

Nota van inlichtingen 2 – Partnerselectie Figaro

12 april 2024

Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 2 inzake de aanbesteding 'Partnerselectie Figaro' van gemeente Zaanstad. Vragen kunnen nog gesteld worden tot 17 april 2024. Na die datum zullen de nog gestelde vragen en de nu nog niet beantwoorde vragen zo snel mogelijk worden beantwoord. In deze nota zijn de vragen die zijn ingediend voor 9 april 2024 beantwoord, inclusief de al eerder beantwoorde vragen (lichtblauw gemarkeerd). Er is sprake van een doorlopende nummering.

Let wel: mede gelet op de meivakantie, is de planning gewijzigd. Deze luidt nu als volgt:

Gewijzigde planning:

Selectiefase	Datum (2024), tijd (CET)
Uiterste datum voor het stellen van vragen Selectiefase	17 april 2024, 12:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen Selectiefase	25 april 2024
Sluiting termijn voor het indienen van een Aanmelding (gewijzigd)	21 mei 2024, 12:00 uur
Mededeling Selectiebeslissing, start bezwaartermijn van tien kalenderdagen en verificatie Aanmeldingen (gewijzigd)	4 juni 2024

Dit betekent dat ook de Gunningsfase later kan starten.

Met vriendelijke groet,
namens gemeente Zaanstad,

Pro 10 B.V.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Inhoud	Programma	Is het mogelijk om meer kantoorruimte toe te voegen dan het maximaal totaalbare BVO voor publieksgericht programma? En valt dit onderdeel onder het maximaal totaalbare BVO voor publieksgericht programma in termen van BVO?	De ambitie van de gemeente is het realiseren van een woongebouw met een levendige plint. Er is planologisch maximaal 8.500m² aan kantoorruimte toegestaan en 3.650m² aan commerciële/publieksgericht programma. In de Bijlage Bouwenvelop is de <u>ambitie</u> wat nader verfijnd met 2.150 m² bvo aan commercieel/publieksgericht programma. Naar aanleiding van: De Bijlage Bouwenvelop vormt het inhoudelijke vertrekpunt voor de Haalbaarheidsfase. De Aanbestedende dienst hanteert de Bouwenvelop ook als toetssteen voor de aanvaardbaarheid van de planvorming in samenwerking met de Partner en het daaruit voortvloeiende Definitief ontwerp dat de Partner oplevert. Tenzij expliciet anders aangegeven, moet de inhoud van de Bouwenvelop niet begrepen worden als volledig uitgekristalliseerde eisen waaraan punt voor punt volledig voldaan moet worden voordat tot ontwikkeling en realisatie kan worden overgegaan. De kern van de samenwerking zoals die met deze aanbesteding wordt gezocht is dat de gemeente samen met en onder leiding van de geselecteerde Partner, onderzoekt welke ontwikkeling haalbaar is en waarbij integraal beschouwd zoveel mogelijk aan de wensen van de gemeente tegemoet kan worden gekomen. Zie voor de volledige duiding bij de status van de Bijlage Bouwenvelop paragraaf 3.2 Selectieleidraad.
2.	Inhoud	Programma	Kunt u een duidelijk overzicht geven van de minimaal en maximaal totaalbare BVO van het programma, zowel in totaal als per onderdeel zoals de fietsenstalling, wonen, commerciële ruimten, enzovoort?	Totale ontwikkeling (excl. fietsenstallingen) minimaal: 12.000m² GBO (woningen, commercieel/publieksfunctie, Kantoor) Woonfunctie: geen minimum, maximaal 195 woningen, bouwhoogte max 75 m Fietsenstalling OV: 2400 plekken, 3160m² GBO Fietsenstalling personeel stadhuis: 525 plekken, 1100m² GBO
3.	Inhoud	Programma	Er is een discrepantie tussen het maximaal toegestane BVO in de documenten, namelijk 3650 + 8500 = 12150 m ² BVO (planologisch) en aangegeven max 15000m ² bvo. Welke moeten we als leidend beschouwen?	In de Bijlage Bouwenvelop staat het gewenste programma weergegeven, dwz totaal minimaal 12.000m² GBO (excl. fietsenstallingen), waarvan 2.150m² BVO commercieel/publiek. Er is o.a. gekozen voor een minimaal oppervlak van 12.000 m² GBO, en niet BVO vanwege de mogelijke impact van de maatvoering en vormfactor van houtbouw, en richting te geven in het minimale stedenbouwkundige volume op de locatie. Zie voor een duiding van de status van de Bijlage Bouwenvelop vraag en antwoord 1.
4.	Inhoud	Programma	Is de te realiseren fietsenstalling voor de gemeente en het openbaar vervoer onderdeel van het totale BVO van 15.000 m ² ? En kunt u graag een breakdown	Nee, de stallingen (OV en Personeel stadhuis) vallen buiten de minimale 12.000m ² GBO. Zie voor de gevraagde <i>breakdown</i> de beantwoording van de andere vragen.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
			qua m2 bvo programma geven waar onder die 15000m2 bvo valt?	
5.	Inhoud	Programma	Wat wordt verstaan onder niet-publieksgericht programma, aangezien een maximum van 8500 m2 BVO is aangegeven? Wordt hier wonen mee bedoeld, en zo ja, betekent dit dat als een ontwikkelaar kiest voor 195 woningen, deze gemiddeld 43 m2 BVO per woning moeten zijn?	Nee, met de 8.500m2 BVO niet publieksgericht wordt kantoorruimte (zonder baliefunctie) bedoeld, en dus geen wonen. Naar aanleiding van: De Partner is vrij in het kiezen van de gewenste mix tussen wonen en niet wonen, de Bijlage Bouwenvelop geeft hierin de wens van de gemeente weer (vgl. ook duiding bij vraag en antwoord 1). De gemeente heeft beleid voor woningen in de middeldure segment qua huurprijzen en oppervlakten (zie stukken). Het bestemmingsplan geeft per programma onderdeel de maxima weer, dit betreft geen optelsom. De totale ontwikkeling (excl. fietsenstallingen) is in te vullen met de verschillende programmaonderdelen waarbij de bouwenvelop het vertrekpunt voor de Haalbaarheidsfase is.
