

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein
Aanbestedende Dienst: Gemeente Nieuwegein
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1 **Onderwerp:**
Aanmeldingsleidraad p16 (3)

Vraag:
Kan de aanbestedende dienst aangeven hoe groot de bankgarantie of waarborgsom moet zijn (3.3.1 aanmeldingsleidraad).

Antwoord:
De bankgarantie of de waarborgsom dient 10% van de koopsom te bedragen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr. 2 **Onderwerp:**
aanmeldingsleidraad 4.2.2

Vraag:
Klopt het dat binnen C1 alleen koopappartementen ontwikkeld en gerealiseerd kunnen/mogen worden en dat in dat geval de aanbestedende dienst kan bevestigen dat een belegger geen deel hoeft uit te maken van het ontwikkelteam zoals staat beschreven in 4.2.2 van de aanmeldingsleidraad?

Antwoord:
Voor de start van de volgende fase, de biedingsfase, zal duidelijkheid

worden gegeven over de woningen in het betaalbare segment. De gemeente streeft ernaar om hier betaalbare koopwoningen te realiseren. Het is niet verplicht om in samenwerking met een belegger in te schrijven op de tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Ontwikkelkader p15

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst aangeven wat wordt verstaan onder betaalbare koopappartementen?

Antwoord:

Gemeente Nieuwegein hanteert dezelfde bovengrens voor betaalbare koopwoningen als de rijksoverheid en volgt ook de eventuele indexaties van het Rijk. De grens voor betaalbare koopwoningen is voor 2025 vastgesteld op €405.000.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p6

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst aangeven wat de beoogde planning is van de andere deelgebieden binnen City West? Met name blok C4.

Antwoord:

C5: start bouw Q1 2025

C3: start bouwrijp maken Q4 2025

C3: start bouw Q1 2026

C2: start bouwrijp maken Q3 2026

C2: start bouw Q42026/Q1 2027

C4: start bouwrijp maken Q4 2028

C4: start bouw Q1 2028

Aan bovenstaande planning zijn geen rechten te ontleden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p16 (3.3.1)

Vraag:

Mag de zekerheidsstelling t.b.v. waarborgsom een concern garanties zijn?

Antwoord:

Nee, een concern-garantie wordt niet geaccepteerd als zekerheidsstelling voor de waarborgsom. De zekerheid dient te worden verstrekt in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom, of een andere maatregel, conform de gestelde voorwaarden.

Een concern-garantie biedt niet dezelfde mate van zekerheid, omdat de financiële draagkracht van de garantsteller niet onafhankelijk wordt getoetst

en er een verhoogd tegenpartijrisico bestaat.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 19

Vraag:

Op pagina 19 van de aanmeldingsleidraad is een scoretabel voor de selectiecriteria weergegeven. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat in deze tabel met SC2 Ontwikkelteam wordt bedoeld?

Antwoord:

Ja, met SC1 wordt de Ontwikkelvisie en met SC2 wordt het Ontwikkelteam bedoeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 21

Vraag:

Onder hoofdstuk 4.2.1. worden de onderdelen benoemd die de inhoud van SC1 dekken. Hierin lijkt een dubbeling te zitten met onderdelen die worden aangetoond door de in te dienen referenties bij Kerncompetentie 1 & 2. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat de nummers 3, 5, 6 en 7 van de opsomming geen onderdeel uitmaken van de beoordeling van de ontwikkelvisie?

Antwoord:

Nee, alle zeven de gevraagde aspecten bij selectiecriteria 1 dienen beantwoord te worden. Hoewel wij uw vraag ten aanzien van mogelijke dubbelingen begrijpen zijn de kerncompetenties en selectiecriteria voor ons twee verschillende dingen. De kerncompetenties worden binair beoordeeld (voldoet wel / niet). In de selectiecriteria worden punten toegekend. Voor de aspecten waar gevraagd wordt om terug te kijken op een project wordt u verzocht uw visie te geven aan de hand van eerdere ervaring. In selectiecriteria 1 wordt ten onrechte een aantal keren de term referentieproject genoemd. Hier dient u te lezen uw visie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 22

Vraag:

De toelichting onder het kopje 'beoordelingsaspect' op p.21 van de aanmeldingsleidraad gaat ook in op referentieprojecten. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat deze tekst wijst op te referenties die nodig zijn bij de kerncompetenties?

