

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Bouwteampartner duurzaamheidsopgave  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Gulpen-Wittem  
**Referentie:** GW2026002  
**Toelichting:**  
-

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.** 2      **Onderwerp:** Leidraad/Planning

**Vraag:**  
U vraagt in artikel 5.4.2 van de leidraad een planning. Wij gaan ervan uit dat u de planning van de bouwteamfase bedoelt. Is dit een correcte aanname?

**Antwoord:**  
Dat is een correcte aanname.

**Fase:**  
Inschrijffase

**Inschrijfronde:**  
Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Beantwoord op:**  
27 mrt 2026

**Percelen:**  
P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.** 3      **Onderwerp:** Asbestrapportage

**Vraag:**  
Is er een asbestrapportage? Zo ja, kunt u die beschikbaar stellen?

**Antwoord:**  
Neen.

**Fase:**  
Inschrijffase

**Inschrijfronde:**  
Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

4

**Onderwerp:**

Social return

**Vraag:**

Er wordt een Social Return van 5% aanneemsom gevraagd. Vanwege de aard van het werk is dit ons inziens onredelijk hoog. Kunt u akkoord gaan met 2% van de aanneemsom of 5% van de loonsom?

**Antwoord:**

De aanbesteder gaat akkoord met twee (2) procent van de aanneemsom.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

Bouwteamovereenkomst

**Vraag:**

De ARVODI sluit ons inziens te weinig aan bij bouwgerelateerde zaken. Wij verzoeken u voor deze overeenkomst de DNR 2011 integraal van toepassing te verklaren. Gaat u hiermee akkoord?

**Antwoord:**

De bouwteamfase wordt gezien als een dienst en derhalve zijn de ARVODI van toepassing, op de uitvoeringsfase zijn de UAV2012-v2025 van toepassing.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Leidraad

**Vraag:**

Kunt u aangeven wie de adviseur, architect en constructeur is?

**Antwoord:**

De aanbesteding voor de adviseur loopt parallel aan de aanbestedingsprocedure voor de bouwteampartner. De constructeur en architect zijn nog niet bekend. Voorlopig worden deze werkzaamheden intern opgepakt.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Bankgarantie

**Vraag:**

U vraagt om een bankgarantie on demand. Voor diverse projecten dienen wij bankgaranties af te geven welke de liquiditeit van inschrijver beperken. Bent u derhalve bereid een standaard bankgarantie onder voorwaarden te accepteren?

**Antwoord:**

Neen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Aannemingsovereenkomst/aansprakelijkheid

**Vraag:**

Voor aanbieder is het van belang dat de aansprakelijkheid beperkt is overeenkomstig de grenzen van onze aansprakelijkheidsverzekering. Bent u bereid de aansprakelijkheid te beperken conform volgende: "Behoudens in geval van opzet en/of bewuste roekeloosheid en aan Kuijpers toerekenbare letselschade of dood, is Kuijpers jegens opdrachtgever enkel aansprakelijk voor materiële schade als gevolg van aan Kuijpers toerekenbare tekortkoming(en) in de nakoming van haar contractuele verplichtingen tot een maximum van EUR 2.500.000,- per gebeurtenis en EUR 5.000.000,- per jaar. Deze beperkingen gelden ook in het geval Aanbieder dient vrij te waren"

**Antwoord:**

De waarde van de aansprakelijkheid is reeds door aanbesteder ingeperkt en er zal geen verdere imperking van toepassing zijn. In geval van aansprakelijkheid wordt aangesloten bij het BW en dus bij de wettelijke schadevergoedingsregeling waarbij de vergoeding en de omvang van de schade kortweg wordt bepaald door criteria van causaal verband en toerekenbaarheid.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Aannemingsovereenkomst

**Vraag:**

Aannemingsovereenkomst Artikel 6.4: in dit artikel wordt een korting van 500 euro per dag gesteld. Deze boete is echter niet gefixeerd en gemaximaliseerd. Bent u bereid deze korting te maximaliseren op 2% van de aanneemsom met daarbij geen recht op aanvullende schadevergoeding.

**Antwoord:**

De aanbesteder kan, gelet op de omvang van de opdracht, niet instemmen met uw voorstel. Wel is de aanbesteder bereid hieraan gedeeltelijk tegemoet te komen door een maximum vast te stellen van tien (10) procent van de aanneemsom. Het recht op aanvullende schadevergoeding jegens

Aannemer op de door haar als gevolg van de te late oplevering geleden en nog te lijden schade blijft daarbij uitdrukkelijk voorbehouden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Leidraad

**Vraag:**

In de leidraad pagina 7 art 2.3.7 wordt gesproken over een Richtinggevend budget van 2,3 miljoen. In de bouwteamovereenkomst wordt gesproken over een Taakstellend budget van 2,5 miljoen. Kunt u het verschil in terminologie en hoogte bedrag verduidelijken?

