

Nota van Inlichtingen, versie 1

“Ontwikkellocaties NOP 2026 tot 2030”

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 tot woensdag 3 december 2025, 10:00 uur de gelegenheid om vragen te stellen. Daarna volgt een volgende vragenronde waarbij u verduidelijkingsvragen kunt stellen over de gegeven antwoorden in de Nota van Inlichtingen versie 1.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen versie 1 is op **maandag 8 december 2025** gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	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.	Nee, daar gaan wij niet mee akkoord. Naar onze mening is 2 A4 voldoende om de gevraagde criteria uit te werken.
2.	Bijlage 7 – Concept verkoopovereenkomst, pagina 2 artikel 3	De levering in dit artikel wijkt af van hetgeen tijdens de marktconsultatie is besproken, namelijk: De periode van 2-3 maanden tot afname van grond vind ik acceptabel (na onherroepelijk omgevingsplan en bouwrijpe grond). In dit artikel wordt niks genoemd over een onherroepelijk omgevingsplan. Graag wijzigen.	Conform paragraaf 2.9.1 geldt voor de uitbreidingslocaties afname van de grond in een termijn vanaf de datum dat de grond bouwrijp is en de bestemming onherroepelijk is. Deze locaties worden pas bouwrijp gemaakt bij een onherroepelijk omgevingsplan. Voor de inbreidingslocaties kan gekozen worden voor juridische en planologische levering “as is”. Hierbij ligt het risico van het wijzigen van het omgevingsplan bij de ontwikkelaar.



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
3.	Selectie- en gunningsleidraad, pagina 11, paragraaf 3.3 gunningsfase	U stelt hier dat geselecteerde partijen zich kunnen inschrijven voor de loting. Wij gaan ervan uit dat partijen automatisch meedoen aan de loting toch?	Ja, wanneer u behoort tot de geselecteerde partijen doet u automatisch mee aan de loting.
4.	Selectie- en gunningsleidraad, pagina 13, paragraaf 3.14 planning	De sluitingsdatum is direct na de kerstvakantie. Is het ook mogelijk om deze één week naar achteren te verplaatsen?	Wij verschuiven de sluitingsdatum van indienen aanmelding naar dinsdag 13 januari 2026. De termijnen in TenderNed zijn aangepast en ook de planning in de Selectieleidraad wordt aangepast. Deze wordt gepubliceerd als 'Selectie- en inschrijvingsleidraad, Ontwloc NOP vDef1'
5.	Selectie- en gunningsleidraad, pagina 21, 5.3.2 Loting bij gelijke rangschikking	Deze paragraaf lijkt dubbelop met paragraaf 5.3.5?	Dat lijkt dubbelop: in paragraaf 5.3.5 wordt meer toelichting gegeven wanneer er tot loting wordt overgegaan.
6.	Vraag mbt agenda	Is de gemeente zich bewust van de vakantiesluiting tussen de publicatie van de tweede nota van inlichtingen en de aanmelding, 2 werkdagen later?	Zie het antwoord op vraag 4.
7.	Verdeling segmenten	In hoeverre zijn er al concrete plannen of uitgangspunten vastgesteld voor de verdeling tussen sociale, middeldure en dure woningen op deze locaties?	Voor de locaties 1 t/m 23 geldt dat de typologie door de gemeente is of wordt vastgesteld in een omgevingsplan en bij kavelpaspoorten die bij grondovereenkomsten gemaakt worden. Sociale huur is op deze locaties niet van toepassing. Voor locatie 24 (de vrijkomende schoollocatie) en eventuele onvoorziene locaties zullen de uitgangspunten en typologie per locaties bepaald en aangegeven. Dit

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			gebeurt in overleg met de gegunde partij waarbij het uitgangspunt 30% sociale huur is.
8.	Referenties (Kerncompetenties)	Wordt een project met meerdere woningtypes als één referentieproject beschouwd, mits het totaal aantal woningen groter dan 10 is?	Ja, dat wordt als één referentieproject beschouwd.
9.	Referenties (Kerncompetenties)	Mag hetzelfde project worden ingezet voor zowel Kerncompetentie 1 (bouw) als Kerncompetentie 2 (ontwikkeling), indien de inschrijver in beide rollen heeft geopereerd.	Ja, dat is toegestaan. Zie ook het gestelde in hoofdstuk 4.3.2 onder 'Kerncompetenties': 'Het is toegestaan om bij verschillende kerncompetenties dezelfde referentie in te dienen. In dat geval dienen dezelfde gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven.'
10.	Referenties (Kerncompetenties)	Worden gefaseerde opleveringen binnen één project gezien als één oplevermoment voor de 5-jaar-eis?	Ja, mits deze oplevering opvolgend is.
11.	Referenties (Kerncompetenties)	Hoe moet worden omgegaan met projecten waarbij (een deel van) het ontwerp door partners is uitgevoerd (VO/DO) en de realisatie door een andere partij?	Zie het gestelde in hoofdstuk 4.3.2 onder 'Kerncompetenties': 'Indien gebruik wordt gemaakt van referenties waarbij de gegadigde als combinatie de referentieopdracht heeft uitgevoerd, moet duidelijk worden aangegeven wie welk deel heeft uitgevoerd.' Wanneer een partner risicodragend is geweest, dan kan deze referentie niet gebruikt worden voor Kerncompetentie 2.
12.	Referenties (Kerncompetenties)	Hoe beoordeelt de aanbestedende dienst projecten waarbij de ontwerpverantwoordelijkheid niet expliciet in de brochure staat vermeld, maar wel aantoonbaar door de inschrijver is uitgevoerd?	In bijlage 2 – Technische bekwaamheid (Kerncompetenties) kunt u de vragen beantwoorden die betrekking hebben op de kerncompetenties. Nadere bewijsmiddelen hoeven niet te worden overlegd. De gemeente kan echter referenties

