

Nota van Inlichtingen -1- 'Levering woonunits IJsselveld'

Referentie: IBMN-2025-MON-SH-001

Gemeente Montfoort

Datum: maandag 14 juli 2025

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1		Na het lezen van de stukken is het ons niet duidelijk of de uitvraag gaat over huren of kopen van de woonunits. Op het prijsinvulformulier bijlage D gaan jullie uit van prijs per unit. Normaal wordt ons gevraagd per project de eenmalige kosten bij start op te geven, huur per woning per maand voor bijvoorbeeld totaal 60 maanden en daarnaast de kosten voor demontage en retourtransport en daarnaast eventuele opties en deze bedragen kijken nu niet op het prijsinvulformulier kwijt. Hoe zien jullie dit.	Het betreft het kopen van de woonunits.
2	Aanbestedingsdocument	In de aanbestedingsstukken is ons niet duidelijk wanneer de verwachte opleverdatum is van het project. Wat is de exacte opleverdatum?	Zie subgunningscriterium 2.1 in het aanbestedingsdocument. Inschrijvers worden bij inschrijving verzocht om aan te geven per wanneer ze de units gebruiksklaar kunnen opleveren. Uitgangspunt voor de beoordeling is 'hoe sneller, hoe beter'.
3	Aanbestedingsdocument	In de aanbestedingsstukken is ons niet duidelijk wie verantwoordelijk is voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en op welk moment dit dient te gebeuren. Kunt u bevestigen of de vergunning pas na gunning door de geselecteerde leverancier namens de opdrachtgever moet worden aangevraagd?	De gemeente is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Deze is al aangevraagd en zit in de laatste fase.
4	Aanbestedingsdocument	Op basis van de voor ons beschikbare informatie heeft de voorgeschreven locatie de functie 'bedrijf'. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie momenteel niet is toegestaan. De locatie ligt bovendien achter een bestaand bedrijf. Gezien deze ligging achten wij een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk om woningbouw op de aangegeven locatie mogelijk te maken. Is in de planning rekening gehouden met de termijn van 26 weken die staat voor het doorlopen van een uitgebreide procedure? Graag uw reactie.	Er is, in opdracht van gemeente, een aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) in behandeling voor de tijdelijke vestiging van de woonunits op dit perceel. Op dit moment wordt gewerkt aan de afronding van de stukken zodat vergunning verleend kan worden en realisatie kan plaatsvinden. Uitgangspunt is dan ook dat de vergunning verkregen is voor 1 september 2025.
5	Bijlage A - Programma van eisen	Vanwege de ligging naast het autogaragebedrijf zullen de waarden met betrekking tot geluid, geur en andere mileuaspecten vermoedelijk aanzienlijk hoger liggen dan in een regulier woongebied. Wordt hiermee binnen de procedure (bijvoorbeeld bij de planologische afweging) reeds rekening gehouden, of rust deze verantwoordelijkheid primair op de opdrachtnemer bij de uitvoering van het project? Graag uw toelichting.	In kader van de aanvraag omgevingsvergunning en de voorbereiding van de plannen is een beoordeling uitgevoerd betreffende de impact van de omgeving op de woonunits. Op basis van de eerste uitkomsten geeft dit een positief beeld en verwachten wij dat de situatie inpasbaar is. Mogelijk volgt uit deze beoordeling nog wel dat er maatregelen nodig zijn. De verantwoordelijkheid ligt bij de opdrachtgever.
6	Aanbestedingsdocument	Zijn er ten behoeve van de omgevingsvergunning reeds onderzoeken uitgevoerd? Zo ja, om welke onderzoeken gaat het en kunnen deze met ons gedeeld worden?	Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd in kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Onder andere betreffende ecologie, bodem en geluid. Deze zullen gedeeld worden zodra de omgevingsvergunning verkregen is en gepubliceerd wordt.
7	Aanbestedingsdocument	Sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet vallen grondgebonden woningen onder gevolgklasse 1. Dit betekent dat zij technisch beoordeeld moeten worden door een erkende kwaliteitsborger. 1. Wie verantwoordelijk is voor het inschakelen van de kwaliteitsborger? 2. Of binnen de door u aangegeven plafondprijs reeds rekening is gehouden met de kosten van de kwaliteitsborger, of dat deze kosten als meerwerk worden beschouwd?	1. De vergunninghouder/opdrachtgever is verantwoordelijk voor het inschakelen van een kwaliteitsborger (en de hierbij behorende Bouwmelding en Gereedmelding bij de technische bouwactiviteit). 2. De kosten van de kwaliteitsborger komen voor rekening van opdrachtgever. Daarmee vallen deze kosten niet onder het plafondbedrag.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
8	Aanbestedingsdocument en bijlage D	<p>In de leidraad wordt gesproken over huur als uitgangspunt, maar in Bijlage D (prijsinvalformulier) vinden wij dit niet duidelijk terug. Wij hebben hierover de volgende onduidelijkheden:</p> <p>Uitgangspunt huur of koop: Kunt u bevestigen of het uitgangspunt inderdaad huur is voor de gehele looptijd van het project? Zo ja, kunnen wij ervan uitgaan dat de huurprijs per maand per eenheid moet worden ingevuld?</p> <p>Structuur prijsinvalformulier: In Bijlage D missen wij specifieke posten die wij bij een huurmodel zouden verwachten, zoals:</p> <p>a. Eenmalige kosten bij de start van het project (zoals transport of installatie); b. De maandelijkse huurtermijnen gespecificeerd per periode of eenheid; c. Kosten voor demontage en retourtransport aan het einde van de huurperiode.</p> <p>Kunt u aangeven waar en hoe deze kosten moeten worden opgenomen in het prijsinvalformulier? Wij verzoeken u een nieuw prijsinvalformulier beschikbaar te stellen.</p>	Zie antwoorden op vragen 1 en 48.
