p>Het is echter een indicatie. Wel is het uitgangspunt dit programmaonderdeel over de wijk te verspreiden en niet op 1 plaats of in 1 gebouw te concentreren.</p>

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
6.	Proces	Datum start en oplevering referenties Selectiecriteria	In bijlage C 'Format Selectiecriteria' zien wij dat een 'datum start en datum oplevering referentie-opdracht' gevraagd wordt. Houdt dit in dat de referentieprojecten reeds opgeleverd moeten zijn? Of is het ook mogelijk om voor het referentieproject prognose data voor de start en de oplevering op te nemen als het project nog in ontwerpfase of in realisatiefase is?	In de leidraad staat het volgende: De referentie-opdracht hoeft nog niet volledig te zijn afgerond, maar de onderdelen waar de kerncompetenties betrekking op hebben moeten wel zijn uitgevoerd en geëvalueerd. Dat wil zeggen dat voor kerncompetentie 1 de woningen opgeleverd moeten zijn, maar als deze woningen onderdeel uitmaken van een veel grotere opdracht, is het niet noodzakelijk dat de gehele opdracht al is afgerond.
7.	Proces	Tegenstrijdigheid aantal referenties per kerncompetentie	In hoofdstuk 4.3.2. (blz. 23 en 24) van de selectieleidraad staat vermeld dat minimaal één referentie per kerncompetentie gevraagd wordt. In de inleiding van hoofdstuk 4 (blz. 21) staat dat er voor iedere kerncompetentie één referentie mogen indienen. Welke informatie hiervan is correct, mogen er ook meerdere referenties ingediend worden per kerncompetentie?	Minimaal 1 (meer mag altijd, maar 1 referentie is voldoende, dus het aanleveren van meer referenties levert niets extra op).
8.	Inhoud	Selectieleidraad (pagina 9, paragraaf 2.3 Aard van de opdracht)	Voor wiens rekening worden de parkeerplaatsen op het niet bebouwde eigen terrein gerealiseerd?	Voor rekening van de ontwikkelende partij. De binnenhoven die niet tot het openbaar gebied behoren maken onderdeel uit van de grondverkoop aan de ontwikkelende partij. Deze parkeerhoven worden in mandeligheid uitgegeven aan de toekomstige bewoners van dit deelgebied van het Waterfront.
9.	Inhoud	Selectieleidraad (pagina 11, paragraaf 2.6 Gunningsfase)	Is het minimale grondbod van € 10.000.000,- inclusief of exclusief btw?	Dit bedrag is exclusief BTW.
10.	Inhoud	Selectieleidraad (pagina 11, paragraaf 2.6 Gunningsfase)	Is bij het minimale grondbod ook een koopsom bepaald voor de minimaal 10 van de 30 hofwoningen, die door woningbouwcorporatie Uwoon worden afgenomen? Zo ja, van welke koopsom is voor deze woningen uitgegaan?	Er is op voorhand <i>geen</i> afspraak gemaakt met Uwoon over de prijs waarvoor de producten worden afgenomen. Het ontwikkelen van het product en de afspraak daarover met deze corporatie wordt gezien als onderdeel van de planontwikkeling. Bij het bepalen van het minimale grondbod is de grondwaarde voor sociale woningbouw één van de componenten geweest die hebben geleid tot het genoemde minimale grondbod.
