

Europese openbare aanbesteding Woonunits voor opvang Oekraïense vluchtelingen

Nota van Inlichtingen 3

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
68	Nvl II vragen 1, 10 en 13	Kan opdrachtgever bevestigen dat extra kosten voor tijdelijke of alternatieve energievoorzieningen (zoals batterijen, tijdelijke aggregaten of andere oplossingen), die noodzakelijk blijken vanwege onvoldoende beschikbare restcapaciteit van de bestaande elektra-aansluiting, als meerwerk worden verrekend met opdrachtgever?	Nee, Aanbestedende dienst heeft aangegeven welke restcapaciteit we op dit moment hebben op de locatie. Indien de door jullie geleverde woonunits meer electra nodig hebben dan de capaciteit die voorhanden is, moeten er door u maatregelen worden genomen. Dit is woonunit en leverancier afhankelijk en dient u op te nemen in de tarieven voor post 2 en 3 van bijlage E Prijzenblad.
69	Vraag 14	Kunt u bevestigen dat, indien tijdens de beoordeling van de technische vergunning aanvullende eisen, nadere informatieverzoeken of vertraging ontstaan door interne afstemming (bijv. brandveiligheid, constructie of toezicht), dit niet leidt tot toerekenbare vertraging of aansprakelijkheid aan de zijde van opdrachtnemer, mits de aanvraag volledig en BBL-conform is ingediend?	Indien een volledige aanvraag wordt ingediend die BBL conform is, geldt de acht weken termijn. Hierin kan geen vertraging optreden. Wel kan aanvullende informatie worden gevraagd, maar dit leidt niet tot vertraging in het toekennen van de vergunning.
70	Vraag 13	Kunt u bevestigen hoe de aanbestedende dienst omgaat met de situatie waarin opdrachtnemer aantoonbaar tijdig en volledig alle benodigde aanvragen heeft ingediend en mitigerende maatregelen heeft uitgewerkt, maar realisatie van (voldoende) capaciteit door netcongestie of beperkingen bij de netbeheerder niet binnen de gestelde termijn mogelijk blijkt? Wordt dit in dat geval aangemerkt als een omstandigheid buiten de risicosfeer van opdrachtnemer?	Inschrijver dient mitigerende maatregelen voor netcongestie te realiseren zonder dat de huidige elektra aansluiting wordt vergroot. Dit betekent per definitie dat u niet afhankelijk bent van beperkingen bij de netbeheerder en dit dus niet tot vertraging kan leiden.

71	Vraag 35 en 36	"In antwoord 35 en 36 geeft de aanbestedende dienst aan dat 'meerwaarde' ziet op aanvullingen bovenop het Programma van Eisen, maar dat niet elke aanvulling automatisch als meerwaarde wordt beschouwd en dat het onderscheid tussen 'goed' en 'uitstekend' wordt bepaald door de aanwezigheid van verbeter- of aandachtspunten. Vervolg vraag: Kunt u, ter verduidelijking van het beoordelingskader en ter bevordering van een transparante en consistente beoordeling, één of twee concrete en opdracht-specifieke voorbeelden geven van maatregelen, oplossingen of uitwerkingen die de aanbestedende dienst binnen deze aanbesteding zou kwalificeren als 'uitstekende meerwaarde' ten opzichte van een 'goede' invulling, specifiek voor gunningscriterium A (Plan van Aanpak oplevering woonunits) en gunningscriterium B (Plan van Aanpak onderhoud)?"	Nee, aanbestedende dienst gaat hiervan geen voorbeelden in deze Nota van Inlichtingen opnemen. Dit betekent dan per definitie dat deze voorbeelden worden overgenomen in de uitwerking van de gunningscriteria door Inschrijvers. Bij Uitstekend heeft een Inschrijver de uitwerking van de gunningscriteria uitgewerkt conform het beoordelingskader en zijn er geen aandachtspunten / verbeterpunten genoemd door de beoordelingscommissie. Bij een Goed kan wel sprake zijn van aandachtspunten/verbeterpunten.
72	Planning – start van termijnen	Ter verduidelijking op Nvl 2 vraag 55: vanaf welke datum loopt de termijn 'binnen 4 weken technische vergunning indienen'?	Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst: 6 april 2026 zoals gecommuniceerd in Nvl 2.
73	Fundering	Ter verduidelijking op Nvl 2 vraag 9: bevestigt u dat we bij inschrijving uitgaan van de genoemde funderingsopzet en dat afwijkingen na sondering als meerwerk worden behandeld?	Ja, u dient uit gaan van de funderingsopzet zoals door Aanbestedende dienst in het antwoord op Nvl 2 vraag 9 is aangeven: "Voor de inschrijving moet worden uitgegaan van betonplaten van 2x2 meter en minimaal 150mm dik. Wijzigingen op basis van een nog te maken sondering zal als meerwerk worden verrekend, Opdrachtnemer zal in dit geval een offerte opstellen en deze voorleggen aan Opdrachtgever."
74	Water/riolering – locatie	Ter verduidelijking op Nvl 2 vraag 52: waar ligt de locatie van de hoofdaansluitingen water en riool op het terrein?	Aanbestedende dienst heeft een tekening gepubliceerd met daarop de hoofdaansluiting, water, electra en gas. Het riool staat aangegeven op bijlage J Calvijnsschool inmeting K&L schoolplein
75	Meetgegevens (stroom)	Is er een meetrapport of lastprofiel (bijv. kwartierwaarden) van de schoolaansluiting beschikbaar, zodat we het ontwerp (all-electric verwarmen/koelen e.d.) kunnen onderbouwen?	Ja, het meetrapport is bijgevoegd als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen.