Antwoord:

Nee, zie tevens het antwoord op vraag 7.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 22

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat de invulling van de twee selectiecriteria vormvrij is en maximaal 2A4 per selectiecriteria groot mag zijn?

Antwoord:

Nee, op pagina 21 onder beoordelingsaspecten in de aanmeldingsleidraad staan alle vereisten waaraan uw visie moet voldoen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 16

Vraag:

Onder hoofdstuk 3.4 worden drie kerncompetenties benoemd. In hoofdstuk 3.4.1 en 3.4.2. worden twee kerncompetenties genoemd evenals in de bijlage deelnameverklaring; ontwikkelende partij en duurzaam bouwen. Is het correct dat er sprake is van twee kerncompetenties en in hoofdstuk 3?

Antwoord:

Ja, het klopt dat er sprake is van twee (2) kerncompetenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 17

Vraag:

Onder hoofdstuk 3.4 'spelregels' wordt onder lid 1 het volgende omschreven: 'U gebruikt voor het opgeven van de Deelnameverklaring'. Wij menen dat dit moet zijn: 'U gebruikt voor het opgeven van de kerncompetenties Bijlage A Deelnameverklaring'. Graag uw bevestiging hierop.

Antwoord:

Ja, het klopt dat in hoofdstuk 3.4 'spelregels 1: U gebruikt voor het opgeven van de kerncompetenties Bijlage A Deelnameverklaring' hoorde te staan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 19

Vraag:

Onder hoofdstuk 3.4 'spelregels' wordt onder lid 2 het volgende omschreven: 'het maximaal dat u in totaal mag gebruiken om aan te tonen dat u aan de kerncompetenties voldoet is drie'. Is onze aanname correct dat hier bedoeld wordt dat er per kerncompetenties maximaal 1 referentieproject ingediend mag worden? Aanvullend op vraag 11: in dit geval dus twee referentieprojecten.

Antwoord:

Ja, u kunt minimaal 1 en maximaal 2 referenties gebruiken om allebei de kerncompetenties aan te duiden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad p 22

Vraag:

Onder hoofdstuk 4.2 staat onder beoordelingsaspecten: 'De beschrijving is niet groter dan twee (2) pagina A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document)'. Kunt u bevestigen dat Montserat 9/10 dan wel Calibri 10 een vergelijkbaar lettertype is?

Antwoord:

Ja, dit kunnen wij bevestigen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad p 22

Vraag:

Onder 4.2.2 wordt beschreven de volgende rollen van het ontwikkelteam: ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect, duurzaamheidsadviseur. Indien er in dit project geen sprake is van huurproducten, in hoeverre is het aanhaken van een belegger dan van toepassing?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad p 23

Vraag:

Onder 4.2.2 wordt beschreven de volgende rollen van het ontwikkelteam ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect, duurzaamheidsadviseur. In hoeverre is het aanhaken van een architect in deze van belang gezien de mogelijkheid van veel inschrijvingen wat de keuze voor architecten beperkt?

Antwoord:

Voor de selectie naar de volgende fase is de betrokkenheid van een architect noodzakelijk. Er zijn in Nederland voldoende architecten die ervaring hebben met een opgave van dit kaliber.

De betrokkenheid van een bouwer en belegger is in deze fase niet

noodzakelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad kerncomp. 2

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat een referentieproject waarin een mix aan grondgebonden woningen en appartementen (verdeeld over min.6 lagen) voldoet aan kerncompetentie 2?

Antwoord:

Ja, dat kan, zolang het appartementen gedeelte voldoet aan de vereisten zoals gesteld in Kerncompetentie 2: duurzaam bouwen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Op welk moment vindt de grondafname plaats en wanneer dient de betaling te worden voldaan?

Antwoord:

Zowel de grondafname als de betaling van de grond vinden plaats bij een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Wordt de locatie volledig bouwrijp geleverd door de gemeente?

Antwoord:

Ja, de locatie zal volledig bouwrijp geleverd worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad - Samenwerking belegger

Vraag:

Is het noodzakelijk om in samenwerking met een belegger in te schrijven op de tender?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Bijlage B - Programma plint

Vraag:

Kunt u specificeren welke functies exact gewenst of verplicht zijn in de plint? Daarnaast, wat is de minimale en/of maximale oppervlakte (m²) die voor deze functies gereserveerd moet worden?

