

Aanbesteding: Ontwikkeling Locatie Oude Mavo
Aanbestedende Dienst: Gemeente Haarlemmermeer
Referentie: 5804085

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Kwaliteitsmanagement

Vraag:

Gevraagd wordt een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen'. Wij hebben ons eigen kwaliteitsmanagementsysteem, vergelijkbaar met de norm ISO 9001. Is dat akkoord? Indien gewenst is inzage in ons systeem mogelijk.

Antwoord:

De aanvrager dient aan te tonen dat het eigen kwaliteitsmanagementsysteem vergelijkbaar is met ISO 9001, bijvoorbeeld door middel van een inhoudsopgave of een onafhankelijke audit.

Beantwoord op: 10-03-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Ontwikkelaar of aannemer?

Vraag:

U geeft aan op zoek te zijn naar een ontwikkelaar, maar in de selectieleidraad wordt bij kerncompetenties aangegeven dat u zoekt naar een hoofdaannemer welke meerdere werkvoorbereiders in dienst moet hebben. Als ontwikkelaar zijn wij geen hoofdaannemer, en hebben wij ook geen werkvoorbereiders in dienst. Volstaat een samenwerkingsverband met een aannemer in deze?

Antwoord:

De inschrijver dient – eventueel met behulp van een samenwerkingsverband en/of onderaanneming – aan alle gestelde eisen te voldoen. De voorwaarden m.b.t. een samenwerkingsverband en onderaanneming zijn weergegeven in par. 2.8 van de Selectieleidraad.

Beantwoord op: 24-03-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**

3 Beoordelingscriteria

Vraag:

Kunt u meer informatie geven over de wijze van beoordeling en met name tussen onderdeel kwaliteit en prijs? In welke verhouding en tegen welke factor weegt het onderdeel prijs mee?

Antwoord:

Het gunningscriterium wordt toegelicht in par. 2.4 van de Selectieleidraad.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Middenduur - duur

Vraag:

Er wordt gesproken over middenduur en dure segment woningen. Gaat het hier over koopwoningen? En waar ligt de grens van middenduur?

Antwoord:

Het gaat hier om koopwoningen. Met middenduur wordt bedoeld appartementen met een v.o.n.-prijs tot de NHG-grens (€ 355.000,- in 2022). Met dure koopwoningen wordt bedoeld appartementen met een v.o.n.-prijs boven de NHG-grens.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Certificering

Vraag:

U geeft aan dat een ISO-certificering kwaliteitssysteem verplicht is. Geldt dit voor alle partijen, ook als wordt aangemeld in combinatie lees; een ontwikkelaar en aannemer tezamen? Mag ontwikkelaar in combinatie een beroep doen op het certificaat van de aannemer?

Antwoord:

Indien wordt ingeschreven in een samenwerkingsverband dienen alle deelnemers in het bezit te zijn van het kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. E.e.a. staat duidelijk beschreven in de Selectieleidraad.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
6

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

Onder 1.2 staat beschreven dat er 18 woningen gerealiseerd kunnen worden. De regels van het bestemmingsplan spreekt over minimaal 18 woningen. Vraag: mogen er meer dan 18 woningen worden gerealiseerd?

Antwoord:

Nee, het gaat om exact 18 woningen.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.
7

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

Onder 1.2 staat beschreven dat er 16 woningen in het midden-dure en 2 woningen in het dure segment worden gerealiseerd.

Vraag: is de gegadigde geheel vrij in de prijsstelling van de woningen?

Vraag: is de gegadigde vrij in het bepalen of het koop, huur of een combinatie van koop met huur woningen worden gerealiseerd?

Antwoord:

Ja, de inschrijver is vrij in het bepalen van de v.o.n.-prijzen, maar de verwachting van de gemeente is dat het zal gaan om 16 middendure en 2 dure appartementen.

Het gaat uitsluitend om koopwoningen; er mogen geen huurwoningen gerealiseerd worden.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.
8

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

Onder 1.3 staat een aantal voorwaarden opgenomen.

Vraag: klopt het dat er een bouwplicht wordt opgenomen in de contractstukken? Zo ja, hoe kijkt de gemeente naar de eisen van Woningborg, die een verkoopperscentage van minimaal 70% voorschrijft?

Antwoord:

Ja, er wordt een bouwplicht opgenomen. De voorwaarde dat de grond pas hoeft te worden afgenomen als 70% van de woningen verkocht is, geldt niet voor deze ontwikkeling.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.
9

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

Onder 1.4.3. wordt een verplichting voor wat betreft social return opgenomen.

