

Nota van Inlichtingen, versie 4

“Snelbouwwoningen Oekraïners”

In deze Nota van Inlichtingen is ook vraag 256 beantwoord. De inhoud van deze Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsdocumenten. Daarmee maakt deze Nota van Inlichtingen ook deel uit van het overeen te komen contract.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen. De gemeente Noordoostpolder heeft de geanonimiseerde vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt. Er is gelegenheid tot 26 augustus 2026 om 10.00 uur opnieuw de gelegenheid om vragen te stellen.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen versie 4 is op 24 augustus 2026 gepubliceerd op TenderNed.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	Convenant toekomstig bouwen	- Bijlage H bevat een verwijzing naar het Convenant toekomstbestendig bouwen. Ambitieniveau brons is daarbij de ondergrens (strengen, bovenwettelijke eisen op gebied van duurzaamheid). In géén van de stukken wordt echter verwezen naar het convenant. Welke eisen uit het convenant zijn van toepassing?	<i>Het convenant is als achtergrondinformatie toegevoegd om inzicht te geven in de duurzaamheidsambities van de Gemeente. Het Convenant geeft in deze aanbesteding een richting hoe de Gemeente tegen toekomstbestendig bouwen aankijkt.</i> <i>De beoordeling van inschrijvingen vindt plaats op basis van de aanbestedingsstukken, waaronder het subgunningscriterium SGC 1 Toekomstbestendig bouwen.</i> <i>Inschrijvers worden uitgenodigd hun aanpak mede te spiegelen aan de ambities van het convenant, maar er gelden geen aanvullende eisen uit het convenant die niet expliciet in de aanbestedingsstukken zijn beschreven.</i>
2.	Bijlage H	<i>Bij het doornemen van de aanbestedingsstukken constateren wij dat in Bijlage H wordt verwezen naar het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In de aanbestedingsstukken wordt echter niet</i>	



Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		<i>nader toegelicht welke status dit convenant heeft binnen de aanbesteding en op welke wijze inschrijvers hier invulling aan dienen te geven.</i> <i>Wij overwegen hierover een vraag op te nemen voor de Nota van Inlichtingen. Echter, gezien de planning van de aanbesteding en het moment waarop de Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd, kunnen wij niet wachten met het maken van diverse ontwerp-, duurzaamheids- en kostentechnische keuzes die benodigd zijn voor onze inschrijving.</i> <i>Om onze aanbidding op de juiste uitgangspunten te kunnen baseren, verzoeken wij u vriendelijk om alvast aan te geven hoe de Gemeente het convenant binnen deze aanbesteding ziet.</i> <i>Meer specifiek ontvangen wij graag duidelijkheid over de volgende punten:</i> <i>a. Dient het Convenant Toekomstbestendig Bouwen te worden beschouwd als een ambitie of beleidsdocument ter informatie?</i> <i>b. Of wordt van inschrijvers verwacht dat zij de uitgangspunten van het convenant daadwerkelijk toepassen en verwerken in hun aanbidding?</i> <i>c. Indien dat laatste het geval is, welke onderdelen van het convenant acht de Gemeente hierbij relevant en worden betrokken bij de beoordeling van de inschrijving, bijvoorbeeld binnen SGC 1 Toekomstbestendig bouwen?</i> <i>Deze duidelijkheid is voor ons van belang omdat de beantwoording rechtstreeks van invloed kan</i>	<i>Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 1.</i>

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		<i>zijn op de verdere uitwerking van het plan en de daarmee samenhangende prijsstelling.</i>	
3.	<i>Inschrijvingsleidraad</i>	<i>Kunt u aangeven in hoeverre het Convenant Toekomstbestendig Bouwen van toepassing is op deze opdracht? Indien het convenant van toepassing is, welke eisen, verplichtingen of beoordelingscriteria vloeien hieruit voort voor de inschrijver?</i>	<i>Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 1.</i>
4.	<i>Bijlage H</i>	<i>Worden er eisen/wensen gesteld aan welk ambitieniveau de woningen moeten voldoen (Brons, zilver of goud), volgens het Convenant Toekomstbestendig bouwen? Krijgen we hierbij extra punten als we een hogere ambitie halen?</i>	<i>Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 1.</i>
5.	Locatie	Kan het kloppen dat de situatie tekening ontbreekt bij de stukken?	De situatietekening is bijgesloten, dit betreft bijlage M.
6.	Locatie	Bij het doornemen van de aanbestedingsstukken is ons iets opgevallen. In paragraaf 2.3 van de Inschrijvingsleidraad wordt verwezen naar Bijlage I voor de verkaveling en situering van de bouwvelden. Wanneer wij de bijlagen raadplegen, blijkt Bijlage I echter het Verslag Marktconsultatie te zijn. Wij kunnen in de beschikbare aanbestedingsstukken geen verkavelingstekening, situatietekening of andere dergelijke tekening	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		terugvinden waarop de ligging van bouwvlekken A, B en C binnen Emmelhage fase 4 is weergegeven. Wij vinden in het PvE uitsluitend de afmetingen van de bouwvlekken terug. Kunt u aangeven of de verkaveling/situatietekening van de bouwvelden beschikbaar is en deze eventueel met ons delen? Deze informatie is voor ons noodzakelijk om de opdracht verder te kunnen analyseren en uitwerken. Alvast hartelijk dank voor uw reactie.	
7.	Locatie	Dank voor uw snelle reactie en de verduidelijking van de verwijzing naar het PvE voor de bouwvlekken. Onze vraag heeft nu vooral betrekking op de beschikbaarheid van locatie specifieke informatie van deze drie bouwvlekken. In het PvE zijn de afmetingen van bouwvlekken A, B en C opgenomen. Echter, wij kunnen verder geen situatietekening, verkavelingstekening of andere locatiekaart terugvinden waarop de ligging en oriëntatie van deze bouwvlekken binnen Emmelhage fase 4 zichtbaar is. Deze informatie is voor ons van belang voor de verdere ontwerpuitwerking, engineering, calculatie en de onderbouwing van Subgunningscriterium 3 'Ontwerp en inpassing omgeving'. Kunt u aangeven of een situatietekening, verkavelingstekening of andere informatie	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		beschikbaar is waaruit de ligging en oriëntatie van bouwvlekken A, B en C blijkt? Indien deze informatie beschikbaar is, verzoeken wij u vriendelijk deze via TenderNed beschikbaar te stellen. Mocht dergelijke informatie niet beschikbaar zijn, dan vernemen wij graag welke eventueel aanvullende locatie specifieke randvoorwaarden de gemeente meegeeft voor de uitwerking van het ontwerp en de ruimtelijke inpassing, zodat inschrijvers hun aanbieding zo goed mogelijk kunnen afstemmen op de locatie en omgeving. Omdat de ontwerpuitwerking, engineering en calculatie reeds in deze fase moeten worden opgestart, stellen wij deze vraag alvast via de berichtenmodule zodat wij deze informatie, indien beschikbaar, tijdig kunnen betrekken bij de verdere uitwerking van onze inschrijving.	
8.	aantoonbaarheid systeemcertificering	a. In de leidraad wordt aangegeven dat ISO 9001, VCA en product- of systeemcertificeringen of een gelijkwaardige oplossing worden geaccepteerd. Kan de aanbestedende dienst aangeven welke documenten of bewijsmiddelen als gelijkwaardig worden beschouwd? b. Is een onderbouwde beschrijving van het kwaliteitsmanagementsysteem, veiligheidsmanagementsysteem en interne werkprocessen, eventueel aangevuld met verklaringen van onafhankelijke partijen, voldoende om aan deze eis te voldoen?	a. Als gelijkwaardig bewijs kunnen documenten worden overgelegd waaruit blijkt dat de inschrijver beschikt over een aantoonbaar en structureel kwaliteits- en/of veiligheidsmanagementsysteem dat qua doel en werking vergelijkbaar is met de gevraagde certificeringen. Hierbij kan worden gedacht aan kwaliteitshandboeken, procesbeschrijvingen, interne en externe auditrapportages, onafhankelijke toetsingen en vergelijkbare objectief verifieerbare documentatie. De aanbestedende dienst beoordeelt de

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			gelijkwaardigheid van de aangeleverde bewijsmiddelen integraal. b. Ja, dergelijke documenten kunnen als bewijsmiddel worden overgelegd. Of deze voldoende zijn om aan de eis te voldoen, hangt af van de mate waarin de inschrijver daarmee de gelijkwaardigheid aan de gevraagde certificeringen aantoont. De aanbestedende dienst beoordeelt dit op basis van de ingediende stukken.
9.	Woonstandaard 4.0 - toepasselijke versie	a. Kunt u bevestigen welke publicatiedatum of versie van De Woonstandaard 4.0 bij deze aanbesteding van toepassing is en deze als aanbestedingsstuk beschikbaar stellen? b. Kunt u tevens bevestigen welke PMC-keuze per woningtype moet worden aangetoond wanneer in het PvE "PMC 1 of 6" en "PMC 2 of 7" wordt genoemd?	a. Dat bevestigen wij. Deze is te downloaden De Woonstandaard Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) b. Zie het programma van eisen, de keuze tussen PMC 1 of 6 en PMC 2 of 7 is aan de inschrijver.
10.	Gebruik grondgebonden of gestapeld	Het PvE noemt grondgebonden woningen van twee bouwlagen, maar bevat tevens eisen voor appartementen en gestapelde bouw. De vergunningparagraaf noemt wijziging van grondgebonden woningen in appartementen. Kunt u eenduidig aangeven welke bouwvorm per bouwvlek wordt verwacht en of zowel grondgebonden als gestapelde oplossingen zijn toegestaan?	In het bestemmingsplan is alleen grondgebonden opgenomen. We houden rekening met een wijziging van 1 of meerdere bouwvlekken in gestapelde bouw. Hiervoor zal een BOPA moeten worden doorlopen.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
11.	Vergunning en ETFAL/BOPA	a. Welke onderdelen van het ETFAL-onderzoek en de BOPA worden door de gemeente voorbereid en welke informatie, onderzoeken en onderbouwingen blijven voor rekening van de opdrachtnemer? b. Kunt u de beoogde planning, toetsmomenten en beschikbare vooroverlegmomenten met het bevoegd gezag delen?	a. De volledige opdracht voor het EFTAL (incl. bijbehorende onderzoeken) is in opdracht gegeven en is voor rekening van de gemeente. Op basis van het ontwerp wordt dit onderzoek eventueel nog aangepast. b. Deze zijn nog niet bekend. De vergunningaanvraag wordt door de opdrachtnemer ingediend.
12.	Optionele prijzen buiten inrichting	De leidraad vraagt uitsluitend separate prijzen voor de in paragraaf 1.5 genoemde inrichtingselementen. Kunt u bevestigen dat geen aanvullende optieprijzen voor bijvoorbeeld alternatieve bergingen, funderingssystemen of terreininrichting mogen worden toegevoegd aan het inschrijvingsbiljet, tenzij de gemeente hiervoor via de Nota van Inlichtingen een afzonderlijk format verstrekt?	Dat bevestigen wij niet. Wij hebben bijlage G Inschrijfbiljet aangepast in vD1 en deze vervangt de voorgaande versie, waarbij opgemerkt dat conform inschrijfbiljet het volgende geldt <i>“De vermelde prijzen:</i> <i>• maken geen onderdeel uit van de aangeboden totaalprijs;</i> <i>• worden niet meegenomen bij de beoordeling en rangschikking van de inschrijvingen;</i> <i>• dienen uitsluitend als prijsopgave voor eventuele aanvullende opdrachtverstrekking op grond van de herzieningsclausule;</i> <i>• geven de Gemeente geen afnameverplichting.”</i>

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13.	Optimalisaties binnen twee-fasenovereenkomst	Paragraaf 4.1.2 sluit varianten en alternatieve aanbiedingen uit. Kunt u bevestigen dat inschrijvers wel één volledig conforme basisaanbieding mogen indienen en daarnaast in de kwalitatieve uitwerking niet-geprijsde optimalisatievoorstellen mogen benoemen die uitsluitend na gunning, binnen de twee-fasenovereenkomst en na schriftelijke instemming van opdrachtgever kunnen worden uitgewerkt?	Dat bevestigen wij.
14.	Fundering en verrekening	Het PvE gaat uit van een draagkrachtige laag op circa 10 meter en bepaalt dat afwijkingen in funderingsdiepte worden verrekend. Kunt u aangeven op basis van welke eenheidsprijzen, hoeveelheden en verrekenmethodiek dit plaatsvindt? Wordt voor inschrijving nog geotechnische informatie of een sonderingsrapport beschikbaar gesteld?	Er is een milieukundig bodemonderzoek en geotechnisch onderzoek (t.b.v. de aan te leggen fietsbruggen) beschikbaar. Deze geven een beeld en zijn toegevoegd (bijlage J en K). U bent zelf verantwoordelijk voor het organiseren en uitvoeren van sonderingen. Voor de inschrijving kunt u uitgaan van heipalen van 10 meter. Er vindt een verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke diepte.
15.	Riolering en hemelwater	a. Waar bevinden zich de aansluitpunten voor vuilwater- en hemelwaterriolering en op welke diepte, diameter en capaciteit worden deze aangeboden? b. Moet hemelwater op eigen kavel worden geïnfiltreerd of mag dit worden aangesloten op een gemeentelijk systeem? c. Wie realiseert de terreinleidingen buiten de woningfundering?	a. De woningen worden aangesloten op het rioolstelsel. Voor verdere informatie verwijzen we naar de lior van Gemeente Noordoostpolder. Zie: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Leidraad Inrichting Openbare Ruimte. b. Hemelwater dient <u>niet</u> op eigen kavel te worden geïnfiltreerd. Dit gaat naar een hemelwatersysteem.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			c. De opdrachtnemer dient het leidingwerk (tot de erfgrans) te verzorgen.
16.	Nutsvoorzieningen detailplanning	a. De leidraad noemt aanleg van nutsvoorzieningen van maart tot en met mei 2027. Kunt u per nutsdiscipline de netbeheerder, beschikbare capaciteit, geplande datum, aansluitlocatie, overdrachtpunt, tracé, invoerhoogte en verantwoordelijkheidsverdeling verstrekken? b. Kunt u tevens bevestigen of tijdelijke bouw- en testvoorzieningen beschikbaar zijn wanneer definitieve aansluitingen nog niet gereed zijn?	a. Op dit moment is deze informatie nog niet beschikbaar. De detailplanning met de nutsleverancier moet nog gemaakt worden. b. Dit kunnen we nog niet bevestigen. Op het moment dat definitieve aansluitingen niet tijdig beschikbaar zijn, is het de wens van de gemeente om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken, waarbij de gemeente te kosten voor het eventuele meerwerk op zich neemt.
17.	Fasering bouwrijp opleveren	a. Kunt u per bouwvlek aangeven op welke datum deze bouwrijp, draagkrachtig en bereikbaar wordt opgeleverd voor funderingswerkzaamheden, kraanopstelling, transport en montage? b. Welke minimale route- en terreinbelasting wordt door de civiele aannemer gegarandeerd?	a. Na voorlopige gunning stemt de gemeente de verdere planning met de voorgenomen winnende inschrijver af. De gemeente zorgt ervoor dat de locaties beschikbaar zijn, als dat nodig is met puinverharding of met rijplaten. b. Ook dit wordt na voorlopige gunning afgestemd.
18.	Civiele aannemer en afstemming	Is de civiele aannemer voor het bouwrijp en/of woonrijp maken inmiddels geselecteerd? Zo ja, welke partij betreft dit? Vanaf welk moment wordt de geselecteerde opdrachtnemer in staat gesteld om onder regie van de gemeente de planning, fasering, logistiek en technische raakvlakken met deze partij af te stemmen?	Zoals in paragraaf 2.4 van de Inschrijvingsleidraad is opgenomen, loopt voor het bouwrijp maken een separate aanbestedingsprocedure. De civiele aannemer voor het bouwrijp maken is derhalve nog niet geselecteerd. De naam van de geselecteerde aannemer zal bekend zijn voordat de opdracht

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			voor de snelbouwwoningen definitief wordt gegund. Nadat de opdracht voor het bouwrijp maken definitief is gegund en de betreffende aannemer is gecontracteerd, zal deze door de gemeente worden betrokken bij de afstemming van de planning, fasering, logistiek en technische raakvlakken. Tot dat moment vindt geen inhoudelijke afstemming met een specifieke civiele aannemer plaats.
19.	Bergingen en ontsluiting	a. Mogen externe bergingen vrijstaand, geschakeld of geïntegreerd in het bouwvolume worden uitgevoerd, mits zij minimaal aan de functionele eisen voldoen? b. Kunt u aangeven of achterpaden verplicht zijn en welke minimale breedte, toegankelijkheid en brandveiligheidseisen voor de ontsluiting gelden?	a. Ja dat is toegestaan b. Zie het programma van eisen voor bestrating met een breedte van minimaal 90 cm. Wat betreft toegankelijkheid en brandveiligheidseisen verwijzen we naar het Bbl.
20.	Scope woonrijp maken en terreininrichting	Welke onderdelen van het woonrijp maken behoren tot de opdracht van de woningbouwer en welke worden door de gemeente of civiele aannemer uitgevoerd? Graag expliciete duidelijkheid over terrassen, paden naar voordeur en berging, achterpaden, erfafscheidingen, terreinverharding, groen, containers, parkeerplaatsen, openbare verlichting en herstel van het omliggende terrein.	Wij verwijzen u hiermee naar het programma van eisen. Zaken buiten de erfgrans zijn voor verantwoordelijkheid van de gemeente.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
21.	Scope bouwrijp maken	Wat is per bouwvlek de exacte opleverstaat van het bouwrijpe terrein? Kunt u een demarcatielijst verstrekken voor grondwerk, cunetten, bouwwegen, bouwplaatsvoorzieningen, peilen, kabels en leidingen, riolering, hemelwaterafvoer, infiltratie, nutsinvoer, openbare verlichting en tijdelijke voorzieningen?	Wij verwijzen u hiervoor naar het antwoord op vraag 15.
22.	Klimaatadaptatie, water en groen	Welke concrete eisen en uitgangspunten gelden voor klimaatadaptatie, waterberging, infiltratie, hittestress, biodiversiteit en groeninrichting? Kunt u de ontwerpneerslag, toegestane afvoer, infiltratievoorzieningen, bodemdoorlatendheid en eventuele gemeentelijke klimaatadaptatienormen verstrekken?	In het bestemmingsplan vindt u ambities. Dit dient u als uitgangspunt te nemen. Daarbij dient u te voldoen aan de eisen in het beeldkwaliteitsplan.
23.	Meer dan 100 bedden en parkeren	a. Indien meer dan 100 bedden worden aangeboden, wordt de parkeerbehoefte dan gebaseerd op de feitelijk aangeboden capaciteit of op het uitgevraagde basisprogramma? b. Kunt u tevens aangeven of extra parkeerplaatsen binnen de drie kavels moeten worden opgelost en voor wiens rekening deze komen?	a. Er is in de openbare ruimte rekening gehouden met de maximale parkeerbelasting per vlek, obv Parkeerbeleid 2025 Lokale wet- en regelgeving: Vlek A: 10 parkeerplaatsen Vlek B: 14 parkeerplaatsen Vlek C: 10 parkeerplaatsen Er worden geen extra punten toegekend voor het realiseren van meer bedden. b. Parkeerplaatsen op de openbare ruimte worden gerealiseerd door de gemeente. De parkeerplaatsen binnen

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			de erfgrens komen voor rekeningen van opdrachtnemer.
24.	Dakvorm en architectonische vrijheid	a. In het PvE is geen specifieke dakvorm voorgeschreven. Kunt u bevestigen dat zowel platte als hellende daken zijn toegestaan, mits het ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan, de bouwvlakken en de overige eisen? b. Zijn daarnaast specifieke eisen van toepassing op goothoogte, nokhoogte, kaprichting, gevelmaterialen, kleurgebruik of geleding?	a. Ja dat is toegestaan. b. Zie omgevingsplan.
25.	Beeldkwaliteitsplan en rangorde	a. Kunt u het volledige en voor deze locatie geldende beeldkwaliteitsplan Emmelhage fase 4 beschikbaar stellen? b. Indien bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan afwijken van de inschrijvingsleidraad of het projectspecifieke PvE, welke rangorde geldt dan bij ontwerp, beoordeling en uitvoering?	a. Het beeldkwaliteitsplan is als onderdeel van het omgevingsplan openbaar beschikbaar, zie link https://api.openraadsinformatie.nl/v1/resolve/raad.noordoostpolder.nl/api/v1/meetings/2239/documents/43157 b. 1. PvE 2. Beeldkwaliteitsplan De gemeente wil echter alleen afwijken van het omgevingsplan op het punt van woontypologie.
26.	Maatvoering en peilen	Kunt u een maatvastе ondergrond verstrekken met perceelgrenzen, bouwvlakken, rooilijnen, hoogtematen, maaiveldpeilen, aansluitpeilen, oriëntatie, bestaande en toekomstige bebouwing, wegen, parkeerplaatsen, bomen en overige relevante objecten? Zonder deze informatie kunnen de stedenbouwkundige inpassing,	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		klimaatadaptatie en kostprijs niet eenduidig worden uitgewerkt.	
27.	Situatietekening en bijlagenummering	In paragraaf 2.3 staat dat de verkaveling en situering van de bouwvelden zijn opgenomen in bijlage I. In de bijlagenlijst van paragraaf 1.2 wordt bijlage I echter aangeduid als verslag marktconsultatie. Kunt u aangeven welke bijlage de definitieve situatietekening en verkaveling bevat en deze tekening, bij voorkeur in PDF en DWG, beschikbaar stellen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.
28.	Verdeling over bouwvlekken	Kunt u bevestigen of de in het PvE genoemde verdeling van 8-10 woningen in bouwvlek A, 12-14 woningen in bouwvlek B en 8-10 woningen in bouwvlek C per bouwvlek een harde eis is? Is optimalisatie van deze verdeling toegestaan, mits het totaalprogramma en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijven?	Ja dit is toegestaan mits voldaan wordt aan de maximale parkeerbelasting per bouwvlek, zie ook het antwoord vraag 23.
29.	Aantal woningen en PMC-verdeling	Het PvE schrijft 100 bedden in 30-35 woningen voor, verdeeld in 12-16 woningen PMC 1 of 6 en 17-19 woningen PMC 2 of 7. a. Kunt u bevestigen of zowel het totale aantal woningen als beide bandbreedtes per PMC-type afzonderlijke knock-out-eisen zijn? b. Is een afwijkende verdeling toegestaan wanneer minimaal 100 bedden worden gerealiseerd en volledig aan de Woonstandaard 4.0 en de functionele eisen wordt voldaan?	a. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 28. b. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 28.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
30.	Programma en extra capaciteit	a. Is het toegestaan om binnen het maximaal beschikbare opdrachtbudget en de beschikbare bouwvlakken meer dan de minimaal vereiste 100 bedden aan te bieden, mits wordt voldaan aan het voorgeschreven aantal van 30-35 woningen, de PMC-eisen, de Woonstandaard 4.0 en alle overige eisen? b. Indien aanvullende capaciteit is toegestaan, wordt deze capaciteit bij de kwalitatieve beoordeling gewaardeerd en is hiervoor aanvullend budget beschikbaar, of dient deze volledig binnen het plafondbedrag van € 5.100.000 te worden gerealiseerd?	a. De aanbestedingsstukken schrijven een minimale capaciteit van 100 bedden voor. Het is inschrijvers toegestaan om, binnen de beschikbare bouwvlakken, het voorgeschreven aantal van 30-35 woningen en de overige gestelde eisen, een hogere capaciteit aan te bieden. b. Een hogere capaciteit dan het minimum van 100 bedden vormt echter geen beoordelingscriterium en wordt daarom niet afzonderlijk gewaardeerd bij de kwalitatieve beoordeling. Voor eventuele aanvullende capaciteit is geen aanvullend budget beschikbaar. Het volledige aanbod dient te worden gerealiseerd binnen het in de aanbestedingsstukken opgenomen maximale opdrachtbudget van € 5.100.000.
31.	5.2.4.2 SGC 2 Plan van aanpak versnelling, fasering en realisatiezekerheid	In paragraaf 5.2.4.2 verlangt de Aanbestedende Dienst dat Inschrijver binnen maximaal drie pagina's A4 twee afzonderlijke uitvoeringsscenario's uitwerkt en daarbij in totaal 22 inhoudelijke onderdelen behandelt. De combinatie van twee wezenlijk verschillende scenario's en het grote aantal verplicht te behandelen onderwerpen maakt het binnen drie pagina's A4 niet mogelijk om een voldoende concrete, verifieerbare en projectspecifieke uitwerking te geven.	De Aanbestedende Dienst deelt de opvatting niet dat voor een adequate beantwoording twaalf pagina's noodzakelijk zijn. Van inschrijvers wordt verwacht dat zij zich beperken tot de voor hun aanpak meest onderscheidende elementen en deze bondig en concreet beschrijven. Het maximum van 3 pagina's A4 blijft gehandhaafd. Wel is de tekst van het criterium naar aanleiding van deze vraag verduidelijkt teneinde overlap in de gevraagde informatie te beperken.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		Kan de Aanbestedende Dienst het maximum verruimen naar twaalf pagina's A4? Zo niet, kan de Aanbestedende Dienst beargumenteren waarom u niet akkoord gaat en wat uw verwachtingen zijn qua uitwerking van 22 onderdelen op 3 A4?	Inmiddels is Inschrijvingsleidraad Snelbouwwoningen Oekraïners, vD2 gepubliceerd op TenderNed.
32.	5.2.4.2 SGC 2 Plan van aanpak versnelling, fasering en realisatiezekerheid	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of onderdelen A tot en met D als vier afzonderlijke onderdelen moeten worden uitgewerkt, waarbij C en D éénmalig en scenario-overstijgend worden beschreven? Of dienen C en D afzonderlijk te worden verwerkt in zowel scenario 1 (A) als scenario 2 (B)?	Het is ons onduidelijk wat u met de onderdelen A tot en met D bedoelt.
33.	Paragraaf 5.2.4.2, SGC 2	We lezen A. scenario 1 (zes subvragen), B. scenario 2 (5 subvragen), C. Productie, capaciteit en locatie-inzet (6 subvragen) en D. Samenwerking en organisatie (5 subvragen). Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat de limiet van drie pagina's A4 geldt per onderdeel A, B, C en D, en daarmee in totaal maximaal twaalf pagina's A4 mag worden ingediend? Indien dit niet het geval is, kan de Aanbestedende Dienst verduidelijken waarop de limiet van drie pagina's A4 precies betrekking heeft?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 31.
34.	Paragraaf 5.2.4.2, SGC 2	Kan de Aanbestedende Dienst toestaan dat per scenario één visuele planning als bijlage wordt toegevoegd, waarbij deze bijlagen niet meetellen voor de geldende paginalimiet? Zo niet, waarom niet?	Ja, daar gaan wij mee akkoord, dat betekent maximaal 3 pagina's A4 en per scenario één visuele planning. Dit is opgenomen in de inschrijvingsleidraad versie vD3.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
35.	Paragraaf 5.2.4.2, SGC 2	De uitvraag voor SGC 2 beslaat zelf reeds circa één A4 en verlangt uitwerking van 22 subonderdelen, inclusief risico's, planning en alle elementen uit het beoordelingskader. Hoe verwacht de Aanbestedende Dienst dat Inschrijvers dit binnen drie A4 concreet, toetsbaar en vergelijkbaar uitwerken? Kan de paginalimiet daarom worden verruimd naar twaalf A4, exclusief de visuele planningen per scenario? Zo niet, kan de Aanbestedende Dienst aangeven welke onderdelen en welk detailniveau prioriteit hebben en beargumenteren waarom hiervan niet kan worden afgeweken?	Wij verwijzen u het antwoord op vraag 31.
36.	Paragraaf 5.2.4.2, SGC 3	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat de limiet van maximaal twee pagina's A4 uitsluitend geldt voor de schriftelijke toelichting en dat het ontwerpvoorstel, waaronder de situatietekening, plattegronden, gevelaanzichten en sfeerimpressies, vormvrij is en buiten deze paginalimiet valt? Zo niet, kan de Aanbestedende Dienst aangeven welke stukken meetellen en welke omvangs- en vormvereisten daarvoor gelden?	Dat bevestigen wij.
37.	Paragraaf 5.2.4.2, SGC 3	Kan de Aanbestedende Dienst verduidelijken welke onderwerpen en welk detailniveau zij verwacht bij de "beschrijving van de inrichting van de buitenruimte" in het ontwerpvoorstel of wenst u een visuele weergave? graag uw verduidelijking.	Dit is aan inschrijver, u bent hier vrij in.
38.	Paragraaf 5.2.4.2, SGC 3	a. Kan de Aanbestedende Dienst de volledige en vooraf kenbare beoordelingsmaatstaven voor de "kwaliteit en aantrekkelijkheid van het ontwerp"	a. De Aanbestedende Dienst schrijft geen specifiek detailniveau of presentatievorm voor. Het is aan inschrijver om op een passende

