

Eerste Nota van Inlichtingen Schrijversbuurt			
Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Regisserend opdrachtgeverschap	In de leidraad staat dat Woonopmaat als regisserend opdrachtgever optreedt, maar dat de projectpartner "leading" is in planning en projectcoördinatie. Kunt u specificeren welke beslissingen exclusief bij Woonopmaat en/of de gemeente liggen, en welke bevoegdheden bij de projectpartner worden belegd?	Investeringsbesluiten in huurvastgoed liggen via het projectteam bij Woonopmaat, in de openbare ruimte via het projectteam bij de gemeente. Projectpartner maakt deel uit van het projectteam en is derhalve betrokken bij het voorbereiden van deze besluiten. Besluiten inzake het koopvastgoed gaan via het projectteam naar de projectpartner.
2	KPI's bijlage 4b	Bijlage 4b: in hoeverre is het mogelijk om in gesprek te gaan en alternatieven of verbetervoorstellen te doen voor de KPI's als blijkt dat het ten goede komt aan verbeteringen op het gebied van bijvoorbeeld kwaliteit, snelheid, betaalbaarheid, duurzaamheid?	Indien u geselecteerd wordt voor de volgende fase kunt u middels de nota's van inlichtingen en/of de dialooggesprekken verbetervoorstellen aandragen

3	Kwaliteit en beoordeling	<p>Pagina 43: "De opdracht zal worden gegund op basis van de beste kwaliteit in verhouding tot het beschikbare plafondbedrag per woningtype. Ook zal een grondbieding voor de marktkavels een belangrijk onderdeel zijn. Bij gunning van de opdracht wordt uitsluitend de kwaliteit van de aanbiedingen beoordeeld." Ten eerste, klopt het dat hiermee wordt gezegd dat alle inschrijvers zich conformeren aan de taakstellende budgetten voor de realisatie van de sociale huurwoningen en dat op basis daarvan uitsluitend kwaliteit wordt beoordeeld? Ten tweede, klopt het dat de grondprijzenbrief vermenigvuldigd met het in de toekomst ontworpen marktprogramma de uiteindelijke prijs voor de gronden bepaald, of is hier daadwerkelijk sprake van een 'bieding' waarbij wordt verwacht dat we meer of minder bieden dan die grondprijzenbrief? Kunnen jullie toelichten hoe de hoogte van de grondprijs wel of niet meegenomen wordt in de beoordeling?</p>	<p>Ten aanzien van uw eerste opmerking: Ja, primair dienen alle Inschrijvers in de gunningsfase zich te conformeren aan het dan bepaalde taakstellend budget. In dezelfde gunningsfase zal de verhouding tussen de gunningscriteria worden bepaald. Het is daarmee nog niet vastgesteld dat uitsluitend kwaliteit beoordeeld wordt.</p> <p>Ten aanzien van uw 2e punt: we beschouwen de prijzen in de vigerende grondprijzenbrief als minimumprijs van de bieding. Bij een betere bieding zullen meer punten in de beoordeling kunnen worden verdiend.</p>
4	Markt woningen (maximale verkoopgrens)	<p>In Bijlage 4b worden onder 'programma MARKT' bedragen genoemd zoals €357.000 en €504.000. Volgen deze bedragen uit woonbeleid? Is dit een eis of wens? En kan hier op basis van marktonderzoek van worden afgeweken?</p>	<p>Deze prijsklassen zijn gedefinieerd in het vigerende woonbeleid van de gemeente Heemskerk.</p>

5	Grondprijzen	Pagina 19: "in de gunningsfase zal de aanbieders gevraagd worden ook een bod uit te brengen op de bouwgrond cq appartementsrechten voor de marktwoningen. Daarbij geldt de dan vigerende grondprijzenbrief." Klopt het dat dit de grondprijzenbrief van de Gemeente Heemskerk betreft? Betreft dat deze publicatie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-69327.html	Zie antwoord bij vraag 100. De grondprijzenbrief zal als bijlage worden gepubliceerd.
6	Vragen	Pagina 22: "Let op: Vragen gesteld tijdens een tweede, of volgende vragenronde mogen enkel betrekking hebben op de antwoorden die gegeven zijn in de voorgaande vragenronde" Hoe gaan we om met vragen over de aanbestedingsstukken en het doorvragen daarop, aangezien we deze stukken nu nog niet tot onze beschikking hebben?	U kunt hier tevens de opvolgende vragenronde voor gebruiken. In de gunningsfase is ook weer ruime gelegenheid tot het stellen van vragen.
7	Uitwerkingsniveau gunningsfase	Pagina 43: Ten aanzien van het kwaliteitsonderdeel worden de volgende gunningscriteria overwogen: er wordt gesproken over "..uw (voorlopig) ontwerp." Kunt u specificeren tot welk detailniveau (SO/VO/massa-studies) inschrijvers gebouwonwerpen kunnen uitwerken of door Woonopmaat gevraagd worden uit te werken tijdens de gunningsfase ?	Het ligt in de bedoeling om de inschrijvers een VO te vragen voor de startfase en een visie op SO niveau voor de rest van de wijk.

8	PMC's programma en	Is er in de dialoogruimte voor voorstellen voor heroverweging van programma en PMC's?	Ja, hier is ruimte voor.
9	Plafondbedragen	Gelden de plafondbedragen per typologie als harde maxima, of is een gemiddelde kostennorm over alle sociale/middenhuurwoningen toegestaan?	De genoemde prijzen zijn harde bedragen per m2 BVO per categorie. Tegelijkertijd zijn het gemiddelden omdat we alleen verschil maken tussen grondgebonden en gestapeld.
10	Verdiept parkeren	Op locaties C en E wordt gesproken over "vooralnog noodzakelijk" verdiept parkeren. Is verdiept parkeren een harde eis, of mogen alternatieve parkeervormen worden voorgesteld mits passend binnen het Masterplan?	Binnen het stedenbouwkundig plan is geen ruimte om parkeren voor bewoners in de openbare ruimte te realiseren. Alternatieven kunnen dus waarschijnlijk alleen in het bouwblok zelf gevonden worden.
11	Toekomstige (grote) externe risico's	Is er in de gunningsfase ruimte om de omgang en samenwerkingsafspraken omtrent mogelijke kansen en risico's te bespreken wat betreft wijzigingen die optreden rondom netcapaciteit, stikstof, aansluitvoorwaarden of warmtenetbeschikbaarheid in de toekomst?	Ja, deze ruimte is er middels de dialoogronde(s) en de nota('s) van inlichtingen.
12	Projectcoördinatie	Wordt van de projectpartner een inspanningsverplichting of een resultaatsverplichting verwacht ten aanzien van projectcoördinatie, bijvoorbeeld rondom vergunningen, planning en uitplaatsing?	Er is sprake van een resultaatsverplichting tav vergunningen en planning. Een inspanningsverplichting geldt voor de uitplaatsingen, die worden in principe verzorgd door Woonopmaat.

