

## Nota van Inlichtingen, versie 2

### “Verkoop woningbouwkavel vlek 3 Dr. Jansenpark Emmeloord”

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.

In het cursief treft u de vragen aan die eerder zijn beantwoord.

Er is tot dinsdag 25 november 2025, 10:00 uur de gelegenheid om vragen te stellen. Er kunnen geen nieuwe vragen worden gesteld, wel kunt u verduidelijkingsvragen stellen over de gegeven antwoorden in de Nota van Inlichtingen versie 2.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen versie 2 is op **donderdag 27 november 2025** gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	Selectieleidraad	<i>Op pagina 8 van de selectieleidraad worden de randvoorwaarden voor het woningbouwprogramma binnen de gemeente Noordoostpolder beschreven. In vier bulletpoints worden de kaders geschetst. Kunt u aangeven of alle vier de bulletpoints van toepassing zijn op dit project, of dat uitsluitend punt 4 (40% in de betaalbare categorie) van toepassing is?</i>	<i>Voor het Dr. Jansenpark is alleen bullet 4, 40% betaalbaar, van toepassing.</i>
2.	Selectieleidraad	<i>In de door u verstrekte selectieleidraad van 3 november hebben wij een fout geconstateerd in de planning van de selectiefase.  Daarin staat vermeld dat het sluitingstermijn van de eerste vragenronde op dinsdag 17 november is. Deze datum lijkt echter onjuist.</i>	<i>Dit moet inderdaad maandag 17 november 2025 om 10.00 uur zijn.</i>



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		<i>Kunt u bevestigen of de juiste sluitingsdatum maandag 17 november of dinsdag 18 november betreft?</i>	
3.	<i>Leidraad</i>	<i>In paragraaf 6.5 staat: "Extra punten zullen worden toegekend aan de grondbieding als deze boven de minimale grondprijs ligt." Hoe wordt dit toegekend? Hoe wordt deze berekening van extra punten gemaakt, en hoeveel extra punten zijn er dan te verdienen? Hoe groot deel van de uiteindelijke waardering maakt dit onderdeel uit?</i>	<i>Dit wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad.</i>
4.	<i>Leidraad</i>	<i>In 5.1.1 wordt gevraagd om "Een korte visie op de woningmarkt in middelgrote steden, met specifieke aandacht voor de rol van woningbouw in het versterken van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit." Wordt hier in algemeenheid naar de woningmarkt in middelgrote steden verwezen? Dit is nogal een breed begrip en middelgrote steden kunnen afhankelijk van hun ligging in het land onderling nogal van elkaar verschillen.</i>	<i>Hier wordt een visie verwacht die aansluit bij de situatie in Emmeloord.</i>
5.	<i>Leidraad</i>	<i>In paragraaf 4.3.2 staat als Kerncompetentie 1:  Ontwerpen en realiseren van appartementen en/of grondgebonden woningen in stedelijke setting in kernen van circa 25.000 inwoners. Betekend dit dat u op zoek bent naar een aannemer of kan je ook als ontwikkelaar zeggen dat een project is gerealiseerd, uitgevoerd door een aannemer? In dat geval, hoe verschilt dit met kerncompetentie 2,</i>	<i>Kerncompetentie 1 betreft de realisatie, met kerncompetentie 2 betreft het voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Wij zijn dus op zoek naar een partij die ervaring heeft met het gehele proces. U mag hetzelfde project als referentie voor beide kerncompetenties gebruiken.</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		<i>en zouden dit precies dezelfde projecten kunnen zijn?</i>	
6.	<i>Leidraad</i>	<i>In paragraaf 4.1.2 wordt aangegeven dat er een Inschrijving architectenregister BA verplicht is. Is het daarmee verplicht al bij de aanmelding de architect bekend te maken?</i>	<i>Nee, de aanmelding dient bij de indiening van het ontwerp voor de gunningsfase aangeleverd te worden. De tekst in paragraaf 4.3.4 en 4.1.2 is conform aangepast in de 'Selectieleidraad Dr Jansen vlek 3 vDef 2'.</i>
