

Algemene informatie

Aanbesteding: Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk
Aanbestedende Dienst: Gemeente Opsterland
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	Verduidelijking over opname duurzaamheid als EMVI-criterium

Vraag:

In de selectieleidraad wordt duurzaamheid genoemd als ambitie, maar niet als selectiecriterium of onderdeel van de EMVI-beoordeling. Duurzaamheid is een belangrijk thema in de woningbouw. Er zijn grote verschillen in duurzame bouwconcepten tussen marktpartijen (bijvoorbeeld houtbouw /biobased versus beton), waarmee duurzaamheid een kans biedt aan inschrijvers om zich te onderscheiden. Ook biedt het de gemeente de mogelijkheid om te sturen op een toekomstbestendige wijk.

Is in licht van het bovenstaande de gemeente alsnog bereid duurzaamheid als kwaliteitscriterium toe te voegen aan de EMVI-beoordeling, zodat de selectie aansluit bij actuele maatschappelijke en beleidsmatige doelen? Zo nee, kunt u toelichten waarom niet?

Antwoord:

Duurzaamheid komt terug in inrichting van de wijk (openbare ruimte), door middel van onder andere klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er worden geen aanvullende kwaliteitscriteria op het gebied van duurzaamheid specifiek voor de woningen gesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op: 13 nov 2025

Ref.nr.
2

Onderwerp:
selectieleidraad 3.3.1

Vraag:

wij zijn een zelfstandige ontwikkelaar zonder bouwactiviteiten. De bouwomzet telt niet mee in onze jaarrekeningen waardoor wij geen 3 achtereenvolgende jaren een omzet hebben kunnen realiseren van 10 mio. Onze omzet bestaat alleen uit ontwikkelomzet.

Om de kwaliteit van de bouw te borgen naar de kopers/consumenten werken we met gescheiden koop-/aanneemovereenkomsten .

Wij kunnen wel middels een verklaring garanderen dat de totale omzet van de bouw (derde omzet) in combinatie met onze eigen ontwikkeling ruim boven de 10 miljoen per jaar uitkomt. Kunt u aangeven of dit voldoende is

Antwoord:

U kunt voor de omzeteis inschrijven in combinatie of beroep doen op de draagkracht van een derde.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op: 13 nov 2025

Ref.nr.
3

Onderwerp:
financiële en economische draagkracht

Vraag:

Als geschiktheidseis (omzet) wordt een gemiddelde jaaromzet van 10.000.000,- vereist.

Wij zijn ontwikkelaar. Wij realiseren jaarlijks voldoende omzet om aan de eis van 10.000.000,- te kunnen voldoen echter; de omzet die de bouwers van onze projecten maken staat niet in onze cijfers. Is de aanbesteder bereid

deze eis aan te passen naar 3.500.000,- per jaar. Of is de aanbesteder bereid de bewijslast voor 10.000.000,- te wijzigen in een overzicht van gerealiseerde projecten met bijbehorende stichtingskosten?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op:

13 nov 2025

Ref.nr.
4

Onderwerp:

verduidelijking kwaliteit woningen

Vraag:

Kan de Aanbesteder verduidelijking geven in de beoordeling op kwaliteit van de woningen? Welke aspecten worden hier in mee genomen? En hoe worden deze aspecten gewogen en beoordeeld?

Antwoord:

Graag verwijzen wij u naar paragraaf 5.5 van de selectieleidraad. De verdere uitwerking volgt in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op: 13 nov 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Eisen aan materialisatie?

Vraag:

Is Aanbesteder voornemens om eisen te stellen aan de materialisatie van gevels en daken (bijvoorbeeld metselwerk, hout, biobased)? Zo ja, welke eisen zijn dit? Als voorbeeld: indien metselwerk een wens is, mag er een hoogwaardig en duurzaam alternatief geboden worden, met dezelfde 'look-and-feels'?

Antwoord:

De gemeente gaat geen minimale eisen stellen op het gebied van materialisatie, behoudens het publiekrechtelijk kader en de eisen en uitgangspunten uit paragraaf 1.4.1 van de selectieleidraad, alleen wensen. Graag verwijzen wij u daarvoor naar paragraaf 5.5 van de selectieleidraad. De verdere uitwerking volgt in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op:

13 nov 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

eisen aan energieprestatie?

Vraag:

Is Aanbesteder voornemens om tijdens de gunningsfase eisen te stellen aan de energieprestatie (BENG), milieuprestatie (MPG), circulariteit of het aandeel biobased materialen? Zo nee, is de Aanbesteder bereid deze als wens of bonuspunt op te nemen?

Antwoord:

Er worden geen eisen gesteld die verder gaan dan het Bbl.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op:

13 nov 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Stroom

Vraag:

Het bouwrijp maken van de kavels is gereed in Q3 2026. Is er ook garantie op daadwerkelijke aanleg nuts en daaropvolgend stroomlevering?

Antwoord:

Met de nutspartij is afgestemd dat ze 1 sept 2026 gereed moeten zijn (tracé en trafo). De gemeente kan echter geen garantie geven en de planning is onder voorbehoud van wijziging, omdat de gemeente afhankelijk is van een derde partij. In geval van vertraging schuift planning evenredig op.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Grondgebonden woningen Loevestein fase 4 te Gorredijk

Beantwoord op:

13 nov 2025