

NOTA VAN INLICHTINGENRealisatie 14 modulaire woningen Vlijkade
V1.0 d.d. 23-2-2026

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Situatietekening	Betreft het bouwkafe fase 1 of fase 2 van het project zoals aangegeven op de bijgevoegde situatietekening?	Het betreft fase 2.
2	Beoordelingskaders	Hoe worden inschrijvingen beoordeeld? Worden inschrijvingen enkel beoordeeld op prijs? Of wordt er ook nog een inhoudelijke beoordeling gedaan op basis van kwaliteit, vormgeving, duurzaamheid, percentage biobased bouwmaterial, MIOB etc.	De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats conform hoofdstuk 4 van de aanbestedingsleidraad. De gunning vindt plaats op basis van het gunningscriterium "Economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) gelet op de laagste prijs". Dit betekent dat uitsluitend de prijs bepalend is voor de rangorde. Na sluiting van de inschrijvingstermijn worden eerst de ingediende stukken gecontroleerd op tijdigheid, volledigheid en geldigheid. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de formele eisen worden inhoudelijk beoordeeld. Vervolgens wordt de inschrijvingsprijs beoordeeld. De inschrijver met de laagste totale inschrijvingsom komt als eerste voor gunning in aanmerking. Bij een gelijke inschrijfsom wordt door middel van loting bepaald aan wie wordt gegund. Alleen de begroting van de inschrijver met de laagste prijs wordt gecontroleerd aan de hand van de directiebegroting. Er vindt geen inhoudelijke beoordeling plaats op aspecten zoals kwaliteit, vormgeving, duurzaamheid, percentage biobased materiaalgebruik, MIOB of andere kwalitatieve onderdelen. Dergelijke aspecten worden uitsluitend getoetst aan de gestelde minimumeisen en contractuele verplichtingen, maar maken geen onderdeel uit van de gunningssystematiek.
3	Werken conform NCB	Allicht ten overvloede wijzen wij u erop dat het toepassen van de Woonstandaard gecombineerd met enkele uitgangspunten rond woningsaantallen en bouwoppervlak voor u als aanbestedende dienst de kans op een succesvolle aanbesteding sterk vergroten. Hiermee geeft u conceptaanbieders de kans om vanuit hun kracht te werken en daarmee kosteneffectief te zijn. De kans dat het concept van een aanbieder overeenkomt met het gedeelde VO is nihil.	De aanbestedende dienst neemt uw suggestie ter kennis. Voor deze aanbesteding is er bewust voor gekozen om geen specifieke Woonstandaard of vaste Product Markt Combinatie van toepassing te verklaren. De uitvraag is functioneel ingestoken en biedt inschrijvers ruimte om vanuit hun eigen concept, expertise en standaardoplossingen een passende aanbidding te doen binnen de gestelde randvoorwaarden. Het voorlopig ontwerp is verstrekt als referentie en vertrekpunt voor de uitwerking in de bouwteamfase. Het is niet de bedoeling dat dit 46n-op-46n wordt overgenomen. Van inschrijvers wordt juist verwacht dat zij vanuit hun eigen conceptuele kracht een optimalisatie voorstellen die past binnen het taakstellend budget, het aantal woningen en het beschikbare bouwoppervlak. De aanbestedende dienst is van oordeel dat de huidige opzet voldoende ruimte biedt voor conceptaanbieders om kosteneffectief en vanuit hun eigen systematiek te opereren. De aanbestedingsystematiek wordt daarom niet aangepast.
4	Taakstellend budget	Het taakstellend budget dat u opgeeft komt op 171.429 euro per woning. Uit de (situatietekeningen lijkt het dat u een bruto vloeroppervlak van 4.9*8.0*3 = 115.2 m2 BVO vraagt. Dat levert een BVO prijs op van 1.488 euro/m2. Hoe is dit budget tot stand gekomen? Voor dergelijke woningen met een hoge GO/BVO verhouding ligt dit ver onder elke marktprijs die wij kennen. Uit recente aanbestedingen komen (op advies van onafhankelijke kostendeskundigen) prijzen van 2.000-2.400 euro/m2 BVO naar voren in onze ervaring. Of is het zo dat uw budget exclusief bijvoorbeeld grondwerk en fundering is of er andere normaliter gangbare onderdelen uitgesloten zijn?	Het in de aanbestedingsleidraad opgenomen taakstellend budget betreft een plafondbedrag voor de ontwerp- en uitvoeringsfase tezamen. Dit budget is vastgesteld op basis van interne ramingen, kengetallen, recente marktinformatie en projectspecifieke uitgangspunten, rekening houdend met de gekozen contractvorm en de beoogde uitvoeringswijze. Het budget is niet tot stand gekomen door een één-op-één vermenigvuldiging van bruto vloeroppervlak met een vaste vierkante-meterprijs. Een dergelijke benadering doet geen recht aan projectspecifieke factoren zoals locatie, schaalgrootte, repetitie, mate van standaardisatie, uitvoeringsomstandigheden en risicoverdeling binnen de gekozen contractstructuur. De in de stukken opgenomen tekeningen en maatvoeringen dienen als indicatief en richtinggevend te worden gelezen. De inschrijver is verantwoordelijk voor een eigen, consistente uitwerking binnen de functionele eisen, het aantal woningen en de ruimtelijke randvoorwaarden. Het taakstellend budget ziet op de integrale bouwkosten van het project binnen de scope van de opdracht, tenzij in de aanbestedingsstukken expliciet anders is vermeld. Onderdelen die niet expliciet zijn uitgesloten, dienen geacht te zijn inbegrepen in de aanbidding. De aanbestedende dienst is zich ervan bewust dat marktprijzen kunnen variëren. Het is aan de inschrijver om op basis van zijn eigen concept, kostprijsopbouw en optimalisaties te beoordelen of en hoe hij binnen het taakstellend budget een passende aanbidding kan doen. De aanbestedende dienst handhaaft het vastgestelde budget als uitgangspunt van deze aanbesteding.
5	Prijsstelling	Het is, naar ons inzien, onmogelijk om op basis van de huidige stukken een goede kostenraming te maken en dus een goede inschrijving te kunnen doen. De beperkte informatie die er is, is in sommige gevallen tegenstrijdig (houten gevelbekleding vs steenstrips, buikmaat 4.9 vs 4.5 etc). Ook hiervoor is het toepassen van een PMC type met het P+V vanuit de Woonstandaard van de NCB cruciaal. Kunt u bevestigen dat de Woonstandaard van toepassing is en of u eventuele aanvullende eisen of wensen heeft?	De aanbestedende dienst herkent zich niet in de stelling dat het op basis van de huidige stukken onmogelijk zou zijn een inschrijving met bijbehorende kostenraming op te stellen. De uitvraag is bewust functioneel ingestoken en biedt ruimte aan marktpartijen om op basis van eigen concepten, ervaring en kengetallen tot een integrale aanbidding te komen. Voor zover in de stukken verschillende materialisaties of maatvoeringen zijn weergegeven, dienen deze als indicatief te worden gelezen. Zij zijn bedoeld om de ruimtelijke opzet en beoogde uitstraling te duiden, maar vormen geen limitatief of cumulatief technisch voorschrift, tenzij expliciet als eis geformuleerd. Het is aan de inschrijver om binnen de functionele kaders een consistente en vergunbare uitwerking te kiezen en eventuele aannames transparant te maken in de inschrijving. De Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen is niet van toepassing verklaard op deze aanbesteding. Er is geen specifieke Product Markt Combinatie voorgeschreven en er wordt geen afzonderlijk NCB-P+V van toepassing verklaard. De verwijzing naar conceptueel bouwen moet worden gelezen als richtinggevend; inschrijvers worden juist uitgenodigd hun eigen beproefde concept of PMC toe te passen, mits passend binnen de gestelde randvoorwaarden. Er zijn geen aanvullende eisen of wensen bovenop hetgeen reeds in de aanbestedingsstukken is opgenomen. De aanbestedende dienst acht de verstrekte informatie toereikend voor het indienen van een inschrijving. Eventuele nadere optimalisatie en detaillering vindt plaats in de bouwteamfase, binnen de contractuele kaders.
6	Versnelde beantwoording vraag	Bent u bereid, gezien de onduidelijkheid in de uitvraag, om vragen voor de N+V zo spoedig mogelijk en op volgorde van binnenkomst te beantwoorden en niet het moment van 23 februari af te wachten?	Huidige planning 2.4. Planning aanbesteding, conform aanbestedingsleidraad, blijft ongewijzigd.