6.	Inhoud	Programma	Is horeca alleen niet toegestaan in de plint, maar wel op een andere bouwlaag?	Horeca is enkel toegestaan op bouwlaag Stadhuisplein en de bouwlaag daarboven (3 en 4), bouwlaag 1 (maaiveld) en 2 zijn gereserveerd voor de OV-fietsenstalling.
7.	Inhoud	Programma	Wat wordt beschouwd als de plint? Is dit het maaiveldniveau van het stadhuis of een andere peilhoogte?	De plint is de bouwlaag Stadhuisplein, bouwlaag 3 (en 4). Dit is waar de levendige plint is voorzien.
8.	Inhoud	Programma	Betekent het aangegeven netto vloeroppervlak van 1500 m2 voor publieksgericht programma dat we minimaal 1500 m2 VVO en maximaal 3650 m2 BVO voor publieksgericht programma kunnen realiseren? Graag extra toelichting.	Binnen het bestemmingsplan wordt maximaal 3.650 m2 BVO commercieel/publieksgericht toegestaan, en maximaal 8.500m2 BVO kantoor (niet publieksgericht). Binnen de Bijlage Bouwenvelop wordt de minimale gewenste <u>ambitie</u> van de gemeente beschreven, 2.150m2 BVO commercieel/publieksgericht. De gemeente heeft een grotere voorkeur voor het aandeel aan wonen in de Bijlage Bouwenvelop, echter door planologisch meer ruimte te bieden zijn er meer opties mogelijk zolang de ambities van de gemeente overeind blijven. Zie ook vraag en antwoord 1.
9.	Inhoud	Openbare ruimte	Mag een ontwikkelaar in samenwerking met een landschapsarchitect een ander ontwerp voor de openbare ruimte maken, met behoud van materialisatie en richtlijnen van de gemeente?	Ja dat is toegestaan. De ontwikkeling van Figaro is een samenspel van alle onderdelen.
10.	Inhoud	Openbare ruimte	Kunt u de contour van het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte schetsmatig op een kaart aangeven?	Dit zal in de Gunningsfase worden toegevoegd. Voor nu: het oppervlak betreft ca.1500 m2.(maaiveld niveau)

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
11.	Inhoud	Selectieleidraad - Kerncompetentie 2	Voor kerncompetentie 2 mogen ontwikkelaars ook een project in ontwikkeling indienen. Wat is de definitie van in ontwikkeling? Moet omgevingsvergunning aangevraagd zijn?	Nee, er hoeft nog niet een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Als er wordt gewerkt aan een ontwerp, en er is een ontwerpproduct, dan volstaat dit.
12.	Inhoud	Selectieleidraad - Referenties	Ingediende referenties moeten binnen een periode van 60 (en bij sommige 120 maanden) voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen aanmelding vallen. Wil de gemeente overwegen dat de ingediende referenties tot uiterlijk de zomer van 2024 opgeleverd mogen zijn?	Gemeente is bereid de referentie-eis zoals bedoeld in par. 5.4.2 (minimumeisen geschiktheid) op dit punt te nuanceren, zodat niet uitgesloten wordt dat referenties die materieel de gevraagde kerncompetentie afdekken, alleen om het moment-van-opleveringsvereiste niet kwalificeren. Tegelijkertijd wil de gemeente wel zekerheid dat het een project in een gevorderd stadium betreft. De eis ten aanzien van het moment van oplevering komt voor de referenties geëist in par. 5.4.2 Selectieleidraad te luiden (<i>schuingedrukte toegevoegd</i>): “Het moment waarop het bouwwerk is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van X maanden vallen (waarbij X staat voor het bij de kerncompetentie benoemde aantal maanden) <i>of de geplande opleverdatum van het volledige werk is aantoonbaar uiterlijk 31 december 2024.</i>” In het Format kerncompetenties dient bij nog niet volledig opgeleverde projecten de geplande opleverdatum zoals hiervoor bedoeld duidelijk te worden. Naar aanleiding van: ten aanzien van de nadere selectiecriteria (hoofdstuk 6) is geen hard moment van oplevering vereist. Aan de hand van de referenties die in dit kader worden gebruikt, dient inzichtelijk te worden gemaakt welke werkzaamheden in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding zijn verricht, en onder andere welke resultaten zijn geboekt. Bij deze beschrijving ligt het voor de hand dat Gegadigden ook inzichtelijk maken in welke fase het betreffende project zich bevindt.
13.	Inhoud	Selectieleidraad - Kerncompetentieformulier	Bij het invullen van het kerncompetentieformulier wordt gevraagd om de naam en het adres van de referentie-organisatie. Wordt hiermee verwezen naar de opdrachtgever of dienen de naam en adresgegevens van het opgegeven project te worden verstrekt? Daarnaast, wat wordt precies bedoeld met de "Activiteiten referentie-organisatie"?	Het gaat om de gegevens van een referentieorganisatie. Dit is een organisatie waar het referentieproject geverifieerd moet kunnen worden (bijv. een opdrachtgever, overheid, grondeigenaar etc.).

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
14.	Proces	Selectieleidraad	Is de gemeente bereid af te zien van het tweefasen contract en direct te gunnen voor zowel DO als uitvoering?	Nee, er is weloverwogen gekozen voor deze aanpak. Zie ook vraag en antwoord 52.
15.	Inhoud	Selectieleidraad	U heeft aangegeven dat Stikstof geen probleem is. Is het onderzoek ook voor de uitvoering/realisatie gedaan?	Er is stikstofonderzoek gedaan in het kader van het bestemmingsplan, ook voor de uitvoering en realisatie.
16.	Juridisch	Selectieleidraad	Er zijn toch nog twijfels of deze selectie een DIDAM voldoet. Is de gemeente bereid een verklaring af te geven dat ze 100% zeker is dat het voldoet?	Er wordt aanbesteed, mede om aan Didam te voldoen. Daarmee wordt maximale transparantie betracht en mededinging georganiseerd.
