

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

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Programma

Vraag:

- a. Wat is de status van het bestemmingsplan en
- b. Hoe moeten we het risico beoordelen dat deze niet onherroepelijk wordt?

Antwoord:

- a. Het bestemmingsplan is op 7 juli 2021 vastgesteld. Zie voor de uitgebreide informatie paragraaf 2.2 in bijlage 7 van de aanbesteding.
- b. We sluiten niet uit dat er beroep wordt ingesteld. We schatten de kans klein in dat het bestemmingsplan daardoor niet onherroepelijk wordt.

Beantwoord op: 15-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Programma

Vraag:

Hoe is de zelfbewoningsplicht vormgegeven? Dus in welke overeenkomsten en/of aktes wordt welke tekst opgenomen?

Antwoord:

In bijlage 6 staat: "25 Vrije sector koopwoningen met een zelfbewoningsplicht (5 jaar aan de eerste bewoner)." De voorwaarden van de zelfbewoningsplicht komen uitgebreider in de Koop- en realisatieovereenkomst te staan en deze worden als kwalitatieve verplichting /kettingbeding opgenomen in de leveringsakte.

Beantwoord op: 17-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Programma

Vraag:

In hoeverre is het mogelijk om stedenbouwkundig nog elementen aan te

passen in de uitwerking?

Antwoord:

Dit is een vrij globale vraag. De kaders zoals meegegeven in de aanbesteding vormen de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Zie met name bijlage 7.

Beantwoord op: 15-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Inschrijfprijs i.r.t. duurzaamheid

Vraag:

U geeft in paragraaf 4.1.1. aan niet te willen inboeten op de doelstellingen voor kwaliteit van o.a. architectuur en duurzaamheid. De gemaximaliseerde huurprijzen van de middeldure woningen, de gemaximaliseerde koopsommen van de grond gebonden dure woningen en de wens een hogere opbrengst dan de bodemprijs te ontvangen lijken niet in lijn met genoemde doelstellingen. Er blijft geen tot weinig marge om te kunnen investeren in architectuur, duurzaamheidsmaatregelen en extra kwaliteit in de openbare ruimte. Kunt u aangeven hoe u deze rekensom voor zich ziet?

Antwoord:

Het is de bedoeling om de markt uit te dagen om binnen de gestelde kaders een zo kwalitatief mogelijk ontwerp aan te bieden. Wij denken dat dit mogelijk is.

Beantwoord op: 15-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Inschrijfprijs i.r.t. woonrijp maken

Vraag:

Op basis van een eerste doorrekening gaan wij uit dat de kosten voor het woonrijp maken zijn inbegrepen in de minimale grondbieding van 4,3 miljoen euro (met andere woorden: de ontwikkelaar coördineert het woonrijpmaken, maar de kosten van het woonrijpmaken worden betaald uit de minimale grondbieding). Is dit juist?

Antwoord:

De Inschrijfprijs omvat onder andere dat de ontwikkelaar het woonrijp maken coördineert en dat ook de aanlegkosten voor zijn rekening zijn (de

gemeente betaalt dit niet). Zie bijlage 8 blz. 10.

Beantwoord op: 15-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
6 Beoordelingscommissie Inschrijvingsfase

Vraag:
Hoe ziet de beoordelingscommissie er in de Inschrijvingsfase uit?

Antwoord:
De toelichting over de invulling van de beoordelingscommissie is definitief bij het verschijnen van de Inschrijvingsleidraad. Op dit moment denken we aan het volgende: De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de afdelingen Projecten, beleidsafdeling Mens & Omgeving en externen betrokken bij het tot stand komen van de gunningscriteria zoals beschreven is in paragraaf 1.2 van de Selectieleidraad. Daarnaast overwegen we nog enkele belanghebbenden te betrekken. Dit laatste moet nog verder uitgewerkt worden.

Beantwoord op: 15-09-2021
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
7 Beoordeling duurzaamheid van Inschrijving

Vraag:
Wij zien dat duurzaamheid een belangrijk onderdeel is van deze tender. Echter, zien wij hier geen puntenscore voor in het beoordelingssysteem, klopt dit?

