

Nota van Inlichtingen

Beheer tijdelijke woonunits Venrayseweg 81 t/m 87
Inkoopzaak 220041 / TenderNed-kenmerk TN 487915
21 oktober 2024

No.	Betreft	Vraag	Antwoord
1	kosten sociale activiteiten	Kunt u aangeven bij wie (gemeente Venlo danwel beheerder?) de kosten komen te liggen voor het organiseren van sociale/maatschappelijke activiteiten en bijeenkomsten?	Het initiatief en organisatie van de sociale/maatschappelijke activiteiten en bijeenkomsten liggen bij de beheerder/opdrachtnemer. In overleg met de Gemeente wordt bekeken of er financiële middelen beschikbaar gesteld kunnen worden
2	Parkeren	U geeft aan dat bewoners geen parkeervergunning krijgen, en beoogt zodoende een autoloos woonconcept. Dat hoeft geen probleem te zijn maar het roept bij ons 2 vragen op: 1. Is er wel parkeergelegenheid in/bij het complex voor personeel van beheerder? 2. Onze ervaring leert dat bij autoloze woonconcepten mensen in hoge mate voor hun vervoersbehoefte leunen op elektrische fietsen. Die zijn duur, diefstalgevoelig, en moeten regelmatig opgeladen worden. Is daar en voorziening voor bedacht, bijvoorbeeld een afgesloten fietsenstalling met oplaadmogelijkheden?	1. Er is voldoende parkeergelegenheid. Zie overzichtstekening van bijlage 10. Op dit moment zijn daar geen laadvoorzieningen aanwezig. 2. In een afgesloten fietsenstalling is (nog) niet voorzien. Is zeker een goede tip dus gaan wij alsnog proberen te realiseren.
3	Programma van Eisen, 3.1.1.6	U geeft aan dat beheerder bij toewijzing van de woningen aan nieuwe huurders, rekening moet houden met een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen op elke gang/complex. Discriminatie op geslacht is uiteraard niet toegestaan; kunt u aangeven hoe u voor u ziet dat wij dit op een eerlijke manier vorm zouden kunnen geven?	De verdeling waarbij rekening wordt gehouden met alleengaande manne en/of vrouwen met kinderen etc. heeft alleen betrekking op het gedeelte dat bestemd is voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De indeling van deze doelgroep zal door de Gemeente worden verzorgd. Voor het gedeelte van het complex waar studenten en starters worden gehuisvest, is deze verdeling niet van belang.
4	voorzieningen	Is er in het complex, of in de directe omgeving, een soort bijeenkomst/recreatie/ontmoetingsruimte voorzien, al dan niet gekoppeld aan een werkplek (met daarbij eventueel wat opslagruimte) voor de beheerorganisatie?	Er is géén gezamenlijke ruimte tbv recreatie etc. In de opstartfase (eerste 6 maanden) zal één van de woningen beschikbaar zijn voor de beheerder. Intentie is dat ook deze ruimte op den duur als woning gebruikt wordt maar dat kan in de evaluatie na de eerste 6 maanden worden afgesproken.
5	Inschrijvingsleidraad	Wij menen te lezen dat de in te zetten huismeester (m/v/x) over een groot aantal kwaliteiten moet beschikken en een grote diversiteit aan verantwoordelijkheden draagt; Niet ongebruikelijk op dit soort locaties is de inzet van (al dan niet 24/7) beveiliging - dat is geen onderdeel van ons bedrijf maar vaak wel een prettige samenwerking. Kunt u aangeven of er op deze locatie aanwezigheid van beveiliging beoogd is, en zo nee, waarom niet?	Op deze locatie is bewust géén bezetting met beveiliging beoogt. Insteek gaat worden dat dit een "normaal" wooncomplex gaat worden waar studenten, starters en ontheemden in harmonie naast elkaar kunnen leven en hiervoor géén extra beveiliging nodig is. De Gemeente zal in haar toewijzing van ontheemden hiermee ook rekening houden.
