

Nota van Inlichtingen Ontwikkellocatie De Kaghe

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsstukken. Daarmee maakt deze Nota van Inlichtingen ook deel uit van het overeen te komen contract. Bij verzending van deze Nota van Inlichtingen staan in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen van de houder(s) van de offerteaanvraag zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen. De gemeente Noordoostpolder heeft de geanonimiseerde vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

U wordt tot uiterlijk d.d. donderdag **12 september 2022 vóór 10:00 uur** in de gelegenheid gesteld vragen te stellen naar aanleiding van de gegeven antwoorden.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. maandag 22 augustus 2022 gepubliceerd op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aanmeldfase	Proces	Selectie criterium 3	Leidraad 5.4.3 Selectie criterium 3 De waardering van dit criterium is niet proportioneel. Hoe groter de ontwikkelaar, hoe hoger de score. Dit zegt dus niets over de kwaliteit van de ontwikkelaar. Bij de kerncompetenties vraagt u al ervaring. Dit aspect is daarmee geborgd. Met dit selectie criterium sluit u potentieel interessante ontwikkelaars uit. Wij verzoeken u dit criterium te laten vervallen	Dit criterium vervalt niet. Zie de wijziging van de selectiecriteria en bijbehorende weging verder in deze nota.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
2	Aanmeldfase	Juridisch	selectie en gunningsleidraad 5.4.3	Bij SC3 kent u meer punten toe naar mate een inschrijver meer ervaring heeft met projecten die voldoen aan selectie criterium 3 (Ervaring met het ontwikkelen van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en grondgebonden woningen). Naar onze mening is deze werkwijze in strijd met het proportionaliteitsbeginsel in de aanbestedingswet. De Gids Proportionaliteit (3e herziening, 1 januari 2022) stelt: “Geschiktheidseisen zijn minimumeisen, wat betekent dat aan de eisen voldaan moet worden. De mate van voldoen aan de gestelde eisen, dat wil zeggen dat een onderneming beter scoort op de eis dan het gestelde minimum, is geen maatstaf. Aanbestedende diensten dienen er alert op te zijn, niet meer eisen te stellen dan strikt noodzakelijk. Geschiktheidseisen worden gesteld om bepaalde risico's af te dekken. De aanbestedende dienst dient altijd na te gaan welke daadwerkelijke risico's er zijn en of die risico's worden afgedekt door de eisen die worden gesteld. Tenslotte speelt dan de vraag of de eis wel in redelijke verhouding staat tot het af te dekken risico en de aard en omvang van de opdracht. Belangrijk is dat de geschiktheidseisen die aan een onderneming en eventuele onderaannemer worden gesteld, direct terug te voeren zijn op de betreffende opdracht, en inspelen op competenties die concreet nodig zijn om de betreffende opdracht goed te kunnen uitvoeren.” (Voorschrift 3.5 B:) Is de gemeente Noordoostpolder bereid de beoordeling van dit selectie criterium te herzien zodat de beoordeling blijkt geeft van een proportionele weging van ervaring?	Het voorschrift 3.5B waarnaar u verwijst ziet toe op het stellen van geschiktheidseisen en niet op het stellen van selectiecriteria. Desalniettemin verwijzen wij u naar de wijziging van de selectiecriteria en bijbehorende weging verder in deze nota.
3	Aanmeldfase	Inhoud	Prijsvastheid selectiefase	Bijlage 5: Dient er in de selectiefase reeds een grondprijs te worden overlegd? Definitieve prijsvorming vindt namelijk plaats na ontwerp in Indieningsfase.	Ja, u dient in de selectiefase akkoord te gaan met de grondprijs zoals opgenomen in hoofdstuk 6.1.5.5 van de selectie leidraad. U voegt de volledig ingevulde bijlage 5 bij uw aanmelding. In de gunningsfase kan, afhankelijk van het aantal appartementen, een aanpassing plaatsvinden.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4	Aanmeldfase	Inhoud	Ervaringscriteria niet toegankelijk voor partijen uit de regio	Pag. 19: Ervaring met ontwikkelen. Selectie criterium. Vraag: de gestelde eisen zijn onzes inziens niet in verhouding tot de omvang en complexiteit van de opgave. De huidige scoringssystematiek leidt enkel tot het uitsluiten van lokale partijen, terwijl juist vanuit de aard van de opgave gezien dit niet de bedoeling kan zijn. Ook vanuit de geschiktheid (daarvoor worden immers de kerncompetenties opgevoerd) kan er geen aanleiding zijn om deze specificaties te vereisen. Suggesties tot aanpassing: - aanpassing drempel naar 5 woningen (het gevraagde in de tender) - criterium 'grondgebonden' laten vervallen, immers ook niet relevant voor de appartementen - overweeg in plaats van het aantal projecten het aantal gebouwde woningen te honoreren. - mogelijk maken om projecten die momenteel in de uitvoeringsfase zitten mee te tellen	Het criterium "grondgebonden" vervalt niet. Zowel in bijlage 4 als in de gewijzigde versie staat: "....appartementen <u>en/of</u> grondgebonden woningen". Zie verder de wijziging van de selectiecriteria en bijbehorende weging verder in deze nota.
5	Aanmeldfase	Inhoud	Ervaringscriteria	Pag. 19: U heeft aantoonbaar sinds 1 januari 2017 meerdere woningbouwprojecten van minimaal 10 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en grondgebonden woningen ontwikkeld. Vraag: kunnen hiervoor ook projecten worden opgevoerd die nog in aanbouw zijn?	Projecten in de aanbouwfase kunnen niet opgevoerd worden.
6	Aanmeldfase	Inhoud	Aantal in te dienen stukken	Pag. 18: 5.4.1 alsook 5.4.2: 2 pagina's A4 (dubbelzijdig). Vraag: hiermee wordt bedoeld 4 pagina's tekst?	Ja, hier wordt 4 pagina's A4 enkelzijdig bedoeld.

