

Ref. Nr.	Perceel	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Perceel 1 - Fase 2, O	Definities / Betaalbaarheid	Kunt u bevestigen welke prijsgrens (in euro) de gemeente hanteert voor de kwalificatie "betaalbare koop" binnen het segment "50-75% middenhuur en betaalbare koop"?	De te hanteren prijsgrens is voor betaalbare koop maximaal 420.000 euro, prijspeil 1 januari 2026 (wordt jaarlijks landelijk bijgesteld).
2	Perceel 1 - Fase 2, O	Grondafname / Planning	Kunt u nader specificeren wat wordt verstaan onder "de totale ontwikkelingsplanning van de gemeente" waarbinnen het door de opdrachtnemer zelf op te stellen afnameschema van de bouwkavels dient te passen? Is hiervan reeds een (concept)planning beschikbaar?	Voor fase 2 en fase 3 zijn mijlpalen benoemd die in samenhang met de totale ontwikkelingsplanning van Middelsee zijn bepaald. Het afnameschema van de bouwkavels dient te passen in de mijlpalen van fase 2 en fase 3. De start van de eerste woningen is uiterlijk op 1 oktober 2028. De start van de laatste woningen is uiterlijk op 26 augustus 2030 De oplevering van de laatste woningen is uiterlijk op 15 december 2032. De oplevering van het woonrijp maken is uiterlijk op 15 juni 2033.
3	Perceel 1 - Fase 2, O	Gunning / Grondprijs	Wanneer en op welke wijze worden de minimum- en maximumprijs van de biedingsmodule voor gunningscriterium G4 (Aanbod grondprijs) bekendgemaakt aan de vijf geselecteerde gegadigden?	Deze prijzen worden bekendgemaakt in de inschrijvingsleidraad van deze aanbesteding. De prijzen zijn opgenomen in het antwoord op vraag 60.
4	Perceel 1 - Fase 2, O	Percelen	Een inschrijver dient op beide percelen in te schrijven, maar kan slechts voor één perceel gegund krijgen. Op welke wijze en op welk moment in de procedure wordt bepaald welk perceel aan welke inschrijver wordt gegund, indien een inschrijver op basis van de gunningscriteria voor beide percelen als eerste zou eindigen?	Indien een inschrijver op basis van de gunningscriteria voor beide percelen als eerste eindigt, dan zal deze de opdracht van perceel 1 (fase 2) krijgen. De inschrijver die in rangorde tweede is geworden van perceel 2 (fase 3) krijgt de opdracht van dit perceel. De rangschikking wordt opgesteld aan het eind van de beoordelingen.
5	Perceel 1 - Fase 2, O	Sociale huur	Wanneer komt het programma van eisen van de woningcorporaties (WoonFriesland en Elken) voor de sociale huurwoningen beschikbaar voor de geselecteerde gegadigden, en wordt dit uiterlijk bij de uitnodiging tot inschrijving verstrekt?	Het programma van eisen van de woningcorporaties komt beschikbaar bij de uitnodiging tot inschrijving. De betrokkenheid van de woningcorporaties is gewijzigd. De ontwikkelaar dient de sociale woningen onderdeel te laten zijn van het stedenbouwkundigplan en het verkavelingsplan en ontwerpt binnen haar opdracht aantallen, typologieën, verkaveling en architectonische vormgeving. Vervolgens bestist de woningcorporatie met welke aannemer zij een Design & Build-contract aangaan voor ontwerp en realisatie. Hiermee vervallen de teksten van paragraaf III.2, de 1 na laatste alinea en van paragraaf III.3, de 1 na laatste bulit. In paragraaf IV.2.2 wordt de derde alinea vervangen door de tekst: Een kwart van de kavels (woningen) is bestemd voor sociale woningbouw. Deze kavels worden niet aan de inschrijver, maar rechtstreeks aan de woningcorporatie geleverd.
6	Perceel 1 - Fase 2, O	Geschiktheidseisen / Certificering	De gevraagde ISO-9001-certificering is niet gebruikelijk voor ontwikkelende partijen, die doorgaans geen procesmatig kwaliteitssysteemcertificaat voor uitvoerende bouwactiviteiten voeren. Kan deze eis vervallen?	Deze geschiktheidseis vervalt. De certificering gaat gelden voor de partijen die de toekomstige openbare ruimte en de mandelige gebieden gaan ontwerpen en realiseren.
7	Perceel 1 - Fase 2, O	Certificering bij combinaties	Indien een combinatie zich beroept op een derde voor de technische bekwaamheid (V.4.1): dient deze derde eveneens te beschikken over het ISO-9001-kwaliteitssysteemcertificaat en het VCA**-certificaat, of gelden deze certificeringseisen uitsluitend voor de (leden van de) combinatie zelf?	Voor een combinatie (of ontwikkelaar) vervalt de geschiktheidseis voor het ISO-9001 certificaat. Voor certificaten is een beroep op een derde mogelijk. Indien een combinatie een beroep op een derde doet dan gelden alleen de relevante geschiktheidseisen voor deze derde.