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		concretiseren, inclusief de onderscheidende kenmerken per score? b. Kan tevens worden bevestigd dat persoonlijke smaak en niet-gepubliceerde beoordelingscriteria geen rol spelen?	wijze inzichtelijk te maken hoe de inrichting van de buitenruimte wordt vormgegeven. b. Dat bevestigen wij. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de gepubliceerde beoordelingscriteria.
39.	Presentatie	Paragraaf 5.4 vermeldt dat de Gemeente iedere inschrijver optioneel kan uitnodigen voor een presentatie “als onderdeel van de beoordeling”, terwijl voor de presentatie zelf geen punten worden toegekend. De presentatie vindt blijkens de planning plaats vóór verzending van de gunningsbeslissing. Kan de Aanbestedende Dienst het precieze doel en de functie van deze presentatie toelichten en aangeven op welke wijze de presentatie onderdeel uitmaakt van de beoordeling, nu daarvoor geen afzonderlijke punten worden toegekend? Kan de Aanbestedende Dienst daarbij bevestigen dat: a. uitsluitend de tijdig ingediende schriftelijke inschrijving wordt gescoord; de presentatie, de mondelinge beantwoording en de persoonlijke indruk van de projectleider en uitvoerder geen directe of indirecte invloed hebben op de toegekende kwaliteitsscores; b. tijdens de presentatie geen aanvulling, wijziging of verbetering van de inschrijving is toegestaan; c. eventuele mondelinge verduidelijkingen uitsluitend mogen zien op reeds in de inschrijving opgenomen informatie; en d. alle geldige inschrijvers onder gelijke voorwaarden worden uitgenodigd indien de	Zoals in paragraaf 5.4 is opgenomen is het doel van de presentatie enkel als toelichting op de inschrijving. a. wij gaan ervan uit dat u met deze vraag bedoelt dat alleen partijen die een tijdige en geldige inschrijving hebben gedaan in de gelegenheid worden gesteld een presentatie te houden dan is uw aanname juist. De inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen heeft dan al plaatsgevonden en heeft geen invloed op de toegekende kwaliteitsscores; b. Zoals in paragraaf 5.4 is opgenomen is het niet de bedoeling dat hierbij nieuwe informatie wordt verstrekt; c. Zoals in paragraaf 5.4 is opgenomen is het niet de bedoeling dat hierbij nieuwe informatie wordt verstrekt; d. Daar mag en moet u vanuit gaan.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		Gemeente besluit presentaties te houden? Indien één of meer van deze punten niet kunnen worden bevestigd, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst volledig en objectief te beschrijven in welke gevallen een presentatie plaatsvindt, welke inschrijvers worden uitgenodigd, welke onderwerpen worden besproken en welke gevolgen de presentatie kan hebben voor de beoordeling, geldigheid of rangorde van de inschrijvingen.	
40.	Presentatie	Betekent “optioneel” in de planning dat de Gemeente uitsluitend kan besluiten om voor alle geldige inschrijvers wel of geen presentatie te organiseren, of kan de Gemeente per inschrijver bepalen of deze wordt uitgenodigd? Indien selectie per inschrijver mogelijk is, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst de objectieve en vooraf kenbare selectiecriteria bekend te maken.	‘Optioneel’ betekent hier dat wij kunnen besluiten om voor alle geldige inschrijvers wel of geen presentatie te organiseren.
41.	5.4 Presentatie aan Beoordelingscommissie	Kan de Aanbestedende Dienst toelichten waarom de presentatie verplicht door de beoogde uitvoerder en projectleider moet worden gegeven, terwijl voor de presentatie geen punten worden toegekend? Wat zijn de gevolgen indien één van deze personen aantoonbaar verhinderd is of indien na gunning vervanging noodzakelijk blijkt?	De Aanbestedende Dienst heeft de beoogde uitvoerder en projectleider genoemd, omdat deze personen naar verwachting het beste inzicht kunnen geven in de uitvoering van de opdracht. Indien inschrijver meent dat dit ook een andere inhoudelijk betrokken vertegenwoordiger kan zijn dan is dit toegestaan. Eventuele wijzigingen in de personele bezetting na gunning zijn de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer, met inachtneming van eventuele contractuele afspraken.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
42.	5.4 Presentatie aan Beoordelingscommissie	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat alle uitgenodigde inschrijvers dezelfde presentatieduur, voorbereidingstijd, onderwerpen, technische faciliteiten en procedurele voorwaarden krijgen? Kan de Aanbestedende Dienst tevens aangeven of vooraf een vaste agenda en vaste hoofdvragen worden verstrekt?	Zoals in paragraaf 5.4 is opgenomen geldt voor iedere inschrijving dat de maximum tijdsduur voor de presentatie 30 minuten per inschrijving is gevolgd door 15 minuten vragen en discussie. Eveneens opgenomen in paragraaf 5.4 is het doel van de presentatie enkel als toelichting op de inschrijving bedoeld. Er wordt geen agenda en/of vaste hoofdvragen van te voren verstrekt.
43.	5.4 Presentatie aan Beoordelingscommissie	In paragraaf 5.4 staat dat de Gemeente inschrijvers “kan” uitnodigen voor een presentatie. Kan de Aanbestedende Dienst limitatief aangeven onder welke omstandigheden zij van deze mogelijkheid gebruikmaakt? Wordt hierover besloten vóór opening van de inschrijvingen, na beoordeling van de inschrijvingen of uitsluitend wanneer verificatie of verduidelijking noodzakelijk wordt geacht?"	Of de Aanbestedende Dienst gebruikmaakt van de mogelijkheid om presentaties te houden, hangt af van de omstandigheden op dat moment, waaronder het aantal ontvangen inschrijvingen en de tijd die benodigd is voor de beoordeling daarvan. Indien het houden van presentaties een tijdige afronding van de beoordelingsprocedure in de weg staat, kan de Aanbestedende Dienst besluiten hiervan af te zien. Gelet op het belang van een spoedige realisatie van de snelbouwwoningen is een tijdige gunning daarbij een belangrijke afweging.
44.	5.4 Presentatie aan Beoordelingscommissie	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of alle geldige inschrijvers voor de presentatie worden uitgenodigd? Indien niet alle geldige inschrijvers worden uitgenodigd, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst limitatief en objectief te beschrijven in welke	Alle geldige inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om een presentatie te houden indien wordt besloten tot de optie. Zie tevens het antwoord op vraag 39 en 40.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		gevallen een inschrijver wel of niet wordt uitgenodigd.	
45.	Prijs	Wij verzoeken de Aanbestedende Dienst bovendien te bevestigen dat € 4.300.000 niet geldt als minimumprijs en dat inschrijvingen onder dit bedrag zonder negatieve gevolgen zijn toegestaan, behoudens een afzonderlijke en gemotiveerde beoordeling van een mogelijk abnormaal lage inschrijving.	De Aanbestedende Dienst bevestigt dat € 4.300.000 niet als minimumprijs geldt en dat inschrijvingen onder dit bedrag zijn toegestaan. Wel zal de Aanbestedende Dienst scherp toetsen of de aangeboden prijs voldoende onderbouwd is en een realistische en uitvoerbare uitvoering van de opdracht mogelijk maakt. Indien sprake lijkt van een mogelijk abnormaal lage inschrijving, zal de Aanbestedende Dienst hierover nadere opheldering vragen en deze beoordelen conform de toepasselijke aanbestedingsrechtelijke bepalingen.
46.	Prijs	Kan de Aanbestedende Dienst toelichten waarom prijsverschillen onder € 4.300.000 niet meer worden gewaardeerd en hoe dit zich verhoudt tot het gewicht dat aan prijs binnen de BPKV-beoordeling wordt toegekend?	De Aanbestedende Dienst heeft er bewust voor gekozen prijsverschillen onder € 4.300.000 niet verder te waarderen. Hiermee wordt voorkomen dat inschrijvers worden gestimuleerd om uitsluitend op de laagste prijs te concurreren. Het staat inschrijvers vrij om onder het streefbedrag in te schrijven, maar aanvullende prijsverlagingen leiden niet tot extra waardering. De Aanbestedende Dienst acht het van belang dat een kwalitatief goede en uitvoerbare oplossing wordt aangeboden die voldoet aan de gestelde eisen en ambities.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			Onderscheid tussen inschrijvingen wordt daarom, vanaf het streefbedrag, met name gemaakt op de drie kwalitatieve gunningscriteria. Dit sluit aan bij het streven om de beste prijs-kwaliteitverhouding te realiseren en niet enkel de laagste prijs te belonen.
47.	Prijs	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat de streefprijs van € 4.300.000 exclusief btw functioneert als ondergrens van de prijswaardering en dat iedere inschrijfsom van € 4.300.000 of lager dezelfde maximale prijsscore ontvangt?	Dat bevestigen wij en zie tevens het antwoord op vraag 45.
48.	Grondslag streefprijs - marktconsultatie	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat de streefprijs van € 4.300.000 exclusief btw is gebaseerd op een scope, kwaliteitsniveau, risicoverdeling en prijspeil die volledig exact vergelijkbaar zijn met de onderhavige aanbesteding? Kan de Aanbestedende Dienst daarbij op hoofdlijnen aangeven welke kostenbestanddelen in de streefprijs zijn meegenomen?	Dat bevestigen wij. De Aanbestedende Dienst bevestigt dat de streefprijs van € 4.300.000 exclusief btw betrekking heeft op de opdracht zoals omschreven in de aanbestedingsstukken en is gebaseerd op de daarbij behorende scope, uitgangspunten, beoogde capaciteit en marktomstandigheden. De streefprijs ziet op de integrale uitvoering van de opdracht zoals beschreven in de aanbestedingsstukken. Conform paragraaf 5.2.6 dient de inschrijver middels de open begroting inzicht te geven in de opbouw van zijn aangeboden totaalprijs en de daarbij gehanteerde aannames en uitgangspunten.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
49.	5.2.8 Wijze van beoordeling deel Prijs	In paragraaf 5.2.8 staat dat de maximale score voor prijs 30 punten bedraagt, terwijl de formule en het rekenvoorbeeld uitgaan van maximaal 20 punten. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen welke maximumscore geldt en de formule, het rekenvoorbeeld en de totale puntenverdeling dienovereenkomstig rectificeren?	Wij bevestigen dat de maximale score voor dit criterium 20 punten bedraagt. De tekst in paragraaf 5.2.8 is dienovereenkomstig gecorrigeerd. Inmiddels is Inschrijvingsleidraad Snelbouwwoningen Oekraïners, vD2 gepubliceerd op TenderNed.
50.	Beoordeling	1. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat iedere inschrijving voor de kwalitatieve gunningscriteria zelfstandig en uitsluitend wordt beoordeeld aan de hand van de vooraf gepubliceerde beoordelingsaspecten en scoreomschrijvingen, en dat de toegekende score niet afhankelijk is van de inhoud, kwaliteit of rangorde van andere inschrijvingen? 2. Kan de Aanbestedende Dienst tevens bevestigen dat geen relatieve beoordelingsmethode, onderlinge vergelijking, benchmark of rangschikking van inschrijvingen wordt toegepast bij het bepalen van de kwaliteitsscore? Indien de Aanbestedende Dienst dit niet kan bevestigen, verzoeken wij haar de toegepaste vergelijkingsmethode volledig en concreet te beschrijven, waaronder de wijze waarop de onderlinge vergelijking doorwerkt in de toegekende scores.	1. Dat bevestigen wij. 2. Dat bevestigen wij.
51.	betekenis score 8 als “voldoet”	Betekent de omschrijving van score 8, “voldoet aan het gevraagde”, dat iedere inschrijving die volledig voldoet aan alle eisen, wensen en	De beoordelingssystematiek is volledig beschreven in de aanbestedingsleidraad. De

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		doelstellingen van de Gemeente in beginsel een score 8 ontvangt? Zo nee, kan de Gemeente concreet toelichten onder welke omstandigheden een volledig conforme inschrijving een score 6 of lager kan ontvangen en hoe dit zich verhoudt tot de omschrijving van score 8?	beoordeling vindt uitsluitend plaats op basis van de gepubliceerde criteria. De aanbestedende dienst zal geen aanvullende voorbeelden, normeringen of voorafgaande interpretaties verstrekken
52.	SGC 3 Ontwerp en inpassing	Verhouding eisen en kwalitatieve beoordeling Het Programma van Eisen bevat onder meer eisen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan, de bouwvlekken, een verzorgde uitstraling, het ontbreken van een tijdelijk/noodkarakter en het bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk. Kan de Gemeente verduidelijken welke onderdelen uitsluitend als minimumeis gelden en welke onderdelen daarnaast kwalitatief worden beoordeeld? Kan de Gemeente tevens toelichten hoe bij de beoordeling onderscheid wordt gemaakt tussen: - het voldoen aan een minimumeis; - een goede invulling van het gunningscriterium; en - een uitstekende invulling met meerwaarde?	De door u gestelde vragen hebben betrekking op de wijze waarop de kwalitatieve beoordeling wordt uitgevoerd. De beoordelingssystematiek is volledig beschreven in de aanbestedingsleidraad. De aanbestedende dienst beoordeelt inschrijvingen uitsluitend aan de hand van de gepubliceerde criteria en verstrekt geen nadere invulling, voorbeelden of toelichtingen op de wijze waarop onderscheid wordt gemaakt tussen het voldoen aan een eis, een goede invulling of een uitstekende invulling van een gunningscriterium.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
53.	Meerwaarde	Kan de Gemeente nader omschrijven wat bij per gunningscriterium wordt verstaan onder “duidelijke meerwaarde”? Dient deze meerwaarde betrekking te hebben op één specifiek aspect of op meerdere beoordelingsaspecten? Wordt de omvang van de meerwaarde beoordeeld en zo ja, op welke wijze?	De beoordelingssystematiek is volledig beschreven in de aanbestedingsleidraad. De aanbestedende dienst verstrekt geen nadere toelichting op het begrip "duidelijke meerwaarde". De beoordeling vindt plaats op basis van de ingediende inschrijvingen en de gepubliceerde gunningscriteria.
54.	Beoordeling	Bij de omschrijving van score 10 wordt als mogelijke meerwaarde onder meer verwezen naar leveringszekerheid, risicobeheersing en slimme en realistische versnelling. Deze aspecten lijken primair betrekking te hebben op planning en uitvoering en niet op het kwalitatieve gunningscriterium Ontwerp en inpassing. Kan de Gemeente bevestigen dat deze aspecten niet worden gebruikt bij de beoordeling van Ontwerp en inpassing? Zo ja, dan verzoeken wij de Gemeente voor dit gunningscriterium een afzonderlijke en ontwerpinhoudelijke beoordelingsmethodiek te publiceren.	De inschrijver gaat er ten onrechte van uit dat voor een score 10 sprake moet zijn van meerwaarde op alle genoemde aspecten. Dit is niet het geval. De in de beoordelingsomschrijving genoemde aspecten betreffen voorbeelden van mogelijke meerwaarde. De beoordeling vindt plaats op basis van de mate waarin de inschrijving binnen het betreffende gunningscriterium een duidelijke meerwaarde biedt ten opzichte van hetgeen wordt gevraagd. De beoordelingssystematiek zoals opgenomen in de aanbestedingsleidraad wordt niet gewijzigd en er wordt geen nadere beoordelingsmethodiek gepubliceerd.
55.	Beoordelingskader	In de algemene beoordelingsmethodiek wordt een score 8 omschreven als “voldoet aan het gevraagde” en een score 10 als “voldoet meer dan het gevraagde”.	Zie tevens het antwoord op vraag 54. De beoordelingssystematiek is volledig beschreven in de aanbestedingsleidraad. De aanbestedende dienst publiceert geen criterium

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		Kan de Gemeente specifiek voor per gunningscriterium aangeven welke inhoudelijke elementen leiden tot een score 8 en welke aanvullende ontwerp kwaliteit noodzakelijk is voor een score 10? Wij verzoeken de Gemeente hiervoor een criteriumspecifieke scoreomschrijving te publiceren, zodat vooraf duidelijk is op welke gronden het verschil tussen een score 8 en een score 10 wordt bepaald. Indien een referentiepunt niet te benoemen is, mag inschrijver dan aannemen dat score 8 past bij het Programma van Eisen. En indien Inschrijver meer doet, automatisch betekent dat Inschrijver meer doet dan het gevraagde in uw Pve en dus score 10 krijgt? graag uw toelichting.	specifieke scoreomschrijvingen of nadere uitwerking van de verschillen tussen de toe te kennen scores. De beoordeling vindt plaats op basis van de ingediende inschrijving en de mate waarin deze voldoet aan respectievelijk meerwaarde biedt binnen het betreffende gunningscriterium. De aanbestedende dienst bevestigt niet de aanname dat een score 8 gelijkstaat aan het voldoen aan het Programma van Eisen of dat het aanbieden van elementen die verder gaan dan het Programma van Eisen automatisch leidt tot een score 10. Het beoordelingsteam beoordeelt de inschrijving integraal aan de hand van de gepubliceerde gunningscriteria en beoordelingssystematiek.
56.	SGC3	Operationalisering algemene begrippen De Gemeente gebruikt bij het gunningscriterium onder meer de begrippen “aantrekkelijk”, “zorgvuldig ingepast”, “prettige woonomgeving” en “positieve ruimtelijke uitstraling”. Kan de Gemeente per begrip aangeven aan de hand van welke concrete en waarneembare ontwerpkenmerken wordt beoordeeld of een inschrijving hieraan goed of uitstekend invulling geeft? Wij verzoeken de Gemeente daarbij bijvoorbeeld duidelijkheid te geven over de betekenis van	De aanbestedende dienst ziet geen aanleiding om de genoemde begrippen nader te operationaliseren of om vooraf ontwerpkenmerken te benoemen die leiden tot een bepaalde waardering. Het is aan de inschrijver om inzichtelijk te maken hoe het ontwerp invulling geeft aan de genoemde aspecten. De beoordeling vindt plaats op basis van de ingediende inschrijving en de in de aanbestedingsstukken beschreven beoordelingssystematiek.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		aspecten als bouwmassa, oriëntatie, gevelbeeld, materialisering, overgang tussen openbaar en privé, privacy, sociale veiligheid, groen, buitenruimte en de integratie van bergingen, afvalvoorzieningen en installaties.	
57.	SGC 1, 2 en 3	Kan de Gemeente aangeven hoe de verschillende aspecten die beschreven moeten worden binnen ieder gunningscriterium onderling worden gewogen? Indien geen afzonderlijke procentuele weging wordt toegepast, kan de Gemeente dan bevestigen dat alle genoemde aspecten gelijkwaardig worden beoordeeld? Zo nee, dan verzoeken wij de Gemeente de relatieve betekenis van ieder aspect alsnog bekend te maken.	Binnen de gunningscriteria wordt geen afzonderlijke weging toegepast op de genoemde aspecten. De aspecten worden integraal en in onderlinge samenhang beoordeeld. Per gunningswens (SGC 1, 2 en 3) wordt één beoordelingscijfer toegekend op basis van de totale kwaliteit van de ingediende uitwerking. Er is geen vooraf vastgestelde procentuele weging, rangorde of relatieve betekenis toegekend aan de afzonderlijke aspecten. Alleen de per gunningswens gepubliceerde puntenscore is bepalend.
58.	limitatieve beoordelingsaspecten	In het kwalitatieve gunningscriterium Ontwerp en inpassing worden verschillende algemene begrippen en beoordelingsaspecten genoemd. 1. Kan de Gemeente limitatief aangeven welke aspecten bij de beoordeling van dit gunningscriterium worden betrokken? 2. Kan de Gemeente tevens bevestigen dat geen andere dan de vooraf bekendgemaakte aspecten, uitgangspunten of ontwerpvoorkeuren bij de beoordeling zullen worden betrokken?	1. De aspecten die bij de beoordeling van het gunningscriterium <i>Ontwerp en inpassing</i> worden betrokken, zijn opgenomen onder de onderdelen <i>'Inschrijver dient in de toelichting minimaal in te gaan op'</i> en <i>'Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar'</i> in de aanbestedingsstukken. Deze aspecten vormen gezamenlijk het beoordelingskader voor dit gunningscriterium. 2. De Gemeente bevestigt dat bij de beoordeling geen andere beoordelingsaspecten, uitgangspunten of ontwerpvoorkeuren worden betrokken dan die

