Algemene informatie

Aanbesteding: B4 Erasmusplein
Aanbestedende Dienst: Gemeente Vlaardingen
Referentie: IV-2025.100139

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1

Onderwerp:
Leidraad - Referenties

Vraag:
Is het mogelijk om referenties te gebruiken van projecten die in januari 2020 zijn opgeleverd?

Antwoord:
Nee, referenties van projecten die in januari 2020 zijn opgeleverd, vallen buiten de gestelde periode van vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding. Conform de uitvraag moeten referentieprojecten binnen deze termijn zijn opgeleverd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr. 2

Onderwerp:
Leidraad - Referenties

Vraag:
Worden er drie referenties gevraagd of slechts één? Moeten alle drie de referenties aan de onderstaande criteria voldoen, of mag elke referentie een deel hiervan bevatten?
a. De referenties moeten betrekking hebben op een gestapelde ontwikkeling

van minimaal 50 woningen, gecombineerd met een commercieel of maatschappelijk programma. Het woonprogramma moet minimaal een integrale mix bevatten van sociale huur, vrije sector huur en/of koopwoningen.

Antwoord:
Het doel van deze referentie-eis is om aan te tonen dat inschrijvers beschikken over de benodigde ontwerp-, ontwikkel- en realisatiekracht om de activiteiten binnen deze tender succesvol uit te voeren.

Inschrijvers mogen maximaal drie referenties indienen om hun ontwerp-, ontwikkel- en realisatiekracht aan te tonen. Het staat inschrijvers vrij om met minder referenties in te schrijven, mits zij daarmee alle gevraagde competenties aantoonbaar maken.

Elke referentie dient betrekking te hebben op een gestapelde ontwikkeling van minimaal 50 woningen, gecombineerd met een commercieel of maatschappelijk programma. Het woonprogramma moet een integrale mix bevatten van sociale huur, vrije sector huur en/of koopwoningen (een combinatie van minimaal 2 typologieën). De ontwerp-, ontwikkel- en realisatiekracht mogen over de referenties worden verdeeld; niet elke referentie hoeft aan alle drie de competenties te voldoen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Leidraad - Parkeren

Vraag:
De gemeente heeft aangegeven dat parkeren ondergronds moet. Is het mogelijk om een bebouwde parkeervoorziening op maaiveldniveau te realiseren?

Antwoord:
Parkeren dient ondergronds te worden gerealiseerd, zoals aangegeven in de

uitvraag. Hoewel dit formeel geen expliciete verplichting is, laat de beschikbare bouwkavel – met op de begane grond een kinderdienstencentrum – in de praktijk geen ruimte voor een bebouwde parkeervoorziening op maaiveldniveau binnen de eigen kavel.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Leidraad - Bouw- en woonrijpmaken

Vraag:
In de leidraad staat dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de winnende inschrijver. In de memo model (bijlage 3) staat echter dat het bouwrijp en woonrijp maken van de grond de verantwoordelijkheid van de koper (ontwikkelaar) is. We gaan ervan uit dat de grond bouwrijp door de gemeente wordt verkocht. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:
Partijen kunnen uitgaan van een perceel dat bouwrijp wordt geleverd. Tijdens de gunningsfase zal aanvullende informatie worden verstrekt over de staat en verantwoordelijkheden met betrekking tot de verdere inrichting en oplevering. Zaken als bijvoorbeeld voorzieningen voor bouwen in het water, afvoeren van grond uit bouwputten, etc. zijn voor rekening van de ontwikkelpartij.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Bijlage 3 Memo Model Overeenkomsten

Vraag:
In Bijlage 3 Memo Model Overeenkomsten staat dat de koopprijs voor het Kinderdienstencentrum en de 42 zorgwoningen bekend gemaakt wordt bij aanvang van de gunningsfase. Om een goede afweging te kunnen maken om wel/niet deel te nemen aan de aanbesteding, is deze informatie van wezenlijk belang. Is het mogelijk om daarom nu vast de (indicatieve) koopprijs te delen?

Antwoord:
Conform Bijlage 3 Memo Model Overeenkomsten wordt de koopprijs voor het Kinderdienstencentrum en de 42 zorgwoningen bij aanvang van de gunningsfase bekend gemaakt. Echter, om inschrijvers in staat te stellen een goede afweging te maken over deelname aan de tender, kan nu al worden aangegeven dat de koopprijs €13.140.000 excl. btw zal bedragen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Referenties Selectieronde

Vraag:
Mag het ontwerp Realisatiekracht ook worden aangetoond door middel van een referentie die voldoet aan de eis “50 woningen gecombineerd met commerciële of maatschappelijke programma ”, maar welke door derden is ontwikkeld, doch door Gegadigde is gerealiseerd?

Antwoord:

Ja, realisatiekracht kan worden aangetoond met een referentieproject dat voldoet aan de eisen, ook als dit project door derden is ontwikkeld, mits Gegadigde aantoonbaar verantwoordelijk was voor de realisatie.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Referenties Selectieronde

Vraag:
Dient elke referentie an sich een mix te zijn van ten minste 50 woningen gecombineerd met commerciële of maatschappelijke programma met daarnaast óók nog een woonprogramma met een integrale mix van sociale huur, vrije sector huur en/of koopwoningen? Dit is namelijk heel veel voor één gebouw/project. Kan een referentie van ten minste 50 woningen gecombineerd met commerciële of maatschappelijke programma al een helder beeld geven en volstaan?

Antwoord:
Ja, elke referentie dient op zichzelf te voldoen aan de gestelde eisen: een gestapelde ontwikkeling van minimaal 50 woningen gecombineerd met een commercieel of maatschappelijk programma, én een woonprogramma dat een integrale mix bevat van sociale huur, vrije sector huur en/of koopwoningen (minimaal 2 verschillende typologieën).

Deze criteria zijn gesteld om een volledig beeld te krijgen van de ervaring van Gegadigde met vergelijkbare ontwikkelingen. Een referentie die enkel bestaat uit 50 woningen met een commercieel of maatschappelijk programma, zonder de vereiste integrale woonmix, volstaat daarom niet.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Referenties Selectieronde

Vraag:
Mag voor de referenties ‘Ontwerpkracht’ en ‘Ontwikkelkracht’ óók een referentie worden gehanteerd die nu in aanbouw is of waarvoor een onherroepelijke (bouw-)vergunning is verleend?