**Antwoord:**

Het correcte bedrag is 2,3 miljoen hetgeen een taakstellend budget is.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad 2026.7

**Vraag:**

5.2 Knock-out criteria, in paragraaf 5.2 lijkt een dubbele ontkenning te staan. Bedoelt u dat het percentage voor staartkosten tussen 10,0% en 16,0% moet liggen om geldig te zijn?

**Antwoord:**

Dat is een correcte interpretatie.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**12**

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad 2026.7

**Vraag:**

In §5.3 staat: "In de staartkosten zijn niet inbegrepen kosten voor bankgarantie en CAR-verzekering". Kunt u specificeren welke kostenposten wel onder 'staartkosten' vallen en welke niet? Dit om vrijheid van interpretatie te vermijden. Bedoelt u met staartkosten het AK% zoals genoemd in het prijzenblad?

**Antwoord:**

Staartkosten zijn AK en WR. Correct dat CAR en bankgarantiekosten niet zijn opgeomen in prijzenblad, de kosten moeten verrekend worden in het AK-percentage.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**13**

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad 2026.7

**Vraag:**

In §2 en §5.4.3 wordt omschreven dat het gebouw in gebruik blijft ("winkel open"). Welke beperkingen gelden er tijdens de uitvoering qua werktijden, geluid, fasering, beschikbaarheid ruimtes?

**Antwoord:**

Het publieke deel (KCC) moet te allen tijde open en bereikbaar blijven. De kantoren en overige ruimtes kunnen als 'flexibel' gezien worden waarbij in de bouwteamfase naar een optimale indeling en communicatie zal worden gekeken.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

vraag 22

**Vraag:**

Berust er een monumentale verplichting op het gebouw waar wij rekening mee dienen te houden?

**Antwoord:**

Neen, het is geen monumentaal pand.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

vraag 21

**Vraag:**

Kunt u een opgave doen van de bedrijfstijden/openingstijden van het gebouw?

**Antwoord:**

KCC:

Maandag: 9.00 - 16.30u  
Dinsdag: 9.00 - 16.30u  
Woensdag: 9.00 - 16.30u  
Donderdag: 9.00 - 19.00u  
Vrijdag: 9.00 - 12.30u

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**16**

**Onderwerp:**

vraag 20

**Vraag:**

Heeft de gemeente een BIM protocol? Zo ja, zouden wij deze mogen ontvangen?

**Antwoord:**

Neen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**17**

**Onderwerp:**

vraag 19

**Vraag:**

Zijn er bouwkundige en-/of installatietechnische revisietekeningen beschikbaar en zouden wij deze mogen ontvangen?

**Antwoord:**

Er zijn niet meer tekening voorhanden dan bij de aanbestedingsdocumenten verstrekt.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**18**

**Onderwerp:**

vraag 18

**Vraag:**

Op het prijzenblad zien wij geen bouwkundige of bouwfysisch adviseur gespecificeerd staan. Zijn deze door ons zelf in te brengen of heeft de gemeente de voorkeur om deze zelf in het bouwteam toe te voegen?

**Antwoord:**

Bouwkundige en bouwfysisch adviseur, architect, constructeur vallen onder de taak van de aanbesteder.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**19**

**Onderwerp:**

vraag 17

**Vraag:**

Is het mogelijk om een 2e schouw te ontvangen?

**Antwoord:**

Ja, woensdag 1 april 2026 10.00u. Aanmelden hiervoor dient op gelijke wijze te geschieden dan bij

de eerste schouw.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**20**

**Onderwerp:**

vraag 16

**Vraag:**

Kunt u een demarcatie aangeven van de inzet van de adviseurs E- en W, welke de gemeente inbrengt in het bouwteam en welke inzet vanuit de aannemer dient te worden geleverd? Dit bepaald namelijk de inschatting van uren in het prijzenblad en zorgt voor een gelijk speelveld onder de inschrijvers.

**Antwoord:**

De te selecteren bouwteampartner ontwerpt, berekent en tekent het project. De adviseurs bouwkundig en w- en e-installaties & duurzaamheid hebben een controlerende en directievoerende rol tijdens de ontwerpfase.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**21**

**Onderwerp:**

vraag 15

**Vraag:**

Is opbouw/in het zicht laten van installaties acceptabel?

**Antwoord:**

Indien wenselijk qua budget en deugdelijk uitgevoerd is dit acceptabel, dit zal tijdens de bouwteamfase beoordeeld worden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

vraag 14

**Vraag:**

Kunt u als gemeente aangeven hoe u het schuifplan gedurende de uitvoering als wens ziet? Wij achten dat wij verticale traces dienen aan te brengen, dus enkel verdiepingsgewijs zal niet toereikend zijn op momenten.

**Antwoord:**

De fasering wordt in het bouwteam gezamenlijk besproken en opgesteld. De impact op de organisatie dient zo min mogelijk te zijn, waarbij het duidelijk is dat er overlast of tijdelijk niet-werken kan ontstaan.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

23

**Onderwerp:**

vraag 13

**Vraag:**

In hoeverre voldoet de huidige opstellingsruimte in het souterrain m.b.t. CV-ketels aan de eisen van een stookruimte?

