

Nota van inlichtingen behorende bij Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure voor de ontwikkeling en realisatie van 135 woningen in Park Delfzicht te Delfzijl

Datum: 18-7-2023

Mededeling van de directie			
A		Addendum	Het is gebleken dat in het beschrijvend document een aantal relevante onderdelen niet zijn opgenomen. Hierom is een addendum opgesteld in aanvulling op het beschrijvend document dat op 28 juni is gepubliceerd ten behoeve van de aanbesteding voor ontwikkeling en realisatie van 135 woningen in Park Delfzicht te Delfzijl. Het doel van dit addendum is om deze omissies weg te nemen.

Vragen en antwoorden:				
Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Proces	Beschrijvend document	Planning: wanneer verwacht de gemeente tot definitieve gunning over te gaan met de geselecteerde marktpartij, dit ook in relatie tot de start verkoop in mei 2024.	Zie addendum Toevoeging 5 voor de planning van fase 2 van de aanbesteding.
2	Contract	documenten	Kunnen wij ervan uitgaan dat het PVE van Acantus is afgestemd en past bij de uitgangspunten om te kunnen voldoen aan de ondergrensregeling	Inschatting is dat de nieuw te bouwen woningen vergelijkbaar zijn met de resterende nog te slopen woningen. Dit zal in een latere fase nader onderbouwd en getoetst worden.
3	Inhoud	Beschrijvend document	paragraaf 2.6.2. Vraag: Kunt u meer inzicht geven in de aantallen en typologieën van de huidige woningen inclusief oppervlaktes, inhoud en afwerkingsniveau en bijbehorend budget.	In september wordt met de partijen die doorgaan een verduidelijkende sessie georganiseerd over de opgave en de doelgroep, spelregels vanuit de batch. Na deze sessie wordt ook een 2e ronde vragenronde georganiseerd die resulteert in een nota van inlichtingen. Zie ook addendum Toevoeging 5 voor de planning van fase 2.
4	Proces	Beschrijvend document	Vraag; Het (definitieve) bestemmingsplan wordt in oktober of november 2023 gepubliceerd (punt 2.9). Dit is na of tijdens de selectieprocedure. Dat betekent dat er op een voorlopig bestemmingsplan, waar wellicht nog zienswijzen in worden verwerkt, een plan moet worden uitgewerkt. Hoe verwacht de opdrachtgever dat inschrijvers hier op anticiperen en hoe wenst de opdrachtgevers met risico's om te gaan in die fase van de inschrijving.	Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 13 juni t/m 26 juli ter inzage. Direct na de bouwvak kan een goede inschatting gemaakt worden van de eventuele risico's. Deze zullen met de 5 partijen gedeeld worden. voor de huidige fase mag ervanuit gegaan worden dat hier geen risico's uit voortkomen.
5	Inhoud	Beschrijvend document	Vraag; Wanneer de aantallen in het programma worden opgeteld dan is het totaal daarvan 137. De uitvraag omschrijft 135 woningen. Wat is het juiste aantal.	Het aantal patio woningen is onjuist omschreven. Dit moet 6 zijn in plaats van 8.
6	Proces	Beschrijvend document	Toelichting; Wij hebben meerdere vragen die niet / minder relevant zijn voor Fase 1 van deze inschrijving. U kunt dan bijvoorbeeld denken aan vragen over de planning en de opdrachtverstrekking in relatie tot het verkoop gaan in mei 2024. Maar ook over de opschortende voorwaarden als benoemd in 2.6.2 Financiële spelregels sloop-/nieuwbouwopgave. Wij hebben geen inzage in de budgetten en kunnen het risico hiervan dus niet inschatten. Vraag; komt er een nadere gelegenheid (of meerdere) tot het stellen van vragen bij Fase 2 ?	Zie antwoord op vraag 3
7	Inhoud	Beschrijvend document	Kunt u de paginanummering van het beschrijvend document toevoegen	Pagina nummering wordt toegevoegd aan een versie 2 van het beschrijvend document
8	Inhoud	Beschrijvend document: 3.2.2.	Dient MVO aangetoond te worden middels vastgelegde interne procedures?	Nee, een omschrijving hoe de partij hier mee om gaat is voldoende.