13	Vebetervoorstellen Masterplan	Mag de projectpartner tijdens de dialoogrondes en (plan)uitwerking voorstellen doen die afwijken van het adaptieve Masterplan of de kavelpaspoorten, of dienen alle voorstellen strikt binnen deze kaders te blijven?	De kavelpaspoorten geven de maximaal mogelijke bouwvolumes aan. De openbare ruimte is de absolute contramal van de bouwblokken. De uitwerking van de bouwblokken is een essentieel onderdeel van de ontwerp uitvraag.
14	Parkeren	Klopt het dat het parkeren binnen de verschillende gebouwclusters allemaal overdekt of half/ geheel verdiept plaats moet vinden	het parkeren voor bewoners is binnen de bouwblokken, a niveau. Voor 2 locaties zal dit verdiept moeten worden.
15	Parkeren	Is er parkeren op openbaar gebied ?	alleen voor bezoekers en bestaande woningen in het plangebied.
16	Parkeren	Is het mogelijk om binnen het plangebied ergens een 1 of 2 stand-alone parkeerhub te maken ?	Dit kan onderdeel zijn van uw planvorming en nader besproken worden in de dialoofase
17	Amsterdamse Bouwbrief	Mag er gebruik worden gemaakt van de Amsterdamse Bouwbrief ?	Ja, hier mag gebruik van worden gemaakt
18	EGW woningen	Hebben de EGW woningen bij A1, A2, B, D, F en G allemaal de buitenruimte op de eerste verdieping i.p.v. de begane grond?	Ja
19	Parkeren	Kunt u meer schematische duidelijkheid geven hoe het parkeren is opgelost per gebouwdeel	Zie masterplan.

20	Parkeren	Hoe is het aantal parkeerplaatsen per gebouwcluster tot stand gekomen ? (nu heeft bijna ieder gebouwcluster op zich een andere parkeernorm)	De parkeeraantallen zijn opgesteld vanuit de parkeernorm, deze voldoen aan de minimale variant van 630 woningen. In sommige clusters is meer ruimte om parkeerplaatsen te huisvesten, die invulling geven aan de 730 woning variant. Dit betekent per se dat deze toereikend zijn, lees beleid parkeernorm i.c.m. aantal woningen. Hierdoor zijn er op verschillende plekken verschillende parkeernormen in de clusters. Wat wil zeggen dat de ruimte er is voor deze parkeerplekken, maar mocht de minimale woning variant gekozen worden dan wil dat niet zeggen dat de overtallige parkeerplekken niet gerealiseerd hoeven te worden. Het is een ruimtereservering zodat het adaptieve karakter van een cluster in stand blijft. Parkeernorm vanuit het gemeentelijke beleid is leidend.
21	Fasering	Is de fasering leidend in de uitvraag ? (totaal 10 fasen)	De aangegeven fasering is onze inschatting op dit moment.

22	Gebouwclusters	Gebouwclusters A1, A2, B, D,F en G bestaan uit een combi EGW en MGW. Alleen C en E hebben alleen MGW. De clusters H en I EGW. Wat is daar de reden van en mogen er meer clusters met louter MGW worden ontwikkeld waarbij de andere clusters louter EGW's hebben ?	Dit heeft met verschillende factoren te maken; te realiseren programma, stedenbouwkundige accenten aan grotere openbare ruimtes, bouwvolume, tuin aan EGW, aangrenzende woningen en de mogelijke parkeeroplossing binnen het plan. Ofwel de clusters lenen zich goed voor de typologie zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan.
23	Grondwaarde bieding	Welk plan (630 of 730) zal tijdens de gunningsfase leidend zijn in relatie tot de gevraagde grondwaarde bieding?	Hier wordt uiterlijk bij de 1e dialoogleidraad duidelijkheid in gegeven.
24	VSH koop laag en hoog	Bij het plan met 730 stuks komen er 53 stuks minder VSH Koop laag en 69 stuks meer VSH Koop hoog bij. Wat is daar de gedachte achter ?	Dit is een gevolg van de nu aangenomen verkaveling.
25	Warmtenet	Warmtenet, integreren in uw inschrijving. Hoe is hier rekening mee gehouden met de opgegeven bouwbudgetten bij de sociale woningbouwopgave bij pagina 19 ?	De genoemde prijzen zijn bouwkosten inclusief een energiesysteem per woning.
26	Geluidsbelasting	In hoeverre is er rekening te houden met geluidsbelasting op de gevel ?	In de overkoepelende BOPA wordt hier rekening mee gehouden. Het is mogelijk dat een aantal posities van aanvullende maatregelen voorzien moeten worden.
27	Woonrijp	Kunt u een duidelijk demarcatie aangeven bij het Woonrijp maken openbaar en privaat terrein ?	De demarcatie ligt op de begrenzing van de bouwblokken.

28	Bouwkosten	Bouwkosten per m2 bvo. Zijn dit de m2 bvo per woningtype of gerekend over het gehele gebouw?	De genoemde prijzen zijn harde bedragen per m2 BVO per categorie. Tegelijkertijd zijn het gemiddelden omdat we alleen verschil maken tussen grondgebonden en gestapeld.
29	Bouwkosten	Bouwkosten per m2 bvo zijn € 1.700 om € 2.400. Zijn dit puur de aannemersbouwkosten exclusief bijkomende kosten w.o. ontwerp, advies. ontwikkeling etc?	Dit zijn de bouwkosten exclusief de ontwikkelkosten.
30	Bouwkosten	Bouwkosten per m2 bvo van € 1.700 is inclusief overbouwd parkeren. Wat verstaat u onder overbouwd parkeren? Is dit inclusief of exclusief woonrijp maken cq. afwerkingen w.o. tuinen/straten etc?	Inclusief, voorzover gelegen binnen de bouwblokken. Dus exclusief openbare ruimte.
31	Gunningsfase	Mogen er tijdens de gunningsfase voorwaarden worden gesteld?	Deze vraag moet beter gespecificeerd worden.
32	Kerncompetenties	Kerncompetenties: in hoeverre bent u bereid akkoord te gaan met referenties wanneer deze net iets minder dan 200 woningen en respectievelijk 100 woningen zijn?	Niet akkoord, referentie-eis wordt niet aangepast.
33	Conceptueel bouwen	Bent u voorstander van conceptueel bouwen en stemt u hiermee in?	Conceptueel bouwen is toegestaan.
34	Kavelpaspoorten en het masterplan	In hoeverre wordt de projectpartner meegenomen bij het opstellen van de kavelpaspoorten en het masterplan?	ten tijde van het contracteren van de projectpartner zijn deze gereed. Ze zijn integraal onderdeel van de dan al aangevraagde cq vergunde overkoepelende BOPA.

