

	Nota van Inlichtingen: Realisatie IKC de Stuifhoek met Appartementen te Made		Selectiefase
	no. / d.d.: no. 1 d.d. 6 oktober 2023		
	Aanbesteder: Gemeente Drimmelen		

Vraag no.	Hoofdstuk/ bijlage	Pagina	Paragraaf	Vraag	Antwoord door / namens Aanbesteder
1	3	16	3.2.1	<i>Indien wij als hoofdaannemer verantwoordelijk waren voor de installaties, volstaat dit voor kerncompetentie 1? D.w.z. dat alle disciplines (bouwkundig, constructief en installaties) onder onze verantwoordelijkheid zijn gerealiseerd?</i>	In de leidraad wordt aangegeven bij kerncompetentie 1: <i>waarvoor gegadigde zowel de bouwkundige als de installatietechnische werkzaamheden heeft verricht</i> dan mogen deze werkzaamheden deels door onderaannemers zijn uitgevoerd
2	3	16	3.2.1	<i>Wij hebben een zeer passend referentieproject die aansluit bij de gevraagde opgave, maar dit project is op dit moment nog in uitvoering en wordt begin volgend jaar opgeleverd. Mogen wij deze alsnog indienen als referentie, waarbij we bijvoorbeeld aangeven wat de status van de werkzaamheden van het project is op het moment van indiening?</i>	De periode en de voorwaarden die zijn gesteld in de leidraad blijven ongewijzigd
3	3	16	3.2.1.	<i>Bent u bereid om de termijn van de geldigheid van de referentieprojecten te verlengen. Wij hebben een zeer passend referentieproject, wat echter net een paar maanden te oud is (opgeleverd juni 2018).</i>	zie antwoord gegeven bij vraag 2
4	3		3.2.1	<i>In de selectieleidraad, paragraaf 3.2.1. De technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid vraagt u om een referentie die voldoet aan het volgende: minimaal 1 referentie, zijnde de realisatie van een representatief en gelijkwaardig utiliteitsbouwwerk ter grootte van minimaal 1.600 m2 bvo, waarvoor gegadigde zowel de bouwkundige als de installatietechnische werkzaamheden heeft verricht opgeleverd na 1-10-2018. Wij beschikken over een zeer geschikt referentieproject (nieuwbouw van een IKC) opgeleverd eind 2021, groter dan de minimaal vereiste BVO van 1.600m2. Echter vielen de installatiewerkzaamheden niet binnen onze opdracht, wel waren wij verantwoordelijk voor de algehele uitvoeringscoördinatie (bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden). Wij beschikken over een ondertekende tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever. Ons inziens gaat het om het eindresultaat. Wij hebben dermate veel ervaring met de realisatie van vergelijkbare werken met de installatiewerkzaamheden binnen onze opdracht, dan wel als zijnde verantwoordelijk voor de algehele uitvoeringscoördinatie dat dit ons inziens niet leidt tot risico's voor u als opdrachtgever. Bent u bereid deze eis aan te passen naar verantwoordelijk voor de uitvoering van bouwkundige werkzaamheden en de uitvoering óf coördinatie van de installatietechnische werkzaamheden? Indien u hiertoe niet bereid bent, bent u dan bereid de geldigheidstermijn van de referentieopdracht te verruimen naar circa 7 jaar?</i>	Wanneer de werkzaamheden deels door derden zijn uitgevoerd maar u droeg de eindverantwoording is dit akkoord

