

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
1	Referenties		Bij de referenties wordt vermeld dat de referenties maximaal 5 jaar oud mogen zijn (na de formulering van de kerncompetenties), echter wordt bij KC2 en KC3 een termijn van 7 jaar vermeld. Wat moeten we nu aanhouden?	De correcte termijn is 7 jaar.
2	Architect		Waarom wordt een samenwerking met 3 architectenbureaus verlangd?	Door met 3 architecten te werken ontstaat meer zekerheid over het gewenste onderscheid tussen de architectonische eenheden cf beeldkwaliteitsplan. Er kan sprake zijn van 1 coördinerend architect. In de selectiefase moet bekend zijn wie dit is. U dient dus in het UEA bij uw aanmelding te vermelden welk architectenbureau dit is. De andere 2 architectenbureaus hoeven pas bekend te zijn in de gunningsfase en derhalve pas bij inschrijving te worden gemeld.
3	Parkeerplaatsen		Waarom kunnen de 72 parkeerplaatsen niet worden gekocht? Dit is financieel en markttechnisch aantrekkelijker.	De parkeerplaatsen zijn onderdeel van de openbare parkeergarage Spuihaven. Het is niet de wens van de gemeente om (delen) van deze parkeergarage te verkopen aan derden. De gemeente Dordrecht blijft geheel eigenaar van parkeergarage Spuihaven.
4	Uitgiftetekening		Deze ontbreekt. Willen jullie deze alsnog aanleveren?	Bij de stukken is de coordinatie tekening als. dgn-bestand bijgevoegd. Hierin staan o.a. het bestemmingsplan en de uitgiftelijn. De uitgiftelijn is ook weergegeven op p16 van de bouwvelop (afbeelding 6).
5	Plintfuncties		Kunnen jullie meer zeggen over de beoogde plintfunctie(s)? Of staat de keuze hierin vrij en is het bestemmingsplan hierin leidend?	Het bestemmingsplan is leidend: horeca-1, dienstverlenging, cultuur en ontspanning
6	Selectiecriteria vs. kerncompetenties		Er wordt in deze tender gesproken over kerncompetenties en over selectiecriteria, waarbij SC1 een herhaling lijkt van de kerncompetenties? Kunt u dit voor ons verduidelijken?	De kerncompetenties zien in feite op 1 competentie per referentie. Daarvoor kunnen dus verschillende referenties worden aangeleverd. Een gegadigde kan volstaan met per kerncompetentie een ander referentieproject. Echter, het biedt meerwaarde voor de gemeente wanneer een gegadigde ervaring heeft met een combinatie van de verschillende thema's in een referentieproject. Derhalve is het selectie criterium daarop gestoeld.
7	Indexatie minimale grondwaarde - Aanbestedingsleidraad p. 5		Met welk indexcijfer wordt de minimale grondwaarde geïndexeerd?	De indexatie van prijspeil 1-1-2024 naar 1-1-2025 is 8,8%. De indexering van prijspeil 1-1-2025 naar 1-7-2025 is 0% in lijn met de parameterbrief van de gemeente. Derhalve is het minimale grondbod € 5 miljoen afgerond.
8	Parkeernorm - Aanbestedingsleidraad p. 34		In de tabel van de parkeernorm staat een foutje (vermoeden wij): 0.42 moet 60-90 zijn ipv 90-90. Klopt dit?	Ja, moet idd 60-90 m2 GO zijn bij 0,42 pp per woning.
9	Commerciële plint - Bouwvelop p 21/33		Er wordt 650m2 aan plintfuncties gevraagd, vereist de gemeente nog minimale vierkante meters per functie?	Nee en zie antwoord op vraag 5.
10	Parkeerabonnementen - Bouwvelop p. 35		De parkeervergunning van 2.400 ex btw is erg fors. We zijn bang dat dit de afzetbaarheid sterk negatief beïnvloed. Hoe denkt de gemeente hierover?	De tariefstelling is bepaald op basis van de ambities van gemeente Dordrecht zoals geformuleerd in het mobiliteitsplan 2040. Door het binnenstedelijk parkeren kostbaarder te maken, ontstaat de mogelijkheid om buiten de binnenstad betaalbare alternatieven te realiseren. Het doel is om parkeren op afstand zoveel als mogelijk te stimuleren. We bieden een alternatief op de verplichte afname van parkeerabonnementen, zie vraag 21.
11	Parkeerabonnementen - Bouwvelop p. 35		Wanneer moeten de parkeerabonnementen afgenomen worden? Bij start bouw of bij oplevering?	Bij de oplevering.
12	Betaalbaarheidsgrens betaalbare koopwoningen - Bouwvelop p.22		Wat wordt er bedoeld met de betaalbaarheidsgrens en waar is deze op gebaseerd? Is dit de NHG grens? Want deze lag in 2024 al hoger dan de genoemde 405.000,-	Het gaat hier niet om de NHG-grens, maar om de betaalbaarheidsgrens van het rijk. Zie hiervoor https://www.eerstekamer.nl/overig/20241022/nota_hoogte_nhg_premie_en_nhg/document . Zie ook pagina 22 van de bouwvelop. Voor dit project is de betaalbaarheids grens voor koop derhalve €405.000,- (prijspeil 1 januari 2025), welke prijs ieder jaar wordt geïndexeerd volgens de systematiek zoals vermeld in de verstrekte stukken.
13	Indexatie sociale woningen - Bouwvelop p. 22		Waarom worden de sociale huurwoningen met de DBD index geïndexeerd en de andere woningsegmenten met CPI? Wat is de visie van de gemeente en Trivire hierop?	Bij indexering van de normbedragen sociale huurwoningen gaat het om een turnkey afname van de woningen door Trivire, dit is inclusief de grondwaarde. Trivire hanteert voor de indexering van deze normbedragen de BDB indexering. Dit staat foutief in de verkoop- en realisatieovereenkomst artikel 17.2 en zal worden aangepast. Deze woningen worden dan vervolgens verhuurd voor een socialehuurprijs. De grenzen van de overige betaalbare woningsegmenten zijn gesteld door het rijk en worden, in lijn met de systematiek van het rijk, geïndexeerd met de CPI index.
14	Archeologisch onderzoek - Bouwvelop p. 229		In het archeologisch onderzoek staat dat als er dieper dan 1m de grond in wordt gegaan, er een verplichting bestaat om archeologische begeleiding uit te voeren. Als de gemeente het terrein bouwrijp maakt (en dus dieper dan 1m de grond in gaat), voeren zij dan ook het verplichte archeologische onderzoek uit en wat betekent voor de verdere uitontwikkeling van het project?	Ja, dat geldt voor alle grondwerkzaamheden, zoals aangegeven in de bouwvelop.
15	Parkeernorm		Zijn er laadpalen voorzien in de parkeergarage?	De nieuw te bouwen parkeergarage Spuihaven wordt gebouwd met minimaal 10% laadcapaciteit, deze laadvoorziening is bestemd voor publiek gebruik.
16	Parkeernorm - Aanbestedingsleidraad p. 34		Is de autoparkeernorm voor bewoners incl. bezoekersparkeren en wordt bezoekersparkeren hiermee door de gemeente voorzien in de openbare ruimte cq. stallingen?	De aangegeven parkeernorm is exclusief het parkeren door bezoek. Het parkeren van bezoekers per auto vangt de gemeente op in de openbare ruimte of de parkeergarage (afhankelijk van keuze bezoeker). De fietsparkeernorm, voor zover van toepassing, is ook exclusief bezoek. De gemeente vangt bezoekende fietsers op in de openbare ruimte en/of in een nabijgelegen stalling in het Dordthuis (afhankelijk van keuze bezoekers).
17	Oplevering bouwterrein - aanbestedingsleidraad p. 41		Wat gebeurt er als de grond verontreinigd blijkt te zijn tijdens het bouwrijp maken, is dit volledig voor rekening van de gemeente zelf?	De locatie wordt bouwrijp geleverd. Indien bodemsanering noodzakelijk blijkt tijdens het bouwrijp maken, wordt deze in opdracht van en voor rekening van de gemeente uitgevoerd.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
18	Oplevering bouwterrein - aanbestedingsleidraad p. 41		Is het mogelijk om de grond in de OVB geleverd te krijgen en daarmee een deel van de vloer te laten staan tijdens het slopen?	De grond wordt in bouwrijpe staat in de BTW geleverd.
19	Dubbelgebruik		Is dubbelgebruik toegestaan op de parkeerabonnementen in de Spuigarage?	Het parkeerabonnement omvat een parkeerrecht voor één voertuig dat gelijktijdig toegang krijgt tot de parkeervoorziening. Dubbel gebruik van dit parkeerrecht is uitgesloten.
