

Aanbesteding: Grondverkoop voor gebieds-ontwikkeling en realisatie
bouwprogramma Centrumlijn Noord
Aanbestedende Dienst: Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Referentie: 1258724

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Selectieleidraad paragraaf 5.2.4

Vraag:

In de Selectieleidraad in paragraaf 5.2.4 wordt expliciet in Kerncompetentie 1 vermeld dat de Gegadigde volledig verantwoordelijk (100%) is voor het gehele project. Geldt dit ook voor de andere kerncompetities (5.2.4) en selectiecriteria (7.3.1-4)?

Antwoord:

Deze randvoorwaarde geldt uitsluitend voor Kerncompetentie 1 van art. 5.2.4.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Selectieleidraad paragraaf 5.2.4

Vraag:

In de Selectieleidraad in paragraaf 5.2.4 wordt expliciet in Kerncompetentie 2 een uiterlijke opleverdatum benoemd voor de projectreferentie. Wat zijn de expliciete uiterlijke opleverdata van de projectreferenties voor de andere kerncompetities (5.2.4) en selectiecriteria (7.3.1-4)?

Antwoord:

De uiterlijke opleverdatum van 31-12-2021 is bij Kerncompetentie 2 opgenomen omdat de bouw 'gasloze' projecten pas sinds 1 juli 2018 verplicht is. Voor de overige competenties geldt dat het (deel)project moet zijn opgeleverd.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Selectieleidraad paragraaf 5.2.4 en 7.3.1.-7.3.5

Vraag:

Door het groot aantal te leveren projectreferenties vroeg de Gegadigde zich af of de Aanbestedende dienst graag de projectreferenties beschreven de Selectieleidraad (5.2.4 en 7.3.1.-7.3.5) in 1 gebundeld bestand wil ontvangen of liever in losse bestanden?

Antwoord:

De Aanbestedende dienst ontvangt de projectreferenties graag gebundeld per onderdeel/paragraaf: 1 bundel referenties t.b.v. de technische en beroepsbekwaamheid, (paragraaf 5.2.4: referentie(-eisen)/kerncompetenties 1 t/m 5) en 1 bundel t.b.v. de selectiecriteria (paragraaf 7.3.1 t/m 7.3.4).

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectieleidraad - paragraaf 7.3.1 en 7.3.3

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt zowel in paragraaf 7.3.1 en 7.3.3 aangegeven dat er maximaal twee projectreferenties ingediend mag worden door de Gegadigde voor de desbetreffende Selectiecriteria. In de introtekst van Formulier B wordt nadrukkelijk vermeld dat er maximaal één projectreferentie per referentie-eis/kerncompetentie of selectie criterium ingediend mag worden. Welke randvoorwaarde dient de Gegadigde te hanteren? Klopt het dat het aantal ingediende projectreferenties dan 11 is? Gegadigde begrijpt dat één projectreferentie meerdere kerncompetenties of selectiecriteria kan invullen.

Antwoord:

Het klopt dat het maximale aantal in te dienen projectreferenties 11 is: maximaal 1 projectreferentie per referentie(-eis)/kerncompetentie, maximaal 1 projectreferentie voor selectiecriteria 7.3.2 en 7.3.4 en maximaal 2 projectreferenties voor selectiecriteria 7.3.1 en 7.3.3. Het klopt ook dat één projectreferentie meerdere kerncompetenties of selectiecriteria kan invullen.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectiecriteria en beoordeling (hfst 7)

Vraag:

Is het toegestaan om één referentie te gebruiken bij meerdere selectiecriteria

in hoofdstuk 7?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 5.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Indienen referentieprojecten

Vraag:

Moet bij de aanmelding indienen verzoek tot deelneming alleen de 5 Referentie(-eis)/kerncompetentie worden ingediend zoals aangegeven in hoofdstuk 5 Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen of moet direct bij verzoek tot deelneming ook de referenties worden ingediend die worden benoemd in hoofdstuk 7 Selectiecriteria en beoordeling.