7.	<i>Leidraad</i>	<i>In 2.5 staat dat parkeren binnen de contouren van het gebouw moet worden opgelost. Betekent dit dus dat er onder het gebouw geparkeerd moet worden en dus niet op "open" maaiveld, kortom dus gebouwd parkeren? Gezien de minimale gevraagde grondprijs en de kosten voor het maken van een dergelijke parkeeroplossing wordt dit niet als haalbaar gezien.</i>	<i>Het parkeren moet worden opgelost binnen het bouwblok en voldoen aan de eisen uit het bestemmingsplan.</i>
8.	<i>Leidraad</i>	<i>In paragraaf 2.5 staat dat voor sociale huurwoningen geldt dat er een sociale grondprijs conform de gemeentelijke grondprijzennota wordt toegepast. Hoe moet dit in het licht van een grondbieding worden gezien?</i>	<i>In deze ontwikkeling hoeft geen sociale huur te worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is 40% betaalbaar. De sociale huur zal in vlek 4 gerealiseerd worden door Mercatus.</i>
9.	<i>Leidraad</i>	<i>Vervolg op de vorige vraag, moet 30% van de 40% die valt in de betaalbare categorie sociale huur worden?</i>	<i>Nee, in deze ontwikkeling hoeft geen sociale huur te worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is 40% betaalbaar. De sociale huur zal in vlek 4 gerealiseerd worden door Mercatus.</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
10.	Leidraad	In paragraaf 2.5 staat dat minimaal 2/3e van het programma in de betaalbare categorie (tot middeldure huur of koop <405.000 VON) moet worden gerealiseerd. Bij de vierde bullit staat echter dat er 40% van de woningen in de betaalbare categorie valt. Moet er nu 2/3e of 40% van het programma in deze categorie vallen.	Het uitgangspunt is 40% betaalbaar, de eerste 3 bullets zijn voor dit project niet van toepassing.
11.	Selectieleidraad	Op pagina 17 van de selectieleidraad wordt aangegeven dat via bijlage 2 de kerncompetenties kunnen worden ingediend. In de verstrekte aanbestedingsstukken is dit bijlage 5. Kan dit worden aangepast, zodat dat iedereen het over de zelfde stukken heeft?	Wij hebben dit aangepast in de 'Selectieleidraad Dr Jansen vlek 3 vDef 1'. Deze versie wordt gepubliceerd op TenderNed en vervangt de vorige versie.
12.	Selectieleidraad	Welke parkeernorm geldt voor de appartementen?	De parkeernorm voor Centrum Emmeloord uit het "Beleid parkeren en parkeernormen 2025-2030" is op deze ontwikkeling van toepassing.
13.	Selectieleidraad	Wij gaan er van uit dat elk lid van de selectiecommissie even zwaar telt in de beoordeling. Klopt dit?	Dat is correct.
14.	Bijlage 8 Akkoordverklaring verkoopprijs	In de akkoordverklaring van de verkoopprijs staat dat het prijspeil 2025 is. Is hierbij sprake van een index?	Nee, de prijs is vast.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
15.	Selectieleidraad	We stellen voor dat het maximaal aantal pagina's exclusief beeldmateriaal is. Is dit akkoord?	Er wordt een beschrijving gevraagd. Indien u daarin beeldmateriaal toevoegt telt dat mee in het aantal pagina's.
16.	Selectieleidraad	Hoe wordt het onderdeel prijs beoordeeld in de gunningsfase?	Dit wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad.
17.	Selectieleidraad	Wat is de weging van de benoemde onderdelen in de gunningsfase?	Dit wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad
18.	Selectieleidraad	De tenderkostenvergoeding van €3000 achten we erg minimaal voor de gunningsfase gezien de gevraagde onderdelen. Wij stellen een vergoeding voor van €25.000 voor de partijen die in de gunningsfase een geldige aanbidding hebben ingediend. Is dit akkoord?	We zullen dit bedrag in de gunningsleidraad nader bepalen en daarbij deze input meenemen.
