

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	VSE	In het document Vraagspecificatie Eisen spreekt u over voorbeeld plattegronden. Wij kunnen deze niet terugvinden in de stukken. Kunt u deze delen?	De verwijzing naar voorbeeldplattegrond is onjuist en niet meer van toepassing.
2	Klimaatadaptief	Hebben de klimaatadaptieve maatregelen een verplicht karakter? Zo ja, wat is de eis aan waterberging en hoeveel nestkasten dienen inbegrepen te zijn?	Waterberging is niet aan de orde tpv de woongebouwen. Het inrichtingsplan heeft betrekking op de openbare ruimte die door de gemeente woonrijp wordt gemaakt. De aanbesteder heeft als eis dat er tenminste 10 nestkasten worden geplaatst aan de gebouwen.
3	Bankgarantie	Bent u bereid om tevens een concerngarantstelling te accepteren i.p.v. de 5% bankgarantie die u vraagt?	Nee, Aanbesteder accepteert alleen een bankgarantie.
4	Levensloopgeschikt eisen	Kunt u bevestigen dat de woningen een oppervlakte van minimaal 65 m2 GBO dienen te hebben? Kunt u tevens bevestigen dat 1 slaapkamer vereist is? Kunt u tot slot bevestigen dat er een balkon of loggia vereist is voor woningen op de verdieping(en)?	Ja, de woningen dienen een minimale oppervlakte van 65m2 GBO te hebben. Hiernaast zijn er minimaal 3 slaapkamers vereist. Tenslotte is er een balkon of loggia vereist.
5	Kosten	Kunt u bevestigen dat leges en aansluitkosten NUTS géén onderdeel dienen te zijn van de in te dienen prijs?	Dat is correct, dit is voor de Opdrachtgever.
6	Afwerkingsniveau	Het is ons niet duidelijk wat het afwerkingsniveau van de woningen dient te zijn. Is dit casco? Gestoffeerd? Kunt u dit nader toelichten?	Nee, een afgewerkte woning voorzien van vaste inrichting en voorzieningen. Niet gemeubileerd.
7	Circulariteit	U geeft aan circulariteit te toetsen d.m.v. de BREEAM methodiek. Dit is geen gangbare methodiek in de woningbouw en tevens niet de best passende tool. Bent u bereid om hier alternatieven te accepteren zoals GPR, BCI en diverse materiaal en losmaakbaarheidsindexen?	Ja, de aanbesteder is bereid om het alternatief GPR te accepteren.
8	Uitvraag concept	Gezien uw wensen lijkt het passend om deze uitvraag specifiek te richten op conceptuele en fabrieksmatige bouw. Alle partijen hebben er (kosten)voordeel van indien u daarbij stuurt op de zaken die er echt toe doen en verder vertrouwd op de ervaring en kwaliteit van leveranciers. Bent u bereid de uitvraag te baseren op de Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen gecombineerd met eventueel enkele aanvullende functionele eisen en specifieke wensen rond MPG/BENG/duurzaamheidsprestaties?	De eisen uit de bijlagen zijn leidend. Wanneer de Woonstandaard 4.0 overeenkomst is dat mooi meegenomen.
9	PvE	Kunt u in algemene zin bevestigen dat afwijkingen van het (technisch) PvE op basis van gelijkwaardigheid zijn toegestaan? Bijvoorbeeld de voorgeschreven mengkraan type Eurosmart van Grohe. Tevens gedetailleerde voorschriften rond tegelwerk (wij werken met hoogwaardige panelen i.p.v. klassieke tegels) en afwerking plafond (wij leveren standaard een gelakt houten plafond).	Ja, afwijkingen op basis van gelijkwaardigheid is toegestaan.
10	PvE	Onder 3. Ontwerp eisen refereert u aan een typologie tabel voor BVO/GO verhoudingen. Wij kunnen deze niet terugvinden. Kunt u die delen?	Deze is onjuist en niet meer van toepassing.
11	Bouwmethode	Is een (fabrieksmatige) houtbouw methodiek wat u betreft passend bij het (technisch) PvE?	Ja, wanneer dit gelijkwaardig is.