Antwoord:
Uitsluitend voor de referentie ‘Ontwerpkracht’ wordt toegestaan dat projecten waarvoor een onherroepelijke (bouw-)vergunning is verleend in aanmerking komen. Voor de overige gevraagde competenties geldt dat de referentie aantoonbaar moet zijn opgeleverd binnen de gestelde eisen van de uitvraag. Een verleende vergunning alleen is hiervoor niet voldoende.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Programma

Vraag:
In het programma van Ipse de Bruggen zien we een afbeelding waarin de woonkamers centraal in de
groepen zijn geplaatst. Bij andere zorgprojecten zien we echter vaak dat de woonkamers van elkaar
gescheiden zijn, maar toch eenvoudig toegankelijk zijn via een deur,

vanwege de beperkte
beschikbaarheid van personeel. Staan jullie open om dit verder te onderzoeken?

Antwoord:
De uitgangspunten in de managementsamenvatting vormen de basis voor de verdere uitwerking in de gunningsfase. Binnen deze kaders is ruimte voor afwijkingen, zolang deze bijdragen aan de doelen van het programma.

Het concept van centraal geplaatste woonkamers is een bewuste keuze, gebaseerd op het streven naar korte loop- en zichtlijnen. We begrijpen dat bij de inpassing in een groter ontwikkelingsproject aanpassingen nodig kunnen zijn. Hoewel we openstaan voor onderzoek en suggesties, moet worden meegenomen dat een opzet met gescheiden woonkamers niet volledig aansluit bij onze leidende principes.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Programma

Vraag:
De huidige kamers bieden momenteel beperkte flexibiliteit. Door de breedte van de woningen te
verkleinen naar 3,6 meter, zou het in de toekomst mogelijk zijn om de woningen samen te voegen tot een
tweekamerappartement, wat de vastgoedwaarde mogelijk ten goede komt. Staan jullie open voor
dergelijke suggesties, of wordt er strikt vastgehouden aan het huidige Programma van Eisen (PvE)?

Antwoord:
De uitgangspunten in de managementsamenvatting vormen de basis voor de verdere uitwerking in de gunningsfase. Dit betekent dat er ruimte is voor afwijkingen, mits deze binnen de gestelde kaders blijven en bijdragen aan de

doelen van het programma.

De huidige breedte van de zit-slaapkamers (stramien 4,8 m) is een afgeleide van de functionele eisen. We begrijpen dat bij de inpassing in een ontwikkeling aanpassingen kunnen ontstaan. We staan open voor onderzoek of suggesties om de vastgoedwaarde te verhogen, zolang de functionele eisen gewaarborgd blijven en het huisvestingsconcept zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Programma

Vraag:
Het ingetekende bouwblok in de tenderuitvraag valt buiten het huidige omgevingsplan. Dit kan potentiële
risico's met zich meebrengen, zoals vertragingen in de goedkeuringsprocessen of extra kosten voor
aanpassingen om aan de regelgeving te voldoen. Kunt u aangeven waar dit risico komt te liggen? Wordt
dit gedragen door de opdrachtgever, de opdrachtnemer, of is er een andere partij verantwoordelijk voor
het oplossen van deze discrepantie?

Antwoord:
Eventuele risico's worden gedragen door de opdrachtnemer.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Programma

Vraag:
Het programma is gedefinieerd op basis van vierkante meters gebruiksoppervlakte (m² GBO). We vragen
ons af of er vanuit de Tender en de gemeente geen verdere financiële programmering (segmentering)
wordt toegepast?

Antwoord:
Nee, er wordt geen financiële programmering of segmentering voorgeschreven. Hard is het minimale aantal van 60, en de minimale oppervlakte van 50m2. Er is wel een richtlijn t.a.v. de verhouding tussen de diverse koopprijs-categorieën. Het programma is uitsluitend gedefinieerd op basis van vierkante meters gebruiksoppervlakte (m² GBO).Dit biedt inschrijvers de ruimte om een optimale invulling van het programma te realiseren binnen de gestelde kaders. In het IPVE staat dat er ook huur mogelijk is, dat is niet juist en een fout in het IPVE.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Uitvoering

Vraag:
Is er aandacht besteed aan het benodigde bouwterrein voor dit project? Zo ja, is er een schets of plan

beschikbaar dat dit weergeeft?

Antwoord:
Nee, in de gunningsfase verwachten wij dat inschrijvers dit concreet uitwerken als onderdeel van hun Plan van Aanpak.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Uitvoering

Vraag:
We merken op dat het beschikbare terrein beperkt is. Als er geen schets beschikbaar is, kunt u dan
aangeven hoe u de verkeersafwikkeling voor vrachtwagens heeft gepland? In een van de afbeeldingen
lijkt het erop dat er rondom de bestaande parkeerplaats gereden kan worden. Is dit ontwerp gebaseerd
op draaicirkels voor vrachtwagens of enkel de kiss and ride?

Antwoord:
De draaicirkels in het ontwerp zijn uitsluitend gebaseerd op de Kiss & Ride-zone. Vrachtverkeer kan het bouwterrein enkel betreden en verlaten via de Spinozastraat. Er is geen aparte verkeersafwikkeling opgenomen voor vrachtwagens rondom de bestaande parkeerplaats. Zie tevens de beantwoording van vraag 14.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Contractueel

Vraag:
We zijn benieuwd waarom er is gekozen voor een UAVgc-2005 contractvorm voor een deel van de
opgaven. Wat waren de overwegingen en voordelen die hebben geleid tot deze keuze?

Antwoord:
De keuze voor UAV-GC 2005 en het PvE in Briefbuilder is bewust gemaakt om de kwaliteit, functionaliteit en integraliteit van het plan te waarborgen, alsmede de eisen en wensen van Ipse de Bruggen met betrekking tot het door hen uit te nemen programma.

UAV-GC 2005 blijft derhalve het uitgangspunt. In de gunningsfase zijn we bereid om, indien doelmatig en passend bij de intenties van de UAV-GC-overeenkomst, een andersoortige overeenkomst te overwegen (bijvoorbeeld turnkey) die voor Ipse de Bruggen ook passend is. Hierbij zal in elk geval de rol- en risicoverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer in lijn blijven met de uitgangspunten van de UAV-GC-overeenkomst die bij aanvang van de gunningsfase wordt gedeeld. Deelnemers aan de gunningsfase krijgen uitgebreid gelegenheid de aangeboden modelovereenkomst op basis van UAV-GC te bevragen en voorstellen te doen.

