

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
1				Klopt het dat bijlage 3 nog niet is toegevoegd aan de tenderdocumenten op dit platform? Wij zijn benieuwd waar de referenties precies aan moeten voldoen.	De eisen (minimumeisen) staan in het reglement, onder paragraaf 4.1. De verwijzing naar bijlage 3 vervalt. De omschrijving van de referentie is vormvrij. Daaruit moet wel blijken dat aan de eisen is voldaan. Ook is basale projectinformatie gewenst. <i>NB: Reeds eerder beantwoord, op 14 september 2023.</i>
2				Als multidisciplinaire samenwerkingsverband oriënteren we ons voor de voorselectiefase van tender "Bouwerscompetitie biobased en natuurinclusieve sociale huurwoningen te Leeuwarden". Het samenwerkingsverband heeft echter een vraag om vast te kunnen stellen of alle disciplines voldoende zijn vertegenwoordigd. Blijft de scope binnen de kaders van 'blok 3' (zie figuur 2.1 uit Masterplan Nieuw Oud Oost), of moet het samenwerkingsverband rekening houden met niet direct woning gerelateerde civiele werkzaamheden tijdens de realisatie. Denk hierbij aan toegangswegen en bijbehorende ondergrondse infrastructurele werken, ... ? Zo ja, welke civiele werken betreft het dan en, in welke hoedanigheid (coördinatie, levering, realisatie, ...) zal dit onderdeel zijn van de scope?	De kavell(s) worden bouwrijp geleverd. De scope van de opgave betreft - kort gezegd - de woningen en het binnen terrein. Van de in de vraag omschreven civiele werkzaamheden is dus geen sprake. <i>NB: Reeds eerder beantwoord, op 27 september 2023.</i>
3				Wij hebben een tenderteam samengesteld voor deze uitvraag waar ook een architect deel van uit maakt. Onze architect heeft betrokkenheid bij het overkoepelende stedenbouwkundig plan voor deze locatie. De architect heeft zijn deelname vooraf afgestemd met de opdrachtgever en hier is geen sprake van voorbehoud. Wij willen hier melding van maken via deze weg en vernemen graag of hier vanuit de aanbestedende dienst vragen over zijn.	Het is voor partijen die in een eerder stadium bij verkennende en voorbereidende werkzaamheden voor het onderhavige project betrokken zijn geweest toegestaan deel te nemen aan de bouwerscompetitie, zelfstandig of als onderdeel van een team. Bij de inrichting van de procedure wordt wat dat betreft het 'level playing field' geborgd, bijvoorbeeld met de te verstrekken stukken en de invulling van de criteria. Partijen die thans nog een rol hebben bij het onderhavige project, bijvoorbeeld als adviseur van WoonFriesland, de gemeente Leeuwarden en/of CRa, zijn wel van deelname uitgesloten. Met hen zijn daarover in voorkomend geval afspraken over gemaakt. Tot slot wordt volledigheidshalve opgemerkt dat partijen die bij andere projecten van WoonFriesland, de gemeente Leeuwarden en/of CRa betrokken zijn (geweest) uiteraard vrij zijn om deel te nemen aan de bouwerscompetitie. <i>NB: Reeds eerder beantwoord, op 6 oktober 2023.</i>
4				In het reglement Biobased-natuurinclusieve sociale huurwoningen in Leeuwarden wordt verwezen naar Bijlage 3, deze ontbreekt tussen de ontvangen stukken. Zouden wij deze alsnog mogen ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 1. <i>NB: Reeds eerder beantwoord, op 13 oktober 2023.</i>
5	artikel 3 - aanmelding			Is het toegestaan om als partij als Derden mee te doen bij meerdere inschrijvingen? Eventueel zouden we hierbij kunnen aantonen dat we onafhankelijk meedoen per inschrijving (bijvoorbeeld door vanuit verschillende vestigingen te werken).	Nee.
6	Referentie			Het ontwerp dient 5 jaar te zijn afgerond. Wat is de definitie van 'afgerond' in deze context?	Tot en met aanvraag omgevingsvergunning.
7	4.2 Voorselectiecriteria			Er wordt gesproken over een schriftelijke/mondelinge presentatie. Wat wordt verstaan onder 'mondeling'?	Het gaat om een schriftelijk document. De mondelinge presentatie is een passage uit de richtlijn van de BNA die hier (inderdaad) niet aan de orde is.
8	Modelcontracten			Zijn de modelcontracten voor onderhandeling vatbaar?	Tijdens de selectiefase kunnen over de bij aanvang daarvan verstrekte modelovereenkomsten uiteraard vragen gesteld worden. Bij indiening conformeert de deelnemer zich aan de overeenkomst met inbegrip van de antwoorden op vragen daarover. Van een onderhandeling daarna is zodoende geen sprake.
9	Bewijsstukken			Wat wordt bedoeld met een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank zoals vermeld op pagina 14 van de voorselectieleidraad?	Zie het antwoord op vraag 32.
10	Bewijsstukken			Wat wordt bedoeld met de genoemde categorieën a, b, c, d, e en f?	Zie het antwoord op vraag 33.
11	Referenties			Wij gaan er vanuit dat de referenties buiten de 3x3/1200 woorden vallen. Is dit correct?	Correct, voor zover de referenties voor de minimumeisen bedoeld worden. De 3 x A3 / 1.200 woorden betreffen enkel de visie.
12	Bijlage 2			Dient ook bijlage 2 ingediend te worden door de adviseurs die onder contract staan van de hoofdaannemer?	Ja. Zie wat dat betreft ook het antwoord op vraag 34.