Antwoord:

Beiden moeten bij het Verzoek tot deelneming ingediend worden. Zie ook Formulier D - Checklist.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Aansluiting CLZ

Vraag:

Vanuit het ambitiedocument: hoe wordt aansluiting gezocht bij Centrumlijn Zuid in volume en beeld? Is dit al opgenomen in een ambitiedocument of volgt hier nog nadere informatie over? Is er al een massastudie gemaakt?

Antwoord:

Er is een beeldregieplan van Centrumlijn Zuid. Wordt als bijlage toegevoegd. Het betreft een concept; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Aansluiting CLZ

Vraag:

Op pagina 31 van het ambitiedocument staat: 'Bouwhoogtes aan de Hofpleintunnel worden na de selectiefase afgestemd met de bebouwing in CLZ.' Kan dit leiden tot een verlaging van de in het ambitiedocument opgenomen hoogte? En zo ja, wordt het eventuele deficit aan wooneenheden gecompenseerd elders in het plan of, indien niet mogelijk, kan de grondprijs verlaagd worden met het verschil na gunning?

Antwoord:

Nee, dit leidt niet tot verlaging van de in het Ambitiedocument opgenomen hoogte.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Verduidelijking voorwaarden onder 7.1.1.

Vraag:

Wat wordt bedoeld met de tekst onder 7.1 1e bullit? Het is ons niet duidelijk wanneer referenties 'opnieuw mogen worden ingediend' en wat bedoeld wordt met 'andere projectreferenties'.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 5.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Grondwaarde

Vraag:

Heeft de gemeente een minimale grondwaarde voor ogen?

Antwoord:

Gegadigde dient in de 2e fase van deze aanbesteding een bieding voor de grond dan wel een gewenste gemeentelijke bijdrage voor de grond in te dienen.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Contract

Ref.nr.

Onderwerp:

14 Verhouding kwaliteit / grondbieding

Vraag:

Hoe wordt de verhouding kwaliteit / grondbieding in de eind fase gewaardeerd?

Antwoord:

Kwaliteit wordt zwaarder gewaardeerd dan prijs. De waarderingsgrondslag wordt met de Inschrijvingsleidraad voor de Gunningsfase meegezonden.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Exploitatie parkeren

Vraag:

Wij gaan ervan uit dat de gemeente het openbare parkeren blijft exploiteren?

Antwoord:

Het openbare parkeren wordt niet geëxploiteerd door de gemeente.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Contract

Ref.nr.
16

Onderwerp:

P+R

Vraag:

Doet de gemeente een bijdrage aan het P+R?

Antwoord:

De gemeente doet geen bijdrage aan het P+R.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Contract

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Ontwerpende partijen

Vraag:

Is het de eis om nu alle ontwerpende partijen al te noemen?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr. 18
Onderwerp: Mobiliteitshub

Vraag:

• SelectieLeidraad: paragraaf 3.3: Wat wordt er precies van de ontwikkelaar /bouwer verwacht rond de MobiliteitsHub. Heeft de gemeente een exploitant /investeerder geselecteerd voor het afnemen van de hub? Of is het aan de ontwikkelaar om dat te organiseren? Welke voorwaarden worden in dat geval gesteld voor P&R-gebruikers en door randstadrail. Antwoord op de vraag nu is relevant op te beoordelen of er voldoende “spelregels” zijn en er zicht is op een haalbare business case.