35	Kavelaspoorten en het masterplan	Kan de projectpartner nog sturing en input geven aan de kavelaspoorten en het masterplan?	Gedurende de selectiefase kan hier nog geen antwoord op gegeven worden, dit onderwerp zal tijdens de dialoofase nader besproken worden.
36	Netcongestie	Er wordt gevraagd om mee te denken aan een alternatief energieconcept vanwege netcongestie. Wordt de gemeente exploitant omdat er mogelijk een exploitatievergunning nodig is?	Nee.
37	Gunningsmatrix	De gunning is op basis van economisch meest voordelige inschrijving (prijs/kwaliteit). Kunt u alvast de gunningsmatrix overleggen want in hoeverre wordt prijs bepalend?	Nee, deze is in ontwikkeling en beschikbaar bij de start van de gunningsfase.
38	P.22 Selectieleidraad	Op pagina 22 staat vermeld dat vragen die tijdens een tweede of derde vragenronde worden gesteld uitsluitend betrekking mogen hebben op de voorgaande ronde. Geldt deze beperking ook indien in een latere ronde nieuwe documenten of aanvullende stukken worden verstrekt?	Nee, na ieder (nieuw) document is er ruimte om vragen te stellen op basis van het desbetreffende document.
39	P.35 Selectieleidraad	In de selectieleidraad staat vermeld dat een VCA-certificaat onderdeel uitmaakt van de indiening. Aangezien een dergelijk certificaat uitsluitend van toepassing is op aannemers, volgt hieruit dat inschrijvers in de selectiefase al in combinatie met een aannemer dienen in te schrijven?	Uw aanname is juist.

40	Bijlage 4, KPI 9	Kunt u nader specificeren wat binnen KPI 9 wordt verstaan onder de begrippen 'rollatordoorgankelijk' en 'rolstoeltoegankelijk'? Kunt u daarbij tevens aangeven hoe deze eis moet worden geïnterpreteerd voor eengezinswoningen met meerdere verdiepingen?	Gedurende de selectiefase kan hier nog geen antwoord op gegeven worden, dit onderwerp zal tijdens de dialoofase nader besproken worden.
41	Bijlage 4, KPI 8	Kan aan de eis van KPI 8 worden voldaan door toepassing van de Amsterdamse Bouwbrief, waarbij wordt voorzien in een gezamenlijke fietsenstalling én een berging in de woning?	Dat is toegestaan.
42	P.41 Selectieleidraad	Voor de inschrijffase wordt aangegeven dat een '(voorlopig) ontwerp' wordt verwacht. 1. Wordt hiermee qua uitwerkingsniveau een voorlopig ontwerp (VO) bedoeld, of een schetsontwerp (SO)? 2. Kunt u daarnaast specificeren welke verwachtingen bij dit uitwerkingsniveau horen?	Het ligt in de bedoeling om de inschrijvers een VO te vragen voor de startfase en een visie op SO niveau voor de rest van de wijk.
43	P.41 Selectieleidraad	Dient de indiening geanonimiseerd te worden, of mogen in de indiening partij- en/of projectnamen worden genoemd?	Bij indiening mogen namen genoemd worden, in de Dialoofase wordt immers nader over uw stukken gesproken waardoor van anonimiteit geen sprake is.
44	Punten Indiening	Wij begrijpen dat binnen de selectiefase voor de volledige indiening in totaal 30 punten kunnen worden behaald. Kunt u dit bevestigen?	Uw aanname is juist.

45	Levering grond	Kan de levering van de grond voor de markt woningen worden gekoppeld aan een voorverkooppercentage, ter verbetering van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling?	Ja, dat kan.
46	Bijlage 9	: In de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Heemskerk (bijlage 9) is opgenomen dat de akte binnen twee weken na vergunningverlening moet worden getekend en dat de bouw vervolgens binnen twee jaar dient te zijn afgerond. Kunt u aangeven hoe deze termijnen worden toegepast indien sprake is van vertraging als gevolg van omstandigheden die niet aan de ontwikkelaar zijn toe te rekenen, zoals bezwaar tegen de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is?	De termijnen worden redelijk en billijk toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met omstandigheden die niet aan de ontwikkelaar zijn toe te rekenen. Indien sprake is van vertraging als gevolg van externe factoren, schorten deze termijnen in de praktijk op totdat de vergunning onherroepelijk is of totdat de betreffende belemmeringen zijn weggenomen. In dergelijke situaties treden gemeente en ontwikkelaar gewoonlijk met elkaar in overleg om een aangepaste planning of addendum op te stellen, zodat de contractuele afspraken in lijn blijven met de feitelijke voortgang van het project.
47	Parkeerplaatsen	Kunt u nadere informatie verstrekken over de afname van parkeerplaatsen voor de sociale en middeldure huurwoningen	Deze parkeerplaatsen moeten in opdracht van Woonopmaat worden gerealiseerd binnen de bouwblokken, a niveau.
48	P. 19 Selectieleidraad	Kunt u toelichten hoe de genoemde m ² zijn gedefinieerd ten opzichte van de opgegeven bouwkosten (inclusief het parkeren op maaiveld)?	Overbouwd parkeren (a niveau) is onderdeel van de genoemde bouwkosten. Geheel verdiept parkeren niet.

49	P. 19 Selectieleidraad	Kunt u een nadere onderbouwing en specificatie verstrekken van de opgegeven bouwkosten en wat hier binnen valt zoals keukens, badkamers, installaties en overige relevante onderdelen?	Het gaat hier over gebruiksklare huurwoningen.
50	Overeenkomst tussen de projectpartner en Woonopmaat.	Op dit moment hebben wij nog geen inzicht in de inhoud van de overeenkomst tussen de projectpartner en Woonopmaat. Is hierover al nadere informatie beschikbaar, bijvoorbeeld ten aanzien van afnameprijzen, betaalmomenten, grondlevering en overige contractuele uitgangspunten?	Deze overeenkomsten zijn in ontwikkeling en als concept beschikbaar bij de start van de gunningsfase.
51	Kerncompetenties	Worden de kerncompetenties beoordeeld met punten, of gelden deze als knock-outcriteria?	De kerncompetenties zijn knock-out criteria.
52	Niet-woonprogramma	In de Selectieleidraad en de bijlagen is het woonprogramma specifiek uitgewerkt, onder meer in de vorm van bandbreedtes. Kunt u het niet-woonprogramma eveneens nader specificeren? Kunt u daarnaast aangeven of er al beoogde afnemers zijn voor het niet-woonprogramma?	Er is geen niet-woon programma.
53	Initiatiefgroepen	Zijn er andere initiatiefgroepen in de buurt die belangrijk zijn om als stakeholder aangemerkt te worden, naast de klankbordgroep?	Nee, die zijn er niet.

