

## Aanbesteding Rijsenhout Centurionterrein

# Nota van inlichtingen, selectiefase

---

Document:	Nota 01 van Inlichtingen
Fase:	Inschrijving
Aanbesteding:	Aanbesteding Rijsenhout Centurionterrein
Aanbesteder:	Gemeente Haarlemmermeer
Procedure:	nationaal niet openbaar
Kenmerk:	Tendered kenmerk 39465
Status:	Definitief
Aantal pagina's:	11
Datum:	12.08.2014

---

Hierbij ontvangt u de mededelingen van de opdrachtgever, de vragen en bijbehorende antwoorden naar aanleiding van bovengenoemde aanbesteding ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer.

Deze nota van inlichtingen behoort bij en maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken.

De Nota bestaat uit 2 delen:

- Deel 1: Vragen inschrijvers en antwoorden
- Deel 2: Wijzigingen bij de aanbestedingsleidraad

### **Deel 1: Vragen inschrijvers en antwoorden:**

Nr.	Documentnaam	Paragraaf nr.	Blz nr.	Vragen	Antwoorden
1	selectieleidraad	H3. en H4.2	11 & 12	Welke datum kan worden aangehouden als uiterste datum voor het indienen van vragen? H3 geeft aan 29 juli 2014. H4.2 geeft aan 25 juli 2014.	Zie erratum, 29 juli 2014.
2	selectieleidraad	H3. en H5.1	11 & 13	Welke datum kan worden aangehouden als sluitingsdatum verzoek tot deelname? H3 geeft aan 26 augustus 2014. H5.1 geeft aan 19 augustus 2014.	Op verzoek van partijen wordt dit i.v.m. de bouwvak 9 september 2014. Wordt aangepast.
3	selectieleidraad	H8.2	17	Volstaat een Concerngarantie in plaats van een bankgarantie?	Nee, concerngarantie biedt niet dezelfde garantie als de bankgarantie.
4	selectieleidraad	H 8.3	17	Mag 1 referentieproject worden opgevoerd voor zowel Bijlage D als Bijlage E?	Bijlage D vervalt. Voor E1 t/m E3 is het antwoord bevestigend, als uit de inhoud duidelijk blijkt geeft van gevraagde ervaring voor iedere referentie.
5	selectieleidraad	H 9.2	19	Mag 1 referentieproject meerdere keren worden opgevoerd voor selectiecriteria S1 en of S2 en of S3?	Ja, zie voorgaande.
6	selectieleidraad	Bijlage n	divers	Aangezien het niet toegestaan is wijzigingen aan te brengen in de verstrekte formats wil ik u vragen de nummering in de verstrekte Bijlagen aan te passen. Toelichting. In de format van Bijlage C staat	Wordt aangepast.

				vermeld Bijlage D = Bijlage C Verklaring bekwaamheid derde; Bijlage E = Bijlage D Model referentieproject (ontwikkeling met hoofdfunctie wonen). ; Bijlage F = Bijlage E Model referentieproject S1 (Bij S2 en S3 betreft het ook bijlage E en niet F); Bijlage G = Bijlage F Marktconsultatie en reactie gemeente.	
7	selectieleidraad	H8.3 en 8.5	17 en 18	Kunt u de verkeerde verwijzingen aanpassen in de selectieleidraad. Zie pagina H8.3 p.17 van de selectieleidraad, hier wordt verwezen naar Bijlage E. Dit moet zijn bijlage D. Zie ook H8.5. Bijlagen B en C dienen bij aanmelding te worden ingediend i.p.v. bijlagen C en D. En Verklaring bekwaamheid derde betreft Bijlage C i.p.v. D.	Idem.
8	selectieleidraad	Bijlage G	n.v. t.	Dienen alle woningen levensloopbestendig te zijn.	Nee. Er kan gescoord worden met het aantal tov het totaal. Tot een levensloopbestendige woning wordt gerekend een woning, die zonder trap van buiten bereikbaar is en waarvan de primaire vertrekken d.w.z. de woonkamer, keuken sanitair en minimaal één slaapkamer op dezelfde woonlaag zijn gelegen. Tevens dienen deze woningen toegankelijk en doorgankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers. Dat betekent dat er in de primaire ruimtes een obstakelvrije ruimte moet zijn van draaicirkel 1,5 meter doorsnee. Bij de betreffende woningen dienen deze te worden ingetekend
9	selectieleidraad	H2.6	9	Welke randvoorwaarden worden gesteld aan de slaapkamer (op dezelfde verdieping als de keuken, sanitair, woonkamer) van de levensloopbestendige woning zoals benoemd in paragraaf 2.6	Minimaal 1 slaapkamer (hoofdslaapkamer) per woning moet begaanbaar zijn voor een rolstoel. Deze moet minimaal 3 meter breed zijn met een minimum oppervlak van 14m².