9	Inhoud	Beschrijvend document: 2.6	De uitsplitsing van het aantal koopwoningen is opgeteld 92 in plaats van 90. Kunt u een nieuwe uitsplitsing maken van de aantal koopwoningen?	Zie antwoord op vraag 5
10	Proces	Beschrijvend document : planning	Indien buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer de planning opschuift, blijft dan de gestelde opleverdatum staan van eind 2025?	Het streven voor alle partijen moet zijn om de woningen voor eind 2025 op te leveren. Indien er duidelijke aanwijsbare, en buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer liggende, redenen zijn waardoor deze planning toch niet gehaald kan worden treden we met de partij in overleg wat de gevolgen hiervan zijn. De insteek van dit overleg bestaat in eerste instantie uit oplossingsrichtingen hoe dit wel realiseerbaar is en wat de consequenties hiervan zijn.
11	Proces	Beschrijvend document	Bestaat er de mogelijkheid dat de 90 koopwoningen los van de 45 huurwoningen worden gegund?	Nee
12	Proces	Omzet per jaar	U stelt in het beschrijvend document een omzeteis van minimaal 80 miljoen euro. Dit is buitenproportioneel en wij verzoeken deze omzeteis aan te passen.	Zie addendum Aanpassing 3
13	Inhoud	Verlaging geschiktheidseis betreffende minimale jaaromzet	Aanbestedingsleidraad/beschrijvend document: paragraaf 3.2.2 Geschiktheidseisen Zou de geschiktheidseis betreffende 'verklaring continuïteit/belastingdienst/financieel vermogen' aangepast kunnen worden door de minimale omzet van 80 miljoen euro te verlagen naar minimaal 50 miljoen euro?	Zie antwoord op vraag 12
14	Inhoud	Referentieblad voor referentieprojecten	Zou de uitvraag van de referentieprojecten (paragraaf 3.2.3.) verduidelijkt kunnen worden middels een concept referentieblad? Het is nu onduidelijk welke gegevens jullie van ons verwachten. Willen jullie bijvoorbeeld een projectblad met foto's of een bestand met alleen de projectgegevens of juist heel iets anders ontvangen?	Zie addendum Toevoeging 4
15	Inhoud	Indiening vragen selectiefase	Aantal woningen wordt omschreven als 135. Als we de woningtypes optellen in hoofdstuk 2.6.1. komen we op een totaal van 137 woningen. Welk aantal klopt?	Zie antwoord op vraag 5
16	Inhoud	Indiening vragen selectiefase	Paginanummers ontbreken. Zouden deze toegevoegd kunnen worden?	Zie antwoord op vraag 7
17	Proces	Indiening vragen selectiefase	In hoofdstuk 2.7 wordt omschreven dat het uitgangspunt is dat alle 135 woningen eind 2025 opgeleverd zijn. De planning bestemmingsplanprocedure alsmede planning selectie is nog niet helemaal definitief (staat op n.t.b.) welk uitgangspunt moeten we aanhouden?	Zie antwoord op vraag 10

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
18	Juridisch	Indiening vragen selectiefase	Er wordt gesproken over een boete (€ 100 per kalenderdag te laat opgeleverd) ingaand per 01-01-2026. Er zijn nog enkele onzekerheden in de planning van o.a. de bestemmingsplanprocedure. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar?	Zie antwoord op vraag 10
19	Inhoud	Beoordeling referentieprojecten	Bij de beoordeling wordt gesproken over wooneenheden/eenheden. Hoe dient dit gelezen te worden? En wordt er ook op vergelijkbaarheid beoordeeld van de referentieprojecten?	Referenties worden niet op vergelijkbaarheid beoordeeld, ze tellen mee als ze aan de eisen voldoen
20	Inhoud	Referenties	In hoeverre tellen referenties van de architect?	Referenties tellen alleen als ze aan de eisen voldoen
21			Zijn er flora & fauna rapporten beschikbaar en kunnen deze gedeeld worden?	Ja er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. De rapportages hiervan worden aan de documenten toegevoegd (zie bijlage 10).
