



Nota van Inlichtingen bij: Verduurzaming woningen
Gepubliceerd onder nummer: KGL 202302 PRJ-2300079
Datum: 04-10-2023

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Algemeen	Hoe ziet u uw rol tijdens de draagvlakperiode?	In afstemming met de aannemer verzorgen wij de introductie. Gezamenlijk afstemmen proces. In specifieke gevallen staan we open voor integrale samenwerking. Wij willen als woningbedrijf geïnformeerd blijven over de wie, wat en waar bij onze huurders.
2	Inhoud	Algemeen	Welke gegevens / stukken ontvangen wij vooraf van u voordat wij de ontwerpwerkzaamheden starten?	Adressenlijst, energielabels, inzage MJOP en archieftekeningen welke wij in ons bezit hebben.
3	Inhoud	Algemeen	Wij gaan er vanuit dat u tijdig zorgdraagt voor de chroom 6 onderzoeken. Is dat juist?	niet juist. Voor zover bij ons betekend is Chroom6 niet (meer) in ons vastgoedbezit aanwezig
4	Inhoud	Algemeen	Wij gaan er vanuit dat u tijdig zorgdraagt voor onderzoeken / ontheffingen Flora & Fauna. Gezien uw gevraagde planning is dit iets wat reeds in gang gezet moet zijn. Is dat juist?	juist. Alle quickscans en vervolgonderzoeken zijn uitgevoerd. De resultaten en consequenties hiervan worden overgedragen naar de te selecteren aannemer. De Mitigerende maatregelen worden nog door het Woningbedrijf georganiseerd. Overige kosten omtrent Flora en fauna komen ten laste van het Woningbedrijf Koggenland.
5	Inhoud	Algemeen	Wij gaan er vanuit dat u tijdig zorgdraagt voor de asbestinventarisaties. Is dat juist?	niet juist. Alle bouwtechnische onderzoeken die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden vallen binnen de opdracht van de aannemer. Informatie die aanwezig is zal t.z.t. ter inzage gedeeld worden
6	Inhoud	Algemeen	Zijn er nog derden waar we mee te maken hebben?	Dagelijks onderhoud Etro Vastgoedzorg, Energieservice Noord-West voor onderhoud CV-ketels.
7	Inhoud	Bijlage 2 - Lijst woningen verduurzaming	Op het document 'Bijlage 2 - Lijst woningen verduurzaming' staan diverse labels aangegeven. Zijn er al energetische maatregelen bij de woningen aanwezig? Dit ook i.v.m. de beantwoording van kwaliteitsuitgangspunt G4.	Ja, de energielabel zijn gebaseerd op de energetische toestand van 2014 en 2015. vanuit dagelijks onderhoud, onderdelen uit je MJOP en door huurders zelf aangebracht. Deze energetische maatregelen die niet zijn geregistreerd.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
8	Inhoud	Bijlage 1 - Afwerkingsniveau bij verduurzaming	Er staan op het document 'Afwerkingsniveau bij verduurzaming' onderdelen benoemd die in onze beleving niets te maken hebben met de verduurzaming. Denk hierbij aan spuitpleisterwerk of tegelwerk bijvoorbeeld. Wat dienen wij met dit document te doen?	Als er bijvoorbeeld een plafond opengemaakt wordt om isolatie aan te brengen dient deze weer conform afwerkingsniveau opgeleverd te worden.
9	Inhoud	Bijlage D: Inschrijfbiljet	Mogen we i.p.v. de specificatie van de bouwplaatskosten op het inschrijfbiljet ook een aparte bijlage toevoegen waar e.e.a. in staat aangegeven?	Nee
10	Inhoud	§5.1.2, G2, bladzijde 28	Op blz. 28 staat bij §5.1.2 (G2) wordt gevraagd in te gaan op de planning en haalbaarheid alle woningen uit te voeren tot in 2027. Dit alles hangt af van Flora & Fauna wat inmiddels dan ook al door u in gang gezet zou moeten zijn. Welke stappen heeft u m.b.t. Flora & Fauna al genomen?	Alle quickscans en vervolgonderzoeken zijn dit jaar afgerond op 1 kraamverblijf na.
