

Nota van Inlichtingen Dokter Jansenpark vlek 1

De inhoud van deze Nota van Inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsstukken. Daarmee maakt deze Nota van Inlichtingen ook deel uit van het overeen te komen contract. Bij verzending van deze Nota van Inlichtingen staan in beginsel alle eisen vast en kunnen niet meer worden gewijzigd.

Deze Nota van Inlichtingen is samengesteld uit de schriftelijke vragen die wij via TenderNed hebben ontvangen. De vragen van de houder(s) van de offerteaanvraag zijn letterlijk (voor zover mogelijk) en geanonimiseerd overgenomen. De gemeente Noordoostpolder heeft de geanonimiseerde vragen en de antwoorden in deze Nota verwerkt.

De gemeente kan gestelde vragen, die na het uitkomen van deze eerste Nota binnenkomen, beoordelen op belang en inhoud. Indien mogelijk en noodzakelijk zal de gemeente de vragen alsnog beantwoorden.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. 20-01-2023 gepubliceerd op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aanmeldfase	selectieleidraad	20. U vraagt veel van marktpartijen tijdens de gunningsfase, hier tegenover staat een zeer geringe vergoeding voor de niet winnende partijen. Kunt u het aantal inschrijvers verlagen van 5 naar 3?	Bij niet-openbare procedures moet een aanbestedende dienst minimaal vijf ondernemingen selecteren.
2	Aanmeldfase	bijlagen	19. Wat is de status van bijlage 16 en waarmee moeten marktpartijen bij deze tender hieruit rekening houden?	ja, het zou goed zijn als een kunstwerk terug komt in het gebouw. Er zijn vier kunstwerken voor binnen. We vernemen graag welk kunstwerk u wilt opnemen in uw plannen.
3	Aanmeldfase	planning overige vlekken	18. Wat is de planning voor de tenders en ontwikkeling van de overige vlekken?	Deze volgen 1 jaar na elkaar en komen naar verwachting in 2024-2025 op TenderNed.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	17. Kunt u het aantal woningen in vlek 1 voor het ervaringscriterium en kerncompetenties ook verlagen naar minimaal 25 woningen?	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties 60% van de (bouw)opgave te hanteren.
5	Aanmeldfase	selectieleidraad (H5)	16. Is het mogelijk om voor vlek 1 het ervaringscriterium en kerncompetenties ook projecten in te dienen uit steden met minimaal 25.000 inwoners (zoals Zwolle, Assen, Almere, Enschede, Nijmegen etc)?	Circa 25.000 inwoners blijft ongewijzigd. Onder circa verstaan wij in dit geval een bandbreedte tussen de 20.000 en 30.000 inwoners.
6	Aanmeldfase	bijlagen	15. Zijn de bouwkavels vrij van obstakels en opstanden alsmede bouwrijp op moment van levering?	Ja, de grond is bouwrijp (zie bijlage 13).
7	Aanmeldfase	bijlagen	14. Wat is het afgewerkte grondpeil na oplevering bouwrijp?	Zie paragraaf 6 van het inrichtingsplan (bijlage 12).
8	Aanmeldfase	bijlagen	13. Heeft u inzage in de grondwaterstand in het gebied?	Zie paragraaf 5 van het inrichtingsplan (bijlage 12)..

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
9	Aanmeldfase	ontwikkeling	12. Kunt u aangeven waar de nieuwe trafo's in het gebied worden gesitueerd?	Zie pagina 42 van het inrichtingsplan van bijlage 12
10	Aanmeldfase	ontwikkeling	11. Is er voldoende netcapaciteit beschikbaar voor de aansluiting van de nieuwe woningen?	Ja, de kosten voor tijdige aanvraag aanleg nutsvoorzieningen zijn voor koper. Zie bijlage 13.
