

Algemene informatie

Aanbesteding: Transformatie Stads kantoor Brielle naar woningen
Aanbestedende Dienst: gemeente Voorne aan Zee
Referentie: -
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Leidraad - 5.1. Overeenkomst -

Vraag:
5.1. Overeenkomst - "Oplevering begin kwartaal 1-2028". Bent u ermee akkoord om dit te wijzigen naar uiterlijk begin kwartaal 3?

Antwoord:
Met de huidige planning ziet de gemeente geen aanleiding om de termijnen te wijzigen. Indien u van mening bent dat de totale bouwtijd te kort is ingeschat, dan kunt u hierover nog (gemotiveerd) vragen stellen tijdens de gunningsfase.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Leidraad - 4. Selectieprocedure 4.2 - S3 a -

Vraag:
"Een referentieopdracht is aangeleverd waaruit aantoonbaar blijkt dat gegadigde een pand heeft verduurzaamd van energielabel G (of lager) naar BENG-niveau.". Naar ons oordeel zou de beoordeling op het eindresultaat van de verduurzaming na transformatie dienen te zijn. Het stadskantoor van Brielle heeft zelf namelijk energielabel C.

Wat een kantoor voorheen voor label had, zou ook niet uit hoeven te maken. Want een label voor een kantoorfunctie is dermate anders dan die voor woningen. Indien het om een renovatieproject zou gaan waarbij woningen verbeterd diende te worden, zou deze eis wel voordehandliggend zijn. Ons verzoek aan u om de omschrijving aan te passen naar: "Een referentieopdracht is... heeft verduurzaamd naar BENG-niveau.". Gaat u hier mee akkoord? "

Antwoord:

Nee, niet akkoord. Wel is de gemeente van mening dat een aanpassing gewenst is ten aanzien van het vertrekpunt. Het selectie criterium wordt aangepast. Zie gewijzigde selectie leidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Leidraad - 4.2. Selectiecriteria -

Vraag:

4.2. Selectiecriteria – Ons verzoek om de referentie opdrachten zoals ingediend bij 3.3.2. los te koppelen van de referentie opdrachten t.b.v. de selectiecriteria. Gaat u hiermee akkoord?

Antwoord:

Nee, hier gaan wij niet mee akkoord. Wel wordt een extra referentie geboden, die ingediend kan worden per selectie criterium. De ondergrens blijft de kerncompetentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Leidraad - 4.2. Selectiecriteria

Vraag:

4.2. Selectiecriteria – Het verzoek om meerdere referenties te mogen aantonen om de diverse sub eisen (a t/m c) aan te kunnen tonen. Bijvoorbeeld Aannemer haalt 4 v/d 5 punten op 1 referentie, maar met een andere referentie erbij haalt Aannemer 5/5. Gaat u hiermee akkoord?

Antwoord:

Er wordt de mogelijkheid geboden om een extra referentie in te dienen per selectie criterium (1 en 2). De ondergrens blijft de kerncompetentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Leidraad - 4.2. Selectiecriteria – S1 c -

Vraag:

4.2. Selectiecriteria – S1 c - Ons verzoek om omschrijving c te schrappen uit de selectie leidraad /eisen. Naar onzes inzien ligt het van belang om aan te kunnen tonen waarbij getransformeerd wordt incl stakeholdersmanagement. Dat staat los van wie de opdrachtgever is (geweest). Nu is er de eis opgelegd dat het een referentie dient te zijn, waarbij de opdrachtgever een woningcorporatie is. Terwijl een transformatie voor een commerciële partij of zorgpartij ook toereikend is voor het beoogde doel.

Antwoord:

Niet akkoord. Dit betreft een selectie criterium. Gezien de woningen worden opgeleverd aan het Woonbedrijf, heeft het voor de gemeente meerwaarde als een aannemer op basis van een referentie kan aantonen dat zij reeds ervaring hebben met het transformeren voor sociale en/of middenhuur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Leidraad - 4.2. Selectiecriteria – S1 b -

Vraag:

4.2. Selectiecriteria – S1 b – Het verzoek om dit punt (en alle andere) los te koppelen van de in de eerdere kerncomptentie ingediende referentieopdracht. Als toelichting: wij kunnen hier aan voldoen met een referentie; maar deze referentie voldoet niet aan kerncompetentie 1 omdat hergebruik aantoonbaar toegepast is bij een renovatie werk van een utiliteitsgebouw gaat en niet om een transformatie naar woningen.