10	Selectieleidraad	Bijlage A	22	Er is bij ons verwarring ontstaan m.b.t. de letteraanduiding van de bijlagen. De letteraanduiding van de bijlagen behorende tot de selectieleidraad zijn niet gelijk aan de letteraanduiding van de separaat geleverde bijlagen. Voorbeeld: op bladzijde 18 onder paragraaf 8.5 verwijst u voor de Verklaring bekwaamheid derde naar Bijlage D. Bijlage D behorende tot de selectieleidraad (pagina 25) betreft een Model referentieproject. Graag aangeven aan welke letteraanduiding wij ons dienen te houden.	Wordt gewijzigd.
11	Selectieleidraad	8.3	17	Dient gegadigde om aan de technische bekwaamheid te kunnen voldoen Bijlage D Model referentieproject (ontwikkeling met hoofdfunctie wonen) (blz 25) in te vullen? Of wordt de technische bekwaamheid getoetst op basis van de in te vullen Bijlage E S1 S2 S3 (blz 26t/m28) en komt hiermee voornoemde Bijlage D te vervallen?	Bijlage D vervalt. Bijlage E, 3 referenties waarbij S1 en S3 specifiek de hoofdfunctie wonen betreffen. Bijlage D vervalt.
12	Selectieleidraad	9.3	20	Dient ervaring met GPR-gebouw aangetoond te worden op basis van een referentieproject of op basis van een uiteenzetting van onze ervaring van GPR-gebouw bij meerdere projecten. Indien wij gebruik moeten maken van een referentie, dienen de woningen dan al opgeleverd te zijn of mogen zij ook nog in aanbouw zijn?	Aantonen op basis van een referentie project. Deze mogen ook in aanbouw zijn waarbij dan wel duidelijk moet worden dat het ontworpen ook gebouwd wordt.
14	Concept Koopovereenkomst	16	8	Welke Algemene Voorwaarden worden hier bedoeld? Kunt u deze verstrekken?	De alg. voorwaarden uit 1995. Deze worden verstrekt. Zie Tendered.
15	Kavelpaspoort	Stedenbouwkundige randvo		Kan de definitie 'voorzieningen' in de plint gespecificeerd worden? Valt detailhandel ook onder voorzieningen?	Detailhandel is inderdaad een commerciële voorziening. Zo is het ook in het bestemmingsplan opgenomen.

