

Nota van Inlichtingen Piet Heinstraat 1- Speeltuinallocatie 200105GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Aanbestedingsleidraad	Eisen en Criteria: Onder 3.1.D Kerncompetenties vraagt u voor KC1 een referentieproject inclusief inrichting openbaar gebied. Uit de gedeelde stukken blijkt dat inrichting van het openbaar gebied rondom de uitgifbare bouwblokken, uitgevoerd wordt door de gemeente. Daarmee is deze competentie van de ontwikkelaar niet noodzakelijk. Volstaat een referentie waarbij een (sem)openbaar binnenterrein is aangelegd ook voor de gevraagde competentie?	De kerncompetentie is aangepast. Het openbaar gebied is niet meer relevant, daar de gemeente het woonrijpmaken zelf doet. In plaats van Aantoonbare ervaring met de ontwikkeling van een nieuwbouwproject van minimaal 10 grondgebonden woningen inclusief inrichting openbaar gebied. Het betreffende project dient opgeleverd te zijn. Realisatie betreft in dit geval ontwikkeling en bouw. Bij referentie KC1 levert u bij uw Inschrijving een toelichtende omschrijving van de volgende aspecten: - De wijze waarop het betreffende referentieproject zowel stedenbouwkundig als architectonisch aansluit bij de omgeving - De wijze waarop duurzaamheidsmaatregelen zijn ingebed in het referentieproject. Onder duurzaamheidsmaatregelen wordt in dit kader verstaan: maatregelen op het gebied van de thema's van de GPR, energie en circulair bouwen. " dient te worden gelezen: "KC1 Aantoonbare ervaring met de ontwikkeling van een nieuwbouwproject van minimaal 10 grondgebonden woningen. Het betreffende project dient opgeleverd te zijn. Realisatie betreft in dit geval ontwikkeling en bouw. Bij referentie KC1 levert u bij uw Inschrijving een toelichtende omschrijving van de volgende aspecten: - De wijze waarop het betreffende referentieproject zowel stedenbouwkundig als architectonisch aansluit bij de omgeving - De wijze waarop duurzaamheidsmaatregelen zijn ingebed in het referentieproject. Onder duurzaamheidsmaatregelen wordt in dit kader verstaan: maatregelen op het gebied van de thema's van de GPR, energie en circulair bouwen.
2	Inhoud	Bouwenvelop - aansluiting op HVC Warmtenet	Hoofdstuk 6: Hierin is opgenomen dat de nieuwe woningen aangesloten dienen te worden op het restwarmtenet van HVC. Zijn de aansluitkosten voor dit project bekend?	Er kan uitgegaan worden van de standaard Bijdrage Aansluitkosten (BAK). Zie bijlage voor prijspeil 2023. De tarieven voor 2024 en verder zijn nog niet bekend.
3	Inhoud	Aantal woningen	Mogen we meer woningen realiseren dan het opgegeven aantal van 14?	Dat is mogelijk, mits passend in bestemmingsplan en bouwenvelop. Er mag niet vooruit worden gelopen op een nader besluit van het college over een binnenplanse vrijstelling.
4	Inhoud	Betaalbaar segment	Betreft dit een project wat volledig in het betaalbare segment moet vallen of mogen er ook duurdere woningen worden gerealiseerd?	Het woningtype is vrij specifiek bepaald in de bouwenvelop vanwege de beoogde samenhang met fase 1 en 2.
5	Inhoud	Betaalbaarheid woningen	Wat wordt onder betaalbaar verstaan? Moeten het allen bijvoorbeeld NHG woningen (max. €405.000 VON) zijn?	Zie het antwoord bij vraag 6. Er is geen specifieke definitie van 'betaalbaar'.
6	Inhoud	Aandeel duurdere woningen	Mag er ook een aandeel duurdere woningen worden gerealiseerd? Zo ja, hoe groot mag dit aandeel maximaal zijn?	Het woningtype is vrij specifiek bepaald in de bouwenvelop vanwege de beoogde samenhang met fase 1 en 2. V.O.N-prijs is niet bepaald.
7	Inhoud	koop of huur segment	Betreft dit een project in het koopsegment of is verhuur ook bespreekbaar? Indien verhuur bespreekbaar is, hoe zien jullie de onderverdeling in dit geval? Dient alles dan onder de categorie middenhuur te vallen of is een deel in de vrije sector ook bespreekbaar?	Het woningtype is vrij specifiek bepaald in de bouwenvelop vanwege de beoogde samenhang met fase 1 en 2. Huur of koop is niet bepaald.