5	4		4.3	<i>Bij selectiecriteria onder paragraaf 4.3. SC1E kent u 6 punten toe als de opgegeven referentie gerealiseerd is op een onderwijsgebouw en 0 punten op een anderssoortig gebouw.</i> <i>De combinatie is ons inziens niet relevant voor/niet van invloed op het eindresultaat van de ontwikkeling en de uiteindelijke realisatie. Of het nu gaat om appartementen gerealiseerd op een onderwijsgebouw, een zorgcentrum of winkels. Het gaat met name om dat er bij de ontwikkeling en realisatie van het gebouw rekening gehouden dient te worden met de verschillende gebruiksfuncties van het gebouw.</i> <i>Bent u bereid SC1E aan te passen naar:</i> <i>De opgegeven referentie heeft betrekking op:</i> - een gebouw met een andere gebruiksfunctie dan alleen woonfunctie > 6pt - een gebouw met enkel een woonfunctie > 0 pt	Aangezien opdrachtnemer ook verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de appartementen op het kindcentrum en woningen op scholen bijzondere aandachtspunten kennen, is het een meerwaarde en derhalve te waarderen dat het woondeel van de referentie op een school is gerealiseerd. Criterium blijft ongewijzigd.
6	4		4.3	<i>U geeft aan dat selectie criterium SC1C procesvorm onder paragraaf 4.3. betrekking heeft op kerncompetentie 1. Terwijl kerncompetentie 2 de ontwikkeling en uitvoering vereist.</i> <i>'De gehanteerde procesvorm t.b.v. de realisatie van de referentie betreft:</i> - Engineer & Build > 7 punten - Anders > 0 punten' <i>Selectie criterium SC1C procesvorm lijkt betrekking te hebben op kerncompetentie 2. Klopt dit?</i>	Dit klopt niet. Het is juist het onderwijsdeel dat als E&B traject wordt uitgevoerd
7	1.2	7		<i>Op welk niveau worden de woningen uitgewerkt en elke invoed kan inschrijver nog hebben op het ontwerp? In paragraaf 1.2 wordt aangegeven dat het gedeelte woningbouw een hoofdopzet betreft, wat kunnen we hier concreet van verwachten?</i>	Bij de uitwerking van het VO+ van het kindcentrum bleek uitwerking van de hoofdopzet van de appartementen wenselijk. De appartementen zijn daarom op het niveau van SO/VO uitgewerkt. De uitwerking was gericht op de hoofdopzet (constructie/belasting dakvloer kindcentrum, stijpunten, ruimtereservering bergingen woningen, beschikbaar dakoppervlak PV-panelen t.b.v. kindcentrum). Opdrachtnemer is vrij om een andere hoofdopzet van de appartementen te kiezen, mits dat geen nadelige invloed heeft op de opzet van het kindcentrum.
8	1.1	6		<i>Volgens het bestemmingsplan zijn er op deze locatie 10 appartementen mogelijk. De selectie leidraad beschrijft 8 of 12 appartementen afhankelijk van de te kiezen configuratie. 1) Kan de opdrachtnemer deze keuze zelfstandig maken? 2) Met welke procedure kunnen deze extra appartementen mogelijk worden gemaakt. En 3) voor wiens risico is het planologische traject?</i>	Ten onrechte is in de leidraad 8 of 12 appartementen opgenomen. Dat moet zijn '8 of 10 appartementen'. Minder is ook mogelijk; dat is aan opdrachtnemer om te bepalen. ad 1) Ja, waarbij opgemerkt dat de uitgangspunten van het (ontwerp) bestemmingsplan gerespecteerd dienen te worden. ad 2) Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in maximaal 10 appartementen. Meer dan 10 appartementen op het kindcentrum is niet mogelijk. De gemeente zal haar medewerking niet verlenen. ad 3) Zie reactie bij ad 2
9	1.1	6		<i>Het bestemmingsplan maakt tevens realisatie van 10 grondgebonden woningen mogelijk. Deze worden momenteel niet benoemd in de stukken van de voorselectie. Is er een mogelijkheid dat deze door inschrijver worden meegenomen voor ontwikkeling en realisatie?</i>	Nee, dit betreft een separate ontwikkeling.