6	Bijlage 2 Programma van Eisen	In uw Programma van Eisen en aanbestedingsleidraad wordt een aantal keer gesproken over de (tijdelijke) huurcontracten; levert de gemeente Venlo hier een format voor aan, of is het de bedoeling, c.q. toegestaan, dat de beheerder een eigen format gebruikt?	Opzet is dat de beheerder een eigen format ter goedkeuring voorlegt aan de Gemeente.
7	Referentieverklaring	De eenmanszaak is in 2023 overgenomen door een Besloten Vennootschap, is het akkoord als de referentieverklaring op naam van de toenmalige eenmanszaak wordt ingediend?	Dat is enkel toegestaan wanneer de gehele eenmanszaak is opgegaan in de Besloten Vennootschap. En dus ook de personen die betrokken zijn geweest bij de uitvoering van de referentieopdracht.
8	Administratiekosten Servicekosten	Volgens wet- en regelgeving worden er bij huurders administratiekosten over servicekosten in rekening gebracht. Mogen deze administratiekosten ten goede komen aan beheerder?	Nee.
9	WWS-puntentelling	Zijn er puntentellingen (van het Woningwaarderingstelsel) en energielabels beschikbaar van de type woningen?	Puntentellingen en energielabels worden aangeleverd na oplevering van de woningen.
10	Totaal activiteiten t.b.v. nieuwe huurder	Er staat in het prijzenblad "totaal activiteiten t.b.v. nieuwe huurder" Zijn dit mutatiekosten van huurder op huurder? (dus niet de eerste bewoning in januari '25)	Ja dat klopt.
11	implementatietraject	1. Welke taken en verantwoordelijkheden liggen bij de beheerder om de woning te kunnen verhuren (implementatietraject). 2. Kunnen er kosten in rekening worden gebracht bij de gemeente in het implementatietraject, wij zien dit niet terugkomen in het prijzenblad?	1. De taken tijdens het implementatietraject betreffen de taken en verantwoordelijkheden (deels) wat normaliter bij mutatie van huurder op huurder dienen te gebeuren. 2. Dit wordt bij opdrachtverstrekking afgestemd met opdrachtnemer.
12	Programma van eisen	Pagina 17: Community building Opdrachtgever spreekt over een community builder/gangmaker. Wie levert deze en voor wiens rekening komen deze kosten?	Hiermee bedoelt de gemeente dat de beheerder geen 'standaard huismeester' levert. Dit is dus onderdeel van de opdracht waar geen extra kosten voor in rekening kunnen/mogen worden gebracht. Zie ook het antwoord op vraag 13.
13	Programma van eisen	Sociaal Beheer: Pagina 16 Opdrachtgever benoemt sociaal beheer maar ook Leger des Heils en/of soortgelijk. Leger des Heils voert veelal sociaal beheer taken uit. Kan opdrachtgever de rol van deze partij verder toelichten?	Leger des Heils is één van de contractpartners die voor de Gemeente sociaal beheer op de diverse locaties uitvoert. Op deze locatie gaan we daar geen gebruik van maken (op de locatie zelf) maar zullen de diensten wel ambulant aangeboden kunnen worden. Dit heeft natuurlijk alleen betrekking op de Oekraïense ontheemden. Vandaar dat de beheerder op de locatie veel meer dan op andere locaties ook op het sociale vlak het eerste aanspreekpunt is.
14	Programma van eisen	Pagina 16, punt 48: Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor dagelijks onderhoud en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes. Kan opdrachtgever bevestigen dat de kosten hiervan bij aanvang van het project inzichtelijk gemaakt kunnen worden door opdrachtnemer aangezien een opnamestaat van het geheel ontbreekt? Daarnaast ontbreekt ook een schoonmaakprogramma waardoor opdrachtnemer niet in staat is dit af te prijzen.	Akkoord.