76	Beschikbaar vermogen / gecontracteerd transportvermogen (stroom)	Kunt u aangeven of de genoemde ±35A per fase een piek is of een gemiddelde/momentopname, én wat het beschikbare/contractuele vermogen is dat voor de woonunits benut kan worden?	De genoemde ±35A is de restcapaciteit van de hoofdaansluiting; de verdeling van de piek- en dalmomenten zijn te zien in bijlage Meetrapport.
77	Wat is de gebruiksfunctie voor BBL-toetsing?	Welke gebruiksfunctie is leidend voor de BBL-toetsing van het gebouw: woonfunctie of logiesfunctie (i.v.m. eisen aan brand/geluid/ventilatie)?	De gebruiksfunctie Woonfunctie is leidend.
78	Ter verduidelijking op Nvl 2 vraag 61:	Bevestigt u dat één woonunit (woning) mag bestaan uit meerdere gekoppelde modulaire delen, zolang het eindresultaat voldoet aan PvE/BBL en verplaatsbaar blijft?	Ja.
79	Nav antwoord vraag 46	U antwoordt op vraag 46 dat betalingstermijnen van 30 dagen "voor alle financiële transacties" gelden. Dient elke woonunit voorzien te worden van een individuele elektra-tussenmeter zodat energieverbruik per unit kan worden gemeten en eventueel afgerekend naar huurders toe? Of is centrale meting voldoende? Hoe verwacht opdrachtgever dit geregeld te hebben?	Elke unit dient een eigen electra tussen meter te hebben die Aanbestedende dienst digitaal kan uitlezen. Aanbestedende dienst betaald in eerste instantie het verbruik van elektra via de nota van de energiebeheerder. Eventuele individuele doorbelasting van de elektra naar de bewoners, wordt door Aanbestedende dienst zelf gedaan.