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord																				
	Aanmeldfase	Hoofdstuk 5.4.3 en bijlage 4	Wijziging Selectiecriterium 3 (SC 3) en bijbehorende bijlage 4	Naar aanleiding van de gestelde vragen met betrekking tot selectiecriterium 3 (SC 3) wordt dit criterium als volgt gewijzigd: <table><thead><tr><th>Aantal projecten</th><th>Omschrijving</th><th>Ja/Nee</th><th>Max. aantal punten</th></tr></thead><tbody><tr><td>4 projecten</td><td>Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.</td><td></td><td>4</td></tr><tr><td>8 projecten</td><td>Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.</td><td></td><td>8</td></tr><tr><td>12 projecten</td><td>Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.</td><td></td><td>12</td></tr><tr><td>>16 projecten</td><td>Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.</td><td></td><td>15</td></tr></tbody></table> Zie hiervoor ook de Gewijzigde Bijlage 4 Ervaringscriterium. Let op bij uw aanmelding dat u de juiste versie indient op straffe van uitsluiting!!!!!!!!!!	Aantal projecten	Omschrijving	Ja/Nee	Max. aantal punten	4 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		4	8 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		8	12 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		12	>16 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		15	
Aantal projecten	Omschrijving	Ja/Nee	Max. aantal punten																						
4 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		4																						
8 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		8																						
12 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		12																						
>16 projecten	Woningbouwprojecten ontwikkeld van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen.		15																						
	Aanmeldfase	Hoofdstuk 5.4	Wijziging weging selectiecriteria	De weging van de selectiecriteria is als volgt gewijzigd: <table><thead><tr><th>Nr.</th><th>Selectiecriteria (SC)</th><th>Maximaal Aantal punten</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>SC 1</td><td>Visie op de woningmarkt in Espel</td><td>15</td></tr><tr><td>SC 2</td><td>Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid</td><td>15</td></tr><tr><td>SC 3</td><td>Ervaring met ontwikkelen van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen</td><td>15</td></tr><tr><td colspan="2">Totaal score</td><td>45</td></tr></tbody></table>	Nr.	Selectiecriteria (SC)	Maximaal Aantal punten				SC 1	Visie op de woningmarkt in Espel	15	SC 2	Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid	15	SC 3	Ervaring met ontwikkelen van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen	15	Totaal score		45			
Nr.	Selectiecriteria (SC)	Maximaal Aantal punten																							
SC 1	Visie op de woningmarkt in Espel	15																							
SC 2	Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid	15																							
SC 3	Ervaring met ontwikkelen van minimaal 5 betaalbare (beneden NHG-grens) appartementen en/of grondgebonden woningen	15																							
Totaal score		45																							