15	Programma van eisen	Pagina 14, punt 30: Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de instandhouding van installatie en draagt zorg voor onderhoudscontracten. Dient opdrachtnemer uit eigen naam onderhoudscontracten af te sluiten of verloopt dit via de vaste ketenpartners van de gemeente?	Opdrachtnemer dient uit eigen naam onderhoudscontract af te sluiten. Hiervoor dient opdrachtnemer jaarlijks vooraf op basis van de MJOP een inschatting te maken van de te verwachten kosten. Aan het einde van het jaar worden op basis van nacalculatie de daadwerkelijke kosten verrekend. De MJOP is op TenderNed toegevoegd als bijlage 11. Bij de inschrijving dient in het prijzenblad onder de regel 'faciliteir/technisch beheer' deze kosten worden ingevuld.
16	Programma van eisen	Pagina 13, punt 22: Kan opdrachtgever bevestigen dat opdrachtnemer enkel optreedt als beheerder en de contractuele relatie tussen huurder en gemeente is?	Ja dat klopt.
17	Programma van eisen	Pagina 13, punt 21: Opdrachtgever verwacht dat opdrachtnemer haar informeert wanneer sprake is van 1 maand huurachterstand. Kan opdrachtgever de kwartaalrapportage niet vervangen door een maandelijkse rapportage vanuit efficiency?	Nee.
18	Programma van eisen	Pagina 12, punt 20: 1. Beheerder informeert gemeente direct na opzegging van huurcontract. Dient dit bij alle doelgroepen plaats te vinden of enkel bij ontheemden? 2. Tevens dient beheerder gemeente te informeren bij opzegging van reguliere huurder zodat we de wachtlijst van thuisinlimburg gebruikt kan worden echter is dit platform enkel toegankelijk voor woningcorporaties. Hoe dient opdrachtnemer hiermee om te gaan?	1. Dit geldt juist alleen maar voor de starters en studenten omdat de toewijzing van Oekraïense ontheemden via de Gemeente verloopt. 2. Hierover dienen tussen beheerder, gemeente en cooperaties nog afspraken gemaakt te worden. Indien dit niet mogelijk is dan is een ander platform ook een optie. Het uiteindelijke platform dient vooraf te worden afgestemd met de gemeente.
19	Programma van eisen	Pagina 11, punt 9: Welke type juridische contracten dienen te worden gebruikt voor de diverse doelgroepen?	Voor Oekraïense ontheemden worden geen huurovereenkomsten gesloten, maar bruikleenovereenkomsten en is de gemeente verantwoordelijk voor de toewijzing van de woningen. Hier hoeft de opdrachtnemer niets voor te doen. Voor starters en studenten worden wel huurovereenkomsten gesloten. Voor starters zijn dit reguliere huurovereenkomsten en voor studenten zijn dit doelgroepenovereenkomsten.

20	Programma van eisen	Pagina 7: Toewijzingsprocedure Oekraïense Ontheemden: Kan opdrachtgever toelichten wat zij bedoelen met het aanvragen van een lening voor inrichtingskosten, doelend op het feit dat de woning bij aanvang huurcontract leeg zou zijn?	Woningen worden door de gemeente zeer basic ingericht. Voor ontheemden is er daarnaast een mogelijkheid tot het doen van een extra aanvraag voor een lening voor zaken als een t.v., wasmachine etc. Deze aanvraag kan via de gemeente gedaan worden. Hierin zal voor de beheerder geen andere functie of verantwoordelijkheid liggen dan de bewoners attenderen op de mogelijkheid en waar deze bewoners terecht kunnen voor hun vragen hierover.
21	Programma van eisen	Pagina 7: Woningtoewijzing De sociale huurwoningen dienen via een zo groot mogelijk platform aangeboden verhuurd te worden zoals Thuisinlimburg.nl. Het voorbeeld dat opdrachtgever noemt is enkel beschikbaar voor woningcorporaties. Kan opdrachtgever bevestigen dat een landelijk eigen platform een soortgelijk platform kan zijn?	Zie het antwoord op vraag 18.
22	Programma van eisen	Pagina 6: Huurprijsniveaus Kan opdrachtgever bevestigen dat opdrachtnemer volledig voorzien wordt van benodigde documentatie zoals puntentelling, energielabel, vergunningen e.d.?	Ja.