13	Vooruitblik selectiefase-indicatieve planning.			Start ontwerpfase is medio april 2024. Is de beoogde start bouw van september 2024 realistisch ook gezien de omgevingsvergunningsprocedure?	Dat is een streven. We gaan er vanuit dat de stukken die ingediend worden in het proces voldoende zijn om ook al snel de omgevingsvergunning aan te kunnen vragen.
14	Minimumeisen referentieprojecten			Wordt aan de minimumeisen voor een ontworpen project voldaan wanneer een project (nog) niet gerealiseerd is?	Ja, met inbegrip van het antwoord op vraag 6.
15				Wordt aan de minimumeisen voor een architectonisch ontwerp voldaan met een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp of een definitief ontwerp?	Zie het antwoord op vraag 6.
16				Wordt aan de minimumeisen voor een ontworpen project voldaan wanneer het om een project van meer dan 25 woningen gaat dat zowel grondgebonden en gestapelde woningen bevat?	Ja, het mag gaan om 25 grondgebonden, 25 gestapelde woningen of een combinatie daarvan, mits er minimaal 25 woningen zijn. Dit geldt voor minimumeisen 3 en 4.
17				Wordt aan de minimumeisen voor een gerealiseerd project voldaan wanneer het om meer dan 25 grondgebonden en gestapelde woningen gaat?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 16.
18				Wordt aan de minimumeisen voor een gerealiseerd project voldaan wanneer het om een project van meer dan 25 woningen gaat dat zowel grondgebonden en gestapelde woningen bevat?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 16.
19				In hoeverre is er ruimte voor integratie en afstemming van het park en de drie andere blokken met het winnende ontwerp van bouwblok 3?	Het landschapsplan voor de openbare ruimte incl. het park wordt momenteel uitgewerkt. Het voorlopig ontwerp nadert de voltooiing. Grote aanpassingen zijn niet wenselijk. In de aansluiting van het blok op de openbare ruimte is integratie en afstemming mogelijk.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
20				Door wie en wanneer worden het park en de andere drie blokken verder uitgewerkt en gerealiseerd?	De aannemer van het park in nog niet bekend maar wordt aangelegd in opdracht van de gemeente. De planning is nog niet bekend maar het is de bedoeling dat het park zo snel mogelijk wordt aangelegd zodat de eerste bewoners van het plan er gebruik van kunnen maken. De bouwblokken worden ontwikkeld door Leyten, Elken en nog nader te selecteren partij.
21				Wat is uw visie op het park rondom de woningen en in hoeverre is dit al uitgewerkt?	Het landschapsplan voor de openbare ruimte inclusief het park wordt op dit moment opgesteld en nadert de voltooiing.
22				Het stedenbouwkundige plan omschrijft een traditionele stedelijkheid met referenties van metselwerk. U vraagt: hoe geel je daar invulling aan met biobased materialen. Ook vraagt u van ons een visie op de nieuwe bouwcultuur. Het stedenbouwkundige plan is hier nog niet op afgestemd. In hoeverre is het stedenbouwkundige plan leidend voor de in te dienen visies of volgend (aanpasbaar) vanuit de winnende visie?	De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in een beeldkwaliteitsplan (BKP). De criteria in het BKP zijn leidend. In het BKP is ruimte opgenomen voor innovatie in bouw(cultuur). Zie ook het antwoord op vraag 44.
23				Criterium is dat 85% van het bouwvolume dient te bestaan uit biobased materialen. Hoe dient bouwvolume hier geduid te worden? Wij gaan ervan uit dat dit percentage wordt berekend door het aantal m3 toegepast biobased materiaal te delen op het totaal aantal m3 toegepast materiaal. Is dit correct? Zo nee, kunt u dan aangeven wat wel een correcte berekening is van dit percentage?	Het gaat - kort gezegd - om 85% van het gewicht aan bouwmaterialen. Voor het overige is de precieze bepaling voor deze fase niet relevant.
24				Bij aanvang van de selectiefase wordt een modelovereenkomst met bijbehorende (standaard) voorwaarden van WoonFriesland verstrekt. Is het mogelijk deze modelovereenkomst nu al te ontvangen?	Nee, zie overigens ook het antwoord op vraag 8.
25				Bij aanvang van de selectiefase wordt de prijs per woning, als vast kader, verstrekt. Is het mogelijk deze prijs per woning nu al te delen?	Nee, maar gedacht moet worden aan een marktconforme / gebruikelijke prijs voor een sociale huurwoning.
26				Zouden jullie de dwg van het stedenbouwkundig plan willen vrijgeven?	Voor een visie wordt dat niet nodig geacht, een visie is geen ontwerp. Er wordt immer om hooguit één karakteristieke schetsmatige impressie gevraagd. In de volgende fase zal dit verstrekt worden.
27				Jullie willen tussen de 40-50 woningen bouwen, is dat een eis of een richtlijn? Kan het minder of meer zijn?	Dat is een eis. Het zullen niet minder of meer woningen worden.
28				Bij de bewijsstukken minimumeisen wordt een referentieproject gevraagd voor het ontwerp van tenminste 25 grondgebonden woningen, waarbij het ontwerp is afgerond in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. Wat wordt verstaan onder een afgerond ontwerp?	Zie het antwoord op vraag 6.
29				Bij de bewijsstukken minimumeisen wordt een referentieproject gevraagd voor het ontwerp van tenminste 25 grondgebonden woningen. Is het mogelijk deze eis bij te stellen naar tenminste 20 woningen?	Nee.