		orwaarden			
16	Kavelpaspoort	Stedenbouwkundige randvoorwaarden		Onduidelijk is: Vanaf 3 meter uit de erfgrans geldt niet de maximale nokhoogte. Terwijl bebouwing tenminste 3 meter iot de erfgrans moet komen. Waar geldt de maximale nokhoogte?	Zie bestemmingsplan: waar de rooilijn inspringt t.o.v. de perceelgrens is bedoeld niet direct de nokhoogte te realiseren, maar i.v.m. belendende bebouwing 2 lagen met kap als maximum aan te houden.
17	Selectieleidraad	3 _ 5.1	11_13	<b>Planning</b> - in het document op pagina 11 wordt aangegeven dat de sluitingsdatum verzoek tot deelneming op 26 augustus 2014. Op blz. 13 staat dat de aanmelding uiterlijk op 19 augustus binnen dient te zijn. Welke datum dient te worden aangehouden?	Op verzoek van partijen wordt dit i.v.m. de bouwvak 9 september. Wordt aangepast.
18	Erratum selectieleidraad 16-7-2014	planning	2	Is het juist dat de hier opgenomen planning maatgevend is voor de gehele selectieprocedure tot en met levering perceel? Met andere woorden eerder opgenomen data in de overige documenten (beschikbaar gesteld 11-7-2014) komen zijn hierbij herzien?	Erratum betreft met name de voorselectiefase. We noemen in de selectieleidraad alleen datums voor de aanbesteding, die goed en ruim gepland zijn. De planning vanaf gunning tot aan bouw wordt uitgewerkt met de geselecteerde partij.
19	Selectieleidraad 11-07-2014	2.1	7 van 31	Benoemd is <i>omgevingsvergunning fase 1</i> , waar past dit binnen de procedure van de huidige vigerende RO-wetgeving?	Voor fase 1 aanvraag omgevingsvergunning (activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening vanwege LIB) zijn maatvastе tekeningen nodig. Daarmee vragen we LIB-verklaring geen bezwaar aan. Daarna kan pas fase 2 worden aangevraagd.
20	Selectieleidraad 11-07-2014	2.1	7 van 31	De hier opgenomen planning geeft een doorkijk naar bouwphase januari 2017? Hoe staat dit in verhouding tot de data uit het erratum van 16-7-2014?	Erratum betreft gunningsprocedure, nog niet de bouwphase. Heeft vooralsnog geen effect op bouwphase.
21	Selectieleidraad 11-07-2014	2.2	7 van 31	s.v.p. de bodemprijs bekendmaken en aangegeven wat de procedure is op het moment geen van de inschrijvers aan deze bodemprijs kan voldoen.	We gaan niet bekendmaken, om genoemde redenen in §2.7 van de selectieleidraad. We verwachten niet alleen maar onderinschrijving omdat de bodemprijs op een realistische proefverkaveling is gemaakt. Mocht dit toch het geval zijn, dan behoudt de gemeente zich het recht voor de aanbesteding op te schorten en de drie

					planindieners voor een gesprek uit te nodigen om te achterhalen wat nodig is om de bodemprijs wel te halen waarna indieners nogmaals de kans krijgen om een plan+grondbod in te dienen.
22	Selectieleidraad 11-07-2014	2.6	9 van 31	Is het inderdaad de bedoeling dat <u>alle</u> wooneenheden rolstoeltoegankelijk worden, dat alle woningen op 1 verdieping beschikken over woon, eet, slaap en sanitaire vertrekken incl. voorgeschreven draaicirkels? Hoe verhoudt zich dit tot hetgeen door u gesteld in paragraaf 2.2 " <i>de woningen kunnen worden ontwikkeld met veel vrijheid en flexibiliteit</i> "?	Nee, zie vraag 8
23	Selectieleidraad 11-07-2014	2.6	10 van 31	S.v.p. de DIOR verstrekken bij Nvl	Zie website: <a href="http://www.haarlemmermeer.nl/Wonen_en_leven/Woonomgeving_en_milieu/Openbare_buitenruimte/Leidraad_Duurzame_Inrichting_Openbare_Ruimte">http://www.haarlemmermeer.nl/Wonen_en_leven/Woonomgeving_en_milieu/Openbare_buitenruimte/Leidraad_Duurzame_Inrichting_Openbare_Ruimte</a>
24	Selectieleidraad 11-07-2014	5.3	13 van 31	S.v.p. de juiste bijlage nummering aangeven, deze lijkt nu niet te kloppen met de overige bescheiden.	Wordt aangepast
25	Selectieleidraad 11-07-2014	8.2	17 van 31	De hier benoemde bankgarantie is groot 5% van de geboden grondwaarde. Dit kan betekenen dat er een buitenproportionele aanslag op de liquiditeit van de winnende partij wordt gedaan (straf voor het doen van een hoge bieding).Het verzoek om het % te laten vervallen en een vast en onderbouwde bedrag als reservering (middels bankgarantie) op te nemen.	Wordt 10%. Is standaard bij grondtransacties en wordt niet vanaf geweken. Het betreft hier ook het grondbod terwijl de 5% gangbaar is bij een aanneemsom, dus vaak hoger is.
26	Selectieleidraad 11-07-2014	8.2	17 van 31	Wat zijn de voorwaarden, het startmoment, en verval moment van de hier bedoelde bankgarantie?	Periode t/m levering perceel.
27	Selectieleidraad 11-07-2014	10.1	21 van 31	Het is u bekend dat het opvragen van sommige verklaringen een langere doorlooptijd hebben dan 7 werkdagen. Uiteraard trachten wij met hetgeen door u is gesteld rekening te houden maar volledigheidshalve menen wij dit hier te	Genoemde termijn is een minimum. Er zal rekening gehouden worden met de benodigde tijd.

