

Aanbesteding NPD Stroom Centrumgebied Overvecht
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie:

Omschrijving:

De gemeente Utrecht (hierna: de gemeente) zoekt voor 2 aangrenzende kavels marktpartijen die een plan voor de 'NPD Stroom' aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht ontwikkelen, alsmede de realisatie, financiering en eventueel exploitatie voor hun rekening willen nemen. De gemeente organiseert een tender, bestaande uit een openbare voorselectie met hierop volgend een definitieve selectie. Voor deze opdracht is een openbare aanbesteding niet verplicht. De gemeente hecht er evenwel aan om via een openbare aanbesteding alle mogelijk geïnteresseerde partijen in de gelegenheid te stellen hun belangstelling kenbaar te maken

Toelichting:**Nr:****Categorie** Eisen en criteria**Betreft** n.a.

1

Vraag

In het tenderdocument wordt gemeld dat als je niet aan de ISO14001 certificering voldoet, dat je niet kan inschrijven. Naar ons oordeel heeft deze certificering meer betrekking op aannemers. Bent u bereid deze eis te schrappen?

Antwoord**Vrijgegeven:** 03-05-2016

In de selectieleidraad is opgenomen dat gegadigde voor het indienen van de inschrijving dient te beschikken over een geldig milieumanagementcertificaat conform ISO14001 of gelijkwaardige maatregelen op het gebied van milieubeheer. Specifiek voor het onderhavige traject geldt als gelijkwaardig tevens een milieubeleidsplan van de organisatie. Een externe certificering is daarbij een bewijsmiddel maar geen vereiste.

Nr:**Categorie** Bestek/beschrijvend document**Betreft** n.a.

2

Vraag

Kan de gemeente duidelijk(er) maken wat wordt verstaan onder de "visie" die moet worden ingeleverd? Wat zijn de indieningsvereisten (bijv. mate van concreetheid, mate van globaliteit van de tekeningen, etc)?

Antwoord**Vrijgegeven:** 31-05-2016

U wordt verzocht in twee pagina's (waar nodig aangevuld met één pagina schetsmatige tekeningen) per criterium uw visie te geven op de opgave. Dit betekent dat u voor kavel 1 maximaal 10 pagina's aanlevert excl. tekeningen en voor kavel 2 maximaal zes pagina's excl. tekeningen. Het gaat nadrukkelijk om een visie en nog niet om een uitgewerkte oplossing. Voor wat betreft de eventueel ondersteunende tekeningen geldt dat deze op schetsniveau uitgewerkt kunnen zijn. Beoordeeld wordt op uw visie incl. de onderbouwing daarvan.

Nr:**Categorie** Aanbestedingsprocedure**Betreft** Stedenbouwkundige programma van eisen, rooilijn

3

Vraag

Klopt de vaststelling van de rooilijn zoals aangegeven in het stedenbouwkundige programma van eisen, pagina 16?

Antwoord
Ja, deze klopt.

Vrijgegeven: 31-05-2016

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure
Betreft Stedenbouwkundig programma, pagina 16

4

Vraag

Op pagina 16 in het stedenbouwkundige programma staat de P voor Parkeren vermeld in de blokken 1b, 1c en 2. In de linker blok 1a niet. Moet dit niet andersom zijn (blok 2 niet en blok 1a juist wel)?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

In blok 1a juist wel.

Nr:

Categorie Bewijslast
Betreft Opgave referentieprojecten

5

Vraag

Kavel 1, kerncompetentie 5 en kavel 2, kerncompetentie 4: in de 2e kolom bij vraag 6 staat dezelfde tekst als bij kerncompetentie daarvoor (over de plint). Moet dit niet zijn of het project voldoet aan het betrekken van toekomstige gebruikers bij het planproces?
Overigens staat bij kavel 2 ook 2 keer kavel 1 in de onderwerp regel.
Bij indiening van zowel kavel 1 als 2, dienen de kerncompetenties die overeen komen dezelfde referentie te hebben of twee verschillende referenties?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Het formulier is hierop aangepast. Als u voor beide kavels uw geschiktheid kan aantonen met dezelfde referenties is dit toegestaan.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure
Betreft DWG bestanden van plangebied

6

Vraag

Graag ontvangen wij de DWG bestanden van het plangebied.