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			vooraf in de aanbestedingsstukken kenbaar zijn gemaakt. De beoordeling vindt integraal plaats op basis van de ingediende stukken en de in de leidraad beschreven beoordelingsaspecten.
59.	Algemene beoordelingssystematiek	De voorbeelden van meerwaarde bij score 10 zien op leveringszekerheid, risicobeheersing en versnelling. Kan de Aanbestedende Dienst verduidelijken hoe deze aspecten relevant zijn voor SGC 3, dan wel hiervoor ontwerp-specifieke voorbeelden opnemen?	De in de beoordelingssystematiek bij score 10 opgenomen aspecten "hoge mate van leveringszekerheid", "sterke risicobeheersing" en "slimme en realistische versnelling" zijn opgenomen als voorbeelden van mogelijke meerwaarde. Dit volgt uit de formulering "bijvoorbeeld door". Deze voorbeelden vormen geen afzonderlijke of cumulatieve beoordelingsaspecten voor SGC 3. De beoordeling van SGC 3 vindt plaats aan de hand van de in de leidraad bij dit criterium beschreven beoordelingsaspecten. De beoordelingssystematiek en beoordelingsaspecten zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken blijven ongewijzigd. Er worden geen aanvullende ontwerp-specifieke voorbeelden of beoordelingsaspecten toegevoegd.
60.	Beoordelingsaspecten SGC 3	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat uitsluitend de gepubliceerde beoordelingsaspecten worden meegewogen en de woorden "onder meer" daarom vervangen door een limitatieve opsomming?	Nee, de Aanbestedende Dienst zal de formulering niet aanpassen. De beoordeling van SGC 3 vindt plaats op basis van de doelstelling van het criterium, de gevraagde uitwerking en de in de leidraad

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			beschreven beoordelingsaspecten. De onder het kopje <i>‘Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar’</i> opgenomen aspecten geven invulling aan het beoordelingskader van dit gunningscriterium. De Aanbestedende Dienst bevestigt dat geen aanvullende beoordelingscriteria, uitgangspunten of ontwerpvoorkeuren zullen worden gehanteerd die niet vooraf in de aanbestedingsstukken kenbaar zijn gemaakt. De beoordelaars vormen op basis van de ingediende stukken en de in de leidraad beschreven aspecten een integraal oordeel over de kwaliteit van het ontwerp en de inpassing daarvan.
61.	SGC 3 in relatie tot paragraaf 5.2.6	Kan de Aanbestedende Dienst per score verduidelijken welke concrete ontwerpkenmerken het onderscheid bepalen tussen een score 8 en een score 10 voor SGC 3?	Nee. De Aanbestedende Dienst zal geen nadere ontwerp-specifieke kenmerken publiceren die bepalend zijn voor een score 8 of 10. De beoordeling vindt plaats conform de voor SGC 3 en paragraaf 5.2.6 opgenomen beoordelingscriteria en beoordelingsschaal. Er worden geen aanvullende beoordelingsaspecten verstrekt.
62.	SGC 3 Ontwerp en inpassing	Kan de Aanbestedende Dienst de begrippen “aantrekkelijk ontwerp”, “zorgvuldige inpassing”, “prettige woonomgeving” en “positieve ruimtelijke	Nee, de Aanbestedende Dienst zal de genoemde begrippen niet nader concretiseren

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		uitstraling" concretiseren in vooraf kenbare, ontwerp-specifieke beoordelingsmaatstaven?	in aanvullende ontwerp-specifieke beoordelingsmaatstaven. De beoordeling van SGC 3 vindt plaats op basis van de doelstelling van het criterium, de gevraagde uitwerking en de in de aanbestedingsstukken opgenomen beoordelingsaspecten. Er worden geen aanvullende beoordelingsaspecten, ontwerpvoorkeuren of beoordelingsmaatstaven gehanteerd.
63.	Planning nvi	Paragraaf 3.12 bepaalt dat Nota van Inlichtingen 1 op vrijdag 21 augustus 2026 wordt gepubliceerd en dat de tweede vragenronde reeds op woensdag 26 augustus 2026 om 10.00 uur sluit. Hierdoor resteren inschrijvers slechts twee volledige werkdagen om de antwoorden te analyseren en eventuele vervolgvragen te formuleren. Gelet op de omvang en complexiteit van de opdracht en het feit dat antwoorden gevolgen kunnen hebben voor het ontwerp, de engineering, de planning en de prijsvorming, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst om vragen die eerder worden ingediend ook tussentijds en doorlopend te beantwoorden, bijvoorbeeld door middel van één of meer tussentijdse Nota's van Inlichtingen. Is de Aanbestedende Dienst hiertoe bereid, waarbij de antwoorden uiteraard gelijktijdig en onder gelijke voorwaarden via TenderNed aan alle marktpartijen beschikbaar worden gesteld? Zo niet, dan graag uw motivatie.	De Aanbestedende Dienst heeft besloten de ontvangen vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden en de antwoorden, waar mogelijk, vroegtijdig te publiceren. Vragen dienen uiterlijk gesteld te worden voor woensdag 26 augustus 2026 om 10.00 uur.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
64.	Planning	Indien de Aanbestedende Dienst niet bereid is om vragen tussentijds of doorlopend te beantwoorden, verzoeken wij haar de termijn voor de tweede vragenronde en de uiterste inschrijfdatum zodanig te verlengen dat inschrijvers voldoende tijd hebben om de antwoorden uit beide Nota's van Inlichtingen zorgvuldig te verwerken in hun ontwerp, aanbidding en prijsvorming. Is de Aanbestedende Dienst bereid de planning hierop aan te passen en de aangepaste data via TenderNed bekend te maken?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 63.
65.	Product- of systeemcertificering	Paragraaf 4.3.3.3 biedt inschrijvers die niet beschikken over een product- of systeemcertificaat de mogelijkheid om op andere wijze aan te tonen dat de kwaliteit en toepasbaarheid van het aangeboden bouwsysteem zijn geborgd. Het is voor ons niet duidelijk welke bewijsvoering de aanbestedende dienst in dat geval bij inschrijving minimaal verwacht en op welke wijze deze wordt beoordeeld. Een CE-markering en bijbehorende prestatieverklaringen zien doorgaans op afzonderlijke bouwproducten. Definitieve projectspecifieke vergunningstukken, berekeningen en rapportages worden bovendien pas na gunning in fase 1 opgesteld. Kan de aanbestedende dienst daarom aangeven: - welke minimale bewijsstukken of onderbouwingen bij inschrijving moeten worden ingediend als alternatief voor een product- of systeemcertificaat;	Het is aan de inschrijver om, indien geen product- of systeemcertificering beschikbaar is, met een passende en voldoende onderbouwde toelichting aan te tonen dat wordt voldaan aan de in paragraaf 4.3.3.3 genoemde aspecten. De Aanbestedende Dienst schrijft daarbij geen specifieke of limitatieve lijst van bewijsstukken voor. Inschrijvers hebben de ruimte om de naar hun oordeel meest geschikte onderbouwing aan te leveren. De beoordeling vindt plaats op basis van de vraag of uit de ingediende stukken voldoende blijkt dat: • de kwaliteit van de toegepaste bouwsystemen is geborgd; • wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving;

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		- op welke wijze wordt beoordeeld of daarmee voldoende is aangetoond dat wordt voldaan aan de vier aspecten uit paragraaf 4.3.3.3; en - welke projectspecifieke technische onderbouwingen en vergunningstukken pas in fase 1 mogen worden uitgewerkt? Graag ontvangen wij een concreet en objectief toetsingskader, zodat inschrijvers vooraf kunnen vaststellen welke alternatieve bewijsvoering als voldoende wordt geaccepteerd.	• de prestaties van de woningen aantoonbaar zijn geborgd; en • sprake is van een beheerst en reproduceerbaar productieproces. De Aanbestedende Dienst verstrekt geen nader toetsingskader of uitputtende opsomming van acceptabele bewijsstukken. Projectspectifieke technische uitwerkingen die in het kader van fase 1 worden opgesteld, hoeven bij inschrijving nog niet definitief beschikbaar te zijn.
66.	Verruiming PMC-categorieën kerncompetentie 1	Voor kerncompetentie 1 dient de referentie betrekking te hebben op modulaire of snelbouwwoningen binnen PMC 1 tot en met 10 van De Woonstandaard 4.0. Wij begrijpen dat de aanbestedende dienst met deze kerncompetentie wil toetsen of de inschrijver aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen en engineeren van seriematig geproduceerde modulaire of snelbouwwoningen, uitgewerkt tot uitvoeringsgereed technisch/engineeringsniveau, in een project van ten minste 20 woningen en minimaal twee bouwlagen met volwaardige verblijfsruimte. Woningen binnen PMC 11 tot en met 14 kunnen eveneens een vergelijkbare ontwerp- en engineeringscomplexiteit, modulaire opbouw, fabrieksmatige productieaanpak en uitvoeringsgereed detailniveau hebben. De beperking tot PMC 1 tot en met 10 kan daardoor partijen uitsluiten die aantoonbaar beschikken over	Naar aanleiding van de gestelde vraag heeft de Aanbestedende Dienst besloten kerncompetentie 1 niet te verruimen. De uit te vragen woningen zijn bedoeld voor langdurig (minimaal 30 jaar) gebruik en zullen gedurende een langere periode een vast onderdeel van de woningvoorraad vormen. Dit stelt specifieke prestatie eisen aan het ontwerp, de engineering en de uitvoering. De Aanbestedende Dienst wenst daarom alleen ervaring te accepteren die betrekking heeft op vergelijkbare woningen voor langdurige huisvesting. Om die reden wordt de kerncompetentie niet aangepast.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		de voor deze opdracht relevante ontwerp- en engineeringcompetentie. Kan de aanbestedende dienst daarom bevestigen dat voor kerncompetentie 1 ook referentieprojecten binnen PMC 11 tot en met 14 worden geaccepteerd, mits de referentie aantoonbaar voldoet aan alle overige gestelde voorwaarden: - minimaal 20 modulaire of snelbouwwoningen; - minimaal twee bouwlagen met volwaardige verblijfsruimte; - een fabrieksmatig, gestandaardiseerd of modulair bouwconcept; - een afgerond, uitvoeringsgereed technisch/engineeringsniveau; en - een afgerond referentieproject binnen de voorgeschreven referentieperiode? Indien de aanbestedende dienst deze verruiming niet mogelijk acht, verzoeken wij om een inhoudelijke toelichting waarom projecten binnen PMC 11 tot en met 14 niet als gelijkwaardig worden beschouwd voor het aantonen van de gevraagde kerncompetentie.	
67.	Raming opdrachtwaarde inclusief opties	De aanbesteding wordt nationaal gepubliceerd omdat het geraamde maximale opdrachtbedrag volgens de leidraad onder de Europese aanbestedingsdrempel blijft. Naast het plafondbedrag van € 5.100.000 exclusief btw zijn optionele inrichtingswerkzaamheden voorzien.	De Aanbestedende Dienst bevestigt dat bij de interne raming van de opdrachtwaarde rekening is gehouden met de optionele werkzaamheden zoals opgenomen in paragraaf 1.5

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat bij de raming van de opdrachtwaarde alle voorzienbare opties, waaronder de optionele inrichting, en eventuele overige contractuele uitbreidingen zijn meegenomen? Graag vernemen wij tevens wat de totale geraamde opdrachtwaarde inclusief opties bedraagt.	'Herzieningsclausule' van de aanbestedingsstukken. Het plafondbedrag van € 5.100.000 exclusief btw heeft betrekking op de hoofdopdracht waarop wordt ingeschreven. De optionele werkzaamheden worden separaat geprijsd, maken geen onderdeel uit van de beoordeling van de inschrijvingen en worden uitsluitend afgenomen indien de Gemeente daartoe besluit. De Aanbestedende Dienst bevestigt dat de geraamde totale opdrachtwaarde, inclusief de genoemde optionele werkzaamheden, onder de geldende Europese aanbestedingsdrempel blijft. De Gemeente verstrekt geen nadere informatie over de interne raming.
68.	Volledige en limitatieve lijst indieningsstukken	a. Kan de aanbestedende dienst een volledige en limitatieve lijst publiceren van alle documenten die bij inschrijving moeten worden ingediend? b. Graag bevestiging of de volgende beschrijvingen, indien van toepassing, verplichte indieningsstukken zijn: - een beschrijving van een gelijkwaardig kwaliteitsmanagementsysteem bij ontbreken van ISO 9001:2015; - een beschrijving van een gelijkwaardig veiligheidsmanagementsysteem bij ontbreken van VCA; en	a. De Aanbestedende Dienst verwijst naar paragraaf 3.9 '<i>In te dienen stukken bij uw inschrijving</i>'. Daarin is opgenomen welke documenten bij inschrijving moeten worden ingediend. b. Wij bevestigen dat de door u genoemde beschrijvingen verplichte indieningsstukken bij uw inschrijving zijn indien u: • geen ISO-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig certificaat heeft; • geen VCA-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig certificaat heeft;

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		- een toelichting op kwaliteitsborging en toepasbaarheid bij ontbreken van product- of systeemcertificering.	• geen product- of systeemcertificaat of aantoonbaar gelijkwaardig certificaat heeft.
69.	Eenduidige nummering subgunningscriteria	In de wegingsmatrix worden de kwaliteitscriteria aangeduid als SGC 1.1, SGC 1.2 en SGC 1.3. In paragraaf 5.2.4 worden dezelfde onderwerpen aangeduid als SGC 1, SGC 2 en SGC 3. Kan de aanbestedende dienst de definitieve nummering bevestigen en deze in de Nota van Inlichtingen eenduidig corrigeren?	De nummering en benaming in de wegingsmatrix is aangepast naar SGC 1, SGC 2 en SGC 3 overeenkomstig de paragrafen 5.2.4.1, 5.2.4.2 en 5.2.4.3. Inschrijvingsleidraad 'Snelbouwwoningen Oekraïners, vD3' is gepubliceerd op TenderNed.
70.	Reikwijdte, resultaat en besluitvorming twee-fasenovereenkomst	De leidraad vermeldt dat na gunning een twee-fasenovereenkomst wordt gesloten en dat na fase 1 een definitieve prijs kan worden vastgesteld. Tegelijk wordt een totaalprijs gevraagd voor de integrale realisatie en geldt een plafondbedrag van € 5.100.000 exclusief btw. Kan de aanbestedende dienst verduidelijken: - welke concrete prestaties, documenten en besluiten tot fase 1 behoren; - welke prijs- en contractuele verplichtingen reeds met de gunning ontstaan; - onder welke objectieve voorwaarden de Gemeente overgaat tot fase 2; - of de Gemeente verplicht is fase 2 aan de geselecteerde opdrachtnemer op te dragen indien overeenstemming wordt bereikt;	Zoals beschreven in het inschrijvingsbiljet is de aangeboden prijs (onder meer): • gebaseerd op de seriematige realisatie van snelbouwwoningen met minimaal 100 bedden; • exclusief btw; • vast gedurende de aanbestedingsprocedure; • vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking in fase 1 van het contract. Na afronding van fase 1 kan, op basis van de nadere uitwerking van het ontwerp en de uitvoering, een definitieve prijs worden vastgesteld conform de contractafspraken.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		- welke gevolgen gelden wanneer geen overeenstemming over fase 2 wordt bereikt; - of voor fase 1 een afzonderlijk budget, vergoeding of plafond geldt; en - hoe wordt omgegaan met een uit fase 1 voortkomende fase-2-prijs boven het plafondbedrag?	Opdrachtnemer verstrekt gedurende fase 1 een open begroting die minimaal is uitgewerkt tot niveau 4 van de NEN2699. Het is de intentie van Aanbestedende Dienst om met de geselecteerde opdrachtnemer door te gaan naar fase 2. Dit is afhankelijk van de uitkomsten van fase 1. Voor de onderdelen die bepalend zijn voor de vaststelling van de fase 2-prijs kan de Aanbestedende Dienst verlangen dat deze worden uitgewerkt tot niveau 5 (Materiaal, Arbeid, Materieel en Onderaanneming). De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om ter verificatie aanvullende onderbouwingen van begrotingsposten op te vragen, waaronder offertes van leveranciers en onderaannemers. Indien sprake lijkt te zijn van een abnormaal lage inschrijving kan de Aanbestedende Dienst overeenkomstig artikel 2.116 Aanbestedingswet 2012 een nadere toelichting verlangen. Indien de verstrekte toelichting onvoldoende wordt geacht, kan de inschrijving terzijde worden gelegd.
71.	Afbakening verplichte scope en optionele inrichting	Paragraaf 1.5 kwalificeert onder meer vloerstoffering, wandafwerking, keukenapparatuur, noodzakelijke basisinrichting en buitenzonwering als optionele werkzaamheden, die buiten de totaalprijs en beoordeling vallen. Paragraaf 5.2.7 verlangt echter dat de open begroting onder meer	De gemeente vraagt de inschrijver een voorstel voor deze onderdelen te doen, waarbij het uitgangspunt sober en doelmatig is.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		“inrichting en afwerking” bevat. Daarnaast dient de woning gebruiksklaar en woontechnisch gereed te worden opgeleverd. Kan de aanbestedende dienst per onderdeel expliciet aangeven of dit onderdeel: - onderdeel is van de verplichte totaalprijs; - uitsluitend als separate optionele prijs moet worden aangeboden; of - niet tot de opdracht behoort? Graag ontvangen wij in ieder geval duidelijkheid over vloerafwerking, wandafwerking, keuken en keukenapparatuur, koelkast, raambekleding, basismeubilering, verlichting, buitenzonwering, witgoed, erfafscheidingen en inrichting/afwerking van de buitenruimte.	Zoals in hoofdstuk 1.5 beschreven zijn dit optionele kosten en daarmee geen onderdeel van de totaalprijs. Zie tevens het antwoord op vraag 67.
72.	Correctie en volledige verduidelijking prijsbeoordeling	In paragraaf 5.2.2 is voor prijs een maximale weging van 20 punten opgenomen. De formule in paragraaf 5.2.8 vermenigvuldigt eveneens met 20. In diezelfde paragraaf staat echter dat de maximale score voor prijs 30 punten bedraagt. Daarnaast vermeldt paragraaf 5.2.8 dat onder de streefprijs van € 4.300.000 exclusief btw geen extra punten worden toegekend. De gepubliceerde formule leidt bij een inschrijfsom onder de streefprijs echter tot een score hoger dan 20 punten, tenzij een maximumscore wordt toegepast. Kan de aanbestedende dienst een gecorrigeerde en volledige prijsbeoordelingsmethodiek publiceren, inclusief:	De maximale score voor het gunningscriterium Prijs bedraagt 20 punten. De verwijzing naar 30 punten betreft een omissie die inmiddels is gecorrigeerd in de Inschrijvingsleidraad Snelbouwwoningen Oekraïners, vD2. Zie tevens het antwoord op vraag 49. De prijsbeoordeling vindt plaats overeenkomstig de in de leidraad opgenomen formule. De maximaal te behalen score bedraagt 20 punten. Voor inschrijvingen met een inschrijfsom gelijk aan of lager dan de streefprijs van € 4.300.000 exclusief btw geldt de maximale score van 20 punten. Voor inschrijvingen boven de streefprijs wordt de

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		- de bevestiging dat de maximale prijs-score 20 dan wel 30 punten bedraagt; - de exacte formule; - de expliciete toepassing van een scorecap; - de behandeling van een inschrijfsom gelijk aan, onder of boven de streefprijs; en - ten minste twee rekenvoorbeelden, waaronder één voorbeeld onder de streefprijs?	score berekend conform de opgenomen formule. De Aanbestedende Dienst ziet geen aanleiding de beoordelingsmethodiek verder aan te passen.
73.	Paragraaf 4.3.3.3	Paragraaf 4.3.3.3 bepaalt dat een inschrijver die niet beschikt over een relevante product- of systeemcertificering, op andere wijze mag aantonen dat de kwaliteit en toepasbaarheid van het bouwsysteem zijn geborgd. 1. Kan de Aanbestedende Dienst limitatief aangeven welke informatie en bewijsstukken minimaal in de bij de inschrijving te voegen beschrijving moeten worden opgenomen om aan deze eis te voldoen? 2. Kan de Aanbestedende Dienst tevens aangeven aan de hand van welke objectieve beoordelingsmaatstaf wordt vastgesteld dat de verstrekte onderbouwing voldoende en gelijkwaardig is aan een relevante product- of systeemcertificering?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 68.
74.	Maximum aantal woningen	In paragraaf 1.1 van het Programma van Eisen staat dat de ontwikkeling 30–35 woningen omvat. De maximale aantallen per bouwvlek bedragen echter 10 woningen op vlek A, 14 woningen op vlek B en 10 woningen op vlek C, gezamenlijk maximaal 34 woningen.	Wij verwijzen u naar de antwoorden op de vragen 28, 29 en 30.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen welk maximaantal woningen leidend is: 34 of 35 woningen? Indien 35 woningen zijn toegestaan, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst aan te geven op welke bouwvlek van het genoemde maximum mag worden afgeweken en welk maximum daar dan geldt.	
75.	status van de bandbreedtes per bouwvlek	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of de genoemde aantallen per bouwvlek harde minimum- en maximeisen zijn of slechts een indicatieve verdeling? Indien afwijking is toegestaan, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst aan te geven binnen welke grenzen woningen tussen de bouwvlekken mogen worden verschoven.	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 28.
76.	waardering van extra bedden	De opdracht vereist minimaal 100 bedden. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of het aanbieden van meer dan 100 bedden leidt tot een hogere beoordeling of extra punten? Indien dit het geval is, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst bekend te maken binnen welk gunningscriterium, volgens welke maatstaf en met welk maximaal effect op de score het extra aantal bedden wordt gewaardeerd. Indien dit niet het geval is, begrijpen wij dan juist dat iedere inschrijving met minimaal 100 bedden op dit onderdeel gelijk wordt behandeld?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 30.
77.	waardering van extra woningen	a. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of het aanbieden van meer woningen binnen de toegestane bandbreedte kwalitatieve meerwaarde oplevert?	