11	Inhoud	§5.1.2, G2, bladzijde 28	Op blz. 28 staat bij §5.1.2 (G2) aangegeven dat dat we antwoord dienen te geven op welke wijze de inschrijver omgaat met ZAV's. Wat is uw standpunt met ZAV's die NIET door de huurders bij u zijn aangevraagd?	Niet aangevraagde ZAV's melden aan het woningbedrijf. Zij zal onderzoeken of deze te legaliseren zijn of de bewoners sommeren deze te verwijderen.
12	Inhoud	§5.1, bladzijde 26	Op blz. 26 staat bij §5.1.1 aangegeven dat we de ontwerp/opnamekosten per woning dienen op te geven. Wij gaan er vanuit dat wij vooraf een overzicht van klachten e.d. (onderhoudshistorie) ontvangen?	Daarin is inzage mogelijk.
13	Inhoud	§5.1, bladzijde 26	Op blz. 26 staat bij §5.1.1 aangegeven dat we de ontwerp/opnamekosten per woning dienen op te geven. Wij gaan er vanuit dat wij vooraf de bestaande archieftekeningen ontvangen?	Juist
14	Inhoud	§5.1, bladzijde 26	Op blz. 26 staat bij §5.1.1 aangegeven dat we de ontwerp/opnamekosten per woning dienen op te geven. Wij gaan er vanuit dat wij vooraf de bestaande VABI bestanden ontvangen. Is dat juist?	Juist
15	Inhoud	§5.1, bladzijde 26	Op blz. 26 staat bij §5.1.1 aangegeven dat we de ontwerp/opnamekosten per woning dienen op te geven. Wij gaan er vanuit dat wij vooraf de bestaande MJOB/MJOP van u per woning ontvangen zodat wij hier op kunnen voortborduren. Is dat juist?	De MJOB/MJOP zijn op basis per complex. Inzage hierin is mogelijk
16	Inhoud	§5.1, bladzijde 26	Op blz. 26 staat bij §5.1.1 aangegeven dat we de ontwerp/opnamekosten per woning dienen op te geven. Welke werkzaamheden verwacht u dat wij hierin meenemen?	Alle kosten die betrekking op de opname en het ontwerp van de ingreep samen met de goedkeuring van de huurder. Dus alle werkzaamheden (behoudens ongevingsvergunning) die benodigd zijn voor de voorbereiding en realisatie van de verduurzaming.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
17	Inhoud	§5.1, bladzijde 26	Op blz. 26 staat bij §5.1.1 aangegeven dat we de ontwerp/opnamekosten per woning dienen op te geven. Kunnen we als uitgangspunt opnemen dat er géén omgevingsvergunning benodigd is? We kunnen dat in deze fase nog niet bepalen omdat de exacte werkzaamheden nog niet duidelijk zijn. Aanvraag van een omgevingsvergunning heeft grote invloed op de ontwerpkosten. Is dit akkoord?	Juist
18	Inhoud	§3.2.4, bladzijde 23	"op blz. 23 van het aanbestedingsdocument staat onder §3.2.4 aangegeven: Inschrijver dient aan te tonen ervaring te hebben met het verduurzamen van minimaal 45 bewoonde* woningen naar minimaal energielabel B voor één opdrachtgever. Het dient hierbij te gaan om gespikkeld bezit**, *minimaal 3 verschillende woningtypen*** en de verduurzaming van alle (45) woningen dient aaneengesloten te zijn uitgevoerd en niet langer geduurd hebben dan één (1) jaar. Een project met maar 45 woningen én daarin drie verschillende woningtypes (tussenwoning, hoewoning en flat?) is redelijk uniek. We hebben met alle soorten woningtypen ervaring echter dit gecombineerd in een project zoals u in deze paragraaf schrijft waarbij het bezit ook nog gespikkeld is, is geen logische referentie aangezien dit soort projecten dan verschillende projecten zijn. We willen voorstellen het aantal verschillende woningtypes aan te passen naar 2. Is dat akkoord?"	We vragen één referentie maar deze referentie mag meerdere projecten bevatten mist voor dezelfde opdrachtgever uitgevoerd en binnen hetzelfde jaar gerealiseerd. Het aanpassen naar 2 woningtypes is niet akkoord.