9	Aanbestedingsdocument	Graag uw toelichting wat precies onder de plafondprijs wordt verstaan? Betreft dit de totale koopprijs of de som van de totale huurtermijnen over de gehele looptijd? En dienen hierin ook de eenmalige kosten (zoals transport, opbouw en/of demontage) te worden opgenomen?	De plafondprijs betreft de totale inkoopprijs voor de (1) levering, (2) aansluiting, (3) preventief en correctief onderhoud en (4) inrichting van de units, inclusief eenmalige kosten.
10	Aanbestedingsdocument	<p>In het kader van criterium G2.1 (oplevertijd) geldt: hoe sneller, hoe beter. Wij overwegen, om tot een zo kort mogelijke oplevertermijn te komen, om direct na het verkrijgen van inzage in de gunning – dus tijdens de bezwaartermijn – al te starten met de productie van de units.</p> <p>Bent u bereid om in dat geval het risico te nemen en ons formeel toestemming te geven om reeds in die fase met de uitvoering te starten?</p> <p>Zo ja, onder welke voorwaarden? Zo nee, kunt u toelichten waarom dit niet mogelijk wordt geacht?</p>	De aanbestedende dienst gaat niet akkoord met het voorstel om vóór definitieve gunning van de opdracht aan te vangen met uitvoering van de opdracht.
11	Aanbestedingsdocument	Mogen wij ook gebruik maken van refurbished units met inachtneming van de gestelde kwaliteitseisen? Deze zijn max. 3 jaar oud. Zo nee, waarom niet?	De aanbestedende dienst gaat hiermee akkoord.
12	Bijlage A - Programma van eisen	Punt 1.8 fundering, zijn er ook sonderingen beschikbaar voor deze locatie? Zo ja, graag verzoeken wij u deze met ons te delen.	Er zijn geen sonderingen beschikbaar van het perceel waar de modulaire units geplaatst zullen worden. Wel zijn sonderingen beschikbaar van het aangrenzende perceel. De rapportage is als bijlage 1 aan deze Nota van inlichtingen toegevoegd.
13	Bijlage A - Programma van eisen	Punt 1.15 Onze buitenkozijnen zijn standaard voorzien van screens als zonwering, gaat u hiermee akkoord? Zo nee, waarom niet?	Akkoord
14	Bijlage A - Programma van eisen	<p>In paragraaf 1.2 van het Programma van Eisen wordt gesteld:</p> <p>"De units dienen te voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving voor tijdelijke bebouwing."</p> <p>Gezien het feit dat het BBL voor tijdelijke bouw relatief lage isolatiewaarden hanteert, verzoeken wij u aan te geven welke minimale Rc-waarden exact dienen te worden aangehouden voor de vloer-, gevel- en dakconstructie. Hiermee wordt interpretatieverschil voorkomen en kan eenduidig invulling worden gegeven aan de thermische isolatievereisten binnen de kaders van deze uitvraag.</p>	Voor tijdelijke huisvesting geldt in het Bouwbesluit (Bbl) een minimale warmteweerstand (Rc-waarde) van 1,3 m²K/W voor de dichte uitwendige scheidingsconstructies, zoals muren en daken, en een maximale warmtedoorgangscoëfficiënt (U-waarde) van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen. Dit geldt voor verwarmde tijdelijke bouwwerken.
15	Bijlage A - Programma van eisen	<p>In paragraaf 1.6 wordt gesteld:</p> <p>"De buitenwanden hebben een sobere hout-look bekleding in natuurlijke tinten, verticaal of horizontaal toegepast."</p> <p>Gelet op het feit dat het project betrekking heeft op tijdelijke huurhuisvesting, verzoeken wij u te bevestigen dat het toepassen van standaard sandwichpanelen in de kleur RAL 9006, eventueel met optische verfraaiing, toelaatbaar is als alternatief voor de voorgeschreven hout-look afwerking.</p>	Niet akkoord. De onderhavige opdracht betreft de koop van de units. Derhalve wordt eis 1.6 van het Programma van Eisen gehandhaafd.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
16	Bijlage A - Programma van eisen	<p>In paragraaf 1.6 wordt gesteld: "Daken worden als sedumdak uitgevoerd, waar mogelijk in combinatie met zonnepanelen."</p> <p>Wij merken op dat de toepassing van een sedumdak een aanzienlijk zwaardere dakconstructie vereist, hetgeen kostenverhogend werkt binnen de context van tijdelijke en demontabele huisvesting. Wij verzoeken u dan ook om deze eis te laten vervallen, of in ieder geval als wens op te nemen in plaats van als harde eis. Kunt u bevestigen dat hiervan kan worden afgeweken?</p>	Het onderdeel "Daken worden als sedumdak uitgevoerd, waar mogelijk in combinatie met zonnepanelen." wordt opgenomen als wens in plaats van eis.
17	Bijlage A - Programma van eisen	<p>In paragraaf 1.6 wordt vermeld: "Kozijnen, rolluiken en daklijsten zijn antraciet RAL 7016 van kleur."</p> <p>Gelet op het feit dat het project tijdelijke huur betreft, verzoeken wij u te bevestigen dat het toepassen van standaard raamkozijnen in witte kleurstelling is toegestaan.</p>	Zie het antwoord op vraag 15.
18	Bijlage A - Programma van eisen	<p>In paragraaf 1.8 wordt gesteld: "De units dienen voorzien te zijn van een stevige, tijdelijke fundering van stelconplaten, zodat ze later gemakkelijk kunnen worden verplaatst."</p> <p>Aangezien er geen sonderingsgegevens beschikbaar zijn gesteld, verzoeken wij u te bevestigen dat inschrijvers in hun aanbieding mogen uitgaan van een fundering op stelconplaten zoals voorgeschreven in het Programma van Eisen. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat aanvullende funderingsmaatregelen noodzakelijk zijn, verzoeken wij u te bevestigen dat de hieruit voortvloeiende meerkosten als verrekenbaar worden beschouwd.</p>	Akkoord
19	Bijlage A - Programma van eisen	Het Programma van Eisen vereist onderhoud voor 5 jaar, maar Bijlage D bevat geen veld voor onderhoudskosten. Op welke wijze moeten deze kosten worden aangeboden? Moeten deze worden verdisconteerd in de prijs per unit of apart worden opgevoerd?	Inschrijver dient in het prijsinvalformulier in cel C16 een prijs aan te bieden voor het preventief onderhoud van alle units voor de gehele looptijd van de overeenkomst. Dit betreft een all-in prijs inclusief aannemersopslag, voorrijdkosten, arbeidskosten, materiaalkosten e.d. Dit betekent dat er voor het preventief onderhoud geen separate kosten kunnen worden verrekend. Daarnaast kunnen de ingezette uren voor het correctief onderhoud worden verrekend tegen het in het prijsinvalformulier aangeboden uurtarief (cel C20). Het geoffreerde uurtarief dient inclusief aannemersopslag te zijn. De te leveren materialen voor correctief onderhoud kunnen wel separaat worden verrekend.