8	Inhoud	voorbeeldtekeningen	Zijn de voorbeeldtekeningen representatief voor hetgeen in dit project moet worden gerealiseerd? Dus dezelfde woning groottes, typologieën, etc.? Of zijn wij vrij om woninggroottes en typologieën te bepalen en worden hier geen verdere grenzen of richtlijnen aan gesteld?	Het bouwplan wordt cf bouwenvelop beoordeeld op stedenbouwkundige en architectonische samenhang met fase 1 en 2. Dat wil niet zeggen dat het exact hetzelfde moet zijn.
9	Inhoud	Doelgroep	Is er een doelgroep bekend? Of zijn wij vrij om hier zelf invulling aan te geven?	Er is geen doelgroep bekend. U bent vrij om binnen de kaders van de bouwenvelop en het bestemmingsplan hier zelf invulling aan te geven.
10	Contract	Bankgarantie	Volstaat een bankgarantie in plaats van een waarborgsom?	Nee, dit is niet toegestaan.
11	Contract	Levering	Levering vindt volgens de overeenkomst 6 maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning plaats. Is het bespreekbaar om, gezien de huidige marktomstandigheden, de levering en betaling te laten plaatsvinden na het behalen van een voorverkoop percentage van 70%?	Nee, dit is niet akkoord. Gezien de aard en omvang van het project ziet de gemeente ook geen noodzaak om van de vigerende beleidslijn op dit punt af te wijken.
12	Contract	Woonrijp	Er wordt aangegeven dat de gemeente het terrein woonrijp oplevert. Kunt u nader specificeren wat hier exact onder valt? Zijn wij als ontwikkelaar slechts enkel verantwoordelijk voor het gearceerde uitgifbare oppervlak zoals in bijlage B is gemarkeerd? Is er daarnaast een demarcatielijst beschikbaar?	Alles wat buiten de erfgrans van derden (verkoopbare gedeelte) valt, wordt, behoudens de nutsaansluitingen, door de gemeente Dordrecht gerealiseerd. Alle huisaansluitingen moeten door de ontwikkelaar/bouwer worden aangevraagd cq gerealiseerd. U bent verantwoordelijk voor het gearceerde oppervlak in de uitgiftekening (Bijlage B-C). Het is niet duidelijk op welke demarcatielijst u doelt met uw laatste vraag. Zie voorts artikel 8 en 13 van Bijlage B Conc koopovk.
13	Inhoud	Overzichtstekening	In de overzichtstekening op pagina 8 van de bouwenvelop worden verbijzonderde hoeken gemarkeerd. Wat wordt hier precies onder verstaan?	Zie uitwerking kopgevels fase 1 en 2.
14	Inhoud	Flexibele gevellijn	In de bouwenvelop staat (blz 8) dat de bovenste rijwoningen aan de zijkant (kant van het groen) een flexibele gevellijn heeft terwijl het de grenslijn is van het plangebied. Klopt het dat deze lijn flexibel is?	Dit is de uiterste positie van de kopgevel. Deze komt overeen met het bouwvlak van het bestemmingsplan. Het is niet verplicht exact op deze lijn te bouwen.
15	Inhoud	Voorbeeldberekening	In de voorbeeldberekening van de aanbestedingsleidraad (blz. 42) wordt gerekend met € 925.000. Klopt het dat dit de €1.000.000,- moet zijn? Kunt u anderszits verklaren waar de €925.000 vandaan komt?	Het getal van €925.000 is niet correct. Het correcte getal is €835.000,-. De kwaliteitswaarde is gerelateerd aan het minimum grondbod. Zie onderaan deze Nvl de correcte voorbeeldberekening.
16	Inhoud	Fietsparkeerplaatsen	In de bouwenvelop staat "Voor grondgebonden woningen dient de norm van 5 fietsparkeerplaatsen per woning te worden aangehouden" moet dit worden opgelost in de eigen berging of moet er een openbare fietsenstalling komen?	Er moet in de eigen berging ruimte zijn om 5 fietsen op te bergen.