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		b. Indien het aantal woningen niet afzonderlijk wordt gewaardeerd, begrijpen wij dan juist dat een ontwerp met 30 woningen en minimaal 100 bedden op dit punt niet lager wordt beoordeeld dan een ontwerp met 34 of 35 woningen, uitsluitend vanwege het lagere aantal woningen?	a. Dat bevestigen wij niet. b. Uw aanname is correct.
78.	Ontbreken van bijlage	In het Programma van Eisen worden voor de bouwvlekken A, B en C uitsluitend de kavel- en bouwvlakafmetingen vermeld. In de verstrekte aanbestedingsstukken hebben wij echter geen situatietekening of andere locatiespecifieke onderlegger aangetroffen waarop de exacte ligging, begrenzing en onderlinge positie van de bouwvlekken zichtbaar zijn. a. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of een dergelijke bijlage onderdeel van de aanbestedingsstukken had moeten zijn? b. Zo ja, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst deze alsnog zo spoedig mogelijk te verstrekken, bij voorkeur in PDF én digitaal bewerkbaar formaat, bijvoorbeeld DWG/DXF. c. Wij verzoeken de Aanbestedende Dienst daarbij ten minste inzichtelijk te maken: de exacte begrenzing en maatvoering van de kavels en bouwvlakken; de onderlinge ligging en oriëntatie van de drie bouwvlekken; noordrichting en schaal; aansluitingen op wegen, voetpaden en openbare ruimte; omliggende kavels en bebouwing; parkeerplaatsen en ontsluiting; groen, water en overige relevante	a. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5. b. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5. c. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5 en bijlage L. d. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 63.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		terreinelementen; beschikbare informatie over maaiveldhoogten en nutsvoorzieningen. d. Zonder deze informatie is het naar ons oordeel niet mogelijk een projectspecifieke ruimtelijke indelingsschets op te stellen en de gevraagde stedenbouwkundige inpassing deugdelijk uit te werken. Kan de Aanbestedende Dienst tevens bevestigen dat inschrijvers na verstrekking voldoende aanvullende tijd krijgen om deze informatie in hun ontwerp en inschrijving te verwerken?	
79.	beeldkwaliteitsplan Emmelhage fase 4	Kan de Aanbestedende Dienst het in paragraaf 3.1 van het Programma van Eisen genoemde beeldkwaliteitsplan Emmelhage fase 4 integraal verstrekken en bevestigen welke versie daarvan van toepassing is?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 25.
80.	achtergrond keuze PMC-typen	In het Programma van Eisen wordt voorgeschreven dat 12–16 woningen moeten voldoen aan PMC 1 of 6 en 17–19 woningen aan PMC 2 of 7 volgens De Woonstandaard 4.0. a. Kan de Aanbestedende Dienst toelichten waarom specifiek voor deze PMC-categorieën is gekozen en wat binnen deze opdracht het functionele onderscheid is tussen enerzijds PMC 1 en PMC 6 en anderzijds PMC 2 en PMC 7? b. Kan de Aanbestedende Dienst tevens bevestigen of inschrijvers binnen ieder genoemd paar vrij mogen kiezen tussen de betreffende PMC-categorieën?	a. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 9. De keuze voor pmc 1 of 6 en pmc 2 of 7 is bepaald door de verwachte woningvraag voor lange termijn. b. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 9.
81.	andere woningtypen of gelijkwaardige PMC's	Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen of uitsluitend woningen volgens PMC 1, 6, 2 en 7 mogen worden aangeboden?	Nee, de gemeente vraagt enkel om woningen die voldoen aan de genoemde PMC's.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		Indien andere PMC-categorieën of woningtypen zijn toegestaan, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst limitatief aan te geven: - welke alternatieve PMC-categorieën zijn toegestaan; - aan welke minimale functionele en ruimtelijke voorwaarden deze moeten voldoen; - hoe het aantal bedden wordt berekend; - op welke wijze gelijkwaardigheid aan de voorgeschreven PMC-categorieën wordt vastgesteld. Indien andere woningtypen niet zijn toegestaan, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst dit expliciet te bevestigen voorzien van uw motivatie.	
82.	PMC	Kan de Aanbestedende Dienst aangeven welke combinaties van aantallen PMC 1/6 en PMC 2/7 zijn toegestaan en bevestigen dat iedere aangeboden combinatie zowel aan de bandbreedte van 30–35 woningen als aan minimaal 100 bedden moet voldoen?	Alle combinaties zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de minimaal gesteld eisen uit het programma van eisen. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 28.
83.	PvE	In paragraaf 1.1 van het Programma van Eisen is bepaald dat de woningen van het grotere type moeten voldoen aan PMC 2 of 7, met minimaal één hoofdslaapkamer en één extra slaapkamer, waarbij met vier bedden wordt gerekend. a. Begrijpen wij juist dat het woord “minimaal” betekent dat binnen een woning die voldoet aan PMC 2 of 7 ook drie of meer slaapkamers mogen worden aangeboden, mits de woning volledig blijft voldoen aan De Woonstandaard 4.0 en de overige eisen uit het Programma van Eisen? b. Kan de Aanbestedende Dienst tevens bevestigen dat de vier bedden mogen worden	a. Ja dit mag, zolang de woning voldoet aan PMC klasse 2 of 7. b. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 83, onderdeel a.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		verdeeld over meer dan twee slaapkamers, bijvoorbeeld over drie slaapkamers, indien daarmee binnen hetzelfde gebruiksoppervlak een betere privacy en woonkwaliteit wordt gerealiseerd?	
84.	PMC	a. Wordt het aanbieden van meer dan het minimaal voorgeschreven aantal slaapkamers binnen PMC 2 of 7 als kwalitatieve meerwaarde beoordeeld? b. Zo ja, binnen welk gunningscriterium en aan de hand van welke maatstaf wordt deze meerwaarde gewaardeerd? Zo nee, kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat een woning met twee slaapkamers en een woning met drie slaapkamers op dit aspect gelijk worden behandeld, mits beide volledig aan de eisen voldoen?	a. Nee, hiervoor is geen expliciete extra waardering toegekend. b. De wijze waarop onderdeel SGC 3 wordt beoordeeld staat beschreven in paragraaf 5.2.4.2. Of een woning met meer slaapkamers wordt gezien als kwalitatief meerwaarde, is afhankelijk van de beschreven indicatoren.
85.	externe berging	In paragraaf 2.5 van het Programma van Eisen wordt een externe berging van minimaal 5 m² voorgeschreven. In paragraaf 3.1 wordt onderscheid gemaakt tussen de kavelafmetingen en de kleinere bouwvlakafmetingen. a. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat de externe bergingen buiten het aangegeven bouwvlak, maar binnen de kavelgrenzen van de betreffende bouwvlek mogen worden gesitueerd? b. Indien dit niet kan worden bevestigd, verzoeken wij de Aanbestedende Dienst exact aan te geven binnen welke begrenzing de bergingen moeten worden geplaatst en welke stedenbouwkundige, planologische en maatvoeringseisen daarbij gelden.	a. Ja, hiervoor mag de hele kavel worden gebruikt b. n.v.t.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
86.	Bergingen	a. Kan de Aanbestedende Dienst bevestigen dat per woning één afzonderlijke externe berging van minimaal 5 m² moet worden gerealiseerd? b. Is het toegestaan bergingen te clusteren in één of meer gezamenlijke bergingsgebouwen, mits iedere woning beschikt over een eigen afsluitbare berging van minimaal 5 m²? Zo ja, gelden hiervoor beperkingen ten aanzien van situering, bouwhoogte, afstand tot de woning of maximale loopafstand?	a. Zie het programma van eisen. Per woning is sprake van één afzonderlijke externe berging. b. Dit is toegestaan. Extra voorwaarden zijn niet gespecificeerd. Wel moet dit passen binnen het beeldkwaliteitsplan met een maximale bouwhoogte van één laag.
87.	Beantwoording vragen	Wij hebben inmiddels een aanzienlijk aantal inhoudelijke vragen opgesteld over de aanbestedingsstukken. Gezien de aard en omvang van de opdracht kunnen de antwoorden gevolgen hebben voor onder meer het ontwerp, de technische uitwerking, de planning en de prijsvorming. Volgens de huidige planning wordt Nota van Inlichtingen 1 op 21 augustus 2026 gepubliceerd, terwijl de tweede vragenronde op 26 augustus 2026 om 10.00 uur sluit en de inschrijving uiterlijk op 7 september 2026 moet worden ingediend. Daardoor resteert slechts beperkte tijd om de antwoorden zorgvuldig te verwerken en, waar nodig, vervolgvragen te stellen. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om de reeds ingediende vragen zo spoedig mogelijk te bekijken en, waar mogelijk, tussentijds of doorlopend te beantwoorden via Mercell. Uiteraard begrijpen wij dat de beantwoording gelijktijdig en onder gelijke voorwaarden voor alle inschrijvers beschikbaar moet worden gesteld. Kunt u aangeven of eerdere of tussentijdse beantwoording mogelijk is?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 63.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
88.	PMC Woonstandaard	In de PMC Woonstandaard handleiding staat: Slaapkamer (aparte slaapkamer of 2e slaapkamer alleen bij maximale variant GO) Is het akkoord om ook bij niet de maximale GO toch een aparte of 2e slaapkamer aan te bieden, en hiermee dus af te wijken van de PMC Woonstandaard?	Als het gaat om een minimale afwijken is dit acceptabel. Met name de omvang van de woonkamer kan hierdoor beperkt worden, wat van invloed kan zijn op de beoordeling bij score SGC 3.
89.	Maximale bouw- en goothoogte (in meters) en het maximaal toegestane aantal bouwlagen	Kan de gemeente de maximale bouw- en goothoogte (in meters) en het maximaal toegestane aantal bouwlagen per bouwvlek A, B en C bevestigen, zoals vastgelegd in het geldende omgevingsplan Emmelhage fase 4 en in relatie tot de in § 2.6 genoemde BOPA-wijziging.	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 24.
90.	Situatietekening exacte ligging van de bouwvlekken A, B en C	Kan de gemeente een situatietekening verstrekken waarop de exacte ligging van de bouwvlekken A, B en C binnen Emmelhage fase 4 is aangegeven, inclusief de verdeling tussen grondgebonden woningen en appartementen in relatie tot de in § 2.6 genoemde BOPA-wijziging, zodat bij de uitwerking van de beeldkwaliteit aantoonbaar rekening kan worden gehouden met onder meer oriëntatie, zichtlijnen en eisen voor accentlocaties?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.
91.	Permanente woningbouw en toepassing van het Bbl	In de uitvraag wordt gesproken over permanente woningbouw en toepassing van het Bbl. Kan opdrachtgever bevestigen dat de woningen moeten worden gerealiseerd conform de Bbl-eisen voor permanente bouw en dat de eisen voor tijdelijke bouw niet van toepassing zijn?	Dit bevestigen wij.
92.	Bereikbaarheid na oplevering	Hoe wordt gewaarborgd dat de woningen uiterlijk op 1 juni 2027 veilig en zonder belemmeringen bereikbaar en toegankelijk zijn voor alle bewoners, waaronder mindervaliden, terwijl het omliggende gebied volgens de huidige planning pas gedurende juni 2027 gefaseerd bouwrijp wordt opgeleverd?	Woonrijp maken van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
93.	34.02.00	Op grond van artikel 34.2 heeft Afnemer – mocht onverhoopt een geschil ontstaan – eenzijdig het recht om te bepalen of het geschil wordt beslecht door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen of de rechtbank. Dat acht Aanbieder onredelijk en ook onnodig. Aanbieder stelt voor om deze bepaling te laten vervallen. Mocht zich onverhoopt een geschil voordoen kunnen partijen te zijner tijd in overleg of het wenselijk is of het geschil wordt beslecht door de rechtbank of de raad van arbitrage, waarbij partijen onder meer de aard van het geschil in acht zullen nemen. Kunt u hiermee instemmen?	De keuze voor de Raad van Arbitrage of de rechtbank wordt gemaakt op basis van de aard van het geschil.
94.	31.03.00	Aanbieder verzoekt u om in “in overleg met Aanbieder” zoals opgenomen in artikel 31.3 te vervangen door “na schriftelijke toestemming van Aanbieder”, waarbij geldt dat Aanbieder zijn toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden. Kunt u daarmee instemmen?	Nee hier stemt de gemeente niet mee in.
95.	31	De IE-rechten behoren tot de core-business van Aanbieder. Aanbieder begrijpt dat Afnemer een gebruiksrecht wil met betrekking tot de IE-rechten en is hiertoe ook bereid onder de voorwaarde dat het gebruiksrecht wordt verstrekt nadat Afnemer aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan. Daarmee wordt recht gedaan aan de belangen van beide partijen. Bovendien is dit ook gebruikelijk in de branche. Kunt u daarmee instemmen?	De gemeente wil voorkomen dat zij geen wijzigingen intern of extern aan de woningen mogen aanbrengen. Definitieve afspraken worden vastgelegd in de overeenkomst.
96.	27.03.00	De vrijwaring opgenomen in artikel 27 lid 3 is te breed geformuleerd en lijkt in reikwijdte onbeperkt. Temeer omdat het gaat om ‘aanspraken van derden die menen dat Afnemer (...)’. Dit ziet dus mogelijk ook op aanspraken waarin het gaat om gevallen dat Aanbieder niet toerekenbaar tekort is geschoten of Afnemer mogelijk wel in gebreke is gebleven met diens verplichtingen. Dat is	Aanbieder vrijwaart Afnemer tegen aanspraken van derden voor zover deze aanspraken voortvloeien uit een aan Aanbieder toerekenbare tekortkoming of inbreuk op rechten van derden.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		disproportioneel. Aannemer verzoekt u om deze vrijwaring te laten vervallen.	
97.	24	a. Begrijpen wij het goed dat de bankgarantie vervalt na bij het eindigen van de langstlopende onderhoudstermijn? b. Kunt u in dit kader bevestigen dat Afnemen op dat moment de bankgarantie zal retourneren?	a. Ja, dit is de bedoeling. b. De bankgarantie wordt op verzoek van de afnemer door de notaris geretourneerd.
98.	24	De bank kan niet onverkort instemmen met een on-demand bankgarantie. Graag ontvangt opdrachtnemer zo snel als mogelijk bijlage 11 die van toepassing worden geacht als onderdeel van deze overeenkomst c.q. uitvraag, om deze goed te kunnen beoordelen. Wij gaan ervan uit dat wij na ontvangst nog eventuele vragen over deze bijlage kunnen stellen. Kunt u dit bevestigen?	Zoals in de inschrijvingsleidraad te lezen is, kan de aanbestedende dienst verzoeken om het stellen van zekerheid, zoals een bankgarantie. Dit zal de aanbestedende dienst doen wanneer uit een kredietwaardigheidscheck (die ook optioneel ingezet kan worden) blijkt dat er sprake is van een verhoogd risicoprofiel. Vragen hierover kunt u stellen in de tweede vragenronde.
99.	22.02	Aanbieder kan zich indenken dat Afnemer een vrijwaring wenst in verband met eventuele aanspraken van de Nederlandse arbeidsinspectie vanwege toerekenbare tekortkomingen van Aanbieder. De vrijwaring, zoals geformuleerd in artikel 22.2, gaat echter verder dan dat. Aanbieder acht dat disproportioneel en verzoekt u om de vrijwaring te beperken tot eventuele aanspraken van de Nederlandse arbeidsinspectie op Afnemer vanwege toerekenbare tekortkomingen van Aanbieder. Kunt u daarmee instemmen?	De bepaling ziet uitsluitend op overtredingen van de Wav die verband houden met de uitvoering van de opdracht door Aanbieder en/of door Aanbieder ingeschakelde derden. Voor zover een overtreding het gevolg is van handelen of nalaten van Afnemer zelf, kan Afnemer hierop geen beroep doen.
100.	21	Aanbieder voert meer dan 50% van de werkzaamheden uit in de fabriek, wat betekent dat de wet ketenaansprakelijkheid niet van toepassing	Na definitieve gunning van de opdracht wordt met de beoogde opdrachtnemer besproken welke keuzebepaling op de beoogde

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		is. Artikel 21 dient te vervallen. Kunt u dit bevestigen?	opdrachtnemer van toepassing is. Hierna wordt verdere invulling gegeven aan de overeenkomst.
101.	20.02	Artikel 20.2 is erg ruim geformuleerd. Bovendien voorziet de wet al in een waarschuwingsplicht voor Aanbieder. Aanbieder verzoekt u artikel 20.2 te laten vervallen en aan te sluiten bij de wettelijke regeling.	De aanbestedende dienst wenst dit artikel te handhaven.
102.	16.05	Als de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 10.1 op het moment van productievrijgave nog niet zijn uitgewerkt, verzoekt Aanbieder u om de bepaling zodanig aan te passen dat opdrachtgever gehouden is om de geproduceerde woningen af te nemen en alle schade die Aanbieder lijdt door het vervullen van de opschortende voorwaarde(n) voor rekening en risico van Afnemer komt. Afnemer heeft op dat moment immers al opdracht gegeven tot de inkoop, voorbereiding, productie en assemblage van de woningen in de fabriek. Als aanbieder deze productie start, kan deze in beginsel niet tussentijds worden stopgezet. Daar komt bij dat Aanbieder deze woningen niet aan een derde partij kan verkopen en Aannemer heeft geen invloed op de opschortende voorwaarden. Het is dan ook disproportioneel om eventuele gevolgen van het intreden van een opschortende voorwaarde in een dergelijk stadium voor rekening en risico van Aanbieder te laten komen. Afnemer kan deze risico's ook het best beheersen (Voorschrift 3.9A Gids Proportionaliteit). Kunt u hiermee instemmen?	Indien Afnemer vóór vervulling van de opschortende voorwaarden opdracht geeft tot productievrijgave, komen de aantoonbaar gemaakte en onomkeerbare kosten van Aanbieder voor rekening van Afnemer indien de opschortende voorwaarden niet worden vervuld.
103.	Belendingenonderzoek 14.3	Conform de concept overeenkomst dient Aanbieder een belendingenonderzoek uit te voeren. Graag ontvangt Aanbieder een goede en duidelijke omschrijving van de verwachtingen van	De afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing is meer dan 100 meter. De Aanbestedende Dienst

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		dit onderzoek, om een goede prijs op te nemen. Anders stelt aanbieder voor een vaste stelpost op te nemen á 5000,- euro, zodat alle aanbieders eenzelfde bedrag rekenen.	acht het niet noodzakelijk hier een stelpost voor op te nemen.
104.	Diverse bijlage die ontbreken 16.4	In de conceptovereenkomst spreekt u over diverse bijlages, waaronder de demarcatie (bijlage 4), echter beschikt opdrachtnemer niet over alle genoemde bijlages. Graag ontvangt opdrachtnemer zo snel als mogelijk alle overige bijlagen die van toepassing worden geacht als onderdeel van deze overeenkomst c.q. uitvraag, om deze goed te kunnen beoordelen. Wij gaan ervan uit dat wij na ontvangst nog eventuele vragen over deze bijlagen kunnen stellen. Kunt u dit bevestigen?	U kunt uitgaan van de documenten die bij de aanbestedingsdocumenten en de nota's van inlichtingen zijn en worden verstrekt. Ontbrekende bijlagen worden tijdens fase 1 afgestemd met de Aanbieder en waar nodig toegevoegd.
105.	17.02	De formulering van artikel 17.2 is erg ruim en gaat verder dan de aansprakelijkheid van Aannemer op grond van de wet. Dit is onevenredig en disproportioneel. Aannemer verzoekt u artikel 17.2 te vervangen door: "Aanbieder vrijwaart Afnemer voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade voor zover deze het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Aanbieder, dan wel een toerekenbare tekortkoming van een door Aanbieder ingeschakelde derde." Is dat akkoord?	De huidige tekst blijft staan.
106.	10.01	Aanbieder gaat ervan uit dat op het moment van Productievrijgave (zoals beschreven in vraag A30, regel 36) de opschortende voorwaarden in artikel 10.1 zijn uitgewerkt. Kunt u dit bevestigen? Als de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 10.1 op het moment van productievrijgave nog niet zijn uitgewerkt, verzoekt Aanbieder u om de bepaling zodanig aan te passen dat opdrachtgever gehouden is om de geproduceerde woningen af te nemen en alle schade die Aanbieder lijdt door het vervullen van de opschortende voorwaarde(n) voor rekening en	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 102.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		risico van Afnemer komt. Afnemer heeft op dat moment immers al opdracht gegeven tot de inkoop, voorbereiding, productie en assemblage van de woningen in de fabriek. Als aanbieder deze productie start, kan deze in beginsel niet tussentijds worden stopgezet. Daar komt bij dat Aanbieder deze woningen niet aan een derde partij kan verkopen en Aannemer heeft geen invloed op de opschortende voorwaarden. Het is dan ook disproportioneel om eventuele gevolgen van het intreden van een opschortende voorwaarde in een dergelijk stadium voor rekening en risico van Aanbieder te laten komen. Afnemer kan deze risico's ook het best beheersen (Voorschrift 3.9A Gids Proportionaliteit). Kunt u hiermee instemmen?	
107.	07.03	Een hogere prijsaanbieding dan het Budget kan te maken hebben met verschillende oorzaken, waaronder bijvoorbeeld wijzigingen in het werk of wijzigingen in de wereldmarkt, en kunnen daarmee goed te verklaren zijn. Aanbieder stelt voor om in het geval dat de prijsaanbieding meer dan .% boven het Budget uitkomt, partijen gezamenlijk een onafhankelijke kostendeskundige aanwijzen. Als het advies van de kostendeskundige resulteert in een prijs voor het Werk hoger of gelijk aan de door Aanbieder gedane prijsaanbieding, geldt de door de Aanbieder gedane prijsaanbieding als bindend tussen partijen. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het Werk die lager is dan de prijs van Aanbieder zullen partijen onderzoeken waar het verschil is ontstaan en in onderhandeling treden. Kunt u daarmee instemmen?	De aanbestedende dienst wenst dit artikel te handhaven.
108.	06.01	Aanbieder gaat ervan uit dat als de werkzaamheden voor Fase 1 niet kunnen worden uitgevoerd conform de Afnemersplanning vanwege	Aanbieder kan aanspraak maken op een vergoeding van aantoonbare en redelijkerwijs

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		omstandigheden die niet voor rekening en risico van Aanbieder komen, Aanbieder recht heeft op een prijsverhoging en voor zover nodig Aanbieder termijnverlenging krijgt voor het opstellen van de ontwerpdocumenten en/of andere werkzaamheden behorend bij Fase 1. Een andere regeling is onredelijk en disproportioneel, nu die omstandigheden buiten de invloedssfeer van Aanbieder liggen. Aanbieder verzoekt u artikel 6.1 hierop aan te passen. Is dat akkoord?	gemaakte meerkosten, voor zover de vertraging niet aan Aanbieder is toe te rekenen.
109.	05.04	Aanbieder begrijpt artikel 5.4 zo dat op Aanbieder een inspanningsplicht rust om ervoor te zorgen dat het ontwerp voldoet aan de welstandeisen en dat Afnemer een deel van het Honorarium kan inhouden als Aanbieder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van voornoemde inspanningsverplichting, waarbij geldt dat het ingehouden deel proportioneel moet zijn ten opzichte van de toerekenbare tekortkoming. Kunt u dit bevestigen?	Ja dit bevestigt de gemeente.
110.	5.1 en 16.5	In de overeenkomst wordt de aansprakelijkheid voor ontwerpfouten beperkt tot 100% van de Prijs. Daarnaast volgt uit artikel 16.5 dat opdrachtnemer voor de vergoeding van de schade vanwege te late oplevering een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd is per woning per werkdag van maximaal ..% van de Prijs. De aansprakelijkheid na oplevering is op andere punten niet beperkt en ongelimiteerd. Deze aansprakelijkheidsregelingen in samenhang zijn daarom disproportioneel. Aanbieder wijst in dit verband ook op Voorschrift 3.9D van de Gids Proportionaliteit. Aanbieder stelt voor om de totale aansprakelijkheid van Aanbieder in verband met de overeenkomst te beperken tot maximaal 10% van de Prijs. Kunt u daarmee instemmen?	De Opdrachtnemer is volledig verantwoordelijk voor het herstel of de vervanging van gebreken die voortvloeien uit de aan hem opgedragen ontwerpwerkzaamheden. De aansprakelijkheid voor overige directe schade als gevolg van een toerekenbare tekortkoming in de ontwerpwerkzaamheden is beperkt tot 25% van de Opdrachtsom, exclusief btw, per gebeurtenis en in totaal. Samenhangende gebeurtenissen gelden als één gebeurtenis.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
111.	3.1 en 9.5	De opgenomen artikelen in artikel 3.1 en 9.5 lijken niet compleet. Zo ontbreekt onder meer de Aanbiedersplanning. Kunt u de deze artikelen volledig maken, waarbij de Aanbiedersplanning hoger in de rangorde wordt opgenomen dan de Afnemersplanning?	Nee dit is niet wenselijk. De gemeente is harde opleverdatum gesteld, die is leidend.
112.	3.1 en 9.5	Zowel in artikel 3.1 als artikel 9.5 ontbreken de nota's van inlichtingen. In dat geval dienen de nota's van inlichtingen te worden verwerkt in de te ondertekenen overeenkomst. Anders zijn de nota's van inlichtingen zinledig. Kunt u bevestigen dat de nota's van inlichtingen onverkort worden doorgevoerd in de overeenkomst? Tevens dienen de nota van inlichtingen van een recentere datum prevaleert boven een latere datum. Kunt u dit bevestigen?	De wijzigingen, als gevolg van de nota's van inlichtingen, worden verwerkt in de overeenkomst. Tevens is de nota van inlichtingen toegevoegd aan artikel 3.1 en 9.5. De meest recent gepubliceerde Nota van Inlichtingen prevaleert boven eerder gepubliceerde Nota's van Inlichtingen.
113.	01.02	Het is gebruikelijk dat Afnemer en Aanbieder na het gereedkomen van de ontwerpdocumenten en de eerste prijsaanbieding gedurende een bepaalde periode op exclusieve basis kunnen onderhandelen over de Prijs. Aanbieder gaat er gelet op het bepaalde in artikel 1.2 van uit dat de onderhandelingen op exclusieve basis zullen plaatsvinden en stelt voor dat hiervoor tenminste een periode van 6 weken wordt overeengekomen vanaf het moment dat het overleg zoals opgenomen in artikel 7.3 is aangevangen. Kunt u hiermee instemmen?	Gemeente kan niet instemmen met een exclusieve onderhandelingsperiode van zes weken. Gezien de totale doorlooptijd van het project wenst Opdrachtgever deze termijn te beperken tot vier weken vanaf de start van het overleg als bedoeld in artikel 7.3. Deze termijn biedt naar het oordeel van Gemeente voldoende gelegenheid om tot overeenstemming te komen zonder de voortgang van het project onnodig te vertragen.
114.	Definities	Start bouw: aanvullend op bovenstaande vraag als start bouw hanteren: de start van de funderingswerkzaamheden voor de woningen op de bouwlocatie. Kunt u daarmee instemmen?	Opdrachtgever kan instemmen met de voorgestelde definitie van "Start bouw" als de start van de funderingswerkzaamheden voor de woningen op de bouwlocatie. Voor de werkzaamheden die voorafgaand hieraan plaatsvinden in de fabriek wordt, waar relevant,