17.	Inhoud	Selectieleidraad	In de tenderstukken staat maximaal 195 woningen, betekent dat dat het minimum 0 woningen is?	Ja, als het om het planologisch kader gaat wel - zie vraag en antwoord 2. Conform Bijlage Bouwvelop gaat de gemeente hier echter uit van een opgave inclusief realiseren woningbouw. Zie bijvoorbeeld ook vraag en antwoord 8.
18.	Inhoud	Selectieleidraad	Uitgangspunt is 30-30-40 in 1 gebouw. Is de gemeente zich ervan bewust dat de opgangen voor sociaal gescheiden moeten zijn tov het duurdere segment en dat dat ontwerptechnisch veel uitdagingen met zich meebrengt in relatie tot de fietsenstallingen en opgangen?	Als dit inderdaad zo is, dan is dit inderdaad een ontwerptechnische factor, zoals er heel veel ontwerptechnische factoren zijn – die zeker in combinatie uitdagend zijn. Vanwege de combinatie van al die ontwerptechnische factoren kiest de gemeente er juist voor om samen met een Partner tot een haalbaar DO te komen in de Haalbaarheidsfase alvorens tot Realisatie- en ontwikkeling kan worden overgegaan.
19.	Inhoud	Selectieleidraad	Kan de gemeente een onderbouwing verstrekken van de EUR 500.000 vergoeding tot en met DO fase?	Door een planeconoom is een inschatting gemaakt voor de redelijke vergoeding van de ontwerpkosten in deze fase, uitgaande van een doorlooptijd van de Haalbaarheidsfase van ca. 1 jaar. Daarbij is de volgende methode gehanteerd: - Voor het berekenen van de kosten voor de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van een DO voor de fietsenstalling (casco NS en stalling fietsen ambtenaren), de commerciële ruimten en de woningen is informatie uit het bouwkostenkompas gebruikt. Het bouwkostenkompas heeft voor een overzicht van alle disciplines die per fase werken aan de ontwikkeling van woning- en utiliteitsbouw. Voor het benaderen van de kosten voor de haalbaarheidsfase van onze aanbesteding zijn de disciplines gebruikt voor de planontwikkeling en –begeleidingsfase van het bouwkostenkompas. Vervolgens is er een inschatting gemaakt van het te hanteren uurtarief, en het aantal uur dat er per week wordt gewerkt aan het maken van een DO voor Figaro. - Voor het berekenen van de kosten voor de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van een DO voor de openbare ruimte is een percentage van 5% genomen van de engineeringspost in de SSK-raming. De verwachting is dat

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
				het overgrote deel van de engineeringskosten in de realisatiefase zal komen. Vervolgens is van de raming die dit opleverde ca. 75% als budget beschikbaar gesteld. De gedachte hierachter is dat de Partner net als de gemeente een belang heeft bij het welslagen van de Haalbaarheidsfase. Investeren in de Haalbaarheidsfase door de Partner, wordt proportioneel geacht. Het budget is dus mede gekoppeld aan de doorlooptijd van de Haalbaarheidsfase, waarbij vooralsnog is uitgegaan van ca. 1 jaar. Zie hiervoor ook vraag en antwoord 56.
20.	Proces	Selectieleidraad	In de partnerselectie 3.1 staat aangegeven dat de te selecteren Partner ook de beoogde partner is die de realisatie en ontwikkeling uitvoert. betekent dat dat de gemeente op zoek is naar een ontwikkelende aannemer die zowel ontwikkelt als bouwt of mag de realisatie ook door een andere partij worden uitgevoerd?	De Partner hoeft niet zelf de uitvoerend aannemer te zijn. Het is niet verplicht dat de definitieve uitvoerend aannemer reeds ten tijde van de Aanmelding of Inschrijving al bekend is, wél dient aantoonbaar expertise ten aanzien van realisatie van dergelijke ontwikkelingen te worden ingebracht, inclusief de aansturing van de uitvoerend aannemer.
21.	Inhoud	Selectieleidraad	Heeft de gemeente onderzocht of het realiseren van een houten woontoren voor sociaal midden en vrije sector naast de spoorrails zowel realistisch als haalbaar is? Of gaat de gemeente ook akkoord met een zo duurzaam mogelijk gebouw, zijnde niet volledig uit hout als blijkt dat dat constructief een betere keuze blijkt op deze locatie?	De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een houten gebouw, gezien de huidige tijd en snelle ontwikkeling op dit vlak is er wel een zeer sterke wens voor een houten gebouw (MRA Greendeal). Er zijn echter vele ontwerpvragestukken waarbij er in de uitwerking moet blijken of de toepassing van hout mogelijk is. Het thema duurzaamheid is een van de belangrijkste thema's bij de uitwerking.
22.	Inhoud	Selectieleidraad	De woontoren zal gerealiseerd worden op bezit van zowel gemeente (fietsenstalling ambtenaren) als NS (fietsenstalling). Welke overeenkomsten liggen hieraan ten grondslag?	Vooralsnog is het uitgangspunt dat de ontwikkeling op erfpacht wordt uitgegeven. De fietsenstalling voor OV (NS) zal middels een opstalrecht worden uitgegeven. De ambtenarenstalling is van de gemeente zelf. Het woongebouw zal middels appartementsrechten worden uitgegeven. Bovenstaande gaat dus uit van ontwikkeling op erfpacht. Het is niet onbespreekbaar om de grond alsnog te verkopen aan de ontwikkelaar, waarbij de stallingen via opstalrechten worden uitgegeven. Dit is niet het vertrekpunt en bij de uitwerking zal moeten blijken of dit een betere route is.