20	Parkeernorm plintfuncties - Aanbestedingsleidraad p. 34		Moeten de parkeerplaatsen voor het langparkeren van de plintfuncties ook opgevangen worden binnen de maximale 72 parkeerplekken in de Spuigarage?	Ja.
21	Parkeerabonnementen - Bouwvelop p. 35		Mogen de parkeerabonnementen ook worden afgekocht of kunnen deze alleen worden gehuurd?	De parkeerplaatsen zijn onderdeel van de openbare parkeergarage Spuihaven. Het is niet de wens van de gemeente om (delen) van deze parkeergarage te verkopen aan derden. De gemeente Dordrecht blijft geheel eigenaar van parkeergarage Spuihaven. Op verzoek biedt aanbestedende dienst een tweede optie voor het voldoen van de bijdrage aan de realisatie van de parkeernorm. Indien het de wens is om een eenmalige bijdrage te leveren voor de ontwikkeling van parkeergarage Spuihaven, geldt hier een eenmalige bijdrage van 50% van de stichtingskosten per parkeerplaats in (de nieuw te bouwen) parkeergarage Spuihaven, met een maximum van €25.000,- per parkeerplaats. Het aantal parkeerplaatsen waar een bijdrage voor betaald moet worden is vastgesteld in de parkeernorm (72 plaatsen). Op dit moment zijn de exacte stichtingskosten nog niet inzichtelijk. Indien Inschrijver kiest voor de eenmalige bijdrage, biedt de gemeente Dordrecht daar de volgende voordelen: - De afname verplichting van abonnementen te schrappen, bewoners kunnen zelf kiezen of en waar ze een abonnement afnemen. - Bewoners betalen rechtstreeks voor een eventueel afgenomen abonnement aan de gemeente Dordrecht. - Een gereduceerd tarief voor bewoners te hanteren van €1.383,35 (jaarlijks geïndexeerd volgens Consumenten Prijs Index) voor het parkeren in parkeergarage Spuihaven. Prijspeil 2025. Dit gereduceerd tarief geldt maximaal voor een periode van 10 jaar vanaf het moment van de oplevering van de ontwikkeling, daarna zijn de geldende abonnementstarieven van toepassing. - Toewijzing van parkeerabonnementen geschied in eerste instantie wel op basis van loting (per huisnummer), om eerlijke kansen te bieden voor alle bewoners. Na opzeggen abonnement of verhuizing, wordt het vrijgekomen abonnement via een wachtlijst verstrekt aan de volgende wachtende. Er kan geen recht ontleent worden aan de resultaten van de loting na opzeggen van het abonnement. Indien inschrijver kiest voor deze optie, worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in de concept overeenkomst. De overeenkomst wordt aangevuld met de bovenstaande informatie. De inschrijver dient een keuze te maken tussen of de verplichte afname van parkeerabonnementen of het voldoen van de bijdrage aan de realisatie van de parkeergarage
22	Parkeerabonnementen - Bouwvelop p. 35		Moeten er verplicht 72 plekken worden afgenomen of mogen dit er ook minder zijn?	De parkeernorm is vastgesteld op 72 parkeerplaatsen. Om aan deze parkeernorm te kunnen voldoen, dienen er 72 parkeerplaatsen te worden afgenomen in parkeergarage Spuihaven. Zie voor alternatieve invulling van de parkeernorm de beantwoording van vraag 21.
23	Subsidie - Aanbestedingsleidraad p. 43		Wat is de hoogte en de aard van de genoemde subsidie, waar is deze op gebaseerd en welke eisen zijn hieraan voorbonden? Zou dit nader kunnen worden toegelicht?	Op 18 februari 2021 is er voor het project de Spuiboulevard een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie toegekend om het publieke tekort (deels) te dekken. Hiervan wordt o.a. de openbare ruimte aangelegd. Om aanspraak op deze subsidie te maken moet de start bouw plaatsvinden bij de Hellingen voor Q4 2026. Ook is het gevraagde woningbouwprogramma (aantallen en aandeel betaalbaar) randvoorwaardelijk het ontvangen van de subsidie. Daarom heeft de gemeente deze eisen gesteld aan de grondverkoop.
24	Aanbestedingsleidraad/ par 3.2		Hier wordt vermeld dat de indiener aan moet geven met welke 3 architectenbureaus hij samen gaat werken ? Het lijkt erop dat u refereert naar het totale plangebied A t/m E in plaats van alleen het onderhavige deelplan C (Hellingen). Moet er in de selectiefase al een keuze worden gemaakt voor de architect? Graag nadere toelichting.	Zie het antwoord bij vraag 2.
25	Parkeerconvenant		Via de notaris worden de parkeerplaatsen toebedeeld aan kopers. Onze voorkeur zou uitgaan naar het zelf toebedelen van de parkeerplaatsen. Mag dit?	Nee. Indien er wordt gekozen voor een afnameverplichting worden de parkeerplaatsen notarieel toebedeeld, zodat elk huurder/koper even veel kans heeft op een parkeervoorziening. Zie voor aanvulling vraag 51. Indien er minder interesse is in de afgenomen parkeerplaatsen, blijft de afnameverplichting in deze optie onverminderd van kracht.
26	Bouwveloppe: aanrijdroute		Afbeelding 13 op pagina 43 van de bouwveloppe toont een voorgestelde aanrijdroute. Hier lijkt weinig ruimte voor een ketenpark en opslag. Kunt u een nadere toelichting geven op deze tekening? Wat is de status hiervan?	Dit is een voorbeeld van (on)mogelijkheden. Het (groot 18,75) transport zal via de Achterhakkers - Spuiboulevard moeten aan en afrijden. Alternatieve route kan mogelijk zijn Achterhakkers - Hellingen - Papeterspad - A de Gelderstraat, maar dit zal niet voor alle lengtes mogelijk zijn.
27	Terminologie leidraad		In de leidraad wordt bij de kwalificatie- en selectiecriteria een aantal keer de termen "vakkundig" en "regelmatig" gebruikt. Kunt u uitleggen wat u hieronder verstaat?	Vakkundig betekent niet meer of minder dan bekwaam, als een bekwaam en zorgvuldig uitvoerende partij. Regelmatig houdt in dit geval in dat de uitvoering van het betreffende referentieproject zonder aanzienlijke/grote of anderszins belangrijke onregelmatigheden is verlopen. Een onregelmatigheid kan daarbij van alles zijn, en kan impact hebben op het uitvoeringsproces.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
28	KC3 Binnenstedelijke locatie		KC3 vraagt om een referentie waaruit blijkt dat indienen een passende bouwmethode heeft ingezet voor het onderheid bouwen van een appartementencomplex van minimaal 10 bouwlagen en 50 of meer wooneenheden op een binnenstedelijk krappe locatie met (bouwtechnisch uitdagende) aangrenzende bebouwing. De issues voor binnenstedelijk bouwen spelen o.i. ook voor andere soorten gebouwen (utiliteit) en niet uitsluitend voor woongebouwen. Is het voor u mogelijk om de combinatie met woningbouw hier los te laten en ook referenties van andere gebouwen van 10 bouwlagen of meer toe te staan?	Nee, dit is in de gehele context van de opgave voor ons niet mogelijk. KC3 blijft gehandhaafd.
29	SC1 Relevante thema's in referentieproject		SC1 vraagt om ervaring met het integreren van 2 of meer van de volgende thema's in de realisatie van een appartementencomplex van minimaal 10 bouwlagen en 50 of meer wooneenheden. Het betreffende project dient opgeleverd te zijn. Realisatie betreft in dit geval ontwikkeling en bouw. Thema's zijn: Binnenstedelijke locatie; Samenwerking met woningbouwcorporatie; Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Waarom vraagt u deze thema's te combineren net een wooncomplex van minimaal 10 bouwlagen? Wij zijn van mening dat de bouwhoogte niet per se bepalend is voor goede integratie van de gevraagde thema's. Is het voorstelbaar dat u de eis van 10 bouwlagen hier laat zakken tot bijvoorbeeld 7 bouwlagen?	Zie ook het antwoord bij vraag 6. De opgave betreft een wooncomplex van meerdere bouwlagen en wooneenheden op een binnenstedelijke locatie. Derhalve biedt het meerwaarde wanneer een gegadigde ervaring heeft met een combinatie van de thema's in een vergelijkbaar project. Het gaat er dus niet om of bouwhoogte bepalend is voor de integratie van de thema's, maar juist andersom: of er ervaring is met het integreren van de thema's in een gebouw met in SC1 gevraagde kenmerken.
30	Levensloopbestendige woningen		Ten aanzien van het programma wenst u dat alle woningen levensloopbestendig worden. Sputnik geeft hier geen input op. Wat zijn uw eisen/ verwachtingen hier? Woonkeur, handboek toegankelijkheid, woonstandaard 3.1?	Zie bouwvelop paragraaf 6.3 en het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden, waarin gebruik gemaakt wordt van de GPR. Alle woningen rollator toegankelijk, waarbij de algemene ruimte en -toegangsdeuren worden voorzien van automatische deuropeners.