80	Nav antwoord op vraag 45	U antwoordt op vraag 45 dat "Facturering van de huurprijs maandelijks achteraf plaats vindt" (artikel 3.6.1 Overeenkomst). Dit standaardmodel vereist dat de opdrachtnemer maandelijks factureert en op betaling wacht. Gegeven de substantiële upfront-investeringen (o.a. materialen, productie, transport, risico-buffers) zou opdrachtgever bereid zijn één van de volgende betalingsmodellen aan te bieden: OPTIE A: Jaarhuur contractjaar 1 vooruit (geen maandelijks facturen) → 3-5% betalingskorting op de totale huur van de eerste 12 maanden OPTIE B: Huurschuldige contractjaren 1 + 2 vooruit (geen maandelijks facturen) → 3-5% betalingskorting op totale 2-jaarhuur PLUS geen CPI-indexatie in jaar 2 (jaar 2 hanteert dezelfde maandtarief als jaar 1) Mochten na het eerste jaar de woningen door opdrachtgever gekocht worden dan zal de te veel betaalde huur in mindering gebracht worden Zou opdrachtgever bereid zijn één van deze opties (A of B) te onderzoeken? Zo niet, zou opdrachtgever in lijn met dit voorstel een ander voorstel kunnen doen voor een mogelijke betalingskorting en/of bijkomende voorwaarden?	Opdrachtgever is bereid om akkoord te gaan met optie A. Indien Inschrijver optie A wil toepassen tijdens het contract dient de korting hiervan verrekend te zijn in de huurprijzen voor het 1e contractjaar die in het prijzenblad moeten worden ingevuld. Indien Inschrijver dit niet wil, geldt artikel 3.6.1 van de Overeenkomst en ook hiervoor geldt dat Inschrijver de huurprijzen voor het 1e contractjaar in het prijzenblad moet invullen. Optie B is niet akkoord.
81	Nav antwoord op vraag 51	U antwoordt op vraag 51 dat "Geluid tussen de units en van buiten-binnen – buiten wordt geregeld via het BBL. Geluid van buiten is er nauwelijks. Het project ligt midden in een woonwijk." Echter, het BBL schrijft voor dat interne en externe geluidsbelasting zodanig moet zijn dat permanente bewoning zonder onredelijke hinder plaatsvindt. Indien achteraf blijkt dat externe geluidsbronnen (verkeersgeluid, burens, schoolactiviteiten) toch hinder veroorzaken die boven BBL-normen uitstijgt: Vraag: Erkent opdrachtgever dat zij aansprakelijk is voor het treffen van mitigerende maatregelen aan de bron (bijv. geluidwallen, raamconstructies vanuit opdrachtgever-zijde, of plaatsingsaanpassingen), en dat opdrachtnemer niet verantwoord kan worden gemaakt voor geluidsbelasting buiten haar invloedsfeer?	De locatie voor de woonunits is bekend; midden in een woonwijk. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het plaatsen van woonunits die voldoen aan geluidwerendheid conform BBL permanente bewoning zodat geen hinder ontstaat voor de bewoners van de woonunits welke gelegen zijn in een woonwijk met een 30 km weg en een kerk die er tegenover staat. Als blijkt dat toch geluidshinder van externe geluidsbronnen ontstaat voor bewoners die Opdrachtnemer niet had kunnen weten of had kunnen voorzien, dan is Opdrachtgever verantwoordelijk voor het treffen van mitigerende maatregelen.

82	Nav antwoorden vraag 1 en 13	U beantwoordt vraag 1 dat het exacte energieverbruik van de units nog niet bekend is, en vraag 13 dat "als de restcapaciteit van de aansluiting niet voldoet, moet u een plan hebben hoe dit wel binnen de gestelde eisen en tijd gerealiseerd wordt" en dat dit een resultaatverplichting is. U stelt dat opdrachtgever verantwoordelijk is voor "de kosten van de eventuele aanpassingen." Voor volledige duidelijkheid: Dient opdrachtnemer alle kosten voor versterkingen van de elektra-hoofdaansluiting (transformator, kabels, schakelkasten, etc.) vooruit in het openbare verhaal in te schatten en in de offerte op te nemen? Of dient opdrachtnemer enkel een kostentarifief aan te bieden voor aansluitingswerkzaamheden, waarna opdrachtgever deze werkzaamheden zelf coördineert en betaalt? En wie draagt risico voor vertraging vanwege netcongestie-issues die voorkomen dat werkzaamheden tijdig voltooid kunnen worden?	Het is voor Aanbestedende dienst niet in te schatten of de huidige restcapaciteit aan elektra voldoende is voor de te plaatsen woonunits. Dit moet de Inschrijver bepalen. Indien de huidige restcapaciteit niet voldoende is, moeten maatregelen getroffen worden zoals in het antwoord op vraag 70. Aanbestedende dienst denkt bijvoorbeeld aan zonnepanelen, batterijen. Een aggregaat is niet toegestaan. De kosten voor deze maatregelen (inclusief realisatie door u) dient u op te nemen in uw inschrijving; het bedrag dat u indient is het bedrag en betreft dus geen schatting of bedrag wat later aan te passen is. Vertraging door netcongestie issues zijn volgens Aanbestedende dienst niet aan de orde, zie het antwoord op vraag 70.
83	Nav het antwoord op vraag 3	U antwoordt op vraag 3 dat u de planologische vergunning van 3 december 2025 (voor 12 units) met opdrachtnemer wilt delen. Deze vergunning is nog niet het bezit van opdrachtnemer bij het opstellen van de inschrijving maar kan echter voorwaarden, beperkingen of voorschriften bevatten die aanpassingen aan ontwerp, plaatsing, infrastructuur of inrichting vereisen. Vraag: Dient opdrachtnemer alle kosten van aanpassingen welke voortvloeien uit de gestelde voorwaarden in de planologische vergunning op zich te nemen en als risicoopslag te verwerken in de inschrijving, of worden deze, in zoverre zij buiten de normale PvE-scope vallen, door opdrachtgever gefinancierd?	Een kopie van de planologische vergunning is bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd. De planologische vergunning zorgt niet voor aanpassingen aan eisen in de aanbestedingsdocumenten inclusief antwoorden in voorgaande Nvl's. Daarmee zorgt de planologische vergunning niet voor extra kosten voor aanpassingen, naast hetgeen geëist is in de aanbestedingsdocumenten inclusief Nvl's.