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Deze is inmiddels beschikbaar gesteld.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure
Betreft Selectieleidraad hoofdstuk 3

7

Vraag

Mag de indiening in plaats van 2 a4 tekst + 1 a4 beeld per criterium ook bestaan uit een totaal document van max. 10a4 tekst en 5a4 beeld waarin alle 5 criteria worden behandeld? (Of 16a4 tekst en 8a4 beeld als we kiezen voor kavel 1 & 2 in te dienen)

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Ja, mits uit de tekst maar duidelijk te herleiden is welke deel van de tekst betrekking heeft op welke vraag.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure
Betreft selectieleidraad NPD Strook (blz. 3)

8

Vraag

In de selectieleidraad NPD Strook (blz. 3) schrijft u dat de planning indicatief is en dat deze aangepast kan worden.

In het verleden heeft een grote partij al de tanden stuk gebeten op de ontwikkeling van de NPD strook, op de informatie bijeenkomst van vorige week dinsdag geeft u aan dat de gemeente al 2 jaar bezig is om plannen te maken voor deze strook. Nu vraagt u aan marktpartijen om hierop uitvoerbare en doordachte plannen te maken, en daar waar nodig samenwerkingen aan te gaan, en deze plannen in te dienen in een wel zeer korte tijdperiode, wat de kwaliteit van de ingediende plannen niet ten goede komt. Alles even gauw rap en snel bij elkaar zetten gaat niet lukken, daar is meer tijd voor nodig voor deze moeilijke en intensieve locatie waar veel problemen liggen die erkend, onderzocht en overwonnen moeten worden.

Ook de gemeente lijkt zich hiervan bewust, getuige het kranten artikel in het UN van vorige week over de wijk Overvecht, waar nu vele miljoenen geïnvesteerd moeten worden om de leefbaarheid naar een beter niveau te brengen. Ook de invulling van de NPD strook heeft hier mee te maken!

Bij deze vragen wij u meer tijd om een visiedocument op te stellen. Een meer onderbouwde visie is in het belang van de ontwikkeling van de NPD-strook.

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Het gaat met nadruk in deze fase om uw visie op de opgave te geven. We delen uw opvatting, dat er voor deze moeilijke en intensieve locatie veel problemen liggen die erkend, onderzocht en overwonnen moeten worden. Het gaat om uw visie op de aanpak er van. Ze hoeven niet nu al opgelost te zijn in uw inschrijving, maar wel onderbouwd. Naar ons oordeel is zes weken een toereikende termijn om een visie op de opgave te ontwikkelen.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Referentieformulier

9

Vraag

In het selectiedocument wordt aangegeven dat het contactpersoon van de referenties gemaild zullen worden door de gemeente om de referenties te verifiëren. In het referentieformulier wordt echter niet gevraagd naar het e-mailadres.

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Het formulier is hierop aangepast.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Referentieformulier

10

Vraag

In het referentieformulier wordt bij punt 2 gevraagd naar de eventuele waarde van de onderaannemer. Wordt hier de bouwsom van de aannemer bedoeld?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Hiermee wordt bedoeld het bedrag van het deel van het werk wat de onderaannemer heeft uitgevoerd. In uw voorbeeld inderdaad de bouwsom van de aannemer.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Referentieformulier

11

Vraag

In het referentieformulier wordt bij punt 2 de omzet van het project per jaar gevraagd. Kan dit worden vervangen door de omzet van het gehele project?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Ja.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