Antwoord:

Het is niet verplicht aanvullende functies in het bouwblok te realiseren. Het bestemmingsplan staat dit toe maar dit is geen vereiste.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Bijlage B - Woningbouwprogramma

Vraag:

Is het mogelijk om 100% van het woonprogramma het middeldure segment te realiseren?

Antwoord:

Ja. In het ontwikkelkader is opgenomen dat er maximaal 102 woningen worden gerealiseerd, waarvan 17 in het betaalbare segment. Er is geen minimum vastgesteld voor het aantal vrije sector koopwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Referenties & visie

Vraag:

In de aanbestedingsstukken worden referentieprojecten op twee verschillende manieren genoemd:

In paragraaf 3.4 wordt gevraagd om 2 referentieprojecten in het kader van de geschiktheidseis (vakbekwaamheid), waarbij een apart document 'Opgave referentieopdrachten' moet worden ingevuld.

In paragraaf 4.2.1 wordt binnen de ontwikkelvisie gevraagd om een toelichting op relevante ervaring, waarbij referentieprojecten ter onderbouwing worden meegenomen.

Kunt u bevestigen of de referentieprojecten apart moeten worden ingediend (één keer voor de geschiktheidseis en één keer als toelichting binnen de ontwikkelvisie), of dat de referentieprojecten enkel binnen de ontwikkelvisie

hoeven te worden opgenomen?

Antwoord:

De aanmeldingsleidraad maakt onderscheid tussen kerncompetenties en selectiecriteria. U dient deze beide apart te beantwoorden. De kerncompetenties toont u aan door middel van referentieprojectomschrijvingen die u invult in de deelname verklaring. In selectie criterium 1 wordt u naast een visie gevraagd om enkele aspecten te onderbouwen met eerdere ervaringen. Dit dient u te doen als onderdeel van de twee A4 beantwoording die u mag inleveren voor dit selectie criterium.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Minimale bieding

Vraag:

Wat is de (indicatieve) minimale grondbieding die wordt gevraagd in de volgende fase? Inschrijvers wensen namelijk in deze fase al een financiële afweging maken, om een bepaalde zekerheid te creëren.

Antwoord:

De minimale grondwaarde en de door de gemeente te hanteren beoordeling en weging van het uiteindelijke grondbod worden in de biedingsleidraad kenbaar gemaakt. En hangen samen met woningtype en duurzaamheidsambities. Om in dit stadium toch een indicatie te kunnen geven delen we nu een indicatieve minimale grondwaarde van 6 miljoen excl. BTW.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Beoordelingscriteria gunningsfase

Vraag:

Wat zijn de beoordelingscriteria (in onderlinge verdeling, en in toelichting) in de volgende fase? Ons wordt namelijk in deze ronde al om een visie gevraagd, maar als niet duidelijk is waar in de volgende ronde op wordt gescoord, creëert dat onduidelijkheid.

Antwoord:

De beoordelingscriteria voor de biedingsfase staan opgenomen op pagina 12 van de aanmeldingsleidraad. De uitwerking incl. weging hiervan wordt opgenomen in de biedingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Beoordelingscriteria biedingsfase

Vraag:

Kunt u aangeven wat in de biedingsfase de beoordelingscriteria zullen zijn en welke weefactoren er gelden?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 24.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Minimale grondbod

Vraag:

Wat is de hoogte van het minimale grondbod, deze informatie zouden wij graag nu al ontvangen om de haalbaarheid te kunnen toetsen.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 23.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Voorwaarden grondbetaling

Vraag:

Wat zijn de voorwaarden voor grondbetaling? Op welke moment dient de grond te worden afgenomen en betaald?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 17 en 23.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Index betaalbare koop

Vraag:

De betaalbare koop is binnen de gemeente gecapt op € 355.000. Wordt deze nog geïndexeerd?

Antwoord:

De grens voor betaalbare koop is overeenkomstig rijksbeleid. Voor 2025 bedraagt de bovengrens € 405.000.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Belegger

Vraag:

In selectie criterium 2 ("ontwikkelteam") van de aanmeldingsleidraad wordt

gesproken over een “belegger”. Wij begrijpen deze vraag niet helemaal. Het kan namelijk ook zo zijn dat het gehele project in de particuliere verkoop wordt genomen? Graag ontvangen wij een toelichting.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

30

Onderwerp:

P 21 van Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Punt 3 onder paragraaf 4.2.1 benoemt “het project”. Wordt hiermee het (of een van de) referentieproject(en) bedoeld?

