

Aanbesteding: Biedprocedure Woningbouwplan Kloosterveste Zuidergracht
Aanbestedende Dienst: Gemeente Assen
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Bijlage A4

Vraag:

In de leidraad wordt vermeld dat referenties volgens format Bijlage A4 opgegeven moeten worden. Deze ontbreekt in de op TenderNed geplaatste documenten. Kunt u deze nog toevoegen?

Antwoord:

Een Word-format van Bijlage A4 is op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Bijlage A6 en A7

Vraag:

Bijlage A6 en A7 ontbreken bij de gepubliceerde stukken van deze aanbesteding op TenderNed.

Wij zijn met name geïnteresseerd, om een goede afweging te maken of wij zullen gaan deelnemen, of in de KOA een artikel wordt opgenomen met een eventuele bouwplicht.

Antwoord:

Bijlage A6 en A7 zijn op TenderNed geplaatst. De Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022 gaan deel uit maken van de koopovereenkomst. In artikel 3.7 van deze voorwaarden is een bouwplicht opgenomen.

In de overeenkomst die met de winnende inschrijver wordt aangegaan wordt een link gelegd tussen de te lopen ruimtelijke procedure en start bouw.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**

3 Bijlage A4 ontbreekt

Vraag:

Bijlage A4 is opgenomen in de leidraad, maar ontbreekt als separaat document bij de aanbestedingsdocumenten. Omdat wij - in verband met de naderende bouwvak - het document nu al graag willen invullen, verzoeken wij u een bewerkbare versie van bijlage A4 per ommegaande te verstrekken.

Antwoord:

Een Word-format van Bijlage A4 is op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

documenten

Vraag:

wij willen ons graag aanmelden en missen de benodigde documenten op tenderned. Kunt u deze verstrekken voor 15 juli ivm geplande vakanties? Betreft in ieder geval bijlagen A1, A2 en A4

Antwoord:

Bijlagen A1, A2 en A4 zijn in Word-format op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Proces

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Bijlage A4

Vraag:

Zijn er vormvereisten voor het ingevulde Opgaveformulier Referentie?

Antwoord:

Uit het ingevulde opgaveformulier moet met een referentie ondubbelzinnig blijken dat aan de in paragraaf 3.3.2 gestelde geschiktheidseisen is voldoen.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.3.1 pagina 18

Vraag:

U geeft aan dat een polisblad of een vergelijkbaar document aangeleverd moet worden als bewijsstuk. Ik neem aan dat een verzekeringscertificaat voldoende is. Gelden er een geldigheidstermijn voor het bewijsdocument?

Antwoord:

Het document dient ten minste geldig te zijn op het moment dat de aanmelding is ingediend. Voor de uitvoeringsperiode kan een soortgelijke eis worden opgenomen, maar voor nu heeft deze eis slechts te gelden als een geschiktheidseis.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Proces

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Leidraad - bijlagen

Vraag:

Zijn de bijlagen A1, A2 en A4 ook in Word beschikbaar?

Antwoord:

Bijlagen A1, A2 en A4 zijn in Word-format op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Leidraad par. 1.4.3 Woningbouwprogramma - afnameverplichting parkeerplaatsen

Vraag:

Kan er nu al inzicht gegeven worden voor wat de betalen VON prijs wordt voor de verplicht af te nemen parkeerplaatsen?

Antwoord:

De af te nemen parkeerplaatsen maken deel uit van het totaal van de bidsom: dus kavel en parkeerplaatsen.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Referentie woningbouw

Vraag:

In de referentie 1 (ervaring met woningbouw) staat dat het project binnen twee jaar moet uitgevoerd en afgerond zijn. Ontwikkelprojecten inclusief bestemmingsplanwijziging duren vaak langer dan twee jaar. Wat verstaat de gemeente Assen onder uitgevoerd en afgerond?

Antwoord:

Het gaat om de feitelijke uitvoering. Hieronder wordt verstaan: start-bouw tot en met oplevering. Voorbereiding wordt niet in deze periode betrokken. In de koopovereenkomst wordt een link gelegd tussen de te lopen ruimtelijke procedure en start bouw.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Proces

Ref.nr.

10

Onderwerp:

1.4.4. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Vraag:

U stelt dat de mate van duurzaamheid aangetoond moet worden door middels van een GPR berekening. Dit is geen gangbare meetmethodiek in de woningbouw. Is het ook toegestaan dit op andere wijze aan te tonen.

Antwoord:

GPR Gebouw is in de woningbouw een van de meest gebruikte duurzaamheidstools om de integrale duurzaamheid van een plan inzichtelijk te maken en eisen te stellen aan ontwikkelingen. Daarnaast is het een van de instrumenten die door de overheid worden erkend bij de toekenning van diverse duurzaamheidssubsidies. U dient GPR Gebouw te gebruiken om de integrale duurzaamheid van uw plan aan te tonen.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

11

Onderwerp:

1.4.3.2. Wensen ten aanzien van het woningbouwprogramma

Vraag:

Voor deze locatie heeft een woningbouw programma met een mix van grond gebonden woningen en appartementen de voorkeur. Is er een minimale verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen?

Antwoord:

Nee, de gemeente geeft hiervoor geen verhouding aan.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 12 **Onderwerp:** 1.4.3.1. Eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma

Vraag:
Per woning geldt een afname verplichting van één (1) parkeerplaats per woning, in totaal moeten 29 parkeerplaatsen worden afgenomen. Wat is de von-prijs van een parkeerplaats?

