

Aanbesteding Woningbouw Fortlaan
Datum 5 november 2024
Onderwerp Nota van Inlichtingen 1 Selectiefase

Aanvullende informatie vanuit de Aanbestedende dienst

1. Kaart kabels en leidingen is bijgevoegd.
2. Bouwtekeningen huidige opstellen is bijgevoegd.
3. Vooronderzoek en verificatierapport bodem is bijgevoegd.

Beantwoording van gestelde vragen

Nr	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	inschrijffase	Kan de gemeente in de volgende fase een Klic-melding tekening van het bouwkaavel en omgeving toevoegen?	Een kaart met kabels en leidingen (indicatief) is bijgevoegd aan deze nota. Een KLIC-melding kan op ieder moment worden aangevraagd bij het Kadaster.
2	inschrijffase	Geeft de gemeente in de volgende fase (inschrijffase) ook de bouwtekeningen mee van de bestaande opstellen?	De bouwtekeningen zijn bijgevoegd aan deze nota.
3	Leidraad hfst. 6	Punt 2 kwalitatieve beoordeling van het schetsontwerp. In de KRO stelt u dat opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, incl. bestemmingsplan wijziging en dat gemeente de door haar te maken gerechtelijke kosten (incl. rechtsbijstand) vergoed moeten worden door opdrachtnemer. Daarnaast is opdrachtnemer verantwoordelijk voor de participatie met de omwonenden. Voordat Inschrijver Opdrachtnemer is heeft hij geen relatie met de omwonenden. Opdrachtnemer start derhalve de participatie met het beoordeelde schetsontwerp, waaraan hij contractueel gehouden is om dit uit te voeren. Opdrachtnemer stelt zich voor dat tijdens de participatie inzichten naar voren komen die de kans op beroep en bezwaar significant doen afnemen. Gaat de gemeente dan mee in een dergelijke wijziging of houdt zij dan onverkort vast aan het beoordeelde schetsontwerp? Deze vraag i.r.t. de mogelijkheid tot mitigatie van budget- en planningsrisico's door de toekomstige Opdrachtnemer. M.a.w. wat weegt zwaarder de uitkomst van de participatie met de omwonenden of het ingediende schetsontwerp?	Strikt genomen mogen er geen wezenlijke wijzigingen optreden ten opzichte van het ingediende schetsontwerp. Tegelijk is een schetsontwerp nog geen VO of DO en mag redelijkerwijs verwacht worden dat deze zich nog door ontwikkelt tot een volwaardig plan. In de leidraad is aangegeven dat wij waarde hechten aan het voortzetten van een goede participatie die de Emmalocaties tot nu toe gekenmerkt heeft. De vraag is per situatie of de doorontwikkeling van het plan nog binnen de redelijke marges valt of dat er een grens wordt overschreden en er sprake is van een afwijkingen van het schetsontwerp. Dat is op voorhand niet aan te geven. De kaders van het SPvE blijven in alle gevallen leidend.

4	Leidraad art. 4.5	Onder artikel 4.5 wordt beschreven dat de drie kerncompetenties ook gelden als selectiecriteria; indien meerdere competenties in één referentie terugkomen, worden meer punten verdiend. Indien onze aanname bij de vraag m.b.t. art 4.4.3 klopt kunnen de drie kerncompetenties niet zijn uitgevoerd door één enkel bedrijf omdat het drie verschillende bedrijfsactiviteiten betreft (die in de regel niet door één bedrijf worden uitgevoerd). Het maximaal aantal punten kan dus alleen worden behaald wanneer een eerdere samenwerking heeft geleid tot een referentie die aan de drie criteria voldoet. Hiermee wordt dus niet de kwaliteit van de referenties zelf (en de partijen die hier verantwoordelijk voor waren) gewaardeerd, maar slechts het feit of er eerder is samengewerkt aan één referentie. Is dit ook de intentie van de aanbestedende dienst en zo ja, kan een toelichting worden gegeven waarom de samenwerking door de aanbestedende dienst hoger gewaardeerd wordt dan de inhoud?	De inhoud wordt niet zwaarder gewogen dan de samenwerking. Er wordt alleen geselecteerd als er meer dan vijf partijen zijn die op inhoud voldoen. Aanbestedende dienst is van mening dat één referentieproject waarin alle kerncompetenties terugkomen overtuigender aansluit op voorliggende opdracht dan wanneer de kerncompetenties verspreid over meerdere referentieprojecten terugkomen.
5	Leidraad art. 4.4.3	Onder artikel 4.4.3 worden de drie kerncompetenties beschreven die moeten worden aangetoond middels een referentie. De referenties verschillen niet alleen inhoudelijk maar ook in de wijze waarop de referentie tot stand is gekomen (welke werkzaamheden daarvoor zijn uitgevoerd). Klopt onze aanname dat referentie 1 door de gegadigde zelf gebouwd moet zijn (als aannemer), referentie 2 door de gegadigde zelf ontworpen moet zijn (als architect) en referentie 3 zelf ontwikkeld moet zijn (als ontwikkelaar)? Of geldt een referentie ook wanneer inschrijver opdrachtgever was aan de aannemer en architect?	Nee, uw aanname klopt niet. Referentie 1 en 3 betreffen beide de realisatie, dat wil zeggen als ontwikkelaar of als aannemer. Referentie 2 betreft wel specifiek het ontwerpen door een architect.
6	Leidraad art. 4.4.1	Gegadigde moet verklaren dat de opdracht met bestaande financiële middelen uitgevoerd kan worden. Hoe moet dit gelezen worden; geen ontwikkelaar gaat met de bouw starten als de drempelverkoop niet gehaald is. Na het halen van de drempelverkoop zal met medefinanciering vanuit een externe cash	Inschrijver moet desgevraagd aannemelijk kunnen maken dat zij de opdracht kunnen financieren. Op welke wijze zij dit aannemelijk maken is aan inschrijver zelf. De opdracht betreft het realiseren van de 12-16 appartementen.