Antwoord:

Nee, met het project wordt uw visie op dit project bedoeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

31

Kerncompetentie

Vraag:

Spelregel 4 t.b.v. kerncompetenties; is een in aanbouw zijnd gebouw met een GPR score van 8,0 of beter geldig om te voldoen aan kerncompetentie 2?

Antwoord:

Ja, mits het gebouw in aanbouw een daadwerkelijk behaalde GPR-score van 8,0 of hoger heeft. Met andere woorden, de score moet gebaseerd zijn op het werkelijke resultaat en niet op een prognose.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Kerncompetentie

Vraag:

In paragraaf 3.4 , regel 2 wordt gesproken over drie kerncompetenties. Echter worden in 3.4.1 en 3.4.2. slechts twee kerncompetenties uitgewerkt. Wat is juist?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Biedingsfase

Vraag:

Met betrekking tot fase 2 biedingsfase, kan de weging van de vier selectie beoordelingsonderdelen (ontwerp, duurzaamheid, aanpak & grondbod) worden gedeeld?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 24.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Ontwikkelkader

Vraag:

In bijlage B ontwikkelkader wordt bij punt 2.1 gerefereerd aan blok B3 gesproken over de elementen die bij deze ontwikkeling van belang zijn. Is het correct dat dit C1 moet zijn?

Antwoord:

Ja, dit moet inderdaad C1 zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Deelnameverklaring

Vraag:

In onderdeel 2 van de deelnameverklaring wordt gesproken over “samenwerkingsverband / consortium / derden”, dient / dienen we hier enkel de risicodragende partij(en) te vermelden? Of het ontwikkelteam conform 4.2.2 vermeld te worden?

Antwoord:

Nee. In onderdeel 2 van de deelnameverklaring moeten de gevraagde gegevens van alle partijen binnen het samenwerkingsverband of consortium worden ingevuld waar u een beroep op doet in het kader van de aanmelding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Team

Vraag:

Kan er duidelijkheid worden gegeven met betrekking tot de definities van “Consortium / ontwikkelteam / onderaannemer” in relatie tot het indienen van de referenties. Deze lijken in verschillende betekenissen door de aanmeldingsleidraad vernoemd te worden.

Antwoord:

De term consortium en ontwikkelteam zijn in deze tender gelijk aan elkaar.

Een onderaannemer is een rechtspersoon die u opneemt in het ontwikkelteam om te kunnen voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Grondafname

Vraag:

Kan er inzicht worden gegeven over het verplichte moment van grondafname?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 17.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Is er een gemiddelde woning grootte eis in het betaalbare segment,

behoudens de minimale grootte van 50m²?

Antwoord:

Nee, dit is niet het geval. Gemeente gaat ervan uit dat u bij de ontwikkeling van het product rekening zal houden met de marktvraag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Interpreteren wij het juist dat de gemiddelde woninggrootte van zowel vrije sector koop als betaalbare koop gezamenlijk minimaal 75m² GO betreft?

Antwoord:

Uw interpretatie van de gemiddelde woninggrootte is juist.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Er wordt gesproken over een belegger in het ontwikkelteam, doet dit de suggestie opwekken dat er ook huurwoningen gerealiseerd moeten worden? Terwijl in de (BLVC) wordt gesproken over enkel koopwoningen.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Wat betreft de definitie van gemeente Nieuwegein over “betaalbaar”. Wat zijn de prijsniveaus voor zowel betaalbare koop dan wel betaalbare huur?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Er wordt gesproken over “102 nieuwbouw appartementen waarvan 17 in betaalbaar segment”. Betreft dit koop of huur? En sociaal of middensegment?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Ontwikkelaar/bouwer

Vraag:

Er wordt gesproken over dat de gemeenten een overeenkomst sluit met “één ontwikkelaar”. Mag dit in het geval van een consortium bestaande uit meerdere ontwikkelaars betreffen?