12	PvE	Als wij de uitvraag goed interpreteren is er in de selectiefase geen sprake van een (uitgewerkt) ontwerp, maar dient inschrijver zich uitsluitend te voldoen aan het (technisch) programma van eisen en overige randvoorwaarden. Vanwege de focus op snelheid en kosten stuurt de uitvraag op conceptuele, industriële bouw. Tegelijk stelt u gedetailleerde en niet altijd functionele eisen in het technisch pve. Deze passen niet altijd bij fabrieksmatig bouwen vanuit een concept. Hoe gaat u om met afwijkingen hierop in de ontwerpfase? Heeft u overwogen om de Woonstandaard 4.0 (voor PMC 17 of 18) toe te passen om hiermee een bij de opgave passende functionele uitvraag te doen?	De eisen uit de bijlagen zijn leidend. Wanneer de Woonstandaard 4.0 overeenkomst is dat mooi meegenomen.
13	Referenties	Is er een maximum aan het aantal in te dienen pagina's per referentie? Kunt u tevens bevestigen dat de referenties simpelweg voldoen of niet voldoen o.b.v. 3.12.1 van de leidraad?	Inschrijver dient te voldoen aan de eisen vermeld in paragraaf 3.12.1 . Er is geen maximum aantal pagina's. Inschrijver dient wel bijlage 1 te gebruiken om de referenties in te dienen.
14	In te dienen documenten	Kunt u een documentenlijst delen van in te dienen stukken? Of kunt u bevestigen dat deze bestaat uit: 1. inschrijfbijlet 2. inschrijfstaat 3. KvK 4. UEA 5. GVA 6. Referentie kerncompetentie 1 7. Referentie kerncompetentie 2 8. Verklaring Belastingdienst	De documentenlijst van in te dienen documenten zijn: - Uniform Europees Aanbestedingsdocument, ondertekend door een daartoe bevoegd persoon (via TenderNed); -Referenties (paragraaf 3.12.1) -ingevulde inschrijvingsbijlet (5.5) -ingevulde inschrijvingsstaat (paragraaf 5.5) de ander documenten (GVA, kvk en verklaring belastingdienst) dienen door de beoogde winnaar ingediend te worden na voorlopige gunning. Zie hiervoor paragraaf 3.11 van de leidraad.
15	Binnenwanden	In uw technisch PvE geeft u aan dat binnenwanden van gasbeton of kalkzandsteen dienen te zijn. Kunt u bevestigen dat houten binnenwanden (HSB of CLT) ook geaccepteerd worden?	Ja, wanneer dit gelijkwaardig is.
16	Zomernachtventilatie	In uw technisch PvE spreekt u over (zomer)nachtventilatie. Kunt u aangeven of het toepassen van dit principe wel of geen vereiste is?	Niet van toepassing. Er wordt een WTW vereist. Zowel warmte als koeling zijn vereist.
17	Duurzaamheid	U stelt dat "Duurzaamheid is één van de speerpunten in het jaarplan van de Opdrachtgever.". De uitvraag is echter volledig op prijs gestuurd, met louter een verhoogde eis aan isolatiewaarden van de buitenschil van de woningen. Bent u bereid om duurzaamheidsprestaties ook een onderdeel te laten uitmaken van deze uitvraag? Bijvoorbeeld d.m.v. een eis rond materiaalgebruik (biobased/recycled), losmaakbaarheid, construction stored carbon of des noods de MPG? Waarom wel/niet?	Duurzaamheid is opgenomen in het PvE en het contract. Indien aan deze eisen wordt voldaan, vindt gunning plaats op prijs.