Wij doen geen voorafgaande toezegging dat wij een alternatieve modelovereenkomst zullen aanbieden. Een eventuele aanpassing is voorbehouden aan Ipse de Bruggen in samenspraak met de gemeente Vlaardingen.

Ipse de Bruggen beschikt over voldoende expertise om haar rol als opdrachtgever goed te vervullen en zal zich, waar nodig, laten ondersteunen door externe deskundigen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Contractueel

Vraag:
Wij ervaren de UAVgc-2005 contractvorm als een aanzienlijke belasting die niet noodzakelijk bijdraagt
aan de kwaliteit, snelheid en haalbaarheid van een plan. Hoe ziet u dit en welke maatregelen worden
genomen om deze mogelijke nadelen te mitigeren?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 15

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Contractueel

Vraag:
Heeft Ipse de Bruggen en de betrokken medewerkers ervaring met de UAVgc-2005 als contractvorm?
IDaarnaast willen we graag weten of de medewerkers voldoende tijd en ondersteuning krijgen om de
verplichtingen vanuit de opdrachtgever na te komen binnen de kaders van de UAVgc-2005 contractvorm.
Zijn er specifieke maatregelen of processen geïmplementeerd om ervoor te zorgen dat de medewerkers

hun taken effectief kunnen uitvoeren?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 15.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Is de opdrachtgever zich ervan bewust dat een ondergrondse parkeergarage, in combinatie met een niet-betaald parkeerregime in de buurt, een sterk negatieve invloed heeft op de grondwaarde? En dat dit daardoor geen haalbare casus oplevert in relatie tot de minimale bieding van 2,1?

Antwoord:
De keuze voor een ondergrondse parkeergarage is gemaakt om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het plangebied te waarborgen. We begrijpen dat een niet-betaald parkeerregime in de omgeving invloed heeft op de financiële haalbaarheid van de casus en de waardeontwikkeling van de grond.

Bij de selectie wordt gezocht naar een ontwikkelaar die parkeren integraal onderdeel maakt van de propositie en in staat is om aantrekkelijke product-marktcombinaties te creëren waarin parkeren een logische en rendabele plek heeft. Er is geen ruimte om het parkeren elders in het gebied op te lossen, waardoor een doordachte parkeeroplossing binnen de ontwikkeling zelf essentieel is.

De gemeente is zich bewust van de samenhang tussen parkeerexploitatie, grondwaarde en bieding.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Is het mogelijk dat de opdrachtgever een richtprijs opgeeft voor de afnameprijzen van de zorgwoningen en het KDC? Het is essentieel voor een snelle haalbaarheid toets van de casus.

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 5.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Wat is de reden dat het realisatiecontract gebaseerd moet zijn op de uitgangspunten van UAV-GC 2005?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 15.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
De realisatie van 42 zorgwoningen en een KDC gebeurt op basis van de uitgangspunten van UAV-GC 2005. Betekent dit dat de ontwikkelaar verplicht met een aannemer moet inschrijven?

Antwoord:
Een inschrijver is niet verplicht met een aannemer in te schrijven, maar moet wél aantonen dat hij realisatiekracht bezit, één van de drie aspecten van technische bekwaamheid. Dit kan door zelf de bouw uit te voeren, een aannemer later te contracteren of als combinatie in te schrijven.

De inschrijver dient realisatiekracht aan te tonen door middel van een referentie waarin hij aantoonbaar verantwoordelijk was voor de realisatie van de ontwikkeling. Dit betekent dat de inschrijver de regie voerde over de bouw, eindverantwoordelijk was voor de uitvoering en de realisatie binnen het proces borgde.

Let op: Hoewel een aannemer meenemen in de inschrijving niet verplicht is, kan dit wél van invloed zijn op de beoordeling binnen het selectiecriterium. Daar wordt niet alleen gekeken naar individuele ervaring, maar ook naar de teamfit en de onderbouwing van samenwerking met externe partijen, zoals een aannemer. Dit betekent dat inschrijvers niet alleen moeten aantonen dat zij de opgave kunnen realiseren, maar ook waarom de gekozen partijen optimaal bijdragen aan de opgave.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Vanuit de CO2-uitstoot en financiële haalbaarheid achten wij het niet verantwoord om een volledig verdiepte betonnen parkeerkelder te ontwikkelen. Hoe ziet u dit en zijn alternatieven denkbaar?

Antwoord:
Zie de beantwoording bij vraag 18.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Kunt u een definitie geven van het begrip Gegadigde?

Antwoord:
In de Selectie- en Gunningsleidraad Erasmusplein B4 wordt met gegadigde een marktpartij bedoeld die zich inschrijft voor de selectiefase en, indien geselecteerd, mogelijk doorgaat naar de gunningsfase.
Voor de goede orde merken wij op dat de in paragraaf 5.3 is opgenomen

deelnamevergoeding niet van toepassing is op een gegadigde.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Is een referentie van een te contracteren onderaannemer (adviseur), eventueel middels een derdenverklaring, ook toegestaan?

Antwoord:
Indien wordt ingeschreven in een samenwerkingsverband, kunnen referenties van een onderaannemer worden meegenomen, mits deze aantonen dat de betreffende partij binnen de samenwerking daadwerkelijk verantwoordelijk is voor de betreffende werkzaamheden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Is het toegestaan om middels 1 referentie aan te tonen te voldoen aan de eisen van de technische bekwaamheid?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Kunt de voorwaarden toelichten waarom het niet is toegestaan om meer dan het gevraagde aantal referenties in te dienen?

Antwoord:
Het is niet toegestaan om meer dan drie referenties in te dienen, omdat er drie kerncompetenties moeten worden aangetoond. Meer dan drie referenties voegen hier niets aan toe. Zie ook het antwoord op vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Dient de referentie te voldoen aan alle kenmerken (50 woningen gestapeld, combi met COG of maatschappelijk en integrale mix van woningen) of mogen de kenmerken verdeeld zijn over de 3 referentieprojecten?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
U wenst een minimaal grondbod van €2,1mio. De gekozen puntentoekenning zal echter leiden tot een grondbod maximalisatie tot €3,6 mio. Dit grondbod zal ten kosten gaan van de kwaliteit. Het 'missen' van de 30 punten voor het grondbod is nagenoeg niet in te halen met kwaliteit. Is het een overweging om te werken met een vaste grondwaarde van €2,1 mio en te selecteren op kwaliteit?