Antwoord:

Gemeente Nieuwegein gaat uit van het sluiten van een overeenkomst met één rechtspersoon. Gemeente merkt op dat de samenstelling van het ontwikkelteam beoordeeld zal worden in selectiecriteria 2. We kijken daarbij zowel naar individuele kwaliteiten als de samenstelling van het totale team.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Waarderingstelsel

Vraag:

1. Binnen deze tender wordt gebruikgemaakt van een waarderingstelsel (pg. 8, laatste alinea), waarbij ontwikkelende partijen extra punten kunnen verdienen voor het behalen van bijvoorbeeld een hogere GPR- of DPG-score, een groter aandeel hernieuwbare/recyclebare materialen of een hogere BENG-3 score. Kunt u aangeven wanneer de exacte inhoud en werking van dit waarderingstelsel bekend wordt gemaakt?

Antwoord:

Dit zal bekend worden gemaakt zodra de biedingsleidraad zal worden gepubliceerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Selectie criterium

Vraag:

In paragraaf 4.1 (pg. 19) wordt het selectie criterium 'ontwikkelvisie' tweemaal benoemd. Kunt u bevestigen dat selectie criterium SC 2 betrekking heeft op het ontwikkelteam, zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2?

Antwoord:

Ja, dit kunnen wij bevestigen. Zie het antwoord op vraag 6.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Teamsamenstelling

Vraag:

Bij selectie criterium 2 wordt gevraagd om een overzicht van de rollen binnen het team, waarbij minimaal een ontwikkelaar/ bouwer, belegger, architect en duurzaamheidsadviseur wordt gevraagd. Het woonprogramma bestaat uit 102 woningen, zowel vrije sector koopwoningen als minimaal 17 betaalbare woningen (koop danwel huur). Vanuit dit programma is een belegger niet direct nodig. Is de gemeente het eens dat een belegger in het team niet nodig is?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Waardebepalingen

Vraag:

In tabel 6 zijn diverse waardebepalings opgenomen, score 3 t/m 10. Kunt u toelichten hoe deze waardebepalings zich verhouden tot individuele onderdelen 1 t/m 7 zoals opgenomen bij paragraaf 4.2.1?

Antwoord:

Om uw visie op de integrale opgave goed te kunnen beoordelen, verzoeken wij u punten 1 tot en met 7 uit te werken. Deze punten vereisen dat bepaalde aspecten in uw antwoord worden opgenomen. De beoordeling vindt integraal over deze zeven punten plaats op basis van de mate waarin u aan deze criteria voldoet. Voor de beoordeling passen wij de norm toe die beschreven is in tabel 6 van de aanmeldingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Waardebepalings

Vraag:

In tabel 6 zijn diverse waardebepalings opgenomen, score 3 t/m 10. Kunt u toelichten hoe deze waardebepalings zich verhouden tot individuele beoordelingsaspecten zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2?

Antwoord:

De in tabel 6 beschreven norm wordt gehanteerd bij de beoordeling van de beoordelingsaspecten van SC2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Indiening

Vraag:

In de selectiecriteria 4.2.1 en 4.2.2 wordt het maximaal aantal pagina's beschreven. Kunt u bevestigen dat het totaal aantal pagina's gezamenlijk op maximaal zes A4-pagina's uitkomt (exclusief ingevulde bijlage A deelnameverklaring)?

Antwoord:

Ja, dit kunnen wij bevestigen met een kleine nuance. Uw beschrijving van de aanpak voor selectie criterium 1 mag maximaal twee A4 beslaan. Daarnaast mogen de bijbehorende referentiebeelden niet meer dan twee A4 in beslag nemen. Voor selectie criterium 2 geldt eveneens een maximale beschrijving van twee A4. In totaal komt dit neer op maximaal vier A4 voor selectie criterium 1 (inclusief referentiebeelden) en twee A4 voor selectie criterium 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Onvoorwaardelijke voorwaarden

Vraag:

Valt de inhoud van de biedingsleidraad waaronder o.a. minimale grondbod en beoordelingscriteria (welke nog niet beschikbaar zijn gesteld door gemeente) onder de tenderprocedure als bedoeld in 6.12 waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan? Zo ja, ontvangen wij deze ontbrekende informatie graag ter beoordeling bij de nota van inlichten

op 4 maart.