54	Sociaal plan	Wat is de actuele status van het sociaal plan? Kunt u nader toelichten wat de peildatum is, hoe de planning en fasering van het uitverhuizen eruitzien, waar de verantwoordelijkheid voor het uitverhuizen ligt en welke vervolgstappen in het proces worden voorzien?	Een sociaal plan is in ontwikkeling en gereed bij de start van het project. Peildatum hangt vast aan het nog te nemen sloopbesluit. Fasering moet door het projectteam verder uitgewerkt worden, projectpartner maakt deel uit van het projectteam. Woonopmaat is verantwoordelijk voor de uitplaatsingen.
55	Stikstofonderzoek	Is er een stikstofonderzoek uitgevoerd in relatie tot de nabijgelegen Natura 2000-gebieden?	Ja, dit is integraal onderdeel van de overkoepelende BOPA.
56	Onderzoeken	11. Zijn er in het recente verleden onderzoeken uitgevoerd naar bijvoorbeeld flora en fauna, kabels en leidingen ende technische staat van de woningen die relevant zijn voor de haalbaarheidsfase? Zo ja om welke onderzoeken gaat het? En kunnen deze, indien van toegevoegde waarde voor deze selectiefase, ter beschikking worden gesteld?	Alle relevante onderzoeken zijn onderdeel van de overkoepelende BOPA. De aanvraag hiervoor is naar verwachting gedaan wanneer de gunningsfase start, en kan dan ter beschikking gesteld worden.
57	P.38. Selectieleidraad	Er wordt vermeld dat bij de referenties duidelijk moet worden aangegeven op welke geschiktheidseis deze betrekking hebben. Kunt u bevestigen dat hier 'kerncompetenties' wordt bedoeld?	Uw aanname is juist
58	P. 13 Selectieleidraad	Kunnen jullie de actuele WIMRA onderzoeken (demografische studie) met ons delen?	De resultaten van het onderzoek 2025 worden in juni 2026 gepubliceerd. De meest recente uit 2023 zijn openbaar beschikbaar via internet

59	P. 9 Selectieleidraad	<p>: Ten aanzien van de passage “In de gunningsfase zal de aanbidders gevraagd worden ook een bod uit te brengen op de bouwgrond cq appartementsrechten voor de marktwoningen. Daarbij geldt de dan vigerende grondprijzenbrie” hebben wij een aantal vragen.</p> <p>1. Deze zin lijkt niet volledig te zijn afgerond. Kunt u deze passage verduidelijken of corrigeren?</p> <p>2. Kunt u toelichten op welke wijze de vigerende grondprijzenbrief van invloed is op het uit te brengen bod?</p>	<p>1. moet zijn: de dan vigerende grondprijzenbrief van de gemeente Heemskerk als minimum van de bieding.</p> <p>2. bij een hogere bieding dan de grondprijzenbrief worden punten verdiend in de score.</p>
60	Bijlage 5	<p>Kunt u het op 4 maart 2026 vastgestelde Stedenbouwkundig Masterplan met ons delen? De meegestuurde bijlage 5 betreft namelijk niet het adaptieve masterplan, maar de inkoopvoorwaarden van Woonopmaat.</p>	<p>Juiste document is 19 maart toegevoegd aan de stukken. Vraag is al beantwoord in tenderned.</p>
61	Stedebouwkundige verkenning	<p>Kunt u de (in 2024 vastgestelde) Stedenbouwkundige verkenning met ons delen?</p>	<p>Deze is verder uitgewerkt en opgenomen in het masterplan.</p>
62	Bijlage 4	<p>Hoe worden de KPI's meegewogen in de beoordeling tijdens de gunningsfase? Worden deze beschouwd als knock-outcriteria of als nice-to-haves?</p>	<p>Dit zullen, al dan niet aangepast, knock-out criteria zijn waarmee u akkoord dient te gaan.</p>
63	Bijlage 4	<p>Gelden de opgestelde KPI's ook voor de woningen die niet in bezit van Woonopmaat komen?</p>	<p>Nee, deze gelden niet voor de woningen die niet in bezit komen van Woonopmaat.</p>

64	P.11 Selectieleidraad	Wij begrijpen dat de BOPA-procedure parallel loopt aan de selectie van de projectpartner. Kunnen de deelnemers in de Gunningsfase inzicht krijgen in de stukken ten behoeve van deze BOPA-procedure?	Alle relevante onderzoeken zijn onderdeel van de overkoepelende BOPA. De aanvraag hiervoor is naar verwachting gedaan wanneer de gunningsfase start, en kan dan ter beschikking gesteld worden.
65	P.11+15 Selectieleidraad	Kunt u bevestigen dat de gemeente Heemskerk verantwoordelijk is voor de grondexploitatie, inclusief de sloopkosten, het bouwrijp maken, de civiele openbare werken, het woonrijp maken, de kosten van het stedenbouwkundig plan, de BOPA en de bovenplanse kosten?	Nee, dit is de verantwoording van het samenwerkingsverband tussen gemeente en Woonopmaat.
66	P.6 Selectieleidraad	Er wordt vermeld dat er gewerkt wordt aan het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonopmaat en de gemeente Heemskerk. En dat deze bij start van de gunningsfase is gerealiseerd en ondertekend. Wordt deze ook met de deelnemers in de Gunningsfase gedeeld?	Wanneer deze overeenkomst getekend is wordt hij openbaar, en kan derhalve gedeeld worden in de gunningsfase.

67	algemeen	Kunt u verduidelijken welke interne besluitvormingsmomenten van Woonopmaat en de Gemeente Heemskerk nog doorlopen moeten worden alvorens definitief kan worden overgegaan tot de uitvoering van de gebiedsontwikkeling (zoals vaststelling van het adaptieve masterplan, de samenwerkingsovereenkomst en de grondexploitatie), en in hoeverre deze besluitvorming invloed kan hebben op het continueren, wijzigen of beëindigen van het project?"	Het masterplan is vastgesteld. Na vaststelling en ondertekening van de samenwerkingsovk tussen gemeente en Woonopmaat wordt door de gemeente de grondexploitatie geopend. Vervolgens wordt met de gekozen projectpartner een fasegewijze opdrachtverlening afgewerkt.
68	Kritische succesfactoren	Is in detail aan te geven hoe de projectorganisatie van (de combinatie van) gemeente Heemskerk en Woonopmaat (het huidige projectteam) is vormgegeven? Graag per functieprofiel maar indien mogelijk nog liever per persoonlijk profiel?	Het projectteam bestaat uit een gemeentelijke projectleider, een bewonersbegeleider van Woonopmaat en 2 projectregisseurs vanuit Woonopmaat. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitwerking van het gehele project en het aanstellen en aansturen van de nodige adviseurs. Bovendien kunnen zij interne ondersteuning van vakspecialisten inschakelen. Het projectteam wordt uitgebreid met de te kiezen projectpartner.
69	Grondexploitatie	Gemeenteraad stelt de grondexploitatie vast, hoe verhoudt deze zich tot de grondprijzenbrief en waarde van de marktkavels?	De vigerende grondprijzenbrief van de gemeente Heemskerk beschouwen wij als de minimum bieding voor de kavels.