23	Programma van eisen	Pagina 3 Zijn alle woningen voorzien van eigen meters voor zowel gas, elektra als water? Of zijn dit tussenmeters?	Alle woningen krijgen eigen meters voor elektra en water. Het complex is volledig gasloos. Ook krijgen alle woningen eigen aansluitingen voor glasvezel van KPN en een coax aansluiting van Ziggo.
24	Programma van eisen	Pagina 3 Opdrachtgever schrijft dat het toekomstende deel aan servicekosten, per kwartaal worden overgemaakt. 1. Kan opdrachtgever de werkwijze beschrijven van de servicekosten afrekening? 2. Wie verzorgt de volledige servicekostenafrekening aangezien 75% van de woningen, niet afgerekend gaan worden?	1. De servicekosten worden samen met de huur eens per maand betaald door de huurder. Eens per kwartaal worden deze kosten overgemaakt aan de gemeente. De verdere procesafspraken worden na gunning vastgesteld met de opdrachtnemer. 2. De huurder betaald servicekosten aan opdrachtnemer en opdrachtnemer betaald deze aan de gemeente. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opmaken van deze afrekening.
25	Inschrijvingsleidraad	Pagina 20 Aspect 1 Opdrachtgever spreekt ook over doorlooptijd waarbij opdrachtnemer geen invloed heeft wanneer ontheemden geplaatst dienen te worden. Kunnen ontheemden woningen na bezichtigen, afwijzen?	Nee, ontheemden kunnen woningen niet weigeren maar toewijzing zal in overleg gebeuren. Dit gehele proces wordt door de gemeente verzorgd.
26	Inschrijvingsleidraad	Pagina 20 Aspect 1 Opdrachtgever verwacht dat leegstand zoveel mogelijk wordt beperkt. Kan opdrachtgever bevestigen dat dit enkel geldt voor de woningen welke beschikbaar zijn voor studenten en starters? Opdrachtnemer heeft zelf geen invloed op aanmelding ontheemden.	Dit geldt alleen voor de woningen die beschikbaar worden gesteld aan studenten en starters. Bij opstart betreft dit 24 woningen. De woningen die voor ontheemden gebruikt zullen gaan worden zijn bij opstart 72 woningen. Deze 72 woningen worden door de gemeente gevuld en eventuele leegstand van deze woningen is dan ook voor risico van de gemeente. Op langere termijn, mocht er geen behoefte meer zijn voor opvang van ontheemden dan is de intentie dat de woningen uiteindelijk allemaal ten goede komen voor reguliere bewoning.
27	Inschrijvingsleidraad	Pagina 18 Gunningscriterium Prijs Inschrijver dient een all-Inn prijs te geven. Wanneer sprake is van (correctief) onderhoud kan er sprake zijn van extra (materiaal)kosten of onvoorziene omstandigheden. Kan opdrachtgever bevestigen dat dergelijke kosten separaat gefactureerd kunnen worden aan opdrachtgever?	Deze extra kosten kunnen separaat aan opdrachtgever worden gefactureerd.
28	Inschrijvingsleidraad	Pagina 18 Gunningscriterium prijs: Opdrachtnemer dient een prijs voor het beheer van de buitenruimte in te dienen. Kan opdrachtgever een plattegrond inclusief beschrijving van het buitenterrein aanleveren?	Deze tekening is op TenderNed toegevoegd als bijlage 10.
29	Inschrijvingsleidraad	Pagina 18 Gunningscriterium Prijs Is opdrachtgever bereid om het prijzenblad aan te passen zodat er onderscheid gemaakt kan worden in de woningen ten opzichte van de doelgroepen?	Nee.
30	Inschrijvingsleidraad	Pagina 7 2.4.2. Social Return Dient het percentage opdrachtgericht te zijn of mag dit organisatiebreed ingezet worden?	Dit percentage dient opdrachtgericht te zijn.
31	Inschrijvingsleidraad	Pagina 5: Facilitair beheer Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor hygiëne van de woning. Doelt opdrachtgever hier op mutatieschoonmaak (hygiëne)? Wie draagt deze kosten?	Ja. Kosten voor de eindschoonmaak moeten worden verrekend met de borg. Waar dit niet mogelijk is, zijn kosten voor rekening van de gemeente.