11	Aanmeldfase	bijlagen	10. Op tenderned ontbreekt bijlage 8, is dit juist, kunt u deze toevoegen?	Het bestemmingsplan Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen. Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html
12	Aanmeldfase	selectieleidraad	9. Kunnen wij een exemplaar van alle uitgevoerde onderzoeken op de locatie ontvangen?	Het bestemmingsplan Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen. Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13	Aanmeldfase	contract	8. Mocht u artikel 5 in de concept koopovereenkomst in de huidige vorm toch willen handhaven kunt u dan de uiterste datum van voltooiing van de bouw van woningen leggen op 1-7-2027 en 70% verkocht bij start bouw. (toelichting: op dit moment staat door stijgende rente de koopmarkt erg onder druk, uiteraard willen wij voortvarend starten met de bouw maar dit is wel afhankelijk van de daadwerkelijke verkoop, immers we bouwen geen woningen voor leegstand. Op dit moment zien wij ook een stagnatie in de verkoop van woningen en prijsdaling in Emmeloord.)	De grondoverdracht is onherroepelijk. Koper dient uiterlijk 1 april 2025 aan te vangen met de bouwwerkzaamheden. De gemeente kan de koopovereenkomst ontbinden of nakoming vorderen van de overeenkomst indien er na 2 jaar na de overdracht van de grond (per Q3 2024) geen opstellen voltooid en gebruiksklaar zijn op de onroerende zaak. Artikel 5 van de concept-verkoopovereenkomst is op deze 2 punten aangepast. Zie bijlage 13.
14	Aanmeldfase	contract	7. Artikel 5 van de concept koopovereenkomst geeft aan dat er sprake is van een verplichte bouw van de woningen en oplevering 1-1-2026? Bent u met ons van mening dat het opleggen van een bouwplicht een constitutief vereiste is voor een aanbestedingsplicht. Kunt u artikel 5 hierop aanpassen en de bouwplicht laten vervallen?	Zie voorgaande vraag 13.
15	Aanmeldfase	bijlagen	6. Wat is het actuele parkeerbeleid (normering) voor deze locatie?	Deze informatie inzake Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen (bijlage 1 Verkeerstoets). Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
16	Aanmeldfase	bijlagen	5. Wat wordt verstaan om middensegment en dure woningen als het gaat om de parkeernormering?	Deze informatie inzake Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen (bijlage 1 Verkeerstoets). Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html
17	Aanmeldfase	selectieleidraad (h5)	4. Is het mogelijk de woningen in de huur aan te bieden?	Ja maar de voorkeur gaat uit naar koop. We prefereren minimaal een mix van huur en koop.
18	Aanmeldfase	bijlagen	3. Zijn de types woningen uit het stedenbouwkundige plan leidend of zijn partijen vrij zelf een programma te realiseren? Welke beperkingen zijn hier?	De uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn leidend. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn richtinggevend.
19	Aanmeldfase	bijlagen	2. Het stedenbouwkundig plan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan (o.a. bouwhoogte, aantal woningen) wat is hierbij leidend voor de selectie en gunning?	Zie voorgaande vraag 18.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
20	Aanmeldfase	bijlagen	1. Kunnen wij een DWG ondergrond ontvangen van het perceel?	Deze is toegevoegd, zie bijlage 19.
21	Aanmeldfase	Kerncompetenties 1 & 2 en Selectie criterium 3	U vraagt referenties in stedelijke kernen van circa 25.000 inwoners. Wij zijn van mening dat het inwoners aantal niet of nauwelijks invloed heeft op de kwaliteit van de ontwikkelopdracht. Het beeldkwaliteitsplan geeft een duidelijk kader om de opdracht op een voor de gemeente Noordoostpolder gewenste wijze te ontwikkelen. Ons inziens is ervaring in het soort ontwikkelopdracht (aantal woningen versus ontwikkeling in stedelijk gebied) belangrijker. Bent u bereid de eis “stedelijke kernen van ca. 25.000 inwoners” te laten vervallen?	Circa 25.000 inwoners blijft ongewijzigd. Onder circa verstaan wij in dit geval een bandbreedte tussen de 20.000 en 30.000 inwoners. De setting van het project kan wel degelijk invloed hebben op de uitvoering van de opdracht.
22	Aanmeldfase	woningsegmenten	In de stedenbouwkundige visie wordt voor zowel veld 1 als veld 2 een verdeling gemaakt in segmenten (goedkoop, middelduur en duur). Hoe moet elk segment gezien worden qua prijsstelling? En zijn hier überhaupt prijs beperkingen op vanuit de uitvraag?	Het betaalbare segment is ingeschat tot 250.000. Het middeldure segment van 250.000 tot 400.000. Er gelden geen prijsbeperkingen in de prijsvraag. Wel een voorkeur voor de voorgestelde verdeling zoals opgenomen in de stukken, dit staat met name in het stedenbouwkundig plan.