19	Inhoud	§3.2.4, bladzijde 23	"op blz. 23 van het aanbestedingsdocument staat onder §3.2.4 aangegeven: Dezelfde referentie mag voor meerdere kerncompetenties overlegd worden Het is toegestaan een derde in te zetten om aan een referentie-eis te voldoen, mits die derde ook wordt ingezet voor dit project, voor het betreffende onderdeel. Er is toch maar 1 kerncompetentie die overlegd dient te worden?"	Dit is correct. Er wordt voor 1 (één) kerncompetentie 1 (één) referentie gevraagd.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
20	Inhoud	§3.2.4, bladzijde 23	"op blz. 23 van het aanbestedingsdocument staat onder §3.2.4 aangegeven: Bijlage C – referentieverklaring moet hiertoe volledig ingevuld bij inschrijving ingediend te worden. Bij beoordeling zal de gemeente de referenties controleren en verifiëren. Indien mogelijk ontvangt de gemeente bij inschrijving van inschrijver, een schriftelijke, door de opdrachtgever van de betreffende referentie ondertekende, uitvoeringsverklaring. Het is ons niet duidelijk of we deze door de opdrachthegever ondertekende uitvoeringsverklaring nou wel of niet moeten indienen. Ons voorstel is deze laten te vervallen. De referenties kunnen immers gecontroleerd worden. Is dit akkoord?"	Dit is akkoord.
21	Inhoud	§3.2.4, bladzijde 23	op blz. 23 van het aanbestedingsdocument staat onder §3.2.4 aangegeven dat we per kerncompetentie een referentie dienen op te geven over de periode van vijf jaar. We gaan er vanuit dat de referentie maximaal vijf jaar oud mag zijn en dat de referentie niet vijf jaar heeft geduurd. Is dat juist?	Dit is juist. De referentie mag maximaal 5 jaar oud zijn.
22	Inhoud	§3.2.4, bladzijde 23	op blz. 23 van het aanbestedingsdocument staat onder §3.2.4 aangegeven dat we per kerncompetentie een referentie dienen op te geven. Klopt het dat we 1 kerncompetentie dienen op te geven?	Zie vraag 19.
23	Inhoud	§1.5, blad zijde 10	"Op blz. 10 van het aanbestedingsdocument worden onder §1.5 gesproken over een vast bedrag voor de voorbereidingskosten gesproken van € 500,- per woning. We gaan er vanuit dat dit bedrag jaarlijks geïndexeerd zal worden. Is dat akkoord?"	2024 is prijsvast, daarna is de wettelijke indexering van toepassing.
24	Inhoud	§1.5, bladzijde 10	"Op blz. 10 van het aanbestedingsdocument worden onder §1.5 gesproken over een vast bedrag voor de voorbereidingskosten gesproken van € 500,- per woning. We gaan er vanuit dat dit bedrag los staat van de ontwerpkosten / opnamekosten. Is dat juist?"	Niet juist. Evenals bij het niet akkoord gaan van een huurder zal de inschrijver ook een vergoeding van €500,- ontvangen bij het niet eens worden over en de marktconformiteit van de offerte.
25	Inhoud	1.3, bladzijde 5	"Op blz. 5 van het aanbestedingsdocument staat onder §1.3 aangegeven: Dit betekent specifiek dat in 2024, 2025 en 2026 maximaal 167 woningen verduurzaamd moeten worden. Hiervan staan er 45 woningen op de strategie verkooplijst van het Gemeentelijk Woningbedrijf. Houdt dat in dat er mogelijk 45 woningen minder uitgevoerd kunnen gaan worden?"	In theorie is dit juist. Echter verkopen wij maximaal 10 woningen per kalenderjaar.
