

Nota van Inlichtingen Gebiedsontwikkeling Vijfhoven Telderskade Gemeente Leiden

Datum: 17 juni 2024

Voorselectiefase



Ref. nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord	beantwoord op
1	Aanmeldfase	Selectieleidraad,	mbt referenties voor kerncompetenties; mogen die ook van een beoogd onderaannemer zijn, bijvoorbeeld de architect? Of te wel beroep op derden voor technische bekwaamheid?	Ja dit is toegestaan. U dient wel gezamenlijk in te schrijven als combinatie of als vaste onderaanneming. Er kan geen wijziging van combinatie of onderaanneming plaatsvinden na indiening van de voorselectiefase.	5-6-2024
2	Aanmeldfase	Selectieleidraad	Mbt de referentieprojecten voor de kerncompetenties; mag dit ook een gebouw in aanbouw zijn met een oplevering op korte termijn?	Referenties waarbij de gebouwen zijn opgeleverd voor einde van de eerste fase zijn toegestaan. Voordat de 2e fase (7 oktober 2024) start dient een bewijs van ingebruikname te worden geleverd aan opdrachtgever.	5-6-2024
3	Aanmeldfase	indiening	Het ingediende visiedocument en bijlagen beslaan maximaal 3x A3 of maximaal 6x A4 formaat (exclusief de hierboven genoemde aanvullende documenten A tot D). De gebruikte tekengrootte is minimaal 10. Mag een voorblad en voorbrief wel worden toegevoegd?	Nee, een voorblad of voorbrief wordt niet gelezen en beoordeeld.	17-6-2024
4	Aanmeldfase	eisen	Worden de referenties die ingediend worden onder "eisen" ook beoordeeld of meegenomen in de beoordeling van de eerste fase? Of wordt dit alleen als "check" gezien en wordt er geen weging gehangen aan de "eisen".?	De referenties worden alleen beoordeeld of deze voldoen in de eerste fase. Daarna zullen ze niet meer meegenomen worden. Er wordt inderdaad ook in de eerste fase geen weging aan gehangen (het is knock-out).	17-6-2024
5	Aanmeldfase	Selectieleidraad	Mogen de referentieprojecten voor de kerncompetenties nog in uitvoering afbouw zijn, maar opgeleverd voor 7 oktober 2024?	Referenties waarbij de gebouwen zijn opgeleverd voor einde van de eerste fase zijn toegestaan. Voordat de 2e fase (7 oktober 2024) start dient een bewijs van ingebruikname te worden geleverd aan opdrachtgever.	17-6-2024
6	Aanmeldfase	beroep op derden/ combinatie	Wij zouden graag willen weten of het toegestaan is om een beroep te doen op derden/in combinatie in te schrijven om zo te kunnen voldoen aan de selectiecriteria. Is dit toegestaan?	Ja dat is toegestaan. Zie antwoord op vraag 1.	17-6-2024
7	Aanmeldfase	Wederzijds recht voorstellen wijziging KO	Leidraad Selectieprocedure Vijfhoven Definitief 5.9 Definitieve gunning pagina 23 en 6.1 ondertekenen kopovereenkomst pagina 24: Geldt het recht om wijzigingen in de KO voor te stellen (5.9) en het recht voorbehoud rechtsgeldige ondertekening (6.1) wederzijds?	Voorstellen kunnen worden ingediend als vraag in de nota van inlichtingen in de tweede fase (selectiefase). Er kan niet meer worden gewijzigd na de publicatie van deze nota van inlichtingen. Voorbehoud aangaan goedkeuring is wederzijds.	17-6-2024
8	Aanmeldfase	Afname grond na voorverkoop	Leidraad Selectieprocedure Vijfhoven Definitief 6.4 Levering pagina 24: Kan de afname van de grond worden uitgesteld tot het door SWK vereiste voorverkooppercentage van 70% is behaald?	Nee	17-6-2024
9	Aanmeldfase	Alternatief bouwsysteem	Bijl. A Kavelpaspoort 3_5 4. Beeld(kwaliteit) pagina 11 en Leidraad selectieprocedure 2.3 Toekomstbestendig bouwen (B) pagina 8: Als we vanuit betaalbaarheid een vanuit bijvoorbeeld een BCI bewezen alternatief bouwsysteem hanteren, behoort dit dan tot de mogelijkheden, en wordt dit als zodanig beoordeeld?	U kunt een referentie indienen waar u dit systeem heeft gebruikt. Voor dit project kunt u dit niet hanteren, ook in de gunningsfase kunt u dit bouwsysteem niet gebruiken.	17-6-2024
10	Aanmeldfase	Bijlage G	Verwijzing bijlage G is waarschijnlijk bijlage 1?	Dat is juist.	17-6-2024