23	Aanmeldfase	stedebouw	Het bestemmingsplan meldt in veld 1 voor de strook langs de Urkerweg een dubbele term. Zowel gestapeld als aaneengebouwd, betekent dit een vrije keuze tussen grond gebonden woningen of appartementen? In het stedenbouwkundig plan wordt voor veld 1 in deze strook geen gestapelde bouw geprojecteerd, enkel grond gebonden woningen.	Ja, de mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn gestapeld en/of grondgebonden woningen. Dit is een vrije keuze. De gemeente zal bij het blok aan de Urkerweg naast een maximale- ook een minimale bouwhoogte vastleggen.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
24	Aanmeldfase	afmeting woningen	Het stedenbouwkundig plan gaat voor veld 1 voor de grondgebonden woningen uit van een afmeting tussen ca. 150 en 220 m² BVO. Ook de velden 2 t/m 5 worden ingetekend met woningen in dit formaat. Waarom is er voor relatief grote woningen gekozen en daardoor ook voor weinig variatie in het aanbod?	Dit is een voorstel vanuit het stedenbouwkundige plan en kan aangepast worden binnen de kaders van het bestemmingsplan.
25	Aanmeldfase	segmentering	In welke mate is er vrije keuze in de segmentering en aantallen? De uitvraag zegt dat de randvoorwaarden zijn op basis van bijlage 11, echter laat het bestemmingsplan en de opmerking in paragraaf 3.2 over de koopprijs en aantal woningen ruimte voor een invulling anders dan in bijlage 11.	Er is een nadrukkelijke wens om differentiatie in het plan. De minimale koopprijs is een vast gegeven.
26	Aanmeldfase	koopprijs	In paragraaf 3.2 staat dat de koopprijs wordt berekend aan de hand van het aantal woningen. Hoe moet dit geïnterpreteerd worden? Bij voorkeur zien we dit verduidelijkt aan de hand van een rekenvoorbeeld.	De koopsom geldt voor het maximaal aantal te realiseren woningen. Als er minder woningen gerealiseerd worden daalt de koopsom niet. De minimale koopprijs is een vast gegeven.
27	Aanmeldfase	selectie	Voor de gunningsfase wordt uitgegaan van 5 partijen die naar deze fase doorgaan. Gezien de kosten die gemaakt worden en de geïnvesteerde tijd, is het ons inziens verstandig dit terug te brengen naar maximaal 3 partijen die de gunningsfase in gaan.	Bij niet-openbare procedures moet een aanbestedende dienst minimaal vijf ondernemingen selecteren.
28	Aanmeldfase	puntentelling	De puntentelling voor selectiecriterium 3 (SC3) is gebaseerd op hoe meer projecten hoe meer punten. Ons inziens selecteert het op deze manier niet op kwaliteit maar kwantiteit. De suggestie is dan ook hier de extra punten bij meer projecten te laten vervallen.	De puntentelling blijft ongewijzigd. Tijdens de voorbereiding van deze procedure is de weging van dit criterium reeds naar beneden bijgesteld.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
29	Aanmeldfase	aantal documenten	De hoeveelheid aan te leveren documenten na de selectiefase is fors. Suggestie is om dit aan te passen naar aanleveren op verzoek van de gemeente.	We vragen geen onnodige documenten op. In de selectiefase willen wij weten of partijen geschikt zijn, zodat dit geen beperkende werking kan hebben op het concurrentievermogen in de gunningsfase.
30	Aanmeldfase	grondafname	Winnaar van de aanbesteding heeft de plicht de grond af te nemen uiterlijk 1 oktober 2024 om vervolgens uiterlijk 1 januari 2026 de woningen/appartementen op te leveren. Dat betekent een bouwtijd van iets meer dan 1 jaar. Gezien de complexiteit van de opgave is dat niet realistisch. Ook niet in combinatie met onzekerheden in de markt die voor kunnen komen zoals we die de laatste 2-3 jaar hebben gezien. Los van de dat een jaar voor met name appartementen te krap is, is ook de vraag wat hierin de flexibiliteit is bij onvoorziene (markt)omstandigheden?	Opschuiven naar Q3 2026 is toegestaan, inhoudelijk onduidelijk of dit voldoende flexibiliteit biedt. zie vraag 13
31	Aanmeldfase	Uitmuntende waardering van selectie criterium 2	Via selectie criterium 2 wenst u inzicht te krijgen in het innovatief vermogen van de inschrijver en hoe zij dit toepast in projecten. Hiervoor dient één concreet ontwikkeltraject en/of een projectreferentie te worden ingediend om dit aan te tonen. Het is voor inschrijver echter onduidelijk wanneer sprake is van een uitmuntende waardering van dit selectie criterium. Welke criteria hanteert u concreet om te toetsen of de beantwoording uitmuntend is?	De gemeente beoordeelt op de mate waarin u in uw bedrijfsvoering en in projecten duurzaamheid en circulariteit heeft geïntegreerd en dit inzichtelijk maakt. Denk hierbij aan biobased materialen, klimaatbestendig bouwen of andere duurzaamheidsaspecten. Daarnaast is het van belang hoe u blijft voldoen aan de aanscherping van de MPG. Uw beantwoording is uitmuntend indien u ruimschoots voldoet aan al het gevraagde door middel van een unieke aanpak.
