

## Nota van Inlichtingen, versie 2

### “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. De cursief gestelde vragen en antwoorden betreffen de Nota van Inlichtingen versie 1.

Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen versie 2 is op **dinsdag 16 december 2025** gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	<i>Uitwerking Selectiecriteria</i>	<i>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.</i>	<i>Nee, daar gaan wij niet mee akkoord. Naar onze mening is 2 A4 voldoende om de gevraagde criteria uit te werken.</i>
2.	<i>Bijlage 7 – Concept verkoopovereenkomst, pagina 2 artikel 3</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
3.	<i>Selectie- en gunningsleidraad, pagina 11, paragraaf 3.3 gunningsfase</i>	<i>U stelt hier dat geselecteerde partijen zich kunnen inschrijven voor de loting. Wij gaan ervan uit dat partijen automatisch meedoen aan de loting toch?</i>	<i>Ja, wanneer u behoort tot de geselecteerde partijen doet u automatisch mee aan de loting.</i>



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4.	<i>Selectie- en gunningsleidraad, pagina 13, paragraaf 3.14 planning</i>	<i>De sluitingsdatum is direct na de kerstvakantie. Is het ook mogelijk om deze één week naar achteren te verplaatsen?</i>	<i>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'</i>
5.	<i>Selectie- en gunningsleidraad, pagina 21, 5.3.2 Loting bij gelijke rangschikking</i>	<i>Deze paragraaf lijkt dubbelop met paragraaf 5.3.5?</i>	<i>Dat lijkt dubbelop: in paragraaf 5.3.5 wordt meer toelichting gegeven wanneer er tot loting wordt overgegaan.</i>
6.	<i>Vraag mbt agenda</i>	<i>Is de gemeente zich bewust van de vakantiesluiting tussen de publicatie van de tweede nota van inlichtingen en de aanmelding, 2 werkdagen later?</i>	<i>Zie het antwoord op vraag 4.</i>
7.	<i>Verdeling segmenten</i>	<i>In hoeverre zijn er al concrete plannen of uitgangspunten vastgesteld voor de verdeling tussen sociale, middeldure en dure woningen op deze locaties?</i>	<i>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 onvoorzienne locaties zullen de uitgangspunten en typologie per locaties bepaald en aangegeven. Dit gebeurt in overleg met de gegunde partij waarbij het uitgangspunt 30% sociale huur is.</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
8.	<i>Referenties (Kerncompetenties)</i>	<i>Wordt een project met meerdere woningtypes als één referentieproject beschouwd, mits het totaal aantal woningen groter dan 10 is?</i>	<i>Ja, dat wordt als één referentieproject beschouwd.</i>
9.	<i>Referenties (Kerncompetenties)</i>	<i>Mag hetzelfde project worden ingezet voor zowel Kerncompetentie 1 (bouw) als Kerncompetentie 2 (ontwikkeling), indien de inschrijver in beide rollen heeft geopereerd.</i>	<i>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.'</i>
10.	<i>Referenties (Kerncompetenties)</i>	<i>Worden gefaseerde opleveringen binnen één project gezien als één oplevermoment voor de 5-jaar-eis?</i>	<i>Ja, mits deze oplevering opvolgend is.</i>
11.	<i>Referenties (Kerncompetenties)</i>	<i>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?</i>	<i>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.</i>
12.	<i>Referenties (Kerncompetenties)</i>	<i>Hoe beoordeelt de aanbestedende dienst projecten waarbij de ontwerpverantwoordelijkheid niet expliciet in de brochure staat vermeld, maar wel aantoonbaar door de inschrijver is uitgevoerd?</i>	<i>In bijlage 2 – Technische bekwaamheid (Kerncompetenties) kunt u de vragen beantwoorden die betrekking hebben op de kerncompetenties.  <i>Nadere bewijsmiddelen hoeven niet te worden overlegd. De gemeente kan echter referenties al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe</i></i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			<i>gerede 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.</i>