Antwoord:

Zie antwoord vragen met referentienummers 15 en 16. Door middel van dubbelgebruik met de bewoners is er in theorie (bij het programma met 300 woningen) op werkdagen capaciteit voor 187 P+R plaatsen (zie adviesnotitie parkeren). Er dienen op werkdagen tenminste 100 gratis P+R plaatsen beschikbaar te zijn. Het mobiliteitsconcept (P+R, deelmobiliteit, stalling fietsen en scooters) kan in de Gunningsfase in overleg met betrokken partijen worden vormgegeven.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 20
Onderwerp: grondprijs

Vraag:

Algemeen: als wij kijken naar de uitvraag lijkt er vooral op kwaliteit en programma straks gestuurd te worden. Hetgeen ons goed past. Wordt er een vaste minimale grondprijs gehanteerd?

Antwoord:

Zie antwoord vragen met referentienummers 13 en 14.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 21
Onderwerp: Sociaal

Vraag:

Selectieleidraad: paragraaf 3.6 “...in de verhouding 40% - 40% - 20%. Het aandeel van 40% sociaal ligt vast.” Wordt hiermee geïmpliceerd dat de overige 60% niet vast ligt en dat hierin vrijheid zit om tussen midden huur /bereikbare koop en dure koop te schuiven?

Antwoord:

De verhouding tussen middenhuur/bereikbare koop en dure koop heeft een bandbreedte van plus en min 3% voor een totaal programma van 300 woningen. Bij toevoeging van (maximaal 30) woningen kan verder met deze verhouding worden geschoven.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Bouwplicht

Vraag:

Selectieleidraad paragraaf 1.2: “bouwplicht”: Deze is niet opgenomen in de definitielijst. Wat wordt volgens de gemeente verstaan onder bouwplicht?

Antwoord:

De deelnemer aan wie de Opdracht in de Gunningsfase wordt gegund verplicht zich - voor eigen rekening en risico - tot de realisatie van de Opdracht conform de uitgangspunten zoals te zijner tijd vermeld in de koop- en ontwikkelovereenkomst. De deelnemer zal zich daarbij houden aan de verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning(en) en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Contract

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Planning

Vraag:

• Selectieleidraad paragraaf 3.7: uitgangspunt is dat er eerste paal voor de sociale huur wordt geslagen 1 juni 2023. Dit lijkt zeer ambitieus. Is er een woningcorporatie door de gemeente geselecteerd? Zijn hier vooraf al afspraken (maximale investeringsbedragen per woning, grootte type woning etc.) mee gemaakt door de gemeente? Kunnen deze afspraken op hoofdlijnen in de nota van uitgangspunten worden gedeeld?

Antwoord:

De eerste paal op 1 juni 2023 is inderdaad ambitieus. Deze datum kan, uitsluitend met redenen omkleed, maximaal 6 maanden worden verschoven. Binnen de gemeente is Randon Wonen een toegelaten en met de locatie bekende instelling; de Inschrijver is vrij in het selecteren van een corporatie. Er zijn geen afspraken gemaakt.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
25

Onderwerp:

5.2.1 Bankgarantie of waarborgsom

Vraag:

Mag in plaats van de bankgarantie ook een concerngarantie worden afgegeven?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Contract

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Voor niet alle projecten is een tevredenheidsverklaring beschikbaar, ondanks dat deze projecten wel naar tevredenheid van alle partijen zijn uitgevoerd. Is het hierbij ook mogelijk om een contactpersoon te verstrekken waarbij dit kan worden getoetst? Of mag deze eventueel later worden overlegd?

Antwoord:

Gegadigde dient zelf en tijdig voor de tevredenheidsverklaringen te zorgen.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
27

Onderwerp:

1.2 Motivering aanbestedingsprocedure

Vraag:

In artikel 1.2 is geschreven over de zogeheten Bouwplicht. Kunt u verder toelichten wat hiermee bedoeld wordt?

Antwoord:

Zie antwoord op de vraag met referentienummer 22.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

28

Onderwerp:

5.2.4 & 7.1: Referenties

Vraag:

Er moeten verschillende specifieke referenties worden overlegd welke zijn gerealiseerd/opgeleverd in de afgelopen vijf jaar. Omdat het specifieke referenties zijn, vallen enkele net buiten dit termijn. Kan de termijn daarom worden opgerekt naar 10 jaar?