32	Aanmeldfase	Vragen aanbesteding stukken Dokter Jansenpark Vlek 1 & 2	Pagina 13 Leidraad: minimale grondprijs is vastgesteld op 2.925.000,- EUR excl. BTW k.k. Graag ontvangen wij een bevestiging dat het een levering betreft vrijgesteld van OVB gezien bouwrijpe perceel. Zie ook KO pagina 1 "Koopsom".	De grond wordt als bouwterrein exclusief BTW geleverd in bouwrijpe staat zonder overdrachtsbelasting.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
33	Aanmeldfase	Vragen	Pagina 16 Leidraad: 4.3.1.2 Kerncompetenties. Mag het tijdsbestek van 5 jaar verlengd worden naar 7 jaar?	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties van 'werken' een termijn van 5 jaren te hanteren.
34	Aanmeldfase	Vragen	KO artikel 4 "Boeterente". Dient in dit artikel ook niet het voorbehoud opgenomen te worden aangaande bouwrijpe grond en onherroepelijke bestemmingsplan. Nu lijkt het dat de vermelde datum in artikel 3 leidend is.	Ja, het bouwrijp zijn van de grond en het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan zijn opschortende voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst (bijlage 13).
35	Aanmeldfase	Vragen	Zowel in de leidraad (paragraaf 3.2.1 en 3.4) als in de verkoopovereenkomst (art. 5) wordt aangegeven dat er sprake is van een bouwplicht. Hoe gaat u om met de situatie dat de verkoop niet goed verloopt en de voor de borgstellende instanties zoals SWK en Woningborg minimale verkoopdrempel van 70% niet wordt behaald? Aan de realisatieverplichting kan dan niet worden voldaan.	Zie vraag 13.
36	Aanmeldfase	Vragen	KO artikel 5 "Bouwplicht, boete". De in dit artikel vermelde datum van 1 januari 2026 komt niet overeen met de bouwtijd van 2 jaar vanaf levering grond 1 oktober 2024. Dit artikel dient hierop aangepast te worden.	Zie vraag 13.
37	Aanmeldfase	Vragen	Algemene verkoopvoorwaarden artikel 2.6 lid 2. Wij zouden graag ook willen dat dit artikel van toepassing is voor de koper.	De algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht, zo ook artikel 2.6 lid 2. Zie tevens vraag 34.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
38	Aanmeldfase	Stedenbouw kundig plan	Bijlage 11 pag 57 Meer flexibiliteit in aantallen, waarbij natuurlijk de parkeernormen worden gerespecteerd, biedt meer mogelijkheid om de creativiteit van de ontwikkelaar aan te spreken en zo te komen tot een gevarieerd aanbod wat aansluit op de markt, waarmee er wel een reële kans is om binnen de gestelde termijnen het project te realiseren. Hoe kijkt u hiernaar?	Creativiteit komt tot uiting in de gunningsfase. Het maximum aantal woningen dat opgenomen is in het bestemmingsplan is leidend.
39	Aanmeldfase	Stedenbouw kundig plan	Bijlage 11, pag. 57 Het geschetste programma verbeeld in blok 1 veel grote grondgebonden woningen en appartementen Dit is ook de resultante van het gewenste volume en het relatief beperkte aantal woningen. Dit maakt het inpassen van de wensen uit het PVE van seniorenwoningen lastig hoe ziet u dit?	Zie vraag 18. Hiermee is het mogelijk in te spelen op de wensen uit het PVE van de werkgroep wonen en senioren. Dit PVE is als inspiratie bedoeld.
40	Aanmeldfase	Stedenbouw kundig plan	Bijlage 11, Pag. 54 Vanaf welk peil worden de bouwhoogtes gerekend?	Zie paragraaf 6 van bijlage 12.
41	Aanmeldfase	Bouwplaats	Door de fasering lijkt het toch een krappe bouwplaats te worden kunt u aangeven wat het beschikbare bouwterrein voor veld 1 is?	Deze is nog niet bepaald.
