

Projectnaam Verkoop deelgebied De Erven Lincolnpark  
 Opdrachtgever Gemeente Haarlemmermeer  
 Huidige datum 30-1-2025



Nota van Inlichtingen 1 - Selectiefase

#	Heeft betrekking op [document]	Heeft betrekking op [paginanummer/paragraaf]	Vraag	Antwoord
1	Selectieidraad	3.3.1	Wordt voor selectiecriteria 1 gekeken naar de referentie ingevuld voor KC1 en KC2?	Ja, dat klopt. Voor selectiecriteria 1 wordt er gekeken naar de referenties van KC1 en KC2.
2	Selectieidraad	3.2 geschiktheidseisen (en 4.1-3A)	Dienen alle referenties reeds opgeleverd te zijn of mogen dit ook referenties zijn waarvan de bouw reeds is gestart?	Voor KC5 is het akkoord dat deze eventueel nog niet is opgeleverd, maar dat er wel gestart is met de bouw. Voor de andere KC's blijft de eis dat de referentie reeds is opgeleverd.
3	Selectieidraad	4.1 in te dienen stukken	3B. Staat dat het niet is toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan andere marktpartijen uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van het samenwerkingsverband. De gevraagde referenties zijn van een bepaalde complexiteit, maat en schaal dat er veelal is samengewerkt met diverse partijen in verschillende projecten. Om u te kunnen voorzien van de gevraagde referenties en de juiste keuze te kunnen maken voor een partner in deze opgave, verzoeken wij u deze regel los te laten. Zoals ook beschreven staat onder KC5. "Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de KC gekoppeld is aan (één van) de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding.	De bepaling die onder KC5 is vermeld, geldt voor alle kerncompetenties. Deze bepaling is gelijk aan de bepaling bij 4.1.-3B (weliswaar iets anders geformuleerd).
4	Selectieidraad	4.1 in te dienen stukken	4A beschrijft dat er voor de SC een beschrijving op maximaal 2 A4 mag worden aangeleverd. Begrijp ik het goed dat de SC geen andere referenties mogen zijn (met uitzondering van SC3: CPO) dan de KC (conform. 3.2.4) en daarom geen nieuw referentieblad gemaakt hoeft te worden?  Blijft het referentieblad 1x 2A4 of mag het samengevoegd worden om voldoende toelichting te geven op de SC door 2x 2A4 aan te leveren per referentie?	Dat begrijpt u goed. De projecten die u aadraagt voor de Selectiecriteria betreffen het project van de bijbehorende kerncompetentie. Voor SC1 zijn dit de referenties van KC1 en KC2. Voor SC2 is dit de referentie van KC3. Voor SC3 is dit de referentie van KC4, voor het onderdeel CPO mag u een extra referentie aanleveren. Voor SC4 is dit de referentie van KC5. Voor de Selectiecriteria hoeft u dan ook geen nieuw referentieblad gemaakt te worden. Het is de bedoeling dat u per referentieblad aantoont dat u voldoet aan de Kerncompetentie en uw meerwaarde op het Selectiecriteria aantoont.  Het referentieblad blijft hiervoor 1x2A4. Indien u dezelfde referentie gebruikt voor verschillende Kerncompetenties, mag u per Kerncompetentie een nieuw referentieblad maken om aan te tonen dat u voldoet aan de Kerncompetentie en uw meerwaarde op het Selectiecriteria aan te tonen.
5	Selectieidraad	4.1 in te dienen stukken	5. Verklaring inschrijving architectenregister. Gezien er drie partijen geselecteerd worden is een architect geen vereiste in de aanmeldfase. Is het voldoende om te verklaren dat er alleen gebruik gemaakt wordt van een architect die ingeschreven staat in het architectenregister?	Nee, dat is niet voldoende. Dit wordt niet aangepast.
