

Nota van inlichtingen 2 Selectiefase -
Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet*



**Leidschendam-
Voorburg**

3 september 2025

Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 2 Selectiefase inzake de tender Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet* van gemeente Leidschendam-Voorburg.

Met vriendelijke groet,
namens het projectteam van gemeente Leidschendam-Voorburg,

Johan Eggink
Pro 10 B.V.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Verklaring certificering(en)	Dient de verklaring certificering(en) kwaliteits- en milieumanagementsysteem geüpload te worden bij onderdeel 'eisen - technische en beroepsbekwaamheid' of onder 'overige documenten'?	U kunt de verklaring uploaden bij het onderdeel 'Eisen: Technische en beroepsbekwaamheid', maar dit mag ook elders in de digitale Aanmelding – als de verklaring maar ergens geüpload en ingediend wordt.
2.	Co2-Prestatieladder	Is het voor de CO2-prestatieladder ook toegestaan om het gewenste niveau van versie 3.1 (i.p.v. tredes versie 4.0) op te geven?	Uitgangspunt van deze tender is nog versie 3.1. In lijn met de overgangsregeling die vanuit de CO2-Prestatieladder zelf wordt geadviseerd zal certificering conform 4.0 ook worden geaccepteerd, waarbij de verhoudingen als volgt zijn en uiteindelijk de verhouding conform 3.1 maatgevend, en wel als volgt: Handboek 4.0, Trede 1 wordt als gelijkwaardig beschouwd aan Handboek 3.1, Niveau 3. Handboek 4.0, Trede 2 wordt als gelijkwaardig beschouwd aan Handboek 3.1, Niveau 5. Handboek 4.0, Trede 3 wordt als gelijkwaardig beschouwd aan Handboek 3.1, Niveau 5.
3.	Inrit parkeergarages	Is het toegestaan om inrit parkeergarages op een andere manier en/of locatie te positioneren?	In de spelregelkaart (p. 40) is bij de locatie van de inritten aangegeven "voorgestelde entree vanaf de Nieuwe Havenstraat". De aangegeven locaties van de inritten zijn de meest voor de hand liggende locaties rekening houdend met de verkeerveiligheid, de ligging van kabels en leidingen en de toekomstige landschappelijke inrichting (waaronder een wadi tussen de gebouwen). Een kleine afwijking van de aangegeven locaties van de inritten is in overleg voorstelbaar maar de speelruimte is beperkt. Gegadigden kunnen er dus niet op voorhand vanuit gaan dat dit akkoord is.
4.	Buitenruimtes	Vanaf laag 3 mogen ze balkons uitsteken boven de openbare ruimte. Wat wordt verstaan onder 'laag 3'?	De 3 ^{de} laag vanaf maaiveld, dus inclusief begane grond.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
5.	Circulariteit	<p>Wat is de scope van de MPG berekening, bepaling herkomst materialen, losmaakbaarheid en CO₂-uitstoot?</p> <p>Concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dient de fundering meegenomen te worden in de berekening? - Dienen de kelderwanden en vloeren meegenomen te worden in de berekening? - Conform methodiek MPG gaan we ervan uit dat het GBO van de parkeergarage niet meegenomen mag worden, klopt dit? - Dienen alle PV-panelen (inclusief bovenwettelijk) te worden meegenomen? 	<p>Scope: De scope van een MPG-berekening omvat de milieubelasting van materialen en installaties over de gehele levenscyclus van een gebouw, inclusief productie, transport, bouw, gebruik en sloop. De herkomst van materialen wordt meegenomen door de milieu-impact van grondstoffen te gebruiken uit de Nationale Milieudatabase (NMD). Losmaakbaarheid wordt niet direct meegewogen, maar kan indirect de levensduur van materialen beïnvloeden. De CO₂-uitstoot is een van de 19 milieu-impactcategorieën die worden meegenomen in de berekening.</p> <p>Fundering, kelderwanden en vloeren moeten meegenomen worden in de MPG berekening aangezien de MPG-score de totale milieubelasting van alle materialen weergeeft.</p> <p>Aangezien de parkeergarage fysiek verbonden is met het te beoordelen gebouw moeten zowel de materialen als het vloeroppervlak van de parkeergarage worden meegenomen in de MPG berekening omdat deze bijdragen aan de totale milieubelasting van het bouwwerk.</p> <p>PV panelen: Niet alle zonnepanelen hoeven meegerekend te worden in de MPG-berekening. Alleen de zonnepanelen die nodig zijn om aan de BENG-eisen (de benodigde energieprestatie) te voldoen, tellen mee voor de milieuwinst. Het aantal panelen dat nodig is om aan het minimale energieverbruik te voldoen, is de norm. De milieubelasting van extra zonnepanelen die de woning energieneutraal maken of ver daarbuiten gaan, mag buiten beschouwing worden gelaten voor de MPG.</p>
6.	Referenties selectie criterium 1	<p>Het eerder gegeven antwoord op vraag 33 in de Nvl1 schept (nog) geen duidelijkheid.</p> <p>Concrete vragen, graag met ja of nee beantwoorden:</p> <p>A. Is het correct dat de visie met in totaal maximaal 3 referenties (in beeld en tekst) ondersteund worden?</p> <p>B. Is het correct dat, naast de gebruikte 3 referenties, er géén gebruik mag worden gemaakt van ander referentiemateriaal?</p> <p>C. Is het correct dat de 3 referenties niet afkomstig mogen zijn van teamleden/onderaannemers (niet zijnde een samenwerkingsverband of beroep op derde)?</p>	<p>A. Ja, in uw invulling van selectie criterium 1 dient u duidelijk te verwijzen naar in totaal maximaal 3 referenties.</p> <p>B. Ja, dit is correct. Voor Selectie criterium 2 (twee) is het wel mogelijk om te verwijzen naar "prestatie-informatie anderszins" zoals ook in de tekst vermeld – gelet op het specifieke karakter van dit criterium, maar voor selectie criterium 1 niet.</p> <p>C. Ja, in beginsel wel. Maar let wel: op het moment dat een beroep op de <i>past performance</i> van een ander teamlid dan de organisatie van Gegadigde wordt voldaan, dan is in beginsel sprake van een Derde. Een Onderaannemer is in dit geval ook een Derde en een teamlid dat geen onderdeel van de organisatie van Gegadigde – waaronder begrepen een Samenwerkingsverband – is, ook.</p> <p>Wij hopen en verwachten dat hiermee alsnog de benodigde duidelijkheid is verschaft.</p>
7.	Middeldure huurwoningen	Zijn er restricties / gemeentelijke regelgeving over hoelang de woningen in de middeldure huur moeten blijven?	Er geldt een exploitatieperiode van minimaal 25 jaar. De middeldure huurwoningen moeten dus 25 jaar in het middeldure huursegment blijven.
8.	Selectie leidraad 2.1.1 a	Vanuit beleggingswaarde dienen de 15 % middeldure huurwoningen opgenomen te worden in één van de	Correct, gemeente heeft geen bezwaar tegen het bundelen van de middeldure huurwoningen in 1 van de 2 gebouwen.