20	Aanbestedingsdocument	Er zijn twee gunningscriteria: Prijs en Kwaliteit. Is de eindscore eenvoudigweg de optelling van de punten behaald voor de twee gunningscriteria of wordt het ene criterium zwaarder gewogen dan het andere? En indien er wegingsfactoren worden toegepast, wat houden deze in?	De onderdelen prijs en kwaliteit hebben een gewicht van ieder 50 %. Zie paragraaf 5.1 van het aanbestedingsdocument.
21	Bijlage A - Programma van eisen	Op pag. 7 is de situatie weergegeven. Kunt u een DWG aanleveren van de situatietekening zodat we daar de woningen op in kunnen tekenen?	DWG is als bijlagen 2 & 3 toegevoegd bij deze Nota van inlichtingen.
22	Bijlage A - Programma van eisen	Op pag. 9 is uit het vogelvluchtperspectief af te leiden dat alle 20 woonunits een afmeting hebben van circa 6 x 6 meter, afgaande op de maatvoering van de parkeerplaatsen die rechts van de woningen te zien zijn. De benodigde oppervlakte per woning cf. PvE lijkt hiermee ruimschoots niet gehaald te worden waardoor de 20 gevraagde woningen niet lijken te passen op de locatie. Is hier al een maatstudie aan vooraf gegaan? En als het niet blijkt te passen, hoe dienen wij hiermee om te gaan?	De afbeeldingen van de units in het PvE zijn slechts een impressie. Er kunnen geen technische eisen aan worden ontleend. Van de impressies kan worden afgeweken mits de overige eisen uit het Programma van eisen worden nageleefd.
23	Bijlage A - Programma van eisen	Gezien de beperkte beschikbare ruimte en de mogelijke overschrijding van het Programma van Eisen, ontstaat bovendien de vraag of het budget realistisch is voor het realiseren van deze opgave binnen de huidige kaders. Is er al een budgettaire toets uitgevoerd op basis van de beschikbare ruimte, beoogde woningtypes en het aantal woningen en totaal vierkante meters BVO? En zo niet, op welke wijze kunnen wij hierover in gesprek treden met de opdrachtgever indien blijkt dat het programma binnen het gestelde budget niet uitvoerbaar is? Zie ook eerder gestelde vraag (vogelperspectief).	De aanbestedende dienst heeft de raming zorgvuldig vastgesteld o.b.v. ervaring met vergelijkbare trajecten i.c.m. de scope van de onderhavige opdracht.
24	Bijlage A - Programma van eisen	pag. 3, § 1.27: De natte cel dient rechtstreeks vanaf de slaapkamer toegankelijk te zijn. Betekent dit dat de andere kamers via een tweede deur de natte cel dienen te bereiken?	Er dient een directe verbinding middels een deur te zijn tussen de natte cel en één van de slaapkamers. Hiermee moet de inwoner die aan een rolstoel gebonden is direct vanuit de slaapkamer de natte cel kunnen betreden. Daarnaast moet de natte cel bereikbaar zijn via een tweede deur. Hiermee wordt voorkomen dat alle inwoners van de unit via dezelfde slaapkamer de natte cel moeten bereiken.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
25	Bijlage A - Programma van eisen	pag. 3, § 1.28: Een MiVa-toilet inpliceert een minimale afmeting van 1,65m x 2,20 m. Is deze aanname juist? Zo niet, waar dienen we van uit te gaan?	Dit is juist.
26	G2.3: Duurzaamheid	U vraagt in G2.3 om beantwoording van vier inhoudelijk brede vragen, inclusief onderbouwing met energielabels en isolatiewaarden, binnen 1 A4. Acht u het mogelijk om de omvang voor dit plan van aanpak uit te breiden naar 2 A4, om onderbouwing en onderscheidend vermogen te kunnen borgen?	Voor beantwoording van G2.3 is een uitwerking van maximaal 2 A4 toegestaan.
27	G2.3: Duurzaamheid	Kunt u verduidelijken wat u verstaat onder “hergebruik tijdens de gebruiksfase”? Wordt hierbij bedoeld herinzet van onderdelen bij schade/vervanging, of wordt bijvoorbeeld modulair hergebruik van complete units bedoeld?	Invulling van de hergebruiksmogelijkheden wordt overgelaten aan de inschrijver. Het is aan inschrijvers om, op basis van hun expertise en kennis van het werkveld, een passend antwoord te formuleren dat aansluit bij de doelstelling zoals bij het gunningscriterium is geformuleerd.
28	G2.3: Duurzaamheid	U vraagt om onderbouwing met energielabels en isolatiewaarden. Kunt u aangeven of dit formele energielabels moeten zijn (als bijlage toevoegen?) of volstaat een berekening op basis van bouwkundige eigenschappen en installaties?	T.a.v. G2.3 dient de onderbouwing te zijn voorzien van formele energielabels en isolatiewaarden. Slechts een berekening volstaat niet.