11	Aanmeldfase	Referentie	In de referentie-eis op pagina 13 wordt gevraagd om een opgeleverd project dat toekomstbestendig is gebouwd. Is het toegestaan om een referentie in te dienen van een project dat volledig bestaat uit anders dan residentieel vastgoed, mits dit project aan alle gestelde duurzaamheidseisen voldoet?	Ja dat is toegestaan we eisen dit immers niet, het dient wel te voldoen aan hetgeen gesteld in H4.2, onderdeel D.	17-6-2024
13	Aanmeldfase	Referentie	We zijn voornemens om één referentie in te dienen die alle thema's omvat. Echter, dit project is nog niet gereed, maar bevindt zich in de uitvoeringsfase. Het project wordt opgeleverd in Q1 2025. Bent u bereid het criterium dat referenties afgerond moeten zijn, te wijzigen? U zou dit bijvoorbeeld kunnen vervangen door de eis dat minimaal de Omgevingsvergunning verstrekt moet zijn, of dat het project in uitvoering is. Bent u bereid om dit op een dergelijke wijze aan te passen?	Nee, zoals antwoord op vraag 1 luidt dient het gebouw te zijn opgeleverd voor ingang van de tweede fase, te weten 7 oktober 2024.	17-6-2024
14	Aanmeldfase	Leidraad	Hoe is het minimale grondbod tot stand gekomen?	Het grondbod is tot stand gekomen middels een normatieve residuele grondwaardebepaling op basis van marktconforme uitgangspunten.	17-6-2024
15	Aanmeldfase	Koopovereenkomst	Kan in plaats van een reserveringsvergoeding worden volstaan met een door een in Nederland toegelaten financiële instelling verstrekte direct opeisbare onvoorwaardelijke en onherroepelijke garantie?	Nee	17-6-2024
16	Aanmeldfase	Parkeren	Moet het parkeren (auto's en fietsten) gewoon voldoen aan de Leidse parkeernormen zoals geformuleerd in 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020'?	Ja, dit is opgenomen in de leidraad. Er dient voldaan te worden aan de vigerende beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Leiden.	17-6-2024
17	Aanmeldfase	Parkeren	Moet alles, inclusief bezoekersparkeren, parkeren KDV en halen/wegbrengen KDV op eigen terrein worden opgelast of geldt dat alleen voor bewonersparkeren en kan bijvoorbeeld de rest op straat worden opgelost?	De parkeereis moet opgelost worden op eigen terrein, waarbij voor het bewonersdeel in de parkeereis eventueel afgeweken kan worden conform het vigerend beleid. Voor halers en brengers van het kinderdagverblijf lijkt er plaats in de openbare ruimte te zijn, maar de ontwikkelende partij dient dit wel aan te tonen bij zijn vergunningaanvraag.	17-6-2024
18	Aanmeldfase	Leidraad (indiening)	Het ingediende visiedocument en bijlagen beslaan max. 3xA3 of max. 6xA4 formaat. Is dit genoemde maximum exclusief beeldmateriaal? en zo ja hoeveel beeldmateriaal mag hieraan toegevoegd worden?	We zijn uitgegaan van een beperkte hoeveelheid, dus inclusief beeldmateriaal.	17-6-2024