

**Aanbesteding:** Project Gevelrenovatie Binnenstad Heerlen  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Heerlen  
**Referentie:** I&A 7583

**Toelichting:**

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
1 Pagina 4: verbetering van gevels in de binnenstad:

**Vraag:**

a. Wat is het probleem met de gevels in de binnenstad?

**Antwoord:**

In algemene zin is er in de binnenstad nog op genoeg plekken sprake van mooie historische panden (veelal daterend uit de eerste helft van de 20ste eeuw). Echter in het geval dat deze panden een bestemming hebben gekregen op het gebied van horeca, retail, etc. zien we op veel plaatsen dat (met name op de begane grond) de historische gevel niet meer zichtbaar /herkenbaar is. Hierdoor ontstaat een soort breuklijn in het aangezicht van de panden. We willen de panden zo veel mogelijk herstellen in de oude staat en ze toch functioneel houden voor modern gebruik.

Partijen dienen door middel van openbare stukken zelf een analyse te maken van hoe de gevels binnen het geografisch gebied in dat opzicht verbeterd kunnen worden.

Het Bidbook Urban Heerlen 2016 en het recent door de gemeenteraad vastgestelde ambitiedocument “samen maken we het centrum” laten een visie zien op de binnen stad. Deze stukken maken geen deel uit van de aanbestedingsdocumentatie.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
2 Pagina 4: verbetering van gevels in de binnenstad:

**Vraag:**

b. Hoe is de huidige staat beoordeeld

**Antwoord:**

Sommige gevels zijn beoordeeld als onwenselijk dan wel esthetisch niet aan de maat. Op straat zou men zeggen dat de panden/gevels “functioneel gemaakt” zijn tot “ronduit lelijk”. Verbetering is mogelijk. Daarop ziet de

opdracht.

**Beantwoord op:** 21-02-2022  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
3

**Onderwerp:**  
Pagina 4: verbetering van gevels in de binnenstad

**Vraag:**

c. Waardoor wordt de huidige staat, die kennelijk verbeterd moet worden, veroorzaakt in uw visie?

**Antwoord:**

Het is denkbaar dat eigenaren of gebruikers in hebben gezet op functionaliteit en gemak. Dergelijke gevels zijn goedkoper in het onderhoud en/of bieden bijvoorbeeld meer etalageruimte of een bredere ingang.

**Beantwoord op:** 21-02-2022  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
4

**Onderwerp:**  
Pagina 4: .. waarbij de Opdrachtnemer een realistisch ambitieniveau en doel heeft op het vlak van social return.

**Vraag:**

d. Kunt u nader definiëren welke verwachtingen er zijn op het gebied van social return?

**Antwoord:**

Eenzijds vatten we social return breed op als de sociale component van de opdracht. Dat heeft een lokaal karakter. Denk daarbij aan de inzet van vrijwilligers uit Heerlen, de opbouw van een sociale gemeenschap in Heerlen, Heerlense ouderen uit eenzaamheid halen en betrekken bij de stad, verbinden van inwoners van Heerlen met verschillende achtergronden, mensen uit Heerlen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans bieden, personen die in Heerlen studeren en naar school gaan betrekken etc. Anderzijds zullen aanbiedingen (die in een later stadium worden in-gediend) SMART geformuleerd moeten zijn.

**Beantwoord op:** 21-02-2022  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
5

**Onderwerp:**  
Pagina 4: (de haalbaarheid van) de ontwerpvisie

**Vraag:**

f. Is er een ontwerpvisie beschikbaar?

**Antwoord:**

We vragen in het kader van deze aanbesteding bij inschrijving (dus niet nu) een Plan van Aanpak waar een ontwerpvisie deel van kan uitmaken. Het plan van aan-pak dient te voldoen aan de eisen in de aanbesteding en het dient zo hoog mogelijk te scoren op de gunningscriteria.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Pagina 4: .. waarbij de Opdrachtnemer een realistisch ambitieniveau en doel heeft op het vlak van social return.

**Vraag:**

e. Wat verstaat u onder een realistisch ambitieniveau?

**Antwoord:**

Dat op basis van uw inschrijving bij ons een concreet beeld ontstaat wat uw inspanningen zullen zijn om de sociale component in te vullen en dat dit haalbaar is.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Pagina 4: (de haalbaarheid van) de ontwerpvisie

**Vraag:**

g. Is het wenselijk dat een ontwerpvisie gemaakt wordt door de opdrachtnemer?

**Antwoord:**

Zie vorig antwoord f

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Pagina 4: (de haalbaarheid van) de ontwerpvisie

**Vraag:**

h. Tot welke kaders met betrekking tot ontwikkelingen in het centrum van Heerlen dient de ontwerpvisie zich te verhouden?