7	Eisen ontwerp in relatie tot contract	Het is ons niet duidelijk wat het gevraagde programma van eisen (P+V) voor de woningen is. Klopt het dat een (technisch) P+V ontbreekt in de stukken? U haalt tevens in de inleiding van de leidraad aan dat de uitvraag "is gericht op de principes van het Netwerk Conceptueel Bouwen". Dat zou betekenen dat u aangeeft welke Product Markt Combinatie (PMC) u vraagt en dat het P+V van de NCB van toepassing is. Dit lezen wij echter niet terug. Wij merken ook op dat een UAV-GC contract (ook wel: design & build) strijdig is met het werken in een bouwteam en strijdig met het werken vanuit een reeds opgegeven VO. Het NCB heeft een twee-fasen contract ter beschikking dat zich perfect leent voor deze manier van uitvoeren. Fabrieksmatig of conceptueel bouwen komt het beste tot zijn recht als u een PMC specificeert, aangeeft wat het bebouwbaar oppervlak is en aangeeft hoeveel woningen u wenst te realiseren. Kunt u de uitvraag op deze manier structureren of tenminste nadere toelichting geven op het gevraagde?	De aanbestedende dienst bevestigt dat geen afzonderlijk technisch uitgewerkt Programma van Eisen (P+V) als separaat document is opgenomen, zoals bij een traditionele besteksaanbesteding gebruikelijk is. De functionele eisen, randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de leidraad, de bijlagen, het VO en de conceptovereenkomst vormen gezamenlijk het kader voor ontwerp en realisatie. De verwijzing naar de principes van het Netwerk Conceptueel Bouwen moet worden gelezen als richtinggevend. Hiermee wordt beoogd aan te sluiten bij de gedachte van gestandaardiseerd, industrieel en voorspelbaar bouwen. Er is echter geen specifieke Product Markt Combinatie voorgeschreven en het P+V van de NCB is niet integraal van toepassing verklaard. Inschrijvers worden juist uitgenodigd hun eigen beproefde concept of PMC in te zetten, mits passend binnen het aantal woningen, de locatie, het taakstellend budget en de geldende regelgeving. Ten aanzien van de contractvorm is bewust gekozen voor een gefaseerde opzet met een bouwteamfase (ontwerp) en aansluitend een uitvoeringsfase op basis van UAV-GC 2005. De bouwteamfase is bedoeld om het voorlopig ontwerp in gezamenlijkheid uit te werken tot een uitvoeringsgericht ontwerp binnen het taakstellend budget. De uitvoeringsfase wordt pas gegund indien overeenstemming wordt bereikt over prijs, planning en ontwerp. Deze opzet wordt door de aanbestedende dienst passend geacht bij de aard van het project. De aanbestedende dienst is niet voornemens de uitvraag te herstructureren naar een andere contractvorm of systematiek. Het aantal woningen en de locatie zijn gegeven; binnen die kaders wordt van inschrijvers verwacht dat zij met een passende, realiseerbare en kosteneffectieve uitwerking komen.
8	Prijsopbouw	De aanbidding impliceert – deels – dat er voldaan moet worden aan de woonstandaard. Dit zou betekenen dat er óók aansluitkosten betaald moeten worden door opdrachtnemer. Is dit correct? Dit is dan namelijk ook van belang dit mee te nemen in de kostprijs.	De aanbestedende dienst bevestigt dat de Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen niet als bindend kader van toepassing is verklaard. De verwijzing naar conceptueel bouwen is richtinggevend en niet bedoeld als integrale toepassingsverklaring van een specifieke standaard met bijbehorende aanvullende verplichtingen. Ten aanzien van aansluitkosten geldt dat de scope van de opdracht wordt bepaald door de aanbestedingsstukken en de conceptovereenkomst. In de bouwteamfase wordt het ontwerp en de uitvoering, in de uitvoeringsfase is de UAV-GC 2005 van toepassing. Dit betekent dat de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het realiseren van een functionerend en bruikbaar werk binnen de overeengekomen scope. Voor zover in de aanbestedingsstukken niet expliciet is bepaald dat bepaalde aansluitkosten door de opdrachtgever worden gedragen, dienen inschrijvers ervan uit te gaan dat kosten die noodzakelijk zijn om de woningen operationeel en bruikbaar op te leveren onderdeel uitmaken van de aanbidding. Inschrijvers wordt geadviseerd eventuele aannames ten aanzien van aansluitingen en bijbehorende kosten transparant te maken in hun inschrijving.
9	Planning irt opdracht tot product	Welk moment wordt er een onvoorwaardelijke productievrijgave gegeven? Er is geen concrete planning waarbij de onvoorwaardelijke opdracht afgegeven wordt. Huidige overzicht impliceert 1 juni, echter is deze datum nog niet geheel helder wat dit moment betekent. Bij oplevering dit jaar is productievrijgave cruciaal in de planning.	De planning zoals opgenomen in de aanbestedingsleidraad is indicatief. De datum van 1 juni ziet op de beoogde start van fase 2 (realisatiefase), mits in fase 1 (design/bouwteamfase) overeenstemming wordt bereikt over prijs, planning, uitvoeringswijze en het uitvoeringsgericht ontwerp. Een onvoorwaardelijke productievrijgave kan eerst plaatsvinden nadat: - fase 1 succesvol is afgerond; - overeenstemming is bereikt over de aannameovereenkomst voor fase 2; - de overeenkomst rechtszeggend is gesloten; - eventuele benodigde publiekrechtelijke toestemmingen zijn verkregen of voldoende zeker zijn gesteld. Tot dat moment kan geen onvoorwaardelijke opdracht tot productie worden verstrekt. De aanbestedende dienst onderkent het belang van tijdige productiestart bij modulaire bouw, maar kan in deze fase geen eerdere of separate productievrijgave toezeggen buiten de contractuele kaders. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij in hun planning rekening houden met de gefaseerde gunning en de daarbij behorende besluitvorming. Nadere afstemming over planning en productiestart vindt plaats in de bouwteamfase, binnen de grenzen van de overeenkomst.
10	Programma van eisen irt techn	Er is niet duidelijk met welke (installatietechnische) uitgangspunten gewerkt dient te worden. Er is geen technische ruimte opgenomen en het is ook onduidelijk wat voor wat voor ventilatie of verwarmingssysteem toegepast moet worden. Het ontbreken van roosters in de gevels impliceert een WTW installatie, het ontbreken van koven, een technische ruimte en de plattegronden spreken dit weer tegen. Voor deze project locatie kan tevens mogelijk een stadsverwarmingssysteem toegepast worden het leidingnet reikt immers tot het project. Mag hier mee gerekend worden? Dit maakt het taakstellend-budget meer toereikend.	De aanbestedende dienst heeft er bewust voor gekozen om geen specifiek installatietechnisch systeem voor te schrijven. De uitvraag is functioneel ingestoken. Dit betekent dat de inschrijver in de bouwteamfase verantwoordelijk is voor het uitwerken van een integraal en vergunbaar installatieconcept dat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en past binnen het taakstellend budget. De in de stukken opgenomen tekeningen en plattegronden zijn richtinggevend en niet bedoeld als definitieve technische uitwerking. Het ontbreken van roosters, koven of een expliciete technische ruimte mag niet worden opgevat als een dwingende keuze voor een bepaald ventilatie- of verwarmingssysteem. De inschrijver dient zelf een consistente oplossing te ontwerpen, inclusief benodigde technische ruimten en voorzieningen. Ten aanzien van stadsverwarming, deze hier niet van toepassing. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij een passende, onderbouwde en budgettaire haalbare keuze maken binnen de kaders van de opdracht. De technische, financiële en planologische haalbaarheid en de eventuele consequenties voor planning en vergunning maken onderdeel uit van de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer.

11	Fundering	Er is niet duidelijk met welke (installatietechnische) uitgangspunten gewerkt dient te worden. Er is geen technische ruimte opgenomen en het is ook onduidelijk wat voor wat voor ventilatie of verwarmingssysteem toegepast moet worden. Het ontbreken van roosters in de gevels impliceert een WTW installatie, het ontbreken van koven, een technische ruimte en de plattegronden spreken dit weer tegen. Voor deze project locatie kan tevens mogelijk een stadsverwarmingsinstallatie toegepast worden het leidingnet reikt immers tot het project. Mag hier mee gerekend worden? Dit maakt het taakstellend-budget meer toereikend.	Deze vraag en antwoord komt te vervallen. Zie bovenliggende vraag.