Antwoord:

De termijn wordt bijgesteld naar 10 jaar.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Startdatum

Vraag:

Uitgangspunt is dat de eerste paal ten behoeve van de sociale huurwoningen uiterlijk op 1 juni 2023 wordt geslagen. Zijn er door de gemeente al verdere afspraken gemaakt met corporaties?

Antwoord:

Hierover zijn geen verdere afspraken gemaakt.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Art. 5.2.4 & 7.1 Selectieleidraad

Vraag:

Is het voor de Aanbestedende dienst aanvaardbaar om de termijn van de projectreferenties uit te breiden naar een termijn niet ouder dan 10 jaar, gerekend vanaf de datum van indiening van het Verzoek tot deelneming?

Antwoord:

Ja. Zie ook het antwoord op de vraag met referentienummer 28.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Art. 7.3 Selectieleidraad

Vraag:

Kan de Aanbestedende dienst instemmen met een projectreferentie met deelopleveringen in te dienen waarvan nog niet alle fases zijn opgeleverd?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Selectieleidraad 5.2.4

Vraag:

Moet bij de referentie-eis / kerncompetentie ook nog separaat een toelichting van 3 A4 worden toegevoegd of geldt dat alleen voor de selectie criteria in hoofdstuk 7?

Antwoord:

Gevraagd wordt om bij de referentie-eis/kerncompetentie een toelichting en beeldmateriaal (conform formulier B) toe te voegen.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Selectieleidraad 5.2.5

Vraag:

Moet bij de referentie-eis / kerncompetentie ook nog separaat een tevredenheidsverklaring worden toegevoegd of geldt dat alleen voor de selectie criteria in hoofdstuk 7?

Antwoord:

Dit geldt voor zowel hoofdstuk 5 als 7, gebruikmakend van formulier B.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Selectieleidraad 7.1

Vraag:
Mag bij de selectiecriteria in hoofdstuk 7 één projectreferentie gebruikt worden voor meerdere selectiecriteria?

Antwoord:
Zie antwoord vraag met referentienummer 5.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Selectieleidraad 7.1

Vraag:
Is er een tevredenheidsverklaringen nodig voor eigen ontwikkelde werken?

Antwoord:
Ja.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Selectieleidraad 7.3

Vraag:
Voor enkele referenties worden maximaal 2 referenties gevraagd. Zijn er meer punten te behalen indien er hierbij meerdere (2) referentieprojecten worden gebruikt of kan met 1 referentie volstaan worden indien deze alles omvat?

Antwoord:
Er zijn geen meerdere punten te behalen. Er kan met 1 referentie worden volstaan indien deze alles omvat.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.11

Vraag:

Mogen wij de benoemde 'gevraagde gemeentelijke bijdrage' interpreteren als een door de gemeente vastgestelde financiële grondbieding?

Antwoord:

Gegadigde dient een bieding voor de grond dan wel een door Gegadigde gewenste gemeentelijke bijdrage voor de grond in te dienen. De hoogte van de bieding of gewenste bijdrage is niet door de gemeente vastgesteld.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.11

Vraag:

De weging van VO-plus, de gunningscriteria en de grondbieding respectievelijk gevraagde gemeentelijke bijdrage worden in de Inschrijvingsleidraad bekendgemaakt. Voor afweging tot deelname is het van belang dit tijdens de selectiefase te weten. Het verzoek om de weging (in ieder geval indicatief) bekend te maken.

Antwoord:

Kwaliteit wordt zwaarder gewaardeerd dan prijs. De waarderingsgrondslag wordt met de Inschrijvingsleidraad voor de Gunningsfase meegezonden.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.6

Vraag:

Mag het opnemen van zorgwoningen gerekend worden als onderdeel van het aandeel sociale huur(woningen)?

