

Algemene informatie

Aanbesteding: Transformeren van vastgoed ten behoeve van opvang voor Oekraïense ontheemden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Gouda
Referentie: 2025-001

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 2
Onderwerp: ISO14001

Vraag:

Is ISO14001 verplicht bij inschrijving of gunning? Wij zitten in de 3 maanden proef bij ISO14001 en hebben het certificaat over +/- 3 maanden.

Mocht dit toch verplicht zijn kunnen we ons ook met een partner die dit wel heeft inschrijven toch? Wij hebben dit liever niet maar horen graag als dit de enige optie is.

Antwoord:

ISO14001 is verplicht bij inschrijving en moet op het moment van voorlopige gunning beschikbaar zijn. Het opschuiven van het moment van beschikbaarheid brengt risico's met zich mee, bijvoorbeeld wanneer het certificaat op het moment van voorlopige gunning nog niet is verkregen. Indien de inschrijver nog niet over het certificaat beschikt, zijn er twee alternatieve mogelijkheden: het onomstotelijk aantonen van een gelijkwaardig alternatief, waarbij de bewijslast bij de inschrijver ligt, of een beroep doen op de technische bekwaamheid van een derde partij die wel over het certificaat beschikt. Dit laatste is in lijn met de richtlijnen van de Aanbestedingswet en kan worden vermeld op het UEA-formulier bij aanmelding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 13 mrt. 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

4.4 Gunningscriterium

Vraag:

In uw leidraad geeft u aan dat er op basis van Gunnen op Waarde-methodiek zal worden gegund. Wij willen u verzoeken de prijs/kwaliteit verhouding in selectiefase kenbaar te maken zodat gegadigden kunnen beoordelen in hoeverre er conform hoofdstuk 3.5.5 van de Gidsproportionaliteit Gunningscriteria onderscheidende criteria zijn, waarop inschrijvers /gegadigden toegevoegde waarde kunnen leveren.

Antwoord:

De gehanteerde Gunnen op Waarde-methodiek is zodanig ingericht dat zowel de prijs als de kwaliteit evenwichtig worden meegewogen in de beoordeling. De verhouding tussen prijs en kwaliteit en de specifieke weging van de kwaliteitscriteria worden nader gespecificeerd in de Gunningsleidraad, die bij de gunningsfase beschikbaar wordt gesteld.

Bij de formulering van de gunningscriteria is rekening gehouden met hoofdstuk 3.5.5 van de Gids Proportionaliteit, waarbij de criteria zijn opgesteld op een wijze die inschrijvers voldoende ruimte biedt om zich te onderscheiden en aantoonbaar toegevoegde waarde te leveren. De criteria zijn concreet en proportioneel, passend bij de aard en complexiteit van het project.

Om deze redenen wordt de exacte prijs-kwaliteitverhouding niet in de selectiefase bekendgemaakt. Wel is in de selectieleidraad inzichtelijk gemaakt welke aspecten binnen de kwaliteitsbeoordeling worden meegenomen, zodat gegadigden een goed beeld krijgen van de relevante differentiatiecriteria.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

14 mrt. 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

4.7 Checklist aanmelding

Vraag:

Mogen wij de gevraagde bewijsstukken bij de overige documenten uploaden in Tendered?

Antwoord:

Akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

13 mrt. 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

5.4.1 Ervaring/referenties, 1 ervaring met grootschalige verbouwingen

Vraag:

U vraagt naar projecten van zowel verbouwingen als transformaties. Hoeveel projecten wenst u hier te ontvangen? 1 voor een verbouwing en 1 voor een transformatie?