13.	<i>Duurzaamheid (SC3)</i>	<i>Verwacht de aanbestedende dienst bij SC3 een beschrijvend antwoord (werkwijze + voorbeelden), of moeten ook kwantitatieve prestaties worden aangeleverd zoals MPGwaarden, CO<sub>2</sub>-reductie of percentage biobased materialen?</i>	<i>Wij verwachten van Gegadigden een beschrijving waarin de voorbeelden worden benoemd.</i>
14.	<i>Duurzaamheid (SC3)</i>	<i>Wordt het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 beschouwd als ambitiekader, of als een harde eis die na gunning bindend wordt?</i>	<i>Dit wordt beschouwd als een ambitiekader.</i>
15.	<i>Duurzaamheid (SC3)</i>	<i>Wordt natuur inclusief bouwen beoordeeld per locatie of per individuele woning?</i>	<i>Dit wordt beoordeeld op basis van uw beschrijving en ervaring. Dit kan zowel op project niveau als op woning niveau.</i>
16.	<i>Beschikbaarheid &amp; Snelheid (SC2)</i>	<i>Worden realisatietermijnen automatisch opgeschoven wanneer de gemeente later dan gepland bouwrijpe grond oplevert?</i>	<i>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.</i>
17.	<i>Beschikbaarheid &amp; Snelheid (SC2)</i>	<i>Zijn er locatie-specifieke risico's (bodemverontreiniging, kabels en leidingen, archeologie) bekend die invloed kunnen hebben op de start bouw?</i>	<i>Dit is nog niet voor alle locaties inzichtelijk. Locaties 1 t/m 23 zullen bouwrijp worden overgedragen inclusief de bijbehorende onderzoeken vanuit het omgevingsplan waaronder een bodemonderzoek. Bij locatie 24</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			<i>(de vrijkomende schoollocatie) en eventuele onvoorziene locaties zijn de risico's nog niet bekend.</i>
18.	<i>Beschikbaarheid &amp; Snelheid (SC2)</i>	<i>Wordt in de verdere planuitwerking ruimte geboden voor typologie-aanpassingen wanneer de bouwrijp- of bestemmingsstatus nog wijzigt?</i>	<i>Zie antwoord op vraag 7.</i>
19.	<i>Locaties &amp; Verkaveling</i>	<i>Worden vóór de loting verkavelingsschetsen, woningtypologieën, programma's en overige randvoorwaarden per locatie beschikbaar gesteld?</i>	<i>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.</i>
20.	<i>Locaties &amp; Verkaveling</i>	<i>Hoe gaat de gemeente om met locaties die nog niet bouwrijp zijn of die nog in ontwikkeling zijn binnen het Omgevingsplan (wijzigende ruimtelijke kaders)?</i>	<i>Zie antwoord op vraag 7.</i>
21.	<i>Onvoorziene Locaties (herzieningsclausule)</i>	<i>Hoe worden onvoorziene locaties aan shortlist-partijen gepresenteerd (documenten, programma's, kwaliteitseisen)?</i>	<i>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.</i>

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
25.	Leidraad par. 4.3.1.2 Verzekering	We hebben een AVB en CAR verzekering. Is het mogelijk dat we een eigen verklaring aanleveren dat we bij gunning/opdracht een beroepsaansprakelijk of aanvullende dekking op de bedrijfsaansprakelijkheid regelen?	Ja, dat is akkoord.
26.	Verduidelijkingsvragen ronde 2	Verkavelingen en vaststelling kaders Kunt u aangeven wanneer de conceptverkavelingen definitief worden vastgesteld, en of er nog wijzigingen worden verwacht vóór of tijdens de selectiefase?	De verkaveling per locatie is pas definitief als het omgevingsplan onherroepelijk is. Er is vanuit de gemeente geen intentie om nog wijzigingen aan te brengen in deze verkaveling.
27.	Verduidelijkingsvragen ronde 2	Risico's voor locatie 24 en onvoorziene locaties Op welke wijze worden risico's (bodem, kabels/leidingen, archeologie) voor de locatie en eventuele onvoorziene locaties inzichtelijk gemaakt vóór de loting, zodat gegadigden weloverwogen kunnen deelnemen?	Als locatie 24, of een onvoorziene locatie, verloot gaat worden zal een bodemonderzoek, asbestinventarisatie vooronderzoek en een quickscan flora en fauna worden aangeleverd.
