

1e NOTA VAN INLICHTINGEN SELECTIEFASE

Versie: 11-10-2022



Van: Gemeente Purmerend
Betreft aanbesteding: Beheer tijdelijke woningen 2.0

De vragen en de daarop gegeven antwoorden moeten worden beschouwd als integraal onderdeel van de proceduredstukken en worden op TenderNed gepubliceerd.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota van inlichtingen en eerder verstrekte documenten prevaleert het bepaalde in de Nota van inlichtingen.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Wijziging document selectieleidraad	Na doornemen van de selectieleidraad is deze op 27 september verwijderd en is er een nieuwe geplaatst. Wat is hiervan de reden en wat is er gewijzigd?	De lay-out bleek niet optimaal. Inhoudelijk geen verschillen.
2	Ingangsdatum overeenkomst	Kunt u aangeven wat de geplande ingangsdatum van de overeenkomst is? Bij voorbaat vriendelijk bedankt.	Vooralsnog staat dit op 13 maart 2023. In de Gunningsleidraad volgt mogelijk een update. De wens vanuit opdrachtgever is om de overeenkomst zo snel mogelijk in te laten gaan na de definitieve gunning. Dit in verband met een periode van schaduw draaien met de huidige opdrachtnemer.
3	Verlenging	In de aankondiging van opdracht staat bij II.2.7) dat de opdracht niet verlengd kan worden. In de selectieleidraad op p.8 en p.18 staat van wel. Wat is juist?	Selectieleidraad is leidend. TenderNed heeft slechts een beperkt aantal opties die niet altijd passend zijn.
4	Gemeente als referent	Wat bedoelt men met punt 3 van de algemene referentie-eisen op p.3 van het referentiedocument?	De gemeente Purmerend als referentie is <u>niet</u> toegestaan. Dit is aangepast in het nieuwe Model referenties (bijlage 1 bij deze nota). U wordt vriendelijk verzocht deze te gebruiken bij uw aanmelding.
5	Referentiedocument	Er staat vermoedelijk een fout in referentiedocument 2a. Moet daar staan "financieel/administratief/commercieel beheer" i.p.v. "technisch beheer"?	Dat moet in lijn met 2 inderdaad "financieel/administratief/commercieel beheer" zijn. Dit is aangepast in het nieuwe Model referenties (bijlage 1 bij deze nota). U wordt vriendelijk verzocht deze te gebruiken bij uw aanmelding.
6	Referentiedocument	Er staat een fout in het referentiedocument. Er wordt verwezen naar 4.2.2 technische bekwaamheid, maar dit is 4.2.3	Dat is correct. Dit is aangepast in het nieuwe Model referenties (bijlage 1 bij deze nota). U wordt vriendelijk verzocht deze te gebruiken bij uw aanmelding.
7	Werkplek op locatie	Kan beheerder het kantoor van AOP aan de Verzetlaan gebruiken als vaste werkplek of betreft dit één (sprek)kamer?	Het kantoor wat momenteel in gebruik is door het AOP betreft een tijdelijke woning, een studio aan de Verzetlaan. De beheerder mag de ruimte gebruiken, en deelt deze met het AOP. Deze locatie kan in de toekomst wijzigen.
8	Oekrainers	Is er volgens de gemeente in geval van plaatsing van Oekrainers sprake van huisvesting of opvang?	Op dit moment is er één blok woningen aan de Verzetlaan(40 studio's) in gebruik door Oekrainers die tijdelijk worden opgevangen tot december 2022. Van huisvesting door Oekrainers is op dit moment nog geen sprake.
9	Oekrainers	Wat voor contracten of registraties vinden er plaats met de Oekrainers, of wordt deze doelgroep nu nog niet geplaatst?	Deze vraag is niet meer actueel aangezien de Oekrainers waarschijnlijk niet meer woonachtig zijn in de tijdelijke woningen op het moment dat de overeenkomst in gaat.
10	Aanvang beheer	Per wanneer gaat het beheer in?	Vooralsnog 13-3-2022
11	Overname contracten	Neemt de winnaar de huidige contracten (en dus het beheer) over van de huidige beheerder?	Dit kunnen wij nog niet beantwoorden in deze fase. Indien u door bent naar de gunningsfase en dit nog niet duidelijk blijkt uit de stukken in de gunningsfase, dan verzoeken wij u om deze vraag dan opnieuw te stellen.