12	Fundering	Zijn er sonderingsgegevens, en kunnen deze gedeeld worden? Op basis van de huidige (missende) informatie, kan moeilijk een goede aanname gedaan worden. * Excusus voor voorgaande vraag, deze is foutief gekopieerd.	Zie bijlage Sonderingsrapportage BAM
13	Luchtdichtheid	Op de geveltekeningen zijn schuifpuien getekend, conform leidraad dienen we deze toe te passen in het ontwerp. Schuifpuien zijn niet luchtdicht te krijgen, hoe dient hier mee omgegaan te worden - tevens irt de bouwlocatie (omringende drukke wegen etc.).	De in de aanbestedingsstukken opgenomen gevelaanzichten en plattegronden zijn richtinggevend en dienen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking in de bouwteamfase. Indien in de leidraad is opgenomen dat schuifpuien onderdeel uitmaken van het ontwerp, betreft dit een functionele en architectonische uitgangspunt ten aanzien van daglichttoetreding en de relatie tussen binnen en buiten. De wijze waarop hier technisch invulling aan wordt gegeven, inclusief luchtdichtheid, energieprestatie en geluidwering, behoort tot de ontwerpverantwoordelijkheid van de opdrachtnemer. Het aangeboden ontwerp dient te voldoen aan de geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en overige relevante regelgeving, waaronder eisen ten aanzien van luchtdoorlatendheid, thermische prestaties en akoestiek in relatie tot de omgeving. Indien een standaard schuifpui naar het oordeel van de inschrijver niet toereikend is om aan deze prestatie-eisen te voldoen, staat het de inschrijver vrij een technisch gelijkwaardige of betere oplossing aan te bieden die voldoet aan de functionele uitgangspunten en de beoogde uitstraling respecteert. Denk hierbij aan verbeterde detaillering, aangepaste systemen of een alternatieve geveloplossing met vergelijkbare gebruikswaarde. De opdrachtnemer blijft verantwoordelijk voor het integraal aantonen van de prestaties van de gekozen oplossing in relatie tot de specifieke locatie en de geldende eisen.
14	Geluidsbelasting op gevels	Gezien de ligging van het project, dient er rekening gehouden te worden met geluidswerende gevels? Zijn er geluidsrapporten beschikbaar en kunnen deze gedeeld worden?	Gelet op de ligging van de projectlocatie dient de opdrachtnemer in het ontwerp rekening te houden met de geldende eisen ten aanzien van geluidbelasting vanuit wegverkeer en eventuele andere relevante bronnen. Het ontwerp moet voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en overige toepasselijke regelgeving. Er zijn in deze fase geen aanvullende geluidsrapporten beschikbaar anders dan hetgeen reeds in de aanbestedingsstukken is opgenomen. Er worden geen nadere onderzoeken gedeeld. Binnen de gekozen contractopzet ligt de verantwoordelijkheid voor het aantonen van voldoende geluidwering bij de opdrachtnemer. Dit betekent dat de inschrijver bij het opstellen van zijn ontwerp dient uit te gaan van realistische uitgangspunten voor de locatie en – indien noodzakelijk – zelf akoestisch onderzoek dient te verrichten in de ontwerpfase. Eventuele consequenties voor gevelopbouw, beglazing, ventilatievoorzieningen en detaillering maken onderdeel uit van de integrale ontwerpverantwoordelijkheid. Inschrijvers wordt geadviseerd hun aannames ten aanzien van geluidbelasting en gevelprestaties expliciet te vermelden in hun inschrijving.
15	Vergunning	Is de vergunningsaanvraag doorlopen en, zo ja, kunnen de overige stukken van de vergunningsaanvraag gedeeld worden? Tevens; is de bouwvergunning afgegeven, en zo nee, wanneer wordt verwacht dat deze onherroepelijk verklaard wordt?	Voor dit project is op dit moment geen onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven. De vergunningprocedure maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking in de bouwteamfase. Voor zover er reeds interne of voorbereidende stukken zijn opgesteld, maken uitsluitend de documenten die als aanbestedingsbijlage zijn verstrekt onderdeel uit van de uitvraag. Er worden geen aanvullende vergunningsstukken gedeeld. Binnen de gekozen contractopzet ligt de verantwoordelijkheid voor het verder uitwerken van een vergunbaar ontwerp en het indienen van de benodigde aanvragen bij de opdrachtnemer, tenzij in de overeenkomst expliciet anders is bepaald. De aanbestedende dienst kan in deze fase geen concrete datum noemen waarop een vergunning onherroepelijk zal zijn. De doorlooptijd is afhankelijk van de definitieve ontwerpuitwerking, de volledigheid van de aanvraag en de geldende procedurele termijnen. Inschrijvers dienen in hun planning rekening te houden met het vergunningstraject en de daarbij behorende onzekerheden. Nadere afstemming hierover vindt plaats in de bouwteamfase.
16	Bouwbesluit en BENG	Is er een BENG berekening gemaakt voor dit project, kan deze gedeeld worden? En welk Bouwbesluit is van toepassing op dit werk?	Er is in deze fase geen afzonderlijke BENG-berekening beschikbaar die kan worden gedeeld. De energieprestatie wordt in de bouwteamfase nader uitgewerkt als onderdeel van het integrale ontwerp. Ten aanzien van de toepasselijke regelgeving geldt dat het project moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bb) zoals van kracht op het moment van indienen van de vergunningsaanvraag. Het voormalige Bouwbesluit 2012 is niet meer van toepassing op nieuwe aanvragen. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de benodigde berekeningen, waaronder de BENG-berekening, en voor het aantonen dat het ontwerp voldoet aan de geldende energieprestatie-eisen en overige bouwtechnische voorschriften. Inschrijvers dienen bij hun aanbieding uit te gaan van naleving van de actuele wettelijke minimumeisen.
17	Productieslot	Bent u zich bewust van het feit dat opdracht tot start van de bouw in de fabriek (mogelijk) dient te worden verleend voordat de vergunning voorlopig danwel onherroepelijk verleend is? Bent u hiertoe bereid? Dit zal nodig zijn om de ambitieuze planning te halen.	De aanbestedende dienst is zich ervan bewust dat bij modulaire en fabrieksmatige bouw de productie in de fabriek vaak eerder start dan het moment waarop een vergunning onherroepelijk is. Tegelijkertijd geldt dat de opdrachtgever gehouden is zorgvuldig om te gaan met publieke middelen en juridische risico's. Een onvoorwaardelijke opdracht tot start van productie kan in beginsel pas worden verstrekt nadat: - fase 1 (design/bouwteamfase) is afgerond; - overeenstemming is bereikt over prijs, planning en uitvoeringsontwerp; - de overeenkomst voor fase 2 rechtsgeldig is gesloten; - en er voldoende zekerheid bestaat over de vergunbaarheid van het ontwerp. De aanbestedende dienst is in deze fase niet bereid om op voorhand een generieke toezegging te doen dat productie onvoorwaardelijk mag starten vóórdat een vergunning ten minste is verleend. Indien in de bouwteamfase blijkt dat een gefaseerde of voorwaardelijke productiestart noodzakelijk is om de planning te halen, kan dit in overleg worden besproken. Eventuele afspraken hierover dienen contractueel expliciet te worden vastgelegd, inclusief de bijbehorende risicoverdeling. Inschrijvers dienen in hun planning rekening te houden met het vergunningstraject en de daarmee samenhangende onzekerheden.
18	Vergunningen	De opdrachtnemer moet alle benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen of toestemmingen aanvragen. De legeskosten voor het aanvragen van de Omgevingsvergunning komen voor rekening van de opdrachtgever. Alle overige kosten komen voor rekening van de opdrachtnemer'. Kan opdrachtgever garanderen dat er voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar is en dat het bouwplan met voorrang wordt behandeld gezien de ambitieuze planning?	De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het tijdig en volledig indienen van de benodigde vergunningsaanvragen. Conform de aanbestedingsstukken komen de legeskosten voor de omgevingsvergunning voor rekening van de opdrachtgever; overige kosten zijn voor rekening van de opdrachtnemer. De aanbestedende dienst kan geen garantie geven ten aanzien van de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit, de doorlooptijd van de vergunningprocedure of een behandeling met voorrang buiten de geldende wettelijke kaders. Vergunningsaanvragen worden behandeld conform de toepasselijke wet- en regelgeving en de daarbij behorende proceduretermijnen. De aanbestedende dienst zal zich inspannen om, binnen de eigen organisatie en binnen de grenzen van de regelgeving, een voortvarende afstemming te bevorderen. Dit laat onverlet dat geen toezegging kan worden gedaan over verkorting van formele termijnen of prioritering buiten de reguliere procedures. Inschrijvers dienen in hun planning rekening te houden met de gebruikelijke doorlooptijden en eventuele risico's die samenhangen met het vergunningstraject.