- 12 **Betreft** n.a.
Vraag
Kavel 1 en kavel 2 zijn verschillende tenders. In hoeverre wordt een eventuele samenhang beoordeeld (denk aan samenhang in architectuur, programma etc.)?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
U dient nadrukkelijk uw reactie in te zenden per kavel. Samenhang is geen onderdeel van de beoordeling in de selectiefase. Architectonisch geven we juist veel ruimte voor variatie. Met betrekking tot de programmatische invulling is samenhang wel mogelijk. Ook op het gebied van faseringsmogelijkheden zijn wij geïnteresseerd in uw visie. In uw visie kunt u algemene synergie voordelen benoemen over de kavels heen zodat de gemeente dit kan overwegen in het SPvE.
- Nr:**
- 13 **Categorie** Bestek/beschrijvend document
Betreft SPvE en Selectieleidraad
Vraag
Er wordt aangegeven dat er 1 gebouwde parkeerplaats per woning moet worden gerealiseerd. Voor kleinere woningen (kleiner dan 55 m2) geldt conform de gemeentelijke parkeernota een lagere parkeernorm. Kunnen wij voor kleinere woningen deze lagere norm aanhouden?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
Vertrekpunt is woningen van minimaal 60 m2 GBO. Bij al deze woningen hoort één parkeerplek. Dit moet minimaal voor 95% van de woningen gelden. Exacte formulering zal worden opgenomen in het definitieve SPvE
- Nr:**
- 14 **Categorie** Contractvoorwaarden
Betreft n.a.
Vraag
Is er al een concept van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst beschikbaar en zo nee, kunt u al aangeven wat de afnamevoorwaarden zijn (onherroepelijke bestemming, % voorverkoop / voorverhuur etc.)?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
Bij de volgende fase zal een Ontwikkelingsovereenkomst worden bijgevoegd. De afnamevoorwaarden zijn nog niet vastgesteld. U bent vrij om in uw visie hierop in te gaan.
- Nr:**
- 15 **Categorie** Bestek/beschrijvend document
Betreft n.a.
Vraag
Is er een digitale onderlegger van de locatie waarin de afmetingen zijn aangegeven?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
Deze is inmiddels beschikbaar gesteld.
- Nr:**
- 16 **Categorie** Bestek/beschrijvend document
Betreft gasinfrastructuur
Vraag
Op p. 38 staat dat er geen gasinfrastructuur wordt aangelegd vanwege aanwezigheid stadsverwarmingsnet van Eneco. Gezien gebeurtenissen rondom opwekkingsrendement van het Stadsverwarmingsnet de afgelopen periode, is het profijt van dit rendement in het kader van het invullen van duurzaamheidsambities gering. Speelt dit nog een rol in de afweging omtrent het aanleggen van gasinfrastructuur?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
Nee. Stadsverwarming is nog steeds duurzamer dan het aanleggen van een gasinfrastructuur. Indien u andere, duurzame oplossingen kunt realiseren juicht de gemeente dit toe.

- Nr:**
- Categorie** Bestek/beschrijvend document
Betreft entrees parkeergarages
- 17
Vraag
 Het SPvE spreekt tekstueel over entrees parkeergarages aan zijde Seinedreef. Op de visiekaart liggen de entrees van de parkeergarages bouwblok 2 en 3 in één van de binnenstraten (welk in de tekst van SPvE als autoluw worden geormerkt). Wat is leidend: a) aan zijde Seinedreef (tekst); of b) via de binnenstraat?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
 b) via de binnenstraat.
- Nr:**
- Categorie** Eisen en criteria
Betreft eigen verklaring
- 18
Vraag
 Meld je op 13 juni je aan met: 1. Eigen verklaring(en) 2. de visie 3. referentie projecten? Of moet je al eerder aanmelden met de eigen verklaringen?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
 U dient uiterlijk 13 juni 2016 voor 10:00 uur alle gevraagde documenten te uploaden op TenderNED. U hoeft geen documenten eerder aan te leveren. Wellicht ten overvloede merken wij op dat u geadviseerd wordt tijdig aan te vangen met het invullen van uw aanmelding op TenderNED. Het uploaden van grotere bestanden kan soms meer tijd vragen. Voor meer informatie over het gebruik van TenderNED wordt verwezen naar <https://www.tenderned.nl/e-gids>
- Nr:**
- Categorie** Eisen en criteria
Betreft referentie projecten
- 19
Vraag
 Moeten de referentieprojecten voor kavel 1 gerealiseerd zijn of mogen ze ook in aanbouw zijn?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
 Voor beide kavels geldt dat het tevens is toegestaan dat de projecten nog in aanbouw zijn. Het zwaartepunt van de kerncompetentie ligt op de ervaring met de ontwikkeling. Daarnaast dient u ervaring te hebben met het (laten) bouwen. Om beide te kunnen aan tonen dient minimaal gestart te zijn met de bouwwerkzaamheden.
- Nr:**
- Categorie** Contractvoorwaarden
Betreft Bouw en woonrijp
- 20
Vraag
 Wie is verantwoordelijk voor bouw- en woonrijp maken?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016
 Vooralsnog ziet de gemeente zichzelf als verantwoordelijke voor zowel het bouw- als het woonrijpmaken. In de volgende uitvraag zal daarover definitieve duidelijkheid worden geboden. Als u hierover andere ideeën hebt, bent u vrij om in uw visie hierop in te gaan.
- Nr:**
- Categorie** Eisen en criteria
Betreft huurwoningen
- 21
Vraag
 Meerwaardebeding voor omzetting huur naar koop, hoe lang geldt dit beding?
Antwoord **Vrijgegeven:** 31-05-2016

Bij huurwoningen zal een bepaling in de erfpachtvoorwaarden worden opgenomen dat deze minimaal 10 jaar als huurwoning moeten blijven bestaan. De afdracht van eventuele economische meerwaarde bij omzetting van een huurwoning naar een koopwoning is onderdeel van de Algemene Voorwaarden '89 bij uitgifte op erfpachtgrond en is daarmee eeuwigdurend van toepassing.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Opgave referentieprojecten kavel 2