23.	Proces	Selectieleidraad	Wanneer (op basis van welke criteria) is de haalbaarheidsfase 'niet succesvol'?	Zoals beschreven in de selectieleidraad paragraaf 3.4 Selectieleidraad is de Haalbaarheidsfase succesvol als het resultaat van de Haalbaarheidsfase een Definitief ontwerp is dat 1) de gemeente inhoudelijk als aanvaardbaar beoordeelt indachtig de Bijlage Bouwenvelop en rekening houdend met de toetsende/accepterende rol van NS/ProRail voor de fietsenstalling zoals

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
				beschreven én 2) de financiële aspecten van het aanbod van de Partner voor de ontwikkeling en realisatie passen binnen de financiële kaders van de gemeente (incl. externe subsidies en financieringsbronnen) én 3) over de juridische voorwaarden wordt overeenstemming bereikt. Als aan deze voorwaarden is voldaan, dan zal de gemeente de Realisatie- en ontwikkelovereenkomst in principe met de Partner aangaan. Indien niet aan het bovenstaande wordt voldaan kan de haalbaarheidsfase dus als 'niet succesvol' worden bestempeld. De gemeente zal het aanbod van de Partner na de Haalbaarheidsfase niet op onredelijke gronden afwijzen. Beide Partijen zijn verplicht zich in te spannen om van het Partnerschap een succes te maken. De gemeente hecht er veel waarde aan dat tot een haalbaar DO wordt gekomen en gaat ervan uit dat het proces in de Haalbaarheidsfase zo wordt ingericht, dat sprake is van tussentijdse ijkmomenten en tussenproducten op basis waarvan bijgestuurd kan worden door de gemeente en de Partner, zodat zoveel mogelijk geborgd wordt dat het resultaat van de Haalbaarheidsfase, aan het einde van de rit, niet kan zijn dat deze niet succesvol is geweest.
24.	Proces	Selectieleidraad	Op pagina 17 van de partnerselectie 4.6 wordt aangegeven dat er drie manieren zijn waarop kan worden aangemeld. De 3e is het aangaan van een hoofd/onderaannemer constructie. Dit impliceert dat de gemeente op zoek is naar een bouwer/aannemer, klopt dat?	Nee, dit is niet de implicatie van deze tekst. De hoofd-/onderaannemerconstructie uit is een manier van Aanmelden/Inschrijven in samenwerking met andere partijen. Ook een architect kan als onderaannemer door een ontwikkelaar worden betrokken. Zie ook vraag en antwoord 20 als het gaat om de vraag of de uitvoerend aannemer reeds ten tijde van Aanmelden of Inschrijven bekend moet zijn (dit is niet het geval).
25.	Inhoud	Selectieleidraad	Kunt u de samenwerking en rolverdeling met NS/ ProRail en de gemeente verder verduidelijken? Wie is de opdrachtgever van de tender?	De gemeente is opdrachtgever van de gehele ontwikkeling, de NS zal eigenaar worden van de OV-stalling en ProRail is medefinancier van de OV-stalling (naast de VRA). De bijdrage van ProRail is gebonden aan een aantal technische voorwaarden. Om deze reden is er ook een SO gemaakt van de OV-stalling die voldoet aan de eisen van ProRail en NS. Indien het SO nader wordt uitgewerkt tot DO hebben NS en ProRail een toetsende rol of de uitwerking aan het SO voldoet. Indien het SO bij de uitwerking wordt verbeterd, aangepast etc hebben ProRail en NS een meer actieve rol, omdat immers wordt afgeweken van het SO. NS en ProRail worden met name betrokken bij de OV=stalling. Het is met name van belang dat de OV-stalling voldoet aan de richtlijnen van NS en ProRail. Voor het overige deel van de ontwikkeling staat de gemeente aan de lat.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
26.	Inhoud	Selectieleidraad	Wat is het mandaat van NS/ProRail. In de Leidraad lijkt het alsof hun stem leidend en bepalend is voor het gehele proces en formeel akkoord een voorwaarde is voor de realisatieovereenkomst. In de leidraad staat; "Het beoogde eindproduct hiervan is een Definitief ontwerp (DO). Vervolgens zal, indien haalbaar gebleken in de Haalbaarheidsfase en voor zover de Partner en de gemeente hier overeenstemming over bereiken - waarbij NS/ProRail een beslissende rol hebben ten aanzien van de fietsenstalling voor openbaarvervoergebruikers die een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is – voor de tweede fase een Realisatie- en ontwikkelovereenkomst worden afgesloten op basis waarvan door de Partner tot ontwikkeling en realisatie kan worden overgegaan."	Zie ook vraag 25, ProRail en NS worden betrokken bij de uitwerking van de OV-stalling omdat NS eigenaar wordt en de exploitatie draait, en ProRail medefinancier is. Om deze reden moet de stalling voldoen aan de richtlijnen van NS en ProRail. Voor het overige deel van de ontwikkeling is de gemeente verantwoordelijk. Het uiteindelijke DO van de OV-fietsenstalling kent een goedkeuringsproces binnen ProRail, met tussentijdse ijkmomenten. Tussentijds kan worden bijgestuurd mocht blijken dat er onderdelen niet voldoen aan de richtlijnen.
27.	Inhoud	Selectieleidraad	Wij ontvangen graag de grondprijzen/ grondprijzenbrief behorende bij de verschillende functies.	Als gemeente hebben wij Uitvoeringsregels Grondprijzen. Deze zijn te raadplegen middels de onderstaande link: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660313/1
28.	Inhoud	Selectieleidraad	Kunt u nader toelichting geven op de keuze tussen grondverkoop en erfpacht. Kunt u aangeven welke (financiële) criteria hieraan ten grondslag liggen. Wanneer wordt de keuze duidelijk/ bekend gemaakt?	Zie ook vraag 22. Het vertrekpunt is erfpacht. Het is niet onbespreekbaar om toch over te gaan op grondverkoop indien dit een gunstiger effect heeft op de residuele grondwaarde. Tijdens de uitwerking van de plannen zal middels tussentijdse ijkmomenten, ook financieel, getoetst moeten worden of de plannen nog binnen budget vallen. Op deze momenten kan ook gekeken worden naar de mogelijke grondopbrengst. Bij een zeer lage grondopbrengst opteert de gemeente voor een erfpachtconstructie.
29.	Inhoud	Selectieleidraad	In de uitvraag staat alleen een maximum aantal woningen. Betekent dit dat het aantal woningen tot 194 volledig zelf kan worden bepaald?	Qua planologisch kader is dit het geval, vertrekpunt voor de Haalbaarheidsfase is echter de Bijlage Bouwenvelop. Zie vraag en antwoord 2 en 17.