29	G2.3: Duurzaamheid	Kunt u toelichten wat in de beoordeling van G2.3 wordt verstaan onder een “volledige aansluiting” op de doelstelling (score 10) versus een “goede aansluiting” (score 8)? Zijn er specifieke elementen die bij uitstek bepalend zijn voor een maximale score?	De beoordelingssystematiek is beschreven in paragraaf 5.2 van het aanbestedingsdocument en nader uitgewerkt in het beoordelingskader. Het is aan inschrijvers om, op basis van hun expertise en kennis van het werkveld, een passend antwoord te formuleren dat aansluit bij de doelstelling zoals bij het gunningscriterium is geformuleerd. De mate van aansluiting en de onderbouwing daarvan wegen mee in de beoordeling door de beoordelingscommissie. Wij verstrekken op voorhand geen aanvullende duiding van individuele score-indicaties, omdat wij daarmee vooruit zouden lopen op de inhoudelijke beoordeling, waarvoor wij nadrukkelijk een beroep doen op de expertise van de inschrijvende partijen.
30	G2.3: Duurzaamheid	In het aanbestedingsdocument staat als uitgangspunt “hoe duurzamer, hoe beter”. Kunt u aangeven hoe u ‘duurzaamheid’ definieert in de context van deze opdracht? Wordt daarbij vooral gekeken naar energieverbruik, materiaalgebruik, circulariteit of ook bredere duurzaamheidsaspecten zoals CO ₂ -footprint, MKI of levensduurbenadering? Indien u een breed antwoord wenst, verzoeken wij u 2 A4 te accepteren.	Het is aan inschrijvers om, op basis van hun expertise en kennis van het werkveld, een passend antwoord te formuleren dat aansluit bij de doelstelling zoals bij het gunningscriterium is geformuleerd. De mate van aansluiting en de onderbouwing daarvan wegen mee in de beoordeling door de beoordelingscommissie. T.a.v. G2.3 dient in ieder geval antwoord te worden gegeven op de opgesomde vragen. Er kunnen echter ook aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden opgegeven. Voor uitwerking van G2.3 is een plan van aanpak van maximaal 2 A4 toegestaan.
31	G2.2: Onderhoud	U vraagt om een plan van aanpak (maximaal 1 A4) waarin drie vragen over preventief en correctief onderhoud, procesinrichting, preventie en kosteninzicht beantwoord moeten worden. Gezien de technische en procesmatige breedte van deze vraag, acht u het mogelijk om de lengte van dit plan van aanpak uit te breiden tot 2 A4?	Voor beantwoording van G2.2 is een uitwerking van maximaal 2 A4 toegestaan.
32	G2.2: Onderhoud	In het Programma van Eisen (PvE, §1.41) staat dat preventief onderhoud minimaal 1x per jaar dient plaats te vinden. Betekent dit dat een hogere frequentie altijd als beter wordt beoordeeld? Of wordt de afweging tussen frequentie en effectiviteit ook in de beoordeling meegenomen?	Bij de beoordeling wordt zowel de frequentie als de effectiviteit meegenomen.
33	G2.1 (Oplevertijd)	U vraagt om een plan van aanpak voor G2.1 (Oplevertijd), waarin inschrijver antwoord geeft op drie inhoudelijke vragen, inclusief onderbouwing en borging. Gezien het belang van dit criterium en het beperkte maximum van 1 A4, vragen wij u vriendelijk of u bereid bent de maximale lengte uit te breiden naar 2 A4, om zo een volwaardige beantwoording en een eerlijke onderlinge vergelijking mogelijk te maken. Daarbij komt dat dit onderdeel het zwaarst mee weegt in de beoordeling.	Voor beantwoording van G2.1 is een uitwerking van maximaal 2 A4 toegestaan.
34	Vraag over het verschil tussen een score van 8 en 10	Kunt u toelichten wanneer een oplevertermijn en aanpak uitstekend (10 punten) wordt bevonden en wanneer deze goed (8 punten) is? In het beoordelingskader staat dat het onderscheid zit in “volledig” versus “goed” aansluiten op de doelstelling. Wat houdt dit concreet in voor dit subgunningscriterium?	We spreken van een uitstekende inschrijving (10 punten) als het antwoord op de vraag duidelijk en concreet is, aansluit bij de doelstelling van de aanbesteding en geen vragen oproept.
35	subgunningscriterium G2.1: Oplevertijd	In paragraaf 5.1 wordt vermeld dat “hoe sneller hoe beter” het uitgangspunt is. Kunt u toelichten of hier sprake is van een absolute waardering (kortste termijn = hoogste score), of dat ook de wijze van borging en realiteitszin in de planning worden meegewogen? Zo ja, op welke wijze wegen deze aspecten mee in de beoordeling?	Bij beoordeling worden de wijze van borging en realiteitszin in de planning meegenomen. Bullets 2 en 3 onder G2.1 zien hierop, en bij het toekennen van scores differentiëren we antwoorden op basis van de mate van duidelijkheid en concreetheid, realisme en de mate waarin een antwoord vragen oproept. Zie ook het beoordelingskader in paragraaf 5.2 van het aanbestedingsdocument.
36	Aanbestedingsdocument: 5.2 De beoordeling	In paragraaf 5.2 hanteert u een beoordelingsschaal van 0 t/m 10 voor de subgunningscriteria. Het verschil tussen de score ‘goed’ (8 punten) en ‘uitstekend’ (10 punten) wordt omschreven als: “de aanpak sluit goed aan” versus “de aanpak sluit volledig aan bij de doelstelling van ons en/of het criterium”. Kunt u toelichten wat u concreet verstaat onder volledig aansluiten bij de doelstelling, en waarin dit zich onderscheidt van goed aansluiten? Kunt u hierbij aangeven hoe dit verschil in de beoordeling tot uiting komt, zodat inschrijvers hun beantwoording daarop kunnen afstemmen?	Het kenmerkende verschil tussen score 10 en score 8 op dit specifieke vlak ('goed aansluiten versus volledig aansluiten') is een inschrijving die volledig aansluit op de doelstelling niet nog beter kan aansluiten op de doelstelling.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
37	Aanbestedingsdocument: 5.2 De beoordeling	Kunt u aangeven wat de doelstellingen zijn waarop de beantwoording van subgunningscriteria G2.1 t/m G2.3 wordt getoetst, waar in het document kunnen we die doelstellingen teruglezen?	De doelstellingen zijn af te leiden uit de uitgangspunten: 'hoe sneller hoe beter' (G2.1) en 'hoe duurzamer hoe beter' (G2.3). T.a.v. G2.2 wordt gekeken naar de balans tussen frequentie en effectiviteit van het preventief onderhoud.