8		Afzetbaarheid	Acht de Aanbestedende dienst de afzet van ca. 440 woningen in fase 2 en 3 binnen de beoogde ontwikkelingsplanning marktrealistisch, mede gelet op de huidige (regionale) opnamecapaciteit van de woningmarkt? Is hierover een marktonderzoek of afzetprognose beschikbaar dat met gegadigden kan worden gedeeld?	Er zijn prognoses voor de stad Leeuwarden, niet voor dit specifieke project. Het is aan de inschrijvende partij om marktonderzoek te doen en met een inschrijving en bijbehorend concept te komen waar de partij zich aan wenst te committeren.
9	Perceel 1 - Fase 2, O	Fasering bouwvelden	Is er door de Aanbestedende dienst reeds een volgorde van fasering vastgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelden binnen het deelgebied, of is het bepalen van deze volgorde onderdeel van de door de opdrachtnemer zelf op te stellen bouwfasering? Indien een volgorde is vastgesteld, welke volgorde betreft dit?	De bouwfasering is door de opdrachtnemer te bepalen.
10		Definitie betaalbaarheid	Welke definitie en welke prijsgrens hanteert de Aanbestedende dienst voor de kwalificatie "betaalbaar" in algemene zin (zowel voor betaalbare koop als voor middenhuur), en op welk moment (bijvoorbeeld bij oplevering, of jaarlijks geïndexeerd) wordt deze grens vastgesteld en getoetst?	De te hanteren prijsgrens is voor betaalbare koop maximaal 420.000 euro, prijspeil 1 januari 2026 (wordt jaarlijks landelijk bijgesteld). De prijs mag geïndexeerd worden op basis van de CPI-index.

11		Programma / Verdeling segmenten	Binnen de bandbreedte van 50-75% middenhuur en betaalbare koop is geen nadere onderverdeling gemaakt tussen middenhuur enerzijds en betaalbare koop anderzijds. Staat het de gegadigde vrij deze verdeling zelf te bepalen binnen de opgegeven bandbreedte, of gelden hiervoor nog nadere (nog te publiceren) kaders vanuit het gemeentelijk woonbeleid?	Het staat de inschrijver vrij om de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop zelf te bepalen.
12		Voorverkoop	Staat het de gegadigde vrij om, ter beheersing van het afzetrisico, een minimaal te realiseren voorverkooppercentage te hanteren voordat wordt gestart met de bouw en/of de afname van bouw kavels, of verplicht de Koop- en ontwikkelovereenkomst tot afname en/of realisatie ongeacht de behaalde voorverkoop?	Ja, wanneer en hoeveel in verkoop te brengen en welke percentages hierbij te hanteren is aan de partij zelf. In de koop- en ontwikkelovereenkomst worden mijlpalen vastgelegd voor uiterlijke termijnen start bouw eerste woning, start bouw laatste woning en woonrijp opleveren geheel. Wanneer en hoeveel in verkoop te brengen en welke percentages hierbij te hanteren is aan partij.
13		Gefaseerde grondafname	Is een gefaseerde afname van de bouw kavels (bijvoorbeeld in meerdere deelleveringen, gekoppeld aan de voortgang van de verkoop) toegestaan, en zo ja, binnen welke minimale of maximale bandbreedte van fasering (bijvoorbeeld aantal kavels per deellevering of doorlooptijd)?	Nee, de ontwikkelaar neemt door middel van Groninger Akte alle kavels in één keer af voorafgaand aan start bouw van de eerste woning. Hierover geven we meer informatie in de volgende fase.
14	Perceel 1 - Fase 2, O	Segmenten	Is de segmentatie voor beide fases gelijk? Dus beide 25% sociale huur, 50 tot 75% middenhuur en betaalbare koop en 10 tot 25% vrije sector?	Nee, niet helemaal. In perceel 1 is de verdeling 25% sociale huur, 50 tot 60% middenhuur en betaalbare koop en 10 tot 25% vrije sector. In perceel 2 is de verdeling 25% sociale huur, 50 tot 75% middenhuur en betaalbare koop en 0 tot 25% vrije sector.
15		Segmentatie	Op pagina 9 van de leidraad staat aangegeven dat het gaat om 25% sociale huur, 50% tot 75% middenhuur en betaalbare koop en 10% tot 25% vrije sector. Klopt het dat het maximum % middenhuur en betaalbare koop 65% dient te zijn? Indien er 75% wordt gerealiseerd (bovenop de 25% sociale huur), dan is er geen ruimte meer voor de minimaal 10% vrije sector.	Ja, dat klopt. In perceel 1 is de verdeling 25% sociale huur, 50 tot 60% middenhuur en betaalbare koop en 10 tot 25% vrije sector. In perceel 2 is de verdeling 25% sociale huur, 50 tot 75% middenhuur en betaalbare koop en 0 tot 25% vrije sector.
16		De UAV-GC Overeenkomst	Op pagina 12 wordt het volgende vermeld: "De koopprijs van de bouw kavel wordt betaald na de levering van de percelen via een zogeheten Groninger-akte en het bouwrijpmaken, maar voor de start bouw van één of meer woningen en uiterlijk op". Hier lijkt tekst te ontbreken. Kunt u aangeven wanneer uiterlijk?	De datum moet zijn uiterlijk op 1 oktober 2028.
17		Prijsniveaus	Zou u de segmentatie van de woningen verder kunnen specificeren, met name met betrekking tot maximale prijzen?	Het staat inschrijver vrij om binnen de aangegeven verdeling van segmenten woningtypologieën toe te voegen die aansluiten op de landelijke definities voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Zie bijlage 9 omtrent de specificatie van de oppervlaktes van woningen en percelen.
