

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkelopgaaf voor 42 appartementen, kavel 25 Groenpoort, Veenendaal-oost
Aanbestedende Dienst: Gemeente Veenendaal
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Selectieleidraad

Vraag:

Onder par. 3.5 'Bewijsmiddelen', van de selectieleidraad, wordt aangegeven dat de Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) uiterlijk bij inschrijving van de offertefase (inschrijvingsfase) in het bezit dient te zijn van de gemeente. Op pagina 18 staat onder par. 5.1.1. dat de Aanbesteder, wie hij voornemens is te selecteren, deze verklaring aan gegadigden vraagt. Betekent dit dat gegadigden uiterlijk 26 juli 2024 (uiterste datum indienen inschrijvingen inschrijvingsfase) deze verklaring dienen te overleggen? En dat, i.v.m. de looptijd (8 weken) van de aanvraag, al voor de mededeling van de selectiebeslissing aan gegadigden (14 mei 2024) de verklaring al door gegadigden dient te zijn aangevraagd?

Antwoord:

Dit is correct. Omdat partijen welke interesse hebben in deze tender deze gedragsverklaring niet standaard hebben liggen wordt er in deze fase al op gewezen.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 UEA

Vraag:

Interpreteren we het juist dat deel V (Beperken van het aantal gekwalificeerde gegadigden), in de selectiefase niet van toepassing is? We leze dit namelijk niet terug in de ontwikkelopgaven.

Antwoord:

Het gaat hier om de selectiecriteria als benoemd in hoofdstuk 6.1 van de

selectieleidraad. Hier kunt u invullen dat in Tenderned de documenten voor S1, S2 en S3 heeft ingediend. Wij hebben geen certificaten als selectiecriteria geëist.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 3
Onderwerp: Referentieprojecten

Vraag:

We beschikken over een referentie die perfect aansluit op de uitvraag. Tevens is er vanuit de uitvraag de eis dat het project is gerealiseerd of in uitvoering. Wil de beoordelingscommissie ook akkoord gaan met een project waarvan de ontwikkeling is voltooid, onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven en het project in verkoop is?

Antwoord:

Dit is akkoord omdat dit project in de status "in uitvoering" is en daarmee voldoet aan de eisen.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 4
Onderwerp: Selectieleidraad, Tijdpad van de aanbesteding

Vraag:

Kan indiening inschrijving (26-07) naar voren in verband met bouwvak? Rekening te houden met alle regio's. Door inkorten termijn tussen "aanmelding" en "publicatie gunningsleidraad" en reactietijden verkorten na "indienen schriftelijke vragen" en "verstrekken van nota van inlichtingen" vooral de termijnen tot de eerste en twee nota van inlichtingen.

Antwoord:

Er is een indicatieve planning voor de Inschrijvingsfase opgenomen en nemen uw suggestie in overweging.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Drempelbedrag inschrijffase, paragraaf 4.2 selectieleidraad

Vraag:

In paragraaf 4.2 van de selectieleidraad vermeldt u dat de beoordeling van het groundbod plaatsvindt aan de hand van een drempelbedrag. In de leidraad is niet gespecificeerd wat het bedrag is. Gaat het hier om een minimumbedrag dat voor het groundbod moet worden aangehouden of dient inschrijver een bod te doen. Indien het groundbod een minimale waarde betreft, kunt u dit bedrag met ons delen?

Antwoord:

Dit wordt gedeeld in de Inschrijvingsfase, op dit moment is dit drempelbedrag nog niet bekend.

Percelen:

P1 Hoofdperceel

Beantwoord op:

16 apr. 2024

Label:

Contract

Ref.nr.

6

Onderwerp:

kavelkaart

Vraag:

Is er een verkoopplattegrond beschikbaar in .dwg en .pdf?

Antwoord:

De exacte kavel zal in een bewerkbare format aan de Gegadigden die zijn geselecteerd voor de Inschrijvingsfase worden verstrekt. In de selectieleidraad is de locatie voor nu voldoende aangeduid.