28.	Verduidelijkingsvragen ronde 2	Ontwerpruimte en typologie-aanpassingen Kunt u bevestigen of in de gunningsfase sprake is van ontwerpruimte voor gegunde partijen, of dat	Het vastgestelde omgevingsplan is leidend.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		typologie, woningprogramma en situering volledig worden vastgesteld door de gemeente via het omgevingsplan en kavelpaspoorten?	
29.	Bijlage 7 Concept verkoopovereenkomst, artikel 6	verwijzing: In de koopovereenkomst verwijst u in artikel 6 naar de selectie- en gunningsleidraad vlek 4 Emmelhage fase 4. Moet dit artikel verwijzen naar de Selectie- en inschrijvingsleidraad, Ontwloc NOP vDef1?	Dat is correct. Verwijzing moet zijn naar "Selectie- en gunningsleidraad Ontwikkellocaties Noordoostpolder 2026-2030"
30.	Bijlage 7 Concept verkoopovereenkomst, artikel 3 en 10	Bouwrijp: In artikel 3 wordt onder bouwrijp ook het plaatsen van ondergrondse containers verstaan. Artikel 10 spreekt dit tegen. Kunnen we er vanuit gaan dat artikel 3 aangehouden wordt.	In artikel 3 wordt gesteld dat de ondergrond geschikt is voor de plaatsing van ondergrondse container. De plaatsing is indien nodig voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt in ieder geval voor: appartementen, rug-aan-rug en hofwoningen.
31.	Leidraad selectiecriteria SC1 t/m SC3	Voor de uitwerking van de selectiecriteria SC1 t/m SC3 mogen we per criterium maximaal 2 pagina's A4 aanleveren. Is dit exclusief afbeeldingen?	De 2 pagina's zijn inclusief verbeelding.
32.	Concept verkoopovereenkomst	<p>Om meer comfort te geven bij de bouwplicht in deze ontwikkeling, zouden wij graag enkele opschortende voorwaarden willen koppelen aan het moment van notariële levering van de gronden (en daarmee het moment dat de termijnen in de overeenkomst t.a.v. de bouwplicht aanvangen). Bent u bereid op te nemen dat de overdracht van de gegunde kavel middels notariële levering pas zal geschieden wanneer aan de volgende opschortende voorwaarden is voldaan?</p> <p>1) de grond bouwrijp is gemaakt door de gemeente conform de overeenkomst;</p> <p>2) alle vereiste vergunningen zijn verleend, formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;</p> <p>3) de resultaten van een eventueel vereist stikstof</p>	Nee, daartoe is de gemeente niet bereid. De gestelde voorwaarden in de concept verkoopovereenkomst blijven gehandhaafd.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		<p>onderzoek niet leiden tot vergunningsweigerings en dat er geen significante beperkingen worden opgelegd die de realisatie van het beoogde gebruik onmogelijk maken;</p> <p>4) dat de ontwikkelaar een voorverkooppercentage heeft gerealiseerd van 70% van de woningen (welke eis ook gesteld wordt door de relevante garantiefondsen zoals SWK).</p> <p>Als u niet bereid bent deze opschortende voorwaarden in geheel te accepteren, zou u dan kunnen aangeven welke opschortende voorwaarden u wél kan accepteren?</p>	
33.	Concept verkoopovereenkomst	<p>Als Ontwikkelaar hebben wij, ons inziens, een inspanningsverplichting voor het tijdig aansluiten van de woningen op de nutsvoorzieningen. Dit blijft echter een onzekere factor. Bent u bereid in Voorwaarden en bepalingen, onder punt 8 "Nutsvoorziening", op te nemen dat bij eventuele tegenslagen door het niet tijdig verkrijgen van de benodigde nutsaansluitingen, Partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen hiervan en dat Ontwikkelaar recht kan hebben op termijn verlenging en/of kostenvergoeding?</p>	Nee, daartoe is de gemeente niet bereid.