26	Inhoud	bijlage algemeen	Kunnen wij meedenken en overleggen voor optimale duurzame oplossingen?	Ja, we zijn op zoek naar een meedenkende en adviseren partij. Dit is onderdeel van de uitvraag

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
27	Inhoud	bijlage algemeen	Zijn er nog delen van de woningen die geïsoleerd moeten worden (dak, buitengevels)?	Ja.
28	Inhoud	bijlage 2 werkdocument	is er opslag mogelijk?	kan dit nader gespecificeerd worden.
29	Inhoud	bijlage 2 werkdocument	Zijn er publieke ruimten of gemeenschappelijke ruimten om en nabij de meergezinswoningen die gestukadoord, geschilderd moeten worden?	niet van toepassing
30	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	Zijn er nog schakelaars met dimfunctie die vervangen moeten worden? Hoeveel?	Er zijn geen schakelaar met dimfunctie in de woningen aanwezig. In de basiskwaliteit past het woningbedrijf geen dimschakelaars toe.
31	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	Zijn er nog andere wandcontactdozen waar rekening mee gehouden moet worden (b.v. glasvezel)?	nee
32	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	Hoeveel wandcontactdozen moeten geaard worden uitgevoerd?	alle nieuw te plaatsen wcd's dienen te voldoen aan de NEN1010
33	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	Zijn er nog dubbele schakelaars en dubbele wandcontactdozen? Hoeveel enkele en dubbele schakelaars en wandcontactdozen zijn van toepassing?	de installatie blijft in basis gelijk en dient te voldoen aan de NEN1010
34	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	welke kwaliteit spuitpleisterwerk voor het plafond is gewenst? Glad, structuur, welke structuur?	fijn
35	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	wat en hoeveel moet er geschilderd worden?	De onderdelen die aangepakt worden voor de verduurzaming dienen naderhand weer conform afwerkingsniveau opgeleverd te worden.
36	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	welke kwaliteit spuitpleisterwerk wanden boven het tegelwerk is gewenst? Glad, structuur, welke structuur?	Glad, behang/ sausklaar
37	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	Is er nog een gewenste breedte vensterbanken (daarmee bedoeld de diepte van het kozijn).	min. 20cm
38	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	moet het veiligheidsglas helder zijn, structuur?	Ja, geen structuur tenzij een badkamerfunctie. Dit nader te overleggen.
39	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau - dakvensters	Welk typen zijn gewenst van het fabricaat-type Fakro / Velux, afmetingen?	Gelijk aan bestaand, afwijken is mogelijk in overleg
40	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau - binnendeuren	Kunnen wij de afmetingen van de binnendeurkozijnen krijgen? Of een kozijnmaat waar we vanuit kunnen gaan:	maatvoering in het werk te controleren. Bestaande kozijnen zijn in basis overeenkomstig met toen geldende bouwbesluit

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
41	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau - buitenkozijn elementen, aantallen en afmetingen	Kunnen wij de aantallen en afmetingen van de kozijnen krijgen? Of een kozijnmaat waar we vanuit kunnen gaan:	maatvoering in het werk te controleren
42	Inhoud	bijlage 1, afwerkingsniveau	Moeten de genoemde onderdelen gesloopt worden? En vervolgens geplaatst? Voor welke onderdelen geldt het sloop- en demontagewerk: kozijnen, tegels, wandcontactdozen?	Het terugplaatsen van deze onderdelen is niet van toepassing. Bij demontage wordt deze vervangen.
43	Proces	bijlage algemeen - schouw	Is er een woning of zijn er woningen te schouwen waar we van uit kunnen gaan van: staat en afmetingen?	Nee.