Antwoord:
De gehanteerde puntensystematiek is bewust gekozen en transparant opgebouwd. De staffel maakt het voor inschrijvers voorspelbaar hoe de verhouding tussen prijs en kwaliteit uitpakt. Het missen van 30 punten op prijs geldt alleen bij een bod van exact €2,1 miljoen, terwijl een hoger bod geleidelijk meer punten oplevert.

Binnen de kwaliteitsbeoordeling (max. 70 punten) is er 80 punten verschil tussen een plan dat net voldoende is (20 punten) en een exceptioneel plan (100 punten). Dit betekent dat een kwalitatief sterk en onderscheidend plan

de maximale 70 punten kan behalen, waarmee een verschil in prijs wel degelijk goedgemaakt kan worden met kwaliteit.

Het hanteren van een vaste grondwaarde van €2,1 miljoen en selectie uitsluitend op kwaliteit is overwogen, maar niet in lijn met de uitgangspunten van deze tender. De huidige opzet geeft inschrijvers de vrijheid en verantwoordelijkheid om hun eigen prijs-kwaliteitstrategie te bepalen, waarbij zowel een marktconform bod als een hoogwaardig plan belangrijk zijn.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Parkeergarage

Vraag:
In de leidraad wordt uitgegaan van een ondergrondse parkeergarage. Is het mogelijk/toegestaan om de parkeeropgave (deels) op maaiveldniveau op te lossen binnen de ontwikkellocatie?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 18.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Referenties

Vraag:
In de leidraad staat dat referenties een integrale mix moeten bevatten van sociale huur, vrije sector huur en/of koopwoningen. Deze zin kan op meerdere manieren gelezen worden. Is sociale huur hierbij een verplichte component, of volstaat ook een combinatie van vrije sector huur en koopwoningen?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Kinderdagcentrum

Vraag:
Ipse de Bruggen zal het vastgoed voor het kinderdagcentrum (KDC) en de zorgwoningen afnemen tegen een vast marktconform bedrag. Dit is vastgelegd in de koop-aannemingsovereenkomst, waarbij het gegarandeerd is dat Ipse de Bruggen het zorgproduct afneemt. Echter, specifieke bedragen worden in de beschikbare documenten nog niet genoemd en volgen in de gunningsfase. Kan er wel alvast een bandbreedte afgegeven worden?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 5.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Zorgwoningen

Vraag:
In paragraaf 4.5.2.1 van de leidraad wordt gesproken over één marktconforme totaalprijs, zonder aparte beoordeling van het KDC. Zorgwoningen worden hier niet expliciet genoemd. Kunt u bevestigen of deze binnen dezelfde totaalprijs vallen of dat hiervoor een separate beoordeling of verrekening geldt?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 5.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
Formulier C lijkt te ontbreken als aparte bijlage. Kan die ook verstrekt worden in Word

Antwoord:

Formulier wordt verstrekt tijdens de inschrijvingsfase.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Leidraad geluid

Vraag:
Tav geluid lijkt er een hogere waarde besluit te zijn genomen. Is er sprake van specifiek beleid (van gemeente en/of Ipse) welke van invloed is op de ruimtelijk inpassen en oriëntatie van de woningen anders dan wettelijke voorschriften?

Geluid; in de leidraad staat aangegeven dat een minimale overschrijding voor de gemeente acceptabel is. Kan dit verder toegelicht en gekwantificeerd worden. Het is ons nog niet helemaal duidelijk wat hiermee wordt bedoeld.

Onderzoeken; geluid wordt aangehaald, maar is daar een onderzoek van? Zo ja, kan deze gedeeld worden? En zijn er andere onderzoeken naar de locatie welke relevant kunnen zijn voor de visie vorming? Zo ja, kunnen ook deze gedeeld worden?

Antwoord:
In de bijlage bij deze nota van inlichtingen treft u de brief van DCMR over het 'Geluid Hogere waardebesluit'.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
De parkeergarage; waarom is er gekozen voor een ondergrondse parkeergarage. Dit is een enorme (verlieslatende) kostenpost veel impact heeft op grondwaarde en doorlooptijd van het plan. Is er niet overwogen om een hub te maken, op wijkniveau?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 18.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:
zal er een minimale grondwaarde gelden? Zo ja, dan is het zeer wenselijk om hiervan op voorhand op zijn minst een indicatie te ontvangen. gegeven de zeer kostbare parkeergarage (en de beperkt aanwezige waarde ivm straat parkeren in het gebied) verwachten we dat er maar een hele beperkte grondwaarde voor de 60 app gehaald zullen worden. Het is relevant om te weten in de overweging om deel te nemen aan deze uitvraag.

Antwoord:
Zie leidraad, pagina 26.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Referenties

Vraag:
mogen enkele referenties ook enkel zijn van de betrokken ontwerpende partijen (zoals van de architect) of dienen de referenties enkel en alleen maar van de inschrijvende ontwikkelende partij te zijn? Ditzelfde geldt voor de eventuele combinatie tussen zelfstandig ontwikkelaar en externe aannemer. Ander zou enkel een ontwikkelende aannemer in kunnen schrijven.

Antwoord:
De inschrijver dient ontwerpkracht aan te tonen door middel van een referentie waarin hij aantoonbaar verantwoordelijk was voor het gehele ontwerpproces, inclusief vergunningsverlening. Dit betekent dat de inschrijver eindverantwoordelijk was en de regie voerde over de totstandkoming van het ontwerp en eindverantwoordelijk was voor de keuzes en de borging daarvan binnen het proces.

Let op: Hoewel een architect meenemen in de inschrijving niet verplicht is, kan dit wél van invloed zijn op de beoordeling binnen het selectiecriterium. Daar wordt niet alleen gekeken naar individuele ervaring, maar ook naar de teamfit en de onderbouwing van samenwerking met externe partijen, zoals een architect. Dit betekent dat inschrijvers niet alleen moeten aantonen dat zij kunnen ontwerpen, maar ook moeten motiveren waarom de gekozen partijen optimaal bijdragen aan de opgave.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Koopprijs

Vraag:
Kunt u bevestigen of de in te dienen koopprijs inclusief of exclusief een eventuele bijdrage van Ipse de Bruggen aan de grondprijs is? En indien er sprake is van een bijdrage, geldt deze alleen voor de zorgwoningen of ook voor de KDC-gerelateerde m2?

