

Nota van Inlichtingen nr. 1

Selectiefase EU niet-openbare aanbesteding

Opdracht uitvoerende partijen

Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg

Versie definitief

Opdrachtgever:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW, Almelo

Opgesteld door:
Rick Brouwer; Kleissen Bouwmanagement en Advies

Gecontroleerd door:
Jorrit Nijland; Kleissen Bouwmanagement en Advies

Datum:
13 juni 2025



Inhoudsopgave

1	Errata, wijzigingen en aanvullingen	3
2	Beantwoording vragen Selectiefase	4

© 2025 Kleissen Bouwmanagement en Advies

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

1 Errata, wijzigingen en aanvullingen

#	Locatie	Correcties
A.	Selectieleidraad Par. 2.6 + 2.7	Het Programma van Eisen zal zowel functioneel en ruimtelijk van aard zijn en wordt opgesteld op basis van de PMC woonstandaard PMC4/PMC5. In het Programma van Eisen worden in ieder geval de onderstaande minimale eisen opgenomen: - ruimte voor circa 7 personen per woning gedurende de opvangperiode (indicatief: 50% vrouw, 20% man en 30% kind); - tweelaags met kap (zadeldak); - demontabel/ verplaatsbaar (fundatie blijft zitten, de rest is losmaakbaar); - beukmaat circa 5 -5,5 m1; - grondgebonden woningen; - passend binnen impressie beeldkwaliteit; - courant om te zetten naar permanente woningen; - de woning moet voldoen aan BBL permanente bouw. Het is wenselijk dat er een gevarieerd aanbod aan woningen wordt aangeboden m.b.t. de beukmaat en uitstraling.
B.	Selectieleidraad Par. 8.5.1 (sub)selectiecriterium 'losmaakbaarheid van de woning'	De Aanbestedende Dienst heeft dit (sub)selectiecriterium aangepast naar onderstaande: Mate van losmaakbaarheid: Losmaakbaarheid > 80% = 20 punten Losmaakbaarheid > 70% t/m 80% = 15 punten; Losmaakbaarheid > 60% t/m 70% = 10 punten; Losmaakbaarheid 50% t/m 60% = 5 punten; Losmaakbaarheid < 50% = 0 punten. De losmaakbaarheidsindex van het gebouw is van toepassing op het referentieproject. Gegadigde verklaart op basis van Het rapport 'Circular Buildings – een meetmethodiek voor losmaakbaarheid 2.0' de losmaakbaarheid. Aantonen kan bijvoorbeeld middels Madaster, BCI-gebouw of GPR gebouw. De berekening zelf (bewijsmiddel) dient op nader verzoek te worden verstrekt. Idem zoals de bewijsmiddelen (op verzoek van Opdrachtgever) vermeld in paragraaf 8.4 van de selectieleidraad. "Bijlage03B modelblad ondersteuning referenties selectiecriteria" is hierop aangepast en toegevoegd aan deze nota van inlichtingen.

2 Beantwoording vragen Selectiefase

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
1	ISO 9001	Een afschrift van een geldig ISO:9001 certificaat of gelijkwaardig wordt gevraagd als bewijsstuk. Wij zijn momenteel bezig om dit certificaat te behalen. In oktober van dit jaar hebben wij de audit, waardoor wij in 2026 verwachten ISO:9001 gecertificeerd zijn. Accepteert u dit?	De Gegadigde toont aan (bijvoorbeeld door kopie van certificaat) in het bezit te zijn van een kwaliteitszorgsysteem, bijvoorbeeld ISO 9001:2015. Het is dus geen verplichting om een certificaat ISO 9001:2015 aan te leveren. Het gaat erom dat u aantoon in het bezit te zijn van een kwaliteitszorgsysteem.
2	Opdrachtgeverschap/ eigenaar	In de uitvraag wordt aangegeven dat u, de gemeente, opdrachtgever is van de opdracht echter is ons niet duidelijk wie de uiteindelijke eigenaar wordt van de woningen. Kunt u aangeven bij wie het eigendom van het vastgoed komt te liggen?	Ten tijde van de opvanglocatie blijft de gemeente Almelo eigenaar van de woningen. Na beëindiging van de tijdelijke opvanglocatie worden de conceptwoningen of verplaatst, of omgezet naar permanente bebouwing en te koop aangeboden.
3	Eigenaar	Omdat wij niet weten wie de eigenaar van het vastgoed wordt, willen wij graag weten wie de verantwoordelijkheid en daarmee gepaarde kosten draagt voor het remonteren en uiteindelijk monteren van de woningen op een andere locatie?	Als de woningen worden verplaatst of geremonteerd naar een andere locatie, zal de gemeente Almelo hierin initiatiefnemer en verantwoordelijk zijn.
4	Leidraad 2.6	In 2.6 wordt aangegeven dat de conceptwoningen verplaatsbaar dienen te zijn en dit na 15 jaar mogelijk gevraagd kan worden, als dit om welke reden dan ook niet kan worden omgezet naar permanente bewoning. Kunt u aangeven of u een andere locatie binnen de gemeente op het oog heeft waar deze woningen geplaatst kunnen worden?	Nee, dit is niet bekend. Het is nadrukkelijk de intentie om de woningen aansluitend aan de opvangperiode permanent in te passen.
5	Leidraad 2.6	Ondersteunt u als gemeentelijke opdrachtgever actief herbestemming van tijdelijke woningen naar permanente woningen (bijvoorbeeld via omgevingsplanwijzigingen)?	De gemeente Almelo zet zich met betrekking tot voorliggende opdracht hiervoor actief in. Echter heeft de gemeente Almelo zich te houden aan de processen binnen het publiekrechtelijke kader.
6	Leidraad 2.7	In 2.7 wordt gesproken dat het programma van eisen in de	Zie Erratum A.