Vraag: Over welke uren wordt deze 1% berekend? Van de ontwikkelkosten, van de bouwkosten, van de adviseurs (= 100% arbeid) of van een combinatie van zaken? Graag een opheldering hiervan.

Antwoord:

Over de arbeidskosten van de daadwerkelijke uitvoering op locatie.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.
10

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

Onder 3.2.3.2. wordt de BNA voorgeschreven.

Vraag. Wij zijn voornemens om in te schrijven met een ervaren architect wie is ingeschreven in het Architectenregister en op persoonlijke titel aangesloten is bij de BNA. Deze projectarchitect zal optreden namens een architectenbureau welke als organisatie geen lid is van de BNA. Graag verneem ik of daarmee wordt voldaan aan de technische bekwaamheidseis van artikel 3.2.3.2.?

Antwoord:

In par. 3.2.3.2. staat duidelijk vermeld dat óf de architect óf het bureau ingeschreven dient te staan bij de BNA. Als de architect is aangesloten bij het BNA dan is dat voldoende.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.
11

Onderwerp:
kavelpaspoort

Vraag:

Het bouwvlak van het bestemmingsplan kan volgens het kavelpaspoort niet geheel worden bebouwd in verband met de bomen gelegen in het noordoosten van de kavel. In de voorbeelduitwerking van het kavelpaspoort wordt deze zone wel bebouwd.

Vraag: mag het gehele bouwvlak van het bestemmingsplan worden bebouwd?

Antwoord:

Het kavelpaspoort vormde de onderlegger voor het bestemmingsplan. Het hele bouwvlak mag worden bebouwd. Behoud van de aangewezen bomen is eveneens uitgangspunt in het kavelpaspoort maar betekent niet dat er niet gebouwd kan worden binnen het bouwvlak.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Architect

Vraag:

Wat zijn de vormvereisten voor 'een opgave van de bij het ontwerp te betrekken BNA-architect of-architectenbureau'? Wat houdt die opgave in?

Antwoord:

Een opgave van de naam van de architect of het bureau, aangesloten bij de BNA.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Architect

Vraag:

Dient er van de BNA-architect geen referentie te worden opgegeven?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Verklaring Beroep op middelen andere onderneming

Vraag:

Geldt de 'Verklaring Beroep op middelen andere onderneming' als derdenverklaring waarmee de betrokken architect en eventueel andere reeds bekende (onder)aannemers worden opgegeven?

Antwoord:

De 'Verklaring Beroep op middelen andere onderneming' dient uitsluitend te worden ingediend indien de inschrijver een beroep op een derde moet doen om aan de gestelde geschiktheidseisen te voldoen.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Referentie(s)

Vraag:

Geldt een maximum van bijvoorbeeld 2x A4/1x A3 per referentieproject?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
16

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Gezien de huidige situatie in de markt en wereld is de planning voor de gunnings-, ontwerp- en uitvoeringsfase ambitieus. Kan deze worden verruimd?

Antwoord:

Nee, binnen het kader van deze aanbestedingsprocedure kunnen de termijnen niet worden verruimd.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Proces

Ref.nr.

Onderwerp:

17 Voorwaarden

Vraag:

Is de genoemde minimale grondprijs een bedrag exclusief btw?

Antwoord:

Ja.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Staat het koper vrij om de appartementen in huur en/of koop aan te bieden?

Antwoord:

Nee, het gaat uitsluitend om koopwoningen; er mogen geen huurwoningen gerealiseerd worden.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Contract

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Concept koopovereenkomst (selectieleidraad paragraaf 1.2)

Vraag:

"Het concept voor de koopovereenkomst wordt in de gunningsfase ter beschikking gesteld." Kan deze al nu in concept worden gedeeld, dit voor analyse van de tender?

Antwoord:

Ja, het concept voor de overeenkomst wordt via TenderNed ter beschikking gesteld.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Juridisch

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Financieel

Vraag:

Is de bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling van toepassing op deze locatie?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 24-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

21

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Welke definitie wordt gehanteerd voor het middeldure woonsegment?

Antwoord:

Met middeldure wordt bedoeld een koopappartement met een koopprijs tot de NHG-grens (€ 355.000,- in 2022).

Beantwoord op: 24-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

22

Onderwerp:

Programma

Vraag:

In het bestemmingsplan wordt gesproken over 'ten minste 18 appartementen in het middeldure en dure woonsegment'. In paragraaf 1.2 van de selectieleidraad staat 'Het gaat om de realisatie van 18 woningen, waarvan naar verwachting 16 in het midden-dure en (op de bovenste verdieping) 2 in het dure segment.' Is inschrijver vrij om de productmix (aandeel middeldure en dure) te bepalen?"

