

Nota van Inlichtingen 1
Partnerselectieprocedure De Velst locaties D en F Heemskerk
Versie d.d. 19-3-2025 / Status: Eindversie

Ref.nr.

1.

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Jullie wens voor AK en Winst samen op 2% ligt verder buiten het meest gunstige scenario van 3% AK en 4% winst en risico. Is het niet verstandiger om de winnende inschrijver te beoordelen op geleverde kwaliteit, financiële grondbieding en eventuele andere selectiecriteria en de AK en Winst (en risico) geheel aan de inschrijver over te laten? Of als u toch deze percentages wilt beoordelen, het genoemde maximum van 2% los te laten?

Antwoord:

Nee, dit laten we niet los. Dit percentage is ook niet de enige eis die gesteld wordt. Er zal ook op kwaliteit worden beoordeeld. Zie verder het antwoord op vraag 25.

2.

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

Uit paragraaf 3.3.4 begrijpen wij dat de gebouwde parkeervoorziening mogelijk aanbesteed moet worden. Is dat onderdeel van de aanbestedingsplichtige opdracht?

Antwoord:

Of de gebouwde parkeervoorziening aanbestedingsplichtig is, is nog een onderzoeksvraag, afhankelijk van de ligging en de eventuele technische verwevenheid met het schoolgebouw. In eerste instantie verwachten wij van niet.

3.

Onderwerp:

Definitie Project

Vraag:

In paragraaf 5.6.4 bij kerncompetentie 4 beschrijft u dat in het 'project' bij voorkeur bestaat uit een combinatie van een schoolgebouw met andere functie(s), bij voorkeur woningen. Beslaat een 'project' een gebied of een enkel gebouw? Ofwel, moeten bij het referentiewerk de verschillende functies in één gebouw zitten of in één gebied?

Antwoord:

Het project mag zowel een gebied als een enkel gebouw betreffen.

4.

Onderwerp:

Grondwaarde

Vraag:

Wat als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten? Negatieve residuele grondsom?

Antwoord:

Volgens de gemeentelijke toetsing kunnen we een positief resultaat voor deze ontwikkeling verwachten. Een negatieve businesscase is echter niet acceptabel

5. **Onderwerp:**
Verkoopopbrengst i.r.t. btw t.b.v. dekking
- Vraag:**
Rekent u met de verkoopopbrengst incl. BTW of excl. BTW?
- Antwoord:**
De verkoopopbrengst van de woningen is exclusief BTW.
6. **Onderwerp:**
Concept Woonvisie
- Vraag:**
Kunt u de nieuwe concept Woonvisie welke in april/mei 2025 wordt vastgesteld met ons delen?
- Antwoord:**
De woonvisie wordt aangeboden ter vaststelling aan de raad in de commissie- en raadsvergadering van mei. Deze versie wordt dan door de raad behandeld en mogelijk gewijzigd vastgesteld. Begin mei zal die versie op de agenda van de commissie verschijnen: [Agenda Heemskerk - Commissie Ruimte Wonen en Klimaat donderdag 15 mei 2025 20:00 - 23:00 - iBabs Publieksporaal](#). In de tussentijd zullen wij de nieuwste versie van de nieuwe woonvisie niet delen, deze willen we eerst aanbieden aan de raad voordat deze verder wordt verspreid.
- De conceptwoonvisie is te vinden in commissie RWK van 28 november 2024, en een terugkoppeling en uitwerking van die behandeling is gegeven tijdens de commissie RKW op 13 februari 2025.
7. **Onderwerp:**
Kerncompetentie 1
- Vraag:**
Kunt u toelichten hoe de onderlinge weging is van de kerncompetenties?
- Antwoord:**
Weging is pas aan de orde als er 4 of meer Gegadigden zijn die voldoen aan de eisen. Zie paragraaf 6.3 van de Selectieleidraad voor de weging die alsdan gehanteerd wordt.
8. **Onderwerp:**
Kerncompetentie 1
- Vraag:**
In paragraaf 5.6.4 bij kerncompetentie 1 'woningbouw in een stedelijke omgeving': kunt u een definitie van 'stedelijke omgeving' geven?
- Antwoord:**
Het gaat om bestaand stedelijk gebied, dat wordt gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid en eventuele overige functies.
9. **Onderwerp:**
Kerncompetentie 4
- Vraag:**
In paragraaf 5.6.4 bij kerncompetentie 4 beschrijft u dat het project reeds moet zijn gerealiseerd. Bedoelt u hiermee dat het ontwikkelproces moet

zijn gerealiseerd en de omgevingsvergunning is aangevraagd/afgegeven of dat het project fysiek gerealiseerd is?

Antwoord:

Zie ook paragraaf 5.6.4. Om te voldoen aan het knock-out criterium hoeft het project nog niet fysiek gerealiseerd te zijn, maar bij een eventuele puntentelling zoals bedoeld in paragraaf 6.3 van de Selectieleidraad, worden er wel extra punten toegekend als het project fysiek is gerealiseerd.

10.