		flow (dus niet met bestaande financiële middelen) het project gerealiseerd worden. Wat wordt hier verstaan onder "bestaande financiële middelen", dan wel "de opdracht"?	
7	Leidraad art. 4.4	Hoe moet gegadigde artikel 4.4 lezen in relatie tot artikel 3.5? In artikel 3.5 wordt gesproken over een beroep doen op derden om aan de geschiktheidseisen te voldoen, in art 4.4 moet gegadigde verklaren dat zijn onderneming voldoet aan alle geschiktheidseisen. In voorkomend geval zou het antwoord zijn: "ja, met een beroep op een derde partij", de UAE laat hier echter geen ruimte voor het is ja of nee.	Het UEA biedt bij deel II C de mogelijkheid om informatie toe te voegen over de partij op wiens draagkracht je een beroep doet om te voldoen aan de eisen. Het UEA gaat uit van de inschrijver als geheel (dus hoofd- en onderaannemer samen, of een combinatie) die moet voldoen aan de geschiktheidseisen.
8	Leidraad art. 4.3	In de leidraad staat dat wanneer een uitsluitingsgrond met ja beantwoord wordt, de uitsluitingsgrond van toepassing is en de gegadigde wordt uitgesloten. In de UAE staat echter wat anders: Door te antwoorden met 'Ja' geeft u aan dat deze uitsluitingsgrond niet op u van toepassing is en u voldoet aan deze eis. Hier staat letterlijk dat een antwoord met "ja" de uitsluitingsgrond niet van toepassing is. Kan de gemeente aangeven wat zij hier van gegadigde verwacht?	Aanbestedende dienst verwacht dat het UEA naar waarheid wordt ingevuld. Als de uitsluitingsgronden op u niet van toepassing zijn, vult u deze in met 'Ja'.
9	Leidraad art. 4.2.1	De indieningstermijn sluit 18 november dat is iets meer dan 6 weken na het verschijnen van de leidraad. Een GVA aanvragen duurt (door u opgegeven 6 tot 8 weken), conform opgave van het ministerie (max.) 8 weken voor een rechtspersoon. De GVA is aangevraagd direct na het verschijnen van de leidraad en is door het ministerie in behandeling genomen 10-10-24 (bevestigd), dien ten gevolge zal deze op zijn laatst 5 december afgegeven worden (per post duurt dat nog enkele dagen langer). Kan gemeente toezeggen dat dit past binnen de termijn zoals opgeven?	Aanbestedende dienst is bereid de termijn voor het aanleveren van de bewijsmiddelen te verlengen.
10	Leidraad art. 4.2	Tabel 3 indeling UAE, De verklaring of voldaan wordt aan de geschiktheidseisen zal met ja beantwoord moeten worden. Kan hier ook met ja geantwoord worden wanneer gegadigde hiervoor een beroep doet op derden, zoals gesteld in art. 3.5?	Ja, u vult deze dan met 'ja' in. De partijen op wie u een beroep doet, vullen zelf ook een UEA in die u ook toevoegt aan de aanmelding.