Antwoord:

De inschrijver is vrij om binnen de gestelde kaders 18 koopappartementen te ontwikkelen en daarvoor de v.o.n.-prijzen te bepalen.

Beantwoord op: 24-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

23

Onderwerp:

Programma

Vraag:

In het bestemmingsplan wordt gesproken over 'ten minste 18 appartementen in het middeldure en dure woonsegment'. In paragraaf 1.2 van de

selectieleidraad staat 'Het gaat om de realisatie van 18 woningen, waarvan naar verwachting 16 in het midden-dure en (op de bovenste verdieping) 2 in het dure segment.'" Is inschrijver vrij om exact aantal appartementen te bepalen?

Antwoord:

Nee, het gaat om exact 18 woningen.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

In de verbeelding op ruimtelijke plannen staat voor een deel van het gebouw een maximale bouwhoogte van 14 meter en een minimale goothoogte van 14 meter. Betekent dit, dat het gebouwdeel 14 meter hoog moet zijn? Of dient de hoogte van 14 meter een maximale goothoogte te zijn? Voor het gebouwdeel van 11 meter geldt hetzelfde

Antwoord:

Hiermee is aangegeven dat binnen de bouwvlakken gebouwen met platte daken ontstaan, van respectievelijk 11m en 14m hoog in de twee verschillende bouwvlakken.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:

Certificering

Vraag:

Aangegeven staat, dat indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft, alle deelnemers in het bezit dienen te zijn van een ISO-9001 certificaat. Zou deze eis voor certificering ook alleen voor hoofdaannemer kunnen gelden?

Antwoord:

Deelnemers in een samenwerkingsverband zijn gelijkwaardige partijen die alle hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming. Deze deelnemers in een samenwerkingsverband dienen in het bezit te zijn van het kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. Onderaannemers niet.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Juridisch

Ref.nr.
26

Onderwerp:
BNA-architect

Vraag:

Waarom wordt in deze tender het lidmaatschap van de BNA (branchevereniging) als voorwaarde voor technische bekwaamheid gesteld en niet, zoals gebruikelijk en eerlijk voor alle geregistreerde architecten, de inschrijving in het architectenregister?

Antwoord:

Omdat erkenning door de BNA de opdrachtgever meer waarborgen biedt dan enkel de registratie in het Architectenregister.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Juridisch

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Gunningsfase en gunningscriterium

Vraag:

Wat is de weging van de zes verschillende criteria bij het bepalen van de beste prijs/kwaliteit verhouding?

Antwoord:

De exacte verhouding tussen de kwaliteitscriteria wordt in de gunningsfase bekend gemaakt.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Social return

Vraag:

In de huidige arbeidsmarkt is het niet eenvoudig om personeel te vinden. Wat gebeurt er als na inspanning om personeel te vinden de eis niet wordt gehaald?

Antwoord:

Als voldoende inspanning in de juiste periode kan worden aangetoond kan de eis in overleg met de gemeente komen te vervallen.

Beantwoord op: 24-03-2022
Label: Juridisch

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Het programma bestaat uit 16 midden dure appartementen en 2 appartementen in het dure segment. Wat is de maximale VON-prijs van de midden dure appartementen en welk prijspeil hoort daarbij?

Antwoord:

Het gaat naar verwachting om 16 middendure en 2 dure appartementen. De inschrijver is vrij om binnen de gestelde kaders 18 koopappartementen te ontwikkelen en daarvoor de v.o.n.-prijzen te bepalen.

Beantwoord op: 24-03-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

Mag onder de kruin van de bestaande bomen (gedeeltelijk) geparkeerd worden?

Antwoord:

Dat mag als de boom hierdoor niet in zijn groei wordt beperkt.

Beantwoord op: 24-03-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

Blijven de beeldbepalende bomen in de zuidoosthoek, net buiten de eigendomsgrens van de kavel, gespaard?

Antwoord:

Ja, deze zijn geen onderdeel van de ontwikkeling.

Beantwoord op: 24-03-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

In hoeverre is de projectie van inrit, toegangsweg, parkeerplaatsen, voetpaden bindend in het kavelpaspoort?

Antwoord:

De inrit en toegangsweg liggen zo goed als vast omdat niet veel alternatieven bestaan; overige zijn indicatief/illustratief.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

In de tekst is sprake van maximaal 18 appartementen en verderop niet minder dan 18 appartementen, m.a.w. moeten het dan precies 18 appartementen worden?