38	5.2 Beoordelingswijze	Kunt u bevestigen dat alle beoordelaars bij aanvang van de beoordeling kwaliteit niet op de hoogte zijn van het aspect prijs?	Dit bevestigt de aanbestedende dienst.
39	5.2 Beoordelingswijze	U hanteert een 5-puntsschaal (0-2-6-8-10) voor kwaliteitscriteria. Kunt u bevestigen dat uitsluitend deze waardes gegeven kunnen worden en dus geen tussenliggende waardes?	De aanbestedende dienst bevestigt dat uitsluitend de volgende waardes worden gegeven: 0-2-6-8-10.
40	pve	opdrachtgever vraagt: WCD: De opdrachtnemer brengt minimaal per unit aan: <ul style="list-style-type: none"> • 6x dubbele wcd per unit waarvan: • 1x dubbele wcd per slaapkamer. • 1x dubbele wcd natte ruimte. • 3x verspreid over woonruimte. • 3x boven keukenblok. Wordt er met 6x dubbele wcd 8x dubbele wcd bedoeld? de optelsom klopt niet.	Per unit dient opdrachtnemer minimaal 8x een dubbele wcd te realiseren.
41	pve	De opdrachtgever wenst zonneschermen op alle units ter bescherming tegen directe zoninstraling, en buitenzonwering (zoals rolluiken) specifiek op zonbelaste gevels. Onze standaard units zijn echter reeds voorzien van rolluiken, die beide functies — het weren van directe zon en het afschermen van zonbelaste gevels — vervullen. Is aanvullende zonwering daarmee noodzakelijk, of volstaat onze huidige standaardoplossing?	Zie eis 1.20 van het PvE. Daarmee is aanvullende zonwering noodzakelijk.
42	pve	er wordt gesproken over "Kledingkast minimaal prijscategorie B middenklasse". Wat wordt hier precies mee bedoeld?	Producten van prijscategorie B hebben een goede prijs-kwaliteitverhouding met een goede kwaliteit en duurzaamheid. Bij producten van prijscategorie B is de kwaliteit en duurzaamheid beter dan bij een instapmodel of eenvoudig model van een budgetmerk, maar minder dan luxe of premium opties. Producten van prijscategorie B dienen duurzaam genoeg te zijn voor dagelijks gebruik.
43	algemeen	Kan een betonnen vloeropbouw als uitgangspunt worden genomen, gezien de voordelen op het gebied van thermische massa, geluidsisolatie en robuustheid, tenzij er specifieke eisen zijn die een lichte vloerconstructie noodzakelijk maken?	De aanbestedende dienst bevestigt dat als uitgangspunt een betonnen vloeropbouw kan worden gehanteerd.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
44	algemeen	<p>Onlangs zijn wij bekend geraakt met de aankondiging van de opdracht “Levering woonunits IJsselveld” Wij hebben kennis van het feit dat dit project reeds eerder is uitgevraagd, waarbij “Partij X” dit project al tot in een ver stadium heeft uitgewerkt en dit uitgewerkte project zelfs al in de gemeenteraad is besproken. Hier is een raadsvoorstel uit voort gekomen met het advies om dit te laten realiseren door eerdergenoemde partij. Een en ander met een investeringsbedrag van € 1.781.200,00 De gestuurde impressies als opgenomen in het PvE zijn dezelfde als destijds bij het raadsvoorstel besproken.</p> <p>Hierin 2 vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naar onze mening heeft genoemde partij, mede doordat zijn uitwerking in het PvE is opgenomen voorkennis. Bovendien worden middels dit PvE andere partijen benadeeld aangezien partijen grotendeels dienen te voldoen aan het gestelde in het PvE dat is toegespitst op de bouwmethode van genoemde partij. Uiteraard is van een gelijk speelveld geen sprake meer indien het PvE is gebaseerd op het systeem van één van de deelnemers. Hoe ziet u als opdrachtgever dit geheel en in hoeverre is een en ander juridisch toegestaan, zeker gezien het strenge toetsingskader van artikel 2.51 Aanbestedingswet 2012. Voor zover u meent dat een en ander is toegestaan, verzoeken wij u dat grondig te motiveren mede in het licht van de regels uit de Aanbestedingswet 2012 (deze motivering dient u uiteindelijk ook op te nemen in het proces-verbaal van gunning, zie art. 2.132 Aanbestedingswet 2012). Welke specifieke maatregelen heeft u getroffen om een gelijk speelveld te creëren en dus de evidente voorsprong van Partij X ongedaan te maken? Daarbij verzoeken wij ook om in te gaan op de vraag in hoeverre meent de Gemeente dat Partij X in deze omstandigheden überhaupt nog mee kan doen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure? • Verder treft u in bijlage een eerste vlekkenplan aan waaruit blijkt dat indien de gestelde tussenruimte tussen de appartementen 5 meter dient te zijn het niet mogelijk is om in 1 bouwlaag het gevraagde aantal van 20 appartementen te realiseren. 	<p>1. Deze opdracht is niet in een ver stadium uitgewerkt door Partij X. Partij X heeft bijgedragen aan het aanvragen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de inzet van de locatie voor woonvoorzieningen. Er is dus geen raadsvoorstel voortgekomen uit een eerdere uitwerking. Wel heeft de raad op 4 november 2024 ingestemd met het beschikbaar stellen van financiering ten behoeve van de levering van modulaire units voor Oekraïense ontheemden, voor een bedrag van € 1.781.200,00. Partij X heeft niet bijgedragen aan de uitwerking van het PvE en het PvE is dan ook niet gebaseerd op het systeem van een marktpartij. Van voorkennis van een marktpartij is geen sprake. Aangezien marktpartijen geen bijdragen hebben geleverd aan uitwerking van het PvE ziet gemeente Montfoort geen redenen om extra maatregelen—zoals het op voorhand uitsluiten van individuele marktpartijen—te nemen om een gelijk speelveld te borgen.</p> <p>2. De gestuurde impressies zijn opgesteld in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning en dienen slechts als sfeerimpressies. Zie ook het antwoord op vraag 22.</p>
45	PvE	Het is onduidelijk van welke gebruiksfunctie uitgegaan moet worden. Akkoord dat wij uitgaan van logiesfunctie voor dit project aangezien het over tijdelijke opvang gaat. Waarbij deze gebouwen niet de hoofdwoning zijn van de gebruikers?	Niet akkoord. Zie ook antwoorden op vragen 4 en 5.