Antwoord:
De af te nemen parkeerplaatsen maken deel uit van het totaal van de bidsom: dus kavel en parkeerplaatsen.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 13 **Onderwerp:** 1.4.5. Overige voorwaarden

Vraag:
Realisatie van de woningen dient te zijn voltooid binnen de termijn zoals genoemd in de Koop- en realisatieovereenkomst. Aangezien bijlage A6 vooralsnog ontbreekt vragen wij ons af of bovenstaande betekent dat er een bouwplicht is opgenomen?

Antwoord:
De Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022 gaan deel uitmaken van de koopovereenkomst. In artikel 3.7 van deze voorwaarden is een bouwplicht opgenomen.

In de koopovereenkomst wordt een link gelegd tussen de te lopen ruimtelijke procedure en start bouw.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Contract

Ref.nr. 14 **Onderwerp:** 5.5. GUNNINGSFASE

Vraag:
Het gunningcriterium is de beste prijs-kwaliteitsverhouding (PKV) en wordt toegepast met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs.

Hoe wordt de factor prijs in de beoordeling meegenomen?

Antwoord:

De hoogte van de biedsom wordt op punten gewaardeerd, waarbij het uitgangspunt is dat de hoogste bieding de maximale punten krijgt toebedeeld. Overige biedingen krijgen punten toebedeeld in verhouding tussen de minimale biedsom (minimale biedsom = 0 en de hoogste biedsom (hoogste biedsom = maximaal).

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Proces

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Word documenten

Vraag:

Zouden wij in ieder geval bijlage A1, A2, A3 en A4 als Word document kunnen ontvangen zodat wij dit op deze manier kunnen invullen, in plaats van als PDF formaat?

Antwoord:

Bijlagen A1, A2 en A4 zijn in Word-format op TenderNed geplaatst. Bijlage A3 is slechts in PDF-format aanleverbaar.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Documentatie / bijlagen

Vraag:

Op TenderNed is enkel de selectieleidraad, bijlage A3, A5, A8 en De Aankondiging Van Een Opdracht te vinden. Zou u de documenten A1, A2, A4, A6, A7 en A9 kunnen verstrekken?

Antwoord:

Het document A9 is integraal in de selectieleidraad opgenomen.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Bouwplicht

Vraag:

Kunt u aangeven of er een bouwplicht is binnen een bepaalde termijn?

Antwoord:

De Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022 gaan deel uitmaken van de koopovereenkomst. In artikel 3.7 van deze voorwaarden is een bouwplicht opgenomen.

In de koopovereenkomst wordt een link gelegd tussen de te lopen ruimtelijke procedure en start bouw.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Zijn er bijkomende kosten voor de verplicht af te nemen parkeerplaatsen. En zo ja, wat zijn deze kosten?

Antwoord:

De af te nemen parkeerplaatsen maken deel uit van het totaal van de bidsom: dus kavel en parkeerplaatsen.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Huur

Vraag:

Is huur op deze locatie toegestaan?

Antwoord:

De gemeente opteert voor koopwoningen. Binnen de Kloosterveste zijn reeds (sociale) huurwoningen gerealiseerd.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Combinatie huur en koop

Vraag:

Is het mogelijk om koop en huur op deze locatie te combineren?

Antwoord:

Nee, de gemeente opteert voor koopwoningen. Binnen de Kloosterveste zijn reeds (sociale) huurwoningen gerealiseerd.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Sociale huur

Vraag:

In hoeverre dient bij aanwijzing de 30% sociale huurregeling te worden toegepast?

Antwoord:

De regeling is niet van toepassing.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Levering met BTW

Vraag:

Levering in de btw-sfeer (mogelijk)?

Antwoord:

De kavel wordt met BTW geleverd.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Contract

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Bijlage A4

Vraag:

Hier wordt gevraagd naar een contactpersoon (en gegevens) van de opdrachtgever. Hoe te handelen als er sprake is van een koopproject?

Antwoord:

Wanneer woningen in eigen beheer zijn ontwikkeld (derhalve niet in

opdracht van derden), is het opgeven van een contactpersoon niet nodig.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
24 Beeldkwaliteitplan

Vraag:

Bouwhoogte: hier wordt aangegeven dat het wenselijk is 'om de begane grond woonlaag op min. 3,3 meter te leggen om daarmee extra woonkwaliteit te creëren'. Wordt hiermee bedoeld dat het wenselijk is om split-/ levelwoningen te ontwikkelen? Kan dan op deze laag ook een terras worden gemaakt (boven de kleine privé tuin)?

Antwoord:

Split-level woningen worden niet beoogd.

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
25 Parkeren

Vraag:

Zijn er kosten verbonden aan de afname van een parkeerplaats in het half overdekte (niet-openbare) gedeelte?

Antwoord:

De af te nemen parkeerplaatsen maken deel uit van het totaal van de bidsom: dus kavel en parkeerplaatsen

Beantwoord op: 20-07-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
26 VvE

Vraag:

Zullen de woningen, vanwege de deelname in de VvE, als appartementsrechten moeten worden uitgegeven? Zo ja, is er dan al een splitsingstekening beschikbaar? En indexnummers, enz.?

Antwoord:

Alleen de af te nemen parkeerplaatsen worden in een VvE ondergebracht.
De woningen maken geen onderdeel uit van een VvE.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Juridisch

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst (Bijlage A6)

Vraag:

Wij missen BIJLAGE A6: KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST (CONCEPT)

Antwoord:

Bijlage A6 is op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Contract

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Bodemonderzoek

Vraag:

Er is geen bodemonderzoek te vinden via de link, zoals die is opgenomen in de Selectieleidraad.

Antwoord:

Een rapportage in verband met een verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 10 op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Bijlagen

Vraag:

Niet alle stukken zijn beschikbaar. Wanneer worden deze beschikbaar gesteld?

Antwoord:

Alle stukken zijn inmiddels op TenderNed geplaatst.

Beantwoord op: 20-07-2022

Label:

Inhoud