34.	Concept verkoopovereenkomst	<p>Is het woonrijp maken van de kavels en de eventuele openbare gebieden onderdeel van de opdracht van de ontwikkelaar of is de gemeente hiervoor verantwoordelijk?</p>	De gemeente is verantwoordelijk voor het woonrijpmaken van de openbare ruimte. Het woonrijpmaken van de kavels zelf is uiteraard de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
35.	Concept verkoopovereenkomst	<p>Kunt u bevestigen dat met de bepaling onder punt 7 "Doorverkoop" van de Voorwaarden en bepalingen, de mogelijkheid wordt geboden voor ABC-leveringen met de uiteindelijke kopers/eindafnemer(s).</p>	Nee, aan een ABC levering wordt geen medewerking verleend.
36.	Concept verkoopovereenkomst	<p>Bent u bereid om expliciet te benoemen dat onderdeel van de definitie van bouwrijpe grond is dat de grond vrij is van "ondergrondse obstakels"?</p>	Nee, wij zien geen noodzaak om dit expliciet aan te geven.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
37.	Concept verkoopovereenkomst	Bent u bereid om de draagkracht van de bodem expliciet te benoemen in de definitie van bouwrijpe grond door op te nemen dat na bouwrijp maken van de grond, de grond voldoende draagkrachtig is voor bebouwing?	Nee, wij zien geen noodzaak om dit expliciet aan te geven. Voor het bouwen is het verstandig om een sondering uit te laten voeren t.b.v uw bouwplan.
38.	Concept verkoopovereenkomst	Wat wordt, in de definitie van bouwrijpe grond, bedoeld met de zinssnede “daarnaast voorzien is van aansluiting op de ondergrondse infrastructuur, zoals, ver-/plaatsing van ondergrondse afvalcontainers, elektra-, drinkwater-, telecommunicatie- en afvalwatervoorzieningen”? Vooraf: hoe verhouden de elementen “elektra, drinkwater en telecommunicatie” zich tot de verantwoordelijkheid van ontwikkelaar om de nutsaansluitingen te realiseren.	De gemeente draagt bij de uitbreidingslocaties zorg voor het tijdig aanleggen van de benodigde nuts voorzieningen in de openbare ruimte. Dit betreffen de hoofdtrace's van de verschillende voorzieningen. M.u.v. het gestelde ten aanzien van de ondergrondse containers (zie vraag 30). De aanvraag en realisaties van de huisaansluitingen is vervolgens de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
39.	Concept verkoopovereenkomst	Indien wij uit moeten gaan van de bepalingen in de huidige concept verkoopovereenkomst, kunnen wij het bepaalde onder Voorwaarden en bepalingen, punt 3 “Uiterste leveringsdatum”, niet goed volgen. Hier is opgenomen dat “de kavel uiterlijk binnen 6 maanden na gunning of 3 maand nadat de kavel bouwrijp is bouwrijp wordt overgedragen (...) onder voorbehoud dat de grond bouwrijp is”. Hoe dienen wij dit te lezen? Betekent dit dat als de gemeente bijvoorbeeld 1 dag na gunning de grond bouwrijp heeft gemaakt, dat de ontwikkelaar gehouden is de bouwrijpe grond binnen 3 maanden na die dag over te nemen of blijft in basis de termijn van 6 maanden na een eventuele gunning overeind, zonder dat het eventuele snelle bouwrijp maken door de gemeente hieraan afdoet?	Doel is een afnametermijn na gunning van minimaal 6 maanden.  Als er na gunning nog meer dan 6 maanden verstrijken voor de grond bouwrijp is geldt vanaf dan de 3 maanden vanaf bouwrijp.