18	Bepalingen	Gegeven de multipliteit van contractuele bepalingen en risico's verspreid over de Basisovereenkomst, Vraagspecificatie Proces, Vraagspecificatie Eisen, Technisch PVE, Acceptatieplannen, Opleverdossier-eisen, SWK-regeling, Garantie-eisen en Annexen I-XIII, verzoeken wij de opdrachtgever om een geïntegreerde herchecklist van alle contractverplichtingen en risico-allocation in te dienen met duidelijke aanduiding van: (a) Welke bepalingen elkaar tegenspreken of overlap vertonen; (b) Welke risico's opdrachtgever vs. aannemer draagt (o.a. vergunning, planning, acceptatie, garantie, oplevering); (c) Welke bepalingen naar opdrachtgever's inzicht redelijkheid/bilijkheid vereisen (artikel 6:233 BW); (d) Welke bepalingen zullen worden aangepast vooraleer gunning plaatsvindt. Tevens verzoeken wij om te bevestigen dat u als opdrachtgever instemt met de volgende zaken of anderszins kan geven hoe stellingname in deze is: • Alle bepalingen in Basisovereenkomst, Vraagspecificatie en Annexen consistent zijn en geen contradictoire verplichtingen bevatten; • De risicoverdeling tussen opdrachtgever en aannemer billijk en uitvoerbaar moet zijn; • Opdrachtgever bereid is om ter voorbereiding van gunning contractheronderhandelingen toe te staan met inachtneming van redelijkheid en billijkheid.	Opdrachtgever levert geen herchecklist aan, de prioritering staat opgenomen in de basisovereenkomst artikel 3 lid 2.
19	Bronbestrijding	Kan de opdrachtgever bevestigen dat wanneer blijkt dat de in het vergunningsdossier aangegeven geluidwaarden niet kunnen worden bereikt, of wanneer bronnen van onvermijdelijk geluid ontstaan (bijv. wijziging industrieel gebruik), de opdrachtgever volledig verantwoordelijk is voor aanvullende geluidsbestrijding (bronbestrijding)?	Opdrachtnemer dient uit te gaan van de waarden zoals meegegeven bij de aanbestedingsstukken. Indien blijkt dat de waarden niet juist zijn of wijzigen, dan is Opdrachtgever daarvoor verantwoordelijk.
20	Inschrijvingen	De Aanbestedingsleidraad stelt dat inschrijvingen sluiten op 19-11-2025. Gegeven de complexiteit van deze opdracht – waaronder vergunningsrisico's, tegengestelde bepalingen tussen contractdocumenten, strakke planning, geluidsproblematiek en asymmetrische risicoverdeling – alsmede de noodzakelijkheid van juridische beoordeling van de Basisovereenkomst UAV-GC 2025 en verdere onderhandelingen naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen, verzoeken wij de opdrachtgever te onderzoeken of de inleverdatum kan worden verlengd naar minimaal 03-12-2025 of later. Zou de opdrachtgever bereid zijn deze verlenging toe te staan?	De aanbesteder heeft de inschrijfdatum verlengd naar 12 december 2025 12:00.
21	2e nota van inlichtingen	In de Aanbestedingsleidraad is in de planning nu niet opgenomen dat inschrijvers na publicatie van de Nota van Inlichtingen nog vervol- of vervolgvragen mogen indienen, kunt u aangeven of deze mogelijkheid er, gezien het zeer hoge risicoprofiel, wel kan worden geboden?	De aanbesteder heeft een tweede Nota van Inlichtingen in de nieuwe planning opgenomen.
22	Leges	Artikel 3.1 lid 6 bepaalt dat 'Alle kosten samenhangende met het aanvragen en verkrijgen van vergunningen, die niet zijn vermeld in annex I - Vergunningen, komen voor rekening en risico van de Opdrachtnemer.' Kan de opdrachtgever helder aangeven welke vergunningen in Annex I zijn opgenomen, en derhalve voor rekening van de opdrachtgever komen? Moet de opdrachtnemer voorts ook de leges voor de omgevingsvergunning betalen, en zo ja, kan een begroting daarvoor worden verstrekt? Wie betaalt eventuele leges voor waterbeheeractiviteiten of andere toezeggingen van de gemeente?	De legeskosten van de omgevingsvergunning bouwen zijn voor rekening van de gemeente. Alle overige vergunningen zijn voor de Opdrachtnemer, de Opdrachtgever draagt de legeskosten en de Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de indiening. (zie vraag 5)
23	Risicoverdeling	De cumulatieve risicoverantwoordelijkheden in deze aanbesteding – waaronder volledige vergunningsrisico's (artikel 3.1 lid 8), verdrag bouwrijp/woonrijp (aannemer schade draagt), vastprijsvereenkomst zonder indexering, boetebedingen tot 10% van contractwaarde, én de 5% bankgarantie – resulteren in een zeer asymmetrische risicoverdeling. Zou de opdrachtgever bereid zijn tot heronderhandeling van de risicoverdeling om een meer evenwichtig contractprofiel tot stand te brengen, dat marktdeelname aanmoedigt?	Aanbesteder is van mening dat er sprake is van een eerlijke risicoverdeling. Ter informatie: alleen de vergunningen die niet zijn genoemd in Annex I zijn risico Opdrachtnemer. Verdrag bouwrijp/woonrijp is voor risico opdrachtgever.