Antwoord:

Ja, mits het zelfstandige sociale huurwoningen zijn. Daarnaast dient het aantal zorgwoningen beperkt te zijn en dient overleg met de gemeente daarover plaats te vinden.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 40
Onderwerp: Selectieleidraad 5.2.4

Vraag:

Ten behoeve van kerncompetentie 5: Graag verduidelijking hoe dit te lezen, is het nodig om een bouwer als derde toe te voegen in het kader van de realisatie?

Antwoord:

Het ontwerp en de realisatie van de beschreven infrastructuur dient onder verantwoordelijkheid van Gegadigde te zijn uitgevoerd.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr. 41
Onderwerp: Selectieleidraad 5.2.1

Vraag:

Er wordt gevraagd om een biedingsgarantie af te geven vóórdát een Gegadigde start met de gunningsfase. Het bedrag van de garantie resp. waarop de biedingsgarantie betrekking heeft, is echter in omvang en voorwaarden onbekend zolang de Gunningsfase niet is gestart (pas na start Gunningsfase worden de (contract)voorwaarden aan Gegadigden bekend gemaakt). Verzoek is om de biedingsgarantie pas af te hoeven geven 7 – 8 weken ná start van de Gunningsfase.

Antwoord:

De biedingsgarantie dient gelijktijdig met het uitbrengen van de bieding in de Gunningsfase te worden verstrekt.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 42
Onderwerp: Geldigheidsduur referentieprojecten geschiktheidseisen en selectiecriteria

Vraag:

Kunt u instemmen met het verruimen van de geldigheidsduur van in te dienen referentieproject van 5 naar 10 jaar?

Antwoord:

Ja. Zie ook het antwoord op de vraag met referentienummer 28.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Formulier B

Vraag:

Voor de kerncompetenties (5.2) moet gebruik worden gemaakt van formulier B. Verwacht u hierbij tevens aanvullende pagina's met een onderbouwing en beeldmateriaal per kerncompetentie? Kan voor deze onderbouwing met beeldmateriaal maximaal 3 pagina's worden aangehouden?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 32.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Terreininrichting en openbare ruimte

Vraag:

In de selectieleidraad onder 7.3.2 wordt gevraagd naar de eigen ervaring van gegadigde, respectievelijk ingeschakelde expertise, die borg stond voor een functionele terreininrichting en een hoge belevingswaarde. Betekent dit dat de ervaring van ingeschakelde expertise kan worden gebruikt als referentie indien deze ingeschakelde expertise daadwerkelijk bij de uitvoering van de opdracht wordt betrokken?

Antwoord:

Ja, in combinatie met een verklaring dat deze ingeschakelde expertise bij de Opdracht zal worden betrokken.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Programma en doelgroepen selectieleidraad 7.3.1

Vraag:

In de selectieleidraad in paragraaf 7.3.1.2 gaat het over collectieve

voorzieningen. Kan onder collectieve voorzieningen ook worden verstaan voorzieningen die kunnen worden gebruikt door bewoners waarbij sprake is van een commerciële exploitatie?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.
46

Onderwerp:

Programma en doelgroepen selectieleidraad 7.3.1

Vraag:

In de selectieleidraad in paragraaf 7.3.1.2 gaat het over gedeelte ruimten. Bij een gedeelte (ontmoetings- of werk)ruimten en voorzieningen voor bewoners kan ook sprake zijn van commerciële exploitatie. Mag een project met een commerciële exploitatie van een ontmoetings- of werkruimten en voorzieningen als referentie worden gebruikt?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
47

Onderwerp:

Programma en doelgroepen selectieleidraad 7.3.1

Vraag:

In de selectieleidraad in paragraaf 7.3.1 onder punt 1, 2 en 3 wordt de term 'doelgroepen' gebruikt. Wat wordt verstaan onder uiteenlopende doelgroepen? Onderscheid in doelgroepen op basis van huur- en koopsegmenten (sociaal, middenduur/bereikbare koop en dure koop) of onderscheid in bijvoorbeeld leeftijdscategorieën/gezinssamenstelling in hetzelfde segment (bijvoorbeeld senioren, jongeren, gezinnen etc.)?