30				Bij het derde minimumeis dient gegadigde te beschikken over een referentie waarvan het ontwerp is afgerond in de afgelopen vijf jaar. Tot welk ontwerpniveau moet deze referentie afgerond zijn ?	Zie het antwoord op vraag 6.
31				Bij de bewijsstukken minimumeisen wordt een referentieproject gevraagd voor het realiseren van een plan met daarin tenminst 25 grondgebonden woningen, opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. Kan het realiseren van een plan geïnterpreteerd worden als een opgeleverd project door een van de teamleden. Ongeacht voor welk onderdeel men van het ontwerp of uitvoeringsproces verantwoordelijk was.	Degene die in dit plan in voorkomend geval verantwoordelijk wordt voor het realiseren, moet over de betreffende referentie beschikken. Als de vraag dus is of dat een architect met een plan wat door een andere aannemer (geen onderdeel van het team) is gerealiseerd de minimumeis t.a.v. de realisatie voor zijn rekening kan nemen, dan is het antwoord daarop 'nee'.
32				Bij de bewijsstukken minimumeisen wordt een referentieproject gevraagd voor het realiseren van een plan met daarin tenminst 25 grondgebonden woningen, opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. Door het hoge aantal woningen als minimum eis te stellen sluit u nieuwe marktpartijen uit. Dit terwijl de aanbesteding juist een koplopers ambitie heeft. De afgelopen jaren is er veel innovatie geweest op het gebied van biobased bouwen. Innovatie die wordt gebracht door nieuwe marktpartijen. Bent u bereid om deze eis bij te stellen naar minimaal 8 grondgebonden woningen gerealiseerd?	Nee. Nieuwe marktpartijen worden overigens van harte aangemoedigd zich bij andere aan te sluiten, en die anderen worden ook van harte aangemoedigd die nieuwe marktpartijen op te nemen in hun team. In deze bouwerscompetitie is immers sprake van een mix tussen zekerheid op realisatie van 40 - 50 woningen én innovatie.
33				Bij de bewijsstukken minimumeisen wordt een referentieproject gevraagd voor het realiseren van een plan met daarin tenminst 25 grondgebonden woningen, opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. Moeten de woningen in Nederland zijn gerealiseerd of volstaat binnen Europa ook?	Dat mag ook buiten Nederland, mits de woningen aan eenzelfde / zeer vergelijkbaar Eisenpakket voldoen als Nederlandse woningen.
34				Bij de bewijsstukken minimumeisen wordt een referentieproject gevraagd voor het realiseren van een plan met daarin tenminst 25 grondgebonden woningen, opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. Mogen dit vakantiewoningen zijn?	Ja, mits deze gasloos zijn en het niet gaat om bijvoorbeeld stacaravans / chalets etc.
35	Geldigheidsduur Gedragsverklaring Aanbesteden			Onze Gedragsverklaring Aanbesteden is van september 2023, dus voldoet ruim aan de door u gestelde termijn van 1 jaar geldigheid. Echter de wettelijke geldigheidsduur van een Gedragsverklaring Aanbesteden is 2 jaar. Wij verzoeken u Bijlage 2 hierop aan te passen.	Akkoord. Bijlage 2 geldt bij deze als aldus aangepast. Een nieuwe bijlage 2 wordt dus niet verstrekt. Het in omloop brengen van herziene versies van stukken zorgt juist vaak ook voor verwarring namelijk.
36	Bewijsmiddel verklaring griffier vervangen door verklaring KvK			U vraagt als bewijsmiddel (op verzoek) een verklaring van de griffier van de rechtbank. Deze griffier-verklaring wordt in selecties eigenlijk nooit meer gevraagd. In verband met administratieve lastenverlichting verzoeken wij u om ook de Non-faillissementsverklaring van de Kamer van Koophandel toe te staan. Dit scheelt in de selectiefase voor alle gegadigden tijd en geld. Bent u hiertoe bereid?	Akkoord. De betreffende verklaring mag in dat geval niet ouder zijn dan 6 maanden. Er zal overigens niet standaard, maar enkel bij twijfel om de betreffende verklaringen worden gevraagd, juist ook vanwege de in de vraag genoemde lastenverlichting.
37	Bijlage 2 - verwijzing naar a t/m f			U verwijst in Bijlage 2 naar a t/m f, maar deze verwijzing komt bij de bullets in de eerste kolom niet voor. Wij begrijpen wat u bedoelt, maar verzoeken u voor de eenduidigheid een aangepaste Bijlage 2 te verstrekken.	Het gaat om a tot en met g, waarbij de eerste bullet a is en de laatste g. Met deze toelichting is dat naar ons oordeel voldoende duidelijk en is het verstrekken van een nieuwe versie van de bijlage niet nodig. Zie ook het antwoord op vraag 32 wat dat betreft.
38	Invulling door derden - Bijlage 2, 1c			Wij zijn voornemens in te schrijven als hoofdaannemer met een architect en adviseurs als derden. Vullen de architect en adviseurs bij 1c. onze naam (hoofdaannemer) in ? Er is nl. formeel geen sprake van een combinatie. Of prefereert u een pakkende teamnaam bij 1c. (in lijn met criterium 4 van 4.2)?	In dat geval zijn de architect en adviseurs derden, en maken zij deel uit van de hoofdaannemer. Een pakkende teamnaam mag altijd.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
39	Invulling door hoofdaannemer - Bijlage 2, 1c			Wij zijn voornemens in te schrijven als hoofdaannemer met een architect en adviseurs als derden. Vullen wij dan op Bijlage 2 bij 1c. onze eigen naam (hoofdaannemer) in? Er is nl. formeel geen sprake van een combinatie. Of preferereet u een pakkende teamnaam bij 1c. (in lijn met criterium 4 van 4.2)?	Ja. Zie voor het overige het antwoord op vraag 38.
