

Ref. nr.	Vraag	Definitief antwoord
1	Wat is de ontwerpinspanning die gevraagd voor de ondergrondse fietsenstalling? Kunt u deze vraag snel beantwoorden vanwege teamvorming?	Opdrachtgever heeft in de voorfase een referentie ontwerp opgesteld voor het stallingsdeel. Dit referentie ontwerp zal integraal en eishoudend in het aanbestedingsdossier worden opgenomen. Opdrachtnemer dient dit referentie ontwerp integraal uit te werken tot een definitief ontwerp, vergunningenontwerp en vervolgens tot een uitvoeringsontwerp.
2	Gegadigde toont aan te beschikken over een minimale jaaromzet van 34 miljoen. Indien gegadigde bestaat uit een consortium dienen dan alle inschrijvende partijen afzonderlijk aan dit criterium te voldoen of één van de partijen en kwalificeert daarmee het gehele consortium?	Indien sprake is van een combinatie dan geldt dat de combinanten gezamenlijk aan de gestelde omzeteis dienen te voldoen. Dit wil zeggen dat ofwel de combinanten gezamenlijk aan de gestelde omzeteis voldoen ofwel één combinant binnen het consortium.
3	Kan er een nadere duiding gegeven worden aan de mate van uitwerking van het ontwerp en beoordeling in de dialoog fase 1 en 2 en aansluitend de definitieve indiening. Met andere woorden, wat is de verwachting van het niveau waarop de stukken worden uitgewerkt?	Van het Plan van Aanpak Programma en vormgeving bovenbouw verwachten wij van de gegadigden aan het eind van het eerste deel van de dialoogfase (na gespreksronde 1) een globaal uitgewerkte versie. Deze zal door Opdrachtgever worden beoordeeld als onderdeel van de trechtering. Als onderdeel van het tweede deel van de dialoogfase en de uiteindelijke inschrijving verwacht de Aanbestedende dienst, naast financiële stukken, van de gegadigden een nader uitgewerkt Plan van Aanpak Programma en vormgeving bovenbouw, een Plan van Aanpak Project- en procesmanagement en diverse inschrijvingsvereisten met betrekking tot duurzaamheid. Een nadere omschrijving van de inschrijvingsvereisten met betrekking tot beide Plannen van Aanpak en de overige documenten zullen zijn uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad.
4	Wat zijn de perceelgroottes van blok 2 & blok 3?	Blok 2 is gelijk aan 2510 m ² foorprint. Blok 3 is gelijk aan 1337 m ² foorprint. In blok 2 is een binnentuin voorzien van ca 773 m ² .
5	Heeft de gemeente een minimaal grondbod bij de ontwikkelovereenkomst voor ogen? Zijn er maximale kosten voor de aanneemovereenkomst? Ziet de gemeente dit als communicerende vaten?	Bij de voorbereiding van de aanbesteding is een begroting gemaakt van de kosten voor de fietsparkeerkelder. Daarnaast is een inschatting gemaakt van het minimale grondbod voor de bouwblokken 2 en 3. Bij de dialoogfase zal geen minimaal grondbod worden meegegeven en ook geen minimale inschrijfsom voor de fietsparkeerkelder. Bij de inschrijving wordt van de inschrijvers een reëel/marktconform grondbod voor de bouwblokken 2 en 3 verwacht en een reële en marktconforme prijs voor de realisatie van de fietsparkeerkelder. De Aanbestedende dienst ziet deze bedragen niet als communicerende vaten.

6	De gemeente voorziet een SOK, een ontwikkel en aannemingsovereenkomst. Kan gemeente hier alvast een conceptversie van delen zodat helder wordt wat de gemeente hierin beoogt?	Neen, de Ontwikkelovereenkomst, Aannemingsovereenkomst en de bovenliggende Samenwerkingsovereenkomst vormen samen het raamwerk van het Aanbestedingsdossier waarin onder meer Anexen, proces- en producteisen, eishoudende (ontwerrp)documenten en -informatie is opgenomen. Het Aanbestedingsdossier zal, samen met de aanbestedingsleidraad, bij aanvang van en ter opstart van de dialoofase met u worden gedeeld.