84	Nav antwoord vraag 40	U bevestigt in antwoord op vraag 40 dat de bezettingsratio zeer intensief is (ongeveer 1 persoon per 7,2-8 m ² in plaats van SNF-norm van 10 m ² per persoon). Dit leidt onvermijdelijk tot versnelde fysieke slijtage van inventaris, afwerking, installaties en technische systemen gedurende de huurperiode. Gegeven deze intensieve bewoning: Erkent u als opdrachtgever dat dit leidt tot hogere vervangings- en herstelkosten gedurende huurperiode en een lager restant-hergebruikswaarde na afloop? Zou opdrachtgever bereid zijn dit risico als 'intensieve-bewoning-surcharges' in de overeengekomen huurprijs in te rekenen, in plaats van dit risico volledig bij opdrachtnemer neer te leggen? Of verwacht opdrachtgever dat opdrachtnemer alle extra versnelde-slijtage-kosten absorbeert binnen de vastgestelde huurprijs zonder compensatie?	Indien u van mening bent dat dit leidt tot versnelde fysieke slijtage van de door u genoemde elementen tijdens de huurperiode, dient u dit op te nemen in de huurprijs in het prijzenblad. Er is dus geen sprake van compensatie naast de huurprijs die u indient in het prijzenblad.
85	Nav antwoord op vraag 40	U antwoordt op vraag 40 dat u zich bewust bent van SNF-richtlijnen voor logiesbestemming en dat bewoners mogelijk stapelbedden/slaapbanken gebruiken. U antwoordt echter op vraag 61 dat woonunits "zelfstandige, verplaatsbare of vaste woonruimte...voor permanente bewoning overeenkomstig het BBL" zijn – dus niet als logiesbestemming. Vraag: Hoe versoent u deze twee stellingstukken? Dient opdrachtnemer de units conform: (A) Zelfstandige permanente woningen (BBL stricto sensu), óf (B) SNF-richtlijnen voor logies (lagere comfort, kleinere afmetingen)? Dit bepaalt geheel het design-, inrichtings- en kostenconcept dus graag zo specifiek mogelijk toelichten.	Aanbestedende eist woonunits conform BBL permanente bewoning. Toelichting: Kwalitatief moeten de woonunits voldoen aan BBL voor een woonfunctie, zelfstandig permanente woning. Aanbestedende dienst gaat ze gebruiken als logies functie. Er is dus een verschil hoe we de units opgeleverd willen hebben en hoe we ze gaan gebruiken. Hier is bewust voor gekozen.
86	Nav antwoord op vraag 62	U antwoordt op vraag 62 dat "de koopprijs niet verder wordt gespecificeerd" en dat "onderhoud wel wordt vastgelegd door de opdrachtnemer en er een MJOP wordt opgesteld." Dit laat een belangrijk aspect onbeantwoord want dient koopprijs van de woonunits inclusief of exclusief de volledige inventaris koop te zijn?	De koopprijs dient inclusief de volledige inventaris te zijn.