Ref. Nr.	Fase	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord																																																												
	Aanmeldfase	Hoofdstuk 2.11	Gewijzigde planning	Aangezien wij met deze nota een wezenlijke wijziging, met betrekking tot de selectiecriteria en bijbehorende weging, hebben doorgevoerd hebben wij de termijn van indiening van een aanmelding zodanig verlengd dat alle betrokken ondernemers van alle nodige informatie voor het indienen van een aanmelding kennis kunnen nemen. De planning is als volgt gewijzigd: Gewijzigde Planning: <table><tr><th>Nr.</th><th>Activiteit</th><th>Datum</th></tr><tr><td colspan="2">Selectiefase</td><td></td></tr><tr><td>1.</td><td>Publiceren Selectie- en gunningsleidraad</td><td>Do. 14 juli 2022</td></tr><tr><td>2.</td><td>Sluiting vragenronde</td><td>Ma. 15 augustus 2022 vóór 10:00 uur</td></tr><tr><td>3.</td><td>Publicatie Nota van Inlichtingen</td><td>Ma. 22 augustus 2022</td></tr><tr><td>4.</td><td>Sluiting 2^e vragenronde</td><td>Ma. 12 september 2022 vóór 10:00 uur</td></tr><tr><td>5.</td><td>Publicatie 2^e Nota van Inlichtingen</td><td>Vr. 16 september 2022</td></tr><tr><td>6.</td><td>Indienen aanmelding</td><td>Di. 27 september vóór 10:00 uur</td></tr><tr><td>7.</td><td>Einde beoordeling aanmeldingen</td><td>Di. 18 oktober 2022</td></tr><tr><td>8.</td><td>Publiceren Selectiebeslissing</td><td>Ma. 24 oktober 2022</td></tr><tr><td>9.</td><td>Einde bezwaartermijn</td><td>Ma. 14 november 2022 om 00:00 uur</td></tr><tr><td colspan="2">Gunningsfase</td><td></td></tr><tr><td>10.</td><td>Versturen uitnodiging tot inschrijving</td><td>Di 15 november 2022</td></tr><tr><td>11.</td><td>Sluiting vragenronde</td><td>Ma. 28 november 2022 vóór 10:00 uur</td></tr><tr><td>12.</td><td>Publicatie Nota van Inlichtingen</td><td>Vr. 02 december 2022</td></tr><tr><td>13.</td><td>Indienen inschrijving</td><td>Ma. 12 december 2022 vóór 10:00 uur</td></tr><tr><td>14.</td><td>Einde beoordeling inschrijvingen</td><td>Ma. 09 januari 2023</td></tr><tr><td>15.</td><td>Publiceren gunningsbeslissing</td><td>Vr. 13 januari 2023</td></tr><tr><td>16.</td><td>Einde bezwaartermijn</td><td>Do. 02 februari 2023 om 00:00 uur</td></tr><tr><td>17.</td><td>Afsluiten Verkoopovereenkomst</td><td>Do. 02 maart 2023</td></tr></table>	Nr.	Activiteit	Datum	Selectiefase			1.	Publiceren Selectie- en gunningsleidraad	Do. 14 juli 2022	2.	Sluiting vragenronde	Ma. 15 augustus 2022 vóór 10:00 uur	3.	Publicatie Nota van Inlichtingen	Ma. 22 augustus 2022	4.	Sluiting 2 ^e vragenronde	Ma. 12 september 2022 vóór 10:00 uur	5.	Publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	Vr. 16 september 2022	6.	Indienen aanmelding	Di. 27 september vóór 10:00 uur	7.	Einde beoordeling aanmeldingen	Di. 18 oktober 2022	8.	Publiceren Selectiebeslissing	Ma. 24 oktober 2022	9.	Einde bezwaartermijn	Ma. 14 november 2022 om 00:00 uur	Gunningsfase			10.	Versturen uitnodiging tot inschrijving	Di 15 november 2022	11.	Sluiting vragenronde	Ma. 28 november 2022 vóór 10:00 uur	12.	Publicatie Nota van Inlichtingen	Vr. 02 december 2022	13.	Indienen inschrijving	Ma. 12 december 2022 vóór 10:00 uur	14.	Einde beoordeling inschrijvingen	Ma. 09 januari 2023	15.	Publiceren gunningsbeslissing	Vr. 13 januari 2023	16.	Einde bezwaartermijn	Do. 02 februari 2023 om 00:00 uur	17.	Afsluiten Verkoopovereenkomst	Do. 02 maart 2023	
Nr.	Activiteit	Datum																																																															
Selectiefase																																																																	
1.	Publiceren Selectie- en gunningsleidraad	Do. 14 juli 2022																																																															
2.	Sluiting vragenronde	Ma. 15 augustus 2022 vóór 10:00 uur																																																															
3.	Publicatie Nota van Inlichtingen	Ma. 22 augustus 2022																																																															
4.	Sluiting 2 ^e vragenronde	Ma. 12 september 2022 vóór 10:00 uur																																																															
5.	Publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	Vr. 16 september 2022																																																															
6.	Indienen aanmelding	Di. 27 september vóór 10:00 uur																																																															
7.	Einde beoordeling aanmeldingen	Di. 18 oktober 2022																																																															
8.	Publiceren Selectiebeslissing	Ma. 24 oktober 2022																																																															
9.	Einde bezwaartermijn	Ma. 14 november 2022 om 00:00 uur																																																															
Gunningsfase																																																																	
10.	Versturen uitnodiging tot inschrijving	Di 15 november 2022																																																															
11.	Sluiting vragenronde	Ma. 28 november 2022 vóór 10:00 uur																																																															
12.	Publicatie Nota van Inlichtingen	Vr. 02 december 2022																																																															
13.	Indienen inschrijving	Ma. 12 december 2022 vóór 10:00 uur																																																															
14.	Einde beoordeling inschrijvingen	Ma. 09 januari 2023																																																															
15.	Publiceren gunningsbeslissing	Vr. 13 januari 2023																																																															
16.	Einde bezwaartermijn	Do. 02 februari 2023 om 00:00 uur																																																															
17.	Afsluiten Verkoopovereenkomst	Do. 02 maart 2023																																																															