19.	Geldigheidsduur bodemonderzoek	Is dit bodemonderzoek (van 2020) nog bruikbaar voor een aanvraag of moeten we een nieuw (of actualisatie) onderzoek uit laten voeren? Wat als daar andere waardes/conclusies uitkomen?	Als men binnen het huidige omgevingsplan blijft is een bodemonderzoek niet aan de orde. Indien men meer woningen wil realiseren en daarvoor een BOPA moet doorlopen dan kan het noodzakelijk zijn om een nieuw onderzoek uit te laten voeren.
20.	Nutsvoorzieningen	Kunnen de bouwaansluiting en de definitieve nutsaansluitingen binnen de genoemde termijnen van start bouw en oplevering worden gegarandeerd door de nutsbedrijven? Dit met betrekking tot de gestelde einddatum realisatie.	Ja, dat kan. Het project is reeds aangemeld en er is voldoende capaciteit op het net aanwezig.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
21.	Betaalbaarheidsgrens	<i>Minimaal 2/3e van het programma wordt in de betaalbare categorieën (tot middeldure huur of koop &lt; € 405.000,- VON) gerealiseerd. Wordt dit bedrag geïndexeerd naar 2026/27?</i>	<i>Ja, de landelijke betaalbaarheidsgrens op moment van realisatie is leidend.</i>
22.	Afname grond	<i>Is het ook mogelijk de grond af te nemen bij omgevingsvergunning onherroepelijk? (tegen de genoemde 8% rente na 6mnd) Op zich ook een stimulans richting gemeente om het vergunningstraject zo kort mogelijk te houden. Uiteraard binnen een redelijke termijn van bijvoorbeeld maximaal een jaar.</i>	<i>Nee, de termijnen zoals gesteld in de verkoopovereenkomst zijn leidend. Verwachting is dat de grond begin 2027 bouwrijp is.</i>
23.	Selectieleidraad pagina 8 paragraaf 2.5	<i>programma: Wij gaan er vanuit dat de eerste 3 bullets over het gehele programma gaan (ca. 300 woningen in vijf (5) ouwpercelen/ontwikkelvlekken) en alleen de laatste bullet over de onderhavige woningbouwkavel vlek 3 Dr. Jansenpark. Dus dat voor vlek 3 uitsluitend geldt dat 40% van de woningen in de betaalbare categorie valt. Klopt dat?</i>	<i>Het uitgangspunt is 40% betaalbaar, de eerste 3 bullets zijn voor dit project niet van toepassing.</i>
24.	Sociale aandeel in het woningbouwprogramma	<i>Selectieleidraad onder paragraaf 2.5.: Er wordt beschreven dat minimaal 2/3 van het programma in de betaalbare categorie moet worden gerealiseerd. Eronder is genoteerd dat binnen dit woningbouwprogramma 30% in de sociale huursector gerealiseerd moet worden. Is deze 30% onderdeel van het geheel (41 woningen) of van het 2/3 (betaalbare categorie)?</i>	<i>In deze ontwikkeling hoeft geen sociale huur te worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is 40% betaalbaar. De sociale huur zal in vlek 4 gerealiseerd worden door Mercatus.</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
25.	Individuele vraag	Individuele vraag	Individueel beantwoord
26.	Selectieleidraad: paragraaf 2.5 Randvoorwaarden	6e bullet, hier wordt geschreven dat het perceel te vinden is in bijlage 7, wordt hier bijlage 10 bedoelt?	Dit betreft een nieuwe vraag die wij ter verduidelijking beantwoorden.  Dat is correct. Dit is aangepast in de Selectieleidraad Dr Jansen vlek 3 vDef2.