11.	Proces	Selectieleidraad (pagina 23, paragraaf 4.3.1 Financiële en economische draagkracht)	Op pagina 17 (paragraaf 3.5.1, Aanmelden als samenwerkingsverband) staat onder punt 2: De combinatie dient als geheel te voldoen aan de geschiktheidseisen en onder punt 7 staat: Bij de toetsing van de Inschrijving zal het Samenwerkingsverband met betrekking tot de geschiktheidseisen die van toepassing zijn op deze aanbesteding als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald. Het bovenstaande lijkt tegenstrijdig met hetgeen in paragraaf 4.3.1 staat. Daarin staat namelijk dat alle afzonderlijke deelnemers aan het	Ja, het is afdoende als het Samenwerkingsverband als geheel beschikt over de vereiste verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid/ beroepsaansprakelijkheid. De bepaling m.b.t. continuïteit geldt wel voor alle afzonderlijke deelnemers aan het samenwerkingsverband.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			<p>Samenwerkingsverband aan de gestelde eisen t.a.v. op Verzekering en Continuïteit moeten voldoen.</p> <p>Is het afdoende als Het Samenwerkingsverband als geheel beschikt over de vereiste verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid/ beroepsaansprakelijkheid of moeten alle deelnemers aan het Samenwerkingsverband beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheid/ beroepsaansprakelijkheid verzekering met een minimale dekking van € 500.000, - per gebeurtenis?</p>	
12.	Proces	<p>Selectieleidraad (pagina 18, paragraaf 3.5.2, Het doen van een beroep op een derde en pagina 26, paragraaf 4.4.1 Nadere selectiecriteria)</p>	<p>In paragraaf 3.5.2. staat onder 1 Gegadigden kunnen zich om twee redenen beroepen op een Derde: 1. om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen en/of 2. ten behoeve van de uitvoering van een deel van de Opdracht, waarbij de Derde fungeert als onderaannemer</p> <p>In paragraaf 4.4.1 staat Gevraagd wordt om een integrale visie over deze opgave met verwijzingen naar ervaringen vanuit gerealiseerde projecten van Gegadigde.</p> <p>Mag in de integrale visie alleen worden verwezen naar referentieprojecten van Gegadigde of mag tevens worden verwezen naar gerealiseerde projecten, waaraan Derden, die ten behoeve van de uitvoering van een deel van de Opdracht als onderaannemer zullen fungeren, specifieke deskundige bijdragen hebben geleverd?</p>	<p>Er mag worden verwezen naar projecten van Gegadigde én van Derden, die ten behoeve van de uitvoering voor dit project (Waterfront fase 3, DG 6) ook daadwerkelijk worden ingezet.</p> <p>(Let op ; ook van deze derden moet het UEA worden ingediend).</p> <p>Zie ook par. 3.5.2 onder 10: Indien Gegadigde voor de eisen met betrekking tot de technische en beroepsbekwaamheid een beroep doet op een Derde, dient deze Derde daadwerkelijk bij de uitvoering van de Opdracht te worden ingezet voor het gedeelte waarop betreffende geschiktheidseis ziet.</p>
13.	Proces	<p>Selectieleidraad (pagina 25, paragraaf 4.3.2, Technische en beroepsbekwaamheid)</p>	<p>Op pagina 17 (paragraaf 3.5.1, Aanmelden als samenwerkingsverband) staat onder punt 2: De combinatie dient als geheel te voldoen aan de geschiktheidseisen en onder punt 7 staat: Bij de toetsing van de Inschrijving zal het Samenwerkingsverband met betrekking tot de geschiktheidseisen die van toepassing zijn op deze aanbesteding als één geheel worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.</p> <p>Het bovenstaande lijkt tegenstrijdig met hetgeen in paragraaf 4.3.2 staat. Daarin staat namelijk dat alle afzonderlijke deelnemers aan het Samenwerkingsverband aan de gestelde eisen t.a.v. Certificeringen moeten voldoen.</p> <p>Is het afdoende als Het Samenwerkingsverband als geheel beschikt over de vereiste certificeringen of moeten alle deelnemers aan het Samenwerkingsverband daarover beschikken?</p>	<p>Ja, het is afdoende als het Samenwerkingsverband als geheel beschikt over de vereiste certificeringen.</p>
14.	Inhoud	<p>Selectieleidraad (pagina 25, paragraaf 4.3.2, Technische en</p>	<p>Wat wordt, bij kerncompetentie 1, bedoeld met een binnenstedelijke situatie?</p>	<p>De binnenstad van Harderwijk heeft In het stedenbouwkundig plan voor het deelgebied Stadswerven als referentie gediend. In de maat en schaal van de wegprofielen, de (openbare) ruimte, pleinen en hoven is daarbij aansluiting gezocht. Deelgebied 6 maar ook het nog te ontwikkelen 7e deelgebied sluiten daarop aan. Beide deelgebieden worden ontwikkeld met een relatief hoge</p>

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
19.	Inhoud	Leidraad artikel 4.3.2	Gemeente Harderwijk stelt minimum eisen aan Gegadigden omtrent Milieubeheer, Kwaliteitsborging en Veilig werken. Ook wordt gesteld dat er in een samenwerkingsverband alle afzonderlijke deelnemers aan het Samenwerkingsverband aan deze eisen dienen te voldoen. Een samenwerkingsverband wordt vaak aangegaan omdat partijen complementair aan elkaar zijn. Bent u bereid de eis omtrent de certificering van afzonderlijke deelnemers los te laten en gaat u akkoord als in een samenwerkingsverband één van de deelnemers volledig beschikt over alle minimumeisen?	Ja, daar gaan we mee akkoord.