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			de afzonderlijke term "Start productie" gehanteerd. Dit is aangepast in de Concept-overeenkomst twee fasen, Gemeente NOP v2.
115.	Definities	Voor dit project zal Aanbieder (prefab)woningen ontwerpen, produceren in de fabriek en daarna plaatsen. Het moment van productie in de fabriek is bij projecten als onderhavige cruciaal voor de uitvoering en de risico's. Daarom is het gebruikelijk om te werken met 'productievrijgave' en 'start bouw'. Aanbieder stelt voor om naast het moment van 'start bouw' het moment dat de onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen als moment voor Productvrijgave af te spreken, waarbij de volgende definitie voor Productievrijgave wordt gebruikt: "het moment waarop Afnemer aan Aanbieder opdracht geeft om voor rekening en risico van Afnemer over te gaan tot inkoop, voorbereiding, productie en assemblage van de woningen in de fabriek". Kunt u daarmee instemmen?	Akkoord, in overleg kan overwogen worden om productievrijgave voor rekening en risico van de gemeente te vervroegen en eerder te starten dan onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning.
116.	Energielabels (EPA) 18.6 sub a	Er wordt geëist dat de opdrachtnemer bij oplevering de definitieve Energielabels (EPA) van de woningen verstrekt. Kan de gemeente bevestigen dat de kosten voor het opstellen en registreren van de definitieve Energielabels (EPA) bij oplevering door de opdrachtnemer gecalculeerd dienen te worden als onderdeel van de turnkey inschrijfsom?	Dit bevestigt de gemeente.
117.	14.1 en 16.5	Op basis van artikel 14.1 heeft opdrachtnemer recht op verlenging van de uitvoeringsplanning en vergoeding van de aantoonbare meerkosten, indien het bouwterrein niet tijdig of niet in de overeengekomen bouwrijpe staat beschikbaar is. Begrijpen wij het goed dat het recht op verlenging meebrengt dat de uiterste datum van oplevering verschuift als gevolg waarvan dus ook geen boete	Zie paragraaf 2.5 van de inschrijvingsleidraad. Hierin vraagt de gemeente om creatieve oplossingen ten aanzien van het plaatsen van de woningen in relatie tot de bouwrijpe situatie. Hierin geldt dus niet dat het terrein pas toegankelijk is na bouwrijpe oplevering. In

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		wordt verbeurd in het geval later wordt opgeleverd omdat het bouwterrein niet tijdig of niet in de overeengekomen bouwrijpe staat beschikbaar is?	overleg met gemeente en civiele aannemer kunnen werkzaamheden parallel worden uitgevoerd. Wanneer de bouwvlekken niet tijdig bouwrijp zijn verschuift de planning evenredig.
118.	Diverse bijlage die ontbreken 33.4	In dit artikel staan diverse bijlagen opgenoemd, waarover Aanbieder niet beschikt. Graag ontvangt aanbieder zo snel als mogelijk de diverse bijlagen, om te kunnen beoordelen waar aanbieder wel of niet mee akkoord kan gaan. Dit betreft onder meer, maar niet limiterend, de documentenlijst t.b.v. het complete overzicht, de afnemersplanning, model bankgarantie en het overzicht garanties, waarover geschreven wordt. Wij gaan ervan uit dat wij na ontvangst nog eventuele vragen over deze bijlagen kunnen stellen. Kunt u dit bevestigen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 104. Vragen kunnen worden gesteld in de tweede Nota van Inlichtingen.
119.	Zonwering paragraaf 2.7	Er is een opmerking van de gemeente-adviseur [KB1/VL2R1] in de leidraad over het opnemen van buitenzonwering. In paragraaf 1.4 wordt "buitenzonwering (op gevels oost - zuid - west)" genoemd als een optioneel werk. Echter, in het PvE paragraaf 2.7 staat: "Bij gestapelde bouw voorbereiding treffen voor bekabelde buitenzonwering op gevels tussen oost - zuid - west; Optioneel: buitenzonwering op gevels tussen oost - zuid - west direct aanbrengen." Kan de gemeente bevestigen dat de fysieke buitenzonwering (screens/uitvalschermen) op de oost-, zuid- en westgevels volledig optioneel is en uitsluitend onder de optionele prijzen op het Inschrijvingsbiljet hoeft te worden aangeboden, en dat in de turnkey hoofdopdracht alleen de infrastructurele voorbereiding (zoals loze	Dit is correct.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		leidingen/bekabeling bij gestapelde bouw) hoeft te worden meegenomen?	
120.	Garanties paragraaf 2.11	Het PvE stelt dat garanties moeten aansluiten bij de termijnen van Woningborg 2024 bijlage A. In de praktijk is het voor tijdelijke/modulaire flexwoningen niet altijd mogelijk of gebruikelijk om een formeel Woningborg-certificaat te verkrijgen, hoewel de woningen hier als "permanente huisvestingsoplossing" worden uitgevraagd. Volstaat voor de gemeente een uitgebreide corporate- en fabrieksgarantie van de opdrachtnemer die qua termijnen en dekking inhoudelijk volledig aansluit bij de termijnen van Woningborg 2024 bijlage A, zonder dat een formele certificering/registratie bij de Stichting Woningborg is vereist?	De gemeente vraagt garantietermijnen die minimaal aansluiten bij het de termijnen van Woningborg, niet om een Woningborg certificaat.
121.	Beschikbaarheid en vervangbaarheid paragraaf 2.11	In het PvE is opgenomen dat vervangende onderdelen binnen 24 uur beschikbaar moeten zijn, tot minimaal vijf jaar na oplevering. Opdrachtnemer past voor onder meer keukens en installaties gerenommeerde A-merken toe, zodat de beschikbaarheid en vervangbaarheid van onderdelen na oplevering zo veel mogelijk worden geborgd. Opdrachtnemer gaat ervan uit dat hiermee aan de uitvraag wordt voldaan. Kan opdrachtgever dit bevestigen?	Nee, wij bevestigen dit niet. Vervangende onderdelen dienen tot vijf jaar na oplevering beschikbaar te zijn. Of er dient een gelijkwaardig alternatief te worden geboden.
122.	Buitenruimte paragraaf 2.6	Kan opdrachtgever bevestigen dat buitenruimten conform bbl uitgevoerd dienen te worden? Of heeft opdrachtgever eisen per woning? Dan het verzoek deze te verduidelijken.	Alle woningen dien voorzien te zijn van een buitenruimte, zoals beschreven in het programma van eisen.
123.	Beeldkwaliteit twee bouwlagen paragraaf 1.2	In het PvE is opgenomen dat de grondgebonden woningen uit maximaal twee bouwlagen mogen bestaan. Kan opdrachtgever aangeven of vanuit beeldkwaliteit wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een plat dak, of dat het toepassen	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 24.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		van een (schijn)kapconstructie eveneens is toegestaan?	
124.	Beukmaat paragraaf 1.2	Voor de grondgebonden PMC 2-woningen geldt een minimale beukmaat van 4,5 meter. Kan opdrachtgever bevestigen dat van deze minimale beukmaat mag worden afgeweken wanneer opdrachtnemer een compactere en betaalbaardere PMC 1-woning aanbiedt, waarin conform de uitvraag vier bedden kunnen worden gerealiseerd, verdeeld over één hoofdslaapkamer met twee bedden en één extra slaapkamer met twee bedden?	De eis van een minimale beukmaat van 4,5 meter is uitsluitend van toepassing op PMC 2 woningen bestaande uit twee bouwlagen (eengezinswoningen). Voor de overige woningtypen, waaronder appartementen, gelden de uitgangspunten en maatvoering zoals opgenomen in de Woonstandaard 4.0. In een PMC 1 woning hoeven maar 2 bedden te worden gerealiseerd, met 1 separate slaapkamer. Een grondgebonden woning is een zelfstandige woningen (zonder woning erboven). Een begane grond woningen die onderdeel is van een appartementen gebouw, is niet een grondgebonden woning.
125.	Afwerkingsniveau paragraaf 1.2	In het PvE wordt gesteld dat het plan minimaal voldoet aan de Woonstandaard 4.0. Er wordt niet geschreven of er aanvullende prestatie-eisen zijn conform de Woonstandaard. Kunt u aangeven welk afwerkingsniveau vereist is conform de Woonstandaard 4.0?	Wij verwijzen u naar pagina 21 van de Woonstandaard 4.0.
126.	Erfafscheiding paragraaf 2.10	In het PvE wordt geschreven dat erfafscheiding onderdeel uitmaakt van het ontwerp. Graag ontvangt Aanbieder de concrete eisen, waaraan deze dient te voldoen.	De erfafscheiding dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en is onderdeel van ontwerp wat beoordeeld wordt door de welstand. Wij verwijzen u tevens naar de antwoorden op de vragen 20 en 71.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
127.	Aantal woningen paragraaf 1.1	In de basiseisen, programma, hoofdstuk 1.1 worden wisselende normen gesteld aan het aantal woningen per vlek c.q. verdeling van het aantal types PMC's. Kan Opdrachtgever bevestigen dat het aantal woningen niet hard is, zolang er voldaan wordt aan het minima aantal bedden van 100 stuks, verdeeld over de drie vlekken?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 28 en 30.
128.	Bouwvlakken paragraaf 3.1	Gezien de benodigde lengtemaat van de modules om aan de Woonstandaard 4.0 te voldoen, gaan wij ervan uit dat de maximale bouwdiepte van 10 meter uitsluitend geldt voor de woningen/modules en dat een galerij en balkon buiten deze maat mogen vallen. Kan opdrachtgever bevestigen dat het akkoord is wanneer de totale bouwdiepte, inclusief een galerij aan de ene zijde en een balkon aan de andere zijde, het aangegeven bouwvlak overschrijdt? Indien galerijen en balkons wel binnen de maatvoering van het maximale bouwvlak moeten vallen, is opdrachtgever dan bereid het bouwvlak met minimaal 1,5 meter aan beide zijden, in totaal 3 meter, te vergroten om voldoende ruimte en optimale ontwerpvrijheid te creëren?	Het ontwerp moet voldoen aan het omgevingsplan.
129.	Bouwhoogte en bouwlagen paragraaf 1.2	Er wordt in het PvE Niet gesproken over een maximale bouwhoogte bij de appartementen. Kan inschrijver er vanuit gaan dat er een maximale bouwhoogte geldt van bijvoorbeeld twee of drie bouwlagen waardoor er meerdere studio's/ appartementen gestapeld kunnen worden, of geldt hier een andere eis?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 24.
130.	Woonstandaard 4.0 en het BbL paragraaf 2.3	Onze modulaire producten zijn ontwikkeld op basis van de Woonstandaard 4.0 en het BbL. In uw uitvraag is een afwijking op de maatvoering verzocht, voor de badkamers (minimaal 3m2 gevraagd). Kunt u deze eis laten vervallen als de woningen - en ook de natte ruimtes op gebied van	Vanuit het oogpunt voorlangdurige inzet van de woningen, blijft de eis gehandhaafd.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		bruikbaarheid en inrichting voldoen aan de Woonstandaard en het BbL?	
131.	Nutsvoorzieningen paragraaf 2.4	a. Volgens de huidige gebiedsplanning wordt Emmelhage fase 4 gefaseerd bouwrijp opgeleverd in juni 2027. Daarnaast is voorzien dat de nutsvoorzieningen in de periode van maart 2027 tot en met mei 2027 worden aangelegd. Kan de gemeente bevestigen dat zij als opdrachtgever de definitieve nutsaansluitingen (elektra, water, riool) rechtstreeks bij de betreffende netbeheerders aanvraagt en financiert? b. Kan zij tevens bevestigen dat eventuele vertraging in de realisatie van deze aansluitingen door de netbeheerder (bijvoorbeeld door netcongestie of capaciteitsproblemen bij de netbeheerder) en/of niet tijdig beschikbaar hebben van voldoende transportvermogen voor rekening en risico van opdrachtgever komt (wat onder andere meebrengt dat geen boete vanwege te late oplevering is verschuldigd)?	a. U hoeft hier in uw prijsstelling geen rekening mee te houden. Dit wordt op een later moment tussen de gemeente en opdrachtnemer afgestemd. b. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 16.
132.	Bouwrijpe oplevering paragraaf 2.4	a. Bouwrijpe oplevering. Kan de gemeente bevestigen dat zij voorafgaand aan de inschrijving een volledig verkennend bodemonderzoek (inclusief PFAS) en een sonderingsrapport van de bouwvlekken ter beschikking stelt aan de inschrijvers? b. Kan de gemeente tevens bevestigen dat eventuele onvoorziene bodemverontreiniging, asbest, of ondergrondse obstakels (zoals oude funderingsresten of Archeologie) die de voortgang belemmeren, volledig tot het	a. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 14. b. Als onderdeel van het omgevingsplan is de gehele wijk Emmelhage in Emmeloord is vrijgegeven. Voor de bodemverontreiniging verwijzen we naar het bijgevoegde rapport.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		risico en de kosten van de gemeente (opdrachtgever) behoren?	
133.	Afbeeldingen of illustraties pagina 22/24 leidraad	In de leidraad worden specifieke eisen gesteld voor de tekstuele invulling van diverse hoofdstukken. Voor het hoofdstuk ontwerp geldt dit ook, voor de tekst. Er staan geen maximum aantallen omschreven van het aantal tekeningen c.q. illustraties van de ontwerpen, wel minima. Kunt u bevestigen dat ondernemer niet direct gestraft wordt, noch dat afbeeldingen of illustraties buiten beoordeling zullen vallen, als zij een specifiek aantal zouden overschrijden?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 36.
134.	Indieningsdatum paragraaf 3.12	Gezien uitvraag en bijbehorende documentatie in de regionaal overlappende 'bouwwakanties' valt, acht ondernemer het redelijk meer ruimte te mogen vragen voor het opzetten van een goede aanbieding. Kunt u akkoord gaan met een verschuiving van de uiterlijke indiendingsdatum - nu 7 september - met bijvoorbeeld één maand naar 7 oktober 2026?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 63.
135.	Zelfvoorzienend energiesysteem paragraaf 2.11.2	de gemeente streeft binnen deze opdracht naar: een comfortabel en (meer) zelfvoorzienend energiesysteem. Opdrachtnemer kan uit het programma klimaat en energie niet afleiden wat de wens van opdrachtgever is inzake de zelfvoorzienendheid van de woningen. Kunt u aangeven welke (BENG) eisen u verstaat onder deze doelstelling?	We verwijzen naar de minimale eisen uit de Bbl. Een betere prestatie levert meer kwaliteit bij de scores SGC 1.
136.	Bezwaar BOPA procedure paragraaf 2.6	Uit de leidraad volgt niet dat voor de BOPA procedure wordt uitgegaan van een doorlooptijd van maximaal 26 weken, waarbij geen rekening is gehouden met een bezwaar mogelijkheid. Aanbieder gaat ervan uit dat eventueel bezwaar en/of beroep voor rekening en risico van Afnemer komt. Dit ligt immers buiten de invloedssfeer van Aanbieder. Kunt u dit bevestigen?	Een BOPA procedure is 8 weken (+ 6 weken bezwaartermijn). Correct dat dit buiten de invloedssfeer van de aanbieder ligt.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
137.	BOPA procedure paragraaf 2.6	Uit de leidraad volgt niet dat voor de BOPA procedure wordt uitgegaan van een doorlooptijd van maximaal 26 weken, waarbij geen rekening is gehouden met een bezwaar mogelijkheid. Kunt u dit bevestigen dat van de maximale doorlooptijd van 26 weken uit gegaan dient te worden?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 136.
138.	omgevingsvergunning paragraaf 2.6	In paragraaf 2.6 staat vermeld dat opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunningen. In artikel 11.1 is bepaald dat opdrachtnemer tijdig en volledig een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning moet indienen. Artikel 11.3 verduidelijkt dat het risico van het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning, goedkeuringen en ontheffingen bij u als opdrachtgever ligt. Kunt u bevestigen dat het risico op het verkrijgen van de benodigde vergunningen bij u als opdrachtgever ligt.	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 236.
139.	Opleverdatum paragraaf 2.3	indien het bouwrijp maken vertraging oploopt wordt de planning van de opdrachtnemer naar evenredigheid aangepast. Opdrachtnemer gaat ervan uit dat daarmee ook de eventuele uiterste opleverdatum van 1 augustus 2027 kan verschuiven?	Dit bevestigt de Aanbestedende Dienst.
140.	Inschrijvingsleidraad (5.2.4.2 SGC Ontwerp en inpassing)	U vraagt minimaal twee sfeerimpressies van de ontwikkeling. Kunt u aangeven welk detailniveau en welke vorm u hierbij verwacht? Volstaat een telmodel met referentiebeelden?	De Aanbestedende Dienst laat de wijze waarop de sfeerimpressie wordt aangeboden over aan Aanbieder. Aanbieder is zelf verantwoordelijk voor de vorm, inhoud en presentatie van de sfeerimpressie. De ingediende sfeerimpressie maakt onderdeel uit van de beoordeling van kwaliteitscriterium SGC 1.3.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
141.	Inschrijvingsleidraad (5.2.4.2 SGC Ontwerp en inpassing)	Kunt u bevestigen dat de gevraagde tekeningen (situatietekening, plattegronden, gevelaanzichten) en de sfeerimpressies niet meetellen in de maximale omvang van 2 pagina's A4 voor de toelichting?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 36.
142.	Inschrijvingsleidraad (5.2.2.)	In paragraaf 5.2.2 is voor het gunningscriterium Prijs een weging van 20 punten opgenomen, terwijl paragraaf 5.2.8 een maximale score van 30 punten noemt bij een formule die rekent met 20 punten. Kunt u aangeven welke maximale score voor het onderdeel Prijs geldt?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 49.
143.	Inschrijvingsleidraad (5.2.8 Wijze van beoordeling deel Prijs)	De opdracht gaat uit van minimaal 100 bedden. Leidt het aanbieden van meer dan 100 bedden tot een hogere waardering binnen de kwalitatieve subgunningscriteria, of wordt dit uitsluitend verdisconteerd in de inschrijfsom?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 30.
144.	Bijlage F	In de stukken worden de bouwvlekken A, B en C benoemd met kavel- en bouwvlakafmetingen, maar wij treffen geen situatietekening aan. Kunt u een situatietekening met de ligging van de bouwvlekken beschikbaar stellen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 6.
145.	Inschrijvingsleidraad (2.4)	Kunt u bevestigen dat voor deze ontwikkeling voldoende netcapaciteit beschikbaar is en dat de benodigde aansluitingen zijn aangevraagd of toegezegd?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 16.
146.	Inschrijvingsleidraad (2.4)	Kunt u aangeven of voor deze ontwikkeling een transformatorstation benodigd is en welke partij verantwoordelijk is voor de tijdige realisatie daarvan?	Dit valt in eerste instantie buiten de opdracht.
147.	Bijlage F	Bijlage F stelt eisen aan grondgebonden woningen van twee bouwlagen. Kunt u aangeven welk aantal bouwlagen bij gestapelde bouw maximaal is toegestaan en welk aantal u wenselijk acht?	Alle woningen dienen te voldoen aan omgevingsplan.
148.	Bijlage F	Bijlage F vraagt PMC 2 of PMC 7 met minimaal 1 hoofdslaapkamer, 1 extra slaapkamer en 4 bedden. Is het toegestaan dit programma te	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 88.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		realiseren binnen een woningoppervlak van de maatvoering van PMC 6, mits aan alle overige eisen wordt voldaan?	
149.	Bijlage F	Bijlage F stelt dat wanden geschikt moeten zijn voor bevestiging van beugels en douchestoelen. Kunt u bevestigen dat het leveren en plaatsen van douchestoelen en steunbeugels geen onderdeel is van de opdracht en dat uitsluitend een geschikte wandconstructie vereist is?	Dit bevestigt de Aanbestedende Dienst.
150.	Bijlage F	Bijlage F stelt een minimale badkameroppervlakte van 3 m². Is een kleinere, efficiënt ingerichte, prefab badkamer acceptabel, mits aan alle overige functionele eisen wordt voldaan?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 130.
151.	Bijlage F	Bijlage F vraagt een externe berging van minimaal 5 m². Mag deze worden uitgevoerd als separaat volume in lichte constructie, bijvoorbeeld als houtskeletbouw?	Dat is toegestaan.
152.	Inschrijvingsleidraad (2.5)	Is een inpandige berging conform de Amsterdamse Bouwbrief toegestaan als alternatief voor de externe berging?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 19.
153.	Inschrijvingsleidraad / Beeldkwaliteitsplan	a. U verwijst naar het beeldkwaliteitsplan Emmelhage fase 4. Kunt u aangeven welke versie van toepassing is voor deze locatie (fase 4A of 4B)? b. Kunt u aangeven welke onderdelen van het beeldkwaliteitsplan als harde eis gelden en welke als wens of ambitie?	a. Voor het beeldkwaliteitsplan verwijzen wij u naar vraag 25. b. Beeldkwaliteitsplan is leidend en geldt als uitgangspunt voor de kwalitatieve beoordeling.
154.	Beeldkwaliteitsplan	Is een schuine kap een harde eis vanuit het beeldkwaliteitsplan, of is een andere kapvorm toegestaan mits de beeldkwaliteit passend is bij de omgeving?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 24.
155.	Inschrijvingsleidraad	Indien gevelontwerpen onderdeel uitmaken van de beoordeling, zijn er dan esthetische randvoorwaarden ten aanzien van de architectuur, uitstraling en materialisering? Zo ja, kunt u eventuele relevante documenten, zoals	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 24.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		welstandscriteria of andere ontwerpuitgangspunten, beschikbaar stellen?	
156.	Inschrijvingsleidraad (2.6)	Kunt u bevestigen dat de Gemeente het ETFAL-onderzoek en de BOPA-procedure zelf uitvoert en dat de rol van de opdrachtnemer beperkt blijft tot het aanleveren van de benodigde ontwerpgegevens en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning?	De gemeente voert zelf het EFTAL onderzoek uit om hiermee tijd te winnen, hiervoor blijft de rol voor de aanbieder beperkt tot aanleveren ontwerpgegevens. De omgevingsvergunning (zowel omgeving, dit is de BOPA, als technisch) wordt verzorgd door de aanbieder.
157.	Inschrijvingsleidraad	Is het toegestaan om, aanvullend op de hoofdslaapkamer, een stapelbedopstelling toe te passen als extra slaapvoorziening? Indien ja, zijn hier specifieke eisen of randvoorwaarden aan verbonden?	Dit is toegestaan.
158.	Inschrijvingsleidraad	Kan een gemeenschappelijke buitenruimte, die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit/Bbl voor kleinere woningen, worden geaccepteerd als alternatief voor individuele buitenruimten?	Nee, elke woning heeft een eigen buitenruimte. Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 122.
159.	Inschrijvingsleidraad	Zijn de voorgeschreven beukmaat en de woonmatjes uit de PMC's harde eisen, of is hier enige ontwerpvrijheid mogelijk mits aan de functionele uitgangspunten wordt voldaan?	De matjes zijn een harde eis (zie het programma van eisen). Wij verwijzen u ook naar de antwoorden op vraag 124, 188 en 206.
160.	Inschrijvingsleidraad	Is een interne berging in de woning, in combinatie met een gemeenschappelijke externe fietsenstalling (bijvoorbeeld conform de Amsterdamse Bouwbrief), een acceptabel alternatief voor een separate externe berging per woning?	Nee, dit is niet voldoende.
161.	Inschrijvingsleidraad (4.3.3.3)	Indien in de aanbestedingsstukken een KOMO-certificaat of gelijkwaardig bewijs wordt gevraagd, volstaat dan een beschrijving van het toegepaste bouwsysteem, aangevuld met een	Het doel van deze geschiktheidseis is dat, indien inschrijver gebruikmaakt van modulaire, prefab of industrieel vervaardigde

