

Nota van Inlichtingen 1 SF Heer Janstraat 210055GZD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Bijlage BA Hoofdlijnen Grondverkoopovereenkomst	In de hoofdlijnen van de grondverkoopovereenkomst staat omschreven: "Duiden moment juridische levering (= zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 365 kalenderdagen, nadat de ruimtelijke maatregel onherroepelijk is geworden en mits het te verkopen perceel door de gemeente Zwijndrecht bouwrijp is gemaakt) + uitwerking". Kunnen wij er vanuit gaan dat met de ruimtelijke maatregel onherroepelijk een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt bedoeld?	Nee, bedoeld wordt een onherroepelijk bestemmingsplan
2	Uitvoering	Bouwenvelop	Is de partij vrij in het aantal te bouwen woningen?	Nee, zie bestemmingsplan en zie 3.2 in bouwenvelop dus 18-20 woningen
3	Juridisch	Aanbestedingsleidraad	Wanneer is de beoogde afname van de grond voorzien?	Z.s.m. doch uiterlijk 365 dagen nadat bestemmingsplan onherroepelijk is en mits het te verkopen perceel door de gemeente Zwijndrecht bouwrijp is gemaakt
4	Uitvoering	Bouwenvelop	Zijn andere producten naast de grondgebonden woningen mogelijk? Bijvoorbeeld bebo's?	De gemeente wil graag een aanbod voor starters, waaronder ook gezinnen. Vandaar dat gekozen is voor grondgebonden woningen met een minimum oppervlakte
5	Inhoud	Aanbestedingsleidraad	Op pagina 14 staat een link naar een website van pianoo.nl. De link geeft vermoedelijk niet de bedoelde website. Wilt u de juiste link publiceren?	https://www.pianoo.nl/nl/regelgeving/uniform-europees-aanbestedingsdocument/interactieve-pdf-uea
6	Inhoud	Aanbestedingsleidraad	1.Op pagina 8 staat vermeld dat zowel voor het indienen van het Verzoek als bij het indienen van de Inschrijving dat er gebruik kan worden gemaakt van de checklist in bijlage G. Vermoedelijk wordt hier bijlage H bedoeld?	Dat is correct.
7	Inhoud	Aanbestedingsleidraad (art. 4.3 en Bijlage H)	Wij zien in Bijlage H dat er gevraagd wordt om een visie op de opgave bij een Verzoek tot Deelname. In de aanbestedingsleidraad komen wij dit verder niet duidelijk meer tegen (bij 4.3 wordt er kort naar verwezen). Klopt dit of is dit voor de uiteindelijke inschrijving (Gunningsfase) benodigd? Kunnen jullie meer informatie verstrekken over de daadwerkelijke stukken die ingediend moeten worden voor een Verzoek tot Deelname (selectiefase) en bij Inschrijving (Gunningsfase).	Bijlage H is op dit punt niet correct. Er is geen sprake van een visie. Zie voor de stukken die aangeleverd moeten worden voor de aanmelding resp. de inschrijving de gecorrigeerde Bijlage H die is bijgesloten bij deze NvI.
BM1			Het document 'Bijlage E1 UEA' kunnen wij niet downloaden, zouden wij deze nog mogen ontvangen?	Het document is een reguliere PDF met dezelfde omvang als de bouwenvelop. Het downloaden kan derhalve wat langer tijd in beslag nemen. Het is ons niet duidelijk waarom u het document niet kunt downloaden. Wij hebben zelf nog een download gedaan en dit werkt. Voor alle zekerheid hebben wij het document opnieuw geüpload. Wellicht kunt u het in een andere browser proberen resp. de cookies opschonen. Dit biedt meestal soelaas voor dit soort vraagstukken. Mocht het dan nog niet lukken, adviseren wij u contact op te nemen via de contactpersoon of met TenderNed.
BM2			Wij hebben in de afgelopen 5 jaar meerdere projecten ontwikkeld. Deze projecten betreffen echter minder dan 20 woningen of er is meer dan 1/3 deel niet grondgebonden. Momenteel zijn wij bezig met een bestemmingsplanprocedure voor 43 woningen en wij hebben 7 jaar geleden een project opgeleverd met 62 woningen. Mogen wij deze projecten alsnog meenemen in de referentie of worden wij dan uitgesloten van deelname? Anders zouden wij eventueel de opgeleverde projecten van de laatste 5 jaar kunnen klusteren. Is dit een optie?	De gemeente is bereid de termijn te verruimen van 5 naar 7 jaar. Clusteren van projecten is niet toegestaan. Een project in fase bestemmingsplanprocedure volstaat niet omdat het referentieproject opgeleverd dient te zijn. (cf pag 12 Aanbestedingsleidraad onder KC1.)