Nota van Inlichtingen Piet Heinstraat 1- Speeltuinlocatie 200105GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
17	Inhoud	Gescheiden riool met regentonnen en bioswale	In de bouwvelop staat "Een gescheiden rioolstelsel met regentonnen zal gerealiseerd worden voor iedere bewoner. Het groen zal ook tijdelijk water kunnen borgen door middel van bioswale met een daaronder geplaatste drainage" zien jullie hierin de mogelijkheid om eventueel een ander systeem toe te passen of is dit een harde eis?	De gemeente legt een gescheiden stelsel aan. De huisaansluitingen moeten conform beleid door de eigenaar zelf gemaakt worden. Echter, de gemeente heeft ook beleid vastgesteld waarin staat dat het de bedoeling is om hemelwater eerst vast te houden en daarna pas af te voeren naar HWA en oppervlaktewater. Een ander systeem dan een regenton voor het "vasthouden" mag ook vermits dit past binnen de beleidsregels en het op eigen terrein wordt opgelost (dus niet in de openbare ruimte).
BM1	Contract	art 1.3	In artikel 1.3 van de concept koopovereenkomst staat dat voor rekening en risico van de gemeente het bouw en woonrijp maken wordt uitgevoerd. Kunt u aangeven wat de exacte demarcatie van werkzaamheden en het proces van samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar is binnen het plangebied?	Zie het antwoord bij vraag 12 en Bijlage B- Conc koopovk artikel 8 resp. artikel 13.
BM2	Proces	Referentie	In bijlage E2 referentieproject KC1 vraagt u een referentie van een nieuwbouwproject van minimaal 10 grondgebonden woningen inclusief inrichting openbaar gebied. Vanwaar wordt hier specifiek gevraagd naar de inrichting openbaar gebied, zonder dat dit onderdeel is van de opdracht? Hoe ziet u hierbij de proportionaliteit van de vraag naar deze referentie?	Zie het antwoord bij vraag 1.
BM3	Inhoud	woningtypologie en VON	Klopt het dat de opdrachtnemer compleet vrij is de keuze van woningtypologie en VON-prijs van de woningen in het te ontwikkelen bouwplan?	Het woningtype is vrij specifiek bepaald in de bouwvelop vanwege de beoogde samenhang met fase 1 en 2. V.O.N-prijs is niet bepaald.
BM4	Inhoud	groenvoorziening	Welke plannen heeft de gemeente bij de inrichting van de groenvoorziening aan de oostzijde van de bouwlocatie. Wat is de status en planning van de uitvoering hiervan.	Zie de coördinatiekening. Nadere afstemming zal na oplevering van de woningen met de bouwer hierover plaatsvinden.
BM5	inhoud	communicatie omgeving	Welke afspraken zijn er vanuit de gemeente gemaakt met belanghebbenden en omwonenden inzake de planvorming, planning en uitvoering van het bouwplan.	Er is over de bouwplannen gecommuniceerd met de wijk. Nadere afspraken over de invulling van de bouw zijn nog niet gemaakt.
BM6	Inhoud	plangrens	Er zitten 2 tekeningen bij de stukken. Tekenning Bijlage B gaat uit van 'uitgeefbaar bouwveld' van 1669 m2. Tevens een Bijlage B coördinatie tekening, waarbij het gaat over een plangrens, echter vallen hierbij binnen de plangrens ook de parkeervoorzieningen, wegen en speeltuinlocatie. Welke plangrens is leidend voor het doen van de inschrijving ter zijner tijd?	Bijlage B-C betreft de uitgiftekening met de bouwplangrens. Bijlage B-D betreft de coördinatiekening. Bijlage B-C is daarmee leidend voor het doen van een inschrijving.
BM7	Inhoud	openbaar gebied	Mocht uit de vraag hierboven blijken dat openbaar gebied inclusief speeltuin bij de onderhavige locatie behoort, wat zijn de eisen en verplichtingen voor het openbaar gebied en de speeltuin?	Deze vraag is niet relevant daar het aanleggen van het openbaar gebied/woonrijp maken door de gemeente wordt uitgevoerd.
BM8	Inhoud	architectonische samenhang	Is de architectonische samenhang met de overige fases een verplichting? Staat mooi omschreven in de bouwvelop als "doorstempeling" maar is dit een vereiste? moet het architectonisch precies een kopie zijn of familiair?	Het bouwplan wordt cf bouwvelop beoordeeld op stedenbouwkundige en architectonische samenhang met fase 1 en 2. Dat wil niet zeggen dat het exact hetzelfde moet zijn.
BM9	Inhoud	Bouwvelop- parkeervoorzieningen	In hoofdstuk 5 van de bouwvelop wordt tegenstrijdig gesproken over "welke parkeervoorzieningen de ontwikkelaar moet realiseren" en verderop "de parkeerplaatsen worden aangelegd". Wat is juist en wie is verantwoordelijk voor zowel kosten als coördinatie?	De parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd.
