

Aanbesteding: Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Noordenveld
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. 2
Onderwerp: Selectieleidraad

Vraag:

Eén van de kwaliteitscriteria is 'betaalbaarheid'. Wat wordt verstaan onder betaalbaarheid? Bijvoorbeeld een vastgestelde v.o.n. prijs. Kunt u alvast een korte toelichting geven op dit criteria?

Antwoord:

De gemeente wil dat woningen betaalbaar blijven, zodat deze voor een brede doelgroep bereikbaar blijven. Het is aan de inschrijver om de gemeente van betaalbaarheid te overtuigen. Bij voorkeur noemt de inschrijver daarbij maximale V.O.N.-prijzen. De inschrijver kan meerwaarde realiseren door concrete maatregelen en/of acties te benoemen waarmee de te realiseren woningen betaalbaar blijven. Daarbij wordt gekeken naar het totale plaatje, zowel naar de kosten voor het verkrijgen van een complete en afgebouwde woning als de kosten gebruikskosten tijdens bewoning.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 3
Onderwerp: Selectieleidraad

Vraag:

Wij gaan er vanuit dat de genoemde grondprijs een vast bedrag is (gefixeerd) en er geen bieding zal plaatsvinden. Klopt dit? In de selectieleidraad wordt meermaals gesproken over het uitbrengen van een bieding, dit zorgt voor verwarring.

Antwoord:

De grondprijs is gefixeerd. De biedsom voor de grond is vastgesteld op €500.000,00. Gelezen moet worden dat inschrijvingen waarop een lager bedrag wordt genoemd, ongeldig zijn.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de derde alinea wordt gesproken over herontwikkeling gronden PG Roden-Roderwolde. Daarbij wordt gezegd 'Deze gronden zijn aangegeven op de kaart in bijlage 2.' Bijlage 2 betreft alleen geen kaart en op de perceeltekening (bijlage A6) staan deze gronden niet (volledig). Mist er een bijlage?

Antwoord:

Bijlage 2 is een onjuiste verwijzing en was niet opgenomen bij de gepubliceerde stukken. Het document waaraan gerefereerd wordt is alsnog toegevoegd als Bijlage A11. Dit betreft het perceel van PG Roden-Roderwolde.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden

Beantwoord op: 6 feb. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

bouwgeschiktheid van de te verkopen kavel

Vraag:

Kunnen wij ervan uitgaan dat de te verkopen kavel geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruikt (wonen met tuin) door de gemeente? In welke staat levert de gemeente de locatie op aan ontwikkelaar?

Antwoord:

Bouw- en woonrijp maken is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De kavel wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bij overdracht bevindt.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden

Beantwoord op: 6 feb. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.

6

Onderwerp:

stemming door inwoners gemeente Noordenveld

Vraag:

Wij kunnen ons goed voorstellen dat niet alle inwoners van de gehele gemeente een stem kunnen uitbrengen. Wij stellen voor dat het uitbrengen

van een stem wordt beperkt tot alle inwoners van de woonplaats Roden en er een minimale leeftijd van 18 jaar wordt gehanteerd voor het uitbrengen van een stem.

Antwoord:

Alle inwoners van de gemeente Noordenveld mogen een stem uitbrengen. De minimale leeftijd voor het uitbrengen van een stem is 18 jaar.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.

7

Onderwerp:

verkiezingsfase (3e ronde) stemming inwoners gemeente Noordenveld

Vraag:

Wij kunnen ons goed voorstellen dat de beoordeling door deskundigen van de gemeente in de gunningsfase en de ranking van de 5 inschrijvers in de gunningsfase openbaar worden gemaakt onder de inwoners van de gemeente Noordenveld. Dit om bewoners handvatten mee te geven bij het uitbrengen van zijn / haar stem. Kunt u hiermee instemmen?

Antwoord:

Nee, dat zou de stemgerechtigde bewoner mogelijk (ten onrechte) beïnvloeden.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad kostenvergoeding verhogen

Vraag:

Voor het maken van een complete inschrijving in de gunningsfase inclusief planpresentatie zijn wij ongeveer 50 duizend euro kwijt aan in en externe kosten. Is de gemeente bereid om de kostenvergoeding zoals genoemd in 6.7 substantieel te verhogen naar een minimum bedrag van 20 duizend euro? De totale investering die door partijen wordt gedaan voor circa 20 woningen in de gunningsfase is volgens ons te fors. En de vergoeding die ervoor staat is te laag.

Antwoord:

De gemeente betaalt een inschrijvergoeding aan de twee inschrijvingen die op basis van de gunningsfase niet in aanmerking komen voor een

uitnodiging voor de verkiezingsfase. De twee inschrijvingen die niet zijn geselecteerd door de ambtelijke beoordelingscommissie krijgen een kostenvergoeding van €5.000 per inschrijving. De twee inschrijvingen die vervolgens niet worden gekozen door de inwoners van de gemeente Noordenveld ontvangen een vergoeding van €10.000.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Aantal partijen

Vraag:

Wat ons betreft is dit een mooie ontwikkellocatie, alleen het aantal partijen dat door gaat (5 partijen) vinden wij te hoog. Is de aanbestedende dienst bereidt om het aantal partijen in de gunningsfase terug te brengen naar 3?