Antwoord:

Niet akkoord. De selectiecriteria zijn bedoeld om tot een ranking te komen, wanneer meer dan vijf partijen interesse hebben in deze opdracht. De gemeente wil onderscheid kunnen maken in de aanmeldingen en kiest er daarom voor om de referentieopdrachten (deels) te koppelen aan de kerncompetentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Leidraad - 4.2. Selectiecriteria – tabel – s1 a -

Vraag:

4.2. Selectiecriteria – tabel – s1 a - De Woonstandaard is bedoeld voor conceptueel (nieuw) bouwen. Wat wordt er bedoeld om dit in een transformatieproject aan te kunnen tonen?

Antwoord:

Om die reden is de formulering ook "ontworpen en gerealiseerd met de Woonstandaard als leidraad". De Woonstandaard is een hulpmiddel dat door afnemers, conceptaanbieders en de toeleverende industrie in Nederland wordt gebruikt om vraag en aanbod van woningconcepten beter op elkaar af te stemmen, gezamenlijk verder te ontwikkelen en te standaardiseren. De Woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen. Wanneer u kunt aantonen dat u heeft toegewerkt naar een bepaald woningtype en/of huurklasse volgens de Woonstandaard, dan heeft dat meerwaarde voor de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Leidraad - 3.3.2. Technische geschiktheid -

Vraag:

3.3.2. Technische geschiktheid - Het volgende wordt omschreven: "één kerncompetentie mag enkel met één referentie worden aangetoond". Ons verzoek om meerdere referenties voor één kerncompetentie in te mogen zetten. Gaat u hiermee akkoord?

Antwoord:

Niet akkoord. De kerncompetenties mogen met enkel één referentie worden aangetoond. Wel mag u een referentie voor meerdere kerncompetenties gebruiken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Leidraad - Definities - bladzijde 2 - NOM_Keur -

Vraag:

Definities - bladzijde 2 - NOM_Keur - In de begrippenlijst wordt 'NOM Keur' omschreven. Wordt dit ook de eis bij de te realiseren woningen in deze transformatie?

Antwoord:

De NOM-keur is het uitgangspunt voor de te realiseren woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Leidraad - 2.1. Planning – bladzijde 10 –

Vraag:

2.1. Planning – bladzijde 10 – In de planning wordt geen rekening gehouden met de bouwvak vakantie van de bouwsector. Bouwvak midden (waaronder Zuid-Holland) valt van maandag 3 augustus 2026 tot en met vrijdag 21 augustus 2026. Hoofdaannemers en Onderaannemers zijn in deze periode gesloten. Zou dit aangepast kunnen worden?

Antwoord:

In de planning is wel degelijk rekening gehouden met de bouwvak. Er is extra tijd genomen in de planning om via twee vragenrondes te reageren op de documenten in de gunningsfase. Wel wordt een extra weekend ingelast in de planning, waarmee de tweede vragengelegenheid gepland wordt na afloop van de bouwvak in de regio. In de periode van 30 juni 2026 tot en met 24 augustus 2026, 15.00 uur kunnen vragen gesteld worden. De laatste Nota van Inlichtingen wordt verstuurd aan het einde van de vakantieperiode met vervolgens voldoende tijd om de inschrijvingen in te dienen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Referenties kerncompetenties

Vraag:

In paragraaf 3.3.2 staat dat één kerncompetentie met één referentie moet worden aangetoond. Wordt het toegestaan dat één referentie zowel kerncompetentie 1 (transformatie bestaande bouw) als kerncompetentie 2 (omgevingsmanagement) aantoont, mits deze referentie aantoonbaar aan beide eisen voldoet?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Staat van het bestaande gebouw

Vraag:

In paragraaf 1.3 wordt aangegeven dat het pand wordt getransformeerd en dat het vergunningstraject reeds loopt.

Kan de gemeente aangeven of er reeds asbest-, chrome-6, constructieve- of installatietechnische onderzoeken zijn uitgevoerd, en of deze rapportages in de gunningsfase beschikbaar worden gesteld?

Antwoord:

Deze rapportages worden in de gunningsfase beschikbaar gesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Risico bestaande installaties

Vraag:

Wordt in de gunningsfase uitgegaan van:

- a) maximaal hergebruik van bestaande installaties, of
 - b) volledige vervanging naar nieuwbouwniveau (BENG)?
- En hoe wordt dit contractueel belegd binnen UAV 2012?