19	Plattegronden	Liggen de plattegronden vast of mag de inschrijver in de bouwteamfase deze optimaliseren?	De in de aanbestedingsstukken opgenomen plattegronden zijn richtinggevend en maken onderdeel uit van het voorlopig ontwerp. Zij vormen het vertrekpunt voor de bouwteamfase, maar zijn niet onwijzigbaar vastgelegd. Binnen de bouwteamfase is ruimte om het ontwerp te optimaliseren, mits: - het aantal woningen ongewijzigd blijft; - wordt voldaan aan de functionele eisen en randvoorwaarden; - de ruimtelijke inpassing binnen het kavel geborgd blijft; - het taakstellend budget wordt gerespecteerd; - en de wijzigingen niet leiden tot een wezenlijke afwijking van de aanbestedingsuitvraag. De bedoeling van de bouwteamfase is juist om in gezamenlijkheid te komen tot een uitvoeringsgericht ontwerp dat technisch, financieel en planologisch haalbaar is. Optimalisaties die bijdragen aan maakbaarheid, kostenbeheersing, planning en kwaliteit zijn in beginsel bespreekbaar binnen de kaders van de overeenkomst.
20	Keuken uitvoering	Mag de keukens ook uitgevoerd worden als langskeuken?	Zie een voorbeeld keukens voor de Vlijkade. Deze kan in een kleinere maatvoering passend gemaakt worden voor de Cornelis Evertsenstraat. Zelfde voorzieningen, minder kastjes. De in het voorlopig ontwerp opgenomen keukensopstelling dient te worden beschouwd als richtinggevend. Binnen de bouwteamfase is ruimte voor optimalisatie van de plattegrond, mits wordt voldaan aan de functionele eisen, de gebruikswaarde en de geldende regelgeving. Het is toegestaan de keukens uit te voeren als langskeuken, mits: - de gebruikswaarde en ergonomie aantoonbaar gelijkwaardig of beter zijn; - wordt voldaan aan de minimale maatvoeringseisen; - de daglichttoetreding, ventilatie en installatietechnische inpassing geborgd blijven; - het ontwerp past binnen het taakstellend budget en de overige randvoorwaarden. De definitieve uitwerking vindt plaats in de bouwteamfase, waarbij een consistente en vergunbare oplossing leidend is.
21	Technische ruimte	Er is geen rekening gehouden met een technische ruimte voor de installaties en wasmachine/droger. Kunt u aangeven waar deze is voorzien?	In het voorlopig ontwerp is geen separate technische ruimte expliciet aangeduid. De opgenomen plattegronden zijn richtinggevend en dienen als vertrekpunt voor de verdere uitwerking in de bouwteamfase. De positionering en omvang van installaties, alsmede de opstelplaats voor wasmachine en droger, maken onderdeel uit van de nadere ontwerpuitwerking. Het is aan de opdrachtnemer om een integrale en vergunbare oplossing te ontwerpen waarbij: - wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving; - de benodigde installaties technisch correct en onderhoudbaar worden ingepast; - een functionele en bruikbare opstelplaats voor wasmachine en droger wordt gerealiseerd; - de oplossing past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden en het taakstellend budget. De exacte situering wordt in de bouwteamfase afgestemd en vastgelegd in het uitvoeringsgericht ontwerp.

22	Slaapkamers	Wat is het aantal slaapkamers dat vereist is?	Het vereiste aantal slaapkamers volgt uit het voorlopig ontwerp en de functionele uitgangspunten zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken. Het project betreft woningen die zijn bedoeld voor bewoning conform de daarin aangegeven doelgroep en gebruiksfunctie. Indien in het voorlopig ontwerp een specifieke indeling met een bepaald aantal slaapkamers is weergegeven, geldt dit als uitgangspunt voor de bouwteamfase. Binnen de uitwerking is beperkte optimalisatie mogelijk, mits: - de gebruiksfunctie en doelgroep passend blijven; - wordt voldaan aan de geldende regelgeving; - het aantal woningen ongewijzigd blijft; - en geen wezenlijke afwijking van de aanbestedingsuitvraag ontstaat. Indien in de stukken geen expliciet aantal slaapkamers als harde eis is opgenomen, wordt van inschrijvers verwacht dat zij een passende en marktconforme indeling aanbieden die aansluit bij het beoogde gebruik van de woningen
23	Gevelbekleding	In de situatietekening wordt aangegeven dat de gevels van hout zijn. (rhombus profiel) en op de geveltekeningen staan steenstrips getekend. Mogen wij uitgaan van een houten gevel?	De in de aanbestedingsstukken opgenomen situatietekening en geveltekeningen dienen in onderlinge samenhang te worden gelezen. Voor zover sprake is van een verscheidene materialisatie (hout met rhombusprofiel versus steenstrips), geldt dat deze uitwerkingen indicatief zijn en niet als bindend materiaalvoorschrift moeten worden opgevat, tenzij expliciet als eis benoemd. De uitvraag is functioneel ingestoken. Dat betekent dat geen specifiek gevelmateriaal dwingend is voorgeschreven, maar dat het aangeboden ontwerp moet voldoen aan: - de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit; - de eisen ten aanzien van duurzaamheid en onderhoud; - de geldende bouwtechnische eisen (brand, geluid, energie e.d.); - de randvoorwaarden vanuit vergunning en omgeving. Het is toegestaan uit te gaan van een houten gevel, mits deze voldoet aan bovengenoemde eisen en past binnen het beoogde kwaliteitsniveau. Een alternatieve materialisatie is eveneens mogelijk, mits gelijkwaardig of beter en passend binnen de kaders van de uitvraag. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij een consistente en onderbouwde keuze maken en deze in de bouwteamfase nader uitwerken.
24	Bouwvlak woningen	In de situatietekening hebben de woningen een bouwvlak van 4,9 x 8 meter. In de megestuurde plattegronden hebben de woningen een afmeting van 4,5x7,25m. Wat aan te houden?	De in de situatietekening opgenomen maatvoering van 4,9 x 8,0 meter betreft het bouwvlak per woning en moet worden gelezen als maximale ruimtelijke randvoorwaarde voor de inpassing op het kavel. De in de plattegronden weergegeven maatvoering van 4,5 x 7,25 meter betreft een indicatieve uitwerking van het voorlopig ontwerp. Deze maatvoering is niet als harde eis voorgeschreven. Voor de inschrijving dient te worden uitgegaan van het beschikbare bouwvlak zoals aangegeven in de situatietekening. Binnen dit bouwvlak is het toegestaan een eigen, consistente maatvoering te hanteren, mits: - het ontwerp volledig binnen het bouwvlak past; - het aantal woningen ongewijzigd blijft; - wordt voldaan aan de functionele eisen en geldende regelgeving; - het ontwerp vergoedbaar en realiseerbaar is. De definitieve maatvoering wordt in de bouwteamfase nader afgestemd en vastgelegd in het uitvoeringsgericht ontwerp.
25	2e nota	Bent u, gezien de wezenlijke onduidelijkheden in de uitvraag, bereid om een tweede nota van inlichtingen in te lassen? Wat ons betreft kan dit zonder dat de indieningsdatum wordt uitgesteld.	Gelet op de ambitieuze planning is een extra nota van inlichtingenronde niet voorzien, door een 2e nota te introduceren verschuift automatisch de indieningsdatum gelet op de wettelijke termijnen. Huidige planning 2.4. Planning aanbesteding, conform aanbestedingsleidraad, blijft ongewijzigd.
26	Basisovereenkomst	Onder artikel 5 heeft u het over het technisch programma. Deze ontbreekt voor zover wij kunnen zien. Kunt u deze delen?	De aanbestedende dienst bevestigt dat geen afzonderlijk document met de titel "technisch programma" als separaat stuk is opgenomen in de aanbestedingsstukken. De verwijzing naar het technisch programma dient te worden gelezen als de technische en functionele uitgangspunten zoals opgenomen in de aanbestedingsleidraad, het voorlopig ontwerp, de bijlagen en de conceptovereenkomst. Deze documenten vormen in onderlinge samenhang het kader waarbinnen het ontwerp en de realisatie dienen plaats te vinden. Er wordt geen aanvullend of separaat technisch programma verstrekt. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij op basis van de verstrekte stukken en de geldende wet- en regelgeving een integraal en technisch deugdelijk ontwerp aanbieden, dat in de bouwteamfase verder wordt uitgewerkt tot een uitvoeringsgericht ontwerp.
27	Zekerheidsstelling	U vraagt een bankgarantie van 5%. Bent u bereid om ook een concurringarantstelling te accepteren als alternatief?	De in de aanbestedingsstukken opgenomen zekerheidsstelling – bestaande uit een bankgarantie van 5% en een slottermijn van 5% – maakt onderdeel uit van de gekozen contractuele risicobeheersing en sluit aan bij gangbare praktijk bij integrale contracten. De bankgarantie strekt tot zekerheid gedurende de uitvoering, terwijl de slottermijn verband houdt met correcte en volledige oplevering en het herstel van eventuele opleverpunten. Beide instrumenten hebben daarmee een eigen functie binnen het contract. De aanbestedende dienst is in deze fase niet bereid om één van beide zekerheden te laten vervallen. Inschrijvers dienen hun aanbieding te baseren op de in de aanbestedingsstukken opgenomen voorwaarden. Eventuele nadere invulling van de zekerheidsstelling (zoals vorm en formulering van de bankgarantie) vindt plaats conform de contractuele bepalingen.