31	Parkeren		Indien volgens de parkeerberekening minder dan 72 parkeerplaatsen nodig zijn volgens de norm, mogen we dan ook minder plekken afnemen?	Nee. De parkeernorm is al vastgesteld, deze is bindend.
32	Samenwerking Trivire		Trivire speelt als potentiële afnemer van de sociale huurwoningen een belangrijke rol in de ontwikkeling en hiermee in de aanbesteding. Uit de diverse criteria (zowel selectie als gunning) blijkt voor ons echter onvoldoende hoe Trivire de visie op de opgave beoordeelt en/of hoe zij de samenwerking met winnende partij zien. Kunt u hier een toelichting op geven? Hoe beoordeelt Trivire de visie op dit punt, welke criteria worden daarbij gehanteerd? Wat wenst Trivire zelf?	De Trivire eisen zijn verwerkt in de aanbestedingsdocumenten in nauwe samenwerking. Aan deze eisen van Trivire moet voldaan worden.
33	Ouderdom referenties		Op pagina 14 van de leidraad schrijft u: "De referentie(s) is/zijn op het moment van Inschrijven maximaal 5 jaar oud (gerekend vanaf het moment van oplevering tot Inschrijving). Bij KC2 en KC3 spreekt u echter over referenties van maximaal 7 jaar oud. Kunt u aangeven wat het juiste is?	Zie het antwoord bij vraag 1.
34	Selectie van 5 partijen		In de selectiefase selecteert u 5 partijen die mogen inschrijven voor de gunningsfase. Wat is uw overweging om hier 5 partijen te selecteren? Zou u kunnen overwegen dit terug te brengen tot 3 partijen?	Daar waar is vermeld in par 1.3.1. "In de Selectiefase worden maximaal 5 Deelnemers geselecteerd die in aanmerking komen voor deelname aan de Gunningfase." dient te worden gelezen "In de Selectiefase worden <u>maximaal 3</u> Deelnemers geselecteerd die in aanmerking komen voor deelname aan de Gunningfase."
35	Leidraad		De bijlagen zoals verstrekt (en weergegeven op pagina 4 van de leidraad) zijn allen toegevoegd. Wij gaan er van uit dat deze stukken allemaal volledig en up to date zijn en dat er verder geen stukken aan de aanbesteding worden toegevoegd. Is dit juist?	Bij nota van inlichtingen kunnen nog stukken worden toegevoegd indien dit op grond van de vragen of tussentijdse ontwikkelingen noodzakelijk is. Zo is bij deze Nota van inlichtingen het Technisch PvE bijgesloten.
36	Leidraad		Voor Selectie criterium 2 dient een visie op de opgave ingediend te worden met maximaal 3 A3 pagina's tekst en 2 A3 pagina's beeld. Mogen teksten en beeld ook op dezelfde pagina gecombineerd worden, mits binnen gecombineerd 5 pagina's A3 gebleven wordt? Of is dit niet toegestaan?	Het mag worden gecombineerd.
37	Leidraad		Voor Selectie criterium 1 dient een referentie te worden ingediend. Wij gaan er van uit dat dit een zelfde project mag zijn als een van de referenties ingediend voor KC1-3. Is dit juist?	Dat mag inderdaad.
38	Leidraad		Onderaan pagina 14 wordt omschreven dat referenties voor KC1-3 maximaal 5 jaar oud mogen zijn; dit spreekt de beschrijving van KC2 en KC3 tegen. Wij gaan er vanuit dat de beschrijving van KC2 en KC3 juist is, dus dat daarvoor referenties tot en met 7 jaar oud mogen worden gebruikt. Is dit juist?	Zie het antwoord bij vraag 1.
39	Leidraad		De indexatie van de grondwaarde wordt nog aangeleverd door gemeente; wanneer tijdens de aanbesteding wordt deze aangeleverd?	Zie beantwoording vraag 7.
40	Leidraad SC3		SC3 vraagt om een visie op de totale opgave (pagina 18). Deze gaat feitelijk verder dan deelgebied C. Vraagt u hier specifiek om een visie op Deelgebied C of op het totale ontwikkelgebied?	De opgave betreft Deelgebied C en de visie dient dan ook betrekking te hebben op Deelgebied C.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
41	SC2 Visie op de opgave		U vraagt om een toelichting bestaande uit maximaal 3 pagina's tekst en maximaal 2 pagina's beeld. Onderaan pagina 18 staat bij voorgeschreven lay-out dat dit om A3 pagina's gaat. Dit komt, omgerekend naar A4, neer op 6 pagina's tekst en 4 pagina's beeld. Zien wij dit correct? En kunt u dit uitdrukken in een aantal woorden?	Dit is niet correct, want het gevraagde formaat is dus A3 en niet A4. Dit is niet uit te drukken in aantal woorden, omdat het van de lengte van de gebruikte woorden afhangt hoeveel woorden op een A3 met de vereiste lay-out kunnen worden geplaatst.
42	algemeen		Wanneer in de overeenkomsten over BTW wordt gesproken, bedoelt de gemeente dan 21% BTW?	Met de BTW wordt het hoge BTW tarief-bedoeld
43	overeenkomsten		Wordt de reserveringstermijn verlengd wanneer op 1 juli 2026 het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is/zijn	De eis start bouw uiterlijk in Q4 2026 is niet onderhandelbaar en definitief vooral gezien de subsidievoorwaarden waar de gemeente aan gebonden is. Slechts als onverhoopt mogelijkheden blijken te bestaan om tot verlenging te komen - waar niet van uit mag worden gegaan en zulks ter beoordeling aan de gemeente, zou een (beperkte) verlenging van de reservering mogelijk zijn.
44	overeenkomsten		Uit de overeenkomsten begrijpen wij dat de gemeente verlangt dat het project wordt gebouwd onder SWK of Woningborg-garantie. Dit is zeker mogelijk. Is de gemeente wel bekend met en zich bewust van de (aanvullende) voorwaarden die beide garantie-instituten stellen kan worden aangevangen met de start van de bouw (bijvoorbeeld 70% verkoop)? Hoe ziet de gemeente dat in relatie tot de beoogde planning van het project?	De gemeente ontvangt op basis van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 ("WBI") een subsidie. Randvoorwaardelijk is dat de start bouw uiterlijk het vierde kwartaal 2026 aanvangt. Trivire neemt een deel van de woningen af waardoor al 33% van de 70% voorverkoop wordt behaald. De gemeente verwacht van de aannemer dat deze ontheffing van de 70%-eis vraagt aan SWK of Woningborg.
45	Overeenkomst artikel 6.6		Artikel 6.6 van de ontwikkelingsovereenkomst spreekt enkele artikelen uit voornoemde overeenkomst en uit de verkoop- en realisatieovereenkomst tegen. In artikel 6.6 wordt bepaald dat wanneer niet tijdig is gestart met de bouw, de gemeente gerechtigd is het perceel niet te leveren. In beide overeenkomsten wordt echter uitgegaan van een start van de bouw ná juridische levering (zie o.a. overweging L, art. 6.1, 6.3 en 7.11 van de ontwikkelingsovereenkomst, alsmede 10.1 van de verkoop- en realisatieovereenkomst). Zou de gemeente deze artikelen nog eens kunnen beoordelen op juistheid?	Bedoeld is dat als de bedoelde start bouw niet mogelijk blijkt, er niet geleverd hoeft te gaan worden. Voor 'als de start bouw niet tijdig plaatsvindt', ' moet dus gelezen worden : 'als de start bouw niet tijdig mogelijk blijkt, '.
46	Overeenkomsten		Op verschillende plaatsen in de overeenkomsten wordt gesproken over verschillende momenten aangaande de juridische levering tussen gemeente en ontwikkelaar en de start van de bouw. Zou de gemeente deze momenten verder kunnen toelichten/ duiden? Zijn de genoemde data haalbaar, mede gezien de procedure die momenteel nog gevoerd wordt over het bestemmingsplan?	Zie ook andere onderwerpen aangaande de juridische levering: de start bouw uiterlijk in Q4 2026 is een strikte eis verbonden aan voorwaarden van de WBI-subsidie voor het Project. Zonder subsidie gaat het Project in beginsel niet door. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee vigerend. Momenteel loopt de beroepsprocedure over het bestemmingsplan bij de Raad van State. De gemeente heeft geen invloed op het moment van behandeling en er is nog geen datum bekend. Onderdeel van de gunningscriteria is de planning, zie aanbestedingsleidraad bijlage D, GC2.3 Aanpak realisatie in relatie tot subsidie/tijdige start. De aanbestedingsleidraad geeft aan dat de Inschrijver aandacht dient te besteden aan o.a. het aspect van: 'De wijze waarop inschrijver borgt dat uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 op locatie begonnen is met de bouw ('de schop de grond in') zodat de toekenning van de subsidie wordt veiliggesteld'. Het is aan de ontwikkelaar om op basis van de bekende informatie een planning te maken waaruit bovenstaande blijkt.