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
		gunningsfase worden verstrekt, om beter in te schatten wat deze eisen zijn, willen wij u vragen of dit op voorhand kan worden gedeeld met geïnteresseerden zodat zij allen kunnen bepalen of er aan het programma van eisen kan worden voldaan.	
7	Leidraad 2.7	Kunt u specificeren in hoeverre er sprake is van ontwerp vrijheid in fase 1, aangezien het programma van eisen pas na selectie van de gegadigden wordt verstrekt?	Zie Erratum A.
8	Leidraad 2.3	In 2.3 wordt bij flora en fauna aangegeven dat u de resultaten op korte termijn verwacht. Kunnen wij deze voor de inschrijfdeadline verwachten?	De Aanbestedende Dienst is voornemens om de resultaten flora en fauna in de gunningsfase te verstrekken.
9	Leidraad 2.3	Tevens wordt in 2.3 gesproken over nog te verrichten onderzoeken. In welke fase zijn deze onderzoeken en op welke termijn kunnen de geselecteerde gegadigden deze ontvangen?	De Aanbestedende Dienst is voornemens de voor de aanbesteding relevante rapportages in de gunningsfase te verstrekken.
10	Leidraad 8.5.1	In 8.5.1 wordt in het score overzicht gesproken over de losmaakbaarheid van de woning. Wat wordt verstaan onder "in bepaalde mate losmaakbaar" in de context van de scoretabel losmaakbaarheid van de woning? Kunt u hier voorbeelden van geven?	Zie Erratum B.
11	Leidraad 2.8	In 2.8 wordt aangegeven dat onder de scope van de werkzaamheden er optioneel onderhoudswerkzaamheden gedurende het gebruik tijdelijke huisvesting kunnen worden gegund. Op basis van welke criteria worden deze werkzaamheden na realisatie gegund?	Dit zal worden bepaald naargelang de samenwerking tijdens de uitvoering van de 2 fasen overeenkomst verloopt en afhankelijk van de aangeboden conceptwoningen.
12	Selectieleidraad - 8.3.2 Financiële en economische draagkracht	Nemen wij juist aan dat het voldoen aan de financiële eisen kan op basis van de cijfers/ratio's van het moederconcern van de werkmaatschappij? Zijn hier	Dat is juist, echter de moedermaatschappij dient gedurende de uitvoering van de opdracht financieel garant te staan voor de uitvoering van de werkmaatschappij.