Antwoord:

Hier wordt bedoeld onderscheid in doelgroepen op basis van huur- en koopsegmenten (sociale huur, middeldure huur, bereikbare koop en dure koop).

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
48

Onderwerp:
Selectiecriteria

Vraag:

Kan één referentieproject worden ingediend voor meerdere selectiecriteria (7.3)?

Antwoord:

Zie antwoord vraag met referentienummer 5.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Referentieprojecten

Vraag:

U vraagt naar referenties van ontwikkelopgaven. Mogen referentieprojecten waarvan de ontwikkelopgave is afgerond en het project in aanbouw is als referentie worden gebruikt voor het onderdeel selectiecriteria (7.3)? Dit komt overeen met het uitgangspunt van formulier B waarbij ook projecten in aanbouw als referentie mogen worden gebruikt

Antwoord:

Projecten of deelprojecten waarvan de ontwikkelopgave is afgerond en de bouw is opgeleverd mogen als referentie worden gebruikt. Uitsluitend voor referentie(-eis) / kerncompetentie 2 (realiseren gasloze woningbouw) geldt dat de bouw uiterlijk op 31-12-2021 moet zijn opgeleverd.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Referentieprojecten

Vraag:

De projectreferentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar, gerekend vanaf de datum van indiening van het Verzoek tot deelneming. Voor het aantonen dat wordt voldaan aan de referentie-eisen/kerncompetenties moet gebruikt worden gemaakt van formulier B. Op formulier B staat dat het project uiterlijk op 31-12-2021 moet zijn afgerond. Is de uiterlijke opleverdatum van 31-12-2021 van het referentieproject van toepassing op de selectiecriteria als genoemd in 7.3?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 49.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
51

Onderwerp:
Kerncompetentie 3 en 4

Vraag:

"Referentie(-eis)/kerncompetentie 3 en 4:
Wat wordt verstaan onder verschillende doelgroepen zoals benoemd bij kerncompetenties 3 en 4? Onderscheid in doelgroepen op basis van huur- en koopsegmenten (sociaal, middenduur/bereikbare koop en dure koop) OF onderscheid in bijvoorbeeld leeftijdscategorieën/gezinssamenstelling in hetzelfde segment (bijvoorbeeld senioren, jongeren, gezinnen etc.)?"

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 47.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Kerncompetentie 3

Vraag:

Wat wordt verstaan onder de 1e en 2e aftoppingsgrens bij kerncompetentie 3?

Antwoord:

De 1e aftoppingsgrens voor sociale huurwoningen bedraagt in 2021 € 633,25 per maand. De tweede aftoppingsgrens bedraagt in 2021 € 678,66 per maand.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Proces

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Vraag:

U vraagt onder 5.2.4 in de selectieleidraad naar referenties/kerncompetenties van ontwikkelopgaven. Mogen referentieprojecten waarvan de ontwikkelopgave is afgerond en het project in aanbouw is als referentie worden gebruikt? Dit komt overeen met het uitgangspunt van formulier B

waarbij ook projecten in aanbouw als referentie mogen worden gebruikt.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 49.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Vraag:

De projectreferentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar, gerekend vanaf de datum van indiening van het Verzoek tot deelneming. Voor het aantonen dat wordt voldaan aan de referentie-eisen/kerncompetenties moet gebruikt worden gemaakt van formulier B zoals benoemd in paragraaf 5.2.4 in de selectieleidraad. Op formulier B staat dat het project uiterlijk op 31-12-2021 moet zijn afgerond. Is de uiterlijke opleverdatum van het referentieproject van toepassing op referentie-eisen/kerncompetenties 1 t/m 5?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 49.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