40	Referentie architectonisch ontwerp			Wordt hier nadrukkelijk gekeken naar de kennis en kunde van de biobased kenmerken? Of is de combinatie relevant met het aantal woningen?	Indien referentie 3 van par. 4.1 van het reglement wordt bedoeld, dan wordt enkel gekeken of sprake is van een architectonisch ontwerp van ten minste 25 grondgebonden woningen in de aangegeven periode. Het is niet relevant (voor het voldoen aan de minimumeisen) of deze biobased zijn of niet. Hetzelfde geldt voor referentie 4 van par. 4.1 van het reglement.
41	Parkeerplekken			In hoeverre ligt het aantal parkeerplekken vast?	Voor de blokken met binnenterrein geldt dat hier geen aangewezen parkeerplaatsen zijn, hierdoor is hier sprake van maximaal dubbelgebruik waardoor ook het bezoekersparkeren in de blokken opgelost kan worden. In het bestemmingsplan wordt gerekend met 47 parkeerplaatsen voor 46 woningen (norm 1,02) Het daadwerkelijk aantal te realiseren parkeerplaatsen hangt af van het aantal woningen. Zie ook het antwoord op vraag 59.
42	Parkeerplaatsen			In hoeverre dienen de parkeerplaatsen beslist binnen het bouwblok gesitueerd te worden?	Alle parkeerplaatsen t.b.v. van het bouwblok moeten binnenin gerealiseerd worden
43	Bestemmingsplan			In hoeverre ligt de (gesloten) vorm en invulling van de blokken in het bestemmingsplan vast op de manier waarop dit nu getekend is?	Zie het bij deze nota van inlichtingen gevoegde document.
44	Beeldkwaliteitsplan			We zien het beeldkwaliteitsplan als een richtlijn. Is dit akkoord?	Plannen worden getoetst aan de welstandscriteria in het BKP. Afwijken van de criteria is niet gewenst. In het BKP is ruimte opgenomen voor innovatieve bouwvormen.
45	Samenwerkingsverband			Is het als organisatie (adviseur, niet de architect of bouwer) toegestaan om bij twee samenwerkingsverbanden aangesloten te zijn? Het betreft bij elk samenwerkingsverband een andere expertise werkzaam bij een ander bedrijfs onderdeel.	Zie het antwoord op vraag 5.
46	duurzaamheidseisen			Zijn er aanvullende eisen ten aanzien van duurzaamheid en beng?	De woningen dienen te voldoen aan wet- en regelgeving, zodat ook kort na gunning overgegaan kan worden tot aanvraag omgevingsvergunning. Er zijn geen aanvullende eisen. Extra's kunnen wellicht leiden tot een betere beoordeling, mits passend binnen de financiële kaders.
47	parkeernorm			Wat is de parkeernorm voor dit gebied in Leeuwarden?	Zie het antwoord op vraag 41.
48	teamsamenstelling			Is het toegestaan om in de tweede fase van de prijsvraag teamleden toe te voegen/ uit te wisselen?	Nee. Aanvullende expertise, van ondergeschikt belang, mag uiteraard wel worden betrokken. De kern wordt echter nu bepaald en dient in stand te blijven.
49	rekenmethode			Ten aanzien van de eerlijkheid van de competitie, is er een eenduidige rekenmethode om de 85% hergebruikte materialen uit te rekenen? - Zijn alle gebouwonderdelen onderdeel van deze calculatie, bijvoorbeeld fundering/ glas/ etc? - Wanneer er hergebruikte materialen worden toegepast, vallen deze dan alsnog onder niet-biobased? Of kunnen deze buiten beschouwing gelaten worden?	Zie het antwoord op vraag 23.
50	Referentie			Referentie architectonisch ontwerp: Moet de referentie minimaal een project zijn met 25 woningen, of mag dit om moverende redenen ook een project van 18 woningen zijn?	Nee. Zie ook het antwoord op vraag 29.
51	Vergoeding selectiefase			De vergoeding voor het maken van een structuurontwerp van het gehele bouwblok, waarbij 1 wooneenheid ook 'nader' uitgewerkt dient te worden en waarbij ook aandacht is voor constructieve en installatietechnische aspecten, is niet markconform. We verzoeken u de vergoeding te verhogen (naar bijv. € 35.000).	Niet akkoord.
52	Planning start bouw			In de planning staat een start bouw benoemd in september 2024, met een uitslag van deze uitvraag in maart 2024 lijkt dit zeer ambitieus. Zit hier nog ruimte in?	Zie het antwoord op vraag 13.
53	Gemeenschappelijk programma			Is er vanuit WoonFriesland behoefte aan/interesse voor een gemeenschappelijk programma zoals bv. een klusschuur?	Een gemeenschappelijk programma kan resulteren in meer sociale cohesie. Indien passend binnen het concept mag dit worden aangeboden, waarbij duidelijk moet zijn of dit binnen de financiële kaders ook te realiseren is of gezien moeten worden als extra.