12	Risico's bij contractovername	Hoe is verdeling van verantwoordelijkheden (en risico's) met betrekking tot lopende contracten geborgd indien beheerder het beheer overneemt? Blijven risico's bij de vorige beheerder of neemt de gemeente dit op zich?	Dit kunnen wij nog niet beantwoorden in deze fase. Indien u door bent naar de gunningsfase en dit nog niet duidelijk blijkt uit de stukken in de gunningsfase, dan verzoeken wij u om deze vraag dan opnieuw te stellen.
13	Risico's spoedzoekers	Hoe is verdeling van verantwoordelijkheden (en risico's) met betrekking tot de spoedzoekers geborgd in de huidige overeenkomsten? Kan beheerder deze risicoverdeling zelf opnemen in haar contracten?	De gemeente draagt de spoedzoeker aan. Vooralsnog is de verdeling 70% directe toewijzing en 30% loting dit kan in toekomst mogelijk wijzigen.
14	Overlast	Beheerder is aanspreekpunt voor overlast voor omwonenden. Dient beheerder ook op meldingen te reageren (en ter plaatse te komen) of beschikt AOP ook over een calamiteitennummer?	In geval van overlast voor omwonenden is de beheerder het aanspreekpunt. De beheerder dient op de meldingen te reageren en indien nodig ter plaatse te komen. Naderhand dient dit op korte termijn besproken te worden met het AOP voor een vervolg. Ook dient dit gerapporteerd te worden aan de gemeente.
15	Verdeling eenheden	Hoe is de verdeling één- en tweekamerwoningen?	Van de 200 woningen zijn er op dit moment 8 twee kamer woningen. Het is echter een raamovereenkomst dus er kunnen gedurende de looptijd van de overeenkomst woningen bijkomen of afvallen.
16	Algemeen Schouw	Is er een mogelijkheid tot schouw van de betreffende locaties?	Het is niet mogelijk om in de woningen te kijken. U kunt vanaf de openbare weg de woningen aanschouwen. U wordt vriendelijk verzocht om hier discreet mee om te gaan en privacy van bewoners te respecteren.
17	Selectieleidraad	In hoeverre is er al een standaard huurovereenkomst waarvan gebruik gemaakt kan worden? Dit omwille van gelijkheid naar de huidige en toekomstige huurders.	Er is een standaard huurovereenkomst.
18	Selectieleidraad, toewijzen	In hoeverre is het voor de gemeente van belang dat er gelijkheid blijft in het lotingssysteem? Of is beheerder vrij om een eigen methodiek te gebruiken?	Dit kunnen wij nog niet beantwoorden in deze fase. Indien u door bent naar de gunningsfase en dit nog niet duidelijk blijkt uit de stukken in de gunningsfase, dan verzoeken wij u om deze vraag dan opnieuw te stellen.
19	Selectieleidraad, toewijzen	Hoe ziet het huidige lotingssysteem eruit?	Vanuit de gemeente vindt er een initiatief plaats zodat Purmerendse geïnteresseerden zich kunnen aanmelden voor een woning. Vervolgens verzorgt de Notaris in opdracht van de gemeente voor de loting. De beheerder zorgt voor de benadering en screening.
20	aanvullende informatie	Is het mogelijk om kosten in rekening te brengen bij mutaties van een huurder of moeten deze kosten worden meegenomen in de 'beheren en verhuren'-regel. Wij stellen voor, uit transparantie, om in het prijzenblad een extra regel op te nemen waarin opdrachtnemer aan kan geven welke kosten hij bij Gemeente Purmerend in rekening mag brengen bij mutatie van huurders. Indien deze werkzaamheden niet separaat in rekening gebracht mogen worden: is het juist dat deze kosten moeten worden verdisconteerd in de beheer- en verhuurkosten? Kunt u dit motiveren.	Wij zullen dit meenemen in de stukken voor de gunningsfase. Hier kunnen dan in de gunningsfase vragen over worden gesteld.
21	Opvang Oekrainers/ vluchtelingen	In hoeverre is het voor de gemeente van belang dat inschrijvers ervaring hebben met de opvang van vluchtelingen en Oekrainers?	Dit is niet van belang als geschiktheidseis, maar mogelijk dat u dit kunt meenemen in uw visie.
22	Huishoudelijk reglement	Mogen wij een kopie van het huishoudelijk reglement ontvangen?	Ja, dat kan. Deze is als bijlage 2 bij deze nota van inlichtingen gevoegd.