24	Risicoverdeling	De Planning (Annex II) stelt dat 'Bouw- en woonrijp maken locatie' jegens opdrachtgever wordt verricht in de periode 08-09-2025 t/m 19-12-2025 (bouwrijp) en 31-07-2025 t/m 11-09-2025 (woonrijp), buiten de scope van de opdrachtnemer. Wanneer deze voorbereiding verdrag oploopt en daardoor de start van uitvoeringswerkzaamheden (31-07-2026) niet kan worden gerealiseerd, welke compensatie of vergoeding zal aan de opdrachtnemer ter beschikking staan? Zou de opdrachtgever het onredelijk vinden dat voor verdrag van omgevingsvergunning (risico aannemer volgens artikel 3.1 lid 8) volledige schadevergoeding ten laste van de aannemer komt, terwijl voor verdrag van bouwrijp/woonrijp maken (risico opdrachtgever) geen duidelijke compensatieregeling voorhanden is?	De Opdrachtgever zal de werkelijk extra gemaakte kosten compenseren indien er verdrag plaats vindt.
25	Risicoverdeling	Artikel 3.1 lid 8 bepaalt dat alle schade voortvloeiend uit niet-tijdige verkrijging van de omgevingsvergunning volledig voor rekening van de opdrachtnemer komt. Echter, de omgevingsvergunningsprocedure verloopt onder bestuurlijk beheer van de gemeente Krimpen aan den IJssel, met mogelijke (tweede) termijnen en bezwaarschriftprocedures door derden. Kan de opdrachtgever nader toelichten hoe deze bepaling compatibel is met het beginsel van risicodraagbaarheid, gezien externe factoren buiten beheersing van de opdrachtnemer (bijv. ambtshalve aanvullingsvragen vanuit gemeente, bezwaarschriften van derden)? Zou de opdrachtgever bereid zijn de risicoverdeling zodanig aan te passen dat verdrag door externe factoren niet volledig ten laste van de opdrachtnemer komt?	Zie het antwoord op vraag 23.
26	Bankgarantie & betalingen	In artikel 2.3.4 van de Vraagspecificatie Proces is bepaald dat betalingen in termijnen van vier weken plaatsvinden op basis van een geaccepteerde termijnstaat, en dat opschorting van betaling kan plaatsvinden bij contractuele tekortkomingen. Gegeven dit betalingsmechanisme, dat reeds aanzienlijke zekerheid biedt voor de opdrachtgever, kan de opdrachtgever nader toelichten waarom een bankgarantie van 5% is vereist? Zou de opdrachtgever bereid zijn deze te laten vervallen of te verlagen aangezien de dubbele zekerheid die het betalingsschema reeds biedt?	Zie het antwoord op vraag 3.
27	PvE	Behoort aanleggen fundering tot het bouwrijp maken?	Nee, de fundering dient verzorgd te worden door Opdrachtnemer.
28	PvE	Kunt u specificeren welke grondwerken / bouwrijpwerkzaamheden door de opdrachtnemer dienen te geschieden?	Grondwerken ten behoeve van het bouwen woonrijp maken verzorgd de opdrachtgever. Grondwerkzaamheden ten behoeve van het gebouw (bijvoorbeeld fundering) dienen door Opdrachtnemer te worden uitgevoerd.
29	PvE	Kunt u specificeren welke woonrijp-werkzaamheden door de opdrachtnemer dienen te geschieden? Denk aan brievenbussen, troitours, etc.	De aanbesteder zal het antwoord op deze vraag volgende week woensdag 12-11-2025 publiceren.