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
		nog eventuele randvoorwaarden voor waarmee rekening gehouden moet worden?	In "Bijlage01 uea_528066_20250522150121" kunt u bij 'Deel II C' vermelden op welke draagkracht van andere entiteiten een beroep wordt gedaan. De entiteiten waarop een beroep wordt gedaan, dienen elk afzonderlijk een UEA-formulier in zoals vermeld in het UEA.
13	Geschiktheids-/gunningscriteria	"In het 'Programmaplan Klimaat en Milieu' van de gemeente Almelo, heeft de gemeente Almelo zich uitgesproken om in 2026 25% van de inkopen van de gemeente circulair aan te besteden. Nationaal is het doel om in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% te verminderen en in 2050 volledig circulair te zijn. Wij zien in de eerste stukken geen enkele verwijzing of eisen om hieraan te voldoen. 1) Kan opdrachtgever aangeven welke (duurzaamheids-/circulaire) eisen er in gunningsfase worden gesteld om circulair aan te besteden? 2) Kan opdrachtgever daarom ook minimale duurzaamheids-/circulariteitsvereisten opnemen in de selectiefase? "	Het plan om de tijdelijke opvanglocatie aansluitend te transformeren naar reguliere woningen draagt volledig bij aan het Programma Klimaat & Milieu. Door hergebruik van de woning wordt zuinig omgegaan met grondstoffen en ruimtebeslag. Ook de score op losmaakbaarheid en toekomstwaarde past in deze doelstelling. Dit aspect komt ook terug in de gunningsfase onder de noemer 'toekomstwaarde van de woning'.
14	Selectieleidraad - 8.3.2 Financiële en economische draagkracht (Bankgarantie)	Er wordt gevraagd een ondertekende bereidheidsverklaring van een bank te overhandigen tbv van een bankgarantie van 5% (waarschijnlijk ~500.000 euro) over de inschrijfsom. Is opdrachtgever zich ervan bewust dat dit betekent dat dit leidt tot een onwenselijk beslag op de liquiditeit van de inschrijver? Het lijkt disproportioneel om dit tijdens de gunningsfase van 5 partijen te verlangen. Na gunning is een bankgarantie van 5% vanzelfsprekend. 1) kan opdrachtgever daarom akkoord gaan d.m.v.	1) Concerngarantie in plaats van bankgarantie is niet akkoord; 2) Algemene verklaring bank, zonder beslaglegging op liquiditeit is akkoord gedurende de aanbesteding; 3) Na gunning is een bankgarantie van 5% van de opdrachtsom vereist.

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
		concergarantie; of 2) een algemene verklaring van de bank dat een partij financieel draagkrachtig is? (zonder beslaglegging op de liquiditeit); of 3) deze eis pas na de gunningsfase van kracht laten worden?	
15	8.3.3 Technische bekwaamheid/ kerncompetenties - Kerncompetentie 1	In de referentie vraagt u om 1 laag met kap. Kunnen wij dit interpreteren als "minimaal 1 laag met kap"? Hiermee kan ook een tweelaags concept met kap (zijnde geen plat dak maar met een hellend dak) als referentie worden ingediend.	Ja, dat is correct.
16	8.5.1 Subcriteria t.b.v. referentieproject - Losmaakbaarheid	"In de criteria t.b.v. het referentieproject wordt bij het criterium Losmaakbaarheid 20 punten toegekend in geval de woning volledig losmaakbaar is. - Wat verstaat opdrachtgever onder volledig losmaakbaar? - Is opdrachtgever zich bewust dat een 100% losmaakbare woning in de praktijk nagenoeg onmogelijk is en dat geen enkel concept hieraan voldoet? - Hoe moet losmaakbaarheid worden aangetoond? Wij stellen hier voor een erkende rekenmethodiek voor een losmaakbaarheidsindex toe te passen, zoals onder andere in de BCI Gebouw rekentool van Alba Concept. Hoe toetst opdrachtgever evt. deze berekening? - Kan opdrachtgever toekenning van punten anders beoordelen? Bijvoorbeeld d.m.v. een bepaalde range? Hierbij krijgen partijen met een losmaakbaarheidsindex (LI) lager dan Y 0 punten, tussen Y en X 5 punten et cetera. Bijvoorbeeld: 0-60% losmaakbaar 0 punten 60-80% losmaakbaar 5 punten	Zie Erratum B.

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
		85-100% losmaakbaar 20 punten?	
17	VCA**	In de leidraad wordt gevraagd om een VCA**-certificaat. Onze organisatie is gecertificeerd volgens ISO 45001, dat algemeen wordt erkend als een gelijkwaardig systeem voor het borgen van arbeidsveiligheid. Kunt u bevestigen dat wij met dit certificaat voldoen aan de gestelde eis?	Als u de gelijkwaardigheid van ISO 45001 aan VCA**-certificaat kunt aantonen, dan is dat mogelijk.
18	Referentieprojecten	In de leidraad (paragraaf 7.1.4) wordt enerzijds gesproken over het indienen van exact één referentieproject voor de selectiecriteria, terwijl er op andere plaatsen sprake is van referentieprojecten (meervoud). Kunt u bevestigen dat alle subcriteria binnen dit selectie criterium binnen één enkel project moeten zijn uitgevoerd om in aanmerking te komen voor de puntentoekenning?	Met betrekking tot de kerncompetenties (par 8.3.3) mogen maximaal 2 referenties worden ingediend. (maximaal één referentie per kerncompetentie) Met betrekking tot de selectiecriteria (par. 8.5.1) dient u exact één referentie in. (dit mag een referentie zijn die u ook heeft ingediend als kerncompetentie) In totaal heeft u dus de mogelijkheid om maximaal 3 verschillende referenties in te dienen.
19	Referentieprojecten	De leidraad lijkt tegenstrijdige informatie te bevatten over het aantal referenties dat ingediend mag worden voor de kerncompetenties ten behoeve van de geschiktheidscriteria. Mag voor iedere kerncompetentie één referentie worden ingediend of zijn er ook twee referenties toegestaan?	Zie antwoord 18
20	Selectieleidraad paragraaf 2.2	Welke doelgroep (bijv. gezinnen of anders) worden gehuisvest in de woningen? En hoeveel personen worden per woning gehuisvest?	Het betreffen Oekraïense gezinnen. Gemiddeld ca. 7 personen per woning, afhankelijk van samenstelling gezinnen. De doelstelling is ca. 450 personen te huisvesten binnen de aangegeven bouwvlakken. Het realiseren van een levensloopbestendige woning t.b.v. een aantal minder validen (van de ca. 450 personen) valt buiten de scope van deze opdracht.
21	Selectieleidraad paragraaf 8.5.1	Wat verstaat opdrachtgever onder volledig losmaakbaar (behalve fundering)? In relatie tot een woning niet in bepaalde mate of niet losmaakbaar is? En hoe wordt de losmaakbaarheid van de referentie getoetst/beoordeeld?	Zie Erratum B.