23	Achtergrond huidige situatie	Om een goede inschatting te maken van de benodigde zwaarte van de huidige problematiek van beheer, zou u kunnen omschrijven hoe de situatie is omtrent: 1. Bewoning 2. Huurachterstand 3. Samenstelling 4. Sociale problemen 5. Onderhoud van de huidige panden	Wij zullen dit meenemen in de stukken voor de gunningsfase. Hier kunnen dan in de gunningsfase vragen over worden gesteld.
24	Vragen	a. Aanbestedende dienst geeft aan te beoordelen op onder andere kwaliteit en prijs. Inschrijver kan in de leidraad en/of in de bijlagen geen beoordelingskader en methodiek hierover terugvinden. Wel zou inschrijver graag inzicht hebben in hoe er op prijs zal worden beoordeeld. Is aanbestedende dienst van plan om met een model van huurpenningen te werken en een percentage van afdracht? En welke beoordelingsmethodiek gaat aanbestedende dienst hanteren. b. Aanbestedende dienst noemt een aantal zaken die bij de dienstverlening behoren, waaronder het innen van de huur. Inschrijver zou graag willen weten welke verdeling van de risico's (wanbetaling, gedwongen vertrek etc.) aanbestedende dienst zou willen hanteren.	a. Zie Selectieleidraad 2.1. <i>Bij de niet-openbare aanbestedingsprocedure gaat aan het indienen van een aanbieding een selectiefase vooraf. Gedurende de selectiefase kunnen alle geïnteresseerden (gegadigden) een verzoek tot deelneming aan de aanbesteding doen. De verzoeken worden door de gemeente beoordeeld. De gemeente selecteert 5 partijen, die vervolgens worden uitgenodigd een inschrijving te doen.</i> Pas in de volgende fase (de gunningfase) wordt de prijs beoordeeld. De beoordelingsmethodiek is gunnen op waarde. Als u uitgenodigd wordt voor de volgende fase dan is dit uitgewerkt in de Gunningsleidraad en Scoretabel gunningsfase. b. Wij zullen dit meenemen in de stukken van voor gunningsfase. Hier kunnen dan in de gunningsfase vragen over worden gesteld.
25	Referenties	Is het toegestaan om één referentie aan te leveren die aan alle competenties voldoet?	Ja.
26	Referenties	Begrijpen wij het goed dat met de competenties zoals bij paragraaf 4.2.3 worden benoemd wordt bedoeld: 1 Technische beheer 2 Financieel, administratief, commercieel als zijnde één competentie? Dus dat de bovenstaande twee competenties zijn die moeten worden weergegeven in het Referentie Model? Dit zoals ook weergegeven in de aanvinkhokjes 1 & 2 van het referentiemodel.	Dat klopt. Zie ook antwoord 5.
27	Bijlage 2 Model referenties	Pagina 2: Kerncompetenties -Is het juist dat bij onderdeel 2.a. dient te staan 'Het financieel/administratief/commercieel beheer' in plaats van het reeds bij 1.a. genoemde "technisch beheer"?	Zie antwoord 5.
28	Bijlage 2 Model referenties	Pagina 1: Gegevens a. Gelet op het feit dat bedragen uit de opdrachtovereenkomst (van de referenties) "geblurd" mogen worden (zie pagina 3, onderdeel c.). Kunt u er mee instemmen dat het onderdeel "Totale aanneemsom/bedrag" komt te vervallen? b. Kunt u nader toelichten wat u bedoeld met het onderdeel "Contractvorm"?	a. Om vast te kunnen stellen of de referentie voldoet aan de minimale omvang in euros moet de gemeente dit kunnen zien. Dit wordt niet gedeeld met andere gegadigden en speelt ook geen rol in de gunningsfase. b. Voor deze aanbesteding vervalt dit onderdeel. Het model is op dit punt aangepast.
29	Selectieleidraad	Pagina 21: Gunningsfase Kunt u bevestigen dat er na de selectiefase nog een gunningsleidraad volgt en dat op basis daarvan er nogmaals gelegenheid is tot het stellen van vragen?	Dat klopt.
30	Selectieleidraad	Pagina 8: Looptijd Raamovereenkomst Welke opzegtermijn geldt er voor opdrachtgever of -nemer?	Wij zullen dit meenemen in de stukken voor de gunningsfase. Hier kunnen dan in de gunningsfase vragen over worden gesteld.
31	Selectieleidraad	Pagina 7: Huurprijs: Kunt u een overzicht geven van: a. Aantallen 1- en aantallen 2-kamerwoningen b. Welke servicekostencomponenten (en welk voorschotbedrag) er bij de respectievelijke projecten gerekend worden?	a. Studio's; 192, 2-kamerwoningen; 8 (exclusief de nog te realiseren woningen aan de Waterlandlaan) b. In de servicekosten voorschotten die de huurders betalen zijn de volgende componenten meegenomen: -Elektra individueel -Elektra algemeen -Water -Schoonhouden trappenhuizen, bergingen (indien van toepassing) -Glasbewassing -Huismeesterkosten -Administratiekosten