18		Kerncompetenties	Leidraad pagina 23/24: Bij kerncompetentie S2 staat dat moet worden aangetoond dat er een vertaling naar doelgroepen is gemaakt. Kunt u nader toelichten wat hiermee wordt bedoeld?	Aangetoond dient te worden in hoeverre een plan passend is gemaakt voor de beoogde doelgroepen. Welke invloed de doelgroepenanalyse heeft gehad op hoe het uiteindelijke plan eruit is komen te zien.
19		Kerncompetenties	Leidraad pagina 24: "Per referentie dient aan de hand van een verklaring worden aangetoond dat de opdracht naar tevredenheid heeft opgepakt en is uitgevoerd". Wat zijn de eisen indien het referentieproject nog niet is opgeleverd? En van wie dient de verklaring te komen indien sprake is van een eigen ontwikkeling?	Het referentieproject dient te zijn uitgevoerd en in opdracht van een opdrachtgever. En bij eigen ontwikkeling van de gemeente waarin de ontwikkeling heeft plaatsgevonden.
20		Kerncompetenties	Leidraad pagina 29: "10 punten als het bouwen en opleveren van woningen volgens de gemaakte afspraken en planning is gerealiseerd". Wat zijn de eisen indien het referentieproject nog niet is opgeleverd?	Alle woningen in het referentieproject dienen te zijn opgeleverd.
21		Bijlage 6A en 6B	"Per referent maximaal 1 formulier". Wordt hiermee per referentie bedoeld?	Hier wordt per referentie bedoeld.
22		Referenties	VI.2 pagina 28: "Om de bekwaamheid aan te tonen dienen gegadigden per geschiktheidseis één referentieproject per kerncompetentie op te geven". Dienen dit dezelfde referentieprojecten te zijn als gebruikt in het kader van de geschiktheidseisen (V.5.3)?	Ja, dat klopt.

23		Formulier 6A en 6B	Zowel in formulier 6A als 6B staat omschreven dat het de Gegadigde is toegestaan per referentie een nadere toelichting te geven, bestaande uit maximaal 1 pagina A4. Aangezien het in beide formulieren staat: interpreteren wij het juist dat per referentie dus 2 A4 toelichting toegestaan is? 1A4 toegespitst op de referentie als geschiktheidseis, en 1A4 ingaande op de selectiecriteria?	Ja, dat klopt. Zie ook het antwoord op vraag 40.
24		Handtekeningen	In de leidraad is opgenomen dat documenten dienen te worden voorzien van een natte handtekening. Wij geven de voorkeur aan het gebruik van een digitale handtekening. Kunt u bevestigen dat een digitale handtekening wordt geaccepteerd en gelijk wordt gesteld aan een natte handtekening voor de in te dienen documenten?	Een ingescande handtekening volstaat.
25		403-verklaring	Op pagina 19, h. V.3.3.2 staat beschreven dat erbij geconsolideerde omzetcijfers een 403-verklaring aangeleverd moet worden. Op pagina 21, h. V.4.3 wordt gesproken over een concernverklaring. Wenst u beide te ontvangen?	De gegadigde dient alleen op verzoek een concernverklaring te overleggen. De 403-verklaring heeft betrekking op de (meest) recente accountantsverklaring zonder een continuïteitsparagraaf voor de stabiliteit van de onderneming. Indien alleen geconsolideerde omzetcijfers kunnen worden opgegeven, dient het concern zich garant te stellen voor de gegadigde. Een 403-verklaring is afdoende om aan te tonen dat gebruik wordt gemaakt van de financiële draagkracht van een moedermaatschappij.
26		VCA-certificaat	De selectieleidraad schrijft voor dat de gegadigde beschikt over een geldig VCA** -certificaat. Kunt u bevestigen dat ook gelijkwaardige certificeringen, zoals ISO 45001, worden geaccepteerd indien daarmee een gelijkwaardig niveau van veiligheidsmanagement wordt aangetoond?	Ja, wij kunnen bevestigen dat een minimaal gelijkwaardige certificering wordt geaccepteerd. Een ISO-45001 certificaat wordt geaccepteerd.
27	Perceel 1 - Fase 2, O	Tevredenheidsverklaring	Bij S1-S4 staat: "Per referentie dient aan de hand van een verklaring worden aangetoond dat de opdracht naar tevredenheid heeft opgepakt en is uitgevoerd." Vraag: Kan aanbestedende dienst bevestigen dat een door opdrachtgever ondertekende referentieverklaring volstaat en geen voorgeschreven format geldt?	Ja, wij kunnen bevestigen dat er geen voorgeschreven format voor een tevredenheidsverklaring in deze aanbesteding is opgenomen.
28	Perceel 1 - Fase 2, O	Financiële draagkracht derde partij	In paragraaf V.4.1 is opgenomen dat een gegadigde voor technische bekwaamheid een beroep kan doen op een derde. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat indien uitsluitend een beroep wordt gedaan op een derde voor één van de kerncompetenties, deze derde niet hoeft te voldoen aan de eisen ten aanzien van financiële en economische draagkracht zoals opgenomen in paragraaf V.3.3, voor zover geen beroep wordt gedaan op de financiële draagkracht van deze derde?	Ja, wij kunnen bevestigen dat bij een beroep op een derde wat betreft de technische beroepsbekwaamheid deze derde niet automatisch ook aan de eisen van financiële en economische draagkracht moet voldoen.