54	PvE			Omdat het Programma van Eisen voor de woningen pas bij aanvang van de selectiefase verstrekt wordt is het lastig nu al een visie op de stedenbouw/ architectuur of bio-based bouwen i.c.m. kwalitatief en functioneel goede en maakbare woningen te formuleren. Is het mogelijk dit PvE nu al te ontvangen?	Nee. Voor de nu gevraagde visie wordt de verstrekte informatie toereikend geacht. De variaties in een programma van eisen voor een sociale huurwoningen zijn naar verwachting niet van dien aard dat deze bepalend zijn voor een visie.
55	Beoordeling selectiefase			Om de hoeveelheid werk in de voorselectiefase te beperken zouden we willen suggereren dat U ontwerpschetsen/tekeningen en renderings, die de gevraagde 'ideeschets' qua ontwerpinhoud/ detailniveau overstijgen, strikt uitsluit van eventuele beoordeling.	Dank voor de suggestie. Hierbij geldt dat het meerdere niet wordt beoordeeld.
56	Uitwerkingsniveau ontwerp			Tot welk niveau wilt u dat 1 wooneenheid in de selectiefase 'nader' wordt uitgewerkt? Kunt u aan de hand van een voorbeeld aangeven welk detailniveau u ongeveer verwacht van deze verdere uitwerking?	Zie grofweg het uitwerkingsniveau van een structuur in de Richtlijn Gezonde Architectenselecties van de BNA.
57	BKP			In het stedenbouwkundig plan staat voor blok 3 een bouwhoogte van 2 – 4 bouwlagen voorgeschreven. Bij de toepassing van een hellend dak: is dit inclusief of exclusief dakvlak?	Uitgangspunt is een plat dak (BKP, pg 24). Een lessenaarsdak is mogelijk met het aflopende dakvlak aan de binnenzijde. De bouwhoogte is dus inclusief lessenaarskap.
58	Ontwerpkaders			Moet het ontwerpvoorstel binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en het BKP vallen of is er nog ruimte om hierop af te wijken? Zo ja, op welke onderdelen?	BP en criteria uit BKP zijn leidend. Afwijken is niet gewenst.
59	Parkeernorm			Klopt het dat de parkeernorm per woning 1,0 bedraagt? Zo ja, zijn er mogelijkheden om hiervan af te wijken met bijvoorbeeld een deelauto systeem?	Parkeernorm bedraagt 1,02 en bij de toepassing van deelmobiliteit kan deze, mits onderbouwd, omlaag worden gebracht
60	Plafondbedragen			In de selectieleidraad wordt benoemd dat de plafondbedragen voor de woningen ten tijde van de selectiefase bekend worden, in hoeverre is het mogelijk om in deze fase al een prijsrichting te noemen?	Zie het antwoord op vraag 25.
61	Planning			Tussen start selectiefase op 13 december 2024 en indiening op 14 februari blijven door de kerstvakantie effectief maar 6 weken over om tot een gedegen ontwerp te komen. Zeker met de geplande twee dialog en voorzien wij dat dit tegen het einde te krap is. Wij verzoeken u te overwegen of de indiening met 1 of 2 weken verzet kan worden (naar bijv. vr. 23 febr. 2024).	Dit zal worden overwogen.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
62	Aantal slaapkamers			De uitvraag beschrijft de wens voor 45 – 50 sociale grondgebondenhuurwoningen van ca. 80 m2 voor (kleine) 1/2 persoonsshoudens. Kan WoonFriesland aangeven hoeveel slaapkamers gewenst zijn in deze woningen?	Het minimale aantal slaapkamers is 2, waarbij het mooi zou zijn als er een combinatie is van 2 en 3 slaapkamer woningen. Voor deze fase is dit overigens niet tot hooguit beperkt relevant.
63	Woninggroottes			De uitvraag beschrijft de wens voor 45 – 50 grondgebondenhuurwoningen van ca. 80 m2, waarbij op de hoeken grotere woningen gerealiseerd kunnen worden. Is het voor WoonFriesland ook interessant als er een voorstel komt dat uitgaat van een mix van verschillende woninggroottes (bijvoorbeeld 50 tot 100 m2) om zo verschillende doelgroepen aan te spreken?	Het minimale oppervlak is 65m2.
64	Samenhang tussen bouwblokken			Het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan beschrijven de ruimtelijke samenhang tussen de vier bouwblokken in het park. De uitvraag splits zich toe op bouwblok 3, waarin de ruimte wordt genomen om de beoogde 'traditionele stedelijkheid' op een meer eigentijdse manier in te vullen. Maar hoe verhoudt blok 3 zich tot de andere blokken? Kan het ontwerp voor blok 3 een inspiratie vormen voor de overige blokken? Of is de kans groot dat de overige blokken worden uitgewerkt aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en op meer traditionele wijze tot stand komen? In dat geval: hoe denkt de opdrachtgever te voorkomen dat blok 3 een vooruitstrevend ontwerp wordt dat past bij 'een nieuwe bouwcultuur', maar daardoor aansluiting mist bij de andere bouwblokken?	Zie de antwoorden op vragen 19 en 20.
65	Prive tuinen			De uitvraag beschrijft dat het binnenterrein plek biedt aan tuinen, parkeerplaatsen en een gezamenlijke buitenruimte. Is het voor WoonFriesland een eis dat elke woning een prive buitenruimte heeft in de vorm van een tuin? Of is een grotere gezamenlijke buitenruimte in combinatie met minimale gebouwgebonden buitenruimtes (loggia's, dakterrassen, etc.) ook denkbaar?	Elke woning dient te voorzien in een prive buitenruimte van minimaal 10 tot 15 m2. Met name bij de hoekoplossingen vraagt het creativiteit om dit goed te kunnen realiseren. Voor deze fase is dit overigens niet tot hooguit beperkt relevant.