10	2.1	8		Hoe en door wie wordt de beoordeling van de indiening in de Selectiefase uitgevoerd?	De beoordeling van de kwalitatieve criteria vindt plaats middels consensusoverleg. De definitieve samenstelling van de beoordelingscommissie moet nog worden bepaald. Vooralsnog zijn indicatief de beoordelaars: de projectleider, de planoloog en de medewerker vastgoed van de gemeente, de bouwmanager en de huisvestingsadviseur van het schoolbestuur. Als adviseurs van deze commissie treden op de ontwerpers van het VO+.
11	2.7	9		Kunt u een datum aangeven dat de selectie bekend wordt gemaakt?	Streven is 2e helft week 44
12	3.2.1	16		Er wordt gevraagd naar minimaal 1 referentie. Kunnen wij meerdere referenties per competentie indienen en kunt u hiervoor (meer) punten toekennen?	Neen, dat is niet mogelijk en wordt ook niet gehonoreerd
13	Bijlage A			Formulier namen A2 en A3 worden in de leidraad en in bijlage A niet gebruikt, ook komt 'Formulier A3' meerdere keren voor in bijlage A. Kunt u dit ophelderen in de bijlage en in de leidraad?	Inderdaad zit hier enige verschillend toegepaste terminologie, in bijgaande bij deze nota van inlichtingen behorende leidraad is dit in rood gewijzigd: Op pagina 2 van de leidraad betreft het FORMULIER A1 t/m A4 Op pagina 10 betreft het 2 x FORMULIER A1 Op pagina 13 betreft het 1 x FORMULIER A1 Mocht er ergens onverhoopt toch nog Bijlage A1 of A2 of A3 of A4 staan dan hiervoor te lezen Formulier In de set Formulieren staat op pagina 6 Formulier A3 : opgave bedrijfsgegevens dat moet zijn Formulier A4
14	1.1	5		Is inschrijver vrij in de keuze of het woningbouwprogramma in de goedkope of middeldure huur dan wel in de koopsector wordt ontwikkeld?	Ja, inschrijvers zijn hier vrij in om dit te bepalen
15	1.1	6		Welke verwachting bestaat er bij de gemeente omtrent de exploitatie van het woongedeelte / Het IKC?	Het gebouw wordt middels appartementsrechten gesplitst in een woongedeelte en een IKC-gedeelte. Het IKC-gedeelte wordt ondergesplitst naar een bouwdeel school, kinderdagverblijf en bestuurskantoor. Het bouwdeel school wordt eigendom van het schoolbestuur. De bouwdelen kinderdagverblijf en bestuurskantoor worden eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurt deze bouwdelen aan de betreffende gebruiker. Het woongedeelte wordt door opdrachtnemer of een door opdrachtnemer te selecteren belegger geëxploiteerd (huur) of vervreemd aan individuele eigenaren (koop) en desgewenst, navenant ondergeplitst
16	3	16	3.2.1	Bij kerncompetentie 2 wordt een referentie beschreven betreffende de ontwikkeling en realisatie van minimaal 5 niet grondgebonden wooneenheden. Graag willen wij een geschikte referentie opnemen welke in Q1 van 2024 wordt opgeleverd. Kan kerncompetentie 2 worden aangepast zodat onze referentie is toegestaan?	Zie antwoord gegeven bij vraag 2

17	4	19	4.3	Criterium SC1E mbt kerncompetentie 2: De referentie kan punten opleveren als de appartementen zijn gerealiseerd op een onderwijsgebouw. Wanneer dit niet het geval is worden geen punten toegekend. Hier is sprake van het stapelen van kerncompetenties binnen één referentie wat moet worden vermeden cf de Gids Proportionaliteit. Hierbij verzoeken wij u dit criterium te schrappen.	In deze geldt dit niet als het stapelen van kerncompetenties. Dit zou het geval zijn indien er meer minimeisen in één kerncompetentie worden gesteld (gestapeld) waardoor partijen worden uitgesloten. Zie verder ook antwoord 5 op vraag waarin gesteld dat dit voor aanbesteder een belangrijk gegeven is, daardoor wel degelijk een pré is en dit ook als selectiecriterium mag honoreren
Bijlagen bij deze nota van inlichtigen		- Selectieleidraad Realisatie IKC de Stuifhoek met Appartementen te Made bij Nvl 1 - Bijlage A Formulieren bij Selectieleidraad realisatie IKC de Stuifhoek met Appartementen bij Nvl 1 (<i>u dient deze te hanteren bij het maken van uw aanmelding</i>)			