30.	Inhoud	Selectieleidraad	Zijn er restricties voor woninggroottes en woningtypes van toepassing?	Zie vraag en antwoord 5.
31.	Inhoud	Selectieleidraad	Welke corporatie neemt de sociale huurwoningen af? Of kan de ontwikkelaar dit zelf bepalen?	Gemeente Zaanstad heeft een samenwerkingsverband met een zestal corporaties, binnen deze corporaties mag de ontwikkelaar zelf bepalen met welke er zaken gedaan worden. Betreffende corporaties zijn: Parteon, Rochdale, ZVH, Wormer Wonen, Eigen Haard en Woonzorg Nederland.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
32.	Inhoud	Bouwenvelop 4.1	Minimaal metrage van 12.000 m2 GBO. Wat is het maximaal toegestane metrage BVO (bruto vloer oppervlak) op de locatie? Graag het totaal BVO in- en exclusief de fietsenstalling.	Er is geen maximum bepaald in verband met de vele variaties die mogelijk zijn binnen de planvorming. Het minimum van 12.000m2 heeft de gemeente opgegeven als een indicatie van de gewenste massa op de locatie Figaro.
33.	Inhoud	Bouwenvelop 4.3;	Toegestaan niet publieksgericht programma van maximaal van 8.500 m2 BVO. Staat dit metrage gelijk aan het maximaal te realiseren metrage BVO voor wonen?	Nee. Zie vraag en antwoord 5.
34.	Inhoud	Bouwenvelop 4.3;	Toegestaan publieksgericht programma van maximaal 3.650 m2 BVO. Is dit het totale programma voor alle niet-woonfuncties? En is dit in- of exclusief de fietsenstalling?	Zie vraag en antwoord 1, 3 en 8.
35.	Inhoud	Bouwenvelop 4.1;	In de Kavelregels staat vermeld dat er circa 2.150 m2 BVO (bruto vloer oppervlak) aan publiekgericht programma wordt verstaan. Voort staat er dat er meer kantoorprogramma is toegestaan. Kunt u het toegestane programma nader verduidelijken, m.a.w. welke functies vallen onder publiekgericht programma? En ten koste van welke functie gaat het maken van méér meters kantoorprogramma?	In de Bijlage Bouwenvelop wordt in principe de ambitie van de gemeente beschreven, vwb het publieksgericht programma 2.150m2 bvo (commerciële functies, Horeca, etc), zijde invulling voor de levendige plint. Planologisch is er meer publieksgericht programma mogelijk (3.650m2) en 8.500m2 (kantoor). Indien er maximale invulling wordt gegeven aan beide programmaonderdelen zal dit ten koste gaan van het programma wonen en visa versa. Er is geen maximum bvo aangeven van de totale bouwmassa, echter wel een maximale hoogte en footprint. De massa is sterk afhankelijk van, bezonning, windhinder en een kwalitatieve omgeving.
36.	Inhoud	Selectieleidraad	In de selectieleidraad staat 1.500 m2 netto vloeroppervlakte voor een publieksgericht programma. Kunt u aangeven wat u verstaat onder netto vloeroppervlakte?	Met netto vloeroppervlakte wordt gebruikersoppervlakte (GBO) bedoeld.
37.	Inhoud	Bouwenvelop 4.3;	Onder Niet toegestaan publieksgericht programma wordt verstaan "Ondersteunende horeca aan kantoren in plintlaag". Kunt u dit nader specificeren? Betekent dit dat het kantoor geen eigen receptie, ontvangstruimte met koffiepunt of bedrijfsrestaurant mag huisvesten? Betekent dit dat een co-working-concept (zoals Regus) waarbij koffie wordt geschonken niet is toegestaan?	Dat is correct, deze regels zijn opgenomen in verband met zorg over het functioneren van de levendige plint, waarbij een baliefunctie of een gesloten bedrijfsrestaurant wellicht niet bijdraagt aan deze doelstelling.
38.	Inhoud	Bouwenvelop 4.3;	Onder Niet toegestaan publieksgericht programma wordt verstaan "Ondersteunende horeca aan kantoren in plintlaag". Wat wordt verstaan onder plintlaag?	Zie vraag en antwoord 7.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
39.	Inhoud	Bouwenvelop	Het S.O. van de fietsenstalling is toegevoegd. Kunt u het totaal BVO van de footprint van het gebouw aangeven? Kunt u het totale metrage BVO van de fietsenstalling aangeven?	Zie vraag en antwoord 2.
40.	Inhoud	Selectieleidraad	Wat is de situatie rondom stikstof. Is dit onderzocht?	Zie vraag en antwoord 15.
41.	Inhoud	Selectieleidraad	U vraagt een partner die u meeneemt in het ontwerpproces om te komen tot een D.O. Hiervoor wordt een jaar uitgetrokken. Dit is haalbaar mitst er voldoende capaciteit bij de gemeente is om de verschillende fasen (SO, VO etc) te doorlopen. Kunt u dit bevestigingen?	Ja, hier kunt u vanuit gaan. Zowel de gemeente als de Partner dienen zich in te spannen om de Haalbaarheidsfase binnen deze periode af te ronden.
42.	Inhoud	Selectieleidraad	Wat gebeurt er als het jaar dat wordt uitgetrokken voor de Haalbaarheidfase niet haalbaar blijkt. Is dit een reden om de samenwerking te stoppen? Kan de gemeente eenzijdig de samenwerking beëindigen?	Nee, dit is op zichzelf geen reden om de samenwerking te stoppen. Er is in de Aanbestedingsstukken voorzien in een verlenging van de Haalbaarheidsfase, zowel qua looptijd als financieel (zie par. 3.4 eerste pijltje Selectieleidraad respectievelijk vraag en antwoord 56).