Antwoord:

Nee, u gaat uitsluitend akkoord met de informatie zoals opgenomen in de aanmeldingsleidraad. U kunt niet op voorhand akkoord gaan op informatie waarover u nu niet beschikt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

51

Onderwerp:

referenties

Vraag:

- Gezien recente ontwikkelingen in opdracht die het beste aansluiten bij de uitgevraagde opgave, vragen wij u of naast reeds gebouwde projecten ook projecten die in aanbouw zijn mogen worden ingediend als referentieproject. Hierbij zijn alle ontwerpfases reeds doorlopen en is de bouw vergevorderd.

Antwoord:

Zoals dat beschreven is bij spelregels referentie t.b.v. kerncompetenties op pagina 16 van de aanmeldingsleidraad, mag u als referentieproject alleen geheel afgeronde opdrachten opgeven of, indien u gebruikmaakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Bio based

Vraag:

Er wordt in de uitgangspunten (onderdeel 1.4) gesproken over bio based. Hoe wordt het percentage secundair/hernieuwbaar beschouwd, op massa /volume? En wat is hierin de scope?

Antwoord:

Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of biobased, waarbij de voorkeur uitgaat naar biobased. Daarnaast is evenzoveel materiaal bij einde levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Er dient bij de omgevingsvergunningaanvraag inzichtelijk te worden gemaakt welke materialen er in welke hoeveelheden zijn gebruikt;

Het percentage wordt beschouwd op 50%.

Fundering en funderingsbalken worden niet meegerekend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
53

Onderwerp:
kerncompetenties

Vraag:

In 3.4 wordt er gesproken over drie kerncompetenties, maar er zijn twee kerncompetenties beschreven. Moeten we uitgaan van twee of drie kerncompetenties? Uitgaande van drie, wat is deze kerncompetentie?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

54

Onderwerp:

kerncompetenties

Vraag:

In de kerncompetenties op pagina 17 (3.4.1 en 3.4.2) wordt er aangegeven dat er door middel van 1 referentie de kerncompetentie moet worden aangetoond. In de spelregels wordt er ruimte gegeven om maximaal 3 referenties per kerncompetentie te gebruiken. De teksten in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 is daarom tegenstrijdig met wat in de spelregels voor de referenties staan. Wat kunnen we aanhouden?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 12.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

55

deelnameverklaring

Vraag:

Moeten we het format van de deelnameverklaring voor alle onderdelen aanhouden of mag er een eigen opmaak worden gebruikt voor de geschiktheidseisen?

Antwoord:

U mag uw eigen opmaak gebruiken, mits de gevraagde inhoud deze qua lettertype en lettergrootte vergelijkbaar is met de beschrijvingen die u indient voor SC1 en SC2, evenals met de aanmeldingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

56

Onderwerp:

deelnameverklaring

Vraag:

Wat is de maximale grootte van de indiening van de deelnameverklaring?

Antwoord:

We hebben geen beperkingen gesteld aan de omvang van de Deelname verklaring. Voor de beantwoording van selectiecriteria 1 en 2 gelden wel nadrukkelijk vormvereisten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
57

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad

Vraag:
Zijn we verplicht om met een bouwer in te schrijven?

Antwoord:
Wanneer u voor het voldoen aan de geschiktheidseisen geen beroep hoeft te doen op een bouwer dan is het geen vereiste dat u deze in deze fase al kenbaar maakt. Het staat u vrij om deze in een later stadium in te kopen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad

Vraag:
Onder geschiktheidseis 3.4 wordt vermeld dat wanneer een referentie een eigen ontwikkeling betreft, een bevestiging van de omschrijving door de gemeente waar de opgave is ontwikkeld bijgevoegd moet worden. Is het voldoende om alleen de contactgegevens van de gemeente door te geven zonder schriftelijke bevestiging?

Antwoord:
Ja, u kunt volstaan met het doorgeven van de contractgegevens.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

59

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Onder geschiktheidseis 3.4 wordt vermeld dat bij de aanmelding bij een ingevuld opgave referentieopdracht ook een schriftelijke bevestiging van de opdrachtgever toegevoegd moet worden. Bedoelt u met een schriftelijke bevestiging een tevredenheidsverklaring?

Antwoord:

Nee, wij verzoeken om een schriftelijke bevestiging van uw opdrachtgever, waarin wordt verklaard wat de aard en omvang van de ontwikkeling was en dat uw organisatie de ontwikkeling voor hen heeft uitgevoerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

82

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Verzoek aan de gemeente Nieuwegein om voor de indiening en de presentaties rekening te houden in de planning met de zomervakanties /bouwvak.