**Antwoord:**

De situatie zal met de nieuwe installatie herzien moeten worden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**24**

**Onderwerp:**

vraag 12

**Vraag:**

Welke opstellingsruimte m.b.t. techniek zijn er beschikbaar? Is het mogelijk om deze op tekening te ontvangen?

**Antwoord:**

De huidige indeling van het gebouw blijft gehandhaafd. Nieuwe of efficiëntere indelingen volgen mogelijk uit het te maken ontwerp.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**25**

**Onderwerp:**

vraag 11

**Vraag:**

Zijn er onderdelen van de bestaande installatie, welke de gemeente uit wil sluiten van de verduurzamingsopgave? Bijvoorbeeld wegens recente vervangingen of lopende afschrijvingen?

**Antwoord:**

De huidige indeling van het gebouw blijft gehandhaafd. Nieuwe of efficiëntere indelingen volgen mogelijk uit het te maken ontwerp.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

26

**Onderwerp:**

vraag 10

**Vraag:**

Wat is het uitgangspunt t.a.v. bestaande plafonds i.v.m. wegwerken van installaties?

**Antwoord:**

Plafonds nader te bepalen in bouwteamfase in nieuw te maken ontwerp.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

27

**Onderwerp:**

vraag 9

**Vraag:**

In hoeverre is de afdeling Ruimte/welstand reeds betrokken bij de voorbereiding van het project? Wij achten namelijk noodzakelijk dat er roosters, dakdoorvoeren, kozijndetails en dergelijke aangepast dienen te worden om te voldoen aan de gestelde uitvraag. Dit ook in relatie tot de gewenste doorlooptijden.

**Antwoord:**

Welstand is nog niet betrokken, wel geïnformeerd.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
28

**Onderwerp:**

vraag 8

**Vraag:**

In het kader van trias energetica zouden wij graag de visie van de gemeente ontvangen over het verduurzamen van het pand middels installaties in tegenstelling tot het eerst verminderen van de energie behoefte.

**Antwoord:**

Visie is verbeteren binnenklimaat naar stabiele temperatuur. Hierbij is optimalisatie van het bestaande het uitgangspunt ten gevolge van het beschikbare budget. Gasloos is niet haalbaar en ook geen eis. Wel optimalisatie van hybride systemen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
29

**Onderwerp:**

vraag 7

**Vraag:**

Hoe verhoudt zicht de bestaande regelinstallatie ten opzichte van de GACS?

**Antwoord:**

Deze zal niet voldoen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**30**

**Onderwerp:**

vraag 6

**Vraag:**

Welke gebouw- en comforteisen worden er vanuit de gemeente verwacht tijdens deze verduurzamingsopgave?

**Antwoord:**

Een werkbaar klimaat, waarbij duidelijk is dat dit tijdelijk onder het gemiddelde zal zitten.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
**31**

**Onderwerp:**

vraag 4

**Vraag:**

Aan welke eisen/richtlijnen dient het gebouw na verduurzaming te voldoen? (bijv.. Gezonde kantoren)?

**Antwoord:**

Vooralsnog geen specifieke eisen bepaald op voorhand.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
32**Onderwerp:**

vraag 4

**Vraag:**

In hoeverre is de huidige hoofdaansluiting van het elektranetwerk afdoende voor de huidige afname inclusief de laadvoorzieningen op de parkeerplaats?

**Antwoord:**

Deze voldoet.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
33**Onderwerp:**

vraag 3

**Vraag:**

Zijn er reeds bekend zijnde uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdaansluiting van het elektra netwerk onderzocht en zijn die resultaten beschikbaar?

**Antwoord:**

Er lopen onderzoeken naar een solardek. Resultaten zijn nog niet beschikbaar.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
34**Onderwerp:**

vraag 2

**Vraag:**

Welke initiatieven vanuit de gemeente worden genomen om een uitbreiding van de hoofdaansluiting van het elektra netwerk te realiseren?

**Antwoord:**

Zie antwoord vraag #33.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**  
35**Onderwerp:**

vraag 1

**Vraag:**

Ligt vanuit de gemeente de nadruk op een verduurzaming middels bouwkundige ingrepen in de schil of het verbeteren van het binnenklimaat middels een verduurzaamde installatie?

**Antwoord:**

Het verbeteren van de installaties.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave

**Ref.nr.**

**36**

**Onderwerp:**

Herstel

**Vraag:**

Mededeling aanbesteder.

**Antwoord:**

De beantwoording van vraag #25 is onjuist overgenomen en dient als volgt te zijn:

Op de 2e verdieping van de vleugel aan de Willem Vliegenstraat (boven bibliotheek) zijn dit jaar nieuwe airco's geïnstalleerd. Deze kunnen gehandhaafd blijven. Verder zijn is geen onderdelen waarmee rekening gehouden dient te worden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

27 mrt 2026

**Percelen:**

P1 Bouwteampartner duurzaamheidsopgave