Antwoord:
Ipse de Bruggen betaalt een totaalbedrag van €13.140.000 voor het af te nemen vastgoed. In dit bedrag is reeds een bijdrage aan de grondwaarde opgenomen. Dit betekent dat er geen separate of aanvullende bijdrage van Ipse de Bruggen aan de grondprijs wordt verstrekt buiten het overeengekomen totaalbedrag.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Afname grond

Vraag:
Indien wij inschrijven, dienen wij bij afname van de grond ten minste 70% van de vrije sector woningen verkocht te hebben. Kan deze voorwaarde worden gesteld zonder dat dit leidt tot uitsluiting op basis van paragraaf 4.5.2.1? Daarnaast willen wij graag weten of het mogelijk is de grond terug te leveren aan de gemeente indien minder dan 70% van de woningen vooraf is verkocht. Kunt u hierover duidelijkheid geven?

Antwoord:
De eis van 70% voorverkoop van de vrije sector woningen is een voorwaarde voor de start van de bouw en wordt vastgelegd in de Koop- en Realisatieovereenkomst (KRO). De overeenkomsten, inclusief de mogelijkheden tot teruglevering en de bijbehorende sancties, kunnen in de gunningsfase nader worden bevraagd. Inschrijvers hoeven daarom geen aanvullende voorwaarden op te nemen in hun bieding om diskwalificatie te voorkomen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
40

Onderwerp:
Programma KDC

Vraag:
Inzake het programma KDC, dit is met name op de begane grond gewenst. Zou het mogelijk zijn om andere onderdelen van het KDC-programma op de verdieping te plaatsen, gezien de beperkte ruimte op de begane grond voor de integratie van de (zorg)woningen?

Antwoord:
Op basis van de managementsamenvatting is er ruimte voor afwijkingen, mits deze binnen de gestelde kaders passen en bijdragen aan de doelen van het programma. Voor het KDC is indicatief aangegeven welke functies op de verdieping kunnen worden gerealiseerd. De kindgebonden functies dienen op de begane grond te worden geplaatst, maar er is begrip voor eventuele aanpassingen binnen de inpassing van de totale ontwikkeling. Suggesties of alternatieve oplossingen kunnen in overleg worden onderzocht.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Dialoogronde

Vraag:
In de leidraad staat dat tijdens de dialoogrondes in de gunningsfase, naast een afvaardiging van de Gemeente en Wissing Ruimtelijke Denkers, ook de manager Vastgoed en de procesmanager Vastgoed van Ipse de Bruggen aanwezig zijn. Is het mogelijk dat bij de eerste dialoogronde ook een gebruiker van het gebouw/medewerker van Ipse de Bruggen aansluit? Wanneer dit niet mogelijk is, zou er dan medio april een separaat gesprek kunnen plaatsvinden met afvaardiging van het toekomstig team van Ipse de Bruggen dat het gebouw gaat gebruiken, zodat we beter inzicht krijgen in hun wensen en behoeften?

Antwoord:
De manager Vastgoed en de procesmanager Vastgoed van Ipse de Bruggen die deelnemen aan de dialoogrondes zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling en volledig op de hoogte van het beoogde gebruik van het gebouw. Zij vertegenwoordigen de belangen en functionele eisen van de toekomstige gebruikers. Vooralsnog is het uitgangspunt dat zij deze input inbrengen in de dialoog. Indien er in een later stadium aanvullende vragen zijn over specifieke gebruikswensen, kan in overleg worden bekeken of een separaat gesprek met een afvaardiging van het toekomstig team van Ipse de Bruggen mogelijk is.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Referenties

Vraag:
Mag er ook slechts 1 referentie ingediend worden?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Referenties

Vraag:
Bij de beschrijving staat dat de referentie een mix van woningen moet hebben, met de bijbehorende omschrijving. Echter is de mix van sociale huur en vrije sector huur uitzonderlijk. over het algemeen zijn dat vaak 2 verschillende eigenaren (corporatie en belegger), die doorgaans niet in een VVE wensen te zitten. Een mix van sociale huur en vrije verkoop in één gebouw idem. Waarom is deze omschrijving van referenties gekozen. de uiteindelijk opgave gaat over specifieke zorg woningen (zowel zelfstandig als collectief) en particuliere koopwoningen. zou het dan niet veel logischer zijn om de referentie wat meer hierop aan te laten sluiten of te omschrijven als een woongebouw met een diversiteit aan woningen. met dat laatste heb je voldoende houvast, mits ontwerpkracht, ontwikkelkracht en realisatiekracht blijkt. is er mogelijkheid de eis aan de referentie wat breder te trekken?

Antwoord:
De referentie-eisen richten zich op het aantonen van ervaring met de realisatie van een woongebouw met een mix aan woningen. Dit betekent niet per se dat sociale huur en vrije sector huur binnen één gebouw moeten zijn gecombineerd, maar dat er ervaring moet zijn met het ontwikkelen en realiseren van diverse woningtypologieën (een combinatie van minimaal 2 typologieën), dat zouden ook zorgwoningen kunnen zijn. De referentie eis is

daarmee wat ons betreft al voldoende breed en zal op dit punt niet worden gewijzigd. Aanvullend wijzen wij u graag op de beantwoording van vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
44

Onderwerp:
woningen

Vraag:
Vrije sector woningen; als er ruimte is om hier huur woningen van te maken, gelden dan nog steeds de eisen oppervlakte maten en procentuele verhouding van de woningen?