87	Nav antwoorden vraag 1, 13 en 52	U antwoordt op vraag 1, 13 en 52 dat opdrachtgever verantwoordelijk is voor "kosten van de eventuele aanpassingen" aan elektra-, water- en rioleringsinfrastructuur (mocht netcongestie of capaciteitstekort dit vereisen). Voor volledige duidelijkheid van kostenallocatie en planning benoemen we de volgende mogelijke scenario's om hier mee om te gaan: Scenario A – Opdrachtnemer voorzien: Dient opdrachtnemer alle benodigde aanpassings- en versterkingswerkzaamheden (transformator, kabels, schakelkasten, wateraansluitingen, riolering) in eigen regie op te nemen in haar offerte en uit te voeren? En ontvangt opdrachtnemer deze kosten achteraf gecompenseerd op basis van werkelijk uitgevoerde werkzaamheden + facturatie? Scenario B – Opdrachtgever coördinatie: Of dient opdrachtnemer enkel een kostenraming in te dienen, waarna opdrachtgever deze werkzaamheden zelf coördineert en direct betaalt zonder verdere vergoeding aan opdrachtnemer? Wat is het verwachte kostenallocatiemodel, betalingsvolgorde en risicotoerekening voor vertraging?	Geen van beide scenario's zijn van toepassing, zie de antwoorden op vraag 70 en vraag 82.
88	Nav antwoord op vraag 43	U antwoordt op vraag 43 dat "Opdrachtgever zal indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot het kopen van de woonunits dit uiterlijk 1 maand voor afloop van een jaar schriftelijk aan Opdrachtnemer melden" (artikel 2.5 Overeenkomst). Dit formuleert twee scenario's: opzeggen of kopen. Echter, drie scenario's zijn mogelijk: Opzeggen zonder koop: units gaan terug naar opdrachtnemer Stilzwijgende houding: geen melding = units blijven huren? Automatische koop: units worden na bepaald aantal jaren automatisch eigendom opdrachtgever? Kan opdrachtgever helder toelichten welk scenario(s) van toepassing zijn en hoe dit in de jaarlijkse cyclus werkt? Wat gebeurt er bij geen melding door opdrachtgever?	Indien Opdrachtgever in jaar 1, 2, 3 of 4 geen gebruik maakt van artikel 2.2 of 2.5 van de Overeenkomst loopt het huren van de woonunits door tot en met uiterlijk het vijfde contractjaar. Aan het einde van het vijfde contractjaar is één van de volgende scenario's van toepassing: - Opdrachtgever laat niets weten: de huurperiode stopt, de woonunits worden niet gekocht en de woonunits gaan terug naar de Opdrachtnemer - Opdrachtgever maakt gebruik van artikel 2.5 van de Overeenkomst en koopt de woonunits. Er is in geen geval sprake van automatische koop van de woonunits door Opdrachtgever.

89	Nav antwoord vraag 40	In antwoord op vraag 40 bevestigt u dat u zich bewust bent van de intensieve bezettingsratio en accepteert dit "als onderdeel van de gekozen oplossing." Het Programma van Eisen beschrijft minimale inrichtingseisen per unit, maar specificeert niet expliciet of elke woonunit individueel een wasmachine en droger moet hebben. Mag opdrachtnemer als alternatief een centraal wasgedeelte (bijvoorbeeld in een extra unit of gemeenschappelijke ruimte in de school met 3 wasmachines en 3 drogers) installeren, waarvan alle huurders gebruik kunnen maken? Ziet opdrachtgever dit als een mogelijkheid en zo ja, welke contractuele of operationele consequenties zijn hieraan verbonden?	Bedankt voor uw oplettendheid. In hoofdstuk 5.6 Sanitaire ruimte van Bijlage B Programma van Eisen is een opsteplaats voor een was-/droogcombinatie benoemd. Hier wordt aan toegevoegd: er moet een was/droogcombinatie per woonunit door Opdrachtnemer worden geplaatst. Uw alternatief van een centraal wasgedeelte is niet toegestaan.
90	Nav antwoorden vraag 1 en 13	Gegeven dat in Nota van Inlichtingen 2 (antwoord 1 & 13) wordt gesteld dat netcongestie in dit gebied van toepassing is en dat nutscapaciteit mogelijk onvoldoende is: mag de opdrachtnemer een hybride energieoplossing implementeren waarbij elektrische verwarming/koeling wordt gecombineerd met hernieuwbare energie (zonnepanelen/accu's) en een fossiele backup-oplossing (dieselaggregaat) voor piekmoment in winterperioden? Zo nee, op welke manier verwacht opdrachtgever dat elektrische piekcapaciteit zonder netcongestie-schendingen beschikbaar is?	Zie de antwoorden op vraag 70 en vraag 82.

Bijlagen:

- Kopie van vergunning
- Meetrapport
- Tekening hoofdaansluiting, water, electra en gas