

Nota van Inlichtingen na rectificatie Dokter Jansenpark vlek 2

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.

De gemeente kan gestelde vragen, die na het uitkomen van deze eerste Nota binnenkomen, beoordelen op belang en inhoud. Indien mogelijk en noodzakelijk zal de gemeente de vragen alsnog beantwoorden.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 09 februari 2023 gepubliceerd op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
31	Aanmeldfase	Beroepsbevoegdheid: inschrijving Architectenregister	Op pagina 16 en 17 van de leidraad, in hoofdstuk 4.3.2.1 Beroepsbevoegdheid: inschrijving Architectenregister schrijft u dat: “u of uw architect is ingeschreven in het architectenregister van Bureau Architectenregister, of een vergelijkbaar register in de lidstaat van vestiging”. U vermeldt dat het inschrijfnnummer onder Deel II van het UEA vermeldt dient te worden. Om de optimale partij uit de markt te selecteren, willen we ons in de selectiefase nog niet binden aan een architect. Gaat u akkoord dat we in de selectiefase nog geen inschrijfnnummer onder Deel II van het UEA vermelden en in de gunningsfase dit bewijsstuk aanleveren?	Nee dit blijft ongewijzigd. Wij willen voorkomen dat er partijen geselecteerd worden voor de gunningsfase die niet over een architect beschikken / geen uittreksel architectenregister kunnen aanleveren. Dit zou nadelig werken op het concurrentievermogen in die fase. In paragraaf 4.1.6 (pagina 14) van de selectie- en gunningsleidraad staat beschreven hoe wij omgaan met de situatie waarin u een onderaannemer wil inschakelen voor de uitvoering van een deel van de opdracht waarvan u dit bij de inschrijving nog niet heeft aangegeven.
32	Gunningsfase	selectieleidraad (H5)	De kosten voor het maken van een plan in de gunningsfase bedragen circa EUR 35.000 per partij (totaal 5 x EUR 35.000 per vlek, EUR 175.000). Kunt u de vergoeding verhogen naar EUR 10.000 per verliezende partij? (toelichting: naar onze mening staat dit meer in verhouding tot de inspanning die u van marktpartijen voor een dergelijke beperkte opgave vraagt)	Wij verhogen de vergoeding naar € 5.000,- per afgewezen geldige inschrijving in de gunningsfase om hier enigszins in tegemoet te komen.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
33	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	Aangezien het geen aanbestedingsplichtige activiteit hoeft te zijn kunt u de procedure hierop aanpassen en maximaal 3 partijen per vlek een plan laten maken? (toelichting: In het maken van een plan zitten veel kosten die met vijf partijen niet proportioneel zijn gezien de vergoeding die hiertegenover staat)	Zie tevens het antwoord op vraag 32. Volgens Aanbestedingswet moeten er minimaal 5 partijen geselecteerd worden voor de gunningsfase.
34	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	Het verkopen van grond is geen aanbestedingsplichtige activiteit, waarom kiest u wel voor?	Zuivere grondverkoop is niet aanbestedingsplichtig maar gecombineerd met een bouwplicht wel.
<i>Let op: vragen gaan verder op volgende pagina</i>				