29	Perceel 1 - Fase 2, O	Derde voor één specifieke kerncompetentie	Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat een derde die uitsluitend wordt ingezet voor het aantonen van één specifieke kerncompetentie slechts hoeft te beschikken over de kennis, kunde en ervaring die voor die betreffende kerncompetentie relevant zijn en niet hoeft te voldoen aan de overige kerncompetenties?	Ja, dat kunnen wij bevestigen.
30	Perceel 1 - Fase 2, O	Randvoorwaarden corporaties	Zijn er reeds randvoorwaarden of uitgangspunten vanuit WoonFriesland en/of Elken bekend die impact kunnen hebben op de toepassing van biobased bouwsystemen of circulaire bouwprincipes? Zo ja, kunnen deze randvoorwaarden voorafgaand aan de inschrijvingsfase worden gedeeld?	In de inschrijvingsfase van deze aanbesteding gaan we beloftes vragen op de thema's circulariteit, klimaatadaptatie, energiegebruik, drinkwaterbesparing en biodiversiteit die vervolgens bij het realiseren van de opdracht ook waargemaakt moeten worden. Gezien het feit dat de corporatie haar eigen product zal realiseren passend binnen de opgestelde beeldkwaliteitscriteria zal hetgeen gerealiseerd zal gaan worden op de percelen van de corporaties geen onderdeel maken van de beoordeling inzake biobases en/of circulariteitsprincipes. Zie ook het antwoord op vraag 5.
31	Perceel 1 - Fase 2, O	Biobased concepten sociale huurwoningen	Zijn WoonFriesland en Elken bereid biobased woningconcepten te accepteren, mits deze voldoen aan het door de woningcorporaties gestelde Programma van Eisen?	De betrokkenheid van de woningcorporaties is gewijzigd. De ontwikkelaar dient de sociale woningen onderdeel te laten zijn van het stedenbouwkundigplan en het verkavelingsplan en ontwerpt binnen haar opdracht aantallen, typologieën, verkaveling en architectonische vormgeving.. Vervolgens beslist de woningcorporatie met welke aannemer zij een Design & Build-contract aangaan voor ontwerp en realisatie. De beoogde aannemer van de ontwikkelaar kan hiervoor ook in de gelegenheid worden gesteld om een aanbieding te maken. Zie ook het antwoord op vraag 5.

32	Perceel 1 - Fase 2, O	Vastleggen van circulariteitsindicatoren	Bestaat de mogelijkheid dat in de inschrijvingsfase specifieke duurzaamheids- en circulariteitsindicatoren, zoals percentage biobased materiaal, embodied carbon, losmaakbaarheid, Building Circularity Index of indicatoren uit Het Nieuwe Normaal, contractueel worden vastgelegd? Indien ja, kan de aanbestedende dienst aangeven welke indicatoren zij op dit moment als kansrijk beschouwt?	De thema's in het antwoord van vraag 30 sluiten aan op het Nieuwe Normaal. Hieruit is alleen de indicator 'herkomst materialen' van toepassing Elk duurzaamheidsthema krijgt een even grote gewicht in de beoordeling.
33	Perceel 1 - Fase 2, O	Biobased bouwen binnen gunningscriterium G3	Kan de aanbestedende dienst aangeven in welke mate biobased bouwen onderdeel zal uitmaken van gunningscriterium G3 "Duurzaamheid en innovatie" in de inschrijvingsfase?	Zie het antwoord op vraag 61. Onderdeel G3 bevat 5 duurzaamheidsthema's die evenredig worden beoordeeld
34	Perceel 1 - Fase 2, O	Bewijsstukken voor S4	Welke bewijsstukken acht de aanbestedende dienst overtuigend voor het aantonen van de integrale toepassing van biobased materialen en/of circulaire bouwprincipes binnen referentieprojecten?	Een projectreferentie met een nadere beschrijving zoals is toegestaan in bijlage 6A van deze selectieleidraad moet voldoende zijn. Voor de extra punten als er meer dan 5 gegadigden zijn, is er weer een mogelijkheid om een nadere beschrijving op de subcriteria te leveren zoals is beschreven in bijlage 6B.
35	Perceel 1 - Fase 2, O	Beschikbaarheid van deskundigheid	Verwijzing: paragraaf VI.2, waardering S4 onderdeel b. Vraag: Kan de aanbestedende dienst nader toelichten hoe de aantoonbare beschikbaarheid van deskundigheid op het gebied van biobased en/of circulair bouwen wordt beoordeeld? Wordt hierbij gekeken naar projectervaring, opleiding, certificering, personele capaciteit of een combinatie hiervan?	Er wordt vooral beoordeeld op projectervaring(en), eventuele certificering van deelnemers in het projectteam en de kernwaarden van het bedrijf.