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		referentierapport bouwfysica, indien wij aantoonbaar steeds hetzelfde bouwsysteem toepassen? Of is een formeel KOMO-certificaat in alle gevallen vereist?	bouwsystemen, met relevante product- of systeemcertificeringen, aangetoond wordt dat: - de kwaliteit van de toegepaste bouwsystemen is geborgd; - wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving (waaronder Bouwbesluit/Bbl); - de prestaties van de woningen (zoals constructieve veiligheid, brandveiligheid en duurzaamheid) aantoonbaar zijn geborgd; - sprake is van een beheerst en reproduceerbaar productieproces. Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 68.
162.	Tweefaseovereenkomst (2.1)	Jullie geven in artikel 2.1 in de 2FO dat de aannemer verantwoordelijk is voor het verkrijgen van een positief welstandsadvies. Kunt u de cadans van bijeenkomen van de welstandscommissie met ons delen, zodat we deze op kunnen nemen in de planning?	Deze is momenteel niet bekend, een afspraak kan door de gemeente geregeld worden.
163.	2FO 7.3	Artikel 7.3 omschrijft dat Afnemer niet in overleg hoeft te gaan met Aanbieder als de Prijsaanbieding meer dan X% afwijkt van het Budget. Hier wordt echter geen rekening gehouden met door Afnemer geaccordeerde wijzigingen in het ontwerp. Hierdoor kan de Prijsaanbieding hoger worden dan het Budget zonder dat Aanbieder schuld heeft. Kunt u toevoegen dat het gaat om de som van het Budget + de geaccordeerde wijzigingen vanuit de Afnemer?	Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 110.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
164.	Demarcatielijst	Het is niet in te schatten welke kosten wij in onze aanbieding mee moeten nemen zonder een demarcatielijst van verantwoordelijkheden. Kan de opdrachtgever een concept demarcatielijst met ons delen? We zouden een voorbeeld kruisjeslijst met jullie kunnen delen	Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 15.
165.	Inschrijvingsleidraad / Bijlage F	Kunt u bevestigen dat het gaat om 3 afzonderlijke en niet naast elkaar gelegen bouwlocaties?	Dit bevestigt de gemeente.
166.	Inschrijvingsleidraad	Wordt het eerder dan de streefdatum (gedeeltelijk) opleveren van woningen gewaardeerd in de beoordeling? Welke waardering levert dat concreet op?	Ja, dit wordt gewaardeerd in SGC 2.
167.	Inschrijvingsleidraad	Er wordt gevraagd om een aanvullende prijs voor de inrichting van de woning, maar daarvoor ontbreken heldere uitgangspunten. Kunt u een heldere definitie verstrekken van hetgeen opgenomen moet zijn in de aanvullende prijs?	Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 71.
168.	Inschrijvingsleidraad	De in de stukken genoemde opleverdatum zijn bedoeld voor de woningen. Hoeveel tijd krijgt de inschrijvende partij voor de eventueel aanvullend op te dragen werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de woningen?	De woningen dienen uiterlijk 1 augustus 2027 gebruiksgereed te zijn. Dit is inclusief inrichting.
169.	Inschrijvingsleidraad	Bij het onderdeel Ontwerp en inpassing wordt gevraagd om een impressie van de buitenruimte. Dit betreft de woninggebonden buitenruimte (i.c. leefgalerij en/of balkons) nemen wij aan, omdat de inrichting van de buitenruimte verder niet in de scope van de aanbieder zit?	Dit is correct. Zie ook het programma van eisen.
170.	Inschrijvingsleidraad	Kunt u aangeven binnen welke doorlooptijd de gemeente Noordoostpolder onze Aanvraag Omgevingsvergunning in behandeling kan nemen & wanneer deze verleend kan worden?	Het uitgangspunten is de reguliere doorlooptijden.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
171.	Inschrijvingsleidraad (planning)	Kunt u bevestigen dat wij toegang tot het terrein kunnen verkrijgen voordat de aannemer voor het bouwrijp maken is begonnen?	Ja, in overleg met de gemeente en de civiele aannemer is toegang tot het terrein mogelijk.
172.	Inschrijvingsleidraad	Kunt u bevestigen dat de NUTS partijen open staan om mee te denken over het gezamenlijk gebruik van een bouwplaats, waarbij we uiteraard ervoor zorgen dat we elkaar niet in de weg zitten?	Dit wordt na voorlopige gunning afgestemd en besproken.
173.	Inschrijvingleidraad	Kunt u de doorlooptijden van het eventuele besluitvormingsproces wat de gemeente Noordoostpolder moet doorlopen om tot ondertekening van de 2 fase overeenkomst te komen?	U dient uit te gaan van minimaal één week.
174.	Inschrijvingsleidraad	Kunt u de doorlooptijden van het eventuele besluitvormingsproces wat de gemeente Noordoostpolder moet doorlopen om tot ondertekening van de 2 fase overeenkomst te komen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 173.
175.	Inschrijvingleidraad	Kunt u de doorlooptijden geven van het eventuele besluitvormingsproces wat de gemeente Noordoostpolder moet doorlopen om tot ondertekening van de Opdrachtbrief van de 2 fase overeenkomst te komen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 173.
176.	Inschrijvingsleidraad	Kunt u aangeven welke informatie leidend is en op welke bouwvlekken de inschrijver dient te bouwen? Daarnaast ontvangen wij graag duidelijkheid over het aantal te bebouwen bouwvlekken en de bijbehorende verdeling/opgave per bouwvlek.	Voor informatie over de bouwvlekken verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 5. Voor informatie over het aantal te bebouwen bouwvlekken en de bijbehorende verdeling/opgave per bouwvlek verwijzen wij u naar de antwoorden op de vragen 28 en 30.
177.	Inschrijvingsleidraad	Wat is de verhouding starters, spoedzoekers en ontheemden?	Deze verdeling is niet relevant.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
178.	Inschrijvingsleidraad	U omschrijft drie bouwvlakken van 38,6 bij 10 meter. Is het mogelijk om diepere woningen (>10 meter) toe te passen, zolang de eisen voor de tuin zoals omschreven in bijlage F behaald worden?	Zie antwoord op vraag 128. Eventueel kan een afwijking worden meegenomen in de BOPA. Het risico verbonden aan deze wijziging ligt bij de aanbieder.
179.	Inschrijvingsleidraad	Voor het uitwerken van een passend ontwerp hebben wij behoefte aan aanvullende kavelinformatie. Is het mogelijk de volgende stukken beschikbaar te stellen? kaveltekening inclusief oriëntatie; digitale onderlegger (DWG of vergelijkbaar).	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.
180.	Inschrijvingsleidraad	Mogen de volgende onderdelen eventueel buiten de aangegeven bouwvelop worden gepositioneerd? * Gallerijen * Balkons * Vluchtrappen	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 128.
181.	Leidraad 1.5	De nummering van paragraaf 1.5 en onderliggende sub paragrafen klopt niet en gaat van 1.5.3 naar 1.5.4 naar 1.4.5	Dit is aangepast in de inschrijvingsleidraad. Er is een nieuwe versie van de inschrijvingsleidraad toegevoegd, versie vD3.
182.	Bijlage C	Is de opdrachtgever bereid om het termijnschema te laten aansluiten op fabrieksmatige bouw? Het grootste gedeelte van de kosten wordt door de fabrieksmatige bouwer als voor realisatie op de bouwplaats gemaakt. Gaat de opdrachtgever akkoord met een betaling op basis van een afstands-/eigendomsverklaring tijdens het productieproces in de fabriek van de opdrachtnemer?	De gemeente staat daar open voor.
183.	Verslag marktconsultatie	In het Verslag Marktconsultatie (Bijlage I) wordt geschreven over flexwoningen. Normaliter kenmerken flexwoningen zich door de verplaatsbaarheid. In de Leidraad en het PvE	Nee, het is niet nodig om verplaatsbare woningen aan te bieden. Mede om deze reden

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		wordt verplaatsbaarheid niet genoemd. Wordt verplaatsbaarheid gewaardeerd door de opdrachtgever?	is de naam van de opdracht gewijzigd in snelbouwwoningen.
184.	Leidraad	Kunt u bevestigen dat het inschrijvers volledig vrij staat om het aangeboden programma vast te stellen? Dus bijvoorbeeld uitsluitend appartementen, uitsluitend grondgebonden woningen, uitsluitend PMC 1 woningen etc. Inclusief elke combinatie daarvan?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 10.
185.	Leidraad	Kunt u akkoord gaan met 96 bedden als ondergrens van de uitvraag? Dit maakt een inpassing van de woningen op de vlakken vele malen efficiënter.	Nee het absolute minimum is 100 bedden.
186.	Leidraad, 3.12	a. Kunt u bevestigen dat de Gemeente om de gewenste planning te behalen bereid is om opdracht tot start engineering, inkoop en bouw in de fabriek te verstrekken vóórdát vergunningen onherroepelijk zijn? b. Kunt u specificeren op welk moment u dit bereid bent te doen? c. Kunt u zelf een planning delen van de verwachte planning van de diverse vergunningen? U gaat de BOPA voorbereiden in september. Wanneer volgt indiening? Als wij dit simpel doorrekenen: indiening BOPA eind november, voorlopig eind januari, onherroepelijk medio maart. Dan moet de technische bouwactiviteit nog aangevraagd worden met een vergelijkbare doorlooptijd van 3 maanden is dat in mei/juni rond. Gevraagde vroegste oplevering is 1 juni 2027.	a. Dit is bespreekbaar b. Dit is afhankelijk van plannen aanbieder c. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 156.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
187.	Leidraad, 3.12	Uw planning is zeer ambiteus en valt voor een groot deel in schoolvakanties en bouwvak. Op 21 augustus wordt de 1e nota gepubliceerd. Gezien de cruciale vragen die open staan kan een inschrijver daarvoor niet starten met de planuitwerking. Dit laat nog 2 weken tot indiening, met daartussen nog Nvl 2. Kunt u de inschrijvingsdatum opschuiven met 4 weken?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 63. De planning laat het niet toe om de inschrijvingsdatum te wijzigen.
188.	Bijlage F	Is er enige vrijheid te geven in het afwijken van de gegeven bouwvlakken? Wij zien hier namelijk uitdagingen om het gevraagde programma in te passen. U vraagt een minimale beukmaat van grondgebonden woningen van 4.5 m1. Dat betekent dat er maximaal 8 op 1 bouwvlak passen. Hiermee zijn dus maximaal 32 bedden te realiseren per bouwvlak en is het vereist om op minstens 1 bouwvlak een gestapeld concept te realiseren. Een PMC 6 heeft een geadviseerde beukmaat van 3.2 tot 5.0 m1 vanuit de woonstandaard. Om aan de GO's te komen voor een 3.2 beuk woning zal deze minstens 9 meter diep moeten zijn. Gecombineerd met een galerij ontstaat in deze minimale oplossing al een overschrijding van het bouwvlak. Voor een PMC 7 geldt dezelfde logica: een maximale beukmaat is aangegeven rond de 6 meter, dit geeft een diepte van 9 meter. Kunt u bevestigen dat het bouwvlak aan alle zijden met 1 meter overschreden mag worden?	Wij verwijzen u naar het antwoord op de vragen 128 en 124
189.	Bijlage F	Kunt u aangeven of er voor de grondgebonden woningen eisen zijn aan kapvorm? Is een plat dak toegestaan?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 24.
190.	Bijlage F	Kunt u bevestigen dat het op elk bouwvlak het aan de inschrijver is of hier grondgebonden of gestapelde woningen worden geplaatst?	Dit is correct.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
191.	Bijlage F, 3.1	Kunt u aangeven of er een maximum is in het aantal bouwlagen van een appartementengebouw? Kunt u aangeven welk aantal lagen meer of minder wordt gewaardeerd in de beoordeling?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 128 en 147.
192.	Leidraad, 2.3	Kunt u bevestigen dat het minimum aantal te leveren bedden leidend is en dat het gevraagde aantal woningen daaraan ondergeschikt is? In theorie kunnen er dus 25 woningen geleverd worden van 4 bedden elk.	Zie het antwoord op de vragen 28, 30, 74 en 127 en het programma van eisen over woontype verdeling.
193.	Bijlage F	Kunt u aangeven om welke kavels het gaat zoals weergegeven op pagina 13 van het beeldkwaliteitsplan? Zijn de kavels "Welstandsluw"?	Zie bijgesloten situatietekening, bijlagen L en M.
194.	Bijlage F	Kunt u bevestigen dat een volledig houten gevel is toegestaan?	Correct. Wij verwijzen u naar de eisen ten aanzien van onderhoud in het programma van eisen.
195.	Bijlage F, 3.2	Kunt u de vergelijkbare bodeminformatie per ommegaande delen zodat reeds tijdens de aanbidding waar mogelijk de bodemgesteldheid geverifieerd kan worden?	Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 14.
196.	Bijlage F, pg 3, 2.7	U geeft hier aan thermisch verzinkte HWA, is hier een specifieke wens voor? Zou dit ook PVC mogen zijn?	Wij verwijzen u naar het beeldkwaliteitsplan.
197.	Bijlage C, pg 4	Zijn de genoemde locatiespecifieke eisen en wensen Afnemer zoals omschreven in Bijlage 1 ter aanvulling op en invulling van de Woonstandaard 4.0 (Bijlage 2) reeds bekend zodat aanbieders dit in hun ontwerp kunnen verwerken?	Wij verwijzen u naar het programma van eisen.
198.	Bijlage A	Kunnen gelet op punt 7 de onder punt 5 van toepassing verklaarde inkoopvoorwaarden goederen en diensten van Gemeente Noordoostpolder 2009 gedeeld worden met inschrijvers?	Op deze opdracht zijn de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			(UAV 2012 (versie 2025)) van toepassing, zoals genoemd in de inschrijvingsleidraad.
199.	Leidraad, pagina 24, 5.2.4.2	Voor SGC 3 Ontwerp en inpassing zijn maximaal 2 pagina's A4 beschikbaar aan beschrijving. Kunt u bevestigen dat de situatietekening, plattegronden, gevelaanzichten, sfeerimpressies, inrichting buitenruimte, buiten deze 2 A4 pagina's vallen en dat de 2 A4 gaat over de toelichting?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 36.
200.	Leidraad, pagina 24, 5.2.4.2	Voor SGC 2 Plan van aanpak, versnelling, fasering en realisatiezekerheid staat een beschrijving van maximaal 3 pagina's A4 aangegeven. Kunt u bevestigen dat de 3 A4 pagina's om het tekstuele deel gaat en dat beelden en schetsen hierbuiten vallen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 31 Alleen een planning mag op een separate extra pagina.
201.	Leidraad Pagina 22 & 23, 5.2.4.1	Voor SGC 1 Toekomst bestendig bouwen staat een beschrijving van maximaal 2 pagina's A4 aangegeven. Kunt u bevestigen dat de 2 A4 pagina's om het tekstuele deel gaat en dat beelden en schetsen hierbuiten vallen?	Nee, dit is inclusief beelden, afbeeldingen en schetsen.
202.	Pagina 5, 1.5.3	Bij de alinea reikwijdte van de wijziging worden een aantal werkzaamheden beschreven, vallen deze werkzaamheden binnen de separate prijsopgave?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 71.
203.	Leidraad pagina 22, 5.2.4.1	In SGC 1 geeft u aan waarde toe te kennen aan duurzame en toekomstbestendige woningen. Hiervoor zijn, onder andere vanuit Het Nieuwe Normaal, diverse objectieve maatstaven voor. Waaronder de losmaakbaarheidsindex, % biobased/recycled materiaalgebruik en CO2 opslag. Bent u bereid 1 of meerdere van deze indicatoren toe te passen en mee te wegen in uw beoordeling? Inschrijvers zouden daartoe een BCI, GPR of gelijkwaardige berekening in kunnen dienen van de te leveren woningen.	Nee, maar dit zal positief worden gewaardeerd in SGC 1.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
204.	Leidraad pagina 5, 1.5	U omschrijft hier optionele werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de woning. Zijn hier nog merkspecifieke wensen?	Dit is vrij voor de aanbieder om in te vullen.
205.	Leidraad 3.12: versneld beantwoorden NvI	Bent u bereid om vragen voor NvI 1 doorlopend en zo spoedig mogelijk te beantwoorden om zo snelheid in het proces en uitwerking te houden? Zie ook onze vraag over planning.	Wij verwijzen u naar de antwoorden op de vragen 63 en 67.
206.	Beukmaat woningen	Conform bijlage F, paragraaf 1.1 dienen de woningen te voldoen aan de woonstandaard 4.0. Bij paragraaf 1.2 staat dat de woningen een minimale beukmaat moeten hebben van 4,5 m1. Conform de woonstandaard 4.0 is de geadviseerde beukmaat bij een PMC 1 (3.2-4.2 m1) en PMC 2 (3.6-4.5 m1). Vraag 01: Graag bevestiging dat de minimale beukmaat 4,5 m1 moet zijn, welke dus afwijkend is van de woonstandaard 4.0. Vraag 02: Indien beukmaat 4.5 maatgevend is. Dan kunnen op bouwvlak A (afm 38,6 m1 / 4.5) = max. 8 grondgebonden woningen), bouwvlak B - 8 grondgebonden woningen en bouwvlak C - 8 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Totaal 24 grondgebonden woningen. Om te moeten voldoen aan de aantallen van 100 bedden, moet er altijd een combinatie gevormd worden van grondgebonden woningen en appartementen. Bent u zich hiervan bewust? Of is het mogelijk dat de gewenste beukmaat van 4,5 m1 verkleind kan worden, zodat het totale project wel uit grondgebonden woningen kan worden gerealiseerd	1. De eis van een minimale beukmaat van 4,5 meter is uitsluitend van toepassing op PMC 2 woningen bestaande uit twee bouwlagen (eengezinswoningen). Voor de overige woningtypen, waaronder appartementen, gelden de uitgangspunten en maatvoering zoals opgenomen in de Woonstandaard 4.0. 2. De aanbieder is vrij om zelf te bepalen om PMC 1 of 6 en PMC 2 of 7 toe te passen. Het antwoord op deze vraag volgt.
207.	Inschrijvingsleidraad, 2.6 Aanvragen omgevingsvergunning	Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het voorbereiden, uitwerken en indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Kan opdrachtgever bevestigen dat dit uitsluitend geldt	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 156.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		voor de technische omgevingsvergunning en niet de BOPA?	
208.	Inschrijvingsleidraad, 2.6 Aanvragen omgevingsvergunning	De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning, terwijl de gemeente zelf het ETFAL-onderzoek voorbereidt. Kan opdrachtgever bevestigen dat risico's voortvloeiend uit ETFAL-uitkomsten, bezwaarprocedures, beleidswijzigingen of gemeentelijke besluitvorming niet voor rekening van opdrachtnemer komen?	Dit is correct.
209.	Inschrijvingsleidraad & twee fasen overeenkomst, 2.6 Aanvragen omgevingsvergunning	Paragraaf 2.6 van de leidraad en artikelen 2.5 en 11 van de conceptovereenkomst lijken een afwijkende verantwoordelijkheidsverdeling voor vergunningen te bevatten. Kunt u de exacte verdeling van verantwoordelijkheden, risico's en kosten verduidelijken?	Wij verwijzen u naar het antwoord op de vragen 11, 156 en 236.
210.	Inschrijvingsleidraad, 2.6 Aanvragen omgevingsvergunning	Kunt u aangeven wat de verwachte doorlooptijd is van het vergunningstraject binnen de gemeente vanaf indiening van een volledige aanvraag tot vergunningverlening, zodat inschrijvers een realistische projectplanning kunnen opstellen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 170.
211.	Inschrijvingsleidraad, 2.6 Aanvragen omgevingsvergunning	Kunt u bevestigen dat vertraging als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures tegen de omgevingsvergunning niet aan opdrachtnemer wordt toegerekend en leidt tot overeenkomstige aanpassing van de planning?	Dit is correct.
212.	Inschrijvingsleidraad, 2.6 Aanvragen omgevingsvergunning	Kan opdrachtgever aangeven welke onderzoeken reeds beschikbaar zijn (bodem, stikstof, flora-fauna, geluid, water, archeologie, verkeer en parkeren) en welke onderzoeken nog door opdrachtnemer moeten worden uitgevoerd?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vragen 11 en 14.
213.	Inschrijvingsleidraad, Gunningscriteria	Kan opdrachtgever aangeven of de beoordeling van SGC 1 plaatsvindt op basis van meetbare prestaties en zo ja welke indicatoren of streefwaarden daarbij worden gehanteerd?	De wijze waarop de gunning van onderdeel SGC 1 plaatsvindt is beschreven in paragraaf 5.2.4.1. van de inschrijvingsleidraad.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
214.	Inschrijvingsleidraad, Gunningscriteria	Worden de genoemde onderdelen binnen SGC 1 gelijk gewogen of kent opdrachtgever bepaalde onderwerpen een zwaarder gewicht toe?	De wijze waarop de gunning van onderdeel SGC 1 plaatsvindt is beschreven in paragraaf 5.2.4.1. van de inschrijvingsleidraad. Er worden geen aanvullende beoordelingsaspecten verstrekt.
215.	Inschrijvingsleidraad, Capaciteit & gunningscriteria	Wordt een hogere capaciteit dan de gevraagde minimale capaciteit van 100 bedden positief gewaardeerd binnen de beoordeling van kwaliteit of ontwerp?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 30.
216.	Twee fasen overeenkomst, Prijs	Kunt u bevestigen dat vertragingen veroorzaakt door vergunningprocedures, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen of opdrachtgever-gerelateerde besluitvorming worden aangemerkt als niet aan opdrachtnemer toe te rekenen omstandigheden in de zin van artikel 12 lid 2?	Dit is correct.
217.	Twee fasen overeenkomst	"De overeenkomst definieert een bouwrijpe locatie als onder meer voorzien van hoofdnutstracé en riolering. In de leidraad staat echter dat nutsvoorzieningen pas tussen maart en mei/juni 2027 worden aangelegd. Vraag: Hoe verhoudt de definitie van "bouwrijpe staat" in de overeenkomst zich tot de beschreven fasering van de nutsvoorzieningen in de leidraad? Kan opdrachtgever bevestigen dat de locatie pas als bouwrijp wordt beschouwd wanneer aan alle contractuele voorwaarden uit de definitie is voldaan"	Nee, hier kunt u in deze situatie niet vanuit gaan. Na voorlopige gunning vindt overleg plaats over parallel lopende werkzaamheden. Door de krappe planning is de gemeente genoodzaakt om werkzaamheden parallel uit te (laten) voeren. Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 18.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
218.	Twee fasen overeenkomst, betalingstermijn	Artikel 26 bepaalt dat betaling pas plaatsvindt nadat materialen op de bouwplaats zijn geleverd en aangebracht. Voor een industrieel bouwbedrijf is dit een behoorlijk financieringsrisico. Is opdrachtgever bereid om een termijnschema op te nemen waarmee de levering van materialen in de fabriek en de fabricage in de fabriek kan worden gefactureerd & voldaan?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 182.
219.	F- Programma van eisen, Bouwvlakken	Kan opdrachtgever aangeven welke maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen, rooilijnen en bebouwingspercentages per bouwvlak zijn toegestaan?	We verwijzen naar het antwoord op de vragen 24, 128, 188 en 206.
220.	F- Programma van eisen, Parkeernormen	Welke parkeer- en fietsparkeernormen zijn van toepassing en maken deze voorzieningen onderdeel uit van de opdracht?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 23.
221.	F- Programma van eisen, Beeldkwaliteitsplan	"Er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Emmelhage Fase 4; Kan opdrachtgever bevestigen dat dit het volgende document is? https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Commissie-Woonomgeving/2025/01-december/19:30/Woningbouwontwikkeling-Emmeloord-Emmelhage-fase-4/5-1-Beeldkwaliteitsplan-Emmelhage-Fase-4.pdf "	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.
222.	F- Programma van eisen, Wandopbouw	Het PVE vermeldt dat er geen lichte of onvoldoende draagkrachtige systemen zoals metal stud met gipskarton toegepast mogen worden. Betekent deze eis dat metal stud-wanden met versterkingen volledig zijn uitgesloten of volstaat het aantoonbaar voldoen aan de vereiste draagkracht voor wandbelasting?	Dit volstaat als alle wanden in gehele woning wordt voorzien van de vereiste draagkracht voor wandbelasting.
223.	F- Programma van eisen, Stedenbouwkundige inpassing	Het PVE vermeldt dat de ontwikkeling dient te voorzien in een logische en veilige inrichting van het terrein en een erfafscheiding. Kunt u aangeven wat hieronder wordt verstaan? Suggestie hierbij is dat opdrachtgever een stelpost vaststelt waarbij	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 126.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		het definitieve landschapson ontwerp later vastgesteld kan worden.	
224.	F- Programma van eisen, Programma	In de woonstandaard worden voor diverse PMC's relatief ruime bandbreedtes ten aanzien van het gebruiksoppervlak (m ²) gehanteerd. Een lager aantal m ² kan een negatieve invloed hebben op zowel de WWS-puntentelling als de uiteindelijke exploitatie. Kunt u per PMC aangeven welk minimaal gebruiksoppervlak benodigd is om aan de uitvraag te voldoen?	Wij verwijzen u naar de Woonstandaard 4.0. De maximale grootte hieruit is leidend.
225.	F- Programma van eisen, Stedenbouwkundige inpassing	Kunt u een duidelijke situatietekening verstrekken van het perceel, inclusief de bouwvlakken/bouwvlekken en de daarbij behorende maatvoering?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 5.
226.	PvE, paragraaf 2.9 - Glasveiligheid	In het Programma van Eisen is opgenomen dat beglazing dient te voldoen aan NEN 3569. Voor inschrijvers is echter niet duidelijk op welke locaties binnen het ontwerp letselveilig en/of doorvalveilig glas dient te worden toegepast. a. Kan de Gemeente specificeren welke uitgangspunten hierbij dienen te worden gehanteerd en op welke onderdelen letselveilig en/of doorvalveilig glas in de aanbidding dient te worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld bij galerijen, balkonafscheidings, trappenhuizen, puien en overige bereikbare glasvlakken? b. Daarnaast verzoeken wij de Gemeente te bevestigen dat voor privébalcons geen aanvullende eisen gelden bovenop de toepasselijke wet- en regelgeving en de eisen voortvloeiend uit NEN 3569. Deze verduidelijking achten wij van belang zodat alle inschrijvers hun ontwerp en prijsstelling op vergelijkbare uitgangspunten kunnen baseren.	a. Zie het programma van eisen. b. Zie het programma van eisen voor aanvullende eisen.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
227.	Bbl - Trappenhuizen	Het Programma van Eisen bevat geen nadere uitgangspunten ten aanzien van de uitvoering van gemeenschappelijke trappenhuizen binnen een gestapeld woongebouw. Kan de Gemeente verduidelijken of inschrijvers bij hun ontwerp dienen uit te gaan van een regenwerend uitgevoerd trappenhuis conform de eisen van het Bbl, dan wel dat een open trappenhuis eveneens is toegestaan? Indien van toepassing, verzoeken wij de Gemeente de hierbij eventueel gehanteerde functionele en/of technische uitgangspunten nader te specificeren, zodat inschrijvers hun ontwerp en aanbieding op vergelijkbare uitgangspunten kunnen baseren.	Het gehele ontwerp dient te voldoen aan het Bbl.
228.	PvE, paragraaf 3.1 - Oriëntatie bouwkavels	a. Ten behoeve van de uitwerking van het ontwerp en de ruimtelijke inpassing binnen SGC 3 ontvangen wij graag nadere informatie over de situering van bouwvlekken A, B en C. b. Kan de Gemeente aangeven wat de oriëntatie van de bouwvlekken is ten opzichte van de windrichtingen (noord, oost, zuid en west), hoe de bouwvlekken zich onderling verhouden binnen het plangebied? Deze informatie is van belang voor ontwerpkeuzes die samenhangen met onder meer woningoriëntatie, bezonning, zonwering en de verdere ruimtelijke uitwerking van het plan. Indien deze gegevens op dit moment nog niet beschikbaar zijn, verzoeken wij de Gemeente om een uitgangspunt of ontwerpplanning te verstrekken waarvan	We verwijzen naar het antwoord op vraag 5.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		inschrijvers bij de planuitwerking mogen uitgaan, zodat alle inschrijvers hun aanbieding op vergelijkbare wijze kunnen opstellen. c. Kunt u daarnaast bevestigen of voor deze locatie wel of geen sprake is van een welstandsluwe zone (of andere specifieke zone uit het beeldkwaliteitsplan), zodat inschrijvers hiermee rekening kunnen houden bij de planuitwerking?	
229.	Bbl - Opstelplaats lift	Gezien de beperkte omvang van de bouwvlakken, het relatief geringe aantal woningen en de substantiële ruimtelijke en financiële consequenties van een liftopstelplaats, verzoeken wij de Gemeente te bevestigen dat voor deze opgave geen rekening hoeft te worden gehouden met een toekomstige liftopstelplaats als bedoeld in artikel 4.183 lid 6 Bbl? Indien de Gemeente van mening is dat wel een liftopstelplaats dient te worden gereserveerd, verzoeken wij aan te geven of deze volledig binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.	Het uitgangspunt is geen lift, enkel trappen.
230.	Bbl - Toegankelijkheid	Ten behoeve van de verdere uitwerking van het ontwerp voor PMC 6 wensen wij duidelijkheid te verkrijgen over de acceptatie van de door ons beoogde oplossing voor de buitenruimte. Het ontwerp voorziet in Franse balkons ter plaatse van de appartementen op de verdiepingen en een gemeenschappelijke buitenruimte op maaiveldniveau, welke niet bereikbaar is via een lift. 1. Kan de Gemeente bevestigen dat deze invulling binnen de kaders van de aanbesteding aanvaardbaar is en voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de buitenruimte voor PMC 6?	Nee een frans balkon is niet voldoende 1. Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 229. 2. Dit is voor rekening en risico van de aanbieder.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		2. Indien het bevoegd gezag in het kader van de vergunningverlening van oordeel is dat deze invulling niet voldoet aan de vereisten uit artikel 4.175 en/of 4.182 Bbl, voor wiens rekening en risico komen de daaruit voortvloeiende ontwerpaanpassingen, aanvullende voorzieningen, kosten en eventuele planningsconsequenties?	
231.	Leidraad, paragraaf 5.2.4.2 (pagina 23/24) - Indieningswijze en bijlagen SGC 3	Kan de Gemeente bevestigen dat de voor SGC 3 gevraagde tekeningen, gevelaanzichten, sfeerimpressies en beschrijving van de buitenruimte (allen als benoemd onderdeel van het in te dienen ontwerpvoorstel) als aparte bijlagen mogen worden toegevoegd en niet meetellen binnen de maximale omvang van twee A4-pagina's?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 36.
232.	Leidraad, paragraaf 5.2.4.2 (pagina 23) - Beoordeling SGC3	In het kader van SGC 3 worden inschrijvers beoordeeld op de kwaliteit van de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het ontwerp. Nu geen informatie beschikbaar is gesteld over de exacte ligging, oriëntatie en onderlinge positionering van de bouwvlekken binnen Emmelhage fase 4, is onduidelijk op basis van welke uitgangspunten dit aspect wordt beoordeeld. Kan de Gemeente verduidelijken hoe de beoordeling van de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing plaatsvindt onder deze omstandigheden?	Wij verwijzen u naar de antwoorden op de vragen 37 en 28.
233.	Leidraad, paragraaf 1.5 - Verduidelijkingsvraag Optionele werkzaamheden inrichtingselementen	In paragraaf 1.5 van de Leidraad vraagt de Gemeente een optionele prijsopgave voor onder andere de "noodzakelijke basisinrichting ten behoeve van bewoning". Kan de Gemeente nader specificeren welke inrichtingselementen en/of meubilair hieronder worden verstaan, zodat inschrijvers hun prijsopgave op een vergelijkbare wijze kunnen opstellen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 204.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
234.	Leidraad, paragraaf 3.12 & TenderNed - Verduidelijkingsvraag data planning	De in paragraaf 3.12 opgenomen planning vermeldt als datum voor de gunningsbeslissing 24 september 2026 en voor de definitieve gunning 15 oktober 2026. Op de projectpagina in TenderNed worden echter andere data vermeld, namelijk 11 september voor de gunningsbeslissing en 2 oktober voor de definitieve gunning. Kan de Gemeente bevestigen welke planning leidend is en, indien sprake is van een onjuistheid, de planning corrigeren zodat voor alle inschrijvers ondubbelzinnig duidelijk is welke data van toepassing zijn?	De gemeente is voornemens om de voorlopige gunning te versturen op donderdag 24 september 2026 en de definitieve gunning op donderdag 15 oktober 2026. Dit conform de meest recente versie van de inschrijvingsleidraad. De planning in TenderNed is aangepast.
235.	Leidraad, paragraaf 5.2.4.2 (pagina 22) - Verduidelijkingsvraag SGC2	In de introductie van SGC 2 wordt vermeld dat de ambitie van de Gemeente is om de woningen op bouwvlekken B en C uiterlijk op 1 juni 2027 gereed te hebben voor aansluiting en ingebruikname. De planning en ambitie voor bouwvlek A worden hierbij niet benoemd. Kan de Gemeente verduidelijken welke planning, ambitie en randvoorwaarden voor bouwvlek A gelden en op welke wijze inschrijvers deze bouwvlek dienen mee te nemen in de gevraagde uitvoeringsscenario's?	Gezien de urgentie van de bouw van de woningen ligt de focus op bouwvlekken B en C. Bouwvlek A mag als laatste worden geplaatst maar dient meegenomen te worden in de planning en aansluitend geplaatst te worden. Definitieve oplevering van bouwvlek A is bespreekbaar.
236.	Leidraad, paragraaf 2.6 - Verantwoordelijkheden Omgevingsvergunning	In paragraaf 2.6 is opgenomen dat de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor "het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunning(en)". De uiteindelijke vergunningverlening en bijbehorende besluitvorming liggen echter buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer en zijn afhankelijk van het bevoegd gezag en de wettelijke procedures. Is de Gemeente bereid deze bepaling te verduidelijken in die zin dat de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer ziet op het tijdig, volledig en correct voorbereiden en indienen van de vergunningaanvraag en de daarbij behorende stukken, maar niet op de daadwerkelijke vergunningverlening zelf?	Ja. Met deze bepaling wordt bedoeld dat opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het tijdig, volledig en correct voorbereiden en indienen van de benodigde vergunningaanvragen en bijbehorende stukken, alsmede voor het adequaat begeleiden van het vergunningstraject. De daadwerkelijke vergunningverlening en de daarbij behorende besluitvorming zijn afhankelijk van het bevoegd gezag en de wettelijke procedures en vallen