66	Prive zone 1.20 meter			De uitvraag beschrijft dat 1.20 meter rondom de gevellijn/rooilijn onderdeel is van de ontwerppoging. Waarom is er gekozen voor een zone van 1.20 meter? Is deze zone een vaste maat of is er vrijheid om gebouwen meer naar achteren te plaatsen om zo een grotere zone te creëren, bijvoorbeeld van 3.00 meter?	Voor deze voorselectiefase deze maat aanhouden. In de selectiefase kan daarop in meer detail worden ingegaan. Een maat van 1.20 die mogelijk plaatselijk 3.00 wordt heeft vermoedelijk geen betekenis voor de in de voorselectie gevraagde visie. Voor deze fase is dit niet relevant.
67	Minimumeis 3			Een vraag over 4.1 Formaliteiten, minimumeis 3: Stel er wordt een samenwerkingsverband 'x' gevormd tussen architectenbureau en aannemer. Architectenbureau - onderdeel van het samenwerkingsverband – kan aantonen te voldoen aan minimumeis 3, maar de aannemer niet. Voldoet samenwerkingsverband 'x' op deze manier aan minimumeis 3?	Ja, tenminste één van de teamleden moet aan iedere eis voldoen. Niet ieder teamlid hoeft aan alle eisen te voldoen.
68	Minimumeis 4			Een vraag over 4.1 Formaliteiten, minimumeis 4: Stel er wordt een samenwerkingsverband 'x' gevormd tussen architectenbureau en aannemer. Aannemer - onderdeel van het samenwerkingsverband – kan aantonen te voldoen aan minimumeis 4, maar het architectenbureau niet. Voldoet samenwerkingsverband 'x' op deze manier aan minimumeis 4?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 67.
69	Inhoud van referentieprojecten			Een vraag over 4.1 Formaliteiten, zowel minimumeis 3 en minimumeis 4, in combinatie met Bijlage 1.2. Uit het antwoord op vraag 1 gesteld op Tendernet blijkt dat bijlage 3 vervalt. Daarmee blijft staan dat de referentie vormvrij is. Kan hiermee gesteld worden dat er wordt voldaan aan de minimumeisen 3 en 4 met elk soort project mogelijk? Kunnen dit projecten zijn die in geen enkel opzicht aansluiten bij de uitvraag, i.e. projecten met traditionele bouw (niet fabrieksmatig), niet biobased en niet natuurinclusief?	Dat de indiening vormvrij is betekent niet dat alle eisen zijn komen te vervallen. De eisen waaraan een referentie moet voldoen staan in par. 4.1 van de voorselectieleidraad. Zie voor het overige het antwoord op vraag 36.
70				Voor het indienen van het Structuurontwerp is tussen start selectie op 13 december en de deadline op 14 februari slechts twee maanden beschikbaar. In deze periode vallen ook nog eens de feestdagen én daarnaast is december een drukke maand voor projecten die nog voor het einde van het jaar dienen te worden ingediend. Kan deze termijn verlengd worden?	Zie het antwoord op vraag 61.
71				De referentie t.b.v. het aantonen van de minimumeisen is voor zowel het architectonische plan als het gerealiseerde plan 'tenminste 25 grondgebonden woningen'. Dit is heel specifiek en uitsluitend. Kan deze minimumeis ruimer worden opgesteld? Projecten van tenminste 25 woningen die niet geheel grondgebonden zijn, maar (gedeeltelijk) ook gestapeld, lijken ons ook voldoende om aan te tonen dat de partijen in staat zijn om ook grondgebonden woningen te maken. Kan de eis ruimer worden gesteld, waarbij de bewaamheid van de partijen ook met meer diverse (woningbouw-)projecten kan worden aangetoond?	Nee. Zie overigens ook de antwoorden op vragen 16 e.v.
72				Op p.19 wordt genoemd dat de visie moet bestaan uit 'eigen referenties'. Kan dit verruimd worden dat ook niet eigen referenties gebruikt mogen worden om de visie te verduidelijken? Dit is wel gangbaar voor andere tenders en selecties.	Akkoord, in aanvulling op de richtlijn van de BNA. Bij het gebruik van (referentie)beelden anders dan van eigen werk moet dit wel duidelijk en expliciet gemeld worden.
73				De prijs per woning wordt als maximum genoemd en wordt pas in de selectiefase gedeeld. Voor nu wordt slechts genoemd dat het 'marktconform' moet zijn. Is dit marktconform voor 'traditionele' sociale woningen of marktconform voor sociale woningen met hoge duurzaamheid, biobased en natuurinclusief doelstellingen?	Marktconform voor het totale eisenpakket, waarbij er geen verschil zou moeten zijn tussen biobased of traditioneel.
74				De prijs per woning wordt als maximum genoemd en wordt pas in de selectiefase gedeeld. Voor nu wordt slechts genoemd dat het 'marktconform' moet zijn. Zonder maximumprijs is het echter niet mogelijk voor partijen om een realistische indiening te doen. Ideeën en 'beloftes' die in de voorselectie gemaakt worden kunnen niet realistisch blijken nadat de prijs bekend is geworden, waardoor wellicht meer realistische indiening niet de volgende fase halen.	Er is geen sprake van een vraag. Niettemin wordt niet herkend dat het indienen van een visie op het gevraagde niet mogelijk zou zijn zonder de precieze prijs per woning te weten.