**Antwoord:**

Het Plan van Aanpak dient te voldoen aan de kaders genoemd in de aanbestedings-documentatie. Het Bidboek Urban Heerlen 2016 en het recent door de gemeente-raad vastgestelde ambitiedocument “samen maken we het centrum” en kaders als “Sjoen Heele” zijn richtinggevend in die zin dat deze door de Gemeente Heerlen onderschreven worden. Ze bevatten echter geen minimum eisen en deze stukken maken op dit moment geen deel uit van de aanbesteding.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Pagina 6 : De gemeente beschikt over een gevelfonds...

**Vraag:**

i. Is er informatie beschikbaar over de werking van het gevelfonds?

**Antwoord:**

We werken momenteel aan een tweede tranche van het gevelfonds, daarvoor doen we aanpassingen in de originele verordening. Wat we daarover kunnen delen zijn louter ambtelijke adviezen en voorstellen. De gemeenteraad gaat over de vaststelling van de nieuwe verordening. Dus we kunnen pas definitief informatie delen met belanghebbenden over het fonds als dat door de raad formeel is vastgesteld. De bedoeling is dat door pandeigenaren niet van én het fonds én uw dienstverlening gebruikt wordt gemaakt.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Pagina 6: ..het door Opdrachtnemer maken van verbeterde gevelontwerpen voor zulke panden met draagvlak van omgeving..

**Vraag:**

j. Wordt hier met omgeving de fysieke omgeving bedoeld?

**Antwoord:**

Hier bedoelen we met omgeving: de mensen die in de omgeving van het pand wonen, werken recreëren etc.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Pagina 6: ..het door Opdrachtnemer maken van verbeterde gevelontwerpen voor zulke panden met draagvlak van omgeving..

**Vraag:**

k. Kan opdrachtnemer in het kader van directe aanhaking van gevels aan de openbare ruimte ook aanbevelingen doen voor elementen in de openbare ruimte?

**Antwoord:**

Aanbevelingen zijn toegestaan maar binden de Gemeente Heerlen niet zonder ex-pliciet akkoord van de gemeente. De gemeente heeft bij afwijzing van een aanbeveling een ruime discretionaire bevoegdheid en is niet gehouden een afwijzing te motiveren.

De gemeente overweegt in de overeenkomst, waarop kan worden ingeschreven, te verwerken dat indien de gemeente dit opportuun acht, zij kan verzoeken, tegen een redelijke vergoeding, specifieke aanbevelingen te doen betreffende openbare ruimte indien en voor zover zulke aanbevelingen niet reeds bekostigd zijn uit hoofde van de overeenkomst.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

Pagina 6:.. de overeenkomst loopt van rechtswege af 1 jaar na aanvang van de overeenkomst...

**Vraag:**

.1. Vraag is opdrachtgever zich bewust van de gevolgen van deze korte looptijd en is dit ook de intentie?

**Antwoord:**

De looptijd van een jaar (met optie tot verlenging) heeft geen betrekking op de uitvoering van de individuele gevelprojecten maar op het aangaan van nadere nadere overeenkomsten betreffend gevelverbetering. Projecten die lopen op de laatste dag van het lopende jaar kunnen en dienen uitgevoerd worden in overeenstemming met aangaande het deel project overeengekomen voorwaarden.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

13

**Onderwerp:**

l.a alinea 4: het project loopt 4 jaar.

**Vraag:**

Vraag: wanneer is de ingangsdatum?

**Antwoord:**

Conform aanbestedingsregels gaat de overeenkomst in op de dag van definitieve gunning.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

Pagina 7: ..De gemeente geeft een bijdrage van maximaal € 10.000 per deelproject (1 pandgevel)...

**Vraag:**

l. Is deze maximale bijdrage ongeacht de breedte van de gevel? 4-8 meter zijn de gevels Saroleastraat 66 en 71 van het referentieproject.

**Antwoord:**

De bijdrage is de maximale bijdrage per pand, gebaseerd op minimaal net zoveel cofinanciering van de eigenaar. Daarmee wordt bij een goedgekeurd een werkbud-get van € 20.000 de maximale bijdrage van € 10.000 van de gemeente bereikt. Het is denkbaar dat voor een pand een werkbudget van meer dan € 20.000 goedgekeurd wordt. In dat geval is de maximale bijdrage van de gemeente € 10.000 en dient de rest door anderen gefinancierd te worden.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

Pagina 7: ..De gemeente geeft een bijdrage van maximaal € 10.000 per deelproject (1 pandgevel)...