BM3			Hoeveel referentieprojecten moeten wij aanleveren. 1 of meerdere?	Inschrijver dient voor geschiktheidseis KC1 (kerncompetentie-par 3.1 Aanbestedingsleidraad) 1 referentie in te dienen m.b.v. Formulier E2 Referentie Geschiktheidseisen. (Meer is niet daarvoor toegestaan.) Voor het selectiecriteria SC1 mag u maximaal 2 referentieprojecten indienen (par 3.3 Aanbestedingsleidraad). Voor het indienen van uw projecten voor SC1 dient u formulier E3 Referentie selectiecriteria te gebruiken.
BM4			Is de definitieve minimum grondwaarde al vastgesteld?	Zie 1.1 Aanbestedingsleidraad: De definitieve minimum grondwaarde wordt gecommuniceerd bij de uitnodiging voor de gunningfase.
BM5			Is het de bedoeling om 1 referentie in te dienen bij 3.1.D. Technische bekwaamheid in Bijlage E2, of mogen dit er meer zijn? Er wordt namelijk gesproken over referentieproject en referentieprojecten.	Zie het antwoord bij vraag BM3.
BM6			Is het de bedoeling dat bijlage E3 referentie selectiecriteria ingediend wordt bij verzoek tot deelname of bij inschrijving? Het indienen van deze bijlage staat niet vermeld in checklist bijlage H.. Alinea 3.3 van de leidraad doet vermoeden dat het ingediend moet worden bij verzoek tot deelname.	Zie het antwoord bij de vragen 7 en BM3.
BM7			Checklist H vermeld het indienen van een 'visie op de opgave'. Deze uitdrukking komt echter in de hele leidraad niet meer terug. Wat wordt hiermee bedoeld?	Zie het antwoord bij vraag 7.
BM8			Mag de grond per kavel met een AB-BC akte worden door geleverd aan kopers of moet het totaal in 1x worden afgenomen?	Nee. De gemeente draagt het perceel in zijn geheel over aan de ontwikkelende partij.
BM9			Risico-overgang tot juridische levering voor verkoper. Dit betekent ook de risico's ten gevolge van RO-procedure en mogelijke bezwaren?	Ja. Het perceelsrisico gaat pas over na juridische levering. Dit betekent echter niet dat risico's ten gevolge van RO-procedure en mogelijke bezwaren in beginsel bij verkoper liggen.
BM10			Grondgebonden starterswoningen met een maximale prijs van €250.000,- is niet echt realistisch gezien de bouwrijzen anno 2022? Aangezien het al in 2021 is vastgesteld, kan dit bedrag nog worden bijgesteld? Ook gezien de stijging van de NHG norm die nu veel hoger ligt en vaak als eis wordt gehandhaafd. Is dat hier ook mogelijk?	Nee. Het bedrag is sinds 2021 opgehoogd met 25.000 van 225.000 naar 250.000.
BM11			Liggen de maximaal aantal woningen vast? Ruimtelijke plannen geeft aan 20 woningen, zijn deze vrij indeelbaar?	Zie bestemmingsplan en zie 3.2 in bouwenvelop, afhankelijk van verkrijging garagepercelen is er ruimte voor 18-20 woningen. De starterswoningen zijn gepland aan de Heer Janstraat.
BM12			Liggen de woningtypes vast of kan hiervan nog worden afgeweken? Mogen we de starterswoningen bijvoorbeeld ook aanpassen als type beneden-/bovenwoningen?	Nee zie ook vraag 4.
BM13			Hebben er al gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de garageboxen en wat is de uitkomst hiervan geweest?	Door de gemeente is aangegeven dat overdracht van garagekavels alleen kan als dat tegelijkertijd voor alle drie de eigenaren gebeurt.

Nota van Inlichtingen 1 SF Heer Janstraat 210055GZD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
			Begrijpen wij het goed dat de volgende documenten moeten worden aangeleverd: 1. Bijlage E1 UEA formulier 2. Bijlage E2 referentieproject geschiktheidseisen 3. Bijlage E3 referentieproject selectiecriteria Of worden er nog KVK uittreksels of onderbouwing financiële draagkracht gevraagd?	Zie het antwoord bij vraag 7.
BM14				
BM15			Is er een maximaal aantal referenties bij formulier E2?	Zie het antwoord bij vraag BM3.

Correctie/aanvulling vanuit de aanbestedende dienst

N.v.t.