46	PvE	Wat verstaat u onder B merken en prijscategorie B?	Zie antwoord op vraag 42.
47	PvE	Dienen wij het grondwerk en de terreininrichting ook op te nemen in onze aanbieding?	Het grondwerk en de terreininrichting is geen onderdeel van de scope.
48	Inschrijfformulier	U vraagt op het inschrijfformulier de prijs per unit. Bedoelt u hiermee de prijs per woonsetje?	In de cellen C6 t/m C10 van het prijsinvalformulier dient de prijs voor één unit te worden opgegeven. Dit betreft dus de prijs voor één woonunit in vier verschillende varianten en één wasunit.
49	PvE	Isolaite: hier wordt bouwbesluit vermeld, wordt hiermee BBL tijdelijk gebouw bedoelt?	Met het bouwbesluit wordt BBL tijdelijk gebouw bedoeld.
50	aanbestedingsdocument en algemene inkoopvoorwaarden	U geeft in art. 2.2.2 offerteaanvraag en art. 4.3 Algemene inkoopvoorwaarden aan dat het gedeeltelijk laten uitvoeren van de overeenkomst door derden de instemming van de Gemeente behoeft. In dit soort projecten is het inschakelen van onderaannemers zeer gebruikelijk. Als wij voor iedere onderaannemer toestemming moeten vragen, leidt dat tot veel administratieve lasten in ons inkoopproces. Is het voor u akkoord dat alleen als meer dan 25% van de opdrachtwaarde in onderaanneming wordt vergeven, voor de betreffende onderaannemer toestemming moet worden verleend?	Niet akkoord. Voorafgaande toestemming voor het inschakelen van onderaannemers is echter niet vereist. Wel dient opdrachtnemer voorafgaand mededeling te doen welke onderaannemers worden ingezet.
51	Algemene inkoopvoorwaarden	Het product dat u uitvraagt bestaat uit industrieel vervaardigde modules, volgens een bedrijfsspecifiek concept. Wij hebben groot belang bij het behoud van alle IE-rechten op deze producten en kunnen die dus niet overdragen. Wij hebben deze ook in de toekomst weer nodig. Bent u bereid om in plaats van de overdracht van IE-rechten, genoeg te nemen met een onvoorwaardelijke licentie op het IE-recht op de geleverde modules, op basis waarvan u alle aan het IE-recht gerelateerde rechten en bevoegdheden toekomen die u nu en in de toekomst nodig heeft voor gebruik, verbouwing en/of doorverkoop van de modules.	De aanbestedende dienst hiermee akkoord.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
52	aanbestedingsdocument	In paragraaf 2.2.1 van het aanbestedingsdocument wordt gesteld dat tijdens de uitvoering van de opdracht c.q. de overeenkomst de Nederlandse taal in woord en geschrift door <u>alle</u> betrokken personen moet worden gebruikt. Kan de aanbestedende dienst toelichten hoe strikt deze eis in de praktijk wordt toegepast. Wij kunnen ons voorstellen dat dit geldt voor het personeel van opdrachtnemer dat communiceert met opdrachtgever, maar dat het niet noodzakelijk is dat dit ook geldt voor al het personeel van onderaannemers.	Het is niet vereist dat alle betrokken personen de Nederlandse taal in woord en geschrift beheersen. Wel dient bij uitvoering van de opdracht er altijd iemand aanwezig te zijn die opdrachtgever in het Nederlands te woord kan staan. Daarnaast moeten leidinggevendenden ook Nederlands kunnen spreken.
53	overeenkomst	Welke rangorde geldt er als het aanbestedingsdocument en de bijbehorende bijlagen onderling tegenstrijdig zijn?	Zie artikel 1.3 van de (concept)overeenkomst voor de rangorde. Daarbij geldt dat Nvl 2 prevaleert boven Nvl 1. Verder geldt dat het aanbestedingsdocument prevaleert boven de overige, niet in artikel 1.3 genoemde bijlagen. Indien u tegenstrijdigheden constateert verzoekt de aanbestedende dienst u hiervan zo spoedig mogelijk melding te maken conform paragraaf 1.11 van het aanbestedingsdocument.
54	overeenkomst	Hoe moeten wij de looptijd van deze overeenkomst begrijpen; is dit de einddatum voor het preventief en correctief onderhoud?	De einddatum van de overeenkomst betreft de einddatum voor het preventief en correctief onderhoud.
55	overeenkomst	In de overeenkomst is geen termijnschema opgenomen voor de facturatie van de aanneemsom. Mogen wij u verzoeken om dit nog toe te voegen? Het termijnschema kan na gunning worden overeengekomen.	Na definitieve gunning van de opdracht wordt een termijnschema voor de facturatie met opdrachtnemer gedeeld.
56	overeenkomst	Deze overeenkomst betreft in feite een aannemingsovereenkomst. Conform de Gids Proportionaliteit dient daarop in dit geval de UAV 2012 van toepassing te worden verklaard (een paritair opgestelde set contractvoorwaarden). Mogen wij u vragen om deze toe te passen, in plaats van of in ieder geval prevalerend boven de inkoopvoorwaarden van de Gemeente?	Niet akkoord.