**Vraag:**

m. Is deze maximale bijdrage ongeacht de hoogte van de gevel?

**Antwoord:**

Ja. De maximale bijdrage is de maximale bijdrage.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Contract

**Ref.nr.**                      **Onderwerp:**  
16                              Pagina 7: ..De gemeente geeft een bijdrage van maximaal € 10.000 per  
deelproject (1 pandgevel)...

**Vraag:**  
n. Is deze maximale bijdrage ongeacht de draagkracht van de eigenaar van  
het pand?

**Antwoord:**  
Ja. De maximale bijdrage is de maximale bijdrage.

**Beantwoord op:**            21-02-2022  
**Label:**                      Contract

**Ref.nr.**                      **Onderwerp:**  
17                              Pagina 7: ..social return. Dat is het geval bij het aantoonbaar inzetten van  
mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt...

**Vraag:**  
o. Zijn er ook andere indicaties voor social return, zoals de inzet van  
vrijwilligers, de opbouw van een social community, betrekken van ouderen  
bij de stad, verbinden van verschillende inwoners van de stad etc... ?

**Antwoord:**  
Zie ook eerder antwoord over social return.

**Beantwoord op:**            21-02-2022  
**Label:**                      Inhoud

**Ref.nr.**                      **Onderwerp:**  
18                              Pagina 8: het gebied waarop het project betrekking heeft wordt aangeduid  
met een cirkel.

**Vraag:**  
p. Waarom geen exacte beschrijving van het relevante gebied, met naam en  
toe-naam?

**Antwoord:**  
Wij achten een visuele aanduiding van een geografisch gebied passend. We  
geven hier nogmaals aan dat van de begrenzing (city-ring) beide kanten van  
de (grens)weg tot het gebied behoren.

**Beantwoord op:**            21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

19

**Onderwerp:**

Pagina 14: C2 DeelIII A: gegevens over de ondernemer:

**Vraag:**

q. Kunnen ook niet ondernemers, bijvoorbeeld een stichting, inschrijven?

**Antwoord:**

Antwoord:

Ja, wij zijn op zoek naar een capabele opdrachtnemer, de rechtsvorm maakt niet uit. Deze wordt in het kader van deze procedure ook aangeduid met de term “on-der-nemer”.

Let op! Volledigheidshalve vermelden we dat indien een inschrijver zelf geen erva-ring heeft opgedaan, dus als (rechts)persoon zelf geen referentieproject kan opvoe-ren, zij zich dient te beroepen op ervaring van een derde teneinde zich geldig te kunnen aanmelden voor het verdere verloop van deze aanbesteding.

De derde (die ervaring wél heeft) vult dan formulier 3 in en de passages in het UEA. Zie B.14 sub 5 en paragraaf C.4 van de Leidraad alsook de verplichte documenten die dan ook moeten worden aangeleverd door die partij.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**

20

**Onderwerp:**

Pagina 14: C2 DeelIII A: gegevens over de ondernemer:

**Vraag:**

r. Zijn er in dat geval gevolgen inzake de overeenkomsten?

Antwoord:

**Antwoord:**

Nee

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Pagina 14: C2 DeelIII A: gegevens over de ondernemer:

**Vraag:**

s. Gevolgen inzake BTW verplichtingen? Bestaat de kans dat wij BTW moeten voor-deren?

**Antwoord:**

De Nederlandse fiscale wetgeving is van toepassing.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

Pagina 15: C4 wordt gesproken over “de draagkracht van een andere entiteit”.

**Vraag:**

t. Welke entiteiten kunnen dat zijn? Valt daar ook de gemeente onder?

**Antwoord:**

De gemeente Heerlen kan/zal op gelijke voet met andere opdrachtgevers referenties afgeven voor bij de gemeente Heerlen opgedane ervaring. De Gemeente staat niet financieel garant.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Juridisch

**Ref.nr.**

23

**Onderwerp:**

Algemene vragen

**Vraag:**

1. In de stukken wordt met geen woord gesproken over het Maankwartier. De gemeenteraad heeft uitdrukkelijk in zijn besluiten over het stadsrevisieproject een koppeling gelegd met het Maankwartier.