Antwoord:

Het gaat om exact 18 woningen.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

In hoeverre is de positie van de hoofdentree bindend in het kavelpaspoort?

Antwoord:

In het kavelpaspoort is aangegeven aan welke zijde de entree moet liggen, niet de specifieke plek.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

Indien vluchttrappen, galerijen en balkons allemaal binnen het strak geprojecteerde kavelpaspoort moeten vallen is het onmogelijk om voor elk appartement het minimaal geëiste oppervlakte van 70 m2 bvo te halen.

Antwoord:

Op basis van eerdere studies is dit onderzocht en wel als mogelijk beschouwd.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
36

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Mogen vluchttrappen buiten de contouren van het kavelpaspoort vallen?

Antwoord:

Nee, e.e.a. dient conform de contour in het kavelpaspoort en bestemmingsplan ontworpen te worden.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Mogen galerijen buiten de contouren van het kavelpaspoort vallen?

Antwoord:

Nee, e.e.a. dient conform de contour in het kavelpaspoort en bestemmingsplan ontworpen te worden.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
38

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Mogen balkons 1 meter buiten de contouren van het kavelpaspoort uitsteken?

Antwoord:

In het kavelpaspoort wordt bij 'Beeldkwaliteit' het volgende vermeld:
"Balkons mogen maximaal 1 meter uit de gevel steken en buitenruimte wordt zoveel mogelijk in de bouwmassa opgenomen." Het bestemmingsplan staat derhalve geen balkons buiten het bouwvlak toe.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

Wat is de lengtemaat bij het middelste blok, deze moet meer dan de aangegeven 10 meter zijn?

Antwoord:

Deze lengtemaat is inderdaad foutief opgenomen in het kavelpaspoort, de maten van het bestemmingsplan bouwvlak dienen aangehouden te worden t. b.v. de situering van de bouwmassa.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
40

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

Is de breedtemaat bij het zuidelijk blok werkelijk 8 meter of moet dit 16 meter zijn?

Antwoord:

Deze breedtemaat is inderdaad foutief opgenomen in het kavelpaspoort, de maten van het bestemmingsplan bouwvlak dienen aangehouden te worden t. b.v. de situering van de bouwmassa.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Kavelpaspoort

Vraag:

In hoeverre is het kavelpaspoort in al zijn facetten strikt bindend?

Antwoord:

Het gestelde in het kavelpaspoort wordt bij de beoordeling van de inschrijving als harde eisen beschouwd.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Kavelpaspoort

Vraag:

Natuurinclusief bouwen: er staat 'zorg te dragen voor eventuele ontheffing', echter: er is een ontheffing Wet Natuurbescherming (juni 2021). Is het correct te veronderstellen dat de gemeente de maatregelen als genoemd in de ontheffing uitvoert, zodat de strakke planning kan worden doorlopen en er geen risico ontstaat dat bepaalde maatregelen te laat zijn ingezet door de gemeente?

Antwoord:

De ontheffing betreft alleen het deel “sloop oude mavo”. In het kavelpaspoort is het volgende opgenomen: “Het is nodig om nestkasten voor vleermuizen op te nemen in de nieuwbouw. Bij het verplaatsen van de nestelruimte naar de nieuwbouw is het aan de ontwikkelaar om de benodigde maatregelen en voorzieningen te treffen en zorg te dragen voor de eventuele ontheffing.”

De ontwikkelaar dient zelf een nieuwe ontheffing aan te vragen om de huidige tijdelijke maatregelen om te zetten in definitieve maatregelen. Dit is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

De bestaande ontheffing voor de tijdelijke maatregelen is vindbaar als bijlage bij het bestemmingsplan.

Beantwoord op: 25-03-2022

Label: Proces

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Opgave BNA

Vraag:

Op pagina 13 en 14 wordt gesproken over een opgave van BNA. Is het ook voldoende om geregistreerd te zijn bij het architectenregister als

architectenbureau?

Antwoord:

Nee, de architect of het architectenbureau dient te zijn aangesloten bij de BNA.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

44

Onderwerp:

ISO 9001

Vraag:

Geld de eis voor ISO 9001 ook voor het ontwerpende bureau?

Antwoord:

Deelnemers in een samenwerkingsverband zijn gelijkwaardige partijen die alle hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming. Deze deelnemers in een samenwerkingsverband dienen alle in het bezit te zijn van het kwaliteitssysteem-certificaat ISO-9001. Onderaannemers niet. Het hangt er dus vanaf of het ontwerpende bureau wordt betrokken als partner in een samenwerkingsverband of als onderaannemer.

Beantwoord op: 24-03-2022

Label: Inhoud