47	Kadaster		Op perceel 6790 is een opstalrecht gevestigd met bijbehorende erfdienstbaarheden. Worden van deze beperkte rechten afstand gedaan voordat de grond wordt geleverd aan de gegunde partij? Zo niet, kan dan worden toegelicht waarom niet?	Op perceel kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie D nummer 6791 is een opstalrecht gevestigd ten behoeve van Stedin uitsluitend tot het plaatsen, stellen, in eigendom hebben en in gebruik houden van een transformatorstation. Op perceel kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie D nummer 6790 is een erfdienstbaarheid voor het leggen, hebben, onderhouden en weer opnemen van kabels naar bovengenoemd transformatorstation gevestigd ten behoeve van Stedin. De gemeente zal zorg dragen voor het verwijderen van dit transformatorstation en zal het opstalrecht en de erfdienstbaarheden beëindigen alvorens de grond wordt geleverd aan de gegunde partij.
48	algemeen		Aangezien wij bouwrijpe grond geleverd krijgen, is het dan correct als wij uitgaan van een levering in de BTW?	Zie beantwoording vraag 18.
49	Het bestemmingsplan, Bouwhoogte		De plint is minimaal 3,5 meter. Hierdoor blijft er bij de voorgestelde aantal bouwlagen en de voorgegeven bouwhoogte slechts een halve meter over voor een dakrand. Dat is waarschijnlijk onvoldoende, ook om allerlei installaties weg te werken. Daarom lijkt het noodzakelijk om van deze 3,5 meter af te wijken. Is deze constatering correct of mag een terugliggende dakrand afwijken van de aangegeven maximale bouwhoogte?	De plint moet minimaal 3,5 m hoog zijn. De bouwhoogte zal worden beoordeeld op basis van bovenkant (horizontaal) dakvlak. Dit houdt in dat bv de dakrand, installaties en zonnepanelen hiervan af mogen wijken.
50	Overeenkomst vestiging kwalitatieve verplichting		In het onverhoopte geval dat de parkeerplaatsen na de loting niet allemaal worden afgenomen door de huurders/kopers, bij wie ligt dan deze verantwoordelijkheid en de kosten voor deze parkeerplaatsen?	De inschrijver betaald deze kosten, ongeacht of de ruimte wordt benut door huurders/kopers. Deze ruimte wordt immers beschikbaar gesteld zodat er aan de parkeernorm voldaan kan worden, wat deze ontwikkeling mogelijk maakt.
51	Overeenkomst vestiging kwalitatieve verplichting artikel 2		De toewijzing van de 72 parkeerplaatsen zal geschieden middels notariële loting. In theorie zou dit kunnen betekenen dat alle (sociale en middeldure) huurwoningen een parkeerplaats krijgen toegewezen en de koopwoningen grotendeels niet. Dit is voor de afzet van de koopappartementen zeer onwenselijk. Kunnen de 72 parkeerplaatsen conform de parkeernorm worden verdeeld per woningcategorie tijdens de loting?	Nee. De loting vindt plaats op huisnummer, zodat elke toekomstige bewoner even veel kans maakt. Indien een bewoner geen interesse heeft in een abonnement, wordt het vrijgekomen abonnement opnieuw aangeboden aan de wachtlijst van bewoners. Overige geïnteresseerden van buiten de ontwikkeling kunnen geen aanspraak maken op abonnementen, of een plaats op de wachtlijst.
52	Overeenkomst vestiging kwalitatieve verplichting		De kosten voor het parkeerabonnement mogen geïndexeerd worden, welke index mag hiervoor gehanteerd worden?	Gemeente Dordrecht hanteert de Consumenten Prijs Index (CPI). Het abonnementstarief wordt jaarlijks geïndexeerd.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
53	Bouwenvelop		Doordat de rekenmethoden van de GPR zijn gewijzigd, wil het nog wel eens voorkomen dat scores lager uitvallen in de nieuwe rekenmethodieken terwijl dezelfde waarden worden ingevuld ten opzichte van voorheen. Met welke rekenmethoden en bijbehorende scores dient gerekend te worden?	Vanaf 2025 kan alleen versie GPR 4.4 nog worden gebruikt. De te behalen scores staan in de bouwenvelop.
54	Bouwenvelop pagina 21		Volgens de bouwenvelop dienen er betaalbare koop en middeldure huur appartementen gerealiseerd te worden. Is er een verdeling in percentage of aantallen voor deze appartementen?	De eisen en specificatie van eisen aan het programma van pagina 21 en 22 van de bouwenvelop gelden. Er dient 67% betaalbaar van het totale programma gerealiseerd te worden. Hierdoor vallen in ieder geval de minimaal 51 sociale huurwoningen die gerealiseerd moeten worden. Het overige betaalbare programma is vrij in te vullen (sociaal, middenhuur en/of betaalbare koop). Hiervoor gelden de betaalbaarheidsgrenzen zoals die daar zijn opgenomen.
55	Bouwenvelop pagina 20		Is het een correcte aanname dat voor specifiek deelplan de Hellingen minimaal 3 architectenbureaus dienen te worden betrokken?	Ja, zie antwoord op vraag 2
56	Bouwenvelop, algemeen		Heeft Trivire de wens uitgesproken om de middeldure huurappartementen mogelijk af te nemen, naast de sociale huurwoningen?	Nee, die wens is niet uitgesproken.
57	Aanbestedingsleidraad pagina 5		Welke indexerings is van toepassing op de minimale grondprijs?	Zie beantwoording vraag 7
58	Aanbestedingsleidraad pagina 7		In de selectiefase worden maximaal 5 deelnemers geselecteerd die mee mogen doen aan de gunningsfase. Aangezien er per inschrijver minimaal 3 architectenbureaus dienen te worden ingezet, naast de marktpartijen en overige adviseurs lijkt ons dit nogal veel. Overweegt de gemeente om dit terug te brengen naar maximaal 3 partijen?	Zie het antwoord bij vragen 2 en 34.
59	Aanbestedingsleidraad pagina 17		Mogen wij bij SC1 een project gebruiken die we ook al gebruikt hebben bij KC1, KC2 of KC3?	Zie het antwoord bij vraag 37.
60	Aanbestedingsleidraad pagina 7		Voor de Gunningfase zijn nu 8 weken ingepland, gezien de omvang van de opgave en de benodigde adviseurs is dit zeer kort. Kan de Gemeente overwegen deze volgende fase te verruimen?	Op dit moment is er geen ruimte om de termijn te verlengen. Deze ruimte zou ten koste gaan van de beschikbare ontwikkel- en realisatietijd en dat is gezien de omstandigheden nadrukkelijk niet de wens van de gemeente.
61	Aanbestedingsleidraad pagina 7		De tender is net voor de kerstsluiting gepubliceerd. Zoals gebruikelijk bij veel ontwikkelende aannemers zijn de bedrijven 2 weken gesloten. De deadline van 13 februari is dan ook zeer krap, gezien de grote hoeveelheid (versterkte) informatie en de complexiteit van de opgave, dit komt niet ten goeden aan de kwaliteit van de inzendingen. Is het mogelijk om de deadline met 2 weken op te schuiven?	Op dit moment is er geen ruimte om de termijn te verlengen. Deze ruimte zou ten koste gaan van de beschikbare ontwikkel- en realisatietijd en dat is gezien de omstandigheden nadrukkelijk niet de wens van de gemeente.
62	Aanbestedingsleidraad pagina 17		SC1 referentieproject is maximaal 5 jaar oud ten opzichte van datum aanbesteding. Kunnen wij er vanuit gaan dat hiermee wordt bedoeld op de gunningsdatum (07-07-2025)?	Datum aanbesteding is voor dit geval de datum dat de kluis voor het indienen van het verzoek tot deelname sluit. Dat is dus iets anders dan gunningsdatum.
63	Aanbestedingsleidraad pagina 14		In de een na laatste alinea wordt met de periode van de referentie gerelateerd aan de oplevering van het betreffende project, maar bij de eerste alinea van KC3 wordt gerefereerd aan het verrichten van werkzaamheden. Kunnen wij er van uitgaan dat de periode altijd betrekking heeft op de oplevering van het betreffende project?	De periode geldt van datum oplevering tot aan uiterste datum indienen Verzoek tot Deelname.
64	1.Aanbestedingsleidraad pagina 13 en 14:		Bij KC2 en KC3 wordt een periode genoemd van 7 jaar en vervolgens wordt er in de een na laatste alinea op pagina 14 gesteld dat alle referenties maximaal 5 jaar oud mogen zijn. Kunnen wij ervan uitgaan dat alle referenties maximaal 5 jaar oud mogen zijn?	Zie het antwoord bij vraag 1.