Antwoord:

Gelet op de gevoerde procedure – na de tweede ronde wordt het aantal partijen teruggebracht – wordt niet ingestemd met het voorstel.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Grondprijs

Vraag:

De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor alle percelen. Toch lijkt de de grondprijs vastgesteld op een vast bedrag van € 500.000,00. Klopt het dat het gaat om een vaste grondprijs? Of zijn hogere biedingen mogelijk?

Antwoord:

De biedsom voor de grond is vastgesteld op een vast bedrag van €500.000,00.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Contract

Ref.nr.

Onderwerp:

11

Verduidelijking

Vraag:

De gemeente ambieert daarbij een mix van grondgebonden woningen en appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Betekent dat?

a. zowel grondgebonden woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens + appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens?

b. óf grondgebonden woningen (voor uiteenlopende doelgroepen) én appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens?

Antwoord:

Dat betekent grondgebonden woningen voor uiteenlopende doelgroepen en appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Criteria beoordeling

Vraag:

De beoordeling door de inwoners van Roden is een belangrijke factor bij deze tender. Is al bekend hoe deze beoordeling plaats zal vinden en op basis van welke criteria bewoners zullen beoordelen? Indien bekend kennen wij graag de criteria.

Antwoord:

De beoordeling vindt plaats middels een stemming, bewoners maken hun keuze op basis van de 3 plannen die online ter inzage beschikbaar zijn en/of de presentatie die door de drie inschrijvers wordt gegeven.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Woonbestemming

Vraag:

Er wordt aangegeven dat de locatie Touwslager 125 (kerk) in de toekomst mogelijk wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Moet er ruimtelijk met deze tender/ plan rekening worden gehouden?

Antwoord:

Ja, daar moet rekening mee gehouden worden. In de gunningsleidraad wordt dit nader toegelicht.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Parkeren

Vraag:

Is er een voorkeurslocatie bedacht voor de toegang van de parkeeroplossing van dit project?

Antwoord:

Nee, er is geen voorkeurslocatie. Het (woon)parkeren mag echter niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Maximum aantal woningen

Vraag:

In de selectieleidraad lezen wij geen maximum aan het aantal woningen. Aangegeven wordt dat de opgave 'circa' 20 woningen betreft. In het bestemmingsplan daarentegen staat bij 4.4.2.a dat er wel een maximum is, namelijk 20 woningen. Zijn 20 woningen daadwerkelijk het maximum?

Antwoord:

20 woningen zijn niet daadwerkelijk het maximum. Indien het winnende plan uit de tender meer dan 20 woningen heeft, zal er een aanvullende procedure onder de omgevingswet gevoerd worden. Op deze manier kunnen de extra woningen ingepast worden.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 6 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Rooilijn

Vraag:

In het bestemmingsplan bij 4.2.2 wordt onder a aangegeven dat het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen in één rooilijn ten hoogste 4 bedraagt. Is het correct geformuleerd dat alle gevels aan zowel de Kanaalstraat, de Wilhelminastraat en het verlengde van de Albertsbaan volledig aaneengesloten mogen zijn mits de rooilijn elke 4 woningen iets verspringt?

Antwoord:

Dat is correct.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 7 feb. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Oorzaken

Vraag:

De geschiktheidseis voor omzet is gesteld op 5 miljoen euro. Om een tweetal redenen vinden wij deze norm buitenproportioneel. Wij hebben het gevoel dat hiermee onterecht partijen worden uitgesloten namelijk:

1. Bij onze projecten komt de component bouw niet terug op onze balans (door verleggen van garanties en overeenkomsten tussen bouwer en eindgebruiker). Wanneer wij bij onze projecten de bouwkosten wel zouden meerekenen kunnen wij voldoen. Dit kunnen wij echter niet in een accountantsverklaring aantonen.
2. De uitvoering van 1 project van ten minste 10 woningen (technische bekwaamheid) is van een veel lagere orde. Dit is een geschiktheidseis waar een bedrijf met aanzienlijk lagere omzetten makkelijk aan kan voldoen.

vraag:

Kan/wil de aanbesteder de geschiktheidseis voor omzet aanpassen naar 3,5 miljoen zodat een betere proportionaliteit ontstaat ten aanzien van de voorliggende opgave?

Antwoord:

Het voorstel is akkoord. De hoogte van de omzeteis wordt aangepast naar minimaal € 3.500.000.

Percelen: P1 Biedprocedure woningbouw hoek KW te Roden
Beantwoord op: 7 feb. 2024
Label: Proces