22

Vraag

Op de opgave referentieprojecten kavel 2 wordt bij kerncompetentie 3 en 4 referentieprojectnummer kavel 1 aangegeven. Kunnen wij er vanuit gaan dat dit kavel 2 moet zijn?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Het formulier is hierop aangepast.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Kerncompetentie 4

23

Vraag

Zoals we het hier lezen mag het referentieproject met succesvol functionerende plint ouder zijn dan 5 jaar. Is dat een correcte constatering?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Ja, dat is correct.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Uploaden inzending

24

Vraag

De verwijzingen in TenderNed waar de documenten geupload moeten worden komen niet overeen met de afgegeven documenten. Is het mogelijk om losse documenten te maken van de referentieprojecten zodat deze geupload kunnen worden?

Waar kunnen wij de visie uploaden?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

U dient uw visie in één document bij te voegen onder documenten.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Opgave referentieprojecten 1 en 2

25

Vraag

Is het nodig om alle onderaannemers te benoemen of juist alleen als ze als derde opgevoerd worden?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

U dient de onderaannemers die u heeft ingezet op de betreffende referentie te benoemen. Enkel de onderaannemers die meer dan 30% van de opdracht hebben uitgevoerd dienen vermeldt te worden.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Opgave referentieprojecten 1 en 2

26

Vraag

U vraagt in de invulformulieren naar 'het bedrag aan omzet per jaar'. Bedoelde u hiermee de totale omzet van het project?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Ja.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Kerncompetentie kavel 1

27

Vraag

Mag het realiseren/opleveren van een appartementencomplex met een gebouwde parkeervoorziening met woningen erboven langer geleden zijn dan 5 jaar?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Ja.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Studentenhuisvesting in relatie met sociale huurwoningen

28

Vraag

Het programma geeft bij 2.2 aan 550 woningen/eenheden met een campuscontract. In de uitwerking bij 3.2.3 wordt toegelicht dat na 10 jaar samenvoeging naar sociale huurwoningen wenselijk is. Het programma maakt de ontwikkeling van deze locatie (onnodig?) complicerend door het verhoogde afzetrisico van campuscontracten (met deze aantallen en op deze locatie) en tevens de extra kosten voor de verbouwing naar sociale huurwoningen. Onze vraag is of de gemeente voor kavel 2 een uitwerking naar ca 180 sociale woningen bestemd voor jongerenhuisvesting uitsluit voor beoordeling?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Het staat u vrij in uw visie de door u noodzakelijk geachte alternatieven te formuleren en te onderbouwen. De invulling in het SPvE komt voort uit de volgende overwegingen: De keuze voor campuscontracten komt voort uit de parkeeropgave op deze locatie. De aantallen eenheden volgt uit de wens om op deze locatie een landmark te creëren. Het door u veronderstelde afzetrisico voor studentenwoningen kan de gemeente niet plaatsen, gezien de vraag zoals opgenomen in het gemeentelijk actieplan studentenhuisvesting Utrecht. Indien u een afwijkende visie heeft is gemeente benieuwd naar uw onderbouwing daarvan.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Middelhure huurappartementen

29

Vraag

In het selectiedocument wordt gesproken over 'het streven naar 100 middeldure beleggingshuurwoningen'; houdt dit in dat hier vanaf geweken mag worden?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

De ambitie van de gemeente Utrecht is om voldoende middel dure huurwoningen te realiseren. Ook deze locatie is hiertoe geoormerkt. Indien u een afwijkende visie hierop heeft dient u te onderbouwen waarom het volgens u noodzakelijk is hiervan af te wijken.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Afnamemoment van de kavels

30

Vraag

Kunt u aangeven wanneer het afnamemoment is van de kavels 1 en 2?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

Volgens de huidige indicatieve planning is dat moment gelegen in het 2de kwartaal van 2018 (zie ook pagina 44 van het SPvE)

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft EMVI voorwaarden

Vraag

Kunt u aangeven wat de uiteindelijke criteria en wegingsfactoren zullen zijn bij de definitieve selectie/gunning van de kavels?

Antwoord

Vrijgegeven: 31-05-2016

De selectie vindt plaats op basis van de criteria zoals verwoord in de selectieleidraad. Voor de gunningsfase zijn de criteria nog niet definitief vast gesteld. Zoals in de informatiebijeenkomst toegelicht zullen waarschijnlijk de volgende criteria een rol spelen: programmatische invulling incl. proces van betrekken overige partijen / grondbieding / duurzaamheidsscore.