44	Inhoud	bijlage algemeen	Zijn er tekeningen beschikbaar waar we vanuit kunnen gaan?	Archieftekeningen welke in ons bezit kunnen verstrekt worden. Let op de werkelijke situatie kan afwijken
45	Inhoud	MJOB/MJOP	Kunt u beschikbare MJOB/MJOP's voor de beoogde woningen met ons delen?	zie vraag 15.
46	Inhoud	EPA-bestanden	Kunt u de energielabel berekeningen die zijn opgesteld in 2014/2015 met ons delen?	zie vraag 14.
47	Inhoud	Adressenlijst	Kunt u een adressenlijst van de beoogde 167 woningen met ons delen?	I.v.m. de privacywetgeving is dit helaas niet mogelijk. De adressenlijst zal wel gedeeld worden met de winnende inschrijver na ondertekening van de verwerkersovereenkomst (zie vraag 60)
48	Proces	Bezichtiging	Kunnen er een aantal woningen bezichtigd worden op voorhand?	Nee.
49	Inhoud	Conditie woningen	Wat is de gemiddelde onderhoudstoestand van de woningen?	Conditiescore 2 NEN2767
50	Proces	Uitgangspunten KTV	Heeft de opdrachtgever (minimale) uitgangspunten die van belang zijn voor het halen van de gevraagde klant tevredenheidsscore?	Nee, we willen de klant op 1 met een klanttevredenheidsscore van min. 7,5
51	Inhoud	Archiefmateriaal	Zijn er van de betrokken woningen na gunning deugdelijk archiefmateriaal voorhanden wat voldoende bruikbaar is voor de uit te voeren voorbereidingen en bouwwerkzaamheden?	zie vraag 44.

nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
52	Proces	Vorbereidingskosten	De opdrachtgever vergoed € 500,- indien de verduurzamingswerkzaamheden worden geweigerd door een huurder m.b.t. de voorbereidingskosten. Geldt dit ook wanneer er een omgevingsvergunning benodigd is en verzorgd moet worden?	een eventuele vergunningsaanvraag zal pas na akkoord van huurder aangevraagd worden.
53	Inhoud	Huursverhoging	Gaat opdrachtgever ervanuit dat de werkzaamheden zonder of met huurverhoging worden uitgevoerd?	isolerende maatregelen worden zonder huurverhoger doorgevoegd conform de nationale prestatieafspraken
54	Proces	Bewoners draagvlak	De aannemer is verantwoordelijk voor het realiseren van draagvlak. Hoe gaan jullie om met weigeraars of mensen waar uitgebreide technische of sociale problematiek speelt?	1) bij 'weigeraars' vergoed de opdrachtgever €500,- 2) in deze situaties melding doen bij het woningbedrijf. Zie vraag 1
55	Inhoud	Temperatuur regime	Met welke temperatuurregime houdt opdrachtgever rekening na uitvoering van de werkzaamheden (laag-midden?)	Midden.
56	Inhoud	Onderhoudsbudget	Er wordt gesproken over toevoegen van onderhoudswerkzaamheden. Begrijpen wij het goed dat na opname van de woningen eventueel onderhoud kan worden toegevoegd aan de werkzaamheden vanuit een separaat onderhoudsbudget?	Ja.
57	Inhoud	Adressen	Zijn er adressen bekend of meer gegevens over de te verduurzamen woningen zoals bijvoorbeeld archetype?	De adressen worden na ondertekening van de verwerkersovereenkomst verstrekt.
58	Inhoud	Isolatie	De woningen moeten minimaal een B-label halen en voldoen aan standaardstreefwaarden. We nemen aan dat – gezien het budget van 40k per woning – niet wordt bedoeld de standaard streefwaarden isolatie?	Het gaat om de standaard voor woningisolatie van de rvo. De streefwaarden zijn een ander onderdeel waar niet aan wordt gerefereerd.
59	Inhoud	G2	•G2 > aandachtspunten schrijft u: “Op welke wijze we de inspectie wordt vorm gegeven” Welke inspectie wordt hier bedoeld? Kunt u dit nader toelichten?	De inspectie betreft de inventarisatie van de woningen(en) om tot een maatwerkofferte per woning te komen?
60	Inhoud	Verwerkersovereenkomst	De gemeente Koggenland heeft een concept verwerkersovereenkomst (bijlage 3) toegevoegd. Dit document zal na de definitieve gunning door de winnende inschrijver ondertekend worden.	