Antwoord:

Het uitgangspunt is dat de volledige warmte opwekkingsinstallatie wordt vervangen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Ambitieniveau energieprestatie

Vraag:

In de definities wordt BENG en NOM-keur toegelicht.

Kan de gemeente bevestigen welk minimaal energieprestatieniveau wordt geëist voor dit project; BENG conform wetgeving, of een aanvullend prestatieniveau boven de wettelijke eis?

Antwoord:

Een aanvullend prestatieniveau wordt gevraagd. Dit wordt in de gunningsfase nader toegelicht in het bestek.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Centrumgebied en bouwlogistiek

Vraag:

In paragraaf 1.4 wordt benoemd dat het project in een centrumgebied ligt.

Is er een gemeentelijk verkeers- of logistiek kader, of specifieke randvoorwaarden m.b.t. werktijden, bevoorrading en transport waarmee in de inschrijving rekening moet worden gehouden?

Antwoord:

In deze fase nog niet relevant. Vooralsnog geen bijzondere beperkingen met betrekking op verkeers- of logistiek kader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
16**Onderwerp:**

Stakeholdermanagement

Vraag:

Kan de gemeente aangeven welke stakeholders reeds actief zijn betrokken in de planvorming (bijv. omwonenden, ondernemers, zorgpartijen) en in hoeverre van de opdrachtnemer wordt verwacht dit proces voort te zetten of uit te breiden?

Antwoord:

In deze fase nog niet relevant. De opdrachtnemer is voornemens gezamenlijk de planvorming verder te ontwikkelen met de opdrachtnemer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
17**Onderwerp:**

UAV en bestaande bouwrisico's

Vraag:

Aangezien het project wordt aanbesteed op basis van UAV 2012 en het bestaande bouw betreft: Kan de gemeente toelichten welke risico's expliciet voor rekening van opdrachtnemer komen en welke risico's zij zelf wenst te behouden (bijv. verborgen gebreken, maatvoeringsafwijkingen)?

Antwoord:

In deze fase nog niet relevant.
De opdrachtnemer zal in de volgende fase deze nader toelichten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Optimalisaties binnen richtlijnenbestek

Vraag:

In paragraaf 1.10 wordt aangegeven dat ruimte bestaat voor optimalisaties.
Kan worden verduidelijkt op welke onderdelen optimalisaties zijn toegestaan (techniek, materiaal, fasering), en of optimalisaties ook prijsverhogend mogen zijn ten opzichte van het uitgangspunt?

Antwoord:

Dit zal uitgebreid worden toegelicht in de gunningsfase. U kunt hier dan ook vragen over stellen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Invulling Social Return

Vraag:

De Social Return verplichting bedraagt 5% van de loonsom.

Is het toegestaan deze verplichting:

- gedeeltelijk in te vullen via ketenpartners, en/of
- te combineren met opleidingstrajecten of leerwerkplekken binnen de eigen organisatie?

Gezien de relatief korte doorlooptijd van dit project en de aard van de werkzaamheden, verneemt

inschrijver graag of de gemeente ruimte ziet om deze verplichting aan te passen, bijvoorbeeld naar 2% van de loonsom, dan wel op een alternatieve wijze proportioneel in te vullen.

Antwoord:

Zie hiervoor bijlage 6, die is toegevoegd naar aanleiding van deze vraag. Hierin staat beschreven hoe Social Return kan worden ingevuld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Oplevering voor start uitvoering

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen of het voormalige stads kantoor bij aanvang van de werkzaamheden volledig leeg en vrij van gebruikers aan opdrachtnemer ter beschikking wordt gesteld, inclusief het verwijderen van losse inventaris, meubilair en niet constructieve elementen?

Antwoord:

Dit zal uitgebreid worden toegelicht in de gunningsfase. U kunt hier dan ook vragen over stellen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Behoudt functionaliteit zendmast

Vraag:

Kan de gemeente aangeven of de op het dak aanwezige zendmast en bijbehorende installaties onderdeel blijven uitmaken van het gebouw gedurende de uitvoering van de werkzaamheden? En zo ja, dient opdrachtnemer in de inschrijving rekening te houden met het handhaven, beschermen en toegankelijk houden van deze installaties, of worden deze voorafgaand aan de start van de werkzaamheden door of namens de opdrachtgever verwijderd of verlegd?