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			buiten de verantwoordelijkheid van opdrachtnemer
237.	Leidraad, paragraaf 5.2.4 - Aantal pagina's uitwerking SGC's	In de aanbestedingsstukken zijn maximale pagina-aantallen en vormvereisten opgenomen voor de kwalitatieve gunningscriteria. Hierbij wordt niet expliciet ingegaan op afbeeldingen, visualisaties, schema's en tabellen. Kan de Gemeente verduidelijken of deze onderdelen zijn toegestaan en of deze meetellen binnen het voorgeschreven maximumaantal pagina's? Met andere woorden: geldt het voorgeschreven maximumaantal pagina's inclusief of exclusief afbeeldingen, visualisaties, schema's en tabellen?	Zie antwoord op vraag 34 voor SGC 2 en vraag 36 voor SGC 3. Voor SGC 1 geldt het aantal pagina's is inclusief beeldmateriaal en visualisaties.
238.	Leidraad, paragraaf 5.2.4.2 (pagina 22) - SGC 2 – Bijvoegen planningen	Voor SGC 2 zijn uitsluitend vormvereisten ten aanzien van het maximumaantal pagina's, lettertype en regelafstand opgenomen. Kan de Gemeente bevestigen dat schematische planningen van de uitvoeringsscenario's als aparte bijlagen mogen worden toegevoegd en niet meetellen binnen het maximum van drie A4-pagina's?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 34.
239.	Leidraad, paragraaf 5.4 - Procedure - presentatie	In de leidraad is opgenomen dat een presentatie aan de beoordelingscommissie optioneel onderdeel kan uitmaken van de procedure. Om gelijke behandeling en maximale transparantie richting alle inschrijvers te waarborgen, zien wij graag dat iedere inschrijver een presentatie mag verzorgen. Is de Gemeente bereid de presentatie als vast onderdeel van de beoordelingsprocedure op te nemen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 39.
240.	Ontwerp - Landschapsinrichting en parkeren	In de aanbestedingsstukken is niet eenduidig omschreven welke parkeernorm voor de ontwikkeling dient te worden gehanteerd en op welke wijze hierin moet worden voorzien. Kan de Gemeente aangeven welke parkeernorm van toepassing is (bijvoorbeeld per woning, per	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 23.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		slaapkamer of op basis van een andere rekenmethodiek)? Kan de Gemeente verduidelijken of de benodigde parkeerplaatsen volledig binnen de projectlocatie dienen te worden gerealiseerd, dan wel gedeeltelijk mogen worden toegerekend aan bestaande of toekomstige parkeerfaciliteiten buiten de kavel? Indien parkeren volledig binnen de projectlocatie moet worden opgelost, kan de Gemeente aangeven hoe dit zich verhoudt tot de ambities ten aanzien van groen, verblijfskwaliteit, sociale cohesie en een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, aangezien een hogere parkeerbehoefte een aanzienlijk beslag kan leggen op de beschikbare ruimte binnen het plangebied?	
241.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 28 - Nader afstemmen eventuele afwijkingen	Ten aanzien van artikel 28 (Verzekeringen) hebben wij vastgesteld dat enkele bepalingen niet volledig aansluiten op onze huidige verzekeringspolissen, of dat er bij opdrachtverstrekking nog nadere afstemming dient plaats te vinden met onze assurantiemakelaar/verzekeraars. Wij stellen graag voor dat eventuele afwijkingen die voortvloeien uit de gebruikelijke voorwaarden van onze verzekeringspolissen, mits deze niet leiden tot een wezenlijke beperking van de beoogde dekking, in overleg tussen partijen kunnen worden afgestemd. Kunt u dit bevestigen?	De gemeente kan hiermee instemmen, mits eventuele afwijkingen niet leiden tot een wezenlijke beperking van de in artikel 28 beoogde verzekeringsdekking. De verzekeringsvereisten uit de overeenkomst blijven daarbij het uitgangspunt.
242.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 2 lid 2 - Budget-toets en gevolg overschrijding	Kan de Gemeente aangeven welk percentage in artikel 7 lid 3 zal worden ingevuld als drempel waarboven de Gemeente niet verplicht is in overleg te treden over een Budgetoverschrijding? Daarnaast: wat zijn de gevolgen voor Aanbieder	Wij verwijzen u naar het antwoord op de vragen 67, 110 en 214.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		indien na afronding van Fase 1 blijkt dat de Aanbieding niet binnen het (taakstellend) Budget past om redenen die niet aan Aanbieder zijn toe te rekenen?	
243.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 3 lid 1 - Documentenlijst (Bijlage 6) en overige bijlagen	De Documentenlijst (Bijlage 6) alsmede de Uitvraag/Demarcatielijst (Bijlage 4), de Afnemersplanning (Bijlage 7) en de overige nog toe te voegen bijlagen (5, 8 en 9) zijn niet (volledig) als bijlage bij de conceptovereenkomst gevoegd. Wij verzoeken de Gemeente deze bijlagen, althans de op dit moment beschikbare onderdelen daarvan, alsnog te verstrekken zodat inschrijvers deze bij het opstellen van hun inschrijving kunnen betrekken.	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 104.
244.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 33 lid 2 (nieuw 34 lid 2) - Forumkeuze bij geschillen	Artikel 33 lid 2 bepaalt dat Afnemer bij een geschil kan kiezen tussen de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen en de rechtbank van de vestigingsplaats van Afnemer, waarbij deze keuze pas wordt gemaakt op het moment dat het geschil zich voordoet. Wij verzoeken de Gemeente om op voorhand een keuze te maken voor het forum dat bevoegd zal zijn bij geschillen, omdat een eenzijdige keuze pas na het ontstaan van een geschil naar onze mening niet redelijk is.	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 93.
245.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 26 lid 3 - Betaalmoment: levering op locatie	Artikel 26 lid 3 bepaalt dat betaling van facturen voor Fase 2 pas plaatsvindt nadat materialen op de bouwplaats zijn geleverd en aangebracht (met uitzondering van werkzaamheden met toegevoegde waarde op de Locatie). In modulaire projecten maakt Aanbieder echter al een groot deel van de kosten (tot 60-70%) voordat modules op locatie arriveren. Is de Gemeente bereid om, aanvullend op de uitzondering voor grond- en funderingswerkzaamheden, ook te voorzien in betaaltermijnen bij start inkoop en start productie in de fabriek, eventueel tegen overdracht van eigendom van het gereed product als zekerheid?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 182.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
246.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 19 lid 2 - Overdracht garanties onderaannemers	Artikel 19 lid 2 bepaalt dat Aanbieder garanties van onderaannemers en leveranciers bij voorbaat overdraagt aan Afnemer, zonder dat dit Aanbieder van eigen aansprakelijkheid bevrijdt. Kan de Gemeente bevestigen dat, indien de Gemeente een gebrek dat onder een dergelijke garantie valt bij Aanbieder claimt, de Gemeente in dat geval de betreffende garantieaanspraak op de onderaannemer aan Aanbieder terugoverdraagt, dan wel de onderaannemer rechtstreeks aanspreekt, zodat Aanbieder niet dubbel wordt belast?	De overdracht van garanties van onderaannemers en leveranciers laat de contractuele verantwoordelijkheid van Aanbieder onverlet. Indien een gebrek onder een garantie van een onderaannemer of leverancier valt, zullen partijen in redelijkheid samenwerken om verhaal op de betreffende partij mogelijk te maken, zodat onnodige dubbele belasting wordt voorkomen.
247.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 5 lid 4 - Welstandsrisico	Aanbieder heeft op grond van artikel 5 lid 4 een inspanningsverplichting om te voldoen aan de welstandseisen. Kan de Gemeente bevestigen dat, indien het ontwerp van Aanbieder niet voldoet aan de welstandseisen zonder dat Aanbieder hiermee bekend was of behoorde te zijn, dit niet leidt tot inhouding van het Honorarium op grond van dit artikel? Ook ontvangen wij graag een verwijzing naar waar de toepasselijke welstandseisen (beeldkwaliteitsplan) voor deze locatie zijn te vinden.	Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 108
248.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 11 lid 3 en 4 - Vergunningsrisico en leges	Artikel 11 lid 3 legt het risico voor het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning bij de Gemeente, tenzij dit aan Aanbieder is toe te rekenen. Kan de Gemeente bevestigen dat hieronder ook valt de situatie waarin het bevoegd gezag de vergunning weigert of vertraagt om redenen die zien op de ruimtelijke onderbouwing, het bestemmingsplan/omgevingsplan of de BOPA-procedure, ook als deze niet aan Aanbieder zijn toe te rekenen? Daarnaast: uit artikel 11 lid 4 blijkt niet welke keuze is gemaakt voor de legeskosten. Is de Gemeente voornemens de leges zelf rechtstreeks te voldoen, zoals gebruikelijk is, of	Wij verwijzen u naar het antwoord op de vragen 138, 156, 229 en 236. De legeskosten voor de vergunningaanvraag komen voor rekening van de gemeente en maken geen onderdeel uit van de door Aanbieder aan te bieden prijs.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		komen deze op enigerlei wijze ten laste van Aanbieder respectievelijk de Prijs?	
249.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 16 lid 5 - Boete bij te late oplevering	Kan de Gemeente bevestigen welk boetebedrag per woning per werkdag en welk maximumpercentage van de Prijs zij voor ogen heeft bij artikel 16 lid 5? Wij verzoeken de Gemeente om deze boete te matigen tot een marktconform niveau en te bevestigen dat de Opleverdatum wordt opgeschoven, zonder dat Aanbieder een boete verschuldigd is, voor zover de vertraging het gevolg is van (onder meer) een vertraagde omgevingsvergunning, vertraagde nutsaansluitingen of vertraagd bouw- en woonrijp maken, een en ander voor zover Aanbieder daarvan geen verwijt treft.	Het maximale boetebedrag is €1.000,- per dag, met een maximum van 20% van de opdrachtsom. De contractuele boete blijft van toepassing. Indien en voor zover een overschrijding van de Opleverdatum echter het gevolg is van omstandigheden die niet aan Aanbieder kunnen worden toegerekend, zoals bijvoorbeeld een vertraagde omgevingsvergunning, vertraagde nutsaansluitingen of vertraging in het bouw- en woonrijp maken, is over die periode geen boete verschuldigd
250.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 24 lid 1 - Zekerheid: bankgarantie vs. concerngarantie	Artikel 24 lid 1 voorziet in een onvoorwaardelijke "on-demand"-bankgarantie van 5% van de Prijs. Is een concerngarantie van de moedermaatschappij van Aanbieder in plaats daarvan ook acceptabel voor de Gemeente, zoals het model als keuzebepaling in lid 4 toestaat?	Een concerngarantie kan door de gemeente als alternatief worden geaccepteerd, mits deze naar het oordeel van de gemeente een gelijkwaardig zekerheidsniveau biedt als de gevraagde bankgarantie. Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 98.
251.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 21 - Ketenaansprakelijkheid/ G-rekening	Wij besteden meer dan 50% van de voor het Werk benodigde uren in onze eigen fabriek (op onze eigen productielocaties). Daarmee is naar onze mening van ketenaansprakelijkheid voor de Gemeente geen sprake en beschikken wij niet over een G-rekening. Is de Gemeente bereid om,	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 100.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		indien gewenst na bevestiging door onze fiscalist, keuzebepaling 1 (geen eigenbouwer, geen G-rekening-storting) te hanteren in plaats van keuzebepaling 2?	
252.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 2.6 (voorheen 2.6 KEUZE BEPALING deelfasering) - Deelfasering Fase 1 verplicht gemaakt	In het model is een deelfasering van Fase 1 een keuzebepaling die partijen al dan niet kunnen overeenkomen. In de conceptovereenkomst is deze keuzebepaling niet langer als optioneel opgenomen, maar als vaststaand gegeven geformuleerd ("Partijen komen een deelfasering van Fase 1 overeen: [.]"), zonder dat de inhoud van de deelfasering is ingevuld. Kan de Gemeente aangeven welke deelfasering wordt beoogd en bevestigen dat hierover nog nadere afstemming met Aanbieder zal plaatsvinden voordat dit bindend wordt vastgelegd?	De exacte invulling van de deelfasering van fase 1 is op dit moment nog niet vastgesteld. De gemeente bevestigt dat hierover na gunning nadere afstemming plaatsvindt met de geselecteerde opdrachtnemer, waarna de deelfasering wordt vastgelegd.
253.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 32 (nieuw) - Nieuw artikel: overdracht van garanties en aanspraken aan derden	De conceptovereenkomst bevat een geheel nieuw artikel 32 (niet opgenomen in het NCB-model) op grond waarvan Aanbieder bij voorbaat onvoorwaardelijk toestemming verleent aan overdracht door Afnemer van rechten uit garanties, onderhoudsverplichtingen, waarborgregelingen, uitvoeringsgaranties en overige aanspraken aan iedere door Afnemer te kiezen derde, waarbij deze derde de rechten rechtstreeks jegens Aanbieder geldend kan maken. Kan de Gemeente toelichten wat de achtergrond van deze bepaling is (bijvoorbeeld doorverkoop/overdracht van de woningen aan een derde) en bevestigen dat deze overdracht de aansprakelijkheid van Aanbieder jegens Afnemer niet verzwakt of verruimt ten opzichte van de oorspronkelijke aansprakelijkheid onder de overeenkomst?	De achtergrond van deze bepaling is dat de Gemeente de rechten uit garanties, onderhoudsverplichtingen en overige aanspraken indien nodig moet kunnen overdragen aan een toekomstige eigenaar, beheerder of exploitant van de woningen. Hiermee wordt geborgd dat deze partij rechtstreeks aanspraak kan maken op de contractueel overeengekomen garanties en verplichtingen. De Gemeente bevestigt dat een dergelijke overdracht niet leidt tot een uitbreiding of verzwaring van de aansprakelijkheid van Aanbieder. De omvang, duur en inhoud van de verplichtingen van Aanbieder blijven