28	Termijnschema	Bent u bereid een termijnschema overeen te komen dat passend is voor fabrieksmatige productie? Hierbij worden termijnen (o.a.) betaald aan de hand van de voortgang in de productie.	De aanbestedende dienst onderkent dat bij modulaire en fabrieksmatige productie een andere fasering en kasstroom gebruikelijk kan zijn dan bij traditionele bouw. De contractuele uitgangspunten zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken, waaronder de bepalingen inzake betaling en termijnen, blijven leidend voor de aanbestedingsfase. Inschrijvers dienen hun aanbieding hierop te baseren. Na gunning is de aanbestedende dienst bereid om, binnen de kaders van de overeenkomst en met inachtneming van rechtmatigheid en beheersing van publieke middelen, een passend termijnschema uit te werken dat aansluit bij de feitelijke voortgang van ontwerp, productie en montage. Daarbij geldt dat: - betalingen gekoppeld blijven aan aantoonbare voortgang en prestatie; - voldoende zekerheid wordt geboden ten aanzien van levering en risicoverdeling; - het schema past binnen de gebruikelijke financiële en administratieve kaders van de opdrachtgever. Een productiegeregelde termijnschema is dus bespreekbaar, maar kan niet op voorhand als onvoorwaardelijke toezegging worden gedaan buiten de contractuele kaders om. De definitieve afspraken hierover worden na gunning vastgelegd in overleg met de geselecteerde opdrachtnemer.
29	Indexering	U geeft aan dat indexatie niet van toepassing is. Mocht het project om redenen buiten de opdrachtnemer om vertragen, bent u dan wel bereid om indexatie toe te passen?	In de aanbestedingsstukken is opgenomen dat indexatie niet van toepassing is. Dit uitgangspunt geldt voor de inschrijvingsfase en vormt onderdeel van de contractuele voorwaarden waarop inschrijvers hun prijs dienen te baseren. De aanbestedende dienst kan in deze fase geen generieke toezegging doen dat bij eventuele vertraging automatisch indexatie zal worden toegepast. De overeengekomen prijs en voorwaarden zijn leidend. Indien zich na contractsluiting omstandigheden voordoen die niet aan de opdrachtnemer zijn toe te rekenen en die leiden tot aantoonbare vertraging, dan wordt de situatie beoordeeld binnen de kaders van de overeenkomst en de toepasselijke bepalingen. Daarbij wordt gekeken naar oorzaak, toerekenbaarheid en de contractuele risicoverdeling. Eventuele consequenties worden conform de overeenkomst afgehandeld. Inschrijvers dienen bij het bepalen van hun prijs en risicobeheersing rekening te houden met het uitgangspunt dat indexatie niet standaard wordt toegepast.
30	Zekerheden	U vraagt én een bankgarantie van 5% én een slottermijn van 5%. Dat is een dubbele zekerheid. Bent u bereid 1 van beiden te laten vervallen?	De in de aanbestedingsstukken opgenomen zekerheidsstelling – bestaande uit een bankgarantie van 5% en een slottermijn van 5% – maakt onderdeel uit van de gekozen contractuele risicobeheersing en sluit aan bij gangbare praktijk bij integrale contracten. De bankgarantie strekt tot zekerheid gedurende de uitvoering, terwijl de slottermijn verband houdt met correcte en volledige oplevering en het herstel van eventuele opleverpunten. Beide instrumenten hebben daarmee een eigen functie binnen het contract. De aanbestedende dienst is in deze fase niet bereid om één van beide zekerheden te laten vervallen. Inschrijvers dienen hun aanbieding te baseren op de in de aanbestedingsstukken opgenomen voorwaarden. Eventuele nadere invulling van de zekerheidsstelling (zoals vorm en formulering van de bankgarantie) vindt plaats conform de contractuele bepalingen.
31	Afwerkingsniveau woningen	Conform de aanbestedingsleidraad, paragraaf 4.3, wordt aangegeven dat de gunning plaatsvindt op basis van prijs. Tegelijkertijd is de scope op dit moment nog niet volledig definitief vastgesteld. Naar onze mening maakt dit het lastig om een gelijk speelveld tussen inschrijvers te waarborgen.	De aanbestedende dienst begrijpt de zorg ten aanzien van het waarborgen van een gelijk speelveld. Tegelijkertijd is er bewust gekozen voor een functionele uitvraag, waarbij de nadere technische uitwerking plaatsvindt binnen de kaders van UAV-GC 2005. De scope van de opdracht wordt gevormd door de aanbestedingsleidraad, de bijlagen, het voorlopig ontwerp en de conceptovereenkomst. Deze documenten geven gezamenlijk het kwaliteitsniveau, het aantal woningen, de ruimtelijke randvoorwaarden en het taakstellend budget weer. Er is geen afzonderlijk technisch PvE of woonstandaard van toepassing verklaard. Het gunningscriterium is prijs. Dat betekent dat inschrijvers worden geacht op basis van de verstrekte functionele uitgangspunten, geldende wet- en regelgeving en hun eigen expertise een integraal, realiseerbaar en vergoedbaar ontwerp aan te bieden. Daarbij wordt verwacht dat het aangeboden kwaliteits- en afwerkingsniveau passend is bij de aard van de woningen en de doelgroep. De aanbestedende dienst schrijft geen specifiek installatiesysteem of gedetailleerd afwerkingsniveau voor, tenzij dit expliciet als eis is opgenomen. Het is aan de inschrijver om een consistente keuze te maken die voldoet aan de wettelijke eisen en past binnen het taakstellend budget. Eventuele aannames dienen transparant te worden gemaakt in de inschrijving. Er worden geen aanvullende specificaties verstrekt. De aanbestedende dienst acht de huidige stukken toereikend voor het indienen van een onderbouwde prijsaanbieding. Eventuele optimalisaties en nadere detaillering vinden plaats in de uitwerkingfase binnen de contractuele kaders.
32	Bouwteam overeenkomst	In de aanbestedingsleidraad - pagina 6, wordt verwezen naar artikel 6 van de Bouwteamovereenkomst. In de bijlage kunnen wij dit artikel niet vinden. Zou u kunnen aangeven in welk document wij de uitgebreide beschrijving van de binnen de opdracht behorende werkzaamheden kunnen vinden.	De aanbestedende dienst bevestigt dat de verwijzing naar artikel 6 van de Bouwteamovereenkomst niet juist is weergegeven. De betreffende passage moet worden gelezen in samenhang met de concept Basisovereenkomst en de daarbij behorende annexen zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken. De uitgebreide beschrijving van de binnen de opdracht behorende werkzaamheden is niet opgenomen in één afzonderlijk artikel, maar volgt uit de aanbestedingsleidraad, het voorlopig ontwerp, de bijlagen, de concept Basisovereenkomst (inclusief annexen) en – voor fase 2 – de UAV-gc 2005. Deze documenten vormen gezamenlijk de scope van de opdracht. Er wordt geen separaat aanvullend document met een nadere opdrachtschrijving verstrekt. Eventuele redactionele onjuistheden worden in de Nota van Inlichtingen formeel rechtgezet.

33	Installatietechnische uitgangspunten	De stukken geven nog geen eenduidig beeld van het beoogde installatieconcept. Kunt u aangeven: - welk verwarmingssysteem uitgangspunt is/ of aansluiting op stadsverwarming is vereist; - keuze voor wel of geen buitenunits (op maaiveld of op dak); - welk BENG-niveau moet worden aangehouden; - specifieke ventilatie-eisen (bijv. WTW CO2 sturing of natuurlijke ventilatie) verplicht zijn? Uiteraard is het mogelijk dat wij vanuit ons standaard installatieconcept een voorstel schrijven. Als die ruimte er is vernemen wij het graag zodat wij dit kunnen opnemen in ons plan en toelichting. De keuze heeft directe invloed op het ontwerp en kostprijs.	De aanbestedende dienst heeft er bewust voor gekozen om geen vast installatieconcept voor te schrijven. De uitvraag is functioneel ingestoken, waarbij het definitieve ontwerp in de bouwteamfase wordt uitgewerkt binnen de gestelde randvoorwaarden en het taakstellend budget. Ten aanzien van de gestelde onderdelen geldt het volgende: - Er is geen specifiek verwarmingssysteem voorgeschreven. Aansluiting op stadsverwarming is niet van toepassing. - Buitenunits op maaiveld of op dak, is niet van toepassing. - Het project dient te voldoen aan het geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de daarin opgenomen energieprestatie-eisen (BENG) zoals van kracht op het moment van vergunningaanvraag. Er wordt geen aanvullend of verhoogd BENG-niveau voorgeschreven boven de wettelijke minimumwaarden. - Er zijn geen specifieke aanvullende ventilatie-eisen voorgeschreven anders dan voortvloeiend uit het Bbl. De keuze voor bijvoorbeeld balansventilatie met WTW, CO2-sturing of een andere gelijkwaardige oplossing behoort tot de ontwerp vrijheid van de inschrijver, mits wordt voldaan aan de wettelijke eisen. De aanbestedende dienst bevestigt dat inschrijvers ruimte hebben om vanuit hun eigen standaard installatieconcept een voorstel te doen. Daarbij geldt dat het aangeboden systeem integraal moet passen binnen het ontwerp, vergunbaar moet zijn en binnen het taakstellend budget realiseerbaar moet zijn. De uiteindelijke keuze en optimalisatie van het installatieconcept vindt plaats in de bouwteamfase, binnen de contractuele kaders.