Antwoord:

Voor de beoordeling van ervaring en referenties geldt dat per kerncompetentie minimaal één referentieopdracht dient te worden ingediend, inclusief een klanttevredenheidsverklaring. Indien een referentieopdracht voldoet aan de eisen van meerdere kerncompetenties, kan deze als referentie dienen voor alle relevante kerncompetenties. Dit betekent dat in het geval een enkele referentieopdracht voldoet aan de gestelde eisen van kerncompetentie 1, 2 en 3, deze opdracht kan volstaan voor alle drie de kerncompetenties. Hiermee wordt inschrijvers de mogelijkheid geboden om efficiënt gebruik te maken van hun relevante ervaring zonder dat voor iedere kerncompetentie afzonderlijke projecten hoeven te worden ingediend, mits de eisen per kerncompetentie voldoende worden aangetoond.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

13 mrt. 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

5.4.1 Ervaring/referenties, 1 ervaring met grootschalige verbouwingen

Vraag:

Wij willen u verzoeken om de eis van het transformatie werk aan te passen naar minimaal 900 m².

Antwoord:

De gestelde eis met betrekking tot transformatiewerk blijft ongewijzigd. Bij de totstandkoming van de eisen is zorgvuldig en evenwichtig nagedacht over de aard en omvang van de mogelijke transformaties, zodat deze passend zijn bij de complexiteit en schaalgrootte van het project. De minimale eis van 1.000 m² is hierbij bewust gekozen om aan te sluiten bij de benodigde ervaring voor een succesvolle uitvoering. De eisen zijn proportioneel en in lijn met de Gids Proportionaliteit en de Aanbestedingswet 2012, met als doel een eerlijke en transparante selectie van inschrijvers die aantoonbaar over de gevraagde deskundigheid beschikken. Om deze redenen wordt het verzoek tot aanpassing niet gehonoreerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

14 mrt. 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

5.4.1 Ervaring/referenties, 3 ervaring met ontwerp en realisatie van een utiliteitsbouw

Vraag:

Hoeveel projecten wenst u te ontvangen? Kunt u tevens aangeven wat de meerwaarde is van het aanleveren van meer dan 1 project?

Antwoord:

Voor de beoordeling van ervaring en referenties binnen de kerncompetentie "ontwerp en realisatie van een utiliteitsbouw" wordt minimaal één referentieproject verwacht dat voldoet aan de gestelde eisen. Het aanleveren van meerdere referentieprojecten is niet vereist en biedt geen meerwaarde, aangezien uitsluitend wordt beoordeeld of aan de gestelde eisen wordt voldaan. Eén referentieproject dat aantoont dat de inschrijver de benodigde ervaring heeft, volstaat.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

13 mrt. 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

5.4.3 Overige Selectiecriteria

Vraag:

Bij de overige selectiecriteria worden een aantal certificaten gevraagd, maar er is geen verdere criteria gesteld. Wij vernemen graag of u een doorselectiecriteria of een loting toepast.

Mocht er een doorselectie van toepassing zijn dan willen wij u verzoeken deze te verduidelijken?

Antwoord:

Er is geen sprake van doorselectiecriteria. Indien er meer dan vijf aanmeldingen worden ontvangen die voldoen aan de gestelde eisen, vindt de selectie plaats door middel van loting door een notaris. Dit is in overeenstemming met de procedure zoals beschreven in de selectieleidraad,

meer specifiek in hoofdstuk 3.2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 13 mrt. 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

6.1 Algemeen

Vraag:

In de leidraad wordt zowel de UAV als de UAV-gc genoemd. Graag verduidelijking welke voorwaarden van toepassing zijn op deze opdracht.

Antwoord:

In de leidraad worden zowel de UAV als de UAV-GC genoemd. Voor de duidelijkheid: de toepasselijkheid van deze voorwaarden is afhankelijk van de aard van de opdracht. Wanneer sprake is van een traditioneel contractmodel, waarbij de opdrachtgever verantwoordelijk blijft voor het ontwerp en de aannemer hoofdzakelijk uitvoerende werkzaamheden verricht, zijn de UAV van toepassing. Indien de opdracht een geïntegreerd contract betreft, waarbij de aannemer tevens ontwerpverantwoordelijkheid draagt, zijn de UAV-GC van toepassing. De specifieke toepasselijkheid zal per opdracht worden vastgesteld en in de nadere uitwerking worden benoemd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 13 mrt. 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

5.4.1 Ervaring/referenties, 3 ervaring met ontwerp en realisatie van een utiliteitsbouw

Vraag:

Wij verzoeken u om bij onderdeel 3 de eis met betrekking tot transformaties in combinatie met ontwerp en realisatie te laten vervallen, aangezien het aantal gegadigden hierdoor sterk wordt beperkt. Het verzoek dit aan te passen naar ervaring met het ontwerpen en realiseren van een bouwproject.