43.	Proces	Selectieleidraad	Wanneer verwacht u het bestemmingsplan onherroepelijk?	Eind mei 2024.
44.	Proces	Selectieleidraad	U vraagt om referenties bij de inschrijving van de selectiefase. Mogen de referenties ook zijn van andere leden van het team zoals de architect?	Het is van belang om hier onderscheid te maken. Enerzijds tussen te overleggen referenties in het kader van de geschiktheidseisen (kerncompetenties) zoals beschreven in par. 5.4.2 Selectieleidraad - dit zijn <u>minimumeisen</u>. En anderzijds tussen referenties die worden aangedragen in het kader van de nadere selectiecriteria zoals beschreven in par. 6.1 Selectieleidraad. <u>Minimumeisen: kerncompetenties (par. 5.4.2):</u> Maatgevend is hier of aan de omschrijving van de volledige kerncompetentie is voldaan. Deze verschilt per kerncompetentie 1 tot en met 4. Hieronder twee voorbeelden: In kerncompetentie 1 is onder meer geëist dat "Gegadigde dient in het kader van het tweefasencontract aantoonbaar in ieder geval de volgende disciplines ingebracht: ontwerp (architect) en ingenieursdiensten (met name op het vlak van klimaat) en kennis over de realisatiefase (aannemer)." In dit geval volstaat het niet wanneer een Gegadigde zich enkel beroept op een referentie van sec de architect, als die architect in het referentie-project niet ook de andere genoemde disciplines heeft ingebracht.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
				In kerncompetentie 3 is onder meer geëist dat "Gegadigde voor eigen rekening en risico een woontoren heeft ontwikkeld en gerealiseerd of laten realiseren". Wat wordt verstaan onder "ontwikkelen" en "(laten) realiseren" is apart beschreven onder de kerncompetenties. In dit geval volstaat het niet wanneer een Gegadigde zich beroept op een referentie van de architect die sec het ontwerp van het betreffende bouwwerk heeft gemaakt, maar dit niet voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld, gerealiseerd of laten realiseren. <u>Nadere selectiecriteria (par. 6.1)</u> Hier geldt dat Gegadigde vrij is om referenties te overleggen die naar zijn inzicht zo goed mogelijk bijdragen aan het over het voetlicht brengen van de <i>past performance</i> die van toegevoegde waarde is voor dit project van de gemeente. Indien sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op derden, dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie-opdrachten is geweest en wat de beoogde rol is in de Figaro-ontwikkeling. Gegadigde dient voorts per referentie duidelijk te omschrijven i. wat diens inzet is geweest binnen deze referentie, ii. welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet en iii. de parallellen met onderhavige opgave. De beoordelingscommissie zal de invulling van de nadere selectiecriteria beoordelen. De rol die door welke entiteit is ingevuld in de referentie-opdracht en de voorgestelde rolverdeling bij de Figaro-ontwikkeling, kan vanzelfsprekend meewegen bij de beoordeling.
45.	Proces	Selectieleidraad	Het termijn tussen de beantwoording van de vragen en deadline indiening is zeer kort. De informatie van de NvU is nodig om tot een succesvolle indiening te komen. Kan dit termijn worden verlengd?	De gemeente wil Gegadigden voldoende tijd geven om een goede aanmelding te doen. Mede met oog op de meivakantie zal de aanmeldtermijn worden verlengt tot 21 mei 2024, een aangepaste planning is vooraan bijgevoegd. Deze is doorgevoerd in TenderNed.
46.	Juridisch	Selectieleidraad	In Artikel 3.1 staat: "Een Samenwerkingsverband mag gedurende de uitvoering van de Opdracht niet worden gewijzigd zonder schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst en er mag ook geen beroep op andere of aanvullende Derden worden gedaan zonder schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst.". Kunt u bevestigen dat het wel mogelijk is het team uit te breiden, aangezien het eventueel wenselijk is om in de Haalbaarheidsfase aanvullende expertise aan te laten sluiten.	Ja, het is mogelijk het team uit te breiden na schriftelijke toestemming van Aanbestedende dienst. De Aanbestedende dienst kan aan deze toestemming wel voorwaarden verbinden. Op de entiteiten die bij de gewijzigde samenstelling betrokken zijn mogen bijvoorbeeld geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn zoals gehanteerd in deze Selectiefase en de Gegadigde/Inschrijver/Opdrachtnemer ook na de wijziging voldoet aan de geschiktheidseisen zoals gehanteerd in deze Selectiefase. Overigens kan op elk moment na gunning ook een verzoek worden gedaan om een andere of nieuwe onderaannemer bij de uitvoering te betrekken. Ook hiervoor geldt dat dit mogelijk is, na toestemming van de Aanbestedende dienst.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
47.	Juridisch	Selectieleidraad	In Artikel 3.4 staat: "Contractering voor de Haalbaarheidsfase onder de DNR 2011, met dien verstande dat de Aanbestedende dienst volledig eigendom verkrijgt van het Definitief ontwerp dat ook door andere partijen ontwikkelend en gerealiseerd moet kunnen worden". Kunt u dit nader toelichten? Bedoelt u dat u het ontwikkelrecht over wenst te nemen van de ontwikkelaar? Of wenst u het ontwerp over te nemen, en dat de architect afstand doet van haar ontwerp/ auteursrecht?	Voor de Aanbestedende dienst is van belang dat mocht de Haalbaarheidsfase onverhoopt niet resulteren in de totstandkoming van de Realisatie- en ontwikkelovereenkomst met de Partner, terwijl er wel een gedragen Definitief ontwerp is of tussenproducten die mogelijk nog zouden kunnen leiden tot een gedragen Definitief ontwerp, de gemeente verder kan met de ontwikkeling op basis van het Definitief ontwerp en/of de tussenproducten op dat moment. Hiervoor is in ieder geval nodig dat de gemeente effectief het ontwikkelrecht houdt en hoeft het niet noodzakelijk te zijn dat de architect afstand doet van haar ontwerp/ auteursrecht, mits de architect dan ook bereid is om op passende wijze betrokken te blijven bij de uiteindelijke realisatie van haar ontwerp. De gemeente is graag bereid hier in de volgende fase van de aanbesteding nader het gesprek over aan te gaan met geselecteerde Gegadigden, zodat dit op passende wijze kan worden voorzien in de Overeenkomst behorende bij de Haalbaarheidsfase.