42	Aanmeldfase	Selectie en gunningsleid raad:	1.3 - Hier wordt een maximaal aantal van 63 woningen voor veld 1 genoemd. Is het toegestaan meer woningen toe te voegen mits wordt voldaan aan de parkeernorm. Het mogelijk te realiseren volume van het blok laat in ieder geval meer toe, ook de verbeelding in het bestemmingsplan bijlage 1, blz 20 laat al 67 woningen zien.	Dit is niet toegestaan. Het maximum aantal woningen dat opgenomen is in het bestemmingsplan is leidend.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
43	Aanmeldfase	Bijlage 4 ervaringscriterium	Hier wordt als voorwaarde genoemd dat het project in een stedelijke setting van ca. 25000 inwoners moet staan. Kan dit nader worden toegelicht, mag een project bijvoorbeeld ook staan in een kern van 15.000 inwoners die naadloos overloopt in een andere kern met 60.000 inwoners, en beiden onderdeel zijn van dezelfde gemeente. Een duidelijk stedelijke setting maar feitelijk slechts 15.000 inwoners. De vraag blijft ook of de setting van het project iets vertelt over de competentie van realiseren en ontwikkelen van een project met enige omvang.	Circa 25.000 inwoners blijft ongewijzigd. Onder circa verstaan wij in dit geval een bandbreedte tussen de 20.000 en 30.000 inwoners. De setting van het project kan wel degelijk invloed hebben op de uitvoering van de opdracht.
44	Aanmeldfase	Het eerste is niet zozeer een vraag maar een uiting van teleurstelling	November 2020 hebben wij voor het eerst meegedacht voor dit project. Natuurlijk er gaat veel tijd zitten in voorbereiding van zo'n groot project en de bijbehorende tender Als de tender Daags voor de kerstvakantie online wordt gezet en nu vandaag 13 januari al de vragen moeten worden ingediend, betekent dit feitelijk dat wij in 1 werkweek 250 pagina's zorgvuldig door moeten nemen en eventuele vragen te formuleren. Dit is ons in ieder geval niet geheel gelukt.	Wij begrijpen de uiting van teleurstelling.
45	Aanmeldfase	Vragen	KO artikel 6 "Talud". Na oplevering en overdracht aan de VvE wenst de gemeente als kwalitatieve verplichting een mogelijkheid te hebben het Talud voor 1,- EUR aan te kopen bij ongewenste praktijken. Is het niet beter om aan de voorkant nu al te bepalen dat de gemeente het talud van de ontwikkelaar voor een symbolisch bedrag van 1,- EUR overneemt na realisatie en het talud geen onderdeel wordt van de uitgifte? Dit wordt anders juridisch zeer complex.	Gemeente Noordoostpolder kiest ervoor de aanleg en het beheer van het talud onder te brengen bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft de keuze het onderhoud zelf te doen of dit onder te brengen bij een VvE. De gemeente heeft goede en slechte ervaringen met VvE's die tuinen onderhouden. Als blijkt dat het onderhoud niet naar wensen van de gemeente verloopt, dan wil zij de escape hebben om het terrein over te nemen voor het symbolische bedrag van 1 euro, en dan zelf het onderhoud te doen, om zo de kwaliteit van het gebied te waarborgen. Dit uiteraard in goed overleg met de ontwikkelaar en/of de VvE.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
46	Aanmeldfase	Vragen	Graag ontvangen wij het verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 17-08-2020 door Greenhouse Advies B.V.	Deze informatie inzake Emmeloord dokter Jansenpark is te vinden op ruimtelijke plannen. Deze bestemming heeft de Imro code: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01. De onderzoeken / bijlagen van het bestemmingsplan staan onder: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01/b_NL.IMRO.0171.BP00708-ON01_tb.html
47	Aanmeldfase	Vragen	Rusten er nog erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, e.d. op de grond?	In de akte staat er er een kwalitatieve verplichting en kettingbeding aangaande de milieubepaling rust op het perceel. Deze betreffen een vrijwaring jegens de curator dat die niet aansprakelijk is voor de milieukundige toestand. Inmiddels heeft de gemeente zelf een bodemonderzoek verricht waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor beoogd gebruik.