57	overeenkomst	De overeenkomst specificeert niet wat er inhoudelijk van opdrachtnemer wordt verlangd. Dat wordt volledig overgelaten aan de bijlagen. Met name ten aanzien van onderhoud en herstel (preventief en correctief onderhoud) zou het nuttig zijn als de overeenkomst duidelijk(er) specificeert wat er van opdrachtnemer wordt verwacht, en ook hoe partijen omgaan met de kosten van onderhoud en herstel. Uit het prijzenblad begrijpen wij dat dat de ingezette uren verrekenbaar zijn, kunt u dat bevestigen? En kunt u ook bevestigen dat wij te leveren materialen als onderdeel van het preventief en correctief onderhoud kunnen verrekenen, inclusief aannemersopslag?	De overeenkomst wordt niet aangepast. Het aanbestedingsdocument en de bijbehorende bijlagen zijn onderdeel van de overeenkomst en beschrijven de (onderhouds)werkzaamheden voldoende. De aanbestedende dienst bevestigt dat de ingezette uren voor het correctief onderhoud verrekenbaar zijn tegen de in het prijsinvalformulier aangeboden uurtarief (cel C20). Het geoffreerde uurtarief dient inclusief aannemersopslag te zijn. De te leveren materialen voor correctief onderhoud kunnen wel separaat worden verrekend. Dit geldt niet voor het preventief onderhoud. Inschrijver dient in cel C16 een prijs in te vullen voor preventief onderhoud van alle units voor de gehele looptijd van de overeenkomst. Dit betreft een all-in prijs inclusief aannemersopslag, voorrijdkosten, arbeidskosten, materiaalkosten e.d. Dit betekent dat er voor het preventief onderhoud geen separate kosten kunnen worden verrekend.
58	PvE	Staat het omgevingsplan op de locatie de realisatie van dit plan al toe? Zo nee, mogen wij er dan vanuit gaan dat de Gemeente voor eigen rekening en risico zorgt voor een BOPA / wijziging van het omgevingsplan?	Zie antwoorden op vragen 3 en 4.
59	PvE	In het PvE is niet gespecificeerd wie de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvraagt. Mogen wij ervan uitgaan dat er voor dit project inderdaad een vergunning nodig is, of zal dit vallen onder de regels voor kwaliteitsborging uit het BBL?	Zie antwoorden op vragen 3 en 4.
60	PvE	Kunt u bevestigen dat, zo opdrachtnemer verantwoordelijk is voor de 'bouwvergunning' c.q. kwaliteitsborger, kunt u dan bevestigen dat de daarmee verband houdende kosten risico's (vertraging, leges, honorarium kwaliteitsborger), voor rekening en risico van de Gemeente zijn, zoals dat bij bouwvergunningen gebruikelijk is?	Zie antwoorden op vragen 3 en 4. De gemeente draagt alle risico's en kosten voor deze aanvraag.
61	PvE	Als dit project onder kwaliteitsborging gerealiseerd moet worden, kunt u dan bevestigen dat opdrachtnemer vrij is in de keuze voor een kwaliteitsborger en de te hanteren systematiek? Aangezien de productieprocessen van opdrachtnemer fabrieksmatig zijn, kan niet ieder systeem zomaar worden toegepast.	Niet akkoord, de opdrachtgever is verantwoordelijk voor de kwaliteitsborging.
62	PvE	U geeft in de aanbestedingsleidraad aan dat het terrein bouwrijp zal zijn. Kunt u specificeren wat hieronder moet worden verstaan? Mogen wij er van uitgaan dat het terrein geen boven- en ondergrondse obstakels meer heeft, vrij is van verontreiniging en volledig is geëgaliseerd?	Inschrijver kan ervan uitgaan dat het terrein geen boven- en ondergrondse obstakels meer heeft, vrij is van verontreiniging en volledig is geëgaliseerd.
63	PvE	U geeft aan dat de nutsvoorzieningen aanwezig zijn en door opdrachtnemer (enkel) hoeven te worden aangesloten. Mogen wij ervan uitgaan dat er op de bouwlocatie een bouwaansluiting aanwezig is met voldoende transportvermogen voor de bouwaansluiting en het project? Met andere woorden, dat de aanwezigheid van de nutsaansluitingen voor het overige (dus uitgezonderd de verbinding van de units met de aanwezige leidingen), voor rekening en risico van opdrachtgever is?	Inschrijver kan ervan uitgaan dat er op locatie een bouwaansluiting aanwezig is met voldoende transportvermogen voor de bouwaansluiting en het project.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
64	PvE	Wat verstaat u onder de wettelijke garantiiebepalingen voor de bouwonderdelen? De wet specificeert geen garantietermijnen.	Ten aanzien van de onderhavige opdracht gelden vanaf het moment van oplevering de volgende garantietermijnen: - Units inclusief installaties: minimaal 5 jaar - Timmerafwerking: minimaal 1 jaar - Binneninrichting: minimaal 2 jaar
65	PvE	Hoe moeten wij de mededeling “Er kunnen geen additionele kosten worden doorberekend aan Opdrachtgever voor preventief onderhoud” begrijpen in het licht van regel 16 van het prijzenblad, waarin u een prijs uitvraagt voor het preventief onderhoud? Wij mogen het prijzenblad volgens de inschrijfleidraad immers niet met 0-prijzen invullen.	De kosten t.b.v. het preventief onderhoud dienen all-in te zijn. Dit betekent inclusief aannemersopslag, voorrijdkosten, arbeidskosten, materiaalkosten, e.d.
66	PvE	Hoe dient opdrachtnemer om te gaan met materiaalkosten bij correctief onderhoud? En mogen wij ervan uit gaan dat correctief onderhoud als gevolg van gebruiksschade en/of molest, ook verrekend wordt?	Zie het antwoord op vraag 57.