Antwoord:

Bij het opstellen van de planning wordt rekening gehouden met de zomervakantie, die op 19 juli begint, zowel voor de presentaties als voor de indiening.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

83

Onderwerp:

Ontwikkelkader

Vraag:

Is de tabel parkeernormen city een minimale norm of een maximale norm?

Antwoord:

De parkeernorm in City zoals opgenomen in de tabel in het ontwikkelkader is een minimale norm.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

84

Onderwerp:

Minimaal grondbod

Vraag:

Alvorens drie partijen te selecteren is het aan te bevelen om de minimale grondbieding te delen zodat partijen op basis hiervan een goede afweging kunnen maken om wel of niet in te dienen. Wat is de (bandbreedte) minimale grondbieding?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 23.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
85

Onderwerp:

Uitgangspunten van de opgave

Vraag:

Wat zijn de aansluitkosten op het collectieve Hybride Warmte Koude Opslag systeem van City West?

Antwoord:

Gemeente Nieuwegein verwacht eind april 2025 een Concessieovereenkomst aan te gaan met een Energiebedrijf. Op dat moment zal een definitieve BAK kunnen worden gedeeld. De definitieve BAK, aansluitkosten en voorwaarden zullen worden gedeeld in de biedingsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
86

Onderwerp:
Selectiecriteria 4.1

Vraag:

In tabel 5 staat als selectie criterium twee keer genoemd Ontwikkelvisie. Komt 60 punten toe aan SC1 zoals vermeld in 4.2.1 en komt 40 punten toe aan SC2 zoals vermeld in 4.2.2?

Antwoord:

Per abuis is hier in de tabel inderdaad twee maal het zelfde criterium benoemd. Uw interpretatie is juist. SC1 betreft de ontwikkelvisie en is goed voor 60 punten. SC2 heeft betrekking op het ontwikkelteam en is goed voor 40 punten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
87

Onderwerp:
Selectiecriteria 4.2

Vraag:

In paragraaf 4.2.2 van de aanbestedingsleidraad wordt beschreven dat de beschrijving (incl. beeldmateriaal) van selectiecriteria 2 niet groter mag zijn dan 2 pagina's A4. Is het mogelijk hier een uitzondering op te maken en hier maximaal 4 A4 pagina's van te maken?

Antwoord:

Het is akkoord om meerdere pagina's aan te leveren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

88

Onderwerp:

Ontwikkelteam

Vraag:

Als onderdeel van het ontwikkelteam vraagt u om een belegger. Voor Blok C1 geldt een maximum van 102 woningen. Aangezien u om een belegger vraagt kunnen wij aannemen dat de betaalbare woningen huurwoningen moeten zijn?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

89

Onderwerp:

Woningbouwprogramma 3.0

Vraag:

U stelt als uitgangspunt dat er 17 betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden. Indien er minder dan 102 woningen worden gerealiseerd hoeveel betaalbare woningen moeten dan nog gerealiseerd worden? 16% van het totaal of is 17 betaalbare woningen een hard getal?

Antwoord:

17 betaalbare woningen is een hard getal.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

90

Onderwerp:

Woningbouwprogramma 3.0

Vraag:

Betreft de maximale koopprijs voor het betaalbare segment NHG, de landelijke betaalbaarheidsgrens van €405.000 of de betaalbaarheidsgrens uit uw omgevingsprogramma wonen (€390.000 pp 2024)?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

91

Onderwerp:

Parkeren fiets 6.1.2

Vraag:

Mag het fietsparkeren ook in een collectieve fietsenstalling worden geplaatst met een eigen berging in de woning conform Amsterdamse bouwbrief?

Antwoord:

Het ontwikkelkader C1 geeft randvoorwaarden voor het fietsparkeren. Hierin is deels de Amsterdamse bouwbrief gehanteerd. Het fietsparkeren mag in een collectieve fietsenstalling worden gerealiseerd met minimaal twee goed bereikbare plekken per woning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

92

Onderwerp:

Beoordeling

Vraag:

Om een juiste afweging te kunnen maken voor deelname aan deze tender zouden wij graag willen weten wat de verhouding (procentueel) is van de beoordeling in de biedingsfase voor de totale onderdelen (1,2 en 3) en grondbod (4)?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 24.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
93

Onderwerp:
Financieel

Vraag:

Op welk moment vindt de juridische levering van de grond plaats?