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			ongewijzigd en beperken zich tot hetgeen in de overeenkomst is overeengekomen.
254.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 12 lid 2 - Indexering: BDB-index zonder CPI-alternatief	Het model biedt als keuzebepaling zowel de BDB-index als de CPI-index voor prijsindexering bij vertraagde Start bouw. De conceptovereenkomst kiest uitsluitend voor de BDB-index. Kan de Gemeente bevestigen welke BDB-categorie van toepassing is op dit project?	Voor deze opdracht is de index Woningbouw Nieuwbouw (structureel) van toepassing.
255.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 7 lid 1 - Ontvankelijke in plaats van onherroepelijke vergunningaanvraag	Het model vereist dat de Aanbieder bestaat uit een volledige set documenten op basis waarvan een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. De conceptovereenkomst wijzigt dit naar: een ontvankelijke omgevingsvergunning die kan leiden tot een onherroepelijke omgevingsvergunning. Kan de Gemeente bevestigen dat deze wijziging slechts verduidelijkt dat op het moment van indiening een ontvankelijke aanvraag volstaat, en dat dit geen verzwarende van de eisen aan de kwaliteit of volledigheid van de door Aanbieder aan te leveren stukken inhoudt?	Wij verwijzen u naar het antwoord op de vragen 138, 156 en 236.
256.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 6 lid 2 - Facturering Honorarium Fase 1	Anders dan de eerste keuzebepaling in het model (facturering bij einde Fase 1), bepaalt de conceptovereenkomst dat facturering van het Honorarium plaatsvindt overeenkomstig een door partijen vooraf schriftelijk vast te stellen termijnschema. Is de Gemeente bereid om, gelet op de investeringen die Aanbieder in Fase 1 al moet doen, een termijnschema te hanteren waarbij facturering plaatsvindt gedurende Fase 1 (bijvoorbeeld bij start en bij oplevering van deelproducten) in plaats van pas bij het einde van Fase 1?	Ja de gemeente is hiertoe bereid. De Gemeente staat ervoor open om voor het Honorarium in Fase 1 een termijnschema vast te stellen waarbij facturering gedurende Fase 1 mogelijk is. Het definitieve termijnschema wordt voorafgaand aan de uitvoering van Fase 1 in onderling overleg vastgesteld en gekoppeld aan concrete mijlpalen en/of op te leveren deelproducten. Hiermee wordt recht gedaan aan de werkzaamheden en investeringen die Opdrachtnemer gedurende Fase 1 verricht.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
257.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 5 lid 1 - Aansprakelijkheid ontwerp verhoogd naar 100% van de Prijs	In het model is de aansprakelijkheid van Aanbieder voor zijn ontwerp een keuzebepaling die beperkt kan worden tot een percentage van de Prijs of een vast bedrag. In de conceptovereenkomst is dit ingevuld op 100% van de Prijs. Dit is aanzienlijk ruimer dan gebruikelijk in vergelijkbare (modulaire) projecten. Is de Gemeente bereid deze aansprakelijkheidsbeperking te verlagen naar een marktconform percentage, bijvoorbeeld 10-15% van de Prijs, in lijn met de overige aansprakelijkheidslimieten in de overeenkomst (zie bijvoorbeeld art. 28.13 van het model)?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 110.
258.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, artikel 4 - Nieuw lid 6: beoordelingstermijn Afnemer 5 werkdagen	Artikel 4 van de conceptovereenkomst bevat een nieuw lid 6 (niet opgenomen in het NCB-model) waarin is bepaald dat Aanbieder ontwerp- en beslisdocumenten zodanig moet aanleveren dat Afnemer per toetsmoment minimaal vijf (5) werkdagen beschikbaar heeft voor beoordeling, en dat Aanbieder de opmerkingen van Afnemer binnen die termijn moet verwerken. Kan de Gemeente bevestigen dat overschrijding van deze termijn door Afnemer (bijvoorbeeld door verlate of onvolledige reactie) leidt tot een navenante verlenging van de Aanbiedersplanning respectievelijk de Opleverdatum, zonder gevolgen voor Aanbieder?	Ja, voor zover overschrijding van de beoordelingstermijn door de Gemeente aantoonbaar gevolgen heeft voor de voortgang van de werkzaamheden van Aanbieder, zullen partijen hierover in overleg treden en de planning waar nodig aanpassen. Een dergelijke vertraging wordt niet aangemerkt als een aan Aanbieder toe te rekenen omstandigheid.
259.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, considerans sub g - Omgevingsplanwijziging bij Afnemer	In het model is considerans sub g een keuzebepaling en is in de basisopzet de omgevingsplanwijziging (indien nodig) een verantwoordelijkheid van Afnemer (zie ook art. 2.5 van het model). In de conceptovereenkomst is dit ingevuld als: het vigerend omgevingsplan maakt het Werk niet mogelijk en dient te worden gewijzigd middels een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA), waarbij Afnemer zorg draagt voor de aanvraag daarvan. Artikel 2.5 van	De kosten van de BOPA-procedure komen voor rekening van de Gemeente en de Gemeente draagt het risico van een eventuele afwijzing. Indien vertraging in de BOPA-procedure niet aan Aanbieder is toe te rekenen, wordt deze vertraging niet aan Aanbieder tegengeworpen en worden de betreffende contractuele termijnen, waaronder de Opleverdatum,

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		de conceptovereenkomst bevestigt dat deze wijziging geen deel uitmaakt van de Opdracht voor Fase 1. Kan de Gemeente bevestigen dat de volledige verantwoordelijkheid (kosten, doorlooptijd en risico van afwijzing) voor de BOPA-procedure bij de Gemeente ligt en dat vertraging hierin niet aan Aanbieder kan worden tegengeworpen, waaronder voor de Opleverdatum en de opschortende voorwaarde van art. 10.1 sub a?	overeenkomstig verlengd. Indien de vertraging het gevolg is van onvoldoende kwaliteit of onvolledigheid van door Aanbieder aangeleverde stukken, komt deze voor rekening en risico van Aanbieder.
260.	Bijlage 4 – twee-fasen-overeenkomst, algemeen - Zichtbaarheid wijzigingen t.o.v. NCB-model	U gebruikt het NCB-model. In de aanhef van het model staat dat verwijzing naar het model en gebruik ervan uitsluitend is toegestaan indien de ingevulde, toegevoegde en/of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Wij constateren dat de door u opgestelde conceptovereenkomst op verschillende plekken afwijkt van het model, zonder dat deze afwijkingen zijn gemarkeerd (bijvoorbeeld gearceerd, cursief of vetgedrukt). Wij verzoeken de Gemeente om alle wijzigingen ten opzichte van het model zichtbaar te maken, bij gebreke waarvan wij deze wijzigingen in strijd met de aanhef van het model en derhalve een inbreuk op de IE-rechten van de maker vormen.	De wijzigingen zijn blauw gearceerd. De keuzes en invulvelden zijn niet gearceerd.
261.	Leidraad, paragraaf 2.1 - Permanente kwaliteit	Kan de Gemeente bevestigen welk kwaliteitsniveau voor de woningen wordt verlangd? Dienen de woningen te voldoen aan de reguliere nieuwbouweisen conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)?	Dit is correct. Het uitgangspunt is sober en doelmatig.
262.	Leidraad, paragraaf 2.4 - Uitgangspunten bouwrijp terrein	Ten behoeve van de uitwerking van het ontwerp en de civieltechnische aansluiting van het gebouw op het terrein verzoeken wij de Gemeente inzicht te geven in de hoogte-uitgangspunten van de locatie. Kan de Gemeente aangeven op welk peil het terrein bouwrijp aan de opdrachtnemer wordt opgeleverd en tevens bevestigen welke	Zie bijlage L.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		peilhoogte(n) voor het gebouw dienen te worden aangehouden ten opzichte van het omliggende maaiveld?	
263.	Ontwerp - Ontwerp en aansluiting op de omgeving	In het beeldkwaliteitsplan worden voor verschillende woningtypologieën en deelgebieden uiteenlopende uitgangspunten ten aanzien van architectuur, materialisering en kleurgebruik beschreven, waaronder categorieën als welstandsluw en accentwoningen. Het is ons echter niet duidelijk welke uitgangspunten specifiek van toepassing zijn op de in deze aanbesteding gevraagde appartementengebouwen. Kan de Gemeente verduidelijken onder welke categorie de beoogde gebouwen vallen en welke eisen en randvoorwaarden daarbij gelden ten aanzien van materialisering, kleurgebruik, architectonische uitstraling en eventuele beeldkwaliteitsaccenten?	Zie bijlage M.
264.	Ontwerp - Gemeenschappelijke ruimten en sociale cohesie	Kan de Gemeente toelichten in welke mate sociale cohesie, ontmoeting en gemeenschapsvorming onderdeel uitmaken van de beoordeling van de inschrijving? Indien de Gemeente hier waarde aan hecht, vernemen wij graag of daarbij wordt gedacht aan gemeenschappelijke binnenruimten, buitenruimten of andere voorzieningen ten behoeve van ontmoeting tussen bewoners?	Dit valt in deze fase buiten beschouwing.
265.	Leidraad, paragraaf 2.4 - Bouwrijpe oplevering door gemeente	In de aanbestedingsstukken wordt vermeld dat de locatie bouwrijp aan de opdrachtnemer wordt opgeleverd. Kan de Gemeente nader specificeren wat onder 'bouwrijpe oplevering' wordt verstaan en bevestigen welke voorzieningen en werkzaamheden hiervan onderdeel uitmaken? Meer specifiek vernemen wij graag of onder de bouwrijpe oplevering tevens wordt verstaan:	Voor de duidelijkheid geldt het volgende: - Het bouwterrein wordt zonder bouwhekken opgeleverd. Opdrachtnemer dient zelf zorg te dragen voor de afscherming van het eigen bouwterrein. - De hoofdwegen worden tijdens de bouwrijpfase voorzien van een

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		- Afscheiding bouwterrein; - Bouwwegen incl. definitieve fundering voor woonrijp; - Bouwafval; - Toegangscontrole; - Bouwriolering; - Bouwwaterleiding; - Bouwwaterleiding; - Bouwverlichting; en - Noodstroomvoorzieningen. Kan de Gemeente tevens bevestigen dat het terrein bij oplevering geschikt en voldoende draagkrachtig is voor de inzet van zwaar bouwmaterieel, waaronder hijskranen ten behoeve van de montagewerkzaamheden? Indien bovenstaande voorzieningen of werkzaamheden niet tot de bouwrijpe oplevering behoren, verzoeken wij de Gemeente aan te geven van welke uitgangspunten inschrijvers mogen uitgaan bij het opstellen van hun aanbieding en planning.	zandbaan, puinverharding en een tijdelijke asfaltlaag of tijdelijke bestrating. • Bouwafval, toegangscontrole en overige bouwplaatsvoorzieningen zijn voor rekening en risico van opdrachtnemer. • De riolering wordt tijdens het bouwrijp maken aangelegd. Aansluiting van de woningen vindt plaats zodra deze gereed zijn voor aansluiting. • Nutsvoorzieningen worden in vooraanleg aangebracht. De exacte datum van ingebruikname van de water- en elektriciteitsaansluitingen is afhankelijk van de oplevering door de netbeheerder. • Straatverlichting maakt geen onderdeel uit van de bouwrijpe oplevering. De gemeente onderzoekt nog of beperkte tijdelijke verlichting wordt aangebracht. • Permanente elektriciteitsvoorziening wordt naar verwachting pas in het eerste kwartaal van 2028 beschikbaar. De beschikbaarheid van een tijdelijke stroomvoorziening is op dit moment nog niet definitief, dit wordt in het najaar geregeld. Zie ook antwoord op vraag 117
266.	Leidraad, paragraaf 5.2.4.2 (pagina 22) - Verduidelijkingsvraag SGC2	In SGC 2 wordt voor scenario 1 als ambitie genoemd dat de woningen uiterlijk op 1 juni 2027 "gereed zijn voor aansluiting en ingebruikname", terwijl voor scenario 2 wordt gesproken over "volledig opgeleverd en gebruiksgereed" uiterlijk 1	Onder " <i>gereed voor aansluiting en ingebruikname</i> " wordt verstaan dat de woningen volledig zijn opgeleverd, inclusief werkende installaties, voor zover de benodigde NUTS-aansluitingen beschikbaar zijn. De

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		augustus 2027. Kan de Gemeente verduidelijken wat onder "gereed voor aansluiting en ingebruikname" wordt verstaan en op welke punten dit afwijkt van "volledig opgeleverd en gebruiksgereed"? Wij verzoeken de Gemeente daarbij specifiek aan te geven welke werkzaamheden, voorzieningen en aansluitingen in beide situaties gereed dienen te zijn, zodat inschrijvers bij het opstellen van hun planning en uitvoeringsscenario's van dezelfde uitgangspunten uitgaan.	woningen dienen in die situatie feitelijk gereed te zijn voor ingebruikname. Onder "<i>volledig opgeleverd en gebruiksgereed</i>" wordt verstaan het voorgaande, aangevuld met de overeengekomen inrichting. Het onderscheid tussen beide scenario's is daarmee dat bij "<i>volledig opgeleverd en gebruiksgereed</i>" ook de inrichting is gerealiseerd en gereed is voor gebruik.
267.	PvE, paragraaf 2.6 - (Individuele) buitenruimte	In het Programma van Eisen zijn eisen opgenomen ten aanzien van buitenruimten en terrassen. Het is ons niet duidelijk of deze eisen gelden voor alle woningtypen of uitsluitend voor woningen waarvoor dit vanuit wet- en regelgeving vereist is. Kan de Gemeente verduidelijken voor welke woningen deze eisen van toepassing zijn?	Deze gelden voor alle woontypen.
268.	PvE, paragraaf 2.5 - Bergingen	In paragraaf 2.5 van het Programma van Eisen zijn eisen opgenomen voor externe bergingen. Het is ons niet duidelijk of voor iedere woning een individuele berging dient te worden gerealiseerd. Kan de Gemeente verduidelijken voor welke woningen een berging vereist is? Daarnaast verzoeken wij de Gemeente te verduidelijken welke eisen gelden ten aanzien van de afsluitbaarheid van bergingen. Kan worden volstaan met individueel afsluitbare bergingen of wordt tevens uitgegaan van een collectief afsluitbare bergingsruimte en/of aanvullende toegangsvoorzieningen? En op welke wijze wenst de Gemeente dat de bergingen worden afgesloten?	Deze gelden voor alle woningen, de bergingen mogen gezamenlijk zijn, maar dienen individueel afsluitbaar te zijn.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
269.	Leidraad - Functionele/ technische eisen galerijen	In het Programma van Eisen is opgenomen dat appartementen mogen worden ontsloten middels een galerij. Voor inschrijvers is echter niet duidelijk welke functionele en/of technische eisen de Gemeente aan galerijen stelt. Kan de Gemeente nader specificeren welke uitgangspunten gehanteerd dienen te worden ten aanzien van onder meer uitvoering, afwerking, weersinvloeden, comfort, privacy en gebruikskwaliteit? Kan de Gemeente daarbij tevens bevestigen dat galerijen met open vloerdelen, waarbij regenwater, zand en vuil door de galerijvloer kunnen vallen, niet zijn toegestaan? Kan de Gemeente daarnaast aangeven of een overkapping boven de bovenste galerijlaag wordt beschouwd als een meerwaarde binnen de beoordeling van het ontwerp en de gebruikskwaliteit van de woningen (bijvoorbeeld bij SGC3)?	Voor galerijen gelden de volgende uitgangspunten: • Duurzame, onderhoudsarme en robuuste uitvoering. • Galerijvloeren dienen stroef en slipbestendig te zijn onder zowel droge als natte omstandigheden. • Materialen dienen eenvoudig reinigbaar te zijn en beperkt onderhoud te vragen. • Verlichting dient bij te dragen aan comfort en sociale veiligheid. • Ontwerpoplossingen die de overgang tussen openbaar, collectief en privégebied versterken, worden gewaardeerd. • Galerijen met open vloerdelen waarbij hemelwater, zand en vuil ongehinderd kunnen doorvallen naar onderliggende niveaus zijn niet toegestaan. Een overkapping boven de bovenste galerijlaag wordt niet als meerwaarde gezien bij de beoordeling van het ontwerp.
270.	Leidraad, paragraaf 2.3 en 2.4 - Bouwrijpe oplevermoment	In de leidraad wordt enerzijds uitgegaan van een beoogde oplevering van de woningen per 1 juni 2027, terwijl anderzijds is opgenomen dat het gebied volgens de huidige planning gedurende juni 2027 gefaseerd bouwrijp wordt opgeleverd. Kan de Gemeente bevestigen dat inschrijvers bij het opstellen van hun uitvoeringsplanning de benodigde bouwrijpe oplevermomenten per bouwvlak als randvoorwaarde mogen benoemen om de aangeboden planning te kunnen realiseren?	Nee, zie punt 2.5 van de inschrijvingsleidraad. Hierin moet gezamenlijk een planning worden gemaakt, op basis van gestelde mijlpalen.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
271.	Leidraad, paragraaf 2.6 - BOPA-procedure, duur	Kan de Gemeente bevestigen dat inschrijvers voor de planning mogen uitgaan van een BOPA-procedure met een beslistermijn van 8 weken? Gezien de korte doorlooptijd tot de beoogde oplevering is dit een belangrijk uitgangspunt voor de planning. Indien hiervan wordt afgeweken, verzoeken wij de Gemeente aan te geven van welke proceduretermijnen inschrijvers dienen uit te gaan?	Dit is correct.
272.	Leidraad, paragraaf 2.6 - BOPA-procedure en beschikbaarheid stukken	Voor het uitwerken van de technische vergunningaanvraag is de opdrachtnemer afhankelijk van de beschikbaarheid van de voor de BOPA-procedure benodigde onderzoeken, rapportages en overige ruimtelijke onderbouwingen. Kan de Gemeente bevestigen dat deze stukken uiterlijk bij definitieve gunning beschikbaar worden gesteld aan de opdrachtnemer, zodat de vergunningaanvraag en technische uitwerking tijdig kunnen worden opgestart? Indien deze stukken op dat moment nog niet volledig beschikbaar zijn, verzoeken wij de Gemeente toe te lichten hoe hiermee wordt omgegaan binnen de planning van de opdracht en hoe dit zich verhoudt tot de gestelde opleverdata.	Wij verwijzen u naar antwoord op de vragen 11 en 156.
273.	Leidraad, paragraaf 2.6 - BOPA-procedure	In paragraaf 2.6 van de leidraad is opgenomen dat voor de voorgenomen ontwikkeling een BOPA-procedure wordt doorlopen en dat ten behoeve hiervan voorbereidingen worden getroffen voor een ETFAL-onderzoek. Kan de Gemeente aangeven welke onderzoeken, rapportages en ruimtelijke onderbouwingen benodigd zijn of worden voorzien voor deze BOPA-procedure? Daarnaast ontvangen wij graag inzicht in welke onderzoeken reeds beschikbaar zijn en met	Wij verwijzen u naar antwoord op de vragen 11 en 156.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		inschrijvers kunnen worden gedeeld. Voor onderzoeken die nog niet beschikbaar zijn, vernemen wij graag wanneer deze naar verwachting gereed zijn en op welk moment deze aan inschrijvers beschikbaar worden gesteld. Kan de Gemeente daar inzicht in geven?	
274.	PvE, paragraaf 2.10 - Verduidelijkingsvraag buitenruimten	In het PvE is opgenomen dat woningen dienen te worden voorzien van een aangelegd terras, een pad naar de voordeur en berging en een erfafscheiding. Voor inschrijvers is niet duidelijk in hoeverre deze eisen tevens van toepassing zijn op gestapelde woningen. Kan de Gemeente verduidelijken of deze eisen uitsluitend gelden voor grondgebonden woningen, of tevens voor gestapelde woningen? Indien deze eisen (deels) ook van toepassing zijn op gestapelde woningen, verzoeken wij de Gemeente nader te specificeren hoe invulling dient te worden gegeven aan het vereiste terras, pad en de erfafscheiding, inclusief de omvang en begrenzing van het door inschrijver aan te leggen terrein rondom het gebouw. Daarnaast verzoeken wij de Gemeente duidelijk af te bakenen welke onderdelen van de terreininrichting en erfafscheidingen onderdeel uitmaken van de opdracht en vanaf welk punt het woonrijp maken en de verdere inrichting van de openbare ruimte door derden wordt verzorgd?	Dit geldt voor zowel begane grond woningen als voor bovenwoningen. Zie het programma van eisen voor buitenruimte en erscheiding. Wij verwijzen u ook naar het antwoord op vraag 19.
275.	PvE, paragraaf 2.8 - Videofoon, postvakken en brievenbussen	Voor inschrijvers is niet duidelijk welke uitgangspunten de Gemeente hanteert ten aanzien van videofooninstallaties, postvakken en brievenbussen. Kan de Gemeente aangeven welke voorzieningen dienen te worden aangebracht voor woningen die via een galerij worden ontsloten en welke voorzieningen gelden	Videofooninstallatie voor de woningen die via een gezamenlijke entree wordt ontsloten. Brievenkasten toepassen bij bovenwoningen. Bij benedenwoningen uitsluitend indien deze

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		voor woningen op de begane grond die rechtstreeks vanaf maaiveld toegankelijk zijn?	geen directe toegang tot de openbare weg hebben. Het ontwerp van brievenkasten moet zodanig zijn dat voorkomen wordt dat zaken op deze postkasten kunnen worden geplaatst. Brievenkasten en bellentableau's moeten naamkaartjes eenvoudig te kunnen worden gewisseld zonder speciale materialen of gereedschappen.
276.	PvE, paragraaf 2.8 - BlueSmart sluitsysteem	In paragraaf 2.8 van het PvE is opgenomen dat algemene ruimten afsluitbaar dienen te zijn middels een BlueSmart-sluitsysteem. Voor inschrijvers is niet duidelijk op welke onderdelen deze eis van toepassing is. Kan de Gemeente specificeren welke ruimten, deuren en voorzieningen dienen te worden opgenomen in het BlueSmart-sluitsysteem?	Wij verwijzen u naar het programma van eisen.
277.	Ontsluitingswijze galerijen en trappenhuizen	Kan de Gemeente bevestigen dat een open ontsluitingsconcept met open galerijen en/of open trappenhuizen is toegestaan? Indien hieraan aanvullende randvoorwaarden of eisen zijn verbonden, verzoeken wij de Gemeente deze nader te specificeren.	Correct, wij verwijzen u naar het programma van eisen voor de aanvullende eisen.
278.	Bergingen	Kunt u bevestigen dat, conform bouwbesluit, voor woningen kleiner dan 50 m2 GO een gemeenschappelijke berging en een gemeenschappelijke buitenruimte toegestaan zijn?	Nee, wij verwijzen u naar het programma van eisen. Alle woningen zijn voorzien van een eigen buitenruimte en een eigen buiten berging. De berging mag gezamenlijk zijn, echter individueel afsluitbaar.
279.		Is er een voorkeur voor (zoveel mogelijk) grondgebonden woningen of gestapelde woningen?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 10.

Nr. .	Onderwerp	Vraag	Antwoord
280.		Moeten de woningen verplaatsbaar zijn?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 183.
281.		Er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Emmelhage 4. Er wordt niet aangegeven welke kavels in dit kwaliteitsplan het betreft. Kan dat aangegeven worden, zodat ook duidelijk is welke eisen (zoals bijvoorbeeld welstand) eraan verbonden zijn?	Wij verwijzen u naar bijlage M.
282.		Is er een digitale (dwg) onderlegger beschikbaar van de kavels?	Deze is toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten, bijlage
283.		Dienen de bergingen ook binnen het aangegeven bouwvlak opgelost te worden (het beeldkwaliteitsplan suggereert van niet)?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 85.
284.		Moeten de PMC 1 of 6 ook een individuele berging krijgen indien ze kleiner zijn dan 50 m ² (geen eis bouwbesluit) of mag dat ook een gedeelde berging zijn?	Ja, zie het programma van eisen.
285.		Moet de PMC 6 ook een buitenruimte krijgen indien deze woning kleiner is dan 50 m ² en op de verdieping ligt (geen eis bouwbesluit)?	Ja, zie het programma van eisen.
286.		Er wordt gesproken over 100 bedden en over minimaal 100 bedden. Heeft het realiseren van meer dan 100 bedden een positief, negatief of geen effect op de beoordeling?	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 30.