

Nota van Inlichtingen, versie 2

“Vlek 4 Emmelhage fase 4”

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>Toelichting gemeente: in verband met mogelijke sluitingen rondom de kerstvakantie wordt de termijn van aanmelding opgeschoven naar dinsdag 13 januari 2026. De termijnen in TenderNed worden conform aangepast.</i>	
2.	4.3.1.1. Financieel- economische draagkracht	<p><i>"U beschikt over een gezonde financiële en economische draagkracht en de continuïteit van uw onderneming is over een langere periode gewaarborgd. Daarnaast heeft u in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 3.000.000 in de bouwsector bereikt."</i></p> <p><i>Geldt bovenstaande eis voor de penvoerder van een combinatie? Of geldt deze eis voor alle combinanten afzonderlijk? Wij zouden ons bureau graag inschrijven als combinatie met een ontwikkelaar/bouwer. Ons bureau is echter niet zo groot om genoemde omzet te behalen. Uiteraard kunnen wij wel cijfers overleggen die onze financiële gezondheid en continuïteit kan aantonen.</i></p>	<p><i>Wij attenderen u op hetgeen is opgenomen in hoofdstuk 4.1.4. Uniform Europees Aanbestedingsdocument: 'Indien u een beroep op een derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen, dient in Deel II C van het UEA 'ja' aan te vinken. In het in het UEA opgenomen toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke derde waarvoor een beroep wordt gedaan.'</i></p>



Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
3.	Koopprijs	<p>In de selectieleidraad staat onderstaand opgenomen m.b.t. de koopprijs. Om een goede afweging te maken om ons aan te melden of niet is het fijn om iets meer informatie te krijgen over de coopsom. Kan de gemeente iets meer duidelijkheid geven wat de grondprijs is en hoe deze wordt berekend? Is dit bijvoorbeeld aan de hand van de Nota Grondprijzen 2025?</p> <p>Koopprijs: de grondprijs van de locatie voor de bouwvelop van 33 middeldure huur appartementen en huisartsenpraktijk wordt berekend aan de hand van het aantal woningen, het ontwerp en de kavelindeling. De totale oppervlakte van het perceel is ca 3000 m2.</p>	<p>Voor vrije sector appartementen heeft de gemeente in de huidige grondprijzennota 2025 een grondprijsbandbreedte aangegeven. Dit geldt ook voor de maatschappelijke functie zonder winstoogmerk.</p> <p>Zie als voorbeeld de grondprijzennota 2025: D05-00-Nota-Grondprijzen-gemeente-Noordoostpolder-2025.pdf</p> <p>De indicatieve grondprijs op basis van deze nota is EUR 33.500 per appartement en EUR 90 m2 voor de huisartsenpraktijkruimte.</p> <p>De huurappartementen moeten 15 jaar verhuurd blijven en de toevoeging van de huisartsenpraktijk is bindend.</p> <p>Conform de leidraad gaan de grondprijzen gelden uit de geldende grondprijzennota 2026. Deze prijzen zijn in de gunningsfase bekend.</p>
4.	Algemeen	Kunt u bevestigen of tenderkostenvergoeding wordt voorzien bij intrekking of heraanbesteding?	Ja, dat bevestigen wij op basis van paragraaf 2.7 van de Selectieleidraad.
5.	Algemeen	Worden beoordelingswegingen voor de BPKV-subcriteria gepubliceerd in de volgende fase?	In hoofdstuk 6 'Gunningsfase' krijgt u inzicht in de gunningswensen. Ook is in dit hoofdstuk opgenomen dat deze verder worden uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
6.	Algemeen	Is het aantal woningen dat is toegestaan exact 33, of mogen er ook minder of meer woningen worden gerealiseerd?	Het maximale aantal appartementen is 33.
7.	Algemeen	Welke partij draagt het risico van bodemverontreiniging en/of sanering bij overdracht?	Zie bijgaand het bodemonderzoek: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0171.TAM0752-ON01/b_NL.IMRO.0171.TAM0752-ON01_tb7.pdf
8.	koopovereenkomst grond	Hoe berekent de gemeente de grondwaarde, is er een minimum?	Zie antwoord op vraag 3.
9.	bouw en woonrijp maken	Voor wiens rekening is het woonrijp maken, ofwel op wiens kosten dienen o.a. de parkeerplaatsen te worden gerealiseerd	Het woonrijpmaken is voor rekening van de gemeente.
10.	Opleveringsniveau, pagina 1, 2. Financieel deel	Koopprijs: De koopprijs voor de huisartsenpraktijk bedraagt €629.000,- vrij op naam, casco, exclusief grond en alle bijkomende kosten, exclusief BTW (€1.058 per m ² BVO). De prijs is prijsvast bij oplevering. Graag ontvangen wij bevestiging dat deze bedragen prijspeil 2025 zijn en dat er indexatie zal plaatsvinden.	Zoals gesteld in bijlage 9B is de aanbieding prijsvast.
11.	selectieleidraad, pagina 7, 2.2 omschrijving opdracht	Huurtermijn: In de selectieleidraad (paragraaf 2.2) wordt gesproken over een minimale huurtermijn van 10 jaar, terwijl in de Nota van Inlichtingen	Minimale verhuurtermijn is 10 jaar.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
		<p>versie 1 een termijn van 15 jaar wordt genoemd. Kunt u aangeven welke minimale huurtermijn aangehouden moet worden?</p>	
12.	<p>Instandhoudingstermijn huurwoningen</p>	<p>In de eerste nota van inlichtingen onder de beantwoording van vraag nummer 3 staat beschreven dat de instandhoudingstermijn voor de middeldure huurwoningen 15 jaar bedraagt. In de selectie leidraad is aangegeven dat deze termijn 10 jaar betreft.</p> <p>Welke termijn is juist?</p>	<p>Minimale verhuurtermijn is 10 jaar.</p>