67		Het is onduidelijk wat de gewenste opleverdatum is. Wel is bekend dat opdrachtgever wil dat er uiterlijk gestart wordt met de werkzaamheden op 3 november. Om de oplevering zo snel mogelijk te bewerkstelligen is het noodzakelijk om reeds vanaf voorlopige gunning opdracht te geven voor de productie van de units en de inkoop van materialen, nog vóór afgifte en onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Kunt u bevestigen dat de opdrachtgever akkoord gaat met deze aanpak en of wij er in dat geval vanuit mogen gaan dat – indien onverhoopt blijkt dat geen (onherroepelijke) omgevingsvergunning kan worden verkregen – de alsdan redelijkerwijs gemaakte kosten, inclusief reeds aangegane en niet meer afwendbare verplichtingen, voor verrekening in aanmerking komen?	Zie antwoorden op vragen 2, 4 en 10. In aanvulling op het antwoord van vraag 4 geldt het volgende: In het geval dat bij definitieve gunning van de onderhavige opdracht de benodigde omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, heeft opdrachtnemer toestemming te starten met uitvoering van de opdracht.
68		het is nog onduidelijk wie de omgevingsvergunning aanvraagt. In het geval dit de verantwoordelijkheid is van opdrachtnemer: Opdrachtnemer dient de omgevingsvergunningaanvraag en bijbehorende bescheiden in. De vergunningverlener heeft daarbij de vrijheid aanvullende eisen te stellen aan de in te dienen documenten, zoals brandoverslagberekeningen, archeologisch onderzoek of geluidsberekeningen op de gevel. De kosten voor dergelijke aanvullende documenten zijn afhankelijk van de specifieke eisen van de vergunningverlener en daardoor niet vooraf vast te stellen. Mogen wij ervan uitgaan dat wij de gebouwgebonden stukken – zoals vergunning-gereed tekenwerk, ventilatie- en daglichtberekeningen, en constructieberekeningen – aanleveren, en dat eventuele aanvullende, door de vergunningverlener gevraagde documenten op basis van nacalculatie verrekend kunnen worden?	Zie antwoorden op vragen 3 en 4.
69	Prijsinvulformulier	U vraagt een prijs per unit op te geven. Betreft dit een huurprijs per unit o.b.v. een huurperiode van 60 maanden of een koopprijs per unit?	Zie het antwoord op vraag 1. Het betreft een koopprijs.
70	Programma van Eisen	De visuals in het PvE doen vermoeden dat elke woonunit bestaat uit 2 modules. Is dit correct?	De afbeeldingen van de units in het PvE zijn slechts een impressie. De opdrachtnemer is niet verplicht de opdracht exact conform de afbeeldingen uit te voeren. Bij uitvoering van de opdracht is opdrachtnemer gebonden aan de eisen 1.1 t/m 1.46 van het PvE.
71	Programma van Eisen	De visuals in het PvE doen vermoeden dat elke woonunit bestaat uit 2 modules van gelijke grootte. Is dit correct ondanks dat de ruimtebehoefte van de diverse woonunits (2 of 3 slaapkamers, wel en niet rolstoeltoegankelijk) behoorlijk verschilt?	Zie het antwoord op vraag 70.
72	Programma van Eisen	1.1 : Mag van positie woningen worden afgeweken als woningen groter zijn dan op de beeldkwaliteit plaatjes (figuur 2 t/m 3a) is geschetst?	Akkoord
73	Programma van Eisen	1.3 : Is koelen en verwarmen middels airco units (tussen 16 en 24 graden Celcius). Is topkoeling (2 tot 3 graden onder buitentemperatuur) ook voldoende?	Akkoord
74	Programma van Eisen	1.7 :Is de afstand van 5 m1 tussen woningen alleen van toepassing tussen tegenover elkaar liggende woningen of ook t.o.v. de naastgelegen woningen?	De afstand tussen de units van minimaal 5 meter geldt voor zowel tegenover elkaar liggende woningen als de naastgelegen woningen.
75	Programma van Eisen	1.27: Moet de natte cel in directe verbinding staan met alle slaapkamers?	Zie antwoord op vraag 24.
76	Programma van Eisen	1.28: Is de toiletruimte geïntegreerd in het 6 m2 oppervlak van natte cel 1.27 of is het een separate toiletruimte?	De toiletruimte dient geïntegreerd te zijn in de natte cel.
77	Programma van Eisen	1.35: Moeten ook de niet MIVA badkamers een oppervlak hebben van 6 m2 of volstaat het BBL tijdelijke bouw?	Bij de niet MIVA badkamers volstaat het BBL.

Vraag	Verwijzing	Vraag	Antwoord
78	Programma van Eisen	1.35: Naast de badruimte is geen toiletruimte vermeld in het PvE. Is een toilet in de badruimte geïntegreerd of is een separate toiletruimte nodig?	De toiletruimte dient geïntegreerd te zijn in de natte cel.
79	Prijs	Na zorgvuldige analyse van de vereisten in het bestek constateren wij dat het realiseren van alle gewenste specificaties binnen het plafondbedrag een aanzienlijke uitdaging vormt. Dit zou ons weerhouden om in te schrijven. Is er bij de aanbestedende dienst bereidheid om het plafondbedrag te heroverwegen voor betreft de gevraagde eisen (levering, plaatsing, inrichting én vijfjarig onderhoud)?	De aanbestedende dienst handhaaft het plafondbedrag.
80	DWG	Is er een DWG bestand beschikbaar?	Zie het antwoord op vraag 21.
81	Terreinindeling	Is het toegestaan om een alternatieve terreinindeling aan te leveren indien dit het wooncomfort verhoogd?	Dat is akkoord.
82	oppervlakte	Woonkamer van 26 m2 en slaapkamer van 12 m2, lijkt ons vrij groot, klopt dit wel? Dit strookt niet met de impressies, deze woonunits lijken kleiner dan wat er gevraagd wordt in het pve.	De afbeeldingen van de units in het PvE zijn slechts een impressie. Er kunnen geen technische eisen aan worden ontleend, die niet ook elders in de aanbestedingsstukken te vinden zijn.

Bijlagen:

Bijlage 1 - sonderingsonderzoek

Bijlage 2 - situatie.dwg

Bijlage 3 - rioleering.dwg