34	Nutsvoorzieningen en netcapaciteit	Kunt u verduidelijken hoe binnen deze overeenkomst wordt omgegaan met risico's ten aanzien van: 1) doorlooptijden van netbeheerders, 2) eventuele capaciteitsbeperkingen, 3) aanvullende eisen vanuit nutsbedrijven? Worden verträgen of aanvullende kosten als gevolg van externe nutsprocessen beschouwd als uitvoeringsrisico van de opdrachtgever wanneer de inspanningsverplichting van opdrachtnemer aantoonbaar voldaan is?	Binnen de gekozen contractopzet geldt dat de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het realiseren van een functionerend en bruikbaar werk, inclusief het tijdig aanvragen en coördineren van aansluitingen en afstemming met netbeheerders en nutsbedrijven, tenzij in de overeenkomst expliciet anders is bepaald. Ten aanzien van: 1 Doorlooptijden van netbeheerders De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor tijdige aanvraag en afstemming. Doorlooptijden van externe partijen maken in beginsel onderdeel uit van de projectplanning en risicobeheersing van de opdrachtnemer. 2 Eventuele capaciteitsbeperkingen Het onderzoeken van beschikbare netcapaciteit en het tijdig signaleren van beperkingen behoort tot de ontwerp- en voorbereidingsverantwoordelijkheid van de opdrachtnemer. Eventuele mitigerende maatregelen dienen in het ontwerp te worden verwerkt. 3 Aanvullende eisen vanuit nutsbedrijven Eisen van nutsbedrijven die voortvloeien uit geldende regelgeving of technische aansluitvoorwaarden maken onderdeel uit van de uitvoeringsverantwoordelijkheid. Verträgen of aanvullende kosten als gevolg van externe nutsprocessen worden niet op voorhand aangemerkt als risico van de opdrachtgever. De beoordeling van dergelijke situaties vindt plaats binnen de kaders van de overeenkomst en de toepasselijke bepalingen, waarbij wordt gekeken naar toerekenbaarheid, voorzienbaarheid en de contractuele risicoverdeling. Indien de opdrachtnemer aantoonbaar tijdig en volledig aan zijn inspanningsverplichting heeft voldaan en zich omstandigheden voordoen die buiten zijn invloedssfeer liggen en niet voorzienbaar waren, dan zal de situatie conform de contractuele bepalingen worden beoordeeld. Een generieke verschuiving van dit risico naar de opdrachtgever is niet aan de orde.
35	Vergunning en ruimtelijk kader	Kunt u aangeven in hoeverre het ruimtelijk kader en/of het ontwerp reeds ambtelijk is afgestemd voorafgaand aan deze aanbesteding? Indien tijdens de vergunningsprocedure aanvullende eisen worden gesteld die voortvloeien uit gemeentelijk beleid of eerdere interne afstemming, worden de daaruit voortvloeiende ontwerp aanpassingen dan beschouwd als een wijziging conform §14 UAV-GC?	Het voorlopig ontwerp en het ruimtelijk kader zijn voorafgaand aan deze aanbesteding ambtelijk verkend en intern afgestemd op hoofdlijnen. Dit betreft een toets op globale inpassbaarheid en beleidsmatige uitgangspunten. Er is geen sprake van een formele, bindende voorovereenkomst of gegarandeerde vergunningssubstantie. De verdere uitwerking tot een vergunbaar ontwerp vindt plaats in de bouwteamfase. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het indienen van een complete en vergunbare aanvraag en voor het verwerken van geldende wet- en regelgeving en kenbaar gemeentelijk beleid in het ontwerp. Indien tijdens de vergunningsprocedure aanvullende eisen worden gesteld die voortvloeien uit algemeen geldend beleid, toepasselijke regelgeving of normale toetsingscriteria, dan worden deze in beginsel geacht binnen de ontwerpverantwoordelijkheid van de opdrachtnemer te vallen. Indien daarentegen sprake is van nieuwe, niet voorzienbare eisen die niet kenbaar waren op basis van de aanbestedingsstukken, geldend beleid of gebruikelijke toetsingskaders, dan wordt beoordeeld of sprake is van een wijziging in de zin van de overeenkomst en de toepasselijke bepalingen, waaronder §14 UAV-GC. Een dergelijke beoordeling vindt plaats op basis van de concrete omstandigheden, voorzienbaarheid en de contractuele risicoverdeling. Een generieke kwalificatie vooraf is niet mogelijk; beoordeling vindt plaats per geval binnen de contractuele kaders.
36	Acceptatiestructuur en fabriek	In Annex II wordt een acceptatie- en toetsingssysteem beschreven conform SCB. Kunt u toelichten waarop deze acceptatiestructuur is gebaseerd en of hierbij expliciet rekening is gehouden met fabrieksmatige productieprocessen? Worden toets- en acceptatiemomenten op productietekeningen erkend als formele contractmomenten binnen UAV-GC?	De in Annex II opgenomen acceptatie- en toetsingssysteem is gebaseerd op de systematiek van Systeemgerichte Contractbeheersing (SCB) zoals gebruikelijk bij geïntegreerde contracten onder UAV-GC 2005. Deze systematiek sluit aan bij de verdeling van verantwoordelijkheden waarbij de opdrachtnemer primair verantwoordelijk is voor ontwerp en realisatie en de opdrachtgever toetst op systeemniveau. Bij het opstellen van de acceptatiestructuur is geen afzonderlijk regime ontwikkeld specifiek voor fabrieksmatige productie. De systematiek is generiek toepasbaar op zowel traditionele als modulaire/industriële bouw. Dat betekent dat ook productieprocessen in de fabriek onder de werking van het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer vallen en binnen de SCB-systematiek kunnen worden getoetst. Toets- en acceptatiemomenten op productietekeningen en andere ontwerpdocumenten kunnen onderdeel uitmaken van de overeengekomen toetsings- en acceptatieplanning. Deze momenten kwalificeren echter niet automatisch als afzonderlijke formele contractmomenten in de zin van zelfstandige rechtsgevolgen, tenzij dit expliciet in de overeenkomst of in een geaccordeerde planning is vastgelegd. Acceptatie in het kader van SCB ontslaat de opdrachtnemer niet van zijn integrale verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de contracteisen. De nadere invulling van toets- en acceptatiemomenten wordt in de bouwteamfase afgestemd en vastgelegd binnen de contractuele kaders van UAV-GC 2005.
37	Eventuele tweede Nota van Inlichtingen	Gezien de inhoudelijke en contractuele verduidelijkingsvragen, achten wij het van belang dat alle inschrijvers beschikken over eenduidige en volledige uitgangspunten alvorens een definitieve prijs aan te bieden. Indien beantwoording van de huidige vragen leidt tot nadere aanpassingen of verduidelijkingen van scope, uitgangspunten of contractuurs, bent u dan bereid een aanvullende (tweede) nota van inlichtingen te publiceren, zodat alle partijen op basis van dezelfde en geactualiseerde informatie kunnen inschrijven?	De aanbestedende dienst onderschrijft het belang van transparantie en gelijke behandeling. Alle verduidelijkingen, aanvullingen of correcties die naar aanleiding van de gestelde vragen noodzakelijk worden geacht, worden opgenomen in de Nota van Inlichtingen. Deze maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken en prevaleert bij eventuele tegenstrijdigheden. Op dit moment is niet voorzien in het uitbrengen van een tweede Nota van Inlichtingen. Indien de aanbestedende dienst echter oordeelt dat nadere verduidelijking of aanpassing van de stukken noodzakelijk is om een zorgvuldig en gelijk spelveld te waarborgen, zal dit via de daartoe geleigende procedure worden gepubliceerd, zodat alle inschrijvers over dezelfde geactualiseerde informatie beschikken. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de planning hierop aan te passen indien dat noodzakelijk wordt geacht.