48.	Proces	Selectieleidraad	Artikel 3.5 en 5.4.2: ISO9001 en ISO14001: In de Selectieleidraad staat in Artikel 3.5: "De door de Partner te contracteren uitvoerend aannemer dient aantoonbaar geschikt te zijn en over voldoende resources te beschikken om het werk binnen de voorgenomen planning te realiseren. Voorts dient de uitvoerend aannemer minimaal te voldoen aan: ISO9001 of gelijkwaardig, ISO14001 of gelijkwaardig, VCA** of gelijkwaardig, CO2-Prestatieladder (=> 4) en Veiligheidsladder (=> 3)." Vervolgens wordt echter in Artikel 5.4.2. geschreven; " Voorts dient Gegadigde op het moment van het indienen van een Aanmelding resp. Inschrijving en gedurende de looptijd van de Opdracht te beschikken over deze certificeringen. Dit is tegenstrijdig. Een onafhankelijke ontwikkelaar, een ontwikkelbedrijf niet gelieerd aan een aannemer, heeft deze certificeringen doorgaans niet. Wel is het mogelijk om bij aanmelding resp. inschrijving ons te committeren en te bevestigen dat op het moment dat de aannemer bekend is, wél wordt voldaan aan deze eis. Zoals ook staat omschreven in het artikel op pagina 10. Kan deze eis in de Technische en beroepsbekwaamheid worden herzien?	Paragraaf 3.5 begrijpt u goed, dit zijn certificeringen die van de uitvoerend aannemer worden geëist. Deze eis zal ook in de uiteindelijke overeenkomst worden verwerkt. Ten tijde van de Aanmelding of Inschrijving zijn deze certificeringen verder inderdaad niet relevant. Paragraaf 5.4.2. voorziet op de certificeringen welke gericht zijn op de gegadigde/inschrijver, zijnde ISO 9001 of gelijkwaardig en ISO 14001 of gelijkwaardig. Als Gegadigde/Inschrijver niet zelf beschikt over deze certificeringen of een gelijkwaardige invulling zoals beschreven (functioneel weergegeven: het hebben van een intern kwaliteitszorgsysteem respectievelijk beleid/managementmaatregelen gericht op duurzaamheid/milieu, dat op werking gecontroleerd wordt, waarbij de controle ook intern georganiseerd mag zijn), dan volstaat ten tijde van de Aanmelding eveneens dat Gegadigde zich committeert en bevestigt dat als de aannemer bekend is aan deze eisen wordt voldaan. Niet vereist is dan dus dat de betreffende systemen ook op de (volledige) Haalbaarheidsfase zien. Bij Aanmelding wordt dit verklaard via het UEA. Na voorlopige selectie dient in dat geval een directieverklaring te worden overgelegd waaruit het commitment en de bevestiging ondubbelzinnig blijken.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
49.	Proces	Selectieleidraad	Het is wenselijk om inzicht in hebben in de Gunningsfase en eerder te weten welke criteria of bijvoorbeeld financiële aanvullende eisen worden gevraagd. Is het mogelijk de concept leidraad te ontvangen?	Nee, dit is niet mogelijk. Aanvullende financiële eisen zijn op dit moment niet voorzien. In paragraaf 7.6 van de Selectieleidraad is op hoofdlijnen inzicht gegeven in de Gunningscriteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase.
50.	Proces	Selectieleidraad	Is het mogelijk een concept van de Realisatie- en ontwikkelovereenkomst te ontvangen?	Nee, dit is op dit moment niet mogelijk. Bij de start van de Gunningsfase wordt naar verwachting een basismodel bijgevoegd. De definitieve overeenkomst wordt opgesteld gedurende / na afloop van de Haalbaarheidsfase in samenwerking met de gecontracteerde Partner. Deze hangt dan ook samen met de afspraken die in deze fase tussen de Partijen worden gemaakt en het aanbod van de Partner voor de realisatie en ontwikkeling.
51.	Inhoud	Selectieleidraad	Is er sprake van een exploitatiebijdrage of kostenverhaal voor de locatie en zo ja kan deze worden gedeeld?	De grond is in eigendom van de gemeente. Middels uitgifte van de grond worden de gemeentelijke kosten gedekt.
52.	Contract	Partnerselectie	We waarderen uw voornemen om de juiste partner voor deze opgave te selecteren. De tweefasenaanpak doet dit naar ons idee geen recht. Het risico ligt bij deze aanpak volledig bij de markt, waardoor de investering niet in verhouding staat tot de beperkte garantie van ontwikkeling en realisatie. We verzoeken u het proces na gunning te heroverwegen, waarbij de intentie om samen met de geselecteerde partner zorg te dragen voor het ontwerp en de realisatie centraal zou moeten staan in één contract voor alle fasen tot en met realisatie. Dit biedt een betere basis voor vertrouwen, dialoog en het gezamenlijk dragen van risico in deze partnerselectie.	Nee, er is weloverwogen gekozen voor deze aanpak. Naar het inzicht van de gemeente biedt ook de huidige aanpak basis voor vertrouwen, dialoog en gezamenlijk risicodragerschap. Er is nog teveel onzeker om niet met een tweefasenbenadering te werken vanuit het perspectief van de gemeente, en om die onzekerheden weg te nemen wil de gemeente juist samen met de te selecteren Partner met het ontwerp aan de slag. De gemeente wil samen met de Partner een succes van deze ontwikkeling maken. De gemeente is bereid om in de volgende fase van de aanbesteding met geselecteerde partijen het nadere gesprek te voeren over de voorwaarden die gelden voor acceptatie van het Definitief ontwerp en overgaan tot de Realisatie- en Ontwikkelfase en de uitkomst hiervan ook onderdeel van de Aanbestedingsstukken behorende bij de Gunningsfase te maken.