30	Prijsformulier	Kunt u voor de gevraagde onderverdeling in de inschrijfstaat: - ontwerpwerkzaamheden; - Voorbereidende werkzaamheden voor plaatsing woningen; - Leveren en plaatsen woningen; - Functioneel opleveren woningen - Aanvaarding oplevering woningen; - Alle werkzaamheden gereed (incl. opleverdossier) de posten nader specificeren welke hier onder vallen?	De indeling lijkt Aanbesteder duidelijk genoeg. Er zijn geen onderliggende posten.
31	PvE	Het technisch PvE bevat aanwijzingen over betonnen lateien, trappen, metselwerk en andere zaken die duidelijk niet van toepassing zijn. Niet duidelijk is wat wél van toepassing is. Wordt er nu bijvoorbeeld wel of niet een lift gevraagd? Graag duidelijk aangeven welke onderdelen van het Technisch PvE van toepassing zijn op dit project.	Er is wel een lift van toepassing. Voor de andere hoofdstukken van het PvE geldt dat deze van toepassing kunnen zijn aangezien het ontwerp vormvrij is. Stedenbouwkundig kader is uitgangspunt voor het ontwerp.
32	Proces	Hoe toetst u de kwaliteit van het aanbod van elke inschrijver als u niet vraagt om beeldmateriaal, rapportages en/of berekeningen?	De aanbesteding is op laagste prijs, de inschrijver moet zich conformeren aan het PvE en het contract.
33	Proces	Gezien de vele onduidelijkheden over het PvE, is het naar ons idee verstandig een tweede Nvl in te plannen. Bent u het hiermee eens? En zo ja, bent u daartoe bereid?	Zie het antwoord op vraag 21.
34	Handtekening	Moeten alle documenten voorzien zijn van een elektronische handtekening, of volstaat een gescand exemplaar?	Een gescand exemplaar volstaat ook.
35	Verklaringen	De fiscale verklaringen hebben momenteel langere verwerkingstijden. Mag dit later worden aangeleverd?	De aanbesteder begrijpt niet over welke fiscale verklaring dit gaat. Kan dit toegelicht worden?
36	PvE	Bevat het project ook terrein- of parkeerafwerking, of enkel de levering en plaatsing van woningen	Nee, enkel de levering en plaatsing van woningen.
37	PvE	Onze voorgestelde woning is één laag (73 m ²). Is dit toegestaan binnen de gestelde eisen.	De vraag is de aanbesteder niet duidelijk. Gaat dit over BVO of GBO? Het moet binnen de kaders van BOPA fase 1 passen.
38	Referenties	Mogen referenties afkomstig zijn van de fabrikant waarvan wij officieel dealer zijn?	Zie aanbestedingsleidraad hoofdstuk 4.2 Indien u zich opwerpt als (hoofd)aannemer en u in uw Inschrijving opgave doet van (een) bepaalde Onderaannemer(s), bent u bij gunning gebonden aan het daadwerkelijk gebruikmaken van genoemde Onderaannemer(s) conform het gestelde in de Inschrijving.
39	Aanbestedingsleidraad/ Procesplanning	De procesplanning (bijlage) en samengevat in de Vraagspecificatie wijkt af van de aanbestedingsplanning zoals opgenomen in de aanbestedingsleidraad. Dit werkt verwarrend. Graag uitsluitsel welke planning leidend is, en indien nodig de procesplanning bijwerken. En daarbij behorend: graag een rangorde van de documenten aangeven.	De aanbestedingsleidraad is leidend. Zie aanbestedingsleidraad hoofdstuk 3.8 Rangorde bij tegenstrijdigheden.
40	Bij vraagspecificatie behorende annexen	Op pagina 15 (Annex XII, Informatie) wordt als nr. 1 aangegeven dat er een <i>Geotechnisch advies fundering</i> beschikbaar is, en ter beschikking wordt gesteld aan de Opdrachtnemer. Dit document is niet gedeeld in de uitvraag. Kan deze alsnog gedeeld worden?	De aanbesteder heeft document gepubliceerd in TenderNed onder de Bijlagen Annexen: <i>Bijlage 2. Annex XII_Geotechnisch advies fundering.pdf</i>
41	Stedenbouwkundige uitgangspunten	In de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt een gebouwhoogte van 9m geïnsinueerd (en gemaaktvoerd), terwijl in de Vraagspecificatie – Eisen een gebouwhoogte van 10m is beschreven. Graag uitsluitsel wat leidend is.	10 meter is de maximale bouwhoogte.