Antwoord:
De toevoeging van koopwoningen in Westwijk is een expliciet doel van deze ontwikkeling. Dit betekent dat de vrije sectorwoningen als koopwoningen gerealiseerd dienen te worden en niet kunnen worden ingevuld als huurwoningen, zodat de gewenste differentiatie en programmatische doelen worden behaald. Hoewel in het IPVE (pagina 29) staat dat de woningen zowel als koop- als huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, is dit onjuist. De vrije sectorwoningen dienen als koopwoningen te worden ontwikkeld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
45

Onderwerp:
woningen

Vraag:
Vrije sector woningen; gelden er nog andere restricties voor deze woningen anders dan verhouding en metrages? Denk aan doelgroepenverodering, verkoopprijs reducties, aandeel betaalbaarheid, zelfbewoningsplicht, etc?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 12.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
46

Onderwerp:
Bestemming

Vraag:
Bestemming; zal de wijziging van de bestemming middels een BOPA doorlopen worden? En voor wie zijn de kosten (zowel adviseurs als gemeentelijke inzet)

Antwoord:
De wijziging van de bestemming zal worden gerealiseerd via een BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Alle kosten die samenhangen met het doorlopen van deze procedure, inclusief de kosten voor adviseurs, benodigde onderzoeken en gemeentelijke inzet, zijn volledig voor rekening van de inschrijver.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
47

Onderwerp:
Ruimtelijk

Vraag:
Ruimtelijk; hoeveel m2 BVO past er in totaal op de locatie? Excl. Parkeergarage! En is het mogelijk om een gemaatvoerde (digitale) tekening van het matenplan / ruimtelijke verkenning te ontvangen?

Antwoord:
Tijdens de gunningsfase zal aanvullende informatie worden verstrekt over de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) die op de locatie mogelijk is, exclusief de parkeergarage. Ook zal een gemaatvoerde digitale tekening van de locatie worden gedeeld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
48

Onderwerp:
Bouwrijp

Vraag:
in leidraad staat dat er bouwrijp geleverd wordt, in bijlage 3 staat dat bouwrijp en woonrijp voor koper is. wat aan te houden?

Antwoord:

Partijen kunnen uitgaan van een perceel dat bouwrijp wordt geleverd. Tijdens de gunningsfase zal aanvullende informatie worden verstrekt over de staat en verantwoordelijkheden met betrekking tot de verdere inrichting en oplevering.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Memo model overeenkomsten

Vraag:
er zijn 2 contractsvormen aangegeven, maar het dient wel als één plan behandeld worden. Het is dus zaak voor de gemeente om ervoor te (laten) zorgen dat alle voorwaarden en afhankelijkheden eenduidig in beide contracten zitten alsook feilloos op elkaar aan sluiten. Is de gemeente zich daar goed van bewust? en waarom is er niet gekozen voor 1 soort contract? de kans dat er afhankelijkheden ontstaan is heel groot. de samenhang met parkeergarage, programma voor Ipse en de vrije koop woningen is heel groot. ook in voortgang, contracttering en start bouw (voorverkoop%)

Antwoord:
De gemeente is zich bewust van de samenhang tussen de verschillende contracten en de afhankelijkheden binnen het plan. In de modelovereenkomsten is specifieke aandacht besteed aan deze samenhang, de onderlinge afhankelijkheden en de fasering van de ontwikkeling. De keuze voor twee contractvormen vloeit voort uit de verschillende verantwoordelijkheden en risicoverdelingen tussen de gemeente, de ontwikkelende partij en Ipse de Bruggen. Tijdens de gunningsfase kunnen de modelovereenkomsten uitgebreid worden bevraagd, zodat partijen goed inzicht krijgen in de contractuele verhoudingen en eventuele knelpunten kunnen worden besproken.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Ipse de Brugge

Vraag:
Voor het programma van Ipse de Brugge is een UAV-gc model bedacht. alsook een later te verstrekken PvE in Briefbuilder. beide aspecten vragen om een enorme verzwaarde inzet van mensen en processen, en daarmee uiteindelijk kosten. in de verhouding tot de omvang van het plan zullen dit % gezien stevige kosten zijn, die daarmee niet ten goede kunnen komen aan het plan en/of grondwaarde. zijn beide partijen zich hiervan bewust?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 15.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
51

Onderwerp:
Grondwaarde

Vraag:
de grondwaarde dient minimaal 2,1 mio te zijn. om te bepalen of dit haalbaar is dient de koopsom (of koopsommen) van de onderdelen van Ipse de Brugge op voorhand kenbaar gemaakt te worden. De 60 koop appartenten zullen naar verwachting nauwelijks grondwaarde genereren ivm (minimaal)

1;1 parkeren in de gebouwde parkeergarage. De grondwaarde per appartement zal grotendeels (zo niet geheel) teniet worden gedaan door het deficit op parkeren. Gebouwde parkeerplaatsen zijn op deze locatie ongebruikelijk en niets waard ivm het ontbreken van enig parkeerregime. in de beoordeling om deel te nemen aan deze opgave is het wenselijk hier duidelijk inzicht in te krijgen.

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 5.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
52

Onderwerp:
projectreferenties

Vraag:
Wij hebben goede referenties van zorgwoningen. Deze referenties zijn voor Ipse de Bruggen relevanter dan onze referenties met reguliere woningen. Kan voor 1 of 2 van de 3 referenties uitzondering verleend worden op het minimale aantal van 50 woningen.

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 19 feb. 2025

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Model Referentieprojecten

Vraag:
Mogen er foto’s van de referenties worden verwerkt in het modelformulier? Zo ja, hoeveel pagina’s tekst en beeld maximaal per modelformulier?

Antwoord:
Indien foto's noodzakelijk zijn om aan te tonen dat de referentie voldoet aan de eisen van technische bekwaamheid, kunnen deze worden opgenomen in het modelformulier. Echter, referenties worden uitsluitend beoordeeld op het voldoen aan de gestelde eisen en niet op kwaliteit. Het is dan ook de vraag in hoeverre beeldmateriaal hieraan bijdraagt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Gunningsleidraad

Vraag:
Bij de technische bekwaamheid wordt gesteld dat het moet gaan om minimaal 50 woningen, met commercieel of maatschappelijk en dan ook nog een mix van woonprogramma. Daarnaast moeten we 3 van dit soort projecten aanleveren in een periode van 5 jaar. Dit is naar ons inzien aan de krappe kant. Is het mogelijk om de termijn te verlengen naar 7 of 10 jaar? Of mag je bij elk referentieproject 1 onderdeel van het gevraagde behandelen of moet het perse een combi zijn van alle vereisten per referentieproject?

Antwoord:
Zie de beantwoording van de vragen 1 en 2.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Referenties

Vraag:
Moeten alle 3 de referenties voldoen aan de 3 aspecten van technische bekwaamheid (ontwerpkracht, ontwikkelkracht en realisatiekracht)? Of moet voor elk aspect 1 referentie aangedragen worden? En betekent ‘Ontwerpkracht’ dat de Gegadigde het ontwerp zelf gemaakt heeft, of opdracht heeft verleend aan een derde partij voor het ontwerp en zelf eindverantwoordelijk was?