75				Op welke wijze worden de 4 gevraagde criteria, die worden gehanteerd, beoordeeld? Graag exacte opgave, met name de mate waarin het aandeel biobased wordt gemeten c.q. gewogen. Op basis waarvan en welke grenswaarden worden hiervoor gehanteerd?	Er wordt gevraagd om een visie, geen ontwerp. Een visie bevat geen exact en meetbaar aandeel biobased bouwen. De criteria worden beoordeeld zoals omschreven in het reglement voor de voorselectiefase.
76				Biobased bouwmaterialen met een lage CO2-footprint. Lokaal wordt geprefereerd boven ver weg geteeld. Wat wordt verstaan onder lokaal? Friesland, Nederland, Europa? Gaat het hierbij om de teelt of de fabricage? Op welke wijze wordt dit meegewogen in de beoordeling?	Wat wordt verstaan onder lokaal is erg materiaalafhankelijk. Voor het overige kan dit onderdeel zijn van de visie op biobased en natuurinclusief bouwen.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
77				Er wordt gevraagd om een visiepresentatie met mondelinge presentatie. Wanneer is deze mondelinge presentatie en hoe wordt deze meegenomen in de beoordeling?	Zie het antwoord op vraag 7.
78				Er wordt gesproken over een voorblad (kaft), inhoudsopgave en inleiding. Deze pagina's zijn geen onderdeel van de vier A3 pagina's met visie. Klopt dat?	Dat klopt.
79	Uploaden aanmelding TenderNed.			Op bijlage 1 pag. 24 staat dat er een voorblad naar keuze, inhoudsopgave en eventueel een inleiding aangeleverd dient te worden. De aanmelding gaat via TenderNed. Zijn deze documenten dan niet overbodig? Kunnen deze documenten komen te vervallen?	Zonder voorblad is natuurlijk door indiening via TenderNed duidelijk van wie welke aanmelding is. De aanmeldingen worden echter vervolgens doorgestuurd naar de jury. Voor hen kan het prettig zijn als uit het voorblad blijkt van wie de aanmelding is, hoewel dat natuurlijk ook op een andere manier duidelijk gemaakt kan worden. Hoe dan ook, het voorblad is facultatief.
80	Uploaden aanmelding TenderNed.			Op TenderNed staat bij onderdeel Eisen - Vakbekwaamheid dat we moeten aangeven voor welk perceel we ons aanmelden. We gaan ervan uit dat hier ook de bewijstukken van de minimumeisen en de Eigen Verklaring geüpload moeten worden. Is deze aanname juist?	Iedere aanbesteding op TenderNed heeft sinds kort minstens één perceel. Waar voorheen bij één perceel dus geen perceel werd genoemd, is dat sindsdien 'perceel 1'. Het daar uploaden van de stukken is akkoord. Deze bouderscompetitie betreft geen aanbesteding overigens, er wordt enkel gebruik gemaakt van TenderNed als platform.
81	Uploaden aanmelding TenderNed.			We gaan er vanuit dat de visie op de opgave bij het onderdeel voorselectiecriteria moet worden geüpload. Is deze aanname juist?	Dat is akkoord. Het is van belang dat alle stukken worden geüpload. Waar wat precies staat is geen vormvereiste.
82				Het doel van de opgave is dat minimaal 85% van het bouwvolume uit biobased materialen bestaat. Hoe wordt dit meetbaar gemaakt?	Zie het antwoord op vraag 23.
83				Aannemer beschikt over diverse referenties van projecten met grondgebonden woningen, echter dit zijn meerdere projecten waarbij er minder dan 25 woningen per keer gerealiseerd zijn. Projecten van 11-20 woningen per project. Kan de opdrachtgever er akkoord mee gaan dat de referentie meerdere projecten betreffen welke samen ruim de 25 grondgebonden woningen zijn?	Nee.
84	Beoordeling			In de uitvraag wordt gesteld: "Die visie bestaat uit een tekstuele/mondelinge presentatie." Krijgen de inschrijvers ook de mogelijkheid hun visie te presenteren?	Zie het antwoord op vraag 7.
85	Eigenaarschap			Hoe gaat de aanbestedende dienst om met eigenaarschap van aangedragen oplossingen en creativiteit?	Deze vraag heeft vermoedelijk vooral betrekking op de volgende fase, de selectiefase, en het daarin te maken structuurontwerp. Daarin wordt één partij / team gekozen, die haar eigen structuurontwerp verder uitwerkt. Opdrachtgever is niet voornemens ideeën van de andere twee partijen daarin op te laten nemen, voor zover dat al zou kunnen. In de modelovereenkomst, die bij aanvang van de selectiefase wordt verstrekt, is meer bepaald over de IE-rechten van de opdrachtnemer.
86	Energie			Er wordt niet gesproken over eisen / wensen rondom energieverbruik of het reduceren hiervan. Kan het bouwteam hier zich uiteindelijk ook op onderscheiden?	In het programma van eisen wordt hier nader op ingegaan. In de uiteindelijke criteria ligt daarop echter niet de focus.
87	85% biobased			Is het 85% criterium voor 'biobased' een wens of een eis? Wanneer het een eis is, kan dan aangegeven of bijvoorbeeld installatie's, fundatie, etc... hier binnen vallen?	Zie het antwoord op vraag 23.
88	Vergoeding			Hoe gaat de aanbestedende dienst om met het vergoeden van verrichte werkzaamheden gedurende de selectiefase?	Zie artikel 9 lid 1 van hoofdstuk 5 van het reglement.