20.	Inhoud	Leidraad artikel 4.3.2	Is Gemeente Harderwijk bereid de eis voor het minimale woningaantal van kerncompetentie 2 en 3 aan te passen van 60 naar 48 woningen?	De gemeente is bereid het minimale woningaantal, zoals dat is genoemd bij de competenties 2 en 3, te verlagen van 60 naar 45 .
21.	Proces	Selectieleidraad (pagina 23, paragraaf 4.3.2 Technische en beroepsbekwaamheid)	Gegadigde moet beschikken over de benoemde kerncompetenties. Gegadigde dienst één referentie per kerncompetentie te overleggen waaruit blijkt dat de gevraagde werkzaamheden tot tevredenheid zijn uitgevoerd. Kan Gegadigde een beroep doen op de kennis en ervaring van verschillende bv's in dezelfde organisatie?	Ja, dat kan, deze BV's worden beschouwd als 'Derden'. Dus deze bv's moeten daadwerkelijk worden ingezet bij dit project en van iedere BV moet het UEA worden ingediend (zie ook vraag en antwoord 12).
22.	Inhoud	Selectieleidraad paragraaf 2.4 onderdeel D - Woningtypologieën	Op pagina 10 van de selectieleidraad staat een beschrijving van de gewenste woningtypologieën, deels met aantallen. Kunt u voor de duidelijkheid in tabelvorm aangeven welke woningtypologieën u wenst in welke aantallen?	Zie de in de bijlage 2 opgenomen tabel. Toelichting bij de tabel: <ul style="list-style-type: none"> • In de beide hoven worden minimaal 10 sociale huurwoningen gerealiseerd. Zie ook de beantwoording van vraag 3. • De Gegadigde heeft de vrijheid om de studio's op een andere wijze over het plangebied te verdelen. Zie ook de beantwoording van vraag 5. • De maximale VON prijs van €325,000,= is prijspeil 1-1-2021, jaarlijks te indexeren met CPI.
23.	Inhoud	Selectieleidraad paragraaf 3.5 punt 9	Wij overwegen als samenwerkingsverband in te schrijven, waarbij slechts één combinant de referenties voor de kerncompetenties aanlevert. Volgens de tekst bij de laatste bullit van punt 9 in paragraaf 3.5 lijkt dit niet mogelijk. Is dit toch toegestaan?	Dit is niet de strekking van par. 3.5 onder 9 ; laatste bullit. Het is dus mogelijk dat slechts één combinant alle referenties aanlevert.
24.	Proces	Selectieleidraad (pagina 18, paragraaf 3.5.2, Het doen van een beroep op een	Kan Gegadigde, ter onderbouwing van de nadere selectiecriteria, een beroep doen op de kennis en ervaring (referenties) van architectenbureaus en adviseurs, die als onderaannemer bij de ontwikkeling en realisatie van de Opdracht zijn betrokken? Met het oog	Ja, dat is mogelijk. Alleen met de volgende kanttekening: Wanneer een architectenbureau wordt ingehuurd met een mooie staat van dienst in vergelijkbare projecten maar die projecten zijn allemaal gebouwd door andere partijen (dan de Gegadigde) dan kunnen die projecten niet als

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		derde en pagina 26, paragraaf 4.4.1 Nadere selectiecriteria)	op een correcte uitwerking van de Aanmelding zou het fijn zijn als het antwoord op deze vraag per omgaande wordt gecommuniceerd.	referentie worden gebruikt, omdat er wordt geëist dat project door Gegadigde moet zijn gerealiseerd.
