

Nota van Inlichtingen, versie 2

“Verkoop 't Poortershuys en ontwikkeling”

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, par. 2.5	<i>Leidraad par. 2.5 Zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten al beschikbaar in deze fase?</i>	<i>Deze worden beschikbaar gesteld in de gunningsfase.</i>
2.	Selectieleidraad, par. 2.5	<i>Leidraad par. 2.5; Het omgevingsplan moet nog gewijzigd worden wat van grote invloed is op de planning. Hoe staat dit in verhouding tot de termijnen die in de leidraad en de koopovereenkomst zijn opgenomen?</i>	<i>Er zullen in de koopovereenkomst afspraken gemaakt worden over de termijn waarbinnen de omgevingsplan wijziging moet zijn ingediend en over de startdatum vanaf de datum waarop het omgevingsplan onherroepelijk is.</i>
3.	Selectieleidraad, par. 2.5	<i>Leidraad par. 2.5 Is het risico omtrent de wijziging van het omgevingsplan een voorbehoud in de koopovereenkomst?</i>	<i>Ja, mits de wijziging wel tijdig wordt ingediend.</i>
4.	Selectieleidraad, par. 2.8	<i>Gaan partijen zonder kostenverhaal uit elkaar indien na 6 maanden niet wordt afgenomen?</i>	<i>Nee, als er voor de planbegeleiding al kosten zijn gemaakt kunnen deze in rekening worden gebracht bij de inschrijver. Daarnaast is het uitgangspunt dat er na gunning een koopovereenkomst getekend wordt waarmee</i>



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			<i>de inschrijver zich verbindt aan de ontwikkeling en realisatie van de locatie.</i>
5.	<i>Leidraad par. 4.3.2.2</i>	<i>Wij hebben veel ervaring met het ontwikkelen en realiseren van levensloopbestendige woningen alleen niet in projecten van meer dan 10 woningen. Mag dit worden aangevuld op kerncompetentie 2?</i>	<i>Wij hebben deze kerncompetentie juist op dit aantal gesteld om zekerheid te hebben dat gegadigde in staat is om een project van minimaal deze omvang zelfstandig tot een goed einde te brengen. Indien een gegadigde hieraan niet voldoet dan wordt de aanmelding ter zijde gelegd.</i>
6.	<i>Selectieleidraad pagina 7 paragraaf 2.4</i>	<i>Gewenste situatie: Hoe wordt het onderdeel architectuur beoordeeld?</i>	<i>Dit wordt in de gunningsfase uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad. Zie tevens hoofdstuk 6 van de Selectieleidraad.</i>
7.	<i>Selectieleidraad pagina 8 paragraaf 2.5</i>	<i>Randvoorwaarden: Waar zijn de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangpunten te vinden?</i>	<i>Deze worden eerst in gunningsfase beschikbaar gesteld.</i>
8.	<i>Algemeen</i>	<i>Koopprijs: hoe wordt de koopprijs berekend, programma is maximaal 16 appartementen, wordt bij minder woningen de minimale koopprijs naar beneden bijgesteld?</i>	<i>Er geldt een minimale koopprijs zoals vermeld in de Selectieleidraad.</i>
9.	<i>Algemeen</i>	<i>Hoe wordt omgegaan bij vertraging in het proces als gevolg van eventuele bezwaarprocedures?</i>	<i>Vertraging in het proces is voor rekening van de inschrijver.</i>
10.	<i>Selectieleidraad pagina 8 paragraaf 2.8</i>	<i>Afname- en realisatieplicht: Worden deze termijnen beïnvloed door eventuele vertraging als gevolg van bezwaarprocedures?</i>	<i>Zie vraag 2.</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
11.	Selectieleidraad pagina 20 paragraaf 5.3.2	Selectiecommissie: Hoe wordt de gewenste architectuur beoordeeld	Wij verwijzen u naar het antwoord op vraag 6.
12.	Algemeen	Zijn er tekeningen beschikbaar van de bestaande situatie?	Ja, deze worden beschikbaar gesteld in de gunningsfase
13.	Algemeen	Is er een asbestinventarisatierapport beschikbaar?	Ja, deze is beschikbaar.
14.	Referentie	Gesteld wordt t.a.v. Kerncompetentie 2, Woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico: 'Dit project bestaat uit..... woningen / appartementen in een dorp met minimaal minder dan 10.000 inwoners.' Het is niet geheel duidelijk wat met minimaal minder wordt bedoeld. Vraag: Mogen wij als referentie voor kerncompetentie 2 een referentieproject indienen van een project in een dorp met maximaal 25.000 inwoners?	De competentie is bedoeld om ervaring in kleinere kernen aan te tonen. Dit houdt in dat realisatie in kernen met maximaal 10.000 inwoners heeft plaatsgevonden. De tekst is als onderstaand verduidelijkt en opgenomen in de 'Selectieleidraad Poortershuis, vDef1'. Ook 'Bijlage 2: Technische bekwaamheid (Kerncompetenties), vD1' is conform aangepast. Beide documenten zijn gepubliceerd op TenderNed. "U beschikt over aantoonbare kennis van en ervaring met woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico. Hier dient u een referentieproject voor in. Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u in de afgelopen 5 jaar (vanaf 1-10-2020), verantwoordelijk bent geweest en ervaring heeft met woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico vanaf aankoop tot en met de realisatie van een nieuwbouwproject. Dit project bestaat uit minimaal 10 betaalbare (beneden betaalbaarheidsgrens van EUR 405.000,-) woningen/ appartementen in een