Antwoord:

De zendmast blijft in gebruik en de inschrijver dient rekening te houden met het handhaven, beschermen en toegankelijk houden van deze installaties

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stadskantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Verantwoordelijkheid oplevering NUTS voorzieningen

Vraag:

In paragraaf 1.3 van de selectieleidraad wordt benoemd dat het coördineren en functioneel opleveren van de NUTS voorzieningen onderdeel is van de scope van de opdracht. Kan de gemeente verduidelijken in hoeverre de aannemer verantwoordelijk kan worden gesteld voor het tijdig en functioneel opleveren van de NUTS, gelet op de afhankelijkheid van externe nutspartijen? En op welke wijze wordt omgegaan met eventuele vertragingen die buiten de invloedssfeer van opdrachtnemer liggen binnen het kader van UAV 2012?

Antwoord:

Dit zal uitgebreid worden toegelicht in de gunningsfase. U kunt hier dan ook vragen over stellen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Status omgevingsvergunning

Vraag:

In paragraaf 1.3 van de selectie leidraad wordt vermeld dat "het traject voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning reeds in gang is gezet door het begeleidende ingenieursbureau". Kan de gemeente verduidelijken wat de huidige status is van het omgevingsvergunningstraject, en in welke fase dit zich bevindt? Daarnaast ontvangen wij graag duidelijkheid of er binnen dit traject reeds een installatieadviseur is betrokken en of de installatietechnische uitgangspunten onderdeel uitmaken van de vergunningaanvraag.

Antwoord:

De Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Er is reeds een installatieadviseur betrokken. De installatietechnische uitgangspunten maken onderdeel uit van de vergunningaanvraag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Kaders en begrenzing van het bouwterrein

Vraag:

Kan de gemeente inzicht geven in de kaders en begrenzing van het bouwterrein en de randvoorwaarden voor de bouwplaatsinrichting? In het bijzonder ontvangt inschrijver graag duidelijkheid of het is toegestaan om voor bouwplaatsinrichting, logistiek en/of opslag gebruik te maken van de parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw en de parkeerplaatsen aan de voorzijde, en zo ja onder welke voorwaarden (bijv. fasering, gedeeltelijke beschikbaarheid of tijdelijke beperkingen).

Antwoord:

De ondernemer dient hier naar eigen inzicht een plan voor te maken en een bouwplaats vergunningsprocedure in te dienen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stadskantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Capaciteit elektriciteitsnet / netaansluiting

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen of het huidige elektriciteitsnet en de beschikbare netcapaciteit toereikend zijn voor de toekomstige situatie na transformatie naar woningen, rekening houdend met het aantal beoogde woningen en het uitgangspunt dat elke woning beschikt over een eigen meterkast en aansluiting?

Daarnaast ontvangen wij graag duidelijkheid of eventueel benodigde verzwaren of uitbreidingen van de elektra#aansluiting reeds zijn afgestemd met de netbeheerder, dan wel onderdeel vormen van de scope en verantwoordelijkheid van opdrachtnemer.

Antwoord:

Het begeleidende ingenieursbureau heeft verkennende onderzoeken uitgevoerd. Vooralsnog geven de inzichten aan dat de huidige aansluiting afdoende te zijn. De vervolgcóördinatie is een onderdeel van de scope.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stadskantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Dakconstructie, zonnepanelen en welstand

Vraag:

In het kader van het beoogde energieprestatieniveau voor dit project ontvangt inschrijver graag duidelijkheid over de mogelijkheden voor het toepassen van zonnepanelen.

Kan de gemeente bevestigen of het dak van het bestaande pand, ervan uitgaande dat dit een zinken dakconstructie betreft, constructief geschikt is voor het mechanisch bevestigen van zonnepanelen, dan wel of hier aanvullende maatregelen voor zijn voorzien?

Daarnaast ontvangen wij graag bevestiging of bij de planvorming en het omgevingsvergunningstraject rekening is gehouden met het stadsbeeld en de geldende

welstandscriteria, en of kan worden aangenomen dat het plaatsen van zonnepanelen op het dak geen belemmering vormt vanuit welstandsoogpunt.