40.	Selectie- en inschrijvingsleidraad in relatie tot concept verkoopovereenkomst	Bent u bereid voor de inbreidingslocaties ook te bevestigen dat een opschortende voorwaarde voor de notariële levering ook is dat de gronden van de inbreidingslocaties bouwrijp zijn gemaakt door de gemeente?	Nee, de inbreidingslocaties vragen maatwerk waarbij de keus ook kan zijn om “as is” te leveren en daar de termijnen op af te stemmen. Deze beslissing ligt bij de gemeente.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
41.	Selectie- en inschrijvingsleidraad in relatie tot concept verkoopovereenkomst	In paragraaf 2.9.1 (voor de uitbreidingslocaties) en paragraaf 2.9.2 (voor de inbreidingslocaties) van de selectie- en inschrijvingsleidraad staat dat de opdrachtnemer binnen twee (2) jaar na notariële overdracht van de grond het vastgoed dient op te leveren aan de eindgebruikers. In de concept verkoopovereenkomst staat dat de start van de bouwwerkzaamheden binnen 6 maanden na de notariële levering plaats dient te vinden, waarna uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw de bouw dient te worden opgeleverd. Hiermee zou in plaats van de termijn van 2 jaar uit de selectie- en inschrijvingsleidraad een langer periode van maximaal 2,5 jaar na notariële levering gelden voor de oplevering van de woningen aan de eindgebruikers. Welke van de regelingen dienen wij aan te houden, de regeling in de selectie- en inschrijvingsleidraad of de regeling in de concept verkoopovereenkomst en geldt de gekozen regeling voor zowel de uitbreidingslocaties als de inbreidingslocaties of gelden er aparte invullingen van de bouwplicht voor de verschillende typen locaties?	De termijnen uit de concept verkoopovereenkomst zijn leidend. Voor inbreidingslocaties zullen separate afspraken gemaakt worden als deze "as is" worden overgedragen. Een wijziging omgevingsplan en de mogelijke sloop van het bestaande pand vragen om een maatwerk oplossing.
42.	Selectie- en inschrijvingsleidraad in relatie tot concept verkoopovereenkomst	In paragraaf 2.9.1 van de selectie- en inschrijvingsleidraad staat dat de opdrachtnemer de grond van de betreffende ontwikkellocatie via een notariële akte af dient te nemen binnen een termijn van maximaal zes (6) maanden nadat de grond bouwrijp is. In de concept verkoopovereenkomst (bijlage 7) staat onder het derde punt van het kopje "Voorwaarden en Bepalingen" een andere regeling. Hier is opgenomen dat "de kavel uiterlijk binnen 6 maanden na gunning of 3 maand nadat de kavel bouwrijp is bouwrijp wordt overgedragen via een notariële akte onder voorbehoud dat de grond bouwrijp is." Welke van de regelingen dienen wij	Het gestelde in artikel 3 van de concept verkoopovereenkomst is leidend.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		aan te houden, de regeling in de selectie- en inschrijvingsleidraad of de regeling in de concept verkoopovereenkomst?	
43.	Geschiktheidseis Kerncompetentie 1	<p>-Bij Kerncompetentie 1 wordt gevraagd naar kennis en ervaring met het ontwikkelen EN bouwen van een nieuwbouwproject. Kun je als projectontwikkelaar, niet zijnde een uitvoerende bouwer, die wel initiator, risicodragers en opdrachtgevers geweest voor projecten zelfstandig beroep doen op de gevraagde ervaring.</p> <p>-Maakt het bij kerncompetentie 1 verschil (ervaring met bouwen) als je ontwikkelaar initiator, risico drager en opdrachtgever bent geweest, dat de individuele woningen in een project uiteindelijk al dan niet met een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst zijn verkocht aan de uiteindelijke kopers.</p>	<p>Het doel van kerncompetentie 1 is om aan te tonen dat u de verantwoordelijkheid en de risico's heeft gedragen voor de bouw en ontwikkeling van een project met minimaal 10 woningen en/of appartementen in de afgelopen 5 jaar. Individuele woningen betreft geen project zoals hier gesteld.</p> <p>Als ontwikkelaar kun je een beroep doen op de gevraagde competentie als je de risicodragers en opdrachtgever van het desbetreffende project bent geweest.</p>