

Opdrachtgever	Gemeente Kerkrade
Uitvraag	Superlocal: 13 kavels
Kenmerk	
Versie d.d.	7-apr-25



1e Nota van Inlichtingen		
Onderdeel	Omschrijving/vraag	Antwoord
Aanpassingsruimte binnen het stedenbouwkundig plan	Het stedenbouwkundig plan met ontwerp is door de gemeenteraad vastgesteld. In hoeverre is er nog ruimte voor de ontwikkelaar om aanpassingen door te voeren binnen het ontwerp? Welke elementen uit het stedenbouwkundig plan zijn bindend en welke aspecten bieden nog flexibiliteit?	De bouw kavels staan vast, de richting en maat van de bebouwing staat vast. <i>Voorbeeld</i> : bij de 7 patio-woningen is er de mogelijkheid om bij enkele woningen de 2e verdieping niet te realiseren, dit zal echter moeten blijken uit een onderbouwd marktdadvies van een erkende lokale NVM-makelaar. De alzijdigheid van de gevelwand met doorgaande tuinmuren staat wel vast.
Optimalisatie woningbouwprogramma	Is er binnen het huidige plan nog ruimte voor optimalisatie van het aantal te realiseren woningen, bijvoorbeeld door herverkaveling of andere benutting van de beschikbare ruimte? Hierbij rekening houdend met de marktbehoefte.	Nee, in aanloop naar de verkaveling is expliciet de ingezet op 7 levensloopbestendige patio-woningen en 2 x 3 grondgebonden eengezinswoningen.
Ontwerpproces	Wij hebben ervaring met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten en wij denken dat deze locatie hiervoor ook geschikt is. Staat de gemeente ervoor open om dit project als een CPO-project door te ontwikkelen of moet het een plan zijn waarbij de woningen doorontwikkeld zijn en in de vrije verkoop gaan.	Nee, er is geen ruimte om deze ontwikkeling als CPO- project op te pakken. De verkoop van de bouwgronden in één keer geniet de voorkeur.
Duurzaamheidsambities en ontwerp-vrijheid	Gezien de nabijheid van het SUPERLOCAL-project achten wij deze locatie bij uitstek geschikt om de grondgebonden woningen op een duurzame wijze te ontwikkelen. In hoeverre speelt duurzaamheid een rol binnen de gunning van deze aanbesteding? Daarnaast vernemen wij graag of er ruimte is om het ontwerp aan te passen met als doel het duurzame karakter van de ontwikkeling verder te waarborgen en te versterken.	De woningen vallen binnen en maken onderdeel uit van het project SUPERLOCAL. Zie pag. 8 en 9 selectieleidraad: Beoordeling referentieprojecten resp. Gunningsfase
Zelfbewoningsplicht en prijskaders	In de uitvraag wordt gesproken over een zelfbewoningsplicht. Betekent dit dat uitsluitend koopwoningen zijn toegestaan, of is verhuur onder bepaalde voorwaarden eveneens mogelijk? Daarnaast vernemen wij graag of er maximale verkoopprijzen of huurprijzen zijn vastgesteld binnen dit project.	Enkel betaalbare koop. Zie pag. 6 selectieleidraad: Selectie-eisen/uitsluitingsgronden
Planning	In het hoofdstuk Planning na gunning geeft u aan dat binnen 6 maanden de aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet zijn en binnen 3 maanden na de benodigde verkoopdrempel gestart is met de bouw. Bij Planning selectie- en gunningsfase geeft u aan dat de gemeente definitief zal gunnen op 4 juli 2025. Dit betekent dat binnen de gestelde termijn de gewenste start bouw Q2 2026 is. Met onder andere de ontwerpprocessen, kwaliteitsborging, beoordeling en overleggen met de gemeente en werkvoorbereiding is het optimistisch om de beoogde streefdatum 2e helft 2026 op te leveren. Hoe hard is deze datum?	Dit is een streefdatum.
Bankgarantie en bereidstellingsverklaring	Kunt u toelichten waarom de gemeente kiest voor de verplichting tot afgifte van een bereidstellingsverklaring voor een bankgarantie, gezien de omvang van het project? Wat is het specifieke doel van deze bankgarantie binnen de aanbesteding?	Dit is een zekerheidsstelling die de gemeente kan verzilveren indien de opdrachtnemer verplichtingen uit de overeenkomst niet naleeft. De gemeente wil enkel een partij contracteren die ook financieel geschikt is.
Hoogte van de bankgarantie	Het gestelde percentage van de bankgarantie bedraagt 15%. Naar onze inschatting is dit percentage niet marktconform. Is er ruimte om het percentage van de bankgarantie te verlagen?	Nee, dit blijft 15%.
Referentieformulier (Bijlage 7)	In de selectieleidraad wordt gevraagd naar twee referenties. Mogen er bij een samenwerkingsverband per inschrijvende partij 2 referenties ingediend worden?	Ja, wij stellen geen strengere eisen aan een samenwerkingsverband.
Referentieformulier (Bijlage 7)	Een van de voorwaarden is dat de referenties maximaal 5 jaar geleden opgeleverd moeten zijn, mogen ook referenties aangeleverd worden die momenteel in uitvoering zijn?	Referentieprojecten dienen reeds opgeleverd te zijn ivm inhoudelijk beoordeling.
Referentieformulier (Bijlage 7)	Wordt van een onderaannemer ook verwacht dat hij referentieprojecten aanlevert?	Indien een inschrijver mbt de referenties een beroep doet op de technische bekwaamheid van een onderaannemer, dan kan de inschrijver deze referenties indienen met dien verstande dat de onderaannemer moet verklaren dat inschrijver hierover kan beschikken bij de uitvoering van onderhavige opdracht.
Referentieformulier (Bijlage 7)	In bijlage 7 is een sjabloon opgenomen voor het beschrijven van referentieprojecten. Dit formulier biedt echter slechts beperkte ruimte om alle relevante aspecten, inclusief beeldvorming, adequaat toe te lichten. Is het toegestaan om dit formulier uit te breiden met aanvullende informatie, zoals visuele uitwerkingen en een toelichting op de beoordelingscriteria?	Uitbreiding van het bestaande formulier is niet toegestaan. Echter wel toegestaan is om aanvullende informatie als bijlage toe te voegen.
Algemene opmerking:	De samenstelling van de beoordelingscommissie is gewijzigd. De commissie zal enkel bestaan uit vertegenwoordigers van de afdeling Stedelijk beheer en de afdeling Stedelijke Ontwikkeling voor de inhoudelijke beoordeling. Procesmatige beoordeling geschiedt door de afdeling Algemene en Juridische Zaken.	