32	Inschrijvingsleidraad	Pagina 5: Sociaal Beheer Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het bevorderen van een prettige en veilige leefomgeving voor de bewoners. Vanuit de praktijk is het beheer op ontheemden anders gericht dan op studenten en starters die al een grotere zelfstandigheid hebben. Hoe ziet opdrachtgever dit voor zich, met name als het gaat om de doorbelasting in de servicekosten? Voornamelijk omdat het sociaal beheer in de basis gericht is op de ontheemden waarbij de studenten en starters evenredig moeten meebetalen wat niet wenselijk is.	Zie het antwoord op vraag 1 en vraag 13.
33	Gemeenschappelijke ruimte	Op welke wijze is de was- en droogruimte georganiseerd?	Er is geen gezamenlijke was- en droogruimte. Alle woningen zijn voorzien van wasmachine aansluiting.
34	Indeling gebied	Veel vragen waren verbonden aan hoe het gebied eruit komt te zien. Denkend aan waar de bewoners kunnen parkeren, fietsenstalling, m2 tuin, etc. 1. Is er bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte waar je bewoners kunt verwelkomen? 2. Is werkruimte aanwezig voor de huismeester en kleine opslag voor materialen? 3. Kortom hebben jullie een gedetailleerde plattegrond van het gebied? 4. En mochten deze ruimtes er zijn, hoe zit het met internet, electra / gas, water.	1. Er is geen gemeenschappelijke ruimte aanwezig. 2. Zie antwoord vraag 6. 3. Er is een tekening beschikbaar gesteld op TenderNed (bijlage 10). 4. De kosten voor de tijdelijke ruimte zullen voor rekening van gemeente zijn. Inclusief water en elektra. Voor een internetaansluit dient beheerder zelf voorzieningen te treffen.
35	Tekeningen woningen	Wanneer een plattegrond aanwezig is, zijn er dan ook tekeningen met afmetingen en mogelijke invulling van meubilair van de tijdelijke woningen?	Tekeningen met afmetingen woningen zijn beschikbaar gesteld (bijlage 10). Tekeningen met invulling van meubilair niet.
36	Social Return	Het is niet helemaal duidelijk wat bedoeld wordt met de zogenaamde bouwblokken methodiek. Is het mogelijk om een afspraak te maken met Jo van Bon?	De bouwblokkenmethodiek wil zeggen dat er verschillende 'bouwblokken' zijn op gebied van SROI. Elke bouwblok heeft een bepaald percentage. Om aan het percentage SROI te voldoen, worden er verschillende bouwblokken ingezet. Dit betekent dat er net zo veel bouwblokken worden ingezet tot aan het percentage is voldaan. Deze in te zetten bouwblokken worden na gunning samen met de SROI-coördinator bepaald. Een afspraak plannen met de SROI coördinator is alleen mogelijk voor de inschrijver die de opdracht gegund krijgt.
37	Inschrijvingsleidraad, paragraaf 6.5.1	In document Inschrijvingsleidraad 6.5.1 worden twee voorbeelden gegeven van prijs per punt. Kun je uitleg geven waarom bij het ene rekenvoorbeeld gewerkt wordt met 30%-70% prijs-/ kwaliteitsverhouding en bij de andere 40%-60%?	Dat is een fout geweest. Dit had moeten zijn: €85,- / ((30) + (72 * 0,7)) = 1,06.
38	Conceptovereenkomst, indexatie	De overeenkomst wordt aangegaan voor 2 jaren met 4x een optie van nogmaals 2 jaren elk. Wij begrijpen dat onze ingediende prijs tussentijds niet geïndexeerd kan worden, maar is dit wel geoorloofd na deze 2 jaren?	Dat klopt. Na de initiële looptijd van de overeenkomst mag er geïndexeerd worden conform artikel 3 van de overeenkomst.

Sluitingsdatum en tijdstip voor het indienen van een inschrijving via www.tenderned.nl:
5 november 2024, 10.00 uur