7	Wanneer, onder welke voorwaarden en in welk fiscaal regime, beoogt de gemeente de grond te leveren?	De grond zal uiterlijk bij start bouw van de Bouwblokken worden geleverd in de BTW. De voorwaarden voor de overdracht volgen uit de ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en de gegadigde. Deze overeenkomst wordt bij aanvang van de dialoog- en inschrijvingsfase gedeeld.
8	Wordt er verwacht dat de grond in één keer wordt afgenomen of mag dit ook in termijnen?	Het uitgangspunt is dat de grond in één keer wordt afgenomen. Hier kan bij gegronde redenen van worden afgeweken.
9	Stelt de gemeente eisen aan de ontwikkelfasering en wanneer er gestart moet worden met de bouw?	Wij hebben liefst een zo snel mogelijk start met de bouw, eea afhankelijk van het ontwikkeltraject. Wij zien graag een doorlopende bouwstroom zodat aansluitend aan de afronding van de Fietsenkelder wordt gestart met de ruwbouw van de Bouwblokken.
10	Is het mogelijk om een verdere indicatie, op hoofdlijnen, te geven van de dialoogproducten die ingediend dienen te worden tijdens de eerste dialoofase?	Aan het einde van de eerste dialoofase vragen wij een globaal Plan van Aanpak Programma en vormgeving bovenbouw, waarin gegadigde de gekozen denkrichting door middel van sfeerbeelde, impressies en gevelbeelden op hoofdlijnen heeft uitgewerkt. Indieningsvereisten met betrekking tot dit globaal Plan van Aanpak zullen in de aanbestedingsleidraad nader zijn uitgewerkt.
11	Is er een percentage prijs/kwaliteit voor ogen waar op wordt getoetst in de gunningsfase?	De kwaliteit van de aanbidding speelt een grote rol bij de gunning. Daarbij wordt specifiek gekeken naar (1) het programma en de vormgeving van de bovenbouw, (2) het project- en procesmanagement en (3) de duurzaamheid van het uiteindelijke voorstel. Het wegen daarvan is vormgegeven door een fictieve korting te berekenen op de inschrijfsom. Het project wordt in beginsel gegund aan de aanbieder met de laagste fictieve inschrijfsom (= inschrijfsom -/- fictieve korting). Als maximaal wordt gescoord op alle kwaliteitsaspecten dan bedraagt de korting 60%.

12	Interpreteren wij het goed als de gevraagde functies voor 'niet-wonen' met een totale oppervlakte van 7.900m ² als volgt is: Kantoor ca 3.844m ² , horeca max. 900m ² , hotel ca 2.500m ² , maatschappelijke ca 650m ² , detailhandel max. 900m ² ?	Naar aanleiding van de gestelde vragen, heeft de Aanbestedende dienst besloten om de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.3. van het kavelpaspoort, specifiek zoals opgenomen onder het kopje 'Wonen' en het kopje 'Overige functies' aan te passen. De tekst en randvoorwaarden worden als volgt aangepast (schuingedrukte tekst): Wonen <i>Maximaal 140 woningen, waarvan:</i> - <i>Minimaal 37 in categorie: 'middenhuur hoog'</i> - <i>Minimaal 58 in categorie: 'betaalbare koop'</i> - <i>Maximaal 17% vrije sector</i> Overige functies <i>(Minimaal 7.900 m²) niet-wonen programma. Een diversiteit aan functies bijdragend aan de levendigheid in het gebied, bestaande uit een mix van minimaal 3 van onderstaande functies.</i> - <i>Kantoor en creatieve bedrijvigheid</i> - <i>Hotel met bijbehorende horeca en congres- en vergaderfaciliteiten - (maximaal 2.500m²)</i> - <i>Horeca (maximaal 900m²)</i> - <i>detailhandel/diensten (maximaal 900m²)</i> - <i>Onderwijs functie en/of Maatschappelijke functie (bijvoorbeeld gezondheidszorg) (geen m² beperking / maximalisatie)</i> <i>Aanpassingen op aantallen en metrages zijn pas toegestaan na overleg met, en instemming van, de</i>
13	Zijn de gevraagde m ² in BVO of VVO gegeven?	Dit zijn m ² BVO
14	Wat is de geboden flexibiliteit in metrages van de twee bouwblokken? In de stukken wordt verwezen naar ca 10.000m ² en ca 7.500m ² , graag zien we meer duidelijkheid in hoeveel hiervan mag worden afgeweken.	Deze m ² komen uit het stedenbouwkundig plan welke leidend is voor de invulling. Het plan moet in ieder geval de contouren van dit stedenbouwkundigplan niet overschrijden.