Percelen:

P1 Hoofdperceel

Beantwoord op:

16 apr. 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Referentieprojecten

Vraag:

Er lijkt een tegenstrijdigheid te staan in de beschrijving van de referentieprojecten:-

Eenzelfde referentieopdracht mag voor meerdere technische geschiktheidseisen worden gebruikt.

-

Per technische geschiktheidseis mag maximaal één referentieopdracht worden opgevoerd.

Wat is het nu?

Antwoord:

Dit is geen tegenstrijdigheid. Er dient per eis 1 referentie te worden aangeleverd, maar dezelfde referentie mag voor meerdere geschiktheidseisen worden gebruikt (mits de referentie voldoet aan het gestelde dienen het geen aparte referenties te zijn).

Percelen: P1 Hoofdperceel

Beantwoord op: 16 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Grondbod

Vraag:

Graag vernemen wij reeds in deze fase het drempelbedrag voor het grondbod om zo een juiste afweging te kunnen maken voor deelname aan deze uitvraag.

Antwoord:

Dit wordt gedeeld in de Inschrijvingsfase, op dit moment is dit drempelbedrag nog niet bekend.

Percelen: P1 Hoofdperceel

Beantwoord op: 16 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Realisatieplicht

Vraag:

Is er naast de verplichte afname van de grond ook een realisatieplicht van toepassing? Zo ja, kan reeds nu worden aangegeven welke voorwaarden hieraan verbonden zijn.

Antwoord:

Voor alle projecten in Veenendaal-oost wordt een Project Realisatie Overeenkomst (PRO) gesloten. In de concept PRO die is toegevoegd aan de gunningsleidraad (Inschrijvingsfase) is dit punt uitgewerkt. Het is een samenspel tussen een juiste planvorming, (voor)verkooppercentage, vergunningverlening, afname en realisatie.

Percelen: P1 Hoofdperceel

Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
10 **Onderwerp:**
Ontwikkelcategoriën

Vraag:

In art. 3.1 van de selectie leidraad wordt gesproken over ontwikkelcategorie 7 en 9. Graag vernemen wij reeds in deze fase de exacte percentages per categorie alsmede welke maximale koopsommen daar bij horen en hoe deze worden geïndexeerd.

Antwoord:

Deze informatie zal worden gedeeld in de Gunningsleidraad. Het is dan aan de Gegadigden om de voor hen ideale mix te bedenken waarbij moet worden voldaan het drempelbedrag.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
11 **Onderwerp:**
stedenbouwkundig plan

Vraag:

Wat is de functie en het bouwvolume van het geplande gebouw ten westen van kavel 25

Antwoord:

Het bouwvolume dat bedoeld wordt ligt tussen het Ontwikkelopgaaf en de rondweg. Dit is een ontwikkeling van Roosdom Tijhuis en betreft appartementen. De verkoopfase van deze appartementen loopt.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
12 **Onderwerp:**
Beantwoording Eisen op TenderNed

Vraag:

Op TenderNed staan bij "Aanmelding/Inschrijving" onder "Beantwoord de eisen (0/7)" totaal 7 te beantwoorden "Eisen". Is het correct dat voor de Eisen nummers 5, 6 en 7 de "Bijlage A02 - Format Referentieprojecten"

ingevuld dient te worden? En zo ja, op welke wijze? In dit format zijn namelijk de drie referenties/kerncompetenties in één document samengevoegd. Dient dit document gesplitst per kerncompetentie op TenderNed geüpload te worden of dienen de drie kerncompetenties in één document te staan (1x/3x uploaden)?

Antwoord:

Dit is correct. Eis 5, 6 en 7 zijn de referenties. Per eis (zie ook vraag 7) dient er 1 referentie te worden geüpload.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Selectieleidraad 6.1: tekstueel

Vraag:

In de selectieleidraad par 6.1 onder Selectie-eis 2: wordt in de laatste zin van de eerste alinea bedoeld: "Beschrijf en visualiseer in maximaal 3 A4"?