22			Beschrijvend document, paragraaf 2.6.3: genoemde oppervlaktes worden omschreven als bvo, moet dit niet gbo?	Dit is correct het oppervlak betreft het gebruiksoppervlak (GBO)
23			Beschrijvend document, hoofdstuk 2.7: Indien het verkooppercentage voor een blok (of aantal blokken) behaald is dient binnen twee maanden gestart te worden met de bouw hiervan. Dit lijkt ons wat snel aangezien er ook nog gesprekken met kopers gevoerd moeten worden en hun wensen meegenomen moeten worden in de bouwvoorbereiding. Zou de start bouw datum naar achteren geschoven kunnen worden zonder dat de uiterlijke opleverdatum overschreden wordt?	Het streven is om snel te starten, indien blijkt dat 2 maanden niet wenselijk is, kan hier in overleg van afgeweken worden. De opleverdatum dient wel aangehouden te worden.
24			Is de stedenbouwkundige verkaveling met het aantal typologieën gebaseerd op een marktonderzoek van de eigenaren van de batch 1588?	Ja
25			Kunnen wij er vanuit gaan dat het aantal particuliere woningen welke deel uitmaken van de sloopnieuwbouwopgave 67 (eerste keus) en 15(tweede keus) totaal 82 woningen betreft? En dat er dus 8 woningen in de vrije verkoop komen?	Nee, alle woningen komen in de vrije verkoop. De 82 geïnteresseerden zijn op dit moment niet meer dan geïnteresseerden vanuit een specifieke doelgroep. Dit geeft de partij zodoende geen afnamegarantie en geeft de doelgroep geen voorrangspositie ten opzichte van de reguliere markt. Daarbij is het goed om te benoemen dat er wel sprake is van lotingskaders. zie bijlage 6. Om meer duiding te kunnen geven over deze doelgroep wordt er in september een informatiesessie georganiseerd. Zie ook het antwoord op vraag 3.
26			Aangaande MVO gaan wij er vanuit dat het consortium op 5 punten MVO beleid moet aantonen en niet elke individuele organisatie binnen het consortium	Ja
27			In de herfst zal overleg plaatsvinden met de toekomstige bewoners vanuit de sloopnieuwbouw. Dit is nog tijdens de aanbestedingsprocedure. Hoe wordt omgegaan met geheimhouding?	Het is de bedoeling om een inloop informatiemarkt ontwikkeling Park Delfzicht te organiseren. Hier zullen de partijen gelijktijdig aanwezig zijn en ieder de ruimte krijgen om een eigen stand in te richten. Voor deze markt wordt de doelgroep breed uitgenodigd. Het doel van deze markt is om in gesprek te kunnen komen met de doelgroep, vanuit de partijen informatie op te halen vanuit de doelgroep en voor de doelgroep om kennis te maken en enthousiast te worden over de ontwikkeling van Park Delfzicht. Dit gebeurt in een open setting. Dit wetende is het aan de partijen om hier een invulling aan te geven.
28			Zijn de budgetten die worden opgegeven om een vergelijkbare woning terug te bouwen opgebouwd in een A en B deel of wordt het B deel hier later aan toegevoegd. Daarnaast rest de vraag of de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen onderdeel zijn van deze budgetten of hier separaat aan worden toegevoegd.	Wij zijn niet bekend met een zogenaamd A of B deel in de budgetten. De budgetten zijn gebaseerd op het terugbouwen van een vergelijkbare, gasloze en bevingsbestendige woning.
29			Om tot een gedegen visie te komen op de doelgroep vanuit de sloop/nieuwbouw ontvangen wij graag het onderliggende rapport vanuit de Batch 1588 met opzet typologieën en woningwensen	Alle beschikbare relevante informatie over de doelgroep is opgenomen in de uitvraag.