15	Er dient 650m ² aan maatschappelijke voorzieningen te worden gerealiseerd.Heeft de gemeente hiervoor een invulling of afnemer voor ogen?	Gegadigde geeft aan dat er 650 m ² aan maatschappelijke voorzieningen dient te worden gerealiseerd. Er heeft een aanpassing plaatsgevonden in de eisen die worden gesteld aan de gevraagde functies voor 'niet-wonen'. Zie het antwoord op vraag 12. Voor wat betreft de vraag of de Aanbestedende dienst een invulling of afnemer voor ogen heeft, is het antwoord dat de gemeente nog geen afnemer voor ogen heeft voor de maatschappelijke voorzieningen.
16	Zijn er minimale woninggroottes wat betreft de middenhuur, betaalbare koop en vrije sector woningen bepaald?	Ja, die zijn vastgelegd in de doelgroepenverordening van de gemeente Hilversum.
17	De gemeente Hilversum heeft een percentage leges benoemd in de 'Verordening op de heffing en de invordering van de Leges 2024'. Hier is een percentage van 0,4% aangegeven betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning. Gaat de gemeente er in dit plan van uit dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd na ingang van de Wet KwaliteitsBorging voor appartementen?	Ja, de omgevingsvergunning wordt aangevraagd na ingang van de Wet KwaliteitsBorging voor appartementen. Toelichting: onder de oude wet (Wabo) waren de lege kosten voor een bouwvergunning (activiteit bouwen) 3,4% van de bouwsom. Met de komst van de Omgevingswet is de bouwvergunning (activiteit bouwen) opgedeeld in twee verschillende delen, de welbekend 'knip'. Voor een OmgevingsPlanActiviteit bouwen (deze moet je altijd aanvragen) is een basis legesbedrag van 3,0% van toepassing. Voor een Bouwactiviteit (technisch) geldt een basis legesbedrag van 0,4%. Die laatste is een technische toets, wanneer er sprake is van een vergunningsplicht, maar als er vanuit de WkB geen vergunningsplicht geldt en deze naar de Kwaliteitsborger gaat (markt), dan hoef je daar dus geen vergunning voor aan te vragen. Hierdoor betaal je niet die 0,4% .

18	In het kavelpaspoort wordt benoemd dat de ontwikkelaar dient aan te sluiten op het collectieve bodemenergie systeem tegen een ongehoord hoog bedrag. Is het toegestaan om hier geen gebruik van te maken, mits met een ander systeem gelijkwaardigheid kan worden aangetoond?	De genoemde kosten voor aansluiting op het collectieve bodemenergiesysteem zijn berekend op basis van een kostenraming door een ervaren adviesbureau en worden al markt conform beschouwd. Indien gewenst kan de Aanbestedende dienst deze kosten in een volgende fase nader toelichten. De kosten voor het collectieve bodemenergiesysteem worden voor nu op basis van m2 bvo in een kavel-aansluitbijdrage doorbelast aan de ontwikkelaars van de kavels ter dekking van de voorfinanciering door de Aanbestedende dienst. Het is bespreekbaar om de kavel-aansluitbijdragen in een latere fase in te brengen in een nog op te richten VvE of ESCO. Dit zal met de kavelontwikkelaars en met de aanbieder van het bodemenergiesysteem nader worden uitgewerkt. Er is sprake van een verplichte aansluiting op het collectieve bodemenergiesysteem. Het is NIET toegestaan om een individueel bodemenergiesysteem aan te brengen. Alternatieven op basis van lucht-water warmtepompen zullen afvallen omdat deze niet gelijkwaardig duurzaam presteren.
