

Heerlen

Nota van Inlichtingen

Project:
Stadskantoor Heerlen

Fase:
Marktconsultatie

Datum,
24 februari 2016

Auteur:
H. Scheijen

Afdeling:
33.00.0 Project
Management

E-mail:
stadskantoor@heerlen.nl

Vragen en antwoorden:

1. Vraag

We vragen ons af of het mogelijk is dat u ons de selectiestukken mailt of aangeeft waar we de stukken kunnen downloaden.

Antwoord

De beschikbare informatie is te downloaden via TenderNed (<https://www.tenderned.nl/tenderned-web/aankondiging/detail/samenvatting/akid/17b6d7bd03af002b6a1e48a82ca6f726/cid/141923>). De selectieleidraad en het ambitiedocument worden beschikbaar gesteld bij de aankondiging van de opdracht. Dat is naar verwachting maart/april.

2. Vraag

Is het PvE waarnaar verwezen wordt openbaar en kunnen we deze ontvangen?

Antwoord

Het PvE waar in de 'Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting gemeente Heerlen' naar verwezen wordt is niet specifiek voor deze aanbesteding geschreven. Bij de aankondiging van de opdracht zullen de eisen voor het project op hoofdlijnen beschikbaar worden gesteld middels het ambitiedocument. Nadat de selectie van partijen heeft plaatsgevonden zal aan de geselecteerde partijen het specifiek voor dit project opgestelde PvE (de Vraagspecificatie) beschikbaar worden gesteld.

3. Vraag

In de planning wordt een lange doorlooptijd van het project aangehouden. Bijvoorbeeld een bouwtijd van 18 maanden welke in een nieuwbouw aannemelijk is echter in een renovatie sneller zou kunnen. Is er een specifieke reden voor deze lange doorlooptijd en zou een snellere oplevering van het nieuwe kantoor wenselijk zijn voor de gemeente?

Antwoord

Uiterlijk eind 2018 dient de gemeente het pand in gebruik te kunnen nemen. Dat mag dus ook eerder zijn.

4. Vraag

Wie verwacht de gemeente Heerlen dat aanwezig is bij de marktconsultatiegesprekken: het gehele (definitieve) consortium? Of enkel een vertegenwoordiging van de eigenaar?

Antwoord

Voor de gemeente Heerlen is het van belang om het marktconsultatiegesprek te voeren met marktpartijen die binnen het zoekgebied vastgoed kunnen aanbieden (of diens vertegenwoordiger). Daarnaast is het voor de gemeente Heerlen interessant om te spreken met aan deze partij gelieerde bedrijven, zoals ontwikkelaars, bouwers, etc. Het staat u vrij om in uw aanmelding voor de marktconsultatie aan te geven met welke personen u aan het gesprek wenst deel te nemen. De gemeente Heerlen verwacht niet van u dat het gehele consortium bij het marktconsultatiegesprek aanwezig is noch dat de samenstelling van het consortium definitief is.

5. Vraag

Kan de samenstelling van het consortium tijdens het proces gewijzigd/aangevuld worden met andere partijen?

Antwoord

De selectieleidraad zal beschikbaar worden gesteld bij de aankondiging van de opdracht. Dat is naar verwachting maart/april. In de selectieleidraad zal worden beschreven welke eisen worden gesteld aan de gegadigde/combinanten en welke spelregels daaromtrent gelden. In zijn algemeenheid geldt dat wijzigingen in het consortium lastiger worden naarmate de aanbesteding vordert.

6. Vraag

Blz. 4, art.1.1. van het marktconsultatiedocument: de gemeente wenst een totaaloplossing voor haar huisvestingsvraag. Kunt u hiervan een omschrijving geven?

Antwoord

Voor een nadere omschrijving van de totaaloplossing kunt u de uitgangspunten voor het project raadplegen, die zijn terug te vinden op pagina 6 van het marktconsultatiedocument in hoofdstuk 2: Uitgangspunten project. Een nadere uitwerking van de scope van het project volgt in het ambitiedocument, dat beschikbaar wordt gesteld bij de aankondiging van de opdracht, en in de vraagspecificatie die beschikbaar wordt gesteld na de selectiefase aan de geselecteerde partijen.

7. Vraag

Op blz. 6 van het marktconsultatiedocument is een aantal voorwaarden geformuleerd waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Bijvoorbeeld de hoogte van het budget. Wanneer komt deze informatie beschikbaar. Is er een taakstellend budget? Wanneer denkt de gemeente de verdere kaders, waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden, duidelijk te hebben?

Antwoord

De informatie omtrent het indicatieve budget zal beschikbaar worden gesteld middels het ambitiedocument bij de aankondiging van de opdracht. Dat is naar verwachting maart/april.

8. Vraag

Blz. 7, artikel 3.1; Als er meer dan drie geschikte marktpartijen inschrijven wordt een nadere selectie gemaakt op basis van referentieprojecten die de ervaring aantonen van de gevraagde kerncompetenties. Het is ons niet duidelijk wanneer deze referenties aangeleverd dienen te worden. De aanmeldingsprocedure (art. 4.4) geeft een overzicht van de aan te leveren informatie. Hier worden geen referenties gevraagd. Hoe kan de gemeente dan op basis van referenties tot een nadere selectie komen?

Antwoord

Onderscheid dient te worden gemaakt tussen de marktconsultatie en de selectiefase. Artikel 4.4 van het marktconsultatiedocument beschrijft de aanmeldprocedure voor de marktconsultatie. De daadwerkelijke selectie van partijen in het kader van de aanbesteding van het project vindt plaats tijdens de selectiefase. De selectiefase start bij de aankondiging van de opdracht, omstreeks maart/april. Bij de aankondiging zal de selectieleidraad beschikbaar worden gesteld. Daarin zal worden beschreven welke kerncompetenties en welke referentieprojecten worden uitgevraagd.

9. Vraag

Het document met de aanbestedingsstrategie van OPPS is een adviesdocument aan de gemeente Heerlen. Het is voor ons onduidelijk welke aanbevelingen zijn overgenomen door de gemeente Heerlen. Als voorbeeld: H8.5 ontwerpvergoeding: er wordt geadviseerd om de 'verliezende' partij een vergoeding te geven, maar dit blijft enkel een advies. Welke adviezen heeft de gemeente Heerlen overgenomen?

Antwoord

De 'Aanbestedingsstrategie ambtenarenhuisvesting gemeente Heerlen' dient als basis voor de aanbestedingsprocedure. De nadere projectspecifieke invulling volgt gedurende het aanbestedingsproces. Zo wordt er naast het marktconsultatiedocument een ambitiedocument en een selectieleidraad beschikbaar gesteld bij de aankondiging van het project, omstreeks maart/april. Daarin komt onder andere de ontwerpvergoeding aan de orde. Na de selectiefase zal aan de geselecteerde gegadigden de dialoogleidraad en de vraagspecificatie beschikbaar worden gesteld.

10. Vraag

Tijdens de concurrentiegerichte dialoog werken drie consortia gedurende een jaar aan een plan. Tot welk niveau verwacht de gemeente Heerlen dat de plannen tijdens deze fase worden uitgewerkt. Voorlopig Ontwerp? Definitief Ontwerp? Bestekniveau?

Antwoord

Het niveau waarop de plannen dienen te worden uitgewerkt is nog niet bepaald. Gestreefd wordt om een goede balans te vinden tussen de gewenste zekerheid voor de gemeente Heerlen en de transactiekosten bij de gegadigden. Er zal zeker geen DO of bestek worden gevraagd.