70	Verzoek deelname	<p>tot</p> <p>Wij wensen in te schrijven als combinatie.</p> <p>Van partij A schrijft de moedermaatschappij in, dochters zijn hoofdaannemer en onderaannemers. Aanvullend maakt hoofdaannemer gebruik van adviseurs en onderaannemers.</p> <p>Van Partij B schrijft de moedermaatschappij in, als hoofdaannemer. Partij B maakt gebruik van adviseurs en onderaannemers</p> <p>De Samenwerking is 50-50 JV</p> <p>Partijen A en B zijn beide hoofddelijk aansprakelijk</p> <p>Partij A is penvoerder</p> <p>We menen juist in te schrijven indien we inschrijven als samenwerkingsverband als hoofdaannemer, is dit juist?</p>	Uw aanname is juist.
71	Grondprijzenbrief	<p>Onder 5 Financiële kaders van de selectie leidraad wordt de grondprijzenbrief genoemd. Kunnen wij de thans vigerende grondprijzenbrief ontvangen?</p>	Deze is opgenomen in de bijlagen van de selectieleidraad.
72	Referentieblad	<p>Voor het aantonen van de gevraagde referenties dient gebruik te worden gemaakt van het voorgeschreven format 'Referentieblad'. Is het toegestaan om dit format per referentieproject aan te vullen met één bijlage (bijvoorbeeld één extra A4) om het project visueel toe te lichten met afbeeldingen en de gevraagde inhoudelijke onderbouwing verder te verduidelijken?</p>	Akkoord.

73	Visiedocument	Is onze aannname juist dat het opgegeven aantal pagina's exclusief voorblad, inhoudsopgave en slot is?	Uw aannname is juist.
74		<p>na de veranderingen welke interne besluitvormingsmomenten van Woonopmaat en de Gemeente Heemskerk nog doorlopen moeten worden alvorens definitief kan worden overgegaan tot de uitvoering van de gebiedsontwikkeling (zoals vaststelling van het adaptieve masterplan, de samenwerkingsovereenkomst en de grondexploitatie), en in hoeverre deze besluitvorming invloed kan hebben op het continueren, wijzigen of beëindigen van het project?"</p>	<p>Het masterplan is vastgesteld. Na vaststelling en ondertekening van de samenwerkingsovk tussen gemeente en Woonopmaat start de grondexploitatie. Vervolgens wordt met de gekozen projectpartner een fasegewijze opdrachtverlening afgewerkt.</p>
75		<p>Kunt u aangeven in welke fase van de interne besluitvorming Woonopmaat zich momenteel bevindt ten aanzien van de Schrijversbuurt, in het bijzonder met betrekking tot de vaststelling van het adaptieve masterplan, de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente en de onderliggende financiële kaders?</p>	<p>Het masterplan is vastgesteld. Na vaststelling en ondertekening van de samenwerkingsovk tussen gemeente en Woonopmaat start de grondexploitatie. Vervolgens wordt met de gekozen projectpartner een fasegewijze opdrachtverlening afgewerkt.</p>

76		Kunt u aangeven welke interne mijlpalen (inclusief planning) door Woonopmaat nog doorlopen moeten worden voordat Woonopmaat definitief tot uitvoering van het project kan overgaan.	Het masterplan is vastgesteld. Na vaststelling en ondertekening van de samenwerkingsovk tussen gemeente en Woonopmaat (zomer 2026) start de grondexploitatie. Vervolgens wordt met de gekozen projectpartner een fasegewijze opdrachtverlening afgewerkt.
77		Kunt u toelichten wat de exacte bestuurlijke status is van het besluit rond sloop-nieuwbouw in de Schrijversbuurt? Uit de leidraad begrijpen wij dat Woonopmaat bestuurlijk heeft ingestemd met sloop-nieuwbouw als studierichting. Wij vernemen graag of dit betekent dat er op dit moment uitsluitend een richtinggevend besluit ligt, of dat reeds een formeel sloop-/investeringsbesluit, uithuisplaatsingsbesluit of vergelijkbare bindende bestuursbeslissing is genomen. Indien van toepassing, verzoeken wij Woonopmaat aan te geven welke interne besluitvormingsstappen nog volgen voordat een definitief sloop- en nieuwbouwbesluit wordt genomen.	Met de vaststelling van het masterplan heeft Woonopmaat zich gecommitteerd aan dit plan. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente kan het programmabesluit genomen worden. Daarna kan met de gekozen projectpartner een fasegewijs investeringsbesluit met bijbehorend sloopbesluit voorbereid worden, wat na uitwerking tot een UO tot een realisatiebesluit leidt.

78		<p>Kunt u bevestigen dat de grondexploitatie (GREX) voor de Schrijversbuurt door de Gemeente Heemskerk wordt opgesteld, door de gemeenteraad wordt vastgesteld en dat de daarmee samenhangende financiële en inhoudelijke risico's bij de gemeente berusten? Daarnaast vernemen wij graag op welke wijze (i) een niet-sluitende of bij te stellen GREX, of (ii) vertraging in de GREX-besluitvorming, doorwerken in de aanbestedings- en uitvoeringsplanning en in de verplichtingen van Woonopmaat en de projectpartner.</p>	<p>Ja, hoewel dit de verantwoording is van het samenwerkingsverband tussen gemeente en Woonopmaat.</p>
79		<p>Is de CROW-norm 1,0 hard, of mag een mix aan maatregelen (deelmobiliteit, dubbelgebruik, straatprofielen) een lagere bezettingsgraad onderbouwen? Wie draagt het risico als verdiept parkeren (locaties C/E) duurder wordt of niet haalbaar blijkt?</p>	<p>Het college is bevoegd om goed onderbouwd af te wijken van parkeernormen en staat daar in basis welwillend tegenover. Het risico voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de koopwoningen ligt bij de projectpartner.</p>

80		<p>Kunt u bevestigen of in de gunningsfase van inschrijvers wordt verwacht dat zij een uitgewerkt voorstel doen voor de algehele projectcoördinatie (scope, capaciteit, werkwijze en planning) of wordt hier een voorstel voor gedaan door de aanbestedende diensten? Tevens vernemen wij graag op welke wijze de honorering van deze separate projectcoördinatie-opdracht wordt vastgesteld, en in hoeverre het in de gunningsfase aan te leveren prijsvormingsplan hiervoor bepalend is.</p>	<p>Deze aanname is juist. Opdrachtverlening is op basis van een goed te keuren aanbieding terzake.</p>
81		<p>Kunt u verduidelijken hoe de taken en verantwoordelijkheden tussen Woonopmaat en de Gemeente Heemskerk als gezamenlijke aanbestedende diensten zijn verdeeld binnen deze aanbesteding? In het bijzonder vernemen wij graag welke partij voor welke onderdelen van het project (zoals huurvastgoed, marktwoningen, openbare ruimte, civiele werken, vergunningverlening, bewonerscommunicatie en projectcoördinatie) formeel verantwoordelijk en besluitbevoegd is gedurende zowel de aanbestedingsprocedure als de latere uitvoering.</p>	<p>Investeringsbesluiten in huurvastgoed liggen via het projectteam bij Woonopmaat, in de openbare ruimte via het projectteam bij de gemeente. Projectpartner maakt deel uit van het projectteam en is derhalve betrokken bij het voorbereiden van deze besluiten. Besluiten inzake het koopvastgoed gaan via het projectteam naar de projectpartner.</p>