Antwoord:
Elke Gegadigde moet aantonen eindverantwoordelijk te zijn geweest voor de drie aspecten van technische bekwaamheid: ontwerpkracht, ontwikkelkracht en realisatiekracht. Dit kan met één of maximaal drie referenties, zolang hieruit blijkt dat de gegadigde daadwerkelijk de eindverantwoordelijkheid droeg.

Voor ontwerpkracht geldt dat de Gegadigde niet zelf het ontwerp hoeft te hebben gemaakt, maar wel eindverantwoordelijk moet zijn geweest voor het ontwerpproces, inclusief de aansturing en inpassing van het ontwerp binnen de ontwikkeling.

Daarnaast wordt als onderdeel van het selectiecriterium een visie gevraagd waarin de ‘best fit’ van het team wordt toegelicht. Hierin kan de gegadigde motiveren hoe het team is samengesteld en hoe de expertise en samenwerking binnen het team aansluiten op de opgave. Dit wordt meegewogen in de beoordeling.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
56

Onderwerp:
IPVE

Vraag:
In bijlage 1 staat in hoofdstuk 4.1 Woningbouwprogramma “Aantal koopappartementen: minimaal 60”.
Een paragraaf verder staat “Tevens gelden de volgende randvoorwaarden: appartementen mogen zowel koop als huur
zijn”.
Ook is er een tabel met categorieën voor koopappartementen.
Hoe moeten we dit lezen als het om huur zou gaan?
Is eenzelfde verdeling qua woonoppervlak gewenst?
In welk segment zouden de huurappartementen vallen?

Antwoord:
De toevoeging van koopwoningen in Westwijk is een expliciet doel van deze ontwikkeling. Dit betekent dat de vrije sectorwoningen als koopwoningen gerealiseerd dienen te worden en niet kunnen worden ingevuld als huurwoningen, zodat de gewenste differentiatie en programmatische doelen worden behaald. Hoewel in het IPVE (pagina 29) staat dat de woningen zowel als koop- als huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, is dit onjuist. De vrije sectorwoningen dienen als koopwoningen te worden ontwikkeld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
57

Onderwerp:
Koop- en huurappartementen

Vraag:
In de Leidraad staat “Het is de wens van de gemeente Vlaardingen om naast koop- ook huurappartementen in het aanbod
op te nemen.” Kan er iets gezegd worden over de gewenste verdeling van koop en huur?

Antwoord:
De toevoeging van koopwoningen in Westwijk is een expliciet doel van deze ontwikkeling. Dit betekent dat de vrije sectorwoningen als koopwoningen gerealiseerd dienen te worden en niet kunnen worden ingevuld als huurwoningen, zodat de gewenste differentiatie en programmatische doelen worden behaald. Hoewel in het IPVE (pagina 29) staat dat de woningen zowel als koop- als huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, is dit onjuist. De vrije sectorwoningen dienen als koopwoningen te worden ontwikkeld.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Bouwrijpe grond

Vraag:
In paragraaf 3.2 staat vermeld dat de gemeente bouwrijpe grond uitgeeft. In de Bijlage 3 Memo Model Overeenkomst
staat dat inschrijver bouwrijp maakt. Welke partij gaat bouwrijp maken en wanneer?"

Antwoord:
Partijen kunnen uitgaan van een perceel dat bouwrijp wordt geleverd.
Tijdens de gunningsfase zal aanvullende informatie worden verstrekt over de

staat en verantwoordelijkheden met betrekking tot de verdere inrichting en oplevering.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Voorverkooppercentage

Vraag:
Kan er een voorverkooppercentage worden toegevoegd als voorwaarde voor levering van het verkochte?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 39.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Voorverkooppercentage

Vraag:
Kan er een voorverkooppercentage worden toegevoegd als voorwaarde voor

aanvang van de bouw?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 39.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
61

Onderwerp:
Paragraaf 4.4.3 leidraad

Vraag:
Paragraaf 4.4.3. Kunnen bij Lessons learned andere referenties worden gebruikt dan gevraagd bij de referenties voor de
Technische bekwaamheid?

Antwoord:
Ja, voor de Lessons Learned kunnen andere referenties worden gebruikt dan de referenties die worden aangedragen voor Technische Bekwaamheid. Het doel van de Lessons Learned is om inzicht te geven in relevante ervaringen en leerpunten uit eerdere projecten, die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor deze opgave. Dit betekent dat ook projecten die niet voldoen aan de criteria van Technische Bekwaamheid, maar wel waardevolle inzichten opleveren, kunnen worden gebruikt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
62

Onderwerp:
Aanbestedingsleidraad Artikel 3.2 Omschrijving van de opgave

Vraag:
In dit artikel wordt gesteld: “Gemeente Vlaardingen wenst één gegadigde te contracteren voor de uitvoering van het project.”
Vraagstelling: Is het mogelijk in te schrijven als ontwikkelaar, dus geen ontwikkelende bouwer zijnde, zonder aannemer. Hierbij uitgaande van gescheiden koop- en aanneemovereenkomsten. Waarbij de ontwikkelaar in een later stadium op zoek gaat naar een geschikte aannemer en derhalve ook een marktconforme bouwprijs kan bewerkstelligen.

Antwoord:
Ja, dat mag. Zie tevens de beantwoording van vraag 21.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
63

Onderwerp:
Bouwrijpe grond

Vraag:
In artikel 3.2 van de Aanbestedingsleidraad staat “Na uitgifte van de bouwrijpe grond door de gemeente Vlaardingen…”. Echter staat in de Memo Overeenkomsten dat het Bouwrijp en woonrijp maken voor rekening en risico van Koper komt.
Vraagstelling: Kunt u hier eenduidig in zijn: wordt er bouwrijpe grond geleverd of moet koper de grond nog bouwrijp maken?