27.	Bijlage 4 Akkoordverklaring minimale grondprijs: Voorwaarden	Kunt u, indien het indienen van een volledig ingevulde en ondertekende verklaring verplicht is bij de aanmeldfase, een voorbehoudt opnemen van het gegund krijgen van de opdracht?	De tekst zal conform worden aangepast in de betreffende bijlage. Zie tevens vraag 28.
28.	Bijlage 4 Akkoordverklaring minimale grondprijs: Voorwaarden	Er wordt gevraagd in te stemmen met de voorwaarden van de gunningsleidraad, kan deze hier vervallen aangezien deze nog niet beschikbaar zijn?	Ja, deze kan hier vervallen. De akkoordverklaring minimale grondprijs wordt onderdeel van de gunningsleidraad.  Dit is aangepast in de Selectieleidraad Dr Jansen vlek 3 vDef2.
29.	Bijlage 4 Akkoordverklaring minimale grondprijs: Kop	Het bestand heeft de naam bijlage 4 terwijl in bijlage 4 het bestand bijlage 8 wordt genoemd, kan dit aangepast worden zodat dit gelijkloidend is?	Deze bijlage vervalt in deze fase, zie tevens het antwoord op vraag 28.
30.	Selectieleidraad: paragraaf 4.3.2 Geschiktheid inzake technische bekwaamheid	Vanaf welke datum moet teruggerekend worden voor het bepalen van de periode van 5 jaar?	5 jaar voorafgaand aan de uiterste datum van aanmelding. Dit betekent terugrekenen vanaf maandag 8 december 2025.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
31.	Selectieleidraad: paragraaf 4.3.2 Geschiktheid inzake technische bekwaamheid	Is de datum van oplevering van het referentieproject bepalend voor de periode van 5 jaar welke geldend is voor het aantonen van de kerncompetentie?	Dat is correct, het gaat om de opleveringsdatum.
32.	Selectieleidraad: paragraaf 4.3.2 Geschiktheid inzake technische bekwaamheid	Wij hebben een project gefaseerd (12+16 woningen) ontwikkeld en gerealiseerd waarbij de "lessons learned" van de eerste fase verwerkt zijn in de tweede fase. Mag een gefaseerd project als 1 referentie gelden voor de kerncompetenties?	Nee, het gaat om 25 woningen in 1 project.
33.	Selectieleidraad: paragraaf 4.1.2 In te dienen stukken bij aanmelding	Punt 7, Machtiging penvoerder (indien van toepassing): is een volledig ingevuld en ondertekende akkoordverklaring verplicht bij de aanmeldfase?	U doelt hier op punt 6 'Machtiging penvoerder (indien van toepassing). Ja, wij willen graag vooraf weten of de penvoerder bevoegd is om namens samenwerkende partijen te handelen.
34.	Selectieleidraad: paragraaf 4.1.2 In te dienen stukken bij aanmelding	Punt 5, inschrijving architectenregister BA: kunnen we dit als niet verplicht beschouwen tijdens de inschrijving voor de selectiefase, op basis van de eerste nota van inlichtingen?	Zie ook vraag 6, deze vervalt in de Selectiefase en dient verplicht te worden aangeleverd in de gunningsfase. De tekst in paragraaf 4.3.4 en 4.1.2 is conform aangepast in de 'Selectieleidraad Dr Jansen vlek 3 vDef2'
35.	Selectieleidraad: paragraaf 5.1.1 Visie en ervaring met woningbouwontwikkeling in vergelijkbare context	De link "ontwikkelvisie Dokter Jansenpark" leidt naar het document 8.1-Bijlage-1-Stedenbouwkundig-plan-Dokter-Jansenpark-Emmeloord.pdf versie 25 juni 2021. De bijlage 1 van de toelichting bestemmingsplan geeft dit document met een datum van 3 januari 2023. Er zitten verschillen tussen beide documenten, welke versie dient aangehouden te worden?	De meest recente versie is leidend. De versie die als bijlage 1 is weergegeven met datum 03-jan-2023 is dus leidend.

