

Vragenformulier Woonopmaat - De Groene Tuinen

Nr.	Document	Hoofdstuk/ paragraaf/ blz.	Vraag	Antwoord
1	n.v.t.	n.v.t.	Woonopmaat geeft aan te willen werken met verschillende contrcten per fase, hoe zien jullie dit i.r.t. de mogelijke aanbestedingsplicht die boven de markt hangt? Is deze vorm dan nog haalbaar of kan er beter gewerkt worden met één contract waarbij eisen worden gesteld wanneer de samenwerking voortgezet wordt naar een volgende fase?	De aanbestedingsprocedure ziet op de totale omvang van het gehele project. Vanuit haar governance kent Woonopmaat echter een gefaseerde contractering, waarbij per fase een overeenkomst kan worden gesloten. De concept- contracten zullen worden verstrekt in de volgende fase van deze procedure, de opzet hiervan kan in de dialoogfase worden besproken.
2	n.v.t.	n.v.t.	Bij het werken met meerdere contracten is het belangrijk om het proces bij overgang van de contractfasen helder af te stemmen, onder welke voorwaarden krijg je de volgende fase gegund? En wanneer niet? Wat zijn dan de ontbindende voorwaarden?	De concept- contracten zullen worden verstrekt in de volgende fase van deze procedure. De scheiding zit tussen voorbereiding / ontwerp en de uitvoeringsfasen van het project. Onder meer de financiële kaders zullen belangrijk zijn in de besluitvorming, ook is instemming van de Raad van Commissarissen van Woonopmaat nodig om uit uitvoering over te kunnen gaan.
3	n.v.t.	n.v.t.	Er wordt gevraagd naar conceptmatig bouwen, hiermee kan niet altijd worden voldaan aan eisen die gesteld worden in de technisch PVE's. Hoe gaat Woonopmaat hiermee om?	Wanneer conceptmatige producten strijdigheid geven met het PvE dient dit in de vervolgfase expliciet gemaakt te worden in de vragenronden. Van belang is wel dat er altijd aan de functionele eis wordt voldaan.
4	Selectieleidraad	2.7/blz 6&7	In de financiële kaders wordt gesproken over de BDB reeks, moeten we uit gaan van de structurele of de conjuncturele BDB index?	We gaan uit van de structurele reeks van de BDB index woningbouw nieuwbouw voor de nieuw te bouwen woningen en BDB index eengezinswoningen onderhoud voor de te renoveren woningen.
5	Selectieleidraad	4.2&4.6/blz 9&10	Er wordt een Graydon of Dun & Bradstreet rapportage verklaring gevraagd, wij werken met Coface. Is deze rapportage ook akkoord?	Nee, dit dient een rapportage van Graydon of Dun & Bradstreet te zijn.
6	Selectieleidraad	2/blz 2&3	Opgave: is er sprake van gespikkeld bezit? In hoeverre worden de particulier woningen meegenomen in de renovatieopgave?	Er is sprake van gespikkeld bezit (zie ook pagina 3, projectomschrijving) . Een aantal van de particuliere eigenaren zijn aangesloten in de klankbordgroep. Met een deel van de eigenaren is apart gesproken over het eventueel aansluiten bij de werkzaamheden aan de buitenschil die Woonopmaat wil gaan uitvoeren aan de huurwoningen. Deze eigenaren hebben aangeven ervoor open hun woning (gedeeltelijk) te laten renoveren. De daarin te maken keuzen zullen echter afhankelijk zijn van de kosten. Woonopmaat ziet graag dat de aannemer nadenkt over aanpak waarbij de particuliere eigenaren kunnen worden betrokken bij het project. Woonopmaat kan zich daarbij voorstellen dat de aannemer pakketten zal aanbieden. Daarbij dient ook gekeken te worden naar kosteneffecientie in de uit te voeren werkzaamheden aan de woningen van Woonopmaat. In geval een particuliere eigenaar aansluit, dient afrekening rechtstreeks via de aannemer te lopen.
7	Selectieleidraad	2/blz 2&3	Opgave: voor wat voor termijn wil Woonopmaat het eventuele onderhoud uitbesteden?	Er wordt gekeken naar een termijn tussen de 10 en 25 jaar. Echter is dit een overweging en geen vaststaand feit.
8	Selectieleidraad	4.6 Geschiktheid	Bij Kerncompetentie 5 mogen maximaal twee referenties worden aangeleverd. Is het toegestaan om hierbij maximaal één referentie aan te leveren waarbij de bouw gestart is maar nog niet opgeleverd?	Dit is toegestaan voor maximaal één referentie waarbij minimaal met de bouw gestart moet zijn. Zie ook het antwoord op vraag 10 voor de aanpassing van kerncompetentie 5.
9	Selectieleidraad	4.6 Geschiktheid	Zit er een maximum aan het aantal woorden/bladzijdes per referentie?	Nee. De referenties dienen aangeleverd te worden conform Bijlage B model referentieformulier. Hierin wordt gevraagd om een beknopte, maar volledige omschrijving van de inhoud van de werkzaamheden in relatie tot de kerncompetentie.
10	Selectieleidraad	Kerncompetentie 5	Wij hebben een project van 46 woningen welke goed aansluit bij de aspecten van kerncompetentie 5. Echter wordt er "ten minste 50 woningen" gesteld. Mogen wij dit project met 46 woningen aandragen als referentie? Of is de ondergrens van 50 leidend.	Dit is akkoord. Kerncompetentie 5 wordt als volgt aangepast (zie vetgedrukt): <i>Opdrachtnemer dient de afgelopen vijf jaar ten minste één, maximaal twee, referentiewerk(en) naar tevredenheid van de opdrachtgever te hebben opgeleverd, waarin hij verantwoordelijk was voor het ontwerp én de realisatie van duurzame woningbouw (project van tenminste 46 woningen). Onder duurzame woningbouw wordt in dit kader verstaan woningbouw waarin minimaal twee van de volgende aspecten terugkomen:</i> <i>1) Aandacht voor energie en emissie</i> <i>2) Biobased materiaalgebruik</i> <i>3) Principes van passief bouwen</i> <i>4) Circulaire principes</i> <i>5) Modulair bouwen</i> <i>6) Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen</i> <i>7) Hoge duurzaamheidsprestaties</i> <i>De begrippen genoemd bij kerncompetentie 5 zijn voor interpretatie vatbaar. Zie voor een nadere toelichting van wat Woonopmaat onder deze begrippen verstaat, bijlage 15. Om aan te tonen dat aan deze kerncompetentie wordt voldaan mogen maximaal 2 referenties worden overlegd. Ten aanzien van één van deze referenties is het toegestaan een referentieproject aan te leveren dat nog niet is opgeleverd, mits wel met de bouw is gestart. Wij willen u erop wijzen dat per referentie maximaal 7 aspecten gescoord kunnen worden. Met 2 referenties kunnen dus maximaal 14 aspecten gescoord worden.</i>