BM10	Inhoud	aansluiting warmtenet HVC	Zijn er meer gegevens en uitgangspunten bekend over de aansluiting van de woningen op het warmtenet van HVC?	In de bijlage vindt u de EMG verklaring. Het warmtenet in Dordrecht is een middentemperatuur warmtenet. Bij nieuwbouw kan de woning ondanks het middentemperatuurnet van HVC met een lagere temperatuur worden verwarmd. Via een warmtewisselaar wordt de aanvoertemperatuur naar 50°C gebracht. De retourtemperatuur is dan 30°C. Voor afspraken hierover en voor technische zaken in de woningen zelf dient er afgestemd te worden met HVC.
BM11	Proces	Bijlage G	Klopt het dat bijlage G alleen de "checklist indienen inschrijving" bevat en de "checklist verzoek tot deelname" er niet bij zit? Of moet deze checklist nog worden opgedeeld in 2 fasen?	De Nr 1 en 2 in de tabel hebben betrekking op de selectiefase, de overige nummers op de gunningfase. Zie de uitgesplitste nieuwe Bijlage G bij deze NvI.
BM12	Proces	Bijlagen E1 en E2	Klopt het dat alleen punt E1 en E2 bij aanmelden moeten worden ingediend? Echter op bladzijde 14 van de leidraad staat dat de kerncompetentie bij de inschrijving moet worden ingediend.	De informatie m.b.t. de kerncompetentie dient d.m.v. bijlage E2 te worden ingediend. Zie ook het antwoord bij de voorgaande vraag.
BM13	Proces	Kerncompetentie	Bij de kerncompetentie technische bekwaamheid, wordt gevraagd naar een referentie m.b.t. realisatie 10 woningen voor zowel ontwikkeling als bouw. Mag dit een referentie zijn waarbij onze eigen ontwikkelingsmaatschappij de opdrachtgever is en tevredenheidsverklaring afgeeft.	Het is mogelijk dat een inschrijver een beroep doet op een derde partij wanneer deze partij als onderaannemer wordt ingeschakeld bij de ontwikkeling en realisatie van het project Piet Heinstraat 1 en het referentieproject daadwerkelijk is gerealiseerd.
BM14	Inhoud	plat dak	Is er een verplichting van realisatie plat dak bij de 6 woningen aan de Van Wassenae van Obdamstraat? Of mogen deze woningen vergelijkbaar zijn aan de rij van 8 woningen?	Ja, plat dak is daar een verplichting. Woningtype en dakvorm zijn vrij specifiek bepaald in de bouwvelop vanwege de beoogde samenhang met fase 1 en 2.
BM15	Proces	Referenties	We hebben diverse referenties die net buiten de 3 jaar na opleveringsdatum vallen. Is het mogelijk om deze eis van 3 jaar te wijzigen naar 5 jaar?	Ja. Dit is akkoord.

Aanpassing uiterste termijn van aanmelding - Correctie van de Aanbestedende dienst bij vraag 1

In verband met de aanpassing van de geschiktheids eisen m.b.t. de kerncompetentie wordt de uiterste datum voor het indienen van aanmeldingen aangepast naar **22 juni as**. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de verdere planning van de aanbesteding.

Aanvulling/Correctie vanuit de aanbestedende dienst bij vraag 15

Nota van Inlichtingen Piet Heinstraat 1- Speeltuinlocatie 200105GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
	De waarde van een inschrijving wordt op basis van bovenstaande beoordelingsmethode als volgt berekend.			
	Inschrijver A scoort voor zijn inschrijving de volgende scores: GC2A 80 punten GC2B 60 punten GC2C 80 punten Hij krijgt daarvoor de volgende fictieve bijtelling bij zijn grondbod: GC2.1 70%*€ 835.000,-.*(30/100) = € 175.350,= GC2.2 35%*€ 835.000,-.*(40/100) = € 116.900,= GC2.3 70%*€ 835.000,-.*(30/100) = € 175.350,= Totale fictieve bijtelling bij het grondbod van Inschrijver A: € 467.600,=. Inschrijver A heeft een grondbod ingediend van € 1.000.000,=. De eindscore van de inschrijving van Inschrijver A is: € 1.000.000,= + € 467.600,= = € 1.467.600,=.			