42	Stedenbouwkundige uitgangspunten	Is een andere configuratie van het plan mogelijk?	Nee, het bouwvolume is bepaald in BOPA fase 1.
43	Technisch PvE	Is het akkoord om af te wijken in fabricaat ten opzichte (zonder in te boeten aan kwaliteit) de in de PvE benoemde fabricaten? A. Schakelmateriaal B. Tegelwerk C. Sanitair/garnituur En mogelijk andere onderdelen.	Ja, wanneer dit gelijkwaardig is.
44	PvE	In het PvE worden eisen omschreven t.a.v. minimale isolatiewaarden van de schil en de kierdichting. Deze liggen hoger dan het Bbl. Kan – mits voldaan wordt aan de andere eisen, zoals BENG etc) – deze verhoogde eis losgelaten worden?	Ja, mits dit aan de BBL en BENG-eisen voldoet.
45	PvE	In ons concept hanteren wij andere merken voor sanitair, tegels en schakelmateriaal. Is het toegestaan om af te wijken van de voorgeschreven merken?	Ja, wanneer dit gelijkwaardig is.
46	Basisovereenkomst	Planning, risico's en boetebeding: De opgestelde planning en deadlines zijn uitdagend. De inkoop & productietijd zijn niet realistisch, waardoor opdrachtnemer aanvullende (inkoop)risico's moet aangaan. Opdrachtnemer moet al vanaf het indienen van de vergunning (dus lang voor verleende vergunning) inkoopverplichtingen aangaan. Ten aanzien van planning: indien de verlening en/of het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning langer tijd neemt, ligt dit risico bij opdrachtnemer? Hetzelfde geldt voor stikstofberekeningen en de beoordeling daarvan en NUTS-aansluiting.	Risico ligt bij Opdrachtgever, nadat vergunningaanvragen correct en tijdig zijn ingediend door de Opdrachtnemer. Risico ligt bij de Opdrachtgever, als er inkoopvertraging oploopt na vergunning verlening. Alles daarvoor is voor Opdrachtnemer.
47	Basisovereenkomst	Onvoorwaardelijke opdracht (Go-moment) vóór onherroepelijk worden van de vergunning (zodat we kunnen produceren) is noodzakelijk om de planning te behalen. Is de opdrachtgever daartoe bereid?	Ja, na vergunning verlening (ontwerpbeschikking) wordt er een opdracht verleend.
48	Basisovereenkomst	In de praktijk zien wij dat nutsaansluitingen niet tijdig worden aangelegd en aangesloten. Naar onze mening kunnen wij hier niet verantwoordelijk voor zijn als wij tijdig aanvragen. Kan dit als overmachtartikel worden opgenomen bij de boeteregeling.	Zie vraag 5 en 22.

49	Vraagspecificatie Proces	Ten aanzien van risico's: conform de termijnstaat is na productie in totaal 30% van de aanneemsom betaalbaar. (10% na ontwerp, 20% na productie). In het geval er (forse) vertraging wordt opgelopen, door ofwel de vergunning, stikstof of NUTS; ligt het volledige risico (qua voorfinanciering/betaalbaarheid) bij opdrachtnemer?	Nee, vergunning, stikstof en NUTS zijn risico Opdrachtgever. In geval van vertraging heeft de Opdrachtnemer recht op onkosten vergoeding naar redelijkheid en billijkheid.
50	Vraagspecificatie Proces	Dienen wij de legeskosten voor de verlening OPA op te nemen in onze prijs?	Zie het antwoord op vraag 22.
51	Vraagspecificatie Proces	Moeten wij rekening houden met kosten voor een garantieinstituut zoals bijvoorbeeld SWK of Woningborg?	Ja hier dient rekening mee gehouden te worden.