Antwoord:

Zowel de grondafname, de betaling van de grond als de juridische levering ervan zullen plaatsvinden bij een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.
94

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Wat verstaat de gemeente onder "woningen in het betaalbare segment"? Is dat middenhuur en / of betaalbare koop en wat is de bovengrens van het betaalbare segment (eventueel huur en koop) genoemd in de inleiding, alinea 2?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

95

Onderwerp:

Grondbod

Vraag:

Is de gemeente bereid om al in de selectiefase het minimale grondbod te delen, zodat marktpartijen een inschatting kunnen maken van de haalbaarheid?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 23.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

96

Onderwerp:

Waarborgsom

Vraag:

in P 3.3.1. wordt gevraagd naar bereidheid tot afgeven van een waarborgsom /bankgarantie ter nakoming van de verplichtingen. Is de hoogte van de waarborgsom al bekend?

Antwoord:

De hoogte van de waarborgsom zal 10% van de koopsom zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

97

Onderwerp:

Kerncompetenties

Vraag:

In P3.4 wordt in de eerste regel 3 kerncompetenties genoemd. 3.4.1 en 3.4.2. staan er echter maar 2. Ontbreekt de derde kerncompetentie of is er sprake van een typfout?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

98

Onderwerp:

Kerncompetenties

Vraag:

In P3.4 wordt gevraagd bij een referentieproject dat een eigen ontwikkeling betreft, een "bevestiging van de omschrijving door de gemeente waar de opgave is ontwikkeld". In welke vorm dient dit te worden aangeleverd? Kan dit bijv. in de vorm van een tevredenheidsverklaring en hoe oud mag deze maximaal zijn?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 59.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
99

Onderwerp:
Spelregels

Vraag:

Onder het kopje spelregels lijkt de eerste zin onvolledig. Kunt u dit verduidelijken?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 11.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.
100

Onderwerp:
Selectie criterium

Vraag:

In de tabel onder 4.1 wordt 2x de Ontwikkelvisie genoemd als selectie criterium, met verschillend aantal punten. De 2e lijkt Ontwikkelteam te moeten zijn, klopt dat?

Antwoord:

Zie het antwoord d op vraag 6.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

101

Onderwerp:

Selectie criterium

Vraag:

Selectie criterium 1: ontwikkelvisie, bullet 3, heeft deze betrekking op de ingediende referentie of op de visie?

Antwoord:

We begrijpen dat de formulering van de derde bullet verwarring oplevert. We zien graag dit onderdeel beantwoording in uw visie en onderbouwd bijvoorbeeld met een korte toelichting van een eerder uitgevoerd project in deze visie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op: 4 mrt. 2025

Ref.nr.

102

Onderwerp:

Beoordelingsaspect

Vraag:

In alinea 2 wordt geschreven dat "tenminste 1 project dat niet van uw eigen ontwikkeling is, maar goed aansluit bij deze situatie" moet worden aangedragen als referentiebeeld. Begrijpen we het goed dat u bewust vraagt om een voorbeeld project wat de ambitie laat zien, maar waarbij de Inschrijvende partij geen rol heeft gespeeld? Of is juist de wens dat minimaal één van de leden van het Ontwikkelteam betrokken is bij dit project?

Antwoord:

We vragen inderdaad dat u bij SC1 voorbeeldprojecten indient waarvan tenminste één uw ambitie toont, maar waar u of uw ontwikkelteamleden zelf geen rol hebt gespeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025

Ref.nr.

103

Onderwerp:

Samenwerkingspartners

Vraag:

Indien een inschrijver zich inschrijft samen met een (aantal) adviseurs. Dienen zij zich dan ook op het aanmeldformulier als volledig samenwerkingspartner (consortium) te vermelden, of kan dit als zijnde een 'bouwteam' van ontwikkelaar worden vermeldt?

Antwoord:

De inschrijver die zich inschrijft samen met adviseurs dient de adviseurs als samenwerkingspartners (consortium) te vermelden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling blok C1, City Nieuwegein

Beantwoord op:

4 mrt. 2025