				moeten melden.	
28	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.1	3	Gesproken wordt SR1997, waarom heeft u expliciet gekozen voor deze oude contractsvorm?	Deze gebruiken wij standaard, betreft alleen de definitie, de SR wordt niet van toepassing verklaard door deze definitie.
29	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.1	3	U houdt voor de CPI-index 2006 als basisjaar (100) aan, waarom is expliciet voor dit verouderde ijkmoment gekozen?	De CPI geeft de inflatie weer op basis van een basisjaar en dit basisjaar is nog steeds 2006.
30	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.5	5	Benoemd is <i>omgevingsvergunning fase 2</i> , waar past dit binnen de procedure van de huidige vigerende RO-wetgeving?	Voor fase 1 aanvraag omgevingsvergunning (activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) zijn maatvastе tekeningen nodig. Daarmee vragen we LIB-verklaring geen bezwaar aan. Daarna kan pas fase 2 worden aangevraagd.
31	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.5	5	Klaarblijkelijk wordt de juridische en economische levering losgekoppeld. Waarom heeft u bewust hiervoor gekozen en wat is het beoogde voordeel voor de ontwikkelaars en de eindgebruikers?	Nee, dit wordt niet losgekoppeld. Artikel 5 betreft de juridische en economische levering. Artikel 7 betreft de staat waarin de grond geleverd wordt, niet de levering zelf. Levering is onder voorbehoud van LIB-verklaring.
32	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.8	6	Aan welke partij is het recht voorbehouden om te kiezen bij "OF"	Wanneer projectontwikkelaars aangeven de grond liever zelf bouwrijp te maken dan kunnen wij hiervoor akkoord geven.
33	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.12	6	Een voorlopig ontwerp wordt uitgewerkt tot definitief ontwerp. Het VO is bijlage 5 bij de overeenkomst. Waarom wordt door u de mogelijkheid tot participatie van toekomstige eindgebruikers in het proces sterk aan banden gelegd? Bij al onze ontwikkelingen wordt telkens bewezen dat dit (actieve participatie) een onmisbare succesfactor voor het welslagen van een project is. Ook hier lijkt eea te conflicteren met hetgeen gesteld in de selectieleidraad paragraaf 2.2 "de woningen kunnen worden ontwikkeld met veel vrijheid en flexibiliteit"?	VO= nodig vanwege de LIB verklaring. Daarom hebben we reeds aan participatie gedaan en schuift de regie groep aan bij beoordeling.
34	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.12	6	Is het voorlopig ontwerp gelijk aan het conceptplan zoals bedoeld in de selectieleidraad?	Ja,
35	Koopovereenkomst	art.13	7	De termijn waarbinnen het DO dient te	Na gunning komt een gedetailleerde planning. We