89	Voorwoord			Hierin omschrijven jullie dat WoonFriesland wil bijdragen aan prettig wonen voor bewoners. De omschrijving 'prettig' is een ruim begrip, gebaseerd op gevoel en daarmee niet meetbaar. Wat verstaan jullie onder 'prettig'? Graag deze term meetbaar kwantificeren zodat we onze visie hierop af kunnen stemmen.	Prettig wonen is van veel zaken afhankelijk (omgeving, wijk, eigen woning etc.) en niet meetbaar te maken. Voor de gevraagde visie is dat ook niet nodig.
90	Beoordeling			Hoe worden de visiepresentaties beoordeeld op haalbaarheid, certificeerbaarheid, vergoedbaarheid. En hoe waarborgt de beoordelingscommissie dat ingediende visiepresentaties nu positief worden beoordeeld en doorgaan naar de selectiefase maar later niet haalbaar blijken?	Haalbaarheid is niet letterlijk één van de criteria in de voorselectie. Het komt wel terug in criterium 3 (innovatie vs. maakbaarheid). En garanties over haalbaarheid zijn op basis van een visie natuurlijk niet te geven, zeker niet door de jury (beoordelingscommissie). De kans op daadwerkelijke haalbaarheid is groter of kleiner, nooit absoluut. Omdat het in deze bouderscompetitie gaat om een mix tussen zekerheid op realisatie van 40 - 50 woningen én innovatie is die haalbaarheid van belang.
91	Referentieprojecten			Worden de referentieprojecten beoordeeld op het vermogen om deze aantallen te kunnen ontwerpen, of te kunnen bouwen? Of worden deze ook gezien als een biobased en/of natuurinclusieve referentie?	Beide, de bouderscompetitie gaat immers om ontwerpen én bouwen. T.a.v. de referentieprojecten wordt overigens zekerheidshalve gewezen op het onderscheid tussen de minimumeisen (par. 4.1 van het reglement) en de referenties ter ondersteuning van de visie (par. 4.2). Zie in dat kader ook het antwoord op vraag 40.
92				Zijn er gegevens en/of ontwerpen van de openbare ruimte beschikbaar?	Zie het antwoord op vragen 19, 20 en 21.
93				Vanuit het stedenbouwkundig plan en beeld en kwaliteitsplan wordt aangegeven dat parkeren met minimaal 1 parkeerplaats per woning moet worden gerealiseerd. Is dit dan ook de beoogde parkeernorm?	Zie het antwoord op vraag 59
94				De randzone langs de woningen op het binnenterrein heeft nu een doorlopend open groen karakter; blijft deze randzone eigendom van de corporatie en wordt het parkeerplein eigendom van de gemeente? Wordt de groene randzone opgedeeld in tuintjes direct toegankelijk aan de woningen?	Het eigendom van WoonFriesland betreft de gehele kavel. Hoe de randzone vormgegeven zal worden is afhankelijk van het ontwerp. Voor deze fase is dit overigens niet relevant.
95				Wat is uw definitie van betaalbaar in onderhoud voor wat betreft het gebouw en de buitenruimte?	Een, gezien de eisen en wensen, marktconform budget / kostenniveau voor onderhoud.
96				Wat is het beschikbare onderhoudsbudget per jaar voor de woning en/of de buitenruimte?	Zie het antwoord op vraag 95.
97				Is het straatmeubilair (bijvoorbeeld een picknicktafel) in de buitenruimte op het binnenterrein onderdeel van de opdracht?	Ja, voor zover het onderdeel is van de scope en het onderdeel uitmaakt van het (later in te dienen) ontwerp. Daarbij geldt kort gezegd dat wat ontworpen wordt, ook gebouwd / gemaakt moet worden.
98				Tot waar reikt ontwerp openbare ruimte buitenzijde blok 3 in deze opdracht?	Zie het bij deze nota van inlichtingen gevoegde document.
99				Hoe werkt het nieuwe watersysteem in de openbare ruimte (water bij blok 2 en 3)? Hoe diep is het en is het verbonden met water van buiten het plangebied?	De themakaart over het watersysteem is als bijlage bij deze nota van inlichtingen gevoegd.

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
100				Zijn er actuele en aanvullende onderzoeksgegevens bekend omtrent (doel)soorten en beschermde soorten in de omgeving? zie stedenbouwkundig plan en beeld en kwaliteitsplan pagina 38 en 39.	Voor zover beschikbaar worden die in de volgende fase verstrekt.
101				Een LIOR kan innovatie beperken, dus mag daarvan afgeweken worden?	Afwijken is bespreekbaar. Dat zal meer concreet worden in de volgende fase.
102				Mededeling	De jury wordt als volgt gewijzigd. De heer R. (Remco) Daalder wordt vervangen door de heer G. (Geert) Timmermans.
103				Mededeling	<p>N.a.v. diverse vragen over de minimumeisen en de antwoorden daarop wijzigen eisen 3 en 4 als volgt:</p> <p>3) De gegadigden dient minimaal te beschikken over een referentie van het maken van een architectonisch ontwerp van een plan met daarin tenminste 25 grondgebonden woningen (grondgebonden of gestapeld), waarvan het ontwerp (tot en met aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen) is afgerond in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. De woningen mogen ook buiten Nederland staan en/of vakantiewoningen zijn (mits gasloos en geen stacaravan, chalet of iets dergelijks).</p> <p>4) De gegadigden dient minimaal te beschikken over een referentie van het realiseren van een plan met daarin tenminste 25 grondgebonden woningen (grondgebonden of gestapeld), opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum. De woningen mogen ook buiten Nederland staan en/of vakantiewoningen zijn (mits gasloos en geen stacaravan, chalet of iets dergelijks).</p>
einde					