32	Selectieleidraad	Pagina 7: Rol beheerder Kunt u nader toelichten wat u verstaat onder onderdeel g) "Veiligheid van bewoners"?	Een veilige leefomgeving voor alle bewoners, hierbij dient u te denken aan nette woonomgeving, handhaven (contract) afspraken, etc.
33	Selectieleidraad	Pagina 7: "Het AOP probeert minimaal één keer per jaar met alle bewoners in gesprek te gaan (o.a. over de uitstroom)". Welke resultaatverplichting heeft het AOP ten aanzien van het stimuleren van bewoners om tijdig uit te stromen?	Het is een stimulerende en ondersteunende rol, we kunnen er geen resultaatverplichting aan hangen.
34	Selectieleidraad	Pagina 5: aard en omvang van de opdracht U stelt: "gedurende de looptijd kunnen er locaties bijkomen of afvallen." Op basis van welke criteria wordt dit door u bepaald?	Dit is afhankelijk van omstandigheden op dat moment. De gemeente wil flexibel kunnen opereren bijvoorbeeld in tijden van crisis. Het is een raamovereenkomst waaruit nadere opdrachten gegeven kunnen worden voor nieuwe locaties. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe locatie voor tijdelijke woningen. Het beheer moet eenvoudig onder onderhavige raamovereenkomst kunnen worden geschoven als dat wenselijk is.
35	Selectieleidraad	Pagina 5: Loting. Beschikt de gemeente over een lotingsinstrument? Kunt u het lotingsproces nader toelichten.	Zie antwoord vraag 19.
36	Algemeen	De gemeente Purmerend opteert voor een beheerder met kwalitatief hoogwaardige dienstverlening. Is het daarmee een eis van de gemeente dat de toekomstige beheerder ingeschreven moet zijn in het register van het Keurmerk Leegstandbeheer en aangesloten dient te zijn bij de VLBN (Vereniging Leegstandbeheerders Nederland).	Dit is geen eis.
37	Algemeen	Wat is het huidige percentage van bewoners met een betaalachterstand? En hoe hoog is de achterstand?	Dit kunnen wij nog niet beantwoorden in deze fase. Indien u door bent naar de gunningsfase en dit nog niet duidelijk blijkt uit de stukken in de gunningsfase, dan verzoeken wij u om deze vraag dan opnieuw te stellen.
38	Algemeen	Wat is het doorstroom percentage van de bewoners? En welke gemiddelde duur verblijven ze in de woningen?	Dit kunnen wij nog niet beantwoorden in deze fase. Indien u door bent naar de gunningsfase en dit nog niet duidelijk blijkt uit de stukken in de gunningsfase, dan verzoeken wij u om deze vraag dan opnieuw te stellen.
39	Algemeen	Krijgt de nieuwe beheerder, na gunning, inzage in de evaluatieformulieren van de afgelopen jaren met de huidige beheerder teneinde de aandachtspunten die u wenst inzichtelijk te krijgen?	Ja, dat kan. Ook zal de nieuwe beheerder een bepaalde periode schaduwdraaien met de oude beheerder, zodat een goede overdracht kan worden gerealiseerd.
40	Algemeen	Indien er een tijdelijke overeenkomst met een bewoner (vanuit de beheerder) wordt opgezegd. Bij wie ligt de verantwoordelijkheid bij eventuele (juridische) vervolg stappen.	De eventuele te nemen juridische stappen dienen altijd door de beheerder met de gemeente worden overlegd. De gemeente is hier uiteindelijk verantwoordelijk voor.
41	Algemeen	Hoe ziet de huidige bezetting van bewoners eruit? Te denken valt aan leeftijdsopbouw, achtergrond op basis waarvan met geplaatst is (economisch dakloos, zorgplaatsing, loting)	Dit kunnen wij nog niet beantwoorden in deze fase. Indien u door bent naar de gunningsfase en dit nog niet duidelijk blijkt uit de stukken in de gunningsfase, dan verzoeken wij u om deze vraag dan opnieuw te stellen. Het is mogelijk dat wij niet alle gegevens beschikbaar hebben of mogen verstrekken.

4.2	Kandidaten weigeren	Mag de beheerder kandidaten weigeren mits er gegronde redenen zijn?	Nee, de beheerder mag dit niet op eigen gelegenheid. Dit dient dit overlegt te worden met de gemeente op basis waarvan de gemeente een beslissing zal nemen.
-----	---------------------	---	--

	Bijlagen:	1. Bijlage 1 Nvi 1 selectie Model Referenties d.d. 05-10-2022. LET OP DEZE VERSIE GEBRUIKEN
		BIJ UW AANMELDING
		2. Bijlage 2 Huishoudelijk reglement