Antwoord:

Zonnepanelen worden toegepast in het ontwerp. In de gunningsfase zal hier meer informatie over gegeven worden. In het Omgevingsvergunningstraject zijn de zonnepanelen ook meegenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Selectieleidraad, par. 3.3.2/4.2 en Bijlage 1

Vraag:

Wij hebben passende referentieopdrachten voor KC1/KC2 en SC1/SC2, welke met de oplevering binnen een periode van 7 jaar voorafgaand aan de aanmeldingsdatum liggen. Is het toegestaan deze in te dienen?

Antwoord:

Nee, de wettelijke termijn voor het indienen van referenties voor Werken is 5 jaar. Deze periode wordt gehanteerd. Wel wordt een aanvullende mogelijkheid geboden voor het aanbieden van een extra referentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Selectieleidraad, par. 3.3.2/4.2 en Bijlage 1

Vraag:

Wij hebben een passende referentieopdracht voor KC1/KC2 en SC1/SC2, welke echter een financiële omvang van 1.650.000 euro heeft. Is het toegestaan deze in te dienen?

Antwoord:

De financiële omvang wordt gewijzigd naar 1.500.000 euro voor kerncompetentie 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Leidraad - Selectie criterium S1

Vraag:

Kunt u bevestigen of voor selectie criterium S1 uitsluitend een referentie van een transformatieproject wordt verlangd, of dat ook een nieuwbouwreferentie wordt geaccepteerd, aangezien De Woonstandaard in de praktijk vrijwel altijd als leidraad bij nieuwbouw wordt ingezet en niet bij transformaties? Dit zou dan inhouden dat we meerdere referentie projecten indienen voor een selectie criterium.

Antwoord:

Niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Selectie criterium S3

Vraag:

Aangezien bij renovatie- en transformatieprojecten het energielabel van het gebouw vóór transformatie vaak niet formeel is vastgelegd, voldoet het voor S3 ook wanneer aantoonbaar kan worden onderbouwd dat het gebouw in de uitgangssituatie een zeer lage energieprestatie had, zonder dat een formeel energielabel G (of lager) beschikbaar is?

Antwoord:

Wij begrijpen uw standpunt en hebben daarom het selectiecriterium aangepast. Zie het antwoord op vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Selectiecriterium S3

Vraag:

Aangezien het bij renovatie- en transformatieprojecten niet gebruikelijk is om te werken met een formele BENG# of NOM#toets en in de praktijk doorgaans wordt gestuurd op energielabels, is het toegestaan om voor S3 een referentie aan te leveren waarbij een bestaand gebouw met een aantoonbaar zeer lage energetische uitgangssituatie is getransformeerd naar energielabel A (of hoger)?

Antwoord:

U moet dit op basis van de rekenmethodiek aantonen (BENG-toets of NOM-toets).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Juridische vragen

Vraag:
Juridische vragen met betrekking tot contractuele voorwaarden en overeenkomstdocumenten worden bewaard en zullen in de gunningsfase worden gesteld. Is dat akkoord?

Antwoord:
Dit is akkoord, aangezien dan alle contractdocumenten beschikbaar gesteld worden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Leidraad - Selectie criterium S2

Vraag:
Kunt u verduidelijken in welke fase(n) van het project het omgevingsmanagement bedoeld wordt? Betreft dit alleen de bouwfase?

Antwoord:
Dit betreft de gehele contractperiode, waarbij de bouwfase primair om inzet vraagt van omgevingsmanagement.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

Onderwerp:

34	<p>Leidraad - paragraaf 4.2</p> <p>Vraag: Kunt u aangeven wat onder een ketenpartner wordt verstaan en of hieronder ook een onderaannemer valt?</p> <p>Antwoord: Relevante ketenpartners zijn (uitputtende lijst): - Demontagebedrijf (sloopwerkzaamheden); - Installatietechnicus (installatietechnische activiteiten); - NUTS-bedrijven (NUTS-activiteiten); - Specialistisch adviesbureau (bouwfysica, duurzaamheid, flora & fauna).</p> <p>Fase: Aanmeldfase</p> <p>Inschrijfronde: -</p> <p>Vragenronde: Vragenronde 1</p> <p>Beantwoord op: 4 mei 2026</p> <p>Percelen: P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen</p>
Ref.nr. 35	<p>Onderwerp: Bestaande bouw</p> <p>Vraag: Selectie leidraad: S3 Prestatie gericht transformeren: Wat verstaan jullie onder "bestaande bouw": bestaande woning of bestaand (kantoor)pand of beide?</p> <p>Antwoord: Alles behalve nieuwbouw. Woning of ander gebouw is hierbij niet relevant. De kerncompetentie ziet hier op het verbeteren van de energieprestaties.</p> <p>Fase: Aanmeldfase</p> <p>Inschrijfronde: -</p> <p>Vragenronde: Vragenronde 1</p> <p>Beantwoord op: 4 mei 2026</p> <p>Percelen: P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen</p>

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Participatie

Vraag:

Selectieleidraad: 1.2. Doel en ambitie: Is er al een vorm van participatie/voorlichting richting de buurt geweest?