6	Selectieidraad	4.1 in te dienen stukken	Op eerste verzoek wordt er gevraagd om een tevredenheidsverklaring. Wanneer de ontwikkeling voor eigen rekening en risico is gedaan, van wie wordt er dan een tevredenheidsverklaring verwacht?	In het voorbeeld van deze tender De Erven zal gemeente Haarlemmermeer t.z.t. een tevredenheidsverklaring opstellen. De stukken genoemd onder 1 t/m 3 worden per definitie opgevraagd. De stukken genoemd onder 4 en 5 worden opgevraagd in geval van twijfel of onduidelijkheid en ter verificatie.
7	Selectieidraad	4.1 in te dienen stukken	Aan wat voor extra bewijslast wordt gedacht om aan te tonen dat aan de kerncompetenties of selectiecriteria is voldaan?	In geval van twijfel of onduidelijkheid worden deze ter verificatie opgevraagd. Op dit moment kunnen we nog niet inschatten wat voor eventueel bewijslast dit zou kunnen zijn.
8	Selectieidraad	1.2 Minimale grondbieding	Betreft de minimale grondbieding een bruto grondwaarde of netto grondwaarde (bruto grondwaarde minus GREX kosten)?	Dit betreft de netto grondwaarde. De kosten voor bouw- en woonrijp maken voor de openbare ruimte brengen we in mindering op het grondbod.
9	Selectieidraad	2.2 Beschrijving opdracht	Levert de gemeente de bouw kavels (nadat ontwikkelaar de kavels bouwrijp heeft gemaakt) aan de woningcorporatie en valt de grondwaarde voor de sociale huurwoningen buiten de grondbieding?	Ja, dat klopt: de gemeente levert de bouw kavels rechtstreeks aan de woningcorporatie nadat ontwikkelaar de kavels bouwrijp heeft gemaakt. De grondwaarde voor de sociale huurwoningen valt buiten de tender en dus ook buiten de grondbieding.
10	Selectieidraad	2.2 Beschrijving opdracht	Levert de gemeente de kavel, nadat ontwikkelaar bouwrijp gemaakt heeft, aan de CPO en valt de grondwaarde voor het CPO kavel buiten de grondbieding?	De gemeente levert de CPO kavel aan de ontwikkelaar en de ontwikkelaar levert de CPO kavel aan de CPO. De grondwaarde voor het CPO valt binnen de grondbieding.
11	selectieidraad	3.2.3 en 3.3. en 5.6	Is het toegestaan om voor kerncompetenties en daarmee ook de selectiereferenties gebruik te maken van de referenties van de adviseurs/ ontwerpers en voldoet dan het aanleveren van een verklaring beroep op derde zoals onder 4.1.3.c	Ja, dat mag. Zie ook paragraaf 5.6 voor de bepalingen ten aanzien van "Samenwerkingsverbanden en beroep op derden". Nb. voor KC4-sub b en SC3-sub 2 blijft de eis van kracht.  Nb2. De volledige tekst van bepaling in 4.1.3.c is: "Tevens mogen de genoemde referenties in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt ingediend voor de diverse referentie-eisen. De Gegadigde dient aan te geven welke referentie voor welke referentie-eisen ingezet wordt en op welke wijze hij dit referentieproject zelf uitgevoerd heeft." Hiermee is deze bepaling identiek aan die op pagina 19 vermeld is. Zie ook het antwoord op (soortgelijke) vraag 13.
12	selectieidraad	3.2.3 en 3.3.	Zou de gemeente de eis van afgelopen 5 jaar gerealiseerd willen verruimen naar gestart met de bouw of opgeleverd? Veel van de innovatieve projecten die voldoen zijn nog in aanbouw waardoor met de huidige kaders deze niet opgevoerd kunnen worden als referentie. terwijl er met de start van de bouw niet meer getoond kan worden aan de ambitie of scores van het project	Zie antwoord op vraag 2.
13	Selectieidraad	3.2.3. - 3.3.	Ter verduidelijking: in totaal kunnen er voor de kerncompetenties maximaal 5 (max. 1 per kerncompetentie) worden ingediend. Met deze referenties wordt dan ook gescoord op basis van de selectiecriteria?  Een uitzondering hierop is punt 2 van selectiecriteria 3, waarvoor een extra referentie ingezet mag worden?	Ja, dat klopt. Zie vraag 4 voor een uitgebreide toelichting.
