

Aanbesteding: Herontwikkeling nieuwe woon- en winkelruimte Mosaque Oost Nieuw-Bergen
Aanbestedende Dienst: Gemeente Bergen
Referentie: 49324

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Referentie

Vraag:

Wij hebben een referentie die 20 appartementen (huur+koop) bevat i.p.v. de gevraagde 25 en voor het overige (bouwsom, differentiatie, centrum, inbreiding etc.) geheel passend is en in lijn ligt met de onderhavige opgave. Ons inziens zou dit voldoende moeten zijn om te kunnen beoordelen dat wij geschikt zijn om aan deze opgave deel te nemen. Graag uw bevestiging dat deze referentie kan volstaan.

Antwoord:

De referentieprojecten worden middels een aanpassing in de procedure bijgesteld naar 18 appartementen.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 4.3 Geschiktheidseisen

Vraag:

U stelt in dit hoofdstuk dat gegadigde de genoemde kerncompetenties dient aan te tonen door middel van minimaal 1 en maximaal 6 referentieprojecten. Echter stelt u ook dat gegadigde maximaal 1 referentieproject per kerncompetentie mag indienen? Is onze interpretatie juist dat gegadigde maximaal 3 referentieprojecten mag indienen?

Antwoord:

Uitgegaan mag worden van minimaal 1, maximaal 2 referenties per kerncompetentie.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
3

Onderwerp:
4.3 Geschiktheidseisen

Vraag:

U stelt dat Gegadigde ingeschreven dient te zijn bij Woningborg. Wij staan ingeschreven bij SWK en kunnen derhalve niet bij Woningborg ingeschreven staan. Kunt u hiermee akkoord gaan?

Antwoord:

Dit is akkoord.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.
4

Onderwerp:
3.9 Gunningsfase

Vraag:

Is onze interpretatie juist dat u voor de gunningsfase nog geen ontwerpwerkzaamheden van Gegadigde verwacht?

Antwoord:

In de selectiefase worden geen ontwerpwerkzaamheden verwacht. In de 2e fase wel, dit wordt in de nog op te stellen gunningsleidraad verder toegelicht.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
2.6 Verdeling in percelen

Vraag:

U geeft aan dat er een aantal directieleveringen in het werk worden gentegreerd. Kunt u aangeven waar dit (ongeveer) om zal gaan?

Antwoord:

Deze bepaling is opgenomen om de mogelijkheid m.b.t. directieleveringen open te houden. Denk hierbij aan zaken zoals keukens en terreininrichting.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
6

Onderwerp:
2.4 Omschrijving van de werkzaamheden

Vraag:

In dit hoofdstuk spreekt u over n of twee horecaruimte(n). In hoofdstuk 2.1 spreekt u over 250 m2 horecaruimte. Is onze interpretatie juist dat het 250 m2 horecaruimte omvat, die eventueel in twee verdeeld wordt?

Antwoord:

Deze interpretatie is correct. Zie ook vraag 21.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
7

Onderwerp:
2.1 Achtergrondinformatie bij de opdracht

Vraag:

De 12 stuks levensloopbestendige huurappartementen, betreft dit sociale huurwoningen?

Antwoord:

Het betreft appartementen in de markthuur, geen sociale huur. De Gemeente Bergen gaat de appartementen in eigen beheer verhuren.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Paragraaf 2.1, blz 4

Vraag:

Er wordt gesproken over oppervlaktes van de appartementen (80 90m2 voor de koop en 80m2 voor de huurappartementen. Betreft dit gebruiksoppervlakte

(GO) of bruto vloeroppervlak gebouw, (BVO gebouw)?

Antwoord:

Dit betreft het BVO.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Paragraaf 2.1, blz 4

Vraag:

De categorie 'levensloopbestendige huurappartementen', betreft dit sociale huur (<liberalisatiegrens) of markthuur, indien markthuur, is er een maximale huurprijs die gevraagd mag worden?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 7.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Paragraaf 2.1, blz 4

Vraag:

Er wordt gesteld dat de gemeente Bergen de bouwpercelen (app. rechten) van de koopappartementen zal leveren aan de kopers. Betekent dit dat de gemeente volledig risico voor de afzet zal dragen (dus ook voor eventuele onverkochte eenheden)? Of wordt daar een rol van ontwikkelaar/bouwer verwacht? Zo ja, welke rol is dit?

Antwoord:

In de basis zal de ontwikkelaar/bouwer het risico m.b.t. mogelijk onverkochte eenheden op zich nemen. Indien dit zich voor zal doen zal de Gemeente kijken in hoeverre het mogelijk is dat zij enkele koopappartementen over zal afnemen.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Contract

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Paragraaf 2.1, blz 4

Vraag:

Er wordt gesteld dat de gemeente Bergen de huurappartementen en de horeca ruimte in eigendom zal nemen/houden. Zullen zijzelf exploiteren of hebben ze overeenkomsten met afnemers voor deze appartementen en horecaruimte?

Antwoord:

De Gemeente Bergen is nog steeds voornemens de huureenheden in eigendom te houden en zelf te verhuren.