Antwoord:

Ja, er is een buurtbijeenkomst geweest.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Netcongestie

Vraag:

Selectieleidraad: 1.10 Doorkijk naar de gunningsfase: Is er sprake van netcongestie?

Antwoord:

In de omgeving wel, maar ten aanzien van het project is dit zeer waarschijnlijk niet relevant.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Samenwerkingspartner

Vraag:

Selectieleidraad: 3.5 Beroep op derden: Kan later in het proces eventueel een samenwerkingspartner worden toegevoegd?

Antwoord:

Ja, paragraaf 3.5 ziet op derden waar een beroep op wordt gedaan op basis van alle eisen en criteria die zijn gedeeld in de selectiefase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
39

Onderwerp:

Iran Kwestie

Vraag:

Selectieleidraad: 3.3.4 Verklaring geen Russische betrokkenheid/ Inkoopvoorwaarden Aedes: Artikel 17/ Artikel 27: Hoe gaan jullie om met de onzekerheden inzake de "Iran kwestie"?

Antwoord:

Hierover zullen wij in de gunningsfase communiceren. Zie ook vraag 32.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Uitwerking DO naar UO

Vraag:

Is het vanuit de opdrachtgever gewenst om de architect welke het DO heeft opgesteld aangehaakt te houden bij de verdere uitwerking tot Uitvoeringsgereed Ontwerp?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

41

Onderwerp:

3.5 Beroep op derden

Vraag:

Hoe interpreteert de opdrachtgever het 'ter beschikking stellen van middelen' bij een beroep op derden? Wordt hierbij verwacht dat deze derde partij daadwerkelijk een uitvoerende rol heeft binnen de opdracht, of volstaat het dat de betreffende capaciteit aantoonbaar beschikbaar is voor de inschrijver gedurende de uitvoering?

Antwoord:

Wanneer een beroep op een derde gedaan wordt, dan betekent dit dat de derde partij tijdens de opdracht daadwerkelijk zijn financiële of technische middelen beschikbaar stelt en inschrijver hier een beroep op kan doen. Dit betekent niet per definitie dat de derde ingezet moet worden, maar wel dat deze inzetbaar moet zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.**Onderwerp:**

42 selectiecriteria 1 c.

Vraag:
Naast woningcorporaties en woonbedrijf zijn er ook particuliere stichtingen, verhuurders, zorginstellingen die woningen verhuren en of transformeren. Zijn deze ook toegestaan als referentie

Antwoord:
Die zijn toegestaan, maar die leveren voor dit selectiecriteria geen punten op.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr. 43

Onderwerp:
selectiecriteria S1 b.

Vraag:
Heeft gemeente al enig inzicht of/en welke geogste materialen uit eerder geamoveerde woningen / gebouwen voor hergebruik geschikt worden geacht. Of uit de huidige bebouwing.

Antwoord:
Ja, dit is inzichtelijk. Dit wordt gedeeld in de gunningsfase.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr. 44

Onderwerp:
selectiecriteria 3

Vraag:

Is het toegestaan om een getransformeerd gebouw niet woning zijnde als referentie op te geven voor BENG / NOM

Antwoord:

Ja, mits de energieprestatie is vast te stellen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
45

Onderwerp:

selectie criterium 1

Vraag:

Mogen transformatie projecten die lopend zijn op de dag van inschrijving en nog niet zijn opgeleverd mogen gebruikt als referentie

Antwoord:

Referenties mogen betrekking hebben op een lopende opdracht. Indien gebruik gemaakt wordt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mogen alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht worden opgegeven en kan niet volstaan worden met een prognose van nog uit te voeren werkzaamheden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

Onderwerp:

46 Leidraad

Vraag:
financiële geschiktheid, - word er een bankgarantie geëist in de volgende fase aan de geselecteerde aannemers.