14	Selectieidraad	3.2.3. - 3.3.	De referenties - op kerncompetentie 4 na ("gegadigde draagt het volledige risico") - mag dus ook door een ontwerp partij (bijvoorbeeld architect of duurzaamheidsadviseur, etc.) worden ingediend?	Zie antwoord op vraag 11.
15	Selectieidraad	2.9.	Is gefaseerde grondafname (selectieidraad 2.9.) en dus ook gefaseerde betaling mogelijk? Welke condities worden hieraan gesteld?	Het is mogelijk om in fases te ontwikkelen en met een gefaseerde juridische levering van de grond. Bij gewenste ontwikkeling in fases dient Inschrijver een faseringsvoorstel te doen waarbij een maximum van 4 fases wordt aangehouden. De juridische levering en bijbehorende betaling vindt plaats per fase, uiterlijk vier weken nadat de omgevingsvergunning voor de onderscheiden fase onherroepelijk is geworden of zoveel eerder of later als partijen schriftelijk overeenkomen.
16	Selectieidraad	2.9.	Kunnen jullie in deze ronde al inzicht geven in boetebepalingen die gelden bij het niet of niet deels nakomen van de termijnen? In de selectieidraad, bijvoorbeeld in artikel 2.9, is vermeld dat de bouw binnen drie maanden na juridische levering moet starten.	Ontwikkelaar zal in ieder geval een boete verbeuren bij het niet tijdig gereedkomen van de mobiliteitshubs alsmede bij niet tijdige oplevering van het totale project.
17	Selectieidraad	2.9	Wordt er een maximale bouwtermijn gehanteerd? Is er een opleververplichting? Zo ja, wat is de termijn?	Ja, er wordt een maximale bouwtermijn en derhalve een uiterste datum van oplevering gehanteerd, met daaraan gekoppeld een boete. De datum van oplevering wordt bepaald op basis van een reëel geachte doorlooptijd van het project, gezien het aantal voorgestelde fases (maximum van 4 fasen).

18	Algemene verkoopvoorwaarden	Bijlage 16 en 2.9 en 6.1.6	In hoofdstuk 2.14 lid 7 staat benoemd dat de bebouwing in een continu proces van 18 maanden opgeleverd dient te worden. In de staat beschreven dat de koper een realisatieplanning dient op te nemen met een eigen voorstel qua tijd en fasering. Wat is hierin juist?	Ontwikkelaar dient binnen 4 weken na een onherroepelijke omgevingsvergunning (van een fase) te starten met bouwrijpwerkzaamheden, binnen 3 maanden na notariële levering te zijn gestart met de bouw (zijnde realisatie van het bouwprogramma blijvend uit start van heiwerkzaamheden en/of funderingswerken voor gebouwen) en vervolgens de bebouwing in een continu proces te realiseren met een maximale bouwtermijn die door de gemeente zal worden bepaald op basis van een reeel geachte doorlooptijd van het project gezien het aantal voorgestelde fases (maximum van 4 fasen). Ontwikkelaar dient een planning te maken met inachtneming van bovenstaande waarbij Ontwikkelaar bij het niet voldoen aan mijlpalen uit de planning, boetes kan verbeuren.
19	Selectieleidraad	2.2, 2.4, 2.5, 2.9	Is de marktpartij vrij om in eerste instantie zelf een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap aan te dragen of dient hiervoor eerst de groep belangstellenden, welke zich melden bij de gemeente melden, benaderd te worden?	Allereerst dienen de groepen die zich bij de gemeente als belangstellende hebben geregistreerd, benaderd te worden. Pas bij het aantoonbaar ontbreken van belangstelling vanuit die groepen is de tenderpartij vrij om zelf een groep te formeren of aan te dragen.
20	Selectieleidraad	2.9	Is er een bouwplicht welke opgenomen staat in de koop- en ontwikkelovereenkomst? Zo ja, welke voorwaarden zijn hiervoor van toepassing?	In de koop- en ontwikkelovereenkomst wordt onder meer een datum opgenomen waarop het project gereed dient te zijn met daaraan gekoppeld een boete.