Nr.	Verwijzing	Vraag	Antwoord
		twee gebouwen. In de selectieleidraad wordt hier niets over vermeldt. Mogen we ervan uitgaan dat de gemeente LV hier tegen geen bezwaar heeft?	
9.	Selectieleidraad 2.4.1	Mag het referentieproject van selectiecriteria 1 ook nog in uitvoering zijn in plaats van een gerealiseerd project?	Ja, dit mag mits expliciet inzichtelijk wordt gemaakt in welke fase het referentie -project zich bevindt. De fase waarin het project verkeert ten tijde van de aanmelding zal wel worden betrokken bij de beoordeling; dit is immers medebepalend voor de <i>past performance</i> .
10.	Kraan	Moet de kraan volledig behouden blijven in huidige staat, of mogen wij hem herbesteden? Mogen er modificaties aangebracht worden?	Herbestemmen en wijzigen van de kraan mag uitgangspunt zijn van plan. Modificaties mogen worden aangebracht met behoud van de stabiliteit. De voorgestelde invulling is aan Inschrijvers; de gemeente zal besluiten hier al dan niet voor te kiezen.
11.	Selectiecriteria 1	Is het verplicht om bij elke referentie ook een contactpersoon van de opdrachtgever op te nemen, of volstaat het benoemen van de betrokken partijen en projecten?	Referenties dienen voor de gemeente verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt beschreven. Invulling is verder aan Gegadigden. Zie verder ook de specifieke beantwoording in onder meer vraag en antwoord 6 NV12 / 33 NV1 en vraag en antwoord 9 NV12.
12.	UEA	Over wat voor certificaten/ bewijstukken wordt er in "deel V: Beperking van het aantal gekwalificeerde gegadigden" van het UEA gesproken? Gaat dit over bijvoorbeeld de eisen betreffende het kwaliteits- en milieumanagementsysteem? Het is niet duidelijk of dit onderdeel ingevuld dient te worden.	Deel V 'Beperking van het aantal gekwalificeerde gegadigden' in het UEA betreft het tegemoet komen aan de selectiecriteria. Hieraan wordt reeds invulling gegeven met andere bescheiden in de Aanmelding. Deel V UEA hoeft niet ingevuld te worden.
13.	UEA	In deel II D van het UEA wordt er gevraagd om de informatie uit afdeling II A, II B en deel III, per onderaannemer te vermelden. Houd dit in dat er voor de gekozen onderaannemers ook een (deels) ingevuld UEA ingevuld dient te worden?	Nee, van de gekozen Onderaannemers hoeft u geen apart UEA bij te voegen, tenzij dit tevens een Derde betreft waarop u een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen en/of voor de invulling van het selectiecriteria. Zie in dit kader ook vraag en antwoord 6.
14.	Selectiecriteria 1	mogen er meerdere referenties gebruikt worden bij één element bij "selectiecriteria 1: Visie integrale opgave in relatie tot past performance" => mag je referenties van verschillende partijen combineren om je element/ visie duidelijk te maken?	Ja, u mag (aspecten van) meerdere referenties combineren, zo lang dit niet leidt tot het overschrijden van het maximaal toegestane aantal van 3 afzonderlijke referentieprojecten. Als u meerdere referenties combineert bij één element dan mag dit er dus niet tot leiden dat u voor selectiecriteria 1 verwijst naar meer dan 3 referentieprojecten. Zie voor omgang verschillende partijen vraag en antwoord 33 NV1 en vraag en antwoord 6 NV12.