82		<p>Kunt u aangeven hoe de onderlinge afhankelijkheden tussen (a) het traject openbare ruimte/RO (vaststelling adaptief masterplan, gebieds BOPA, civiele werken) en (b) het vastgoedtraject (raamovereenkomst, deelopdrachten huur/koop, gronduitgifte) zijn vormgegeven? In het bijzonder vernemen wij graag welke gevolgen een vertraging of negatieve uitkomst in het ene traject (bijv. latere of afwijkende BOPA, aanpassing civiele planning, uitblijvende grondexploitatie) heeft voor het andere traject, en indien dit optreedt hoe en waar wordt geadresseerd?</p> <p>Ter illustratie: wij doelen onder meer op mogelijke knelpunten zoals</p> <ul style="list-style-type: none"> • een vertraging of afwijkende uitkomst in het BOPA proces, waardoor bouwvlakken, bouwhoogten of programmatische bandbreedte wijzigen; • wijzigingen of vertragingen in civiele werken of de aanleg van de openbare ruimte, die de fasering van sloop, uithuizen en bouwstart beïnvloeden; • parkeren dat stedenbouwkundig of civiel niet uitvoerbaar blijkt (bijv. verdiept parkeren of 	<p>Het masterplan is de input voor de uitwerking van de gebiedsBOPA. In deze Overkoepelende BOPA ligt de basis voor de vervolgens per kavel aan te vragen omgevingsvergunning. Alle RO elementen zijn in principe geregeld binnen de overkoepelende BOPA, waardoor reële risico's ten aanzien van het RO traject weggenomen zijn. per kavel wordt vervolgens een gedetailleerd programma uitgewerkt, vastgesteld en opgedragen. Door het vroegrijdig toevoegen van een sloper (door Woonopmaat) en een civiele aannemer (door Gemeente) aan het projectteam kunnen vertragingen juist voorkomen worden. Om deze reden wordt aan de te kiezen projectpartner juist een separate coördinatie opdracht gegeven.</p>
----	--	---	--

83		<p>Kunt u aangeven onder welke voorwaarden, aandachtspunten of voorbehouden het adaptieve masterplan door de gemeenteraad op 5 maart is vastgesteld? Wij vernemen graag of de raad eventuele aanvullende instructies, beperkingen, financiële randvoorwaarden, programmatische kaders of opdrachtgevende wijzigingen heeft meegegeven die relevant zijn voor de verdere uitwerking, de gebieds-BOPA en het vervolg van deze aanbesteding.</p>	<p>Hierbij de link naar de raadsvergadering https://heemskerk.raadsinformatie.nl/vergadering/1439801 tevens zijn aan dit antwoord technische vragen, de toezeggingen, de 2 moties (1 aangenomen, 1 verworpen) als losse bestanden toegevoegd aan deze Nvl 1.</p>
84		<p>Liander heeft twijfels over elektriciteitscapaciteit en er is onzekerheid over een mogelijk warmtenet. Welke zekerheden/garanties biedt opdrachtgever/gemeente (bijv. anterieure afspraken, capaciteitsreservering), en bij uitblijven capaciteit: wie draagt de meerkosten van tijdelijke/alternatieve concepten (booster, WKO, buurtbatterij, load-balancing)?</p>	<p>Gedurende de selectiefase kan hier nog geen antwoord op gegeven worden, dit onderwerp zal tijdens de dialoofase nader besproken worden.</p>

85		<p>Kunt u bevestigen dat de projectpartner de sociale huurwoningen ontwikkelt en realiseert binnen de kaders van Woonopmaat? Tevens graag een korte toelichting hoe de koopsom van deze woningen wordt bepaald, welke posten naast bouwkosten worden meegenomen, en hoe dit zich verhoudt tot de plafondbedragen (die sec. bouwkosten zijn) en indexatie/prijspeilen.</p>	<p>Uw aanname is juist. De genoemde plafondbedragen zijn bouwkosten per m² BVO, prijspeil juli 2025. en exclusief ontwikkelkosten.</p>
86		<p>In hoeverre zijn de duurzaamheidsambities ((A++-label, circulariteit, natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en lage woonlasten) & KPI's verdisconteerd in de plafondbedragen per m² BVO, en welke duurzaamheidskosten vallen expliciet wel/niet onder dit plafond (m.n. t.o.v. parkeren en energieconcept)? Hoe wordt extra ambitie in de gunningsfase gewogen t.o.v. prijs?</p>	<p>Gedurende de selectiefase kan hier nog geen antwoord op gegeven worden, dit onderwerp zal tijdens de dialoofase nader besproken worden.</p>
87		<p>Kunt u exact aangeven wat wel/niet in het plafond per m² BVO zit (bijv. afwerking, liftschachten, galerijen, installaties, funderingen, bergingen, PV, MKI/MPG-maatregelen, biobased opslagen), en hoe om te gaan met beeldkwaliteitskosten?</p>	<p>Het betreft gebruiksklare huurwoningen volgens het ingediende en geakkordeerde ontwerp.</p>

88		<p>Hoe worden rollen en bevoegdheden vastgelegd t.o.v. de samenwerking Woonopmaat en gemeente, m.a.w. wie beslist bij conflicten planning/kwaliteit/kosten?</p>	<p>Investeringsbesluiten in huurvastgoed liggen via het projectteam bij Woonopmaat, in de openbare ruimte via het projectteam bij de gemeente. Projectpartner maakt deel uit van het projectteam en is derhalve betrokken bij het voorbereiden van deze besluiten. Besluiten inzake het koopvastgoed gaan via het projectteam naar de projectpartner.</p>
89		<p>Welke beschermingszones en compensatie-eisen gelden voor monumentale bomen en ecologische maatregelen, en hoe worden juridische vertragingen (natuur, stikstof) gemitigeerd?</p>	<p>Voor dit project is een natuurvergunning nodig. Deze is voorbereid en aangevraagd bij het indienen van de gebiedsBOPA.</p>

90		<p>Kunt u toelichten in hoeverre de uitgangspunten van het nieuwe, klimaatadaptief ontworpen Masterplan al volledig zijn verwerkt in de gezamenlijke haalbaarheidsstudies, de op te stellen samenwerkingsovereenkomst tussen Woonopmaat en de gemeente Heemskerk en de toekomstige gemeentelijke grondexploitatie? Wij vernemen graag of de financiële effecten van de duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen (zoals groenblauwe structuren, wateropgaven, natuurinclusieve elementen en parkeeroplossingen) reeds zijn doorgerekend en bestuurlijk afgestemd, en in welke mate eventuele afwijkingen in de definitieve grondexploitatie of afspraken tussen de aanbestedende diensten nog kunnen doorwerken in de verdere aanbesteding en</p>	<p>Het masterplan is vastgesteld. Na vaststelling en ondertekening van de samenwerkingsovk tussen gemeente en Woonopmaat (zomer 2026) start de grondexploitatie. Deze is volledig gebaseerd op het masterplan. Vervolgens wordt met de gekozen projectpartner een fasegewijze uitwerking en opdrachtverlening afgewerkt.</p>
91		<p>Kunt u toelichten hoe de aanbestedende diensten borgen dat de (toekomstige) verkoop, uitgifte of ruil c.q. van eigendom verwisselen van gronden binnen de Schrijversbuurt (zoals vermeld op pagina 17 van de selectieleidraad) voldoet aan de Didam-norm?</p>	<p>De samenwerkingsvorm tussen gemeente en Woonopmaat is DIDAM proof.</p>