Antwoord:

De gestelde eis met betrekking tot ervaring met ontwerp en realisatie van utiliteitsbouw inclusief transformaties blijft ongewijzigd. Bij de formulering van deze kerncompetentie is zorgvuldig en evenwichtig gekeken naar de aard en complexiteit van de opdracht. De combinatie van ontwerp en realisatie binnen transformatieprojecten is essentieel, omdat de opgave vraagt om specifieke expertise in het integraal afstemmen van deze disciplines.

De eis is niet disproportioneel en is opgesteld in lijn met de Gids Proportionaliteit en de Aanbestedingswet 2012. Op basis van marktonderzoek is vastgesteld dat deze eis niet buitensporig beperkend is en haalbaar is voor de markt.

Bovendien is de eis objectief noodzakelijk voor de succesvolle uitvoering van de opdracht. Transformatieprojecten vergen een specifieke aanpak waarbij ontwerpkeuzes en bouwtechnische uitvoering naadloos op elkaar aansluiten. Dit maakt de combinatie van ontwerp en realisatie een cruciale competentie.

Om deze redenen wordt het verzoek tot aanpassing niet gehonoreerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

14 mrt. 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Selectieleidraad 2.1.3 en 2.1.4

Vraag:

Het valt ons op dat na deze selectiefase en gunningsfase de 3 geselecteerde aannemers voor ieder project opnieuw dienen te concurreren. Is opdrachtgever bereid een andere werkwijze te hanteren waarbij de projecten gedurende de raamovereenkomst (enigszins) eerlijk verdeeld worden over de aannemers (rekening houden met beschikbare capaciteit)? Hierbij kan het proces versneld worden voor ieder project, immers een aanbestedingstraject wordt vermeden. Dit vermindert de werklast bij de opdrachtgever. Tevens levert dit de aannemers geen onnodige werkzaamheden op (bij iedere aanbesteding zouden 2 van de 3 partijen afvallen en dus voor niets een gedetailleerde begroting en plan van aanpak hebben gemaakt), de beschikbare capaciteit bij de aannemers wordt hiermee te allen tijde nuttig besteed. Voor het borgen van het budget kan opdrachtgever per project een taakstellend budget bekend maken, de aannemer dient in zijn planvorming en begroting rekening te houden met dit plafondbedrag. Bij een eventuele overschrijding bied de aannemer keuzeopties aan om aanpassingen te doen. Tevens stelt opdrachtgever een onafhankelijke kostendeskundige aan om de begroting van de aannemer te toetsen op marktconforme normen en tarieven.

Antwoord:

De optie om opdrachten binnen de raamovereenkomst anders te verdelen, zoals door middel van een randomizer of een vaste rotatie, is overwogen. Echter, deze werkwijze is niet passend. Op dit moment zijn er nog geen specifieke locaties beschikbaar, waardoor de beoordeling plaatsvindt op basis van een fictieve aanneemsom in een casus. De daadwerkelijk te realiseren locaties kunnen een ander karakter hebben, waardoor de eenheidsprijzen die bij inschrijving worden gehanteerd geen goed referentiekader bieden en de beoogde marktwerking niet volledig tot zijn recht komt. Daarnaast brengt het gebruik van een randomizer het risico met zich mee dat de geselecteerde partij op dat moment geen capaciteit beschikbaar heeft. Om deze risico's te mitigeren, is de gekozen methodiek de meest passende om tot nadere opdrachten te komen. Hiermee wordt een eerlijke en transparante verdeling van de werkzaamheden geborgd, terwijl tegelijkertijd de marktwerking en kosteneffectiviteit worden gewaarborgd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 13 mrt. 2025

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Selectieleidraad - raamovereenkomst

Vraag:

Meermaals benoemd u dat er een raamovereenkomst wordt afgesloten van 4 jaar en optie tot verlenging van viermaal één jaar. In hoofdstuk 2.1.2. geeft u echter weer aan dat de initiële looptijd 2 jaar betreft met en optie tot verlenging 2 maal één jaar betreft. Met welke tijdsperiode dienen wij rekening te houden?