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			<i>dorp met maximaal 10.000 inwoners. De gerealiseerde woningen zijn bij voorkeur levensloopbestendig. Projecten in de bouwfase kunnen niet worden toegevoegd."</i>
15.	Levering	<i>Betreft de levering binnen de gestelde termijn, genoemd in de selectieleidraad onder paragraaf 2.7 en 2.8.: Na de notariële overdracht heeft de ontwikkelaar twee jaar de tijd om de locatie te ontwikkelen en over te dragen aan de eindgebruiker. Hoe ziet de gemeente de 24 maanden in verhouding tot de procedure die nog doorlopen moet worden?</i>	<i>Er zullen in de koopovereenkomst afspraken gemaakt worden over de termijn waarbinnen de omgevingsplan wijziging moet zijn ingediend en over de startdatum vanaf de datum waarop het omgevingsplan onherroepelijk is.</i>
16.	Selectie van gegadigden	U gaf aan dat maximaal vijf (5) gegadigden met de hoogste scores doorgelaten worden naar de gunningsfase. Aangezien het project niet zo groot is, vinden wij het logischer dat maar 3 partijen door mogen naar de gunningsfase. Hiermee zorgen jullie ervoor dat 2 partijen niet voor niks gaan inschrijven en jullie zelf minder werk hebben bij het beoordelen van de ingediende stukken bij de gunningsfase. Gaat u hiermee akkoord? En zo nee waarom niet?	Dit betreft een nieuwe vraag die wij ter verduidelijking beantwoorden. Wanneer er 5 geschikte gegadigden doorgaan naar de volgende fase bestaat er een reële mogelijkheid dat er minimaal 3 geschikte inschrijvingen worden ontvangen. Ook creëren we op deze manier een voldoende mate van mededingen op prijs en kwaliteit.
17.	Uitwerking Selectiecriteria	Nu hebben wij voor de uitwerking maar 2 A4 per selectie criterium. Gaat u ermee akkoord dat wij voor elke selectie criterium 4 A4 mogen gebruiken? Graag ontvangen wij hierop uw antwoord.	Dit betreft een nieuwe vraag die wij ter verduidelijking beantwoorden. Nee, daar gaan wij niet mee akkoord. Naar onze mening is 2 A4 voldoende om de gevraagde criteria uit te werken.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
18.	Selectieleidraad pagina 8 paragraaf 2.5	Randvoorwaarden: 3e bulit, hoe heeft het aantal woningen, het ontwerp en de kavelindeling invloed op de grondprijs?	Dit betreft een nieuwe vraag die wij ter verduidelijking beantwoorden. Alle genoemde aspecten hebben invloed op de grondprijs. We hebben een minimale grondprijs gesteld, in de gunningsfase kan door gegadigden worden bepaald hoe de grondprijs wordt ingevuld op basis van de genoemde aspecten.