36	Perceel 1 - Fase 2, O	Definitie "integraal toegepast"	Verwijzing: paragraaf V.5.3 kerncompetentie S4. Vraag: Wordt onder het begrip "integraal toegepast" verstaan dat biobased materialen en/of circulaire bouwprincipes aantoonbaar onderdeel zijn van ontwerpkeuzes, materiaalkeuzes en uitvoeringsaspecten, of hanteert de aanbestedende dienst aanvullende beoordelingscriteria? Is het voldoende dat deze aspecten aantoonbaar in het referentieproject zijn toegepast, of verwacht de aanbestedende dienst een kwantitatieve onderbouwing?	Integraal toegepast betekent dat de bouwprincipes niet op enkele elementen zijn toegepast maar een integraal geheel vormt en in alle facetten van een bouwproject vanaf het begin van het ontwerp tot en met de toekomstige sloop. Dit dient te worden aangetoond aan de hand van een referentieproject. Een kwantitatieve onderbouwing is niet vereist.
37	Perceel 1 - Fase 2, O	Referentieproject S4 zonder gebiedsontwikkeling	Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat een referentieproject waarin biobased materialen en/of circulaire bouwprincipes integraal zijn toegepast binnen een woningbouwproject voldoet aan kerncompetentie S4, ook wanneer dit project niet tevens een integrale gebiedsontwikkeling betreft? De minimumeis voor S4 noemt immers uitsluitend het ontwikkelen en realiseren van een project waarin biobased materialen en/of circulaire bouwprincipes integraal zijn toegepast.	Ja, dat kunnen wij bevestigen.
38	Perceel 1 - Fase 2, O	Toetsing betrokkenheid derde partij	Op welke wijze zal de aanbestedende dienst tijdens de inschrijvings- en uitvoeringsfase toetsen dat de derde waarop een beroep wordt gedaan voor kerncompetentie S4 daadwerkelijk betrokken blijft bij de uitvoering van de opdracht?	De opdrachtgever zal dit toetsen omdat het als contractuele verplichting is opgenomen.
39	Perceel 1 - Fase 2, O	Betrokkenheid derde partij bij kerncompetentie S4	Indien een gegadigde voor kerncompetentie S4 een beroep doet op een derde partij, welke minimale betrokkenheid tijdens ontwerp-, engineerings- en uitvoeringsfase verwacht de aanbestedende dienst van deze derde?	Een derde dient voor de betreffende werkzaamheden te worden ingezet.
40	Perceel 1 - Fase 2, O	Toelichting op referentiemateriaal naast standaardformulieren	In de selectieleidraad staat dat referenties moeten worden ingediend volgens het standaardformat van Bijlage 6A en 6B. Kan de aanbestedende dienst bevestigen of het toegestaan is om naast deze standaardformats aanvullend vormvrij referentiemateriaal, zoals afbeeldingen, situatietekeningen, foto's, impressies of projectbrochures, aan te leveren ter verduidelijking van de referenties? Indien dit is toegestaan, verzoekt gegadigde de aanbestedende dienst aan te geven of hiervoor een maximaal aantal pagina's geldt. Indien niet toegestaan, bevestigt aanbestedende dienst dan dat uitsluitend de inhoud van de standaardformulieren wordt beoordeeld?	Het is toegestaan per projectreferentie een nadere beschrijving in maximaal één A4 te geven. Extra materiaal buiten deze A4 en een hyperlink in de teksten voor extra informatie worden niet meegenomen in de beoordeling.
41	Perceel 1 - Fase 2, O	Referentie teamlid	Is het toegestaan om voor de invulling van de kerncompetentie gebruik te maken van een referentie van één van de partijen binnen het team, die geen onderdeel uitmaakt van de inschrijver, indien deze partij zelf niet voldoet aan de eisen ten aanzien van technische bekwaamheid (ISO-9001 en VCA** - certificaat)?	Ja, dat is toegestaan. Zie ook de antwoorden op de vragen 6, 7 en 26. Voor een combinatie (of ontwikkelaar) vervalt de geschiktheidseis voor het ISO-9001 certificaat.

42	Perceel 1 - Fase 2, O	ISO 9001 en VCA binnen concern / combinatie	Vraag: In paragraaf V.5.2 wordt gesteld dat de inschrijver dient te beschikken over een ISO 9001-certificaat en een VCA** -certificaat. Tevens staat vermeld dat indien sprake is van een samenwerkingsverband alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit dienen te zijn van deze certificaten. Daarnaast biedt paragraaf V.4.1 de mogelijkheid om een beroep te doen op derden binnen hetzelfde concern en bevat paragraaf V.4.3 bepalingen ten aanzien van garantstelling vanuit het concern. Kan de aanbestedende dienst verduidelijken of een combinatie bestaande uit twee zustermaatschappijen binnen hetzelfde concern voldoet aan deze eis indien niet alle combinatieleden zelfstandig beschikken over ISO 9001 en VCA** , maar deze certificeringen wel aanwezig zijn binnen het concern en/of bij één van de combinatiepartners die de betreffende werkzaamheden daadwerkelijk uitvoert?	Indien sprake is van twee zustermaatschappijen is het voldoende dat de certificeringen aanwezig zijn bij één van de partijen die de betreffende werkzaamheden uitvoert. Zie verder ook de antwoorden op de vragen 6, 7 en 26. Het aantonen daarvan kan via een beroep op een derde of derden. De garantstelling van paragraaf V.4.3 gaat over de draagkracht. Voor een combinatie (of ontwikkelaar) vervalt de geschiktheidseis voor het ISO-9001 certificaat.