	st concept 08-07-2014			worden goedgekeurd is niet benoemd, s.v.p. deze termijn vermelden.	denken aan rond 12 weken voor DO en daarna een toets – en aanpassingsronde.
36	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.13	7	Een voorlopig ontwerp wordt uitgewerkt tot definitief ontwerp. Het VO is bijlage 5 bij de overeenkomst. Waarom wordt door u de mogelijkheid tot participatie van toekomstige eindgebruikers in het proces niet gefaciliteerd? Bij al onze ontwikkelingen wordt telkens bewezen dat dit (actieve participatie) een onmisbare succesfactor voor het welslagen van een project is. Ook hier lijkt eea te conflicteren met hetgeen gesteld in de selectieleidraad paragraaf 2.2 "de woningen kunnen worden ontwikkeld met veel vrijheid en flexibiliteit"?	Zie hiervoor
37	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.13	7	De woningen dienen onder SWK of woningborg garantie te worden gerealiseerd. Echter u lijkt de ontwikkelende partij geen enkele ruimte te geven - in de nu door u voorgestelde procedure - om tot verkoop van de woning te komen. Dit incl inpassing van kopers invloeden, wensen en eisen alvorens - bij voldoende verkoop - tot een aanvraag omgevingsvergunning te komen. Vanwaar de keuze om de klant - de eindgebruiker - niet centraal te stellen en te beperken in woonmogelijkheden?	VO is nodig voor LIB-verklaring van geen bezwaar bij ministerie van I&M. De reden hiervoor is het weghalen van het risico van geen verklaring krijgen van I&M, bij de ontwikkelende partij.
38	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.15	8	Graag vernemen wij uw reden (doel) om dit bijzondere artikel op te nemen in de overeenkomst.	dit artikel wordt uit de ovk gehaald en wij nemen een bouwplicht op.
39	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.15	8	S.v.p. helder omschrijven hoe dit artikel wordt uitgevoerd wanneer de realisatie in gang is maar niet tijdig gereed komt.	Zie hierboven
40	Koopovereenkomst concept 08-07-	art.25	11	Wordt hier dezelfde (echter 10% ipv de te hoge 5%) waarborgsom bedoeld als in	Nee, de bankgarantie/waarborgsom uit de koopovereenkomst is een zekerheidsstelling en wanneer