Onderwerp:

Kerncompetentie 4

Vraag:

In paragraaf 5.6.4 bij kerncompetentie 4 (Ontwikkeling van een schoolgebouw) wordt in de selectieleidraad omschreven dat wordt gezocht naar een referentiewerk waar een schoolgebouw onderdeel van uitmaakt welke ontwikkeld is door Gegadigde. De ontwikkeling van een schoolgebouw wordt meestal gedaan vanuit de rol van projectleider namens een gemeente of schoolbestuur. Voldoet Gegadigde hieraan indien zij voor dit referentiewerk als projectleider heeft ontwikkeld en niet voor eigen rekening en risico?

Antwoord:

De realisatie van het kindcentrum is een aanbestedingsplichtige opdracht en maakt geen onderdeel uit van de genoemde 2%. De vraag is verder niet geheel duidelijk. Gegadigde mag in samenwerking met een andere partij deze ervaring hebben opgedaan.

11.

Onderwerp:

Stikstof

Vraag:

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Velst - deel 3' is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie. Uit de AERIUS-berekeningen en de toelichting in het bestemmingsplan maken wij op dat intern salderen is toegepast. Is het mogelijk dat wij de volledige onderbouwing ontvangen die ten grondslag ligt aan de AERIUS-berekening en de referentiesituatie onderbouwd?

Antwoord:

Bijlage 3, 4 en 5 bij de toelichting van het omgevingsplan geven alle details weer van de stikstofberekeningen en interne saldering. Met de volgende link zijn deze bijlages bereikbaar: [De Velst - deel 3 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Als bijlage bij het bestemmingsplan treft u ze tevens aan.

12.

Onderwerp:

Aanbesteding

Vraag:

Onze zusteronderneming is een architectenbureau. Zij hebben eerder met succes een kindcentrum ontworpen. Geldt dan nog de eis dat wij een aanbesteding voor het ontwerp moeten realiseren?

Antwoord:

Ja, het doorlopen van een aanbesteding is ook dan verplicht. De partnerselectieprocedure heeft enkel betrekking op de selectie van de partner, en niet op het verstrekken van aanbestedingsplichtige opdrachten, zoals het ontwerp. De aanbestedingen moeten vervolgens door de partner worden georganiseerd. De zustermaatschappij kan enkel in uitzonderlijke gevallen deelnemen aan deze aanbesteding, onder een aantal zeer strikte voorwaarden, zoals dat er aantoonbaar geen sprake is van invloed, belangenverstrengeling of voorkennis.

13.

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Op blz 22. vraagt u per kerncompetentie minimaal één referentieproject. Op blz 23 geeft u aan Maximaal 4 referentieprojecten te willen. (maximaal 1 per kerncompetentie). Wij horen graag welke van de twee mogelijkheden u wilt.

Antwoord:

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.4 van de Selectieleidraad kan hetzelfde referentieproject voor meerdere kerncompetenties worden ingezet. Er dienen dus minimaal 1 en maximaal 4 referentieprojecten worden ingediend.

14.

Onderwerp:
Kerncompetenties

Vraag:

Op blz 25 staat dat er 5 kerncompetenties worden genoemd. Op blz 22 en 23 worden er 4 genoemd. Wij gaan van 4 uit klopt dat?

Antwoord:

Dat klopt, het genoemde aantal van 5 op bladzijde 25 is een omissie. Het gaat om 4 kerncompetenties.

15.

Onderwerp:
Leidraad 5.6.5

Vraag:

In de leidraad 5.6.5 staat dat we ons moeten conformeren aan een businesscase waarin sprake is van winst en algemene kosten van maximaal 2% van de verkoopopbrengst van de woningen. Dit is geen realistische dekking van de algemene kosten van ontwikkelingen en zou voor ons reden zijn om niet deel te nemen. Kan deze eis achterwege worden gelaten?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 1.

16.

Onderwerp:
Selectieleidraad 5.6.4. Kerncompetentie 2

Vraag:

Dient de referentie onder kerncompetentie 2 betrekking te hebben op een werk waar gegadigde een aanbesteding heeft doorlopen of een werk waarbij gegadigde de aanbesteding heeft georganiseerd?

Antwoord:

De Gegadigde dient de Aanbesteding te hebben georganiseerd.