Antwoord:

Dat is correct.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 3.3: planning PRO

Vraag:

In de selectieleidraad par. 3.3 wordt gesteld dat "Na het ondertekenen van de (PRO) zal binnen maximaal 12 maanden de bouwrijpe grond moeten zijn afgenomen". Is dit moment op 1 november 2024 zoals in par. 4.3 opgenomen bij 'Ondertekenen overeenkomst en start implementatie'? Zo, nee kunt u de voorziene datum van ondertekening van de PRO aangeven?

Antwoord:

U kunt voor nu van deze datum uitgaan, zoals in de selectieleidraad is aangegeven is de planning voor de Inschrijvingsfase indicatief.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Koop-ontwikkelovereenkomst

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst vooruitlopend op de inschrijvingsfase de concept koop- ontwikkelovereenkomst verstrekken? Dit geeft geïnteresseerden duidelijkheid over de te maken afspraken na afloop van de inschrijvingsfase.

Antwoord:

Deze informatie wordt in de Inschrijvingsfase verstrekt. Het principe van de PRO wordt op alle projecten in Veenendaal-oost toegepast, behalve voor de vrije kavels.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.1

Vraag:

Bij de beschrijving van de opdracht ontbreekt het aan een duidelijke verkavelingstekening. Kan de aanbestedende dienst een verkavelingstekening verstrekken waarin tevens de hoeveelheid m2 van de te verkopen kavel staat benoemd of minstens een duidelijke demarcatie waardoor duidelijk wordt over welke gronden het gaat?

Antwoord:

De exacte kavel zal in een bewerkbare format aan de Gegadigden die zijn geselecteerd voor de Inschrijvingsfase worden verstrekt. In de selectieleidraad is de locatie voor nu voldoende aangeduid.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.3

Vraag:

De publicatie van de Nota van Inlichtingen van de aanmeldingsfase staat vooralsnog gepland op 19-04 en de uiterlijke datum van aanmelding op 26-

04 een verschil van zeven (7) kalenderdagen. Gezien de Nota van Inlichtingen planvorming kan beïnvloeden willen wij de aanbestedende dienst vragen de datum van uiterlijke aanmelding op te schuiven met twee (2) weken naar 10 mei 2024. Om dit te behalen kunnen termijnen rondom de Nota van Inlichtingen in de inschrijvingsfase ingekort worden.

Antwoord:

Wij kunnen u met het oog op de totale doorloop van deze tender geen uitstel van aanmelding verlenen. De aanmeldingsdatum blijft staan op 26 april 2024.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.1

Vraag:

De aanbestedende dienst spreekt over appartementen in ontwikkelcategorie 7, goedkoop midden & ontwikkelcategorie 9, duur midden. Kan zij aangeven welke maximale vrij op naam prijzen gekoppeld zijn aan deze ontwikkelcategorieën en hoeveel appartementen binnen welke categorie minimaal of maximaal ontwikkeld en gerealiseerd dienen te worden?

Antwoord:

Deze informatie zal worden gedeeld in de Gunningsleidraad. Het is dan aan de Gegadigden om de voor hen ideale mix te bedenken waarbij moet worden voldaan het drempelbedrag.

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Selectieleidraad 3.1

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst aangeven welke parkeernorm van toepassing is op de ontwikkelopgave van de 42 appartementen?

Antwoord:

Dit wordt gedeeld in de Inschrijvingsfase (in de gunningsleidraad).

Percelen: P1 Hoofdperceel
Beantwoord op: 16 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Selectieleidraad 6.1

Vraag:

De aanbestedende dienst spreekt over een selectie-eis 'geïntegreerde parkeeroplossing'. Kan de aanbestedende dienst aangeven wat zij hier mee bedoelt. Dient de parkeeroplossing onderdeel te zijn van de bouwkundige opstellen of zijn ook andere hoogwaardige parkeeroplossingen mogelijk?

Antwoord:

Beide beschreven opties zijn mogelijk waarbij het van belang is de parkeeroplossing hoogwaardig is ingepast in de omgeving niet zijnde een parkeerterrein in het zicht voor zowel de bewoners als de omgeving.

Percelen: P1 Hoofdperceel

Beantwoord op: 16 apr. 2024

Label: Inhoud