11	Leidraad art. 4.1	Lezen wij het correct dat v.w.b. de accountantsverklaring in tabel 2, gevraagde documenten, dat gegadigde een beroep kan doen op een derde partij?	Ja, indien deze partij onderdeel is van de aanmelding als combinant of onderaannemer.
12	Leidraad art 3.5	Lezen wij art. 3.5 zo dat wanneer een gegadigde niet aan de selectiecriteria voldoet, maar door beroep te doen op een derde partij die wel voldoet, gegadigde succesvol kan inschrijven?	Ja
13	Leidraad art. 3.4.2 Verklaring onderaannemer	In art 3.4.2 wordt gesteld dat: Indien uw bedrijf geen gebruik maakt van een Onderaannemer, hoeft u Bijlage 3 niet in te vullen en toe te voegen. Wordt hier niet bijlage 2 bedoeld?	Ja, hier wordt bedoeld bijlage 2.
14	Leidraad art. 3.4.2	Kan een beroep gedaan worden op een derde, ter voldoening van een geschiktheidseis, die vervolgens mee doet als onderaannemer conform bijlage 2?	Ja, indien u beroep doet op een derde is dit zelfs een vereiste.
15	Leidraad art. 3.4.2	Kunnen na de aanmeldfase nog onderaannemers worden aangesteld, zoals bijvoorbeeld de constructeur? Het is nu ondoenlijk om compleet te zijn met alle aan te stellen onderaannemers.	Ja, dat is mogelijk.
16	Leidraad art. 2.1	U geeft aan dat partijen in deze selectiefase kunnen aangeven of zij aan de aanbesteding willen deelnemen. Om deel te willen nemen aan de aanbesteding moet een financieel/economisch haalbaar project mogelijk zijn. Om in te kunnen schatten of de genoemde minimale koopsom (€ 1.700.000) in verhouding staat tot de te totaal te verwachte kosten zouden wij graag nu reeds de beschikking krijgen over bijlage 3 van de KRO; het milieuonderzoek en inzicht in de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bestaande opstallen. Kan de gemeente hier inzicht in geven?	Het vooronderzoek en verificatierapport bodem is bijgevoegd. Een asbestinventarisatie heeft niet plaatsgevonden en kan niet worden bijgevoegd.
17	Leidraad art. 1.5	Gemeente stelt dat de Plataan door de winnende inschrijver in februari 2026, indien nodig, verplaatst moet worden. Vindt deze verplaatsing ook plaats, voor rekening winnende inschrijver, als op dat moment, conform artikel 8.4 van de KRO, de grond nog niet is overgedragen?	Ja, de verplaatsing van de plataan kan niet eerder plaatsvinden dan dat de grond is overgedragen en het huidige opstal is gesloopt. Als dit in februari 2026 nog niet het geval is, wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een later moment waarop de plataan kan verplaatst worden.
18	Leidraad, art. 1.5	Gemeente bereidt de verplaatsing van de Plataan voor. Is het mogelijk, met deze voorbereidende werkzaamheden dat de boom uiteindelijk toch gehandhaafd kan blijven op de huidige locatie?	Ja, na voorbereiden van de verplaatsing kan de boom ook op de huidige locatie gehandhaafd blijven.
19	Referentie-	Begrijpen wij goed dat de referentie voor	Zie vraag 5.

	projecten kerncompetenties	kerncompetentie 1 een project moet zijn dat door gegadigde zelf moet zijn gebouwd, of volstaat het dat de referentie in teamverband is gerealiseerd waarbij gegadigde zorg droeg voor de ontwikkeling?	
20	referentieprojecten kerncompetenties	Begrijpen wij goed dat de referentie voor kerncompetentie 2 een project moet zijn dat door gegadigde zelf moet zijn ontworpen, of volstaat het dat de referentie in teamverband is gerealiseerd waarbij gegadigde zorg droeg voor de ontwikkeling en de bouw?	Zie vraag 5. De gegadigde moet de betreffende architect dus meenemen in de aanmelding.
21	KRO	Uit de KO blijkt dat er geleverd moet worden 2 maanden nadat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Gezien het feit dat het om (dure) vrije sector koop gaat, is het wenselijk om de levering van de grond ook te koppelen aan een voorverkooppercentage (van minimaal 70%). Is de gemeente bereid om deze aanvullende voorwaarde voor levering op te nemen?	Nee, bij verkoop van grond is het bij Gooise Meren gebruikelijk dat wij als voorwaarde hebben dat levering van de grond plaatsvindt uiterlijk 2 maanden nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Dat is ook het geval als het om een project met woningbouw gaat. Gooise Meren koppelt levering van de grond niet ook aan een voorverkooppercentage (van minimaal 70%). Daartoe is Gooise Meren niet bereid.