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
35	Aanmeldfase	5.4.3 - Selectiecriteria 3	Bij selectiecriteria 3 werd in eerste instantie gevraagd naar referentieprojecten van woningbouwprojecten van minimaal 25 appartementen en/of grondgebonden woningen. Op de vraag of dit kan worden aangepast, geeft u als antwoord in de nota van inlichtingen van 20 januari dat het aantal ongewijzigd blijft. Echter in de door u op 26 januari gemaakte selectiecriteria is het aantal aangepast naar 24 appartementen c.q. grondgebonden woningen. Hierdoor is er naar onze mening sprake van bevoordeling van andere partijen. Wij hebben een passend referentieproject van 23 woningen dus zien wij het aantal ook graag aangepast.	Dit aantal wordt niet aangepast en blijft minimaal 24. In de eerdere Nota van Inlichtingen is hierover een duidelijke vraag gesteld (vraag met ref. nr. U) waarin werd verzocht om aanpassing van het aantal van 25 naar 24. Wij hebben aangegeven dat dit aantal ongewijzigd blijft en dat het gebruikelijk is bij referenties 60% van de (bouw)opgave te hanteren. Een dergelijke (wezenlijke) wijziging dient gepaard te gaan met een rectificatie van de aanbesteding, wat leidt tot ongewenste vertraging. Echter, wij hebben de aanbesteding gerectificeerd met betrekking tot 'het inwonersaantal' waarbij wij hebben besloten dan ook maar mee te gaan in het specifieke verzoek tot aanpassing van minimaal 25 naar 24. Dit aangezien wij ook begrijpen dat het geen significante afwijking is. Mede gelet op het feit dat er geen specifieke vraag is gesteld tot aanpassing van 25 naar 23 en om te voorkomen dat de aanbesteding opnieuw gerectificeerd moet worden, waarbij het risico bestaat dat daarna weer een vraag wordt gesteld met het verzoek tot aanpassing van 23 naar 22 enzovoort, blijft dit aantal ongewijzigd. Wij verwachten voldoende mededinging.
36	Aanmeldfase	Vraag ten behoeve van de nota 13-02-2023	Vraag 1 In artikel 5 van de concept koopovereenkomst wordt verwezen naar de bouwplicht en hierin wordt een einddatum genoemd. Bij deze nogmaals het verzoek tot start bouw met als voorbehoud 70% verkocht als opschortende voorwaarde waarbij de rentevergoeding van 4% van kracht blijft tot datum levering. Dit eventueel in combinatie met een ontbindende voorwaarde gekoppeld aan een uiterste datum.	Wij willen een bepaalde zekerheid omtrent de realisatietermijn. In de voorgaande Nota van Inlichtingen hebben wij hierop reeds geantwoord en meebewogen.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
37	Aanmeldfase	Vraag ten behoeve van de nota 13-02-2023	• In artikel 5 van de concept koopovereenkomst wordt verwezen naar de bouwplicht en hierin wordt een einddatum genoemd. Bij nieuwbouw van appartementen en rijwoningen dienen alle woningen, volgens de voorwaarden Bouwgarant, onder garantie te vallen. Om voor deze garantie in aanmerking te komen is de voorwaarde dat er minimaal 70% verkocht is voor start bouw. Dit is een harde eis. Gezien de gestegen rente en de strenge voorwaarden van hypotheekverstrekkers essentieel voor de potentiële kopers. En ter bescherming van alle partijen. Hoe kijkt u hier als gemeente naar.	Er is voldoende tijd beschikbaar vanaf gunning om te komen tot ontwikkeling en verkoop. Een bepaald risico is bij dergelijke opdrachten altijd inherent. In principe voorziet de koopovereenkomst hier ook deels in.
38	Aanmeldfase	Wijziging selectie eisen	Het aantal inwoners van een gemeente, die voor referentieprojecten als eis wordt gesteld van 20.000 tot 30.000 is vrijgelaten. Wat is de reden dat van de originele uitvraag wordt afgeweken?	Wij zijn er op geattendeerd dat het inwonersaantal disproportioneel is in relatie tot de opdracht.
39	Aanmeldfase	Wijziging selectie eisen	Bij ontwikkellocatie Dokter Jansenpark vlek 2 is bij de criteria van referentieobjecten het aantal objecten gewijzigd van 25 naar 24 objecten. In de nota van inlichtingen kunnen we hier geen vraag over vinden. Wat is de motivatie van de gemeente om dit te veranderen?	Zie beantwoording vraag 35 van deze Nota van Inlichtingen. In de eerste Nota van Inlichtingen is hierover een vraag gesteld (vraag met ref. nr. U) waarin werd verzocht om aanpassing van het aantal van 25 naar 24.