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe gereede aanleiding geeft, eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid daaronder inbegrepen, kan de gemeente uw aanmelding uitsluiten. De gemeente doet dit niet zonder u in staat te stellen uw zienswijze over de referentie te geven.
13.	Duurzaamheid (SC3)	Verwacht de aanbestedende dienst bij SC3 een beschrijvend antwoord (werkwijze + voorbeelden), of moeten ook kwantitatieve prestaties worden aangeleverd zoals MPGwaarden, CO ₂ -reductie of percentage biobased materialen?	Wij verwachten van Gegadigden een beschrijving waarin de voorbeelden worden benoemd.
14.	Duurzaamheid (SC3)	Wordt het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 beschouwd als ambitiekader, of als een harde eis die na gunning bindend wordt?	Dit wordt beschouwd als een ambitiekader.
15.	Duurzaamheid (SC3)	Wordt natuur inclusief bouwen beoordeeld per locatie of per individuele woning?	Dit wordt beoordeeld op basis van uw beschrijving en ervaring. Dit kan zowel op project niveau als op woning niveau.
16.	Beschikbaarheid & Snelheid (SC2)	Worden realisatietermijnen automatisch opgeschoven wanneer de gemeente later dan gepland bouwrijpe grond oplevert?	Ja, de realisatietermijn begint te tellen vanaf de leveringsdatum. De leveringsdatum is maximaal 3 maanden nadat de grond bouwrijp is. Als bouwrijp later is dan volgt hieruit ook een latere leveringsdatum.
17.	Beschikbaarheid & Snelheid (SC2)	Zijn er locatie-specifieke risico's (bodemverontreiniging, kabels en leidingen,	Dit is nog niet voor alle locaties inzichtelijk. Locaties 1 t/m 23 zullen bouwrijp worden

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		archeologie) bekend die invloed kunnen hebben op de start bouw?	overgedragen inclusief de bijbehorende onderzoeken vanuit het omgevingsplan waaronder een bodemonderzoek. Bij locatie 24 (de vrijkomende schoollocatie) en eventuele onvoorziene locaties zijn de risico's nog niet bekend.
18.	Beschikbaarheid & Snelheid (SC2)	Wordt in de verdere planuitwerking ruimte geboden voor typologie-aanpassingen wanneer de bouwrijp- of bestemmingsstatus nog wijzigt?	Zie antwoord op vraag 7.
19.	Locaties & Verkaveling	Worden vóór de loting verkavelingsschetsen, woningtypologieën, programma's en overige randvoorwaarden per locatie beschikbaar gesteld?	De conceptverkavelingen zijn vooralsnog leidend. Als bij de loting het omgevingsplan onherroepelijk is zijn de kaders van het omgevingsplan leidend en kunnen er kavelpaspoorten aangereikt worden.
20.	Locaties & Verkaveling	Hoe gaat de gemeente om met locaties die nog niet bouwrijp zijn of die nog in ontwikkeling zijn binnen het Omgevingsplan (wijzigende ruimtelijke kaders)?	Zie antwoord op vraag 7.
21.	Onvoorziene Locaties (herzieningsclausule)	Hoe worden onvoorziene locaties aan shortlist-partijen gepresenteerd (documenten, programma's, kwaliteitseisen)?	Als deze locaties er zijn worden deze locaties bekend gemaakt. Hierbij wordt de planologische status, programma-eis en stedenbouwkundige eisen kenbaar gemaakt. Als er documenten zijn, dan worden die via TenderNed of rechtstreeks aan de partijen aangeboden. Locaties worden in principe verloot. Zie antwoord op vraag 22.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
22.	Onvoorziene Locaties (herzieningsclausule)	Wordt bij toevoeging van onvoorziene locaties altijd loting toegepast, of kan de gemeente er ook voor kiezen om EMVI-prijsvragen of onderhandelingen per extra locatie te gebruiken	Onvoorziene locaties zullen via loting worden uitgegeven conform het gestelde in paragraaf 6.4.
23.	4.1.3. Onderaanneming	Als ontwikkelende bouwer maken we tijdens het bouwproces gebruik van een heel aantal onderaannemers. We nemen aan dat deze onderaannemers nog niet bij aanmelding bekend hoeven te zijn (hangt af van inkoop wie het worden voor een bepaald project). En dat deze nog onbekende onderaannemers ook geen UEA hoeven in te vullen.	Dat is correct. Onderaannemers hoeven alleen een UEA in te vullen wanneer u deze onderaannemers inzet waarbij u een beroep op hun draagkracht doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen. In afdeling D van het UEA kunt u melden dat er onderaanneming plaatsvindt.
24.	Vertrouwelijke vraag	Vertrouwelijke vraag	Vertrouwelijk antwoord