Antwoord:
Partijen kunnen uitgaan van een perceel dat bouwrijp wordt geleverd. Tijdens de gunningsfase zal aanvullende informatie worden verstrekt over de

staat en verantwoordelijkheden met betrekking tot de verdere inrichting en oplevering.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
64

Onderwerp:
Voorverkooppercentage

Vraag:
Hierin staat: Levering van het verkochte vindt plaats binnen veertien dagen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Betaling koopprijs vindt plaats bij het passeren van de transportakte.
Vraagstelling: Is het mogelijk om een voorverkooppercentage als voorwaarde te koppelen aan de reservering en levering van de grond?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 39.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
65

Onderwerp:
Voorverkooppercentage

Vraag:
Onder overeenkomst tot verkoop appartementsrechten tussen koper & Ipse de Bruggen staat: “De akte van levering zal worden verleden binnen zes weken nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan is en zodra de splitsing”
Vraagstelling: Is de gemeente wel bekend met en zich bewust van de (aanvullende) voorwaarden dat garantie-instituten zoals SWK en Woningborg stellen dat er kan worden aangevangen met de start van de bouw (bijvoorbeeld 70% verkoop)? Hoe ziet de gemeente/Ipse de Bruggen dit in relatie tot hetgeen in de memo is opgenomen?

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 39.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
66

Onderwerp:
Koopprijs KDC en zorgwoningen

Vraag:
Onder overeenkomst tot verkoop appartementsrechten tussen koper & Ipse de Bruggen staat: “De koopprijs wordt bekend gemaakt bij de aanvang van de gunningsfase.”
Vraagstelling: Kan over de koopprijs alvast wat genoemd worden, bijvoorbeeld een bandbreedte zodat we voorafgaand aan indiening selectiefase de businesscase op hoofdlijnen al kunnen toetsen.

Antwoord:
Zie de beantwoording van vraag 5.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
67

Onderwerp:
Formulier B

Vraag:
Vraagstelling: Is er een maximaal aantal pagina's waar het formulier aan moet voldoen of is dat vorm-vrij?

Antwoord:
Ja, zie tevens de beantwoording van vraag 53.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
68

Onderwerp:
Verontreinigde grond

Vraag:
In de memo staat een vrijwaring bodemgesteldheid.

Vraagstelling: Betekent dat dat de gemeente een vrijwaring wil, voor het geval de grond verontreinigd zou zijn?

Verontreinigde grond uitgeven en tegelijkertijd een bouwplicht opnemen is (of kan, afhankelijk van de mate van verontreiniging) een onrechtmatige daad zijn conform uitspraak Hoge Raad op 27.02.2013 "In het verkeer

brengen van verontreinigde grond en onrechtmatigheid”.

Antwoord:
De vrijwaring bodemgesteldheid houdt in dat de koper de gemeente vrijwaart voor eventuele aanspraken met betrekking tot de milieukundige toestand van de grond na eigendomsoverdracht. Dit betekent niet dat de gemeente verontreinigde grond uitgeeft zonder verantwoordelijkheid. Er is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid en daaruit zijn geen verrassingen naar voren gekomen. Dit onderzoek wordt in de gunningsfase gedeeld en kan dan worden bevraagd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
69

Onderwerp:
Financiële geschiktheid

Vraag:
Kan een Gegadigde een beroep doen op haar moedermaatschappij voor de liquiditeits- en solvabiliteitseis?

Antwoord:
Ja, een Gegadigde kan een beroep doen op haar moedermaatschappij voor de liquiditeits- en solvabiliteitseis, mits dit juridisch geborgd wordt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een 403-verklaring ex artikel 2:403 BW of een concerngarantie, waarbij de moedermaatschappij zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor de verplichtingen van de Gegadigde. De exacte vereisten en toetsing hiervan zullen in de gunningsfase nader worden besproken.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
70

Onderwerp:
Financiële geschiktheid

Vraag:
Is het akkoord dat een Gegadigde jaarrekeningen overlegt, waarmee zij aantoont dat zij zelfstandig voldoet aan de liquiditeits- en solvabiliteitseis, maar omdat deze gegadigde niet zelfstandig een accountantscontrole heeft gehad, hiervoor als bewijsmiddel de jaarrekeningen over de betreffende boekjaren van haar moedermaatschappij mee stuurt, waarin de cijfers van de gegadigde zijn verdisconteerd (en welke cijfers daarmee dus ook in de controle zijn meegenomen)?

Antwoord:
Ja, het is toegestaan dat een gegadigde haar jaarrekeningen overlegt waarmee zij zelfstandig aantoont te voldoen aan de liquiditeits- en solvabiliteitseis. Indien deze gegadigde niet zelfstandig een accountantscontrole heeft gehad, kan zij als aanvullend bewijsmiddel de jaarrekeningen van haar moedermaatschappij overleggen, mits de cijfers van de gegadigde daarin zijn verdisconteerd, meegenomen in de accountantscontrole en duidelijk herleidbaar zijn.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Ref.nr.
71

Onderwerp:
Graydoncreditsafe score

Vraag:
Ziet de mogelijkheid om via Graydoncreditsafe score (A) het voldoen aan de financiële geschiktheidseisen aan te tonen enkel op de liquiditeitseis of kan dit het aantonen van zowel de liquiditeitseis als de solvabiliteitseis vervangen? Dat is ons op grond van de leidraad niet geheel duidelijk.

Antwoord:
De GraydonCreditsafe-score (A) ziet uitsluitend op het voldoen aan de liquiditeitseis. Voor de solvabiliteitseis dient aanvullend bewijs te worden geleverd, conform de eisen in de leidraad.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 B4 Erasmusplein

Beantwoord op: 20 feb. 2025

Mededelingen

Ref.nr. M1

Onderwerp:
Bekostiging aanleg openbare ruimte

Inhoud mededeling:
De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zowel de kosten als de aanleg van de openbare ruimte binnen de verkoopgrens (zie figuur 3 van de selectie- en gunningsleidraad op pagina 12) . Voor de openbare ruimte buiten de verkoopgrens (geel) – waaronder de Kiss & Ride, het resterende voorplein en de Spinozastraat – neemt de gemeente de financiering van de aanleg volledig voor haar rekening. Van de ontwikkelaar wordt echter een inspanning verwacht ten aanzien van de technische uitwerking en realisatie van dit gebied. Hiertegenover staat een marktconforme vergoeding, over de exacte hoogte hiervan worden tijdens de gunningsfase nadere mededelingen gedaan.

Percelen: P1 B4 Erasmusplein
Aangemaakt op: 20 feb. 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**

M2 Vragen via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed

Inhoud mededeling:
Partijen worden verzocht in het vervolg van de tenderprocedure vragen te stellen via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed in plaats van via de berichtenmodule. Bij voorbaat dank.

Percelen: P1 B4 Erasmusplein
Aangemaakt op: 20 feb. 2025