65	Kerncompetenties		In hoofdstuk 3.1 van de aanbestedingsleidraad worden onder onderdeel C technische bekwaamheid verschillende kerncompetenties genoemd. Om te voldoen aan KC1 en KC3 dient de realisatie ontwikkeling en bouw te betreffen. Wordt in dit geval bedoeld dat de ontwikkeling en realisatie zijn uitgevoerd door dezelfde entiteit? Of ook ontwikkeling waarvan de realisatie is uitbesteed aan een aannemer waarmee niet gecombineerd zal worden ingeschreven voor deze aanbesteding? Kortom voor deze aanbesteding kan alleen worden ingeschreven door ontwikkelende bouwbedrijven of een combinatie van een ontwikkelaar en een bouwbedrijf die al eerder gezamenlijk de KC1 en/of KC3 hebben gerealiseerd?	"Realisatie betreft ontwikkeling en bouw." is alleen bij KC1 vermeld. Dus niet bij KC3. Ontwikkeling en realisatie hoeven niet door dezelfde partij te zijn uitgevoerd. De realisatie hoeft niet te zijn gedaan door de aannemende partij die gegadigde voor de bouw van de Hellingen heeft voorzien. Het punt "ontwikkeling en bouw" ziet op het feit dat het referentieproject ook daadwerkelijk is gerealiseerd en dus bijvoorbeeld niet op de tekentafel of in de vergunningenprocedure is geëindigd. Een ontwikkelaar zal daarbij wel tot het einde van de realisatie betrokken moeten zijn geweest en er zal een tevredenheidsverklaring van moeten zijn overlegd door de opdrachtgever. Er zijn verschillende manieren waarop een gegadigde een beroep kan doen op een derde partij om te voldoen aan de geschiktheidseisen. Zie hiervoor ook paragraaf 2.4 van de aanbestedingsleidraad.
66	inkoopdoelen c.q. beoordelingscriteria		In paragraaf 1.1.1. van de aanbestedingsleidraad wordt toegelicht welke inkoopdoelen gemeente Dordrecht voor deze tender van toepassing verklaart. Het betreft het versterken van de lokale economie, het bevorderen van sociaal klimaat en het bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Een concrete vertaling in de beoordelingscriteria voor het stimuleren van het versterken van de lokale economie lijkt te ontbreken. Dit terwijl er voor Social Return concrete uitgangspunten worden meegegeven en het aspect duurzaamheid zowel in de selectiefase als de gunningsfase een beoordelingscriterium vormt. Wij vragen de gemeente dan ook om dit aspect toe te voegen aan en mee te wegen in de beoordelingscriteria.	In de laatste alinea van deze paragraaf wordt toegelicht hoe met de beleidsdoelen in deze tender wordt omgegaan. Er worden geen nadere beoordelingscriteria opgenomen hiervoor.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM1			Is de afname van 72 parkeerplaatsen verplicht of kan van dat aantal ook afgeweken worden met als uitgangspunt dat er aan de gemeentelijke parkeernorm moet worden voldaan?	Er is een parkeernorm vastgesteld van 72 plaatsen, maar de ontwikkeling kan niet zelf voldoen aan deze parkeernorm. Deze belemmering kan slechts worden weggenomen door de aanwending van parkeergelegenheid op een andere door Gemeente Dordrecht aangewezen locatie. Dit kan via een afnameverplichting van abonnementen zoals in de stukken omschreven, of via eenmalige bijdrage zoals omschreven bij vraag 21.
BM2			In de Verkoop- en realisatieovereenkomst staat de verplichting dat ontwikkelaar 72 parkeerabonnementen afneemt voor 10 jaar. Mag deze verplichting volledig worden doorgelegd aan de toekomstige afnemers.	Het is aan inschrijver de keuze hoe deze kosten verrekend worden met de gebruikers van de parkeerabonnementen. De gemeente gaat een rechtsverhouding aan met de ontwikkelaar of diens opvolger. De gemeente gaat geen financiële relatie aan met de huurder/koper, er wordt wel een gebruikersovereenkomst aangegaan met de huurder/koper voor het gebruik van het abonnement. Vraag 21 biedt een alternatief op deze werkwijze.
BM3			Is het tevens mogelijk om deze huurverplichting eeuwigdurend af te kopen? Dit om hoge maandlasten voor toekomstige kopers weg te nemen en zekerheid te bieden dat ze altijd een parkeerplaats tot hun beschikking houden	Nee. In de overeenkomst is een termijn van 10 jaar opgenomen. Daarna geldt het parkeerbeleid dat op dat moment van toepassing is. De kosten van de parkeerabonnementen komen voor rekening van de inschrijver. Het is aan de inschrijver hoe deze worden verrekend met de huurders/kopers.
BM4			s er de mogelijkheid om de parkeerplaatsen ook te koop aan te bieden?	Nee. De parkeergarage, inclusief de parkeerplaatsen is en blijft eigendom van gemeente Dordrecht.
BM5			Dienen de appartementen aangesloten te worden op het warmtenet van de Drechtsteden?	Zoals opgenomen in de bouwenvelop hanteren we in dit gebied de voorkeursvolgorde voor warmte uit de RES 1.0 en de Transitievisie Warmte 2021: 1) gebruik van al aanwezige (rest)warmte, 2) gebruik van op te waardenen warmte en 3) gebruik van nog te maken warmte. Er zijn kansen voor het gebruik van al aanwezige warmte en aansluiting op het bestaande warmtenet dat vlakbij ligt. Afstemming met warmtebedrijf HVC is verplicht.
BM6			Er wordt benoemd dat de grondwaarde voor de sociale woningen maximaal €13.500,- mogen bedragen. Worden deze ook geïndexeerd?	De gehele grondwaarde wordt geïndexeerd volgens de indexatie zoals opgenomen in artikel 9.2 lid e.
BM7			Onder “KC1 Realisatie” en “SC1” dient een referentie aangeleverd te worden voor ontwikkeling en bouw. Betekent dit dat de bouw en de ontwikkeling beide door de referent moet zijn gerealiseerd? Wordt hier een ontwikkeling en realisatie in bouwteamverband ook toegestaan?	Zie het antwoord bij vraag 65.
BM8			Er wordt aangegeven dat in de UEA aangegeven dient te worden met welke 3 architectenbureau’s samengewerkt gaat worden. Geldt deze vereiste ook wanneer er voor de invulling van de geschiktheidseisen geen gebruik gemaakt wordt van referenties van deze architectenbureau’s? Of volstaat de benoeming van 1 coördinerend architectenbureau in deze fase?	Zie antwoord vraag 2
BM9	Bijlage E2A referentie geschiktheidseisen – technische bekwaamheid kerncompetentie KC1 realisatie		is het mogelijk in te schrijven als ontwikkelaar, dus geen ontwikkelende bouwverzorger zijnde, zonder aannemer. Hierbij uitgaande van gescheiden koop- en aanneemovereenkomsten.	Iedere partij die voldoet aan de gestelde eisen kan inschrijven. Indien een partij niet zelfstandig aan de eisen kan voldoen, kan hij een beroep doen op een derde.
BM10	Ontwikkelovereenkomst		<u>Overwegingen L:</u> Partijen onderkennen dat de Gemeente een subsidie ontvangt op basis van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 (“WBI”) en dat de voorwaarden voor die subsidie nopen tot een aanvang van de bouw (start bouw) in het vierde kwartaal van 2026. De Ontwikkelaar dient deze start bouw te realiseren, behoudens overmacht bij het onverhoopt niet alsdan onherroepelijk zijn van de noodzakelijke planologische besluiten en vergunningen <u>Art. 7.10.f:</u> In geval van (dreigende) vertraging plegen Partijen onverwijld overleg met elkaar om vertragingen tot een minimum te beperken. Zulks mede – maar niet alleen – met het oog op de voorwaarde voor Ontwikkelaar dat de start bouw uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 moet aanvangen in verband met het voldoen aan de voorwaarden voor de reeds verkregen WBI-subsidie. Indien een tijdig ingediend Voorlopig Ontwerp of Definitief Ontwerp dient te worden aangepast, worden de hiervoor in dit lid 7 vermelde termijnen en uiterste data verlengd met een zodanig aantal werkdagen als voor het verwerken van die aanpassingen nodig is, alles binnen de duur van de Reservering. Wordt het Voorlopige Ontwerp of Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de Gemeente respectievelijk Trivire voorgelegd dan wel getoetst met een positief resultaat, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen conform artikel [13 lid 2] zonder dat de Gemeente voor schade, kosten of op nakoming kan worden aangesproken. <u>Vraagstelling:</u> wat zijn de consequenties voor ontwikkelaar indien aanvang onverhoopt toch niet in het vierde kwartaal van 2026 aanvangt?	Vooralsnog moet van de strikte eis aangaande de start bouw worden uitgegaan. Als vanwege een der voorwaarden niet tijdig met de bouw kan worden gestart, zal de Ontwikkelovereenkomst worden ontbonden en de grond niet worden geleverd.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM11	Ontwikkelovereenkomst		<u>Art. 6.1:</u> De Gemeente reserveert de Onroerende Zaak vanaf de Aanvangsdatum exclusief voor de Ontwikkelaar binnen de in de Overeenkomst gestelde voorwaarden tot 1 juli 2026. <u>Art. 6.3:</u> De juridische levering van het Project Sociaal deel en Project Betaalbaar en Commercieel deel vindt plaats binnen vier weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de grond Bouwrijp is gemaakt, en aan de voorwaarden van deze Overeenkomst en de Verkoop-Realisatieovereenkomst is voldaan, en dit alles behoudens de eventuele nadere voorwaarden in de Verkoop- en Realisatieovereenkomst. <u>Vraagstelling t.a.v. art. 6.1 & 6.3:</u> gevraagd wordt of een voorverkooppercentage als voorwaarde gekoppeld kan worden aan de reservering en levering van de Onroerende Zaak voor zowel het Project Sociaal als Project Betaalbaar.	Nee, er kan geen voorverkooppercentage als voorwaarde worden gekoppeld aan de reservering en levering van de Onroerende zaak voor zowel het Project Sociaal als Project Betaalbaar. Leidend is aanvang van de bouw uiterlijk het vierde kwartaal van 2026 in verband met de -door de gemeente- verkregen WBI subsidie. Zie tevens beantwoording vraag 44.