	2014			art.8.2 van de selectieleidraad?	de grond geleverd wordt, wordt deze verrekend/doorgehaald.
41	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.25	11	Gesteld wordt dat de waarborgsom verrekend wordt met de aankoopsom, echter deze waarborgsom duurt voort tot drie maanden na oplevering... hoe werkt dit in de praktijk?	Dit wordt aangepast naar: die voortduurt tot drie maanden na passeren van notariële akte van levering.
42	Koopovereenkomst concept 08-07-2014	art.25	11	S.v.p. een realistische voorbeeld berekening verstrekken van betaalmoment en verrekenen bankgarantie met koopsom grond.	
43	Algemeen	-	-	Gelet op de hoeveelheid stukken en een door de vakantieperiode heen lopende procedure het verzoek om een 2de inlichtingen ronde (vraag en antwoord) in te stellen.	De Nota van Inlichtingen wordt niet uitgesteld want de data waren reeds lang bekend en vooraangekondigd. De datum voor het indienen van het deelname verzoek (nu 26/8) wordt vanwege de bouwvak wel 2 weken opgeschoven. Dit wordt 9/9/2014.
44	Erratum selectieleidraad	x	x	Zijn de data als genoemd in het Erratum selectieleidraad d.d. 16 juli leidend en komen daarmee de data in de Selectieleidraad te vervallen?	Ja
45	Selectieleidraad	Algemeen	x	De verwijzing naar de bijlagen en de 'nummering' van de bijlagen komen niet overeen. Bijv. op pag. 9, par. 2.5 wordt verwezen naar bijlage G terwijl deze bijlage de titel 'bijlage F' heeft.	Wordt aangepast
46	Selectieleidraad	2.2	7+8	Is er meer bekend over de locatie? Is er bijvoorbeeld informatie over eventuele bodemverontreiniging, etc.?	Gemeente levert bouwrijp op. Zie contract bijlagen voor onderzoeken.
47	Selectieleidraad	2.2	8	Er wordt verwezen naar de Gunningsleidraad. Is deze al beschikbaar?	Nee, deze is nog niet definitief. De gunningsleidraad krijgen alleen de partijen die geselecteerd zijn voor de gunningsfase.
48	Selectieleidraad	5.5	13	Wij zijn voornemens in te schrijven als samenwerking, waarbij één partij eindverantwoordelijke en penvoerder is. Uit de stukken lezen wij dat iedere partij uit de combinatie een eigen verklaring dient in te vullen. Is dit juist?	Wanneer één partij eindverantwoordelijke is en dus ook aansprakelijk voor de overeenkomst dan dient in de Eigen Verklaring aangegeven te worden dat deze partij een beroep doet op een derde onderneming ten aanzien van bijvoorbeeld de technische bekwaamheid. Wanneer een combinatie wordt aangegaan met een andere onderneming dan is elke onderneming

					afzonderlijk aansprakelijk voor de overeenkomst. Het aangeven van een combinatie kan ook in de Eigen Verklaring en inderdaad dan dient elke combinant een Eigen Verklaring in te dienen.
49	Selectieleidraad	5.8	14	Geldt deze inschrijfvergoeding voor de max. 3 te selecteren partijen voor de gunningsfase?	Ja
50	Selectieleidraad	9.2	19	Kunt u iets zeggen over de samenstelling van de beoordelingscommissie?	Stadsarchitect, stedenbouw 2x, project manager, lid regiegroep
51	Selectieleidraad	9.3 +	20	T.a.v. de referentie S3 GPR-Gebouw mogen wij als referentie een gebouw opvoeren? Dit hoeft dus geen gebiedsontwikkeling te zijn?	Ja, het gaat juist om GPR-gebouw, en niet GPR-Stedenbouw.
52	Selectieleidraad	9.3 + Zie ook bijlagen Model referentieproject S1, S2 en S3	20	T.a.v. de 3 referentieprojecten: wordt er een maximum gesteld aan: 1. de omvang van de tekstuele toelichting van het project 2. de hoeveelheid tekeningen en beeldmateriaal van het project	Nee, als de criteria maar goed beoordeeld kunnen worden. Bewust niet nog meer eisen gesteld aan de ontwikkelende partijen zodat mogelijk reeds beschikbaar materiaal bruikbaar is.
53	Selectieleidraad	Bijlagen	x	Zie vraag 1 onder 'Algemeen'	Wordt aangepast.
54	Selectieleidraad	Bijlagen	x	Waarvoor dient Bijlage D Model referentieproject (ontwikkeling met hoofdfunctie wonen) te worden gebruikt? Daarna volgen nl. de bijlagen voor de referenties S1, S2 en S3.	Bijlage D vervalt.

**Deel 2: Wijzigingen**

<b>Nr.</b>	<b>Paragraaf</b>	<b>Blz.</b>	<b>Wijziging</b>
1	Selectieleidraad bijlagen		Lettering bijlage
2	Selectieleidraad HS 3	11	Data indienen verzoek deelname wordt 9/9/2014 ipv 26/8/2014
3	Selectieleidraad HS 8.2	17	Bankgarantie is standaard 10% bij grondtransacties.
4	Kavelpaspoort / selectieleidraad	2.6	Toelichting bebouwing vanaf 3m uit erfgrens.