92		In hoeverre wordt deze partnerselectie beschouwd als de vereiste openbare selectieprocedure? In hoeverre heeft dit effect op planning en voortgang van deze ontwikkeling?	De partnerselectie is de openbare selectieprocedure. E.e.a. heeft geen invloed op de voorgenomen planning.
93		Kunt u de separate opdracht algehele projectcoördinatie specificeren qua scope/bevoegdheden en contractinbedding onder de raamovereenkomst.	Neen, deze is in ontwikkeling en beschikbaar bij de start van de gunningsfase.
94		Kunt u bevestigen dat de gunning op basis van EMVI betrekking heeft op de totale opdracht (huurvastgoed, marktwoningen en projectcoördinatie) en dat de grondbieding als integraal onderdeel van deze EMVI-beoordeling wordt meegenomen?	Uw aanname is juist, de gunning is op basis van EMVI beoordeling.
95		Kunt u bevestigen dat Juurlink + Geluk in opdracht van de aanbestedende diensten werken en daarmee optreden als stedenbouwkundig adviseur/supervisor namens Woonopmaat en de Gemeente Heemskerk?	Uw aanname is juist.
96		Kunt u bevestigen dat de kavelpaspoorten onderdeel zijn van het adaptieve masterplan en door Juurlink + Geluk worden opgesteld in opdracht van het projectteam (Woonopmaat en Gemeente Heemskerk)?	Uw aanname is juist.

97		<p>In de leidraad wordt op pagina 14 in algemene zin de verwachtingen van de partner aangehaald tijdens én na de aanbestedingsfase. Kunt u, o.a. in het kader van capaciteitsinzet, specificeren welke inhoudelijke deliverables en inspanningen in de gunningsfase van de projectpartner worden verwacht (incl. detailniveau van ontwerp/raming)?</p>	<p>Het ligt in de bedoeling om de inschrijvers een VO te vragen voor de startfase en een visie op SO niveau voor de rest van de wijk.</p>
98		<p>Kunt u toelichten wat precies wordt verstaan onder de ‘mogelijke inzet van de projectpartner’ bij het (tijdelijk) elders huisvesten van circa 170 huishoudens?</p>	<p>Dit zal verder worden uitgewerkt in de dialoogleidraad.</p>
99		<p>In de begripsbepaling wordt het begrip “Prijzblad” omschreven. In de selectieleidraad wordt dit begrip verder niet gehanteerd. Welk “Prijzblad” wordt hier bedoeld?</p>	<p>Het prijzenblad zal in de vervolgfases gedeeld worden, en is voor de selectiefase niet van toepassing.</p>
100		<p>Kunt u aangeven op welke grondprijzenbrief wordt gedoeld bij de grondbieding in de gunningsfase (pagina 19 van de selectieleidraad)? Wij vernemen graag of het hierbij gaat om een door de Gemeente Heemskerk vastgestelde grondprijzenbrief (met jaargang), een interne grondprijzenbrief van Woonopmaat of een andere waarderingssystematiek, en waar deze door inschrijvers kan worden geraadpleegd?</p>	<p>Zie Bijlage vraag 100 gmb-2026-69327 die verstrekt is bij deze Nv1.</p>

101		<p>In aanvulling op de vorige vraag verzoeken wij om een toelichting op de wijze waarop de gehanteerde grondprijzenbrief wordt toegepast in situaties waarin gronduitgifte niet door de gemeente maar door Woonopmaat (als corporatie) plaatsvindt, en welke procedure of waarderingsmethodiek dan wordt gevolgd om marktconformiteit te borgen?</p>	<p>Er is geen verschil tussen gementelijke grond of grond vanuit Woonopmaat.</p>
102		<p>Kunt u bevestigen hoe de vigerende grondprijzenbrief moet worden toegepast bij de grondbieding in de gunningsfase? In het bijzonder vernemen wij graag of de uitvraag ermee beoogt dat inschrijvers uitsluitend grondbiedingen doen die aansluiten bij de waarden uit deze grondprijzenbrief, en of grondbiedingen onder deze waarden als niet-opportuun of niet-conform de verwachting van de aanbestedende diensten worden beschouwd?</p>	<p>De vigerende grondprijzenbrief van de gemeente Heemskerk beschouwen wij als de minimum bieding voor de kavels.</p>

103		<p>De gunningsfase overlapt substantieel met de regionale zomervakantie (4 juli t/m 16 augustus 2026), een periode waarin een groot deel van onze interne en externe adviseurs afwezig zal zijn. Gezien het vereiste detailniveau van de o.a. de dialoogronden én ontwerpuitwerking verzoeken wij de aanbestedende diensten nadrukkelijk de planning hierop aan te passen, zodat inschrijvers de gevraagde kwaliteit, volledigheid en zorgvuldigheid daadwerkelijk kunnen leveren. Kunt u aangeven welke concrete aanpassingen of verschuivingen u in de planning kunt doorvoeren om te voorkomen dat de kwaliteit van de inschrijvingen en de gelijkheid tussen inschrijvers wordt beïnvloed door capaciteitsbeperkingen tijdens deze periode?</p>	<p>Planning is aangepast, zie TenderNed.</p>
104		<p>In de leidraad staat dat vragen in latere rondes enkel betrekking hebben op eerdere antwoorden. Kunt u bevestigen dat dit niet uitsluit dat in de gunningsfase nieuwe vragen mogen worden gesteld over nieuw gepubliceerde stukken (gunningsleidraad, bijlagen, concept-overeenkomsten, Nvl's), en dat voor die stukken een volwaardige O&A-mogelijkheid geldt?</p>	<p>Uw aanname is juist.</p>

105		Kunt u toelichten wat binnen deze aanbesteding precies wordt beschouwd als een geldige inschrijving in de gunningsfase? In het bijzonder vernemen wij graag welke minimale indieningsvereisten, documenten, formats, kwaliteits- en prijscomponenten, ondertekeningen en volledigheidscriteria gelden om als geldige inschrijving te worden aangemerkt, mede gezien de verwijzing in de leidraad naar de tendervergoeding voor een 'geldige inschrijving'	Dit wordt gedurende de dialoog -en gunningsfase vastgesteld en middels de dialoogleidraad en gunningsleidraad gedeeld. In deze fase is dit nog niet van toepassing en geldt alleen voor partijen die geselecteerd worden.
-----	--	---	---