11	Selectieleidraad	Kerncompetentie 2	Wij hebben vele appartementen gasloos gerenoveerd. Mogen er ook appartementen worden aangedragen als referentie?	Ja, dit is akkoord.
12	Bijlage 9	KPI's	Zijn de toegestuurde KPI's ook van toepassing op de Groene Tuinen? De bijlage gaat nu namelijk over De Geelvinck te Heemskerk	Bijlage 9 is per abuis tussen de stukken terechtgekomen en zijn niet van toepassing op De Groene Tuinen. Een correcte versie van bijlage 9 is bijgesloten bij deze Nota.
13	Gunningsleidraad		U geeft gegadigde drie weken de tijd om aanmelding in te dienen. Echter vinden we een termijn van drie weken erg kort gezien de gebroken weken door nationaal erkende feestdagen (Hemelvaart en 7 Pinksteren). Is eventueel uitstel mogelijk?	Wij hebben bij het opstellen van de planning rekening gehouden met nationale feestdagen. Omdat de selectie vooral gaat om het aanleveren van referenties achten wij deze doorlooptijd haalbaar.
14	Bijlage 1/ bijlage 5	nvt	We zien dat er samen met de bestaande bewoners is gewerkt aan een stedenbouwkundige invulling. Is de verkavelingsstudie hier een vervolg op en is deze studie leidend voor het ontwerp?	De verkavelingsstudie die volgt vanuit het stedenbouwkundig plan zal leidend zijn. Echter vindt de vaststelling van het stedenbouwkundig plan plaats na het doorlopen van de gehele aanbestedingsprocedure waardoor finetuning mogelijk gaat zijn.
15	Gunningsleidraad		Is er ook een maximum aan het aantal woningen sloop-nieuwbouw?	Deze is nog niet gesteld. Echter gezien het evenwicht tussen beschikbare ruimte en eisen (onder andere parkeren) is het aannemelijk dat dit niet heel van zal gaan afijken van het streefgetal van de 82 woningen. Woonopmaat gaat zelf uit van een marge van 10%.
16	Gunningsleidraad		3 Vallen alle woningen in het sociale huursegment of zit hier ook middeldure huur bij?	Het gaat om woningen in de sociale huur.
17	Bijlage 5	nvt	Is er een FSI beschikbaar voor het gebied?	Nee, deze is niet beschikbaar.
18	Bijlage 5	nvt	Wat is de maximale bouwhoogte van de appartenmenten?	Aan de hand van het stedenbouwkundig plan zal een bestemmingsplan procedure worden doorlopen, waarmee de maximale bouwhoogte vastgesteld zal worden. Vooralsnog dient het stedenbouwkundig plan (in ontwerp) als uitgangspunt te worden aangehouden. Aan deze nota is de nieuwste versie van het stedenbouwkundig ontwerp (mei 2023) toegevoegd.
19	gunningsleidraad		3 Hoe zien jullie circulaire sloop en modulaire woningbouw samenkomen?	Het is aan de aannemer om een afweging te maken tussen deze aspecten en hier een passende invulling aan te geven.