53.	Uitvoering	Selectieleidraad - 3.4 Overige uitgangspunten Haalbaarheidsfase, pag 10 eerste alinea	Met betrekking tot de financiële aspecten van het aanbod van de Partner (2) hoe houdt de gemeente rekening met externe factoren zoals bouwkosten, bereikbaarheid bouwplaats en beschikbare (door Prorail erkende) aannemers?	De gemeente heeft het beeld voor ogen dat deze aspecten tot uiting moeten komen bij de uitwerking van het DO (SO, VO, DO), tussentijds zal toetsing moeten plaatsvinden op haalbaarheid en of de onderdelen binnen de richtinggevend budgetten vallen. Tot het moment van het sluiten van de ontwikkelovereenkomst, na vaststelling DO, kunnen deze risico's worden benoemd en geadresseerd bij de juiste partij, na het sluiten de ontwikkelovereenkomst is de ontwikkelaar (of consortium) zelf verantwoordelijk voor de realisatie.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
54.	Inhoud	Selectieleidraad - 5.4.2 Technische en beroepsbekwaamheid	Is het mogelijk (een deel van) de kerncompetenties door de architect in het consortium te laten invullen? Zo ja, dan verzoeken we de uitvrager akkoord te gaan met een referentie waarvan het ontwerp is afgerond.	Zie vraag en antwoord 44.
55.	Juridisch	Selectieleidraad - 3.4 Eigendom Definitief Ontwerp	De auteursrechten en alle andere intellectuele eigendomsrechten blijven te allen tijden eigendom van de auteur (de architect in deze), dit is wettelijk zo geregeld. Het is daarmee niet wenselijk dat de gemeente het DO door een andere partij dan de auteur laat uitvoeren. De gemeente kan wel de afspraak maken met de auteur dat deze, ongeacht welke partij de ontwikkel- en realisatiefase gegund krijgt, verbonden blijft aan het project voor tenminste esthetische supervisie tot en met uitvoering. Hiermee borgt de gemeente dat het ontwerp ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt zoals bedoeld door de auteur en in overeenstemming met het resultaat van het DO in de haalbaarheidsfase. We verzoeken u de zin 'Aanbestedende dienst verkrijgt volledig eigendom van het Definitief Ontwerp dat ook door andere partijen ontwikkeld en gerealiseerd moet kunnen worden' te verwijderen, óf te nuanceren op basis van bovenstaande suggestie.	Akkoord, dit wordt genuanceerd conform suggestie, zie ook vraag en antwoord 47.
56.	Contract	Selectieleidraad - 3.4 Haalbaarheidsfase - doorlooptijd en vergoeding	U beschrijft dat doorlooptijd van de Haalbaarheidsfase naar verwachting plusminus 1 jaar is, en dit contractueel kan worden verlengd. De vaste vergoeding van het Definitief Ontwerp is € 500.000 voor zolang als de haalbaarheidsfase duurt. Kunt u bevestigen dat indien de Haalbaarheidsfase contractueel wordt verlengd na het eerste jaar, de vergoeding voor het DO dan ook naar rato wordt verhoogd?	Ja, daar het beschikbaar gestelde bedrag mede is gebaseerd op een doorlooptijd van ca. 12 maanden (zie ook vraag en antwoord 19). Daarbij geldt wel dat niet per definitie sprake is van een 'verhoging naar rato', maar dat ook gekeken wordt naar de daadwerkelijke uitgevoerde en nog uit te voeren werkzaamheden. Uitgangspunt is vergoeding van 75% procent van daadwerkelijk te maken uren, met een maximum van 500.000 euro exclusief btw per 12 maanden.
57.	Contract	Selectieleidraad, 3.4 conceptovereenkomst Haalbaarheidsfase	We verzoeken u de conceptovereenkomst Haalbaarheidsfase nu reeds te verstrekken. De inhoud hiervan is relevant voor geïnteresseerde partijen om te kunnen beslissen of zij willen investeren in het doen van een aanmelding voor de selectiefase.	Wat de gemeente betreft is dit bij uitstek een aanbestedingsstuk behorende bij de Gunningsfase, temeer daar gekozen is voor de mededingingsprocedure met onderhandeling waarbij over voorwaarden in gesprek kan worden getreden. Wel kan de gemeente in deze fase aangeven dat de concept-Overeenkomst ten aanzien van de Haalbaarheidsfase geen wezenlijk andere elementen zal bevatten dan reeds in de Selectiefase kenbaar zijn gemaakt, bijvoorbeeld als het gaat over looptijd en beëindiging, vergoeding,

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
				voorwaarden et cetera: het betreft min of meer de opdrachtbevestiging voor de diensten in het kader van de Haalbaarheidsfase zoals tot nu toe geschetst.
58.	Inhoud	Schetsontwerp en plattegronden fietsenstalling NS	Is het schetsontwerp en plattegronden leidend voor de NS-fietsenstalling? Of kan deze in overleg met NS/Prorail geoptimaliseerd worden, eveneens afhankelijk van welke bouwmethode wordt gehanteerd?	Het SO is vertrekpunt, en nodig voor het commitment van NS en ProRail. Optimalisaties zijn mogelijk zolang er wordt voldaan aan de richtlijnen en de uitwerking bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente. Zie ook vraag en antwoord 25 en 26.
59.	Contract	Selectieleidraad - Realisatiefase, pagina 6	U kiest voor een tweefasenaanpak in de opdrachtverstrekking. In eerste instantie voor de haalbaarheidsfase, daarna voor de ontwikkel- en realisatiefase. U beschrijft hier echter 'mogelijke tweede fase contract'. Het impliceert dat het niet duidelijk is voor de partij die in de gunningsfase uit de bus komt als winnaar, of deze ook de daadwerkelijke realisatie gegund krijgt. Dat betekent een groot risico op de investering die de gegadigde doet in de voorgaande fases. Oftewel: wat krijgt de gegunde partij nu werkelijk? Kunt u hier meer informatie over verschaffen, zodat geïnteresseerde partijen een weloverwogen keuze kunnen maken om al dan niet in te schrijven op deze opgave?	Uitgangspunt is dat met de Partner die de aanbesteding wint en met wie de Haalbaarheidsfase doorlopen wordt door de gemeente een Realisatie- en ontwikkelovereenkomst wordt gesloten. Dit is zonder meer de intentie van de gemeente, maar dit commitment kan in deze fase niet onvoorwaardelijk zijn. Zie voor de voorwaarden en duiding bij dit commitment par. 3.4 Selectieleidraad en vraag en antwoord 23.