**Antwoord:**

De gemeente heeft als doel binnen de kaders van de aanbesteding de gevels in het aangeduide gebied naar een hoger esthetisch niveau te tillen als het gaat om de zgn. verticale openbare ruimte. Uiteraard is het gebied rondom het maankwartier een zeer belangrijke entree van Heerlen maar niet de enige.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

24

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

2. Er wordt ook met geen woord gerept van een kunstproject. Waarom niet?

**Antwoord:**

De opvatting van kunst is cultuurspecifiek en tijdgebonden. Het staat opdrachtnemers vrij hun inschrijvingen als kunst te duiden. De beoordeling van de inschrijving vindt plaats op basis van het gunningscriterium.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

25

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

3. Ten laste van wie komt het inkomen van de door ons in te schakelen derde?

**Antwoord:**

De Gemeente voldoet jegens de inschrijver aan haar betalingsverplichtingen uit hoofde van de aanbestede overeenkomst. Inkomen van derden komen ten laste van de inschrijver.

In het kader van de dialoog zal met de geselecteerde gegadigden nader gesproken worden over welke kosten inschrijver dient te voldoen uit de vergoeding "overhead" en welke kosten opgevoerd en vergoed kunnen worden op basis van de financiële opstelling die de gemeente zal co financieren.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

26

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

4. Wat wordt bedoeld met de zinsnede op pag. 6, laatste alinea: "de totale kosten voorzover nog niet gedekt door de gemeente" ?

**Antwoord:**

De kosten die niet gedekt zijn uit de eerder genoemde overhead. Zie voorgaande vraag.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

27

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

5. Er is in de stukken steeds sprake van “de leden van het inkoopteam” respectievelijk “de leden van het beoordelingsteam”. Wie zijn die leden? Wie wijst die aan?

**Antwoord:**

Het inkoopteam ziet toe op de juiste toepassing van de inkoopprocedure die voortvloeit uit het aanbestedingsrecht. Hierin zit naast de projectleider mensen met een achtergrond op het gebied van inkoop en aanbestedingsrecht. De gemeente stelt een onafhankelijke beoordelingscommissie samen voor de beoordeling van de uiteindelijke inschrijvingen. Hierin zijn verschillende disciplines vertegenwoordigd, denk aan stedenbouw, omgevings-management, vastgoed, etc. De procesbegeleiding van de beoordelingscommissie wordt uitgevoerd door de adviseur inkoop en aanbestedingen.

**Beantwoord op:** 21-02-2022**Label:** Proces**Ref.nr.**

28

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

6. Te zijner tijd – na gunning – moet een plan van aanpak gemaakt worden. Dat moet SMART zijn.

Vraag: wat verstaat de gemeente onder “smart”?

**Antwoord:**

Het plan van aanpak moet bij inschrijving worden ingediend en dit wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie op gunningscriteria om de winnaar van de aanbesteding te bepalen. Het plan moet SMART zijn.

Uitleg SMART (traditioneel):

Specifiek - Is de aanpak/doelstelling eenduidig, is deze gedetailleerd uitgewerkt?

Meetbaar - Onder welke (meetbare/observeerbare) voorwaarden is het plan van aanpak tot tot stand gekomen, hoe zijn prestaties van de aanpak straks meetbaar?

Acceptabel – Voldoet het aan de verwachtingen/het gestelde kader van de opdrachtgever?

Realistisch - Is het plan van aanpak goed uit te voeren/haalbaar gegeven de context waarin er wordt geopereerd?

Tijdsgebonden - Wanneer (in de tijd) is het plan operationeel, wat is de

planning op het gebied van voorbereiding en werkzaamheden?

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

29

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

7. Er wordt steeds gesproken over het enthousiasmeren van de pandeigenaren. Het kan zo maar zijn dat een huurder de gevel van de gehuurde winkel wil opknappen op eigen kosten. Zou de dienstverlening niet uitgebreid moeten worden met "het enthousiasmeren van de huurder"?

**Antwoord:**

U heeft gelijk. De dienstverlening dient te zien op het enthousiasmeren van zoveel mogelijk betrokkenen. Ook is het mogelijk dat andere(n) dan de pandeigenaar de financiering geheel of gedeeltelijk voor hun rekening nemen. De gemeente financiert, na goedkeuring, cumulatief max 50% en niet meer dan het genoemde maximale bedrag van € 10.000.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

30

**Onderwerp:**

Algemene vragen:

**Vraag:**

8. Het gunningscriterium is uitsluitend kwaliteit. Is het niet raadzaam het aantal referentie-projecten per kerncompetentie te verhogen van 1 naar 2? Dan is de kwaliteit nog beter te toetsen?

**Antwoord:**

Het klopt dat het gunningscriterium alleen kwaliteit is. Dat wijzigt niet. Ten overvloede wordt vermeld dat het gunningscriterium relevant is voor de inschrijvingsfase.

Lopende de selectie worden de (selectie)eisen niet verzwaard. Afgezien dat dit niet zou mogen willen we de aanbesteding breed toegankelijk maken.

**Beantwoord op:** 21-02-2022

**Label:** Proces