55

Onderwerp:

Onderaanneming/beroep op derden

Vraag:

Mag er voor de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (5.2.4) en selectiecriteria (7.3) gebruik worden gemaakt van referentieprojecten binnen dezelfde moedermaatschappij? Hierbij zal een derdenverklaring worden overlegd dat diens relevante middelen en expertise ter beschikking zal worden gesteld.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 44.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

56

Onderwerp:

Onderaanneming/beroep op derden

Vraag:

In het kader van de geschiktheidseisen (5.2) mag een beroep worden gedaan op de kwalificaties van derden, zoals onderaannemers. Mag er ook een beroep worden gedaan op de kwalificaties van derden, zoals onderaannemers voor wat betreft het onderdeel selectiecriteria (7.3) indien deze derde diens relevante middelen te beschikking stelt aan de gegadigde en daadwerkelijk bij de uitvoering van het project wordt betrokken?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag met referentienummer 44.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Welke bewijsstukken dienen uiterlijk op 2 november 2021 te worden aangeleverd?

Antwoord:

Na selectie dienen door de geselecteerde partijen op aanvraag van de Aanbestedende dienst, alle van belang zijnde bewijsstukken te worden ingeleverd. Deze bewijsstukken staan opgesomd in de brief met daarin de voorgenomen selectiebeslissing. Zie ook Hoofdstuk 5 en verder van de Selectieleidraad.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

58

Onderwerp:

Duurzaamheid

Vraag:

Is er in de selectieleidraad in paragraaf 3.2 (duurzaamheid) sprake van een ambitie of een eis voor wat betreft energieneutrale nieuwbouwontwikkeling voor de locatie Centrumlijn Noord?

Antwoord:

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Eisen ten aanzien van energieneutraliteit kunnen niet hoger worden gesteld dan in het Bouwbesluit is vastgelegd. De ambitie is wel hoger.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Duurzaamheid

Vraag:

Gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Nieuwbouwontwikkelingen moeten tenminste gasloos en energieneutraal zijn. Wordt onder energieneutraal verstaan BENG 2 op 0 en BENG 3 op 100%?

Antwoord:

Met betrekking tot energieneutraliteit en BENG-normering moet tenminste worden voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Kerncompetentie 1

Vraag:

In kerncompetentie 1 wordt een specifieke combinatie van elementen in 1 referentieproject gevraagd. Hierin is het vereiste van een gebouwde parkeervoorziening in onze optiek te specifiek en niet proportioneel. Verzoek om het vereiste van een gebouwde parkeervoorziening los te knippen en desgewenst als een separaat vereiste te vragen, dan wel de eise voor kerncompetentie 1 aan te passen in de aanleg van parkeervoorzieningen.

Antwoord:

De eisen voor kerncompetentie 1 blijven ongewijzigd.

Beantwoord op: 28-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
61

Onderwerp:
7.3.2 Leidraad

Vraag:

Hier wordt gevraagd om ervaring met een autovrij multifunctioneel plein. Wat houdt in dit verband de term multifunctioneel precies in? Een buitenruimte van voldoende omvang waar geen auto's kunnen komen kan per definitief multifunctioneel worden gebruikt. Verzoek om te kunnen

volstaan met de inrichting van een autovrij plein of hofje

Antwoord:

Onder multifunctioneel wordt verstaan dat het plein geschikt is voor meerdere (gebruiks)doeleinden, zoals lopen, fietsen, zitten, ontmoeten, spelen en toegangsmogelijkheden voor bijvoorbeeld hulpdiensten, pakketdiensten, verhuishwagen.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
62

Onderwerp:
bijlage 10 - 4.1

Vraag:

In het Fugro rapport worden zakbaken aangeraden, zijn deze aangebracht en zijn de uitkomsten beschikbaar?