19	Hoe borgt de gemeente een eerlijk en productief proces in de dialogen?	De Aanbestedende dienst borgt een eerlijk en productief proces door een professioneel en getraind team in te zetten die zowel zorgdragen voor de voorbereiding van de dialooggesprekken alsook de dialooggesprekken met gegadigden voeren. Bovendien worden de dialooggesprekken begeleid door een procesbegeleider die onder meer zal toezien op de instandhouding van een gelijkwaardig speelveld.
20	Wat is het spectrum van onderwerpen dat bespreekbaar is tijdens de dialoogfase? Bijvoorbeeld architectuur, programma, bouwlogistiek, planning, aansluitingen, overeenkomsten, financien?	De Aanbestedende dienst hanteert geen beperkingen ten aanzien van de onderwerpen die tijdens de dialooggesprekken aan de orde kunnen komen. Dit houdt in dat de voor de dialoog- en gunningsfase geselecteerde gegadigden vrij zijn om de onderwerpen ter sprake te brengen die zij wenselijk achten, mits deze verband houden met de aanbestedingsdocumenten en de in te dienen inschrijving. Wel wordt van de geselecteerde gegadigden verwacht dat vooraf een agenda wordt ingediend met onderwerpen en vragen die gegadigde wil behandelen tijdens het dialooggesprek. Bovendien heeft ook de Aanbestedende dienst het recht om onderwerpen te agenderen voor het dialooggesprek. Dit proces wordt nader beschreven in de Aanbestedingsleidraad.

21	Onze holding bevat een ontwikkel- en aanneembedrijf. Kan de holding expertise opdragen van dochterbedrijven in de beantwoording van de referentie-eisen?	Het is Gegadigde toegestaan om een beroep te doen op een dochteronderneming om te voldoen de aan de gestelde geschiktheidseisen. Een dochteronderneming wordt aangemerkt als een 'derde' zoals beschreven in paragraaf 3.6. van de selectieleidraad. De eisen die in de selectieleidraad worden gesteld aan 'derden' gelden op gelijke wijze voor de situatie waarbij een beroep wordt gedaan op een dochteronderneming.
22	Welke mate van sturing verwacht de gemeente uit te oefenen tijdens de dialogen? Bijvoorbeeld door actieve deelname aan een brainstormsessie met post-its of een uitgesproken voorkeur voor een bepaald ontwerp(deel)scenario? Zijn er regels waaraan de betrokkenen zich moeten houden?	De Aanbestedende dienst zal in de Aanbestedingsleidraad ten behoeve van de dialoog- en gunningsfase een aantal procesregels meegeven. Hierbij dient u te denken aan onderwerpen als: duur van de dialoog, maximum aantal deelnemers aan de dialoog, verslaglegging, ontvangst agenda, etc. Behoudens de procesregels zoals deze worden geformuleerd in de Aanbestedingsleidraad krijgen de voor de dialoog- en gunningsfase geselecteerde gegadigden de ruimte om de onderwerpen en/of vorm van de dialooggesprekken naar eigen inzicht vorm te geven. Wellicht ten overvloede merken wij wel op dat de Aanbestedende dienst bij haar deelname aan de dialooggesprekken - in welke vorm dan ook - het level playing field dient te kunnen blijven garanderen. Wij zien vooralsnog niet hoe een brainstormsessie en/of een voorkeur uitspreken uit voor een ontwerpscenario past binnen het gegeven van level playing field.
23	Onder punt twee staat tekst "§ Fout! Verwijzingsbron niet gevonden". Dit lijkt niet te kloppen. Kunt u deze tekst corrigeren?	De correcte verwijzing is paragraaf 2.10.4.