21	Selectieleidraad	2.9	Er wordt genoemd bij 2.09 dat er een boetes worden opgelegd bij het niet nakomen van de planning. Wat houden deze boetes in? Wij zouden dat graag al vernemen in de selectiefase.	Zie antwoord op vraag 16.
22	Mobiliteitsplan	Bijlage 2a	Is er duidelijkheid inzake de komst van een HOV-punt in de nabijheid van de gebiedsontwikkeling? Zo ja kan er uitgegaan worden van de normering zoals opgenomen onder paragraaf B.2.3.	Er mag nog niet worden geanticipeerd op de normering zoals opgenomen onder paragraaf B.2.3..
23	Bouw- en woonrijpmaken	2.2, 2.4, 2.5, 2.9	Is het mogelijk om een bijdrage voor bouw- en woonrijpmaken, alsmede het tekort voor de realisatie van de parkeergarage, door te berekenen aan de ontwikkelingen van Eigen Haard en de CPO?	De ontwikkelaar dient bij de berekening van zijn groundbod rekening te houden met de onrendabele top (in mindering brengen). In bepaling van het minimum groundbod is hier rekening mee gehouden. - Parkeerplaatsen woningcorporatie Eigen Haard: koper dient aan woningcorporatie Eigen Haard de conform het Mobiliteitsplan Lincolnpark benodigde aantal parkeerplaatsen voor eigen gebruik ter beschikking te stellen tegen een vergoeding van €17.417,- per parkeerplaats, prijspeil 1 januari 2023, te indexeren overeenkomstig de jaarlijks per januari door de rijksoverheid vast te stellen indexering van de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. - Parkeerplaatsen CPO: koper dient aan de CPO de, conform het Mobiliteitsplan Lincolnpark benodigde aantal parkeerplaatsen, voor eigen gebruik ter beschikking te stellen tegen de op dat moment geldende kostprijs van de betreffende parkeerplaatsen.
24	Grondgebonden woningen	2.4.1	Ziet de gemeente mogelijkheden om binnen het plan ter plaatse ook grondgebonden woningen te realiseren?	Nee, dit is geen mogelijkheid. Het programma ligt vast.
25	Referentieprojecten	3.2.3 en 4.1-3	Dienen referentieprojecten daadwerkelijk te zijn opgeleverd, of volstaat ook een verleende omgevingsvergunning of start bouw?	Zie antwoord op vraag 2.
26	middenhuurprijzen	2.4.1	Mogen we voor de middenhuurprijzen in elk deelgebied uitgaan van een gemiddeld huurniveau van maximaal 85%, zonder hiervoor te hoeven nivelleren met het deelgebied 'centrum'?	Een middenhuurwoning is een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die hoger is dan de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) en niet hoger is dan het bij of krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag zijnde de maximale huurprijs bij 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel.  De gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de Middenhuurwoningen bedraagt maximaal het in het alsdan vigerende woonbeleid vermelde % van de maximale aanvangshuurprijs. Het gaat om de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de Middenhuurwoningen in deelgebied de Erven (in deze is er dus geen koppeling met deelgebied Centrum).
27	Selectieleidraad	3.3.1	Begrijpen wij uit de leidraad correct dat bij selectiecriteria 1 de referentie voor kerncompetentie 2 wordt gebruikt en dat kerncompetentie 1 niet wordt beoordeeld voor de selectiecriteria?	Nee, dat begrijpt u niet goed. Voor SC1 worden zowel de referentie van KC1 en KC2 beoordeeld. Dit betekent dus dat de meerwaarde op SC1 moet zijn aangetoond in één van de referenties van KC1 en KC2.
28	Beheersorganisatie van parkeervoorzieningen	3.3.4	Kunt u toelichten wat er precies wordt verstaan onder "ervaring in beheersorganisatie van parkeervoorzieningen"?	De wijze hoe de beheersorganisatie voor de parkeervoorziening wordt ingericht en een vliegende start heeft na oplevering ter ontzorging van de toekomstige gebruikers (en gemeente) en de wijze waarop de parkeervoorziening wordt geëxploiteerd na oplevering.