17. **Onderwerp:**
Compleetheid stukken
- Vraag:**
Op TenderNed staan meer documenten dan nu aangegeven als bijlage in de selectieleidraad. Graag ontvangen we een complete lijst met de relevante bijlagen waaraan de uiteindelijke indiening moet voldoen.
- Antwoord:**
Alle bijlagen die van toepassing zijn voor de procedure zijn in de dataroom op TenderNed geplaatst. Dit zijn zowel bijlagen bij de selectieleidraad als bij het bestemmingsplan (via link in de selectieleidraad) als bij het programma van eisen.
18. **Onderwerp:**
Beschikbaarheid haalbaarheidsovereenkomst
- Vraag:**
Is de haalbaarheidsovereenkomst of een concept daarvan reeds beschikbaar?
- Antwoord:**
Deze wordt beschikbaar gesteld in de gunningsfase.
19. **Onderwerp:**
Beoordeling gunningsfase
- Vraag:**
Wat zijn de gunningscriteria in de gunningsfase en welke weging hebben deze?
- Antwoord:**
In de gunningsfase wordt een plan van aanpak gevraagd, dat op basis van kwaliteit zal worden beoordeeld.
20. **Onderwerp:**
Selectieleidraad
- Vraag:**
U zoekt een partner waarmee het ontwikkelproces innovatief wordt ingestoken. Kunt u iets uitgebreider aangeven wat u hiermee bedoelt?
- Antwoord:**
De gemeente Heemskerk zoekt een innovatieve insteek voor het ontwikkelproces. Dat kan als volgt worden toegelicht.
- Kostenbeheersing en transparantie*
Het streven is om de winst en algemene kosten te beperken tot 2% van de verkoopopbrengst. Dit betekent dat efficiëntie in ontwerp, uitvoering en financiering een grote rol speelt. De businesscase en het ontwerpproces moeten volledig transparant zijn (open boek-benadering). Dit kan betekenen dat de gemeente inzicht krijgt in de kostenopbouw, risicoverdeling en exploitatie.
- Integrale aanpak en samenwerking*
Er wordt gezocht naar een partner die vroegtijdig meedenkt en actief bijdraagt aan het sturen van de ontwikkelingsopgave. De partner moet ervaring hebben met publiek-private samenwerking (PPS).
- Flexibiliteit in planvorming*
De ontwikkeling omvat zowel de nieuwbouw van het kindcentrum als woningbouw, waarbij de partner een integraal ontwerp moet maken. Omdat de realisatie van het kindcentrum afhankelijk is van een

samenwerking met Stichting IJmare en een gemeentelijk budgetbesluit, moet de partner kunnen omgaan met fasering en onzekerheid in de uitvoering.

Met de beoogde innovatieve insteek wordt bedoeld een efficiënte, transparante en kostenbewuste aanpak, waarin de businesscase en het ontwerpproces volledig inzichtelijk zijn. Daarnaast wordt gezocht naar een proactieve samenwerkingspartner die flexibel kan omgaan met onzekerheden en een integrale visie heeft op de herontwikkeling.

21.

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Naar wat voor partij (projectmanagementbureau, zelfstandige projectontwikkelaar of ontwikkelende aannemer) bent u in deze fase op zoek?

Antwoord:

De genoemde voorbeelden zijn allemaal mogelijke partijen, mits en voor zover de partij voldoet aan de selectie- en gunningscriteria en als partner van de gemeente kan fungeren.

22.

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Voor het ontwerp en realisatie van het Kindcentrum dient de beoogde partner een aanbestedingsprocedure te verzorgen. Wij nemen aan dat dit de partner uitsluit van deelname aan deze aanbesteding, is dit correct?

Antwoord:

Dat is correct; deelname door de partner aan de aanbestedingsprocedure zou in strijd zijn met de beginselen van gelijkheid, transparantie en objectiviteit, zoals vastgelegd in de Aanbestedingswet 2012 en de Europese aanbestedingsregels.

23.

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Kunt u instemmen om de termijn van 5 jaar voor kerncompetenties 1 t/m 4 te verlengen naar een termijn van 10 jaar?

Antwoord:

Nee, de termijn blijft 5 jaar.

24.

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Kunt u bevestigen bij kerncompetentie 2 dat de referentie-eis betrekking kan hebben op zowel het ontwerp als de realisatie van vastgoed, en dat het voldoende is als de referentie slechts één van deze aspecten betreft? Oftewel kunt u duidelijk maken dat het "of" in "ontwerp en/of realisatie" betekent dat beide opties afzonderlijk voldoen aan de eis?

Antwoord:

Dat is juist, er staat immers 'en/of', hetgeen betekent dat één van beide volstaat.

25.

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

De gemeente beoogt een businesscase waar sprake is van een winst en algemene kosten van maximaal 2% van de verkoopopbrengst van de woningen. Kunt u aangeven waarop dit percentage is gebaseerd? Wij vragen dit omdat niet duidelijk is waar de risico's komen te liggen?

Antwoord:

De gemeente heeft uit eigen marktverkenningen geconcludeerd dat het bij innovatieve ontwikkelingen als de onderhavige haalbaar is om met een percentage van maximaal 2% te werken. De achtergrond van deze eis is dat er zoveel mogelijk baten uit het project terugvloeien in het project; dat gebeurt op deze manier.
In de volgende fase vragen wij gegadigden om in het plan van aanpak te komen met een voorstel om innovatief om te gaan met de ontwikkeling, risicobeheersing en opbrengsten.

26.

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Wie wordt de eigenaar van de gebouwde parkeergarage?

Antwoord:

Dit is onderzoeksvraag van de partnerselectieprocedure. De gemeente wenst geen eigenaar te worden.

27.

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Wat is de risicoverdeling tussen gemeente en beoogde partner, gezien de 2%?

Antwoord:

Dit is onderdeel van het plan van aanpak dat in de gunningsfase wordt gevraagd. Zie verder de antwoorden bij vraag 1 en vraag 25.