Algemene informatie

Aanbesteding: Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Emmen
Referentie: -
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr.
1

Onderwerp:
Fiscaal bouwrijpe percelen

Vraag:
Kunt uw aangeven welke uitgangspunten dan wel afwijkingen ten opzichte van hetgeen bepaald is in de als bijlage A7 opgenomen algemene verkoopvoorwaarden gelden voor de staat waarin de grond wordt geleverd, alsmede voor de verdeling van eventuele risico's bij aangetroffen bodemverontreiniging of andere onverwachte terreinomstandigheden?

Antwoord:
De percelen worden geleverd in bouwrijpe staat volgens artikel 3.2 van de Algemene verkoopvoorwaarden (Bijlage A7). Blijkt vóór de levering van ernstige bodemverontreiniging, dan kan ieder van de partijen de overeenkomst kosteloos ontbinden. Na de levering zijn verontreiniging en andere terreinomstandigheden, zoals draagkracht en geroerde grond, voor risico van de koper.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
2

Onderwerp:
Fiscaal bouwrijpe percelen

Vraag:
Kunt u de beschikbare onderzoeksrapporten ter beschikking stellen?

Antwoord:
Voor beschikbare onderzoeken wordt verwezen naar het Omgevingsloket waar onderzoeksrapporten zijn bijgevoegd als bijlage bij het Omgevingsplan.

Fase:
Aanmeldfase

Rijksoverheid

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Fiscaal bouwrijpe percelen

Vraag:
Welke bodemonderzoeken en overige terreinonderzoeken zijn beschikbaar voor de ontwikkellocatie?

Antwoord:
Zie antwoord op de vorige vraag.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Fiscaal bouwrijpe percelen

Vraag:
In welke mate wijkt fiscaal bouwrijp af van de definitie bouwrijpe staat zoals opgenomen in de als bijlage A7 opgenomen algemene verkoopvoorwaarden?

Antwoord:
Met de term ‘fiscaal bouwrijp’ wordt geen afwijkende fysieke staat van het perceel bedoeld. De gemeente maakt de percelen fysiek bouwrijp en levert deze in bouwrijpe staat overeenkomstig de koop- en ontwikkelingsovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Fase:
Aanmeldfase

Rijksoverheid

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Fiscaal bouwrijpe percelen

Vraag:
Kunt u bevestigen dat dit bedrag de volledige tegenprestatie voor de gronduitgifte betreft en aangeven of naast deze grondprijs aanvullende vergoedingen of bijdragen aan de gemeente verschuldigd zijn?

Antwoord:
De grondprijs bedraagt € 423.850,- exclusief btw en overige