Antwoord:
Ja, dit wordt gevraagd in de gunningsfase.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr. 47

Onderwerp:
Kerncompetentie 2

Vraag:
Is het toegestaan omgevingsmanagement nieuwbouw als referentie aan te tonen

Antwoord:
Nee, want de kerncompetentie ziet op een transformatieopdracht. Dat is niet van toepassing bij nieuwbouw.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 mei 2026

Percelen:
P1 Transformatie Stads kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr. 48

Onderwerp:
Kerncompetentie 2

Vraag:

Is het ook toegestaan omgevingsmanagement niet woningzijde projecten aan te tonen maar transformatie van utiliteitsbouw

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
49

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Is het mogelijk het aantal te selecteren Gegadigden te beperken tot drie (3) of vier (4), gezien de hoge inspanning voor aannemers?

Antwoord:

Nee, gezien de ervaring ook is vanuit de gemeente dat niet alle gegadigden een inschrijving doen. Ten aanzien van de inspanningen die gedaan moeten worden in de gunningsfase is de gemeente van mening dat deze in verhouding staan tot de opdracht die wordt uitgevraagd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
50

Onderwerp:

Verificatieschema / Programma van Eisen 3.1

Vraag:

In uw selectieleidraad (1.10 doorkijk naar gunningsfase) geeft u aan dat de gunning op basis van 50-50% is prijs-kwaliteitsverhouding. Kunnen wij ervan uitgaan dat de basis voor de waardering hiervan artikel 1.3 "Scope van de opdracht" is, lid a t/m g, aangevuld met optimalisaties en dat er ruimte is om de dialoog hierover aan te gaan?

Antwoord:

U kunt hierover vragen stellen in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
51

Onderwerp:

Verificatieschema / Programma van Eisen 3.1

Vraag:

Mogen de referenties die gevraagd worden per selectie criterium ook van voor de periode van 5 jaar zijn die gesteld is, in het kader van reductie van CO2 naar 10 jaar.

Antwoord:

Nee, de wettelijke termijn voor het indienen van referenties voor Werken is 5 jaar. Deze periode wordt gehanteerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
52

Onderwerp:

Verificatieschema / Programma van Eisen 3.1

Vraag:

Gezien de referentievraagstukken zien wij graag een mogelijkheid om per selectie criterium, in plaats van 1, maximaal 3 projecten als referentie op te geven, kan dat?

Antwoord:

Er wordt de mogelijkheid geboden om een extra referentie in te dienen per selectie criterium (1 en 2). De ondergrens blijft de kerncompetentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
53

Onderwerp:

Verificatieschema / Programma van Eisen 3.1

Vraag:

In het kader van de planning de vraag of er de mogelijkheid bestaat rekening te houden in de inschrijfperiode (verlengen hiervan) en nota van inlichtingen met de bouwvakantie (vaak 3 weken voor partijen). Dat zijn weken 29, 30 en 31.

Antwoord:

Zie vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.
54

Onderwerp:

Bouwkundige voorzieningen

Vraag:

Bestaat er een mogelijkheid het pand te bezoeken in de inschrijvingsperiode?

Antwoord:

Ja, dit is nu opgenomen in de planning. U dient zich aan te melden voor een schouwmoment. Dit maakt onderdeel uit van de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Ref.nr.

55

Onderwerp:

Verificatieschema / Programma van Eisen 3.1

Vraag:

In de selectiecriteria is criterium 3 "Prestatie gericht transformeren" in TenderNed niet voorzien van een waardering (staat op 0), terwijl deze in de selectie leidraad wel zichtbaar is. Is de waardering van de selectie leidraad van toepassing?

Antwoord:

De waardering in de selectie leidraad is van toepassing.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stads Kantoor Brielle naar woningen

Mededelingen**Ref.nr.**

M1

Onderwerp:

Rectificatie en gewijzigde aanmelddatum

Inhoud mededeling:

Naar aanleiding van gestelde vragen zijn wijzigingen doorgevoerd in de selectiefase. Om de markt voldoende tijd te geven om hier kennis van te nemen is de aanmeldtermijn verruimd. Hiernaast is nog een extra gelegenheid in de planning opgenomen om vragen te stellen.

Aangemaakt op:

4 mei 2026

Percelen:

P1 Transformatie Stadskantoor Brielle naar woningen