Antwoord:

Abusievelijk is een incorrecte looptijd opgenomen. De juiste looptijd van de raamovereenkomst bedraagt een initiële periode van 2 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van tweemaal één jaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 14 mrt. 2025

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Selectieleidraad - certificering

Vraag:

Binnen de bedrijfsstructuur is ervoor gekozen dat de ISO 14001-certificering op regionaal niveau wordt geborgd binnen het overkoepelende regiobedrijf. Wij gaan ervan uit dat deze certificering voldoet aan de gestelde eisen. Kunt u bevestigen dat u hiermee akkoord bent?

Antwoord:

De ISO 14001-certificering dient aantoonbaar van toepassing te zijn op de activiteiten en diensten die binnen deze opdracht worden uitgevoerd. Indien de certificering op regionaal niveau is geborgd binnen het overkoepelende

regiobedrijf, en dit aantoonbaar geldt voor de inschrijver en de uitvoering van de opdracht, dan voldoet dit aan de gestelde eisen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 14 mrt. 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Selectieleidraad - selectiecriteria

Vraag:

U geeft aan de projecten middels minicompetities te verdelen, hierbij zegt u onder paragraaf 2 te willen selecteren op prijs. Echter geeft u bij hoofdstuk 2.1.3. aan te willen selecteren op prijs, kwaliteit en doorlooptijd. Welk selectiecriteria gaat u aanhouden bij het selecteren tijdens de minicompetities?

Antwoord:

De minicompetities worden uitgevoerd en beoordeeld op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding (BPKV). Dit betekent dat de selectie niet uitsluitend op prijs plaatsvindt, maar ook op kwalitatieve aspecten die bijdragen aan een succesvolle uitvoering van de opdracht. Bij de beoordeling wordt onder andere gekeken naar het plan van aanpak, waarin de uitvoeringsstrategie en de wijze waarop het project wordt gerealiseerd worden toegelicht. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre omgevingshinder wordt beperkt, zodat eventuele overlast voor betrokkenen tot een minimum wordt beperkt. Kwaliteit speelt eveneens een belangrijke rol, waarbij wordt gekeken naar de duurzaamheid, functionaliteit en uitvoeringskwaliteit van het werk. Tot slot is doorlooptijd een essentieel criterium, waarbij de efficiëntie en snelheid van de uitvoering worden meegenomen in de beoordeling. Door deze integrale benadering wordt een evenwichtige en kwalitatief sterke gunning gewaarborgd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 14 mrt. 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Selectieleidraad - portefeuille

Vraag:

Hoeveel panden in uw portefeuille heeft u momenteel in transformatie of bent u van plan te transformeren?

Antwoord:

Op dit moment zijn er bij aanvang van de raamovereenkomst geen panden direct beschikbaar voor transformatie. De verwachting is dat gedurende de looptijd projecten in aanmerking komen, waarbij de omvang kan worden afgeleid uit de raming en maximale opdrachtwaarde zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken. Het exacte aantal panden en de planning daarvan is afhankelijk van diverse factoren, waaronder beleidskeuzes, beschikbare middelen en prioritering binnen de portefeuille.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op: 14 mrt. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Selectieleidraad - omvang

Vraag:

Wat is de minimale en maximale omvang in euro's per te transformeren object?

Antwoord:

Er worden geen financiële eisen gesteld aan de minimale of maximale omvang per te transformeren object. De selectie richt zich primair op de kwalitatieve en functionele transformatie van objecten. Hierbij wordt uitgegaan van een referentieoppervlakte van circa 1.000 m² per object, zoals in de leidraad beschreven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

14 mrt. 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Selectieleidraad - referentieprojecten

Vraag:

Wat is de minimum eis t.a.v. het aantal referentieprojecten die wij moeten aandragen van de afgelopen 5 jaar?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag vijf (5).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Transformatie vastgoed opvanglocaties

Beantwoord op:

14 mrt. 2025