48	Aanmeldfase	Vragen	Wat is het prijsplafond voor de categorie middelduur en goedkoop egw/app?	Zie vraag 22.
49	Aanmeldfase	Vragen	Pag 65 stedenbouwkundig plan. Is het opgenomen programma en bijbehorende verhouding gbo-bvo per categorie woning een vereiste? Sluit ons inziens namelijk niet aan op de woonvisie.	Nee, dit vraagt uitwerking van u/ontwikkelaar.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
50	Aanmeldfase	Vragen	In de selectieleidraad is in de planning voor de Gunningsfase rekening gehouden met 1 vragenronde i.p.v. 2 vragenronden (zie paragraaf 2.5). Graag de 2e vragenronde opnemen.	Indien beantwoording van de vragen in de eerste Nota van Inlichtingen (tijdens de gunningsfase) niet leidt tot de benodigde verheldering, is het toegestaan verduidelijkende vragen te stellen over de gegeven antwoorden. Indien de gemeente deze verduidelijkende vragen van gerechtvaardigd belang acht, zal zij de procedure te zijner tijd verlengen met een periode van twee weken.
51	Aanmeldfase	Vragen	De vragenronde en Nota van inlichtingen in de gunningsfase zit erg dicht op de indieningsdatum. De antwoorden zijn cruciaal voor de planvorming. Graag de vragenronde vervroegen.	In een aanbestedingsprocedure dient de Nota van Inlichtingen uiterlijk 10 dagen voor uiterste datum voor het indienen van de inschrijvingen verstrekt te worden. De gemeente hanteert in deze een termijn van 14 dagen.
52	Aanmeldfase	Vragen	In paragraaf 4.1.6. geeft u aan dat Opdrachtnemer na gunning voor alle te betrekken onderaannemers schriftelijk goedkeuring moet vragen aan de gemeente. In de ontwikkeling en bouw worden bij de uitwerking van projecten talloze partijen betrokken. Het is ondoenlijk om overal goedkeuring voor te vragen. Dit staat zowel de snelheid van werken als de haalbaarheid van projecten in de weg. De hoofdaannemer sluit met de kopers de aannemingsovereenkomst welke hoofdaannemer aangesloten is bij SWK of Woningborg. Om lid te kunnen worden, worden de bouwbedrijven nauwkeurig gescreend. Volstaat dit niet?	De gemeente wenst enkel zaken te doen met betrouwbare ondernemingen welke voldoen aan de uitsluitingsgronden. Uiteraard zal tijdens de uitvoering hier zo praktisch mogelijk mee worden omgegaan.
53	Aanmeldfase	Vragen	In bijlage 1 Spelregels onder 5 wordt ook verwezen naar de algemene inkoopvoorwaarden goederen en diensten van de gemeente Noordoostpolder 2009. Indien deze ook van toepassing zijn, zouden wij deze graag ontvangen	De Algemene Inkoopvoorwaarden goederen en diensten van de gemeente Noordoostpolder zijn in deze procedure niet van toepassing.

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
54	Aanmeldfase	Vragen	In de bijlagen zit een document programma van eisen voor een woongroep senioren. Is het verplicht voor deze groep woningen te bouwen in deze fase?	Nee, dit is een suggestie.
55	Aanmeldfase	Vragen	Bij selectiecriterium 3 vraagt u hoeveel projecten er aan de gevraagde selectiecriteria van 25/35 woningen in stedelijke omgeving zijn gerealiseerd. Door deze vraag hebben grotere partijen meer kans om door te gaan naar de Gunningsfase dan kleinere partijen. Dat geeft geen eerlijke concurrentie en de kleinere partijen minder kans. Kan dit worden aangepast.	Dit aantal blijft ongewijzigd. Het is gebruikelijk bij referenties 60% van de (bouw)opgave te hanteren. Tijdens de voorbereiding van deze procedure is de weging van dit criterium reeds naar beneden bijgesteld. Wij verwachten voldoende mededinging.
Gestelde vragen via Berichten module Tendered (i.p.v. vraag en antwoord module Tendered)				
A	Aanmeldfase	Paragraaf 3.2.3 en 6.6.2	Programma zoals omschreven in paragraaf 3.2.3 en 6.6.2 van de selectie- en gunningsleidraad alsmede bijlage 11. Is het toegestaan de middeldure koop stadswoningen alsmede de middeldure koopappartementen om te zetten in (midden)huur?	Ja, zie vraag 17.
Wijzigingen door Opdrachtgever				

Ref. Nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord
I	Aanmeldfase	Art. 9 Concept verkoopovereenkomst	Uit de beschrijving van artikel 9 blijkt onvoldoende voor wiens rekening deze kosten zijn.	Artikel 9 concept verkoopovereenkomst (bijlage 13) is hierop aangepast.