25.	Inhoud	Selectieleidraad paragraaf 3.5.1 punt 6	De uitsluitingsgronden gelden voor een samenwerkingsverband als geheel én voor de individuele deelnemers. Wij nemen aan dat als bewijs hiervoor de bewijsstukken van de individuele deelnemers volstaan, omdat de bewijsstukken voor de uitsluitingsgronden voor een samenwerkingsverband veelal niet voorhanden zijn. Is onze aanname juist?	Ja, dit is een juiste aanname.
26.	Inhoud	Selectieleidraad paragraaf 3.5.4 - Wijzigingen na Aanmelding of Inschrijvingen	Kunt u aangeven wat de reden is dat u paragraaf 3.5.4 in de selectieleidraad hebt opgenomen?	<p>Als wij dit niet zouden opnemen, zou wijziging van de combinatie niet mogelijk zijn, omdat dit als een wezenlijke wijziging gezien zou kunnen worden. Nu is wijziging wel mogelijk, na toestemming van de gemeente, bijvoorbeeld in geval van faillissement van één van de combinanten.</p> <p>Het is ook toegevoegd om flexibiliteit te houden in de samenwerkingspartners van de Gegadigde. Zeker bij de warmteleverancier is sprake van een nieuwe markt en nieuwe samenwerkingscombinaties. Het zou jammer zijn wanneer een inschrijving mislukt omdat de samenwerking binnen een samenwerkingsverband spaak loopt.</p>
27.	Inhoud	Selectieleidraad paragraaf 4.4.1 - Nadere selectiecriteria - referenties	Mogen bij de selectiecriteria wel referentieprojecten worden ingediend die zijn uitgevoerd door de eigen organisatie van Gegadigde of holding?	Ja, dat is toegestaan, maar dan moet ook de holding worden aangemerkt als Derde (dus ook van de holding moet het UEA worden ingediend).
28.	Inhoud	Selectieleidraad paragraaf 4.4.1 - Nadere selectiecriteria	Is het toegestaan aan de visie, buiten de beschrijving van maximaal 5 A4, afbeeldingen, tabellen of figuren toe te voegen en worden deze dan wel meegenomen in de beoordeling?	Ja. Zie ook vraag 15
29.	Proces	Selectieleidraad paragraaf 4.4.2 - selectiecommissie	Kunt u aangeven uit welke functionarissen (functies) de selectiecommissie bestaat en wat de omvang van de selectiecommissie is?	De omvang is 4 functionarissen met de volgende functies: Stedenbouwkundige, Adviseur duurzaamheid, Projectleider civiel en Projectleider algemeen. Het proces wordt begeleid door een adviseur aanbesteding.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
30.	Inhoud	Selectieleidraad	Klopt het dat we "het realiseren" in kerncompetentie 1, 2 en 3 moeten lezen als het "(laten) realiseren"?	Nee, dat moet u zo niet lezen: Niet bouwende ontwikkelaars moeten dus zoeken naar een samenwerkingsverband met een bouwer, om een juiste referentie in te dienen.
31.	Inhoud	Selectieleidraad (pagina 25, paragraaf 4.3.2, Technische en beroepsbekwaamheid)	Zou het mogelijk zijn om de certificeringseis zo te formuleren dat enkel de één van de partijen in de samenwerking zelfstandig aan de geschiktheidseis voldoet en de combinatie deze geschiktheidseis "inleent" van één van de partners, om zo als geheel te voldoen aan deze geschiktheidseis?	Ja, zie ook vraag en antwoord 13