38	Zekerheden en betaling	Er wordt gevraagd om zowel een bankgarantie van 5% als een slottermijn van 5%. Dit lijkt dubbel te gaan. Bent u bereid dit te herzien? Daarnaast, is een termijnschema mogelijk dat aansluit bij fabrieksmatige productievoortgang? Mogen wij u hiervoor een bespreekbaar voorstel toesturen bij onze indieningsstukken.	De in de aanbestedingsstukken opgenomen zekerheidsstelling – bestaande uit een bankgarantie van 5% en een slottermijn van 5% – maakt onderdeel uit van de gekozen contractuele risicobeheersing en sluit aan bij gangbare praktijk bij integrale contracten. De bankgarantie strekt tot zekerheid gedurende de uitvoering, terwijl de slottermijn verband houdt met correcte en volledige oplevering en het herstel van eventuele opleverpunten. Beide instrumenten hebben daarmee een eigen functie binnen het contract. De aanbestedende dienst is in deze fase niet bereid om één van beide zekerheden te laten vervallen. Inschrijvers dienen hun aanbieding te baseren op de in de aanbestedingsstukken opgenomen voorwaarden. Eventuele nadere invulling van de zekerheidsstelling (zoals vorm en formulering van de bankgarantie) vindt plaats conform de contractuele bepalingen.
39	Planning en oplevering	De planning voorziet in plaatsing en oplevering binnen één maand. Indien eerder gestart wordt met de plaatsing op de bouwlocatie, is het dan mogelijk om die tijd ook te gebruiken voor de oplevering zolang de overeengekomen opleverdatum geborgd blijft?	De in de planning opgenomen termijn voor plaatsing en oplevering betreft de uiterlijke termijn waarbinnen het werk bruikbaar dient te worden opgeleverd. Indien de opdrachtnemer eerder start met de plaatsing op de bouwlocatie, staat het hem vrij de beschikbare tijd efficiënt te benutten, mits: - de overeengekomen opleverdatum wordt gerespecteerd; - de werkzaamheden plaatsvinden binnen de geldende vergunningen en randvoorwaarden; - de veiligheid en kwaliteit zijn geborgd; - en de fasering geen negatieve invloed heeft op de omgeving of andere projectonderdelen. Een eerdere start leidt niet automatisch tot een vervroegde formele oplevering, tenzij hierover expliciet aanvullende afspraken worden gemaakt. De contractuele opleverdatum blijft leidend. Nadere afstemming over de uitvoeringsplanning vindt plaats in de bouwteamfase en wordt vastgelegd in het definitieve uitvoeringsschema.
40	Productievrijgave	Voor modulaire productie is een tijdige en onvoorwaardelijke productievrijgave essentieel. Van welk moment mogen wij uitgaan wanneer een definitieve opdracht tot productie wordt verstrekt?	Een definitieve en onvoorwaardelijke opdracht tot productie kan pas worden verstrekt nadat: - de bouwteamfase (fase 1) is afgerond; - overeenstemming is bereikt over prijs, planning en het uitvoeringsgericht ontwerp; - de aannemingsovereenkomst voor fase 2 rechtsgeldig is gesloten; - en de noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen ten minste zijn verleend, dan wel voldoende zekerheid bestaat over de vergunbaarheid. De planning in de aanbestedingsleidraad gaat uit van start van fase 2 per de daarin genoemde datum, onder voorbehoud van tijdige afronding van fase 1 en het uitblijven van procedurele belemmeringen. Tot het moment waarop fase 2 formeel is opgedragen, kan geen onvoorwaardelijke productievrijgave worden verstrekt. Inschrijvers dienen in hun planning rekening te houden met deze gefaseerde gunning en de daarbij behorende besluitvorming. Nadere afstemming over productiestart en planning vindt plaats in de bouwteamfase binnen de contractuele kaders.

41	Vergunning en risicoverdeling	Indien aanvullende vergunningsvoorwaarden leiden tot ontwerpaanpassingen of kostenverhoging, wordt dit beschouwd als een wijziging conform §14 UAV-GC? Daarnaast vernemen wij graag of voldoende capaciteit beschikbaar is om de vergunningprocedure binnen de gestelde planning af te ronden.	Indien tijdens de vergunningprocedure aanvullende voorwaarden worden gesteld, wordt per geval beoordeeld of sprake is van een wijziging in de zin van §14 UAV-GC. Daarbij is bepalend of de betreffende eis: voortvloeit uit geldende wet- en regelgeving of kenbaar beleid; voorzienbaar was op basis van de aanbestedingsstukken en de locatie; en binnen de ontwerpverantwoordelijkheid van de opdrachtnemer valt. Eisen die voortvloeien uit reguliere toetsing aan geldende regelgeving of kenbaar beleid worden in beginsel geacht onderdeel te zijn van de ontwerpverantwoordelijkheid van de opdrachtnemer. Indien sprake is van nieuwe, niet voorzienbare of buiten de contractuele kaders vallende eisen, dan wordt beoordeeld of dit kwalificeert als een wijziging conform §14 UAV-GC. Een generieke kwalificatie vooraf is niet mogelijk. Ten aanzien van de vergunningprocedure geldt dat de aanbestedende dienst ervan uitgaat dat deze binnen de reguliere wettelijke termijnen kan worden doorlopen. Er kan echter geen garantie worden gegeven ten aanzien van doorlooptijden of uitkomsten. De formele behandeling vindt plaats conform de geldende wettelijke procedures en termijnen. Inschrijvers dienen in hun planning rekening te houden met de gebruikelijke vergunningsduur en de bijbehorende onzekerheden.
42	Afwerkingsniveau woningen	Om een gelijk speelveld te waarborgen ontvangen wij graag verduidelijking over: - het gewenste afwerkingsniveau (vloeren, wanden, keuken, sanitair); - de materialisatie van de gevel (hout, kunststof- of stalenbeplating of steenstrips); - eventuele aanvullende kwaliteitseisen.	De aanbestedende dienst heeft bewust gekozen voor een functionele uitvraag waarbij geen gedetailleerd afwerkings- of materiaalvoorschrift is voorgeschreven, tenzij expliciet als eis benoemd in de aanbestedingsstukken. Ten aanzien van het afwerkingsniveau geldt dat de woningen bruikbaar en passend voor de beoogde doelgroep moeten worden opgeleverd. Dit houdt in dat vloeren, wanden, keuken en sanitair van een regulier, marktconform kwaliteitsniveau dienen te zijn, geschikt voor duurzaam en doelmatig gebruik. Er wordt geen specifiek merk, type of luxe-niveau voorgeschreven, mits wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en een gangbaar woonkwaliteitsniveau. Voor de materialisatie van de gevel geldt eveneens dat geen specifiek materiaal dwingend is voorgeschreven. De in de stukken opgenomen referenties zijn indicatief. Het is toegestaan een passende materialisatie toe te passen, zoals hout, steenstrips of een andere gelijkwaardige oplossing, mits: - de ruimtelijke en architectonische kwaliteit geborgd is; - wordt voldaan aan brand-, geluid- en duurzaamheidseisen; - de oplossing onderhoudsarm en geschikt is voor de beoogde gebruiksduur; - en het ontwerp vergunbaar is. Er zijn geen aanvullende kwaliteitseisen bovenop hetgeen reeds in de aanbestedingsstukken en de geldende regelgeving is opgenomen. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij een consistente en onderbouwde kwaliteitskeuze maken binnen het taakstellend budget. De nadere detaillering en optimalisatie vindt plaats in de bouwteamfase binnen de contractuele kaders.
43	Bouwteamfase en contractueel	Wij begrijpen dat gekozen is voor een bouwteamconstructie in combinatie met UAV-GC. Kunt u bevestigen dat de bouwteamfase mede bedoeld is om in gezamenlijk overleg: - het proces; - de risicoverdeling; - de praktische toepasbaarheid van de Basisovereenkomst en bijbehorende Annexen te optimaliseren indien deze niet volledig aansluiten bij het aangeboden modulaire concept? Of geldt de conceptovereenkomst inclusief Annexen als ongewijzigd en definitief uitgangspunt? Dit kan met de huidige uitgangspunten de inschrijvingsmogelijkheden van menig aanbieder van modulaire woningen beïnvloeden.	De aanbestedende dienst bevestigt dat is gekozen voor een bouwteamconstructie, gevolgd door uitvoering op basis van UAV-GC 2005. De bouwteamfase is bedoeld om het voorlopig ontwerp gezamenlijk uit te werken tot een uitvoeringsgericht ontwerp, inclusief optimalisatie van planning, maakbaarheid en kosten binnen het taakstellend budget. De bouwteamfase is echter niet bedoeld om de fundamentele contractuele uitgangspunten of de kern van de risicoverdeling wezenlijk te heronderhandelen. De concept Basisovereenkomst en bijbehorende Annexen vormen het uitgangspunt van de aanbesteding en dienen als basis voor inschrijving. Wel geldt dat in de bouwteamfase nadere praktische uitwerking en concretisering plaatsvindt van onder meer procesafspraken, planning, toets- en acceptatiemomenten en uitvoeringsdetails, voor zover deze passen binnen de contractuele kaders. Indien in de uitwerking blijkt dat bepaalde bepalingen praktisch verduidelijking behoeven om het aangeboden modulaire concept goed toepasbaar te maken, kan hierover in redelijkheid overleg plaatsvinden, mits dit niet leidt tot een wezenlijke wijziging van de opdracht of strijd met aanbestedingsrechtelijke beginselen. De conceptovereenkomst inclusief Annexen geldt derhalve als contractueel uitgangspunt. Inschrijvers dienen hun aanbieding hierop te baseren. Optimalisaties in de bouwteamfase zijn mogelijk binnen de grenzen van de overeenkomst en de aanbestedingskaders.