43	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	De opdrachtnemer wordt verplicht de bouwrijpe kavels af te nemen volgens een door de opdrachtnemer zelf op te geven planningsschema, doch binnen de scope van de totale ontwikkelingsplanning van de gemeente. Hoe ziet deze totale ontwikkelplanning er op hoofdlijnen uit uitgaande van definitieve gunning op 2 april 2027?	De ontwikkelaar neemt door middel van Groninger Akte alle kavels in één keer af voorafgaand aan start bouw van de eerste woning. De start van de eerste woningen is uiterlijk op 1 oktober 2028. De start van de laatste woningen is uiterlijk op 26 augustus 2030 De oplevering van de laatste woningen is uiterlijk op 15 december 2032. De oplevering van het woonrijp maken is uiterlijk op 15 juni 2033.
44	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	Hoe kijkt de gemeente aan tegen minimale en maximale afwijkingen ten opzichte van de door de ontwikkelaar opgegeven afnameplanning, alvorens er sprake is van ontbinding van het recht op levering van de nog niet afgenomen bouwkvavels?	Er geldt een onvoorwaardelijke afnameplicht. De ontwikkelaar neemt door middel van Groninger Akte alle kavels in één keer af voorafgaand aan start bouw van de eerste woning. Er is sprake van een onvoorwaardelijke bouwplicht.
45	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	Indien een omgevingsvergunning wordt vertraagd door bezwaar- en beroepsprocedures buiten invloed van de ontwikkelaar, wordt de ontwikkelingsplanning dan automatisch aangepast zonder contractuele sancties?	Nee, niet automatisch. Als de situatie zich voordoet treden partijen in overleg over de planning.
46	Perceel 1 - Fase 2, O	VIII.1 Inschrijving	Welke indexeringsmethodiek wordt gehanteerd voor de grondprijzen en geldt daarbij een maximum indexatiepercentage gedurende de looptijd van de ontwikkeling?	We hanteren de CPI -index voor de prijzen van de bouwkvavels en de vrij-op-naam prijs van betaalbare koop woningen. Voor de kostendeckingsbijdrage van het warmtenet wordt de BDB-index Nieuwbouw gehanteerd.
47	Perceel 1 - Fase 2, O	III.3 Scope van De Fellingen fase 2 en 3	Welke geotechnische onderzoeken zijn reeds beschikbaar ten aanzien van zettingen, draagkracht en voorbelasting en welke risico's ten aanzien van (rest)zetting komen voor rekening van de ontwikkelaar?	De gegevens van sonderingen en boringen zijn vanaf 2002 verzameld en beschikbaar. De terreinen zijn al een tijdje geleden op hoogte gebracht. De verwachting is dat de toekomstige openbare ruimte en mandelinge gebieden nog voorbelast moeten worden om aan de restzettingseisen te kunnen voldoen.
48	Perceel 1 - Fase 2, O	III.3 Scope van De Fellingen fase 2 en 3	Welke aansluitkosten, exploitatievoorwaarden en technische randvoorwaarden van het collectieve warmtenet zijn reeds bekend en welke garanties worden hierover verstrekt?	Aan deze nota is de brochure 'Warmtenet Middelsee - Informatiebrochure Ontwikkelaars' (bijlage 10) en de 'Warmtenet Middelsee - Voorwaarden Technische Aansluiting Kleinverbruikers' (bijlage 11) toegevoegd.
49	Perceel 1 - Fase 2, O	III.2 Het deelgebied De Fellingen	Om tot een goede afweging over deelname te komen, ontvangen wij graag vooraf duidelijkheid over de indicatieve turn-key afnameprijzen, prijsindexatie en kwaliteitsuitgangspunten van de sociale huurwoningen die door de corporatie worden afgenomen.	De corporaties realiseren zelf de beoogde woningen. Op basis van het plan van de uiteindelijk gekozen inschrijver zal bepaald worden of de inschrijver ook een verzoek krijgt om een aanbidding te maken voor de percelen van de corporaties. Zie het antwoord op vraag 31.
50	Perceel 1 - Fase 2, O	III.2 Het deelgebied De Fellingen	Worden de genoemde bandbreedtes voor middenhuur, betaalbare koop en vrije sector beschouwd als harde percentages of bestaat ruimte om deze gedurende het ontwikkelproces aan te passen op basis van de actuele marktvraag?	De genoemde bandbreedtes worden beschouwd als harde percentages. Deze bandbreedtes zijn juist toegevoegd om te kunnen anticiperen op de actuele marktvraag.
51	Perceel 1 - Fase 2, O	III.2 Het deelgebied De Fellingen	Indien aantoonbare marktontwikkelingen zich voordoen waardoor bepaalde woningtypen niet verkoopbaar blijken, welke mogelijkheden bestaan er om het programma tussentijds aan te passen?	De mogelijkheden worden beperkt door de te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst en de wet. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen waarbinnen wijzigingen vanwege aantoonbaar gewijzigde omstandigheden in overleg mogelijk zijn.

52	Perceel 1 - Fase 2, O	III.3 Scope van De Fellingen fase 2 en 3	Welke onderhouds- en kwaliteitsverplichtingen blijven na oplevering van de openbare ruimte nog bij de ontwikkelaar rusten en voor welke periode?	Tot de oplevering van het geheel dient de opdrachtnemer het beheer en onderhoud van het gerealiseerde uit te voeren. Na oplevering geldt een onderhoudstermijn van 6 maanden.