106		<p>In de leidraad wordt aangegeven dat inschrijvingen onvoorwaardelijk moeten zijn. Kunt u toelichten hoe deze eis zich verhoudt tot het feit dat belangrijke besluitvormingsstappen van de aanbestedende diensten (zoals de vaststelling van het adaptieve masterplan, het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst en de vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie) op dit moment dan wel op het moment van inschrijven nog niet zijn afgerond? Graag vernemen wij hoe inschrijvers een onvoorwaardelijke inschrijving kunnen uitbrengen zolang deze besluitvorming nog openstaat en mogelijk invloed heeft op scope, randvoorwaarden of uitvoerbaarheid van de opdracht. En hoe u bijvoorbeeld omgaat met praktische grenzen zoals een gestanddoeningstermijn, waardoor een inschrijving niet onbeperkt onvoorwaardelijk kan blijven?</p>	<p>Wij zullen Opdrachtnemer niet houden aan termijnen en/of besluitvorming waar Inschrijver geen invloed op heeft.</p>
-----	--	---	--

107		Bij referenties waarbij de inschrijver het project voor eigen rekening en risico ontwikkelde (SPV-structuur), is de formele 'opdrachtgever' aan de inschrijver gelieerd. Kunt u bevestigen dat bij referenties die voor eigen rekening en risico zijn ontwikkeld een door de inschrijver zelf opgestelde tevredenheidsverklaring volstaat?	Akkoord
108		Indien het antwoord bij de vorige vraag negatief is, kunt u dan bevestigen dat in zulke gevallen een gelijkwaardig, onafhankelijk bewijsmiddel (bijv. verklaring van directievoerder/toezicht, kwaliteitsborger/Wkb, SWK/Woningborg, supervisor of onafhankelijke tevredenheidsmeting) volstaat in plaats van een tevredenheidsverklaring van de formele opdrachtgever?	Beantwoording niet van toepassing
109		Mogen de projecten die als kerncompetentie worden ingediend ook zijn ontwikkeld in een samenwerking met een andere ontwikkelaar, corporatie of dergelijke?	Ja, dit is toegestaan
110		Tellen referentieprojecten van ≥ 200 woningen ook mee als ze gefaseerd gerealiseerd zijn, mits het één integraal herstructureringsproject betreft?	Akkoord, mits binnen 10 jaar gerealiseerd
111		Mag een referentie die nog niet volledig is opgeleverd maar wel grotendeels gereed is, worden ingediend?	Niet akkoord, er dient immers sprake te zijn van een referentie waarbij de Opdrachtgever verklaard tevreden te zijn.

112		Kunt u aangeven hoe inschrijvers tijdig aan de GVA-plicht kunnen voldoen, gezien de door u aangeven indicatieve maximale behandeltermijn van 8 weken, terwijl de indieningstermijn slechts 5 weken bedraagt?	U dient bij het indienen van uw selectiedocumenten aan te tonen dat u een GVA heeft aangevraagd. Vervolgens dient u, indien u geselecteerd bent, uiterlijk op 30 mei de GVA te overleggen. Hiermee wordt de definitieve selectie uiterlijk op 30 mei gecommuniceerd, danwel zoveel als mogelijk eerder. De bezwaartermijn blijft ongewijzigd, zijnde 18 mei.
113		Is de minimale dekking €2,5 mln. per gebeurtenis/€5 mln. per jaar al in de selectiefase aantoonbaar vereist (polis/verklaring), en zijn combinanten gedekt via één gezamenlijke polis of ieder afzonderlijk?	Ja, deze is in de selectiefase vereist. Combinanten dienen afzonderlijk gedekt te zijn.
114		Kunt u toelichten hoe "duidelijk, concreet, volledig" en het gebruik van concrete voorbeelden worden gewogen per criterium (bewonersbetrokkenheid, samenwerking, toekomstbestendigheid) en of casereferenties in de motivatie meetellen naast de formele referenties?	U dient de selectiecommissie te overtuigen dat u aan het gevraagde kan voldoen. Voorbeelden die u hierin noemt worden hiervoor gebruikt, de "normale" referenties worden hierbij niet betrokken. Deze dienen als eis. Deze referenties mogen uiteraard ook genoemd worden t.a.v. de selectiecriteria.

115		<p>Kunt u bevestigen dat – wanneer de inschrijver als ontwikkelaar zelf geen ISO 9001 heeft – een gelijkwaardig kwaliteitsborgingssysteem wordt geaccepteerd, dan wel dat het ISO-certificaat van de onderaannemer type I volstaat? En hoe kan aan het vereiste ‘op eerste verzoek overleggen’ worden voldaan indien de betreffende onderaannemer in de selectiefase nog niet definitief is geselecteerd/gecontracteerd?”</p>	<p>Een gelijkwaardig kwaliteitssysteem is toegestaan. Gelijkwaardigheid wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie</p>
116		<p>Kunt u bevestigen dat wanneer de inschrijver als ontwikkelaar zelf geen VCA*-certificaat heeft, het VCA*-certificaat van de onderaannemer type I volstaat? Daarnaast vernemen wij graag hoe kan worden voldaan aan het vereiste om dit certificaat ‘op eerste verzoek’ te overleggen indien de betreffende onderaannemer in de selectiefase nog niet definitief is geselecteerd of gecontracteerd?</p>	<p>Bij aanmelding dient een vca* certificaat overlegd te worden, dit om te voorkomen dat er tijdens de vervolgfase(s) partijen afvallen.</p>

117		<p>Bijlage A biedt geen ruimte voor afbeeldingen of visuele toelichtingen, terwijl de kerncompetenties vragen om concrete voorbeelden. Kunt u bevestigen dat: (i) afbeeldingen niet verplicht zijn; (ii) referenties uitsluitend in het verstrekte format van Bijlage A moeten worden ingediend; en (iii) aanvullende eigen formats, bijlagen of visuele elementen niet nodig en/of niet toegestaan zijn, mits de gevraagde informatie binnen de tekst van Bijlage A volledig wordt opgenomen?</p>	<p>Het is toegestaan om afbeeldingen separaat toe te voegen aan uw indiening met verwijzing naar het desbetreffende criterium.</p>
118		<p>Wij constateren (o.a. op pagina 43) een mogelijke inconsistentie tussen (i) de vermelding dat wordt gegund op basis van de beste kwaliteit in verhouding tot het beschikbare plafondbedrag per woningtype, (ii) het belang van de grondbieding voor de marktkavels, en (iii) de zin dat bij gunning 'uitsluitend de kwaliteit' wordt beoordeeld. Kunt u bevestigen welke gunningssystematiek wordt gehanteerd in de gunningsfase (inclusief de rol/weging van prijsvormingsplan en grondbieding), en hoe dit zich verhoudt tot de genoemde plafondbedragen?</p>	<p>Met de zinsnede "uitsluitend de kwaliteit wordt beoordeeld" wordt bedoeld dat deze een beoordeling betreft die door de beoordelingscommissie wordt uitgevoerd. De prijsvorming zal separaat beoordeeld en gewogen worden door een 2de commissie zodat deze los van elkaar gezien kunnen worden en er geen voorkeur kan ontstaan onder invloed van de prijs.</p>