24	De GVA dient bij het Verzoek tot deelneming mee te worden geleverd. U geeft aan dat het verkrijgen van GVA bij het Ministerie van Justitie 6-8 weken kan duren. In door u voorgestelde planning van de aanbesteding is er geen rekening gehouden met deze doorlooptijd, waardoor sommige gegadigden niet in staat zijn om in te schrijven. We verzoeken u vriendelijk om de datum van "Indienen verzoeken tot deelneming" met 6 weken te vertragen.	De gedragsverklaring aanbesteden kon op het moment van het publicatie van de selectieleidraad reeds worden aangevraagd. Bovendien dient de gedragsverklaring aanbesteden binnen 7 werkdagen na de selectiebeslissing op verzoek van de Aanbestedende dienst te worden ingediend. En niet zoals u aangeeft bij het indienen van het verzoek tot deelneming. Wij zijn derhalve niet bereid om de datum van 'Indienen verzoeken tot deelneming' met 6-8 weken te verschuiven. Wel zijn wij bereid om de rechtsbeschermingstermijn te verruimen. Dit betekent het volgende: De bewijsmiddelen c.q. bewijsmiddelen zoals gevraagd in de selectieleidraad dienen uiterlijk 13 januari 2025 te worden ingediend. Met oog op de kerstvakantie heeft de Aanbestedende dienst op eigen initiatief besloten de rechtsbeschermingstermijn te verruimen. Dit betekent concreet het volgende: Indien een Gegadigde bezwaren heeft tegen het Selectiebesluit, zoals beschreven in paragraaf 2.10.4. van de selectieleidraad dient Gegadigde uiterlijk op 13 januari 2025 een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen dat besluit van de Aanbestedende dienst.
25	Bij kernkompetenties vereist u een minimale opdrachtwaarde van de opgegeven referenties. Bedoelt u met de "opdrachtwaarde" de engineeringkosten of de bouwkosten?	Met de 'minimale opdrachtwaarde' van de opgegeven referenties ten behoeve van de kernkompetenties bedoelt de Aanbestedende dienst de investeringskosten van het referentieproject (excl BTW).
26	Het antwoord op het Selectiecriterium dient te passen binnen twee pagina's (A4-formaat). Kunnen we ervan uitgaan dat de voorpagina en inhoudsopgave (indien door de gegadigde gewenst en opgenomen) niet wordt meegeteld in de maximale omvang? Zijn de illustraties, beelden toegestaan en tellen die mee in de maximale omvang?	Voor de beantwoording van het selectiecriterium dient u gebruik te maken van het Antwoordformulier Selectiecriterium zoals bijgevoegd in bijlage 3. Het toevoegen van een voorblad en inhoudsopgave is naar de mening van de Aanbestedende dienst niet nodig. Het gestelde maximum van 2 A4 is inclusief illustraties, figuren, beelden en bijlagen. De tabellen ten behoeve van de ondertekening door een rechtsgeldige vertegenwoordiger, zoals ook opgenomen in het antwoordformulier in bijlage 3, tellen niet mee voor wat betreft het gestelde maximum van 2A4.
27	Welk uitvoeringsniveau wordt er verwacht bij de definitieve indiening? Is dat een SO met renders, gevelaanzichten/doorsnedes/ plattegronden en duurzaamheidsberekeningen?	Bij de definitieve indiening verwachten wij minimaal een uitgewerkt SO. De exacte vereisten ten aanzien van het Plan van Aanpak Programma en vormgeving zullen in de aanbestedingsleidraad nader zijn omschreven.

28	In de de wijze van uitvragen, lijkt met name een aannemer gevraagd te worden. Terwijl in de selectieleidraad wordt toegelicht dat ontwikkelaars ook welkom zijn. Bij 3.4.2 technische en beroepsbekwaamheid kerncompetenties. wordt gevraagd: 'De betreffende opdrachtgever is tevreden over de wijze van uitvoering en het eindresultaat.' Op verzoek van de Aanbestedende Dienst dienen de verklaringen van goede uitvoering te worden afgegeven door de opdrachtgevers van de door de Gegadigde ingediende referentieprojecten' Referenties die een ontwikkelaar heeft daarvan is hij meestal zelf opdrachtgever. Kunnen we ervan uitgaan dat een referentie van zelf in opdracht gegeven werk niet nodig is?	Bij de kerncompetenties kan een beroep worden gedaan op in eigen opdracht zelfuitgevoerde (deel-)projecten. Hierbij dient u de procedurele voorwaarden, die op pagina 34 in de Selectieleidraad zijn opgenomen, in acht te nemen. Ook voor de in eigen opdracht uitgevoerde (deel-)projecten moet een referentie ingediend worden. Indien een referentie van zelf in opdracht gegeven werk wordt aangedragen, is er geen verklaring van goede uitvoering van toepassing.
----	---	--