53	Perceel 1 - Fase 2, O	III.2 Het deelgebied De Fellingen	Is de benodigde stroomcapaciteit voor de fasen 2 en 3 door de gemeente geborgd?	Beide fasen zijn middels een vooraanmelding op de combiplanning gezet Zie ook de beantwoording van vraag 54.
54	Perceel 1 - Fase 2, O	III.3 Scope van De Fellingen fase 2 en 3	Wie draagt het risico indien de noodzakelijke aansluitingen voor elektra, telecom en overige nutsvoorzieningen niet tijdig beschikbaar zijn (netcongestie en uitvoeringscapaciteit) voor de geplande oplevering van de woningen?	Het risico voor het verkrijgen van alle noodzakelijke aansluitingen (bouw- en gebruikersfase) ligt bij de opdrachtnemer. Als de aansluitingen voor nutsvoorzieningen niet tijdig beschikbaar zijn en de opdrachtnemer al het mogelijke heeft gedaan om het voor elkaar te krijgen, treden partijen in overleg over de planning.
55	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	Is de gemeente bereid om bij uitzonderlijke marktontwikkelingen, zoals sterke stijgingen van bouwkosten of rentelasten, een herijkingsmoment op te nemen voor de koop- en ontwikkelovereenkomst?	De mogelijkheden worden beperkt door de te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst en de wet. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen waarbinnen wijzigingen vanwege aantoonbaar gewijzigde omstandigheden in overleg mogelijk zijn.
56	Perceel 1 - Fase 2, O	V.5.2 Technische bekwaamheid	In V.5.2 wordt gesteld dat een ISO 9001 certificering alsmede een VCA-certificaat verplicht zijn voor zowel de inschrijver als eventuele samenwerkingspartners (combinanten). Wat is de motivatie achter deze eis in de wetenschap dat elke aannemer die geschikt is voor de uitvoering van dit werk over deze certificaten beschikt?	Wij hebben hiermee beoogd te toetsen op de competentie om te werken met een UAV-GC contract en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteitsborging die de opdrachtnemer ligt, en dat daar ook de organisatie van de inschrijver op ingericht is. Zie ook de antwoorden op de vragen 6, 7, 26 en 41.
57	Perceel 1 - Fase 2, O	V.5.2 Technische bekwaamheid	Realiseert de gemeente dat met de eisen uit V.5.2 ontwikkelaars, niet zijnde ontwikkelende aannemers, vrijwel worden uitgesloten van deelname?	Het is zeker niet de bedoeling om ontwikkelaars uit te sluiten van deelname. De geschiktheidseis vervalt, zie hiervoor ook de antwoorden op de vragen 6, 7, 26 en 41.
58	Perceel 1 - Fase 2, O	VIII.1 Inschrijving	In VIII.1 wordt aangegeven dat de te hanteren kwaliteitscriteria, hun relatieve gewicht en de specifieke beoordeling nader zullen nader worden omschreven in de inschrijvingsleidraad. Om een goede afweging over deelname te maken verzoeken wij u hierover in deze fase reeds meer duidelijkheid te verschaffen.	Beoordeling zal plaatsvinden op de verhouding 25% prijs en 75% kwaliteit. Die 75% kwaliteit is onderverdeeld in 25% stedenbouw en architectuur, 25% sociale strategie en 25% duurzaamheid. Binnen het thema duurzaamheid kunnen partijen zelf aangeven in hoeverre zij toezeggingen willen doen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Deze toezeggingen kunnen boven de wettelijke eisen liggen om extra punten te scoren.
59	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	Is er in de te sluiten koopovereenkomst sprake van een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke bouwplicht? Zo ja, hoe zien deze voorwaarden eruit?	Er is sprake van een onvoorwaardelijke bouwplicht. De voorwaarden betreffen het verder uitwerken en realiseren van de aanbidding en vanaf de start van de eerste woningen de bouw van de woningen in een aaneengesloten bouwstroom.
60	Perceel 1 - Fase 2, O	VIII.1 Inschrijving	Wat is de hoogte van de minimum en maximum grondprijs zoals omschreven in VIII.1?	Voor perceel 1 is minimum grondprijs € 10.800.000 en de maximum grondprijs € 13.400.000. Voor perceel 2 is minimum grondprijs € 9.400.000 en de maximum grondprijs € 11.700.000.
61	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	Worden er door de gemeente bovenwettelijke eisen gesteld aan de ontwikkeling? Zo ja, waaruit bestaan deze?	Er worden in de koop- en ontwikkelovereenkomst geen bovenwettelijke eisen gesteld.
62	Perceel 1 - Fase 2, O	IV.2.2 De Koop- en ontwikkelovereenkomst	Wordt voor de regelgeving m.b.t. de middenhuurwoningen aangesloten bij de landelijke regelgeving en/of zijn er additionele gemeentelijke voorwaarden van toepassing? Indien van toepassing; waaruit bestaan deze afwijkingen?	We sluiten aan bij de landelijke regelgeving.

63		Leidraad	Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen per perceel dienen te worden gerealiseerd en hoe deze woningen worden verdeeld tussen WoonFriesland en Elkien?	In perceel 1 voor Elkien 60 woningen en in perceel 2 voor WoonFriesland 50 woningen.