30			Wat zijn de beoordelingscriteria tijdens de aanbestedingsfase en wat zijn de bijbehorende wegingsfactoren	Na afronding van de selectiefase (fase 1) wordt de gunningsfase (fase 2) gestart. Bij de start van de gunningsfase wordt een gunningsleidraad verstuurd aan de 5 geselecteerde partijen. In de gunningsleidraad worden de gunningscriteria, beoordelingscriteria en de wegingsfactoren beschreven
31			De tijd tussen nota van inlichtingen en het indienen van de visie is onzes inziens te kort om tot een gedegen inschrijving te komen. Wij stellen voor om de inleverdatum uit te stellen tot minimaal 15 september.	nee
32			Is het wel of niet toegestaan om typologieën te wijzigen tijdens het proces van voorbereiding en realisatie daar er een discrepantie in het document: beschrijvend document_ontwikkeling en realisatie 135 woningen Park delfzicht zit.	nee
33			Is er binnen de Batch 1588 sloop/nieuwbouwopgave de mogelijkheid om gebruik te maken van de Nieuwbouwregeling vanuit de NCG	De nieuwbouwregeling wordt vanuit de NCG georganiseerd, wij zij geen kenner van de details van de regeling. De doelgroep van de sloop-/nieuwbouwopgave heeft al budget heeft voor een bevingsbestendige woning. Aangezien dit een ontwikkeling is die in de markt gezet gaat worden bestaat de kans dat ook kopers vanuit de reguliere markt een woning afnemen. Deze kopers komen mogelijk wel in aanmerking voor een dergelijke regeling. Het is aan de partij om hier een invulling aan te geven.

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
34			Er wordt gesproken over een boete van 100 euro per kalenderdag per niet opgeleverde woning na 1 januari 2026. Dit wordt alleen verlengd met de dagen dat er onwerkbaar weer is. hoe om te gaan met procedurele vertragingen aangaande vergunning, bestemmingsplannen, VOK's in het kader van deze boete.	zie het antwoord op vraag 10
35			Kan de omzetvereiste verlaagd worden naar € 50 miljoen per jaar? De projectgrootte rechtvaardigt dat	Zie antwoord op vraag 12
36			Planning is onder voorbehoud bestemmingsplanprocedure? Deze is nog niet onherroepelijk	zie het antwoord op vraag 10
37			Er wordt specifiek gesproken over doorspitten van tuinen en het aanbrengen van 25 cm teelaarde. Kunnen wij uitgaan van een gesloten grondbalans? Zo nee, is dan duidelijk hoeveel grond van welke kwaliteit aangevoerd en/of afgevoerd dient te worden?	Nee er is geen sprake van een gesloten grondbalans, de teelaarde dient aangevoerd te worden. Momenteel wordt er nader onderzoek gedaan naar de peilhoogtes van het gebied. Het streven is om de vrijkomende grond binnen de ontwikkeling te gebruiken. Voor deze aanbieding mag dit als uitgangspunt gehanteerd worden.
38			Zijn bij de sloop van het ziekenhuis alle fundering(spalen) verwijderd?	Bij de sloop van het voormalige ziekenhuis zijn de funderingspalen verwijderd tot ca. 2,5 meter onder maaiveld. De locaties van de palen zijn ingemeten. De tekening hiervan wordt als document aan TenderNed toegevoegd (bijlage 11).
39			Wat te doen met strijdigheid van documenten? Zo is in het stedenbouwkundig plan (blz. 80) kunststof kozijnen uitgesloten en spreekt Acantus in bijlage 4.1 haar voorkeur hiervoor uit (30.3). Ook geldt voor zonnepanelen in het stedenbouwkundig plan de voorkeur voor in daksysteem (blz. 82), terwijl in bijlage 4.1 Acantus voorkeur heeft voor op daksysteem (33.1)	De uitgangspunten van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan prevaleren boven de eisen van Acantus.
40			Hebben we het goed begrepen dat de werkzaamheden zich beperken tot de woningkavel? De aanleg van parkeerplaatsen buiten de woningkavel ten behoeve van de woningen vallen dus buiten de werkzaamheden?	Ja