Percelen:

P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op:

9 nov. 2023

Label:

Contract

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Paragraaf 2.3, blz 5

Vraag:

Er wordt in deze paragraaf gesproken over het vervaardigen van een VO door het ontwerpteam, welke wordt afgestemd met gemeente Bergen. Is dit alles iets wat plaats vindt na gunning? Of is dit nog vr gunning en gaat gemeente Bergen dan met 5 ontwerpteams 5 VO's vervaardigen?

Antwoord:

Dit hoofdstuk is bedoeld om een doorkijk te geven naar wat van inschrijver wordt verwacht n de gunning. In de 2e fase wordt een gunningsleidraad verstrekt waarin gevraagd zal worden om een visie (SO) op basis van het PVE. N de gunning zal de opdrachtnemer dit SO samen met de Gemeente Bergen verder uitwerken naar een VO, DO, UO.

Percelen:

P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op:

9 nov. 2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Paragraaf 2.6, blz 6

Vraag:

Wat wordt bedoeld met 'directieleveringen' die zullen worden gntegreerd in het werk.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 5.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Paragraaf 3.5, blz 8

Vraag:

In de planning staat dat de deadline voor de inschrijving is gesteld op 15 februari 2024. Tevens wordt op dezelfde dag de reslutaten van de gunning bekend worden gemaakt. Dit kan alleen maar betekenen dat er puur en alleen op prijs wordt geselecteerd, correct? Hoe rijmt dit met hetgeen in par 3.9 wordt gesteld dat er wordt gegund op basis van Beste Prijs en KwaliteitsVerhouding?

Antwoord:

Er wordt gegund op basis van Beste Prijs en KwaliteitsVerhouding. De planning zal hier op worden aangepast. Er zal, voor het beoordelen van de inschrijvingen, een periode van 3 weken worden opgenomen tussen het openen van de kluis en de voorlopige gunning.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Proces

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Paragraaf 3.7, blz 9

Vraag:

In de planning staat dat de deadline voor de inschrijving is gesteld op 15 februari 2024. Tevens wordt op dezelfde dag de reslutaten van de gunning bekend worden gemaakt. Dit kan alleen maar betekenen dat er puur en alleen op prijs wordt geselecteerd, correct? Hoe rijmt dit met hetgeen in par 3.9 wordt gesteld dat er wordt gegund op basis van Beste Prijs en KwaliteitsVerhouding?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 14.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Paragraaf 3.5, blz 8

Vraag:

Onderaan deze pagina wordt gesteld dat, indien beroep wordt gedaan op derden, ook deze derden zaken inzichtelijk moeten maken op gebied van de uitsluitingsgronden in par 4.2. Hoever gaat dit? Moeten beoogde makelaars, constructeurs, onderaannemers dit allemaal aanleveren?

Antwoord:

De zin "Indien Gegadigde voornemens is een deel van het werk te laten uitvoeren in onder aanneming dient ook door deze partij een ingevuld UEA-formulier te worden overlegd." komt te vervallen.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Paragraaf 4.3, blz 11

Vraag:

Welk doel dient het stellen van de bankgarantie van 5% van de aanneemsom. M.a.w.: Ter afdekking van welk risico vraagt de gemeente deze bankgarantie?

Antwoord:

Dit zal later in de gunningsleidraad verder omschreven worden.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte
Beantwoord op: 9 nov. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Paragraaf 4.3, blz 12 en 13

Vraag:

Er wordt op deze pagina's gesproken over competenties, kerncompetenties, disciplines en selectiecriteria voor wat het lijkt dezelfde punten. Hebben we het hier over de volgende drie punten: 1) Mate van ervaring in het ontwikkelen van appartementsgebouwen. 2) Mate van ervaring met uitvoering nieuwbouw appartementsgebouwen. 3) Mate van ervaring met uitvoering werken op een postzegellootatie

Antwoord:

Correct.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Paragraaf 4.3, blz 12 en 13

Vraag:

Gaat het over 3 kerncompetenties en voor iedere kerncompetentie maximaal 1 referentie. Dus in totaal 3 referenties?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Paragraaf 4.3, blz 13

Vraag:

De op een na laatste alinea van deze paragraaf gaat over '6 kerncompetentie' en 6 referenties? Is dit een foute of overgebleven alinea van een eerder stuk? Dit rijmt namelijk niet met de rest van de paragraaf waar 3 referenties worden gevraagd en er nergens over 6 kerncompetenties wordt gesproken.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Blijft de 250mm BVO voor Horeca gehandhaafd?

Antwoord:

Omdat er veel vraag naar is zal de horeca-ruimte waarschijnlijk worden vergroot naar ongeveer 350m² verdeeld over 2 ruimten. Gevolg hiervan is dat er 1 of 2 huurappartementen minder gerealiseerd kunnen worden.

Percelen: P1 Ontwikkelen en bouwen van 25 appartementen en 1 horecaruimte

Beantwoord op: 9 nov. 2023

Label: Inhoud