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
22	Selectieleidraad paragraaf 2.6	Op pagina 10 wordt omschreven "Met tijdelijke huisvesting met permanente kwaliteit wordt bedoeld een modulair woningconcept conform eisen uit de PMC woonstandaard (PMC 4)." In paragraaf 8.3.3 wordt kerncompetentie 1 omschreven als een "woonconceptwoning met de minimale afmeting 70m2 GO, minimaal; éénlaags met kap". PMC 4 volgens de laatste versie van de woonstandaard is een woning die bestaat uit 2 lagen met een kap en een GO tussen 88 en 115 m2. Kunnen wij erop basis van de omschrijving van PMC 4 en selectiecriteria in paragraaf 8.5.1 vanuit gaan dat opdrachtgever opzoek is naar woningen met twee lagen met een kap en minimaal 88 m2 GO?	Zie Erratum A.
23	Kerncompetentie 1	Onder paragraaf 8.3.3. Technische bekwaamheid / kerncompetenties wordt voor Kerncompetentie 1 "Ervaring met realisatie van project met meerdere conceptwoningen op één locatie" gevraagd om conceptwoningen met de minimale afmeting van 70m2 in combinatie met een kap. Hoe staat opdrachtgever tegenover het bijstellen van de eis voor het gebruiksoppervlak (GO) van de referentieprojecten door deze met 20% te verlagen ten opzichte van de oorspronkelijke eis om zo leveranciers van modulaire conceptwoningen die vanuit tijdelijke huisvesting komen beter te laten aansluiten.	De gestelde eisen zoals vermeld bij kerncompetentie 1 blijven gehandhaafd.
24	Kerncompetenties en Selectiecriteria	Voor Kerncompetentie 1 en 2 alsmede de referentie ten behoeve van de Selectiecriteria wordt gevraagd om een gerealiseerd project. Is opdrachtgever bereid deze eis	Nee. De referentieprojecten dienen naar volle tevredenheid van de opdrachtgever te zijn uitgevoerd.

#	Onderwerp/ document	Vraag	Antwoord
		aan te passen naar een project in realisatie met aantoonbare voortgang dat nog niet formeel is opgeleverd?	
25	Gunningsfase	U verwacht van de inschrijvers een integraal VO, inclusief technische onderbouwing, ontwerpdocumentatie en kostenraming in de gunningsfase. Dit strookt niet met de aard van een twee-faseovereenkomst waarin de planontwikkeling pas ná gunning plaatsvindt. Bent u bereid de VO-eis bij te stellen naar een SO en de vaste inschrijfsom te laten vervallen?	Nee, niet akkoord.
26	Permanente bewoning versus verplaatsbare woningen	In de uitvraag lijkt ruimte te zijn voor zowel verplaatsbare woningen als woningen die geschikt zijn voor permanente bewoning. Onze betaalbare en duurzame conceptwoningen zijn primair ontwikkeld voor permanente plaatsing, waarbij gebruik wordt gemaakt van CO ₂ -neutrale, herbruikbare betonnen elementen. Kunt u aangeven of dergelijke bouwsystemen in de vervolgfase gelijkwaardig worden beoordeeld ten opzichte van verplaatsbare, modulaire woningen?	Zie Erratum A.
27	Gunningsfase	Om een zorgvuldige inschrijving in de gunningsfase op te stellen, is ca. 8 weken onvoldoende. Bent u bereid de duur van de gunningsfase met minimaal vier weken te verlengen.	Nee, gezien de urgentie van de huisvesting vragen we om uitgewerkte woonconcepten.