Antwoord:
Duurzaamheid is inderdaad een belangrijk onderdeel van deze tender. Dit is vormgegeven door het als minimale eisen uit te vragen in Bijlage 7 en in Bijlage 8. Maar ook na contractering zal hier nog op gestuurd worden door de gemeente zodat Inschrijver deze minimale eisen én hetgeen Inschrijver bij het gunningscriterium met uitsluitend karakter aanbiedt ook daadwerkelijk realiseert.

Beantwoord op: 15-09-2021
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
8 Beoordeling - Maximale score Kwaliteit

Vraag:

Wij zien een totaalscore van 90 en 95 in het gunningsmodel. Wat is juist, en moet dit totaal geen 100 zijn?

Antwoord:

Het totaal te behalen punten op Kwaliteit moet in plaats van 90 overal 95 zijn. Dus in Tabel 1 in Bijlage 8 en in de voorbeeldberekening in 1.3.1 van Bijlage 8. Voor het bepalen van de BPKV wordt de gewogen score op Kwaliteit vermenigvuldigd met de Inschrijfprijs. Een totaal van 100 punten is dan dus niet nodig. De percentages die opgenomen zijn in de voorbeeldberekening zijn tot stand gekomen door het puntenaantal te delen door het maximaal aantal te behalen punten. Het percentage was al wel correct (dus o.b.v. 95 punten)

Beantwoord op: 15-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Mag 60 m² worden aangehouden voor de sociale appartementen als gemiddelde in plaats van een minimum, zodat er een mix van woningen van 50 tot 70 m² kan worden gerealiseerd. Dit sluit beter aan op de woonbehoefte van de doelgroep.

Antwoord:

Nee, een gemiddelde van 60 m² aanhouden voor de sociale appartementen is niet wenselijk. Het realiseren van de doelen van de Woonvisie komt dan in de knel. Wanneer we 3-kamer appartementen willen hebben voor kleine huishoudens, dan is minder dan 60 m² onvoldoende.

Beantwoord op: 15-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Programma - Aantal voetgangersbruggen

Vraag:

In paragraaf 1.4 onder a. geeft u aan dat er 2 voetgangersbruggen gerealiseerd dienen te worden. In paragraaf 1.4.2 geeft u aan dat er 4 voetgangersbruggen gerealiseerd moeten worden. Wat is juist?

Antwoord:

Ten opzichte van de vorige aanbesteding is het aantal voetgangersbruggen gewijzigd. Het aantal voetgangersbruggen was 2 en is veranderd naar 4. Het aantal bruggen dat bij 1.4 onder a. staat vermeld is dus per abuis niet gewijzigd.

Beantwoord op: 15-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Koop- en Realisatieovereenkomst

Vraag:

In bijlage 6: 'aandachtspunten koop- en realisatieovereenkomst lezen wij een bouwplicht onder punt 11. Daarbij zien wij onder punt 15 dat verslechterende marktomstandigheden niet als onvoorziene omstandigheid worden gezien. Wanneer er door de marktomstandigheden niet voldoende grondgebonden koopwoningen worden verkocht kunnen wij niet starten met de bouw. Bouwen voor de leegstand zou immers niet realistisch zijn.

a. In dat geval kunnen wij ons voorstellen dat er een overlegsituatie ontstaat waarbij we gezamenlijk tot een oplossing zoeken om toch tot realisatie van het plan te komen,

b. bijvoorbeeld door het plan te faseren (eerst realisatie van sociale en middeldure deel) danwel

c. het koopdeel om te zetten naar een (middelduur/duur) huurproduct.

Antwoord:

a. In de KRO die gedeeld wordt in de Inschrijvingsfase gaan we verder in op punt 15 van bijlage 6. We verwachten dat u dan inziet dat overleg in principe niet mogelijk is. Wel kunnen we op uw vragen b. en c. al een reactie geven.

Mocht u toch nog nadere toelichting wensen op dit punt, dan kunt u deze vraag na selectie nogmaals of aangepast stellen in de Inschrijvingsfase.

b. Faseren van het plan kan zolang dat onderbouwd in het door Inschrijver ingediende Plan van aanpak als optie is weergegeven en de realisatie binnen de termijnen genoemd in paragraaf 2.2. afgerond is.

c. het koopdeel omzetten naar een huurproduct is niet mogelijk.

Beantwoord op: 17-09-2021

Label: Contract