Antwoord:

Er zijn geen zakbaken aangebracht; er is niet voorbelast.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
63

Onderwerp:
Bijlage 4 - 2

Vraag:

Het verwijderen/verplaatsen van de ondergrondse containers wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd?

Antwoord:

Ondergrondse containers kunnen vervallen en in overleg met Avalex worden verplaatst of verwijderd.
De kosten hiervoor komen voor rekening van Avalex.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
64

Onderwerp:
Bijlage 4 - 2

Vraag:

Situering Multicourt, kan tijdens de gunningsfase worden overlegd over de

verplaatsing van de multicourt?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
65

Onderwerp:
Bijlage 2 - 3.5 I

Vraag:

Architectonische eenheid irt verticale ontsluiting, mag hieronder voor een aantal architectonische eenheden ook worden verstaan vanaf de collectieve binnentuin in geval die op laag 1 ligt?

Antwoord:

Een architectonische uitstraling waarbij alle woningen op maaiveld rondom de binnentuin dezelfde uitstraling hebben, is uitdrukkelijk niet de wens.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
66

Onderwerp:
Bijlage 2 - 3.2

Vraag:

max. 15m. diep bouwen, we nemen aan dat dit diepte van een woning betreft vanaf collectieve binnentuin en hoger, klopt dit?

Antwoord:

Max. 15m diep bouwen geldt vanaf maaiveldniveau. Dus geldt niet voor wat ondergronds wordt gebouwd.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
67

Onderwerp:
Bijlage 2 - 1.1

Vraag:

Ambitiedocument verwijst naar beeldregieplan CLZ, niet bijgesloten. Kan dit worden gedeeld?

Antwoord:

Het beeldregieplan CLZ is als bijlage aan de Nota van inlichtingen toegevoegd. Het is een concept; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

68

Onderwerp:

leidraad - 3.6

Vraag:

" De parkeeroplossing voor (deel)auto's, fietsen en scooters en de terreininrichting maken integraal onderdeel uit van de planontwikkeling. Na realisatie wordt het openbare deel van de terreininrichting om niet terug geleverd aan de Gemeente."

Met het 'openbare deel van de terreininrichting' wordt de parkeeroplossing bedoeld? Graag verduidelijken.

Antwoord:

De gebouwde parkeeroplossing en de binnenhoven van de woonblokken maken geen deel uit van het openbare deel van de terreininrichting.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

69

Onderwerp:

7.3.2. Leidraad

Vraag:

Er wordt aangegeven dat een projectreferentie met een stationsplein een pre is? Dit kunnen wij niet goed duiden. Is er meer kans op meer punten als de referentie precies een stationsplein bevat? In onze optiek is dit te specifiek en daarmee niet proportioneel. Verzoek om in de beoordeling sec op de kenmerken te toetsen die nu onder 1 en 2 zijn beoogd.

Antwoord:

In de beoordeling zal sec op de kenmerken getoetst worden die onder 1 en 2 zijn beoogd.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

70

Onderwerp:

Puntentelling referenties selectiecriteria

Vraag:

Begrijpen wij goed dat de punten als volgt worden toegekend?

- 7.3.1.: 5 punten per referentie
- 7.3.2.: 10 punten per referentie
- 7.3.3.: 5 punten per referentie
- 7.3.4.: 10 punten per referentie

Antwoord:

Nee.

De scores zijn afhankelijk van de beoordeling van de selectiecriteria. Per selectie criterium is maximaal 10 punten te behalen. Dit is onafhankelijk van het aantal in te leveren referenties. Zie ook paragraaf 7.3 en volgend van de Selectie leidraad.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

71

Onderwerp:

7.3.4 Duurzaamheid

Vraag:

Hoe wordt dit criterium objectief meetbaar beoordeeld?

Antwoord:

Dit criterium wordt beoordeeld zoals onder paragraaf 7.4.2 van de Selectie leidraad is beschreven.

Beantwoord op: 28-09-2021

Label: Inhoud