44	Taakstellend budget en scope	Indien in de bouwteamfase blijkt dat optimalisatie van scope of technische uitgangspunten nodig is om binnen marktconforme kaders te blijven, is daar ruimte voor?	De bouwteamfase is bedoeld om het voorlopig ontwerp gezamenlijk uit te werken tot een uitvoeringsgericht ontwerp dat technisch haalbaar, vergunbaar en financieel passend is binnen het taakstellend budget. Binnen die fase is ruimte voor optimalisatie van technische uitwerking, detaillering, materialisatie en maakbaarheid, mits: - het aantal woningen en de kern van de opdracht ongewijzigd blijven; - de functionele eisen en ruimtelijke randvoorwaarden worden gerespecteerd; - de beoogde kwaliteit en gebruiksfunctie behouden blijven; - en geen sprake is van een wezenlijke wijziging van de opdracht in aanbestedingsrechtelijke zin. Optimalisaties die bijdragen aan kostenbeheersing en marktconformiteit zijn in beginsel bespreekbaar binnen deze kaders. Structurele aanpassingen van de scope of fundamentele wijziging van uitgangspunten vallen daar niet onder. De bouwteamfase biedt dus ruimte voor praktische en technische optimalisatie, maar niet voor herdefiniering van de opdracht.
45	Taakstellend budget en scope	Bij terugrekening van het taakstellend budget naar een prijs per woning, rekening houdend met ontwerp-, vergunnings- en uitvoeringsrisico binnen UAV-GC, constateren wij dat het huidige taakstellend budget naar verwachting niet toereikend is voor de gevraagde scope. Kunt u bevestigen dat het taakstellend budget: 1) inclusief fundering, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen, aansluitkosten, coördinatie, garanties en alle verplichtingen uit de Annexen is; 2) het volledige budget betreft voor zowel ontwerp/ bouwteam als realisatie? Bent u bereid het taakstellend budget te heroverwegen op basis van de desbetreffende inschrijving, indien uit de inschrijvingen blijkt dat marktconforme realisatie binnen de huidige kaders niet haalbaar is?	Het taakstellend budget zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken betreft het plafondbedrag voor het project binnen de scope van de opdracht. 1 Het taakstellend budget ziet op de integrale bouwkosten binnen de contractuele scope. Dit omvat alle werkzaamheden en verplichtingen die noodzakelijk zijn om te komen tot een bruikbaar en functionerend werk, inclusief ontwerpwerkzaamheden, fundering, coördinatie, en verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst en de bijbehorende Annexen, tenzij in de aanbestedingsstukken expliciet is aangegeven dat bepaalde onderdelen door de opdrachtgever worden verzorgd. Onderdelen die niet expliciet zijn uitgesloten, worden geacht inbegrepen te zijn. 2 Het taakstellend budget betreft het totale beschikbare budget voor ontwerp (bouwteamfase) en realisatie tezamen, zoals omschreven in de aanbestedingsleidraad. De aanbestedende dienst is zich ervan bewust dat marktontwikkelingen invloed hebben op kosteniveau. Het taakstellend budget vormt echter een randvoorwaarde van deze aanbesteding. Inschrijvers dienen hun aanbieding hierop te baseren. Indien in de bouwteamfase blijkt dat optimalisatie noodzakelijk is om binnen het taakstellend budget te blijven, dan vindt dit plaats binnen de kaders van de opdracht. Het taakstellend budget wordt in deze aanbestedingsfase niet heroverwogen op basis van individuele inschrijvingen.
46	Definitieve verkaveling	Is de huidige situatietekening juridisch bindend binnen het UAV-GC contract (met bijbehorende Annexen), of betreft dit een voorlopig stedenbouwkundig kader dat in de bouwteamfase kan worden geoptimaliseerd in overleg?	De situatietekening zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken moet worden gelezen als onderdeel van het voorlopig ontwerp en het ruimtelijk kader van de opdracht. Deze tekening vormt het uitgangspunt voor de inpassing van het project en maakt onderdeel uit van de contractdocumenten. Dat betekent dat de daarin opgenomen kavelbegrenzing, positionering op hoofdlijnen en ruimtelijke randvoorwaarden leidend zijn. Tegelijkertijd is de bouwteamfase juist bedoeld om het ontwerp verder uit te werken en waar nodig te optimaliseren. Binnen de kaders van het kavel, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de aanbestedingsuitvraag is ruimte om de situering en detaillering in overleg te verfijnen, mits: - het aantal woningen ongewijzigd blijft; - wordt voldaan aan de geldende regelgeving en vergunningseisen; - geen sprake is van een wezenlijke wijziging van de opdracht. De situatietekening is derhalve geen vrijblijvend schetsontwerp, maar ook niet onwrikbaar in elk detail. Optimalisatie in de bouwteamfase is mogelijk binnen de overeengekomen ruimtelijke en contractuele kaders.
47	Situatietekening en maatvoering	Op de situatietekening lijken de woningen het bouwvlak circa 4,9 x 8,0 m te bedragen, terwijl de toegestuurde plattegronden in de tekentekening kleinere maatvoeringen tonen. Beide opties zijn mogelijk vanuit een woonconcept maar we moeten hier wel op zeer korte termijn een keuze in maken om de berekeningen en haalbaarheid in het plan te beoordelen. Zou u ons daarvoor een verduidelijking kunnen geven op de volgende punten: 1) welke maatvoering is leidend; 2) of het bouwvlak maximaal is (waarbinnen optimalisatie mogelijk is) of exact dient te worden aangehouden?	De maatvoering zoals weergegeven in de situatietekening (circa 4,9 x 8,0 m) betreft het bouwvlak per woning en dient te worden gelezen als ruimtelijke randvoorwaarde voor de inpassing op het kavel. De kleinere maatvoeringen in de plattegronden maken onderdeel uit van het voorlopig ontwerp en zijn indicatief. Deze zijn niet als harde eis voorgeschreven. 1 Leidende maatvoering Voor de inschrijving dient te worden uitgegaan van het bouwvlak zoals opgenomen in de situatietekening. Dit vormt het kader waarbinnen het ontwerp moet passen. 2 Karakter van het bouwvlak Het bouwvlak dient te worden beschouwd als maximale maatvoering waarbinnen optimalisatie mogelijk is. Het bouwvlak hoeft niet exact volledig te worden benut, mits: - het ontwerp volledig binnen het bouwvlak blijft; - het aantal woningen ongewijzigd blijft; - wordt voldaan aan de functionele eisen en geldende regelgeving; - het ontwerp vergunbaar en realiseerbaar is. De definitieve maatvoering en optimalisatie worden in de bouwteamfase nader uitgewerkt en vastgelegd binnen de contractuele kaders.
48	Fase 2 – exacte scope en aantal	In de stukken wordt gesproken over 14 woningen (fase 2), terwijl op enkele plaatsen ook 16 woningen worden genoemd. Kunt u bevestigen: 1) hoeveel woningen exact onderdeel uitmaken van deze aanbesteding; 2) of het taakstellend budget gebaseerd is op dit definitieve aantal? Daarnaast ontvangen wij graag bevestiging dat uitsluitend het bouwveld "Fase 2" onderdeel uitmaakt van deze opdracht.	1 Aantal woningen Onderdeel van deze aanbesteding is de realisatie van 14 woningen. Eventuele verwijzingen naar 16 woningen berusten op een eerdere verkenning of redactionele onduidelijkheid en maken geen onderdeel uit van de definitieve scope van deze aanbesteding. 2 Taakstellend budget Het taakstellend budget zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken is gebaseerd op de realisatie van 14 woningen en geldt voor dit definitieve aantal binnen de scope van de opdracht. Bouwveld Bevestigd wordt dat uitsluitend het bouwveld "Fase 2" onderdeel uitmaakt van deze aanbesteding. Andere faseringen of bouwvelden maken geen deel uit van de huidige opdracht, tenzij expliciet anders vermeld in de aanbestedingsstukken.