64		Leidraad	Wat gebeurt er als één partij op beide percelen eerste wordt?	Indien een inschrijver op basis van de gunningscriteria voor beide percelen als eerste eindigt, dan zal deze de opdracht van perceel 1 (fase 2) krijgen. De inschrijver die in rangorde tweede is geworden van perceel 2 (fase 3) krijgt de opdracht van dit perceel. De rangschikking wordt opgesteld aan het eind van de beoordelingen.
65		Leidraad	In de leidraad worden percentages genoemd voor de sociale huur, middelhuis, betaalbare koop en vrije sector. Gelden deze percentages ook voor de percelen opzich of is dit alleen over het gehele gebied? Zo niet, hoe verhouden deze percentages zich tot de percelen?	De percentages zijn per perceel en afwijkend ten opzichte van elkaar, zie hiervoor het antwoord op vraag 14.
66		Leidraad	Welke bijdrage aan het mobiliteitsconcept wordt van de ontwikkelaar verwacht?	In Middelzee zetten we een stap voorwaarts op het gebied van duurzame mobiliteit. Van ontwikkelaars wordt verwacht dat de plannen het concept versterken. In de volgende fase wordt nadere informatie verstrekt over ontwerpen.
67		Leidraad	Hanteert opdrachtgever een minimale, richt- of marktconforme grondprijs en kan een indicatie worden gegeven van de bandbreedte waarbinnen de grondbieding wordt beoordeeld?	Voor perceel 1 is minimum grondprijs € 10.800.000 en de maximum grondprijs € 13.400.000. Voor perceel 2 is minimum grondprijs € 9.400.000 en de maximum grondprijs € 11.700.000.
68		Leidraad	Op welke wijze wordt gedurende de ontwikkel- en realisatiefase omgegaan met indexatie van grondprijzen en eventuele financiële verplichtingen richting opdrachtgever?	We hanteren de CPI -index voor de prijzen van de bouwkavels en de vrij-op-naam prijs van betaalbare koop woningen. Voor de kostendeckingsbijdrage van het warmtenet wordt de BDB-index Nieuwbouw gehanteerd.
69		Leidraad	Geldt voor de geselecteerde ontwikkelaar een onvoorwaardelijke afnameplicht van de gronden of zijn er ontbindende voorwaarden gekoppeld aan bijvoorbeeld vergunningverlening, marktomstandigheden of verkoopresultaten?	Ja, er geldt een onvoorwaardelijke afnameplicht. Zie ook de antwoorden op de vragen 13, 44 en 59.
70		Leidraad	Welke bouwplicht wordt contractueel opgelegd ten aanzien van start bouw, bouwtempo, fasering en oplevering van de woningen?	De start van de eerste woningen is uiterlijk op 1 oktober 2028 in een aaneengesloten bouwstroom. De start van de laatste woningen is uiterlijk op 26 augustus 2030. De oplevering van de laatste woningen is uiterlijk op 15 december 2032.
71		Leidraad	In de aanbestedingsstukken zijn zowel Bijlage 6A (kerncompetenties) als Bijlage 6B (selectiecriteria) opgenomen. Mag dezelfde referentie worden gebruikt voor zowel het aantonen van de kerncompetenties als voor de beoordeling van de selectiecriteria, of dienen hiervoor afzonderlijke referenties te worden ingediend?	Dezelfde referenties moeten worden gebruikt voor de selectiecriteria. Er mogen geen andere referenties worden ingediend voor de selectiecriteria. De extra punten conform paragraaf VI.2 van de selectieleidraad kunnen alleen worden behaald aan de hand van de referenties voor de kerncompetenties.
72		Leidraad	Indien een referentie voor meerdere kerncompetenties en/of selectiecriteria relevant is, mag deze referentie dan meerdere malen worden ingezet, mits per criterium duidelijk wordt gemotiveerd hoe aan het betreffende criterium wordt voldaan?	Ja, dat is correct. Het bepaalde in de bijlagen 6A en 6B bieden hier ruimte voor.
73		Leidraad	In de leidraad staat opgenomen dat referentie(s) die in uitvoering zijn of uiterlijk zeven (7) jaren geleden zijn afgerond mogen worden opgedragen. Wat is de definitie van afgerond?	Afgerond wil zeggen dat de fase van een opdracht waarop de kerncompetentie betrekking op heeft, afgerond is. Bij de selectiecriteria S1 en S4 moeten alle woningen zijn opgeleverd. Bij selectiecriteria S2 is dat 3 jaar na oplevering van de woningen. Bij selectiecriteria S3 betreft het moment van oplevering van de realisatie van de openbare ruimte.
74		Leidraad	Is het correct dat ook referenties mogen worden ingediend die door derden zijn gemaakt waar samen mee wordt ingeschreven? En maakt het uit wat de rol is van die derde bij de betreffende referentie is geweest (ontwikkelaar/ landschapsarchitect/ stedenbouwkundige/ architect etc)?	Ja, dat is correct. De rol van die derde moet wel relevant zijn voor de betreffende kerncompetentie en waaruit blijkt dat die derde ook daadwerkelijk de werkzaamheden in dat referentieproject heeft uitgevoerd, waardoor deze derde geschikt geacht kan worden dat deel van het werk uit te kunnen voeren en deze derde voor de betreffende werkzaamheden wordt ingezet.