BM12	Ontwikkelovereenkomst	7.10	<u>Art. 7.10: planning.</u> Vraagstelling: hoe ziet de gemeente de ontwikkelplanning voor zich met betrekking tot ontwikkeltijd, RvS-procedure/onherroepelijk worden bestemmingsplan, omgevingsvergunning, verkoopperiode voor zowel Project Sociaal als Project Betaalbaar en de bouwrijp maak werkzaamheden tot 1 juli 2026?	Uitgaande van een gunning conform de termijnen en voorwaarden als genoemd in de aanbestedingsleidraad, moet de definitieve ontwikkelplanning in goed overleg zodanig worden opgesteld dat een start bouw in Q4 2026 mogelijk is. Zie tevens beantwoording vraag 46.
BM13	Ontwikkelovereenkomst	7.11	<u>Art. 7.11:</u> Indien de Ontwikkelaar niet binnen drie maanden na levering van de grond aanvangt met de bouw, is hij verplicht op eerste verzoek van de Gemeente de geleverde grond terug te leveren tegen terugbetaling van de door hem betaalde koopprijs door de Gemeente. De Gemeente is vrij om een onderscheid te maken tussen de grond voor het Project Sociaal deel – hetgeen de Gemeente met Trivire zal afstemmen – en de grond voor het Project Betaalbaar en Commercieel, waarbij alsdan de verplichtingen van Ontwikkelaar ten aanzien van de behouden grond blijven gelden. <u>Vraagstelling:</u> gevraagd wordt of als voorwaarden voor een start bouw het verkrijgen van de benodigde vergunningen, levering bouwrijpe grond, voorverkoops en verkrijgen SWK/Woningborg certificaat opgenomen kunnen worden.	Deze voorwaarden zijn al opgenomen vanwege de koppeling ervan aan de levering en de verplichting om na levering tijdig te starten met de bouw.
BM14	Functioneel PvE		Bijlagen referentieplattegronden in de rapportage ‘Goed wonen in een betaalbare woning (Sputnik) <u>Vraagstelling:</u> onduidelijk waar deze bijlage te raadplegen is. De vraag of deze separaat gedeeld kan worden.	https://www.teampauldevroomsputnik.nl/files/PDFS/Sputnik-GoedWonen-print.pdf
BM15	Aanbestedingsleidraad	3.1	Vraag: aan het slot van deze paragraaf wordt verwezen naar de bewijsmiddelen m.b.t. kerncompetentie als in punt D hierboven beschreven. Echter, punt D is niet vermeld. Welke kerncompetenties zijn dit.	Het betreft KC1 tot en met KC3. In plaats van "U dient de bewijsmiddelen m.b.t. de Kerncompetenties (punt D. hierboven) direct bij uw Verzoek tot deelname in te dienen. U dient hiervoor het sjabloon in Bijlage E2A te gebruiken." dient te worden gelezen "U dient de bewijsmiddelen m.b.t. de Kerncompetenties (punt C. hierboven) direct bij uw Verzoek tot deelname in te dienen. U dient hiervoor het sjabloon in Bijlage E2A te gebruiken."
BM16	Aanbestedingsleidraad	5.9	Vraag: kan bevestigd worden dat de standstill-termijn danwel Alcatel-termijn van toepassing is indien aanbesteding stopgezet wordt ?	Nee, de standstill resp. "Alcatel-termijn" ziet op de mededeling gunningbeslissing en niet op het stopzetten van de aanbesteding.
BM17	Ontwikkelovereenkomst	6.4	Dit artikel zegt dat indien levering niet plaatsvond na onherroepelijk worden omgevingsvergunning en bouwrijp maken, de overeenkomst eindigt. Dit is een tegenstelling op hetgeen geschreven in artikel 6 lid 3. Kan dit artikel nog een keer bekeken worden?	Artikel 6 lid 3 somt de voorwaarden op waaraan voldaan moet zijn alvorens de juridische levering van de gronden aldaar bedoeld plaatsvindt. Artikel 6 lid 4 beschrijft dat de Gemeente bij het niet tijdig vervuld zijn van de voorwaarden, de overeenkomst kan doen eindigen, tenzij een nieuwe termijn wordt overeengekomen. Met 'tijdig' is bedoeld dat binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geleverd moet zijn en dit mogelijk moet zijn geweest doordat aan de bedoelde voorwaarden is voldaan.
BM18	Ontwikkelovereenkomst	7.3	In verschillende stadia kunnen steeds nieuwe eisen ingebracht worden door gemeente dan wel Trivire. Kan afgesproken worden dat er een nulpunt (vertrekpunt) is ?	De aanbestedingsstukken en de inschrijving zijn het vertrekpunt conform artikel 7.3 Ontwikkelovereenkomst.
BM19	Ontwikkelovereenkomst	13.2 sub f	De duur van de reservering loopt tot 1-7-2026. Kan de duur van de reservering op voorhand een verlengingsmogelijkheid hebben van bijvoorbeeld 2 x 3 maanden?	Nee, hoogstens voor een beperktere tijd - dit ter beoordeling aan de Gemeente - als duidelijk is dat niet tijdig met de bouw kan worden gestart.
BM20	Ontwikkelovereenkomst	13.5	De tenderkandidaten krijgen een vergoeding indien zij niet gekozen worden. Is het niet redelijk om in het geval dit artikel in werking treedt ontwikkelaar te voorzien van ook die vergoeding ?	Een tenderkostenvergoeding is iets geheel anders dan een vergoeding voor gemaakte kosten indien de opdracht na gunning onverhoopt wordt stopgezet.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM21	Verkoop/realisatieovk	12.2.	De termijn in dit artikel wijkt af van bv 7.11 Ontwikkelovereenkomst. Kunnen alle termijnen gelijk gehouden worden ?	De genoemde bepalingen zijn niet per se in strijd met elkaar omdat artikel 12 lid 2 Verkoop- en realisatieovereenkomst strikt gaat over de verplichte start bouw en artikel 7 lid 11 gaat over de sanctie bij niet aanvangen van de start bouw binnen 3 maanden. Om de artikelen meer in lijn met elkaar te brengen zal artikel 7 lid 11, eerste volzin van de Ontwikkelovereenkomst worden aangepast als volgt: 'Indien de Ontwikkelaar niet binnen de termijn als bedoeld in artikel 12 lid 2 Verkoop- en Realisatieovereenkomst of een door de Gemeente te bepalen ruimere termijn, na levering van de grond niet is aangevangen met de bouw, is hij verplicht op eerste verzoek van de Gemeente - waartoe de Gemeente aldus kan overgaan indien zij daartoe besluit - de geleverde grond terug te leveren tegen terugbetaling van de door hem betaalde koopprijs door de Gemeente.
BM22	Verkoop/realisatieovk	12.4	Het verkochte deel betaalbaar en commercieel mag pas overgedragen worden na voltooiing bouw. dit geldt niet voor de overdracht naar individuele kopers, maar wat te doen als dit deel verkocht wordt aan een belegger ?	Levering kan alsdan op de voet van de wijze voor levering en realisatie aan particuliere kopers worden ingericht. Dit is aan de ontwikkelaar. Het artikel 12.4 is aangepast.
BM23	Verkoop/realisatieovk	17.1	Waarom wordt artikel 7:753 BW uitgesloten ?	Onderdeel van de voorwaarden die aan de Ontwikkelaar worden gesteld is dat zij dit risico draagt.
BM24	Verkoop/realisatieovk	17.2	Wat wordt hier bedoeld ? een indexerings die leidt tot vermindering van de aanneemsom ? Hier wordt gerekend op basis van CPI, terwijl aanneemsom sociaal deel wordt geïndexeerd op basis van BDB? Kan dit gelijk getrokken worden ?	Dit moet inderdaad worden aangepast, indexatie gebeurd aan de hand van de BDB index, overeenstemming met artikel 1.4 van de ontwikkelovereenkomst en 6.2 van de bouwvelop.
BM25	Aanbestedingsleidraad		Waarom wordt er op pagina voor de minimale grondwaarde een prijspeil 01.01.24 aangehouden. Kan dit aangepast worden naar 01.01.2025? Zo niet, hoe wordt er geïndexeerd?	zie beantwoording vraag 7
BM26	Aanbestedingsleidraad		Mag er 1 referentie aangeleverd worden die de drie kerncompetenties dekt?	Ja, dat mag.
BM27	Aanbestedingsleidraad		Moet de referentie zijn opgeleverd?	De referentie voor KC1 dient te zijn opgeleverd. Bij de overige kerncompetenties is dit niet specifiek vermeld, doch is wel van belang dat het project tot een eind is gebracht.
BM28	Aanbestedingsleidraad		Bij KC 1 wordt een maximale periode van 5 jaar genoemd voor de oplevering. Bij KC 2 en 3 wordt een periode van 7 jaar genoemd. Bij de laatste paragraaf van art. 3.1. wordt een periode van 5 jaar genoemd voor de referentie(s). Kunt u hier duidelijkheid in verschaffen	Zie het antwoord bij vraag 1.
BM29	Aanbestedingsleidraad		Onder KC1 Realisatie wordt gesteld; ontwikkelt en gebouwd. Telt een Design en Build opgave voor een corporatie mee als zijnde ontwikkelt?	Dat hangt van de inhoud van de Design en Build opgave af.
BM30	Aanbestedingsleidraad		Op pagina 18 wordt aangegeven 3 pagina's tekst en 2 pagina's beeld met A3 formaat. Dit betreffen dus 10 A4-tjes. Is dit juist?	Zie het antwoord bij vraag 41.
BM31	Aanbestedingsleidraad		Mogen tekst en beeld afgewisseld worden in het visiedocument?	Zie het antwoord bij vraag 36.
BM32	Aanbestedingsleidraad		Kunt u bevestigen dat met de twee criteria genoemd in art. 4.1.3 op pagina 21 de twee thema's uit art. 3.3 op pagina 18 bedoeld worden?	In 4.1.3. wordt toegelicht hoe de beoordeling van de selectiecriteria SC1 en SC2 wordt gedaan. De selectiecriteria zoals genoemd in 4.1.3. betreffen de selectiecriteria zoals in par 3.3 uitgeschreven.
BM33	Aanbestedingsleidraad		Kunt u bevestigen dat er in totaal 500 punten gescored kunnen worden met de selectiecriteria.	Dat is correct.
BM34	Aanbestedingsleidraad		Mag de referentie genoemd in art. 4.1.3 Selectiecriteria, pagina 20 ook afkomstig zijn van de architect die als onderaannemer deel uit maakt van het betreffende team.	Een referentie voor het selectie criterium mag afkomstig zijn van een onderaannemer, vermits deze onderaannemer ook daadwerkelijk wordt ingezet voor de uitvoering van de opdracht. Dit dient u dan in het UEA correct aan te geven en er dient een terbeschikkingstellingsverklaring te worden bijgesloten bij de aanmelding. Ditzelfde geldt overigens ook voor de referenties voor de kerncompetenties. Zie ook par. 2.4 van de Aanbestedingsleidraad.
BM35	Bouwvelop		Klopt de gele arcering Wonen in afbeelding 5 op pagina 15 met de functie van de commerciële plint?	Ja. Zie het bestemmingsplan.
BM36	Bouwvelop		Er wordt niet aangegeven wat de bestemming ‘V’ is op deze afbeelding.	Zie het bestemmingsplan. Dit is uitbreider te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/home . V staat voor verkeer.
BM37	Bouwvelop		Hoogte bestemmingsplan is het potentiële aantal lagen x 3 meter + 1 meter extra. De vraag is een minimaal 3,5m hoge plint (bij Horeca te laag) en er zijn eisen voor dak en dakranden. 1 meter extra is dan niet veel. Kan er gebruik worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid van 10% in het bestemmingsplan?	De plint moet minimaal 3,5 m hoog zijn. De bouwhoogte zal worden beoordeeld op basis van de bovenkant (horizontaal) dakvlak. Dit houdt in dat bv de dakrand, installaties en zonnepanelen hiervan af mogen wijken. Er kan in de selectie- en gunningsfase geen gebruik gemaakt worden de 10%-regeling.

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM38	Bouwenvelop		Vanuit functionele overwegingen zou het handig kunnen zijn om met de verdeling van de architectonische eenheden te schuiven, is dat toegestaan?	Ja. Uitgangpunt is de minimale en maximale korrelgrootte cf beeldkwaliteitsplan.
BM39	Bouwenvelop		In het BP zijn maximale bouwhoogtes aangegeven. Is het (vanuit beeldkwaliteit) toegestaan om lager te bouwen?	Ja
BM40	Verkoop en realisatieovereenkomst		4.2 Erfdienstbaarheden; kunt u ons een uittreksel sturen van de geldende erfdienstbaarheden?	Het kadastraal erfdienstbaarhedenonderzoek is uitgevraagd bij het Kadaster. Uit de akten blijkt dat er een recht van opstal is gevestigd ten behoeve van Stedin voor een transformatorstation. Dit uittreksel is toegevoegd bij de documenten. Zie tevens beantwoording vraag 47.
BM41	Verkoop en realisatieovereenkomst		4.3: Verschillende onderzoeken; in 4.3 wordt gesteld dat de gemeente verschillende onderzoeken heeft uitgevoerd. O.a. voor de bodem. Kunt u de onderzoeksrapportages verstrekken?	De onderzoeken zijn terug te vinden als bijlagen bij het bestemmingsplan
BM42	Netcongestie		Heeft u zicht op hoe er binnen de gemeente wordt omgegaan met de netcongestie? Uit andere projecten volgt dat veel commerciële ruimten niet kunnen worden aangesloten op het net. Dit mede ingegeven vanwege de klanttrafo voor commerciële functies die wordt gevraagd.	De woningen zullen voorzien worden van elektra en zijn doorgaans kleinverbruik-aansluitingen. Als er in de plint een gebruiker komt die een grootverbruik aansluiting nodig heeft bijvoorbeeld een bakker of supermarkt is, dan is er op dit moment sprake van necongestie en is er een risico dat op dit moment er geen aansluiting mogelijk is. Dus als ze een klant trafo nodig hebben zal het niet lukken
BM43	Parkeren		Ontwikkelaar neemt parkeerplaatsen af, is een deel hiervan ook bestemd voor Trivire? Of heeft Trivire een separate afspraak? M.a.w. hoeveel van de af te nemen parkeerplaatsen door ontwikkelaar zijn bestemd voor Trivire. Noot: in het PvE van Trivire staat namelijk dat Trivire parkeerplaatsen als maaiveld neemt, en niet als gebouwde voorziening.	De loting van de parkeerabonnementen vindt op huisnummer plaats.
BM44	Parkeren		Er wordt een afnameplichting van 72 parkeerplaatsen voor 10 jaar genoemd. Wat als er geen behoefte is? De verplichting is dan niet acceptabel. Hoe ziet de gemeente dit?	De verplichting wordt opgelegd zodat de inschrijver een financiële bijdrage levert om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Het voldoen aan de parkeernorm is een eis om deze ontwikkeling te kunnen realiseren en de verantwoordelijkheid van de inschrijver. Gemeente Dordrecht stelt eisen aan de wijze waarop inschrijver voldoet aan de parkeernorm, in de vorm van een afnameverplichting van abonnementen of eenmalige bijdrage aan de nieuwbouw van parkeergarage Spuihaven. Zie additionele informatie bij vraag 21.
BM45	Aanbestedingsleidraad / Planning		Gezien de vakantieperiode voor velen, zouden wij graag één week extra de tijd krijgen om de indiening te kunnen doen. Ziet u mogelijkheden om de indieningstermijn voor de selectiefase met één week te verlengen (lees 20 februari 8:00u)	Dit behoort gezien de verdere doorlooptijd en beoogde startdatum op dit moment niet tot de mogelijkheden.
BM46	Aanbestedingsleidraad		In de aanbestedingsstukken staat vermeld dat er met minimaal 3 architectenbureaus moet worden samengewerkt. Klopt het dat er 3 architecten ingeschakeld moeten worden enkel voor deelgebied C, of is dit een eis voor het gehele gebied en mag deelgebied C door één architectenbureau worden uitgewerkt?	Dat klopt. Zie antwoord op vraag 2.
BM47	Aanbestedingsleidraad		De aanbestedingsstukken vermelden een minimale grondwaarde. Deze schatten wij erg hoog in. Daarom de volgende vragen: A. Is een aanbidding met een grondbod onder de vermelde minimale grondwaarde direct ongeldig, ongeacht de verdere kwaliteiten van het aangeboden plan? én: B. Wat is het verdere verloop van de aanbesteding als geen van de deelnemende partijen een bod boven de minimale grondwaarde indient?	Ad A. Ja, een aanbidding met een grondbod onder het vereiste minimum is ongeldig. Ad B. Daar kan op dit moment nog geen uitspraak over worden gedaan.

Aanvulling/Correctie vanuit de aanbestedende dienst				
	Aanbestedingsleidraad	Kerncompetenties P14	In plaats van "De referentie(s) is/zijn op het moment van Inschrijven maximaal 5 jaar oud (gerekend vanaf het moment van oplevering tot <u>Inschrijving</u>)." dient te worden gelezen "De referentie(s) is/zijn op het moment van Inschrijven maximaal 7 jaar oud (gerekend vanaf het moment van oplevering tot uiterste datum indienen <u>Verzoek tot Deelname</u>)."	
	Aanbestedingsleidraad	GC2.3	Waar bij GC2.3 is vermeld "De wijze waarop inschrijver borgt dat uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 op locatie begonnen is met de bouw ('de schop de grond in') zodat de toekenning van de subsidie wordt veiliggesteld;" dient te worden begrepen dat hiervoor ook een planning dient te worden bijgevoegd ter onderbouwing van de wijze waarop inschrijver het gevraagde borgt.	

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
	Ontwikkelovereenkomst	6.2	In plaats van "Voor de Reservering is de Ontwikkelaar op de Aanvangsdatum aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 2% van het Grondbod voor de Planontwikkeling vermeld in de Inschrijving" moet gelezen worden "Voor de Reservering is de Ontwikkelaar op de Aanvangsdatum aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 2% per jaar van het Grondbod voor de Planontwikkeling vermeld in de Inschrijving"	
	Ontwikkelovereenkomst	7.4	In plaats van "zijnde voor de realisatie van de woningen in het Project Sociaal deel de realisatie voor de vaste all-in bedragen van € 265.000,- en € 295.000,- (vrij op naam prijzen: VON), prijspeil 1 januari 2025,"moet worden gelezen "zijnde voor de realisatie van de woningen in het Project Sociaal deel de realisatie voor de vaste all-in bedragen van € 265.000,- <u>per woning (voor de twee kamerwoningen)</u> en € 295.000,- <u>per woning (voor de driekamer woningen)</u> (vrij op naam prijzen: VON), prijspeil 1 januari 2025,"	
	Ontwikkelovereenkomst	6.6	In plaats van "als de start bouw niet tijdig plaatsvindt" moet gelezen worden: "als de start bouw niet tijdig mogelijk blijkt,"	
	Ontwikkelovereenkomst	9.2 sub e	In plaats van "•Grondbod heeft prijspeil 1 juli 2025, verwachte ondertekening Overeenkomst" moet gelezen worden "•Grondbod heeft prijspeil 1 juli 2025.	
	Ontwikkelovereenkomst	7.4	In plaats van "Het gaat hierbij om 51 (sociale) huurwoningen met een wensplattegrond van 70 m² GBO (minimaal 65 gebruiksoppervlakte (GBO)), met een ondergrens van minimaal 65 m² GBO. Voorts betreffen deze 51 woningen minimaal 43 woningen van het type driekamerappartement en maximaal 8 van het type tweekamerappartement met minimaal 55 GBO" moet gelezen worden "Het gaat hierbij om 51 (sociale) huurwoningen met een wensplattegrond van 70 m² gebruiksoppervlakte (GBO), met een ondergrens van minimaal 65 m² GBO. Voorts betreffen deze 51 woningen minimaal 43 woningen van het type driekamerappartement en maximaal 8 van het type tweekamerappartement met als ondergrens minimaal 55 m² GBO."	
	Ontwikkelovereenkomst	7.5	In plaats van"critieria" moet gelezen worden "criteria".	
	Ontwikkelovereenkomst	7.11	In plaats van "Indien de Ontwikkelaar niet binnen drie maanden na levering van de grond aanvangt met de bouw, is hij verplicht op eerste verzoek van de Gemeente de geleverde grond terug te leveren tegen terugbetaling van de door hem betaalde koopprijs door de Gemeente." moet worden gelezen "Indien de Ontwikkelaar niet binnen <u>de termijn als bedoeld in artikel 12 lid 2 Verkoop- en Realisatieovereenkomst of een door de Gemeente te bepalen ruimere termijn</u> , na levering van de grond aanvangt met de bouw, is hij verplicht op eerste verzoek van de Gemeente de geleverde grond terug te leveren tegen terugbetaling van de door hem betaalde koopprijs door de Gemeente."	
	Ontwikkelovereenkomst	7.11	Toegevoegd tussen "Indien de Ontwikkelaar ... door de Gemeente." en "De Gemeente is vrij ... grond blijven gelden." de zin "In het geval teruglevering onverhoopt niet meer mogelijk zou zijn, om redenen ter beoordeling aan de Gemeente, verbeurt de Ontwikkelaar een boete ter hoogte van maximaal de door hem betaalde koopprijs, zulks ter keuze aan de Gemeente." Er moet worden gelezen: "Indien de Ontwikkelaar niet binnen de termijn als bedoeld in artikel 12 lid 2 Verkoop- en Realisatieovereenkomst of een door de Gemeente te bepalen ruimere termijn, na levering van de grond aanvangt met de bouw, is hij verplicht op eerste verzoek van de Gemeente de geleverde grond terug te leveren tegen terugbetaling van de door hem betaalde koopprijs door de Gemeente. <u>In het geval teruglevering onverhoopt niet meer mogelijk zou zijn, om redenen ter beoordeling aan de Gemeente, verbeurt de Ontwikkelaar een boete ter hoogte van maximaal de door hem betaalde koopprijs, zulks ter keuze aan de Gemeente.</u> De Gemeente is vrij om een onderscheid te maken tussen de grond voor het Project Sociaal deel – hetgeen de Gemeente met Trivire zal afstemmen – en de grond voor het Project Betaalbaar en Commercieel, waarbij alsdan de verplichtingen van Ontwikkelaar ten aanzien van de behouden grond blijven gelden.	
	Ontwikkelovereenkomst	7.11	In plaats van "Bij de teruglevering van grond zal de Gemeente de Reserveringsvergoeding voor het betreffende deel conform Bijlage [•] (indien van toepassing, naar rato van de teruggeleverde grond) in mindering brengen op de terug te betalen koopprijs." moet worden gelezen "Bij de teruglevering van grond zal de Gemeente de Reserveringsvergoeding voor het betreffende deel conform Bijlage [•] (indien van toepassing, naar rato van de teruggeleverde grond) in mindering brengen op de terug te betalen koopprijs <u>danwel de verbeurde boete.</u> "	

Nota van Inlichtingen Woningbouw Spuiboulevard Deelgebied C 190100GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
	Verkoop- en realisatieovereenkomst	12.4	In plaats van "Dat geldt niet voor de koop/aanneemovereenkomsten met individuele kopers noch in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW." moet worden gelezen "Dat geldt niet voor de koop/aanneemovereenkomsten met individuele kopers <u>of een belegger aan wie de particuliere woningen worden verkocht</u> , noch in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW."	
	Ontwikkelovereenkomst	13.5	In plaats van "met inachtneming van het bepaalde in [lid 5 van artikel 6"]' moet worden gelezen " <u>noch kan de Ontwikkelaar enige andere aanspraak jegens de Gemeente dan wel Trivire doen gelden.</u> "	
	Verkoop-en realisatieovereenkomst	17.2	In plaats van "zal de Aanneemsom worden geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met terugwerkende kracht tot 1 juli 2025, met een minimum van 0% en een maximum van 4%. Er zal vervolgens elke drie maanden worden geïndexeerd tot aan de dag van levering." moet worden gelezen "zal de Aanneemsom Sociaal met prijspeil 1 januari 2025 worden geïndexeerd per kalenderjaar - voor het eerst per 1 januari 2026, op basis van de BDB index tot levering van de gronden".	
	Verkoop-en realisatieovereenkomst	Definities	Toevoegen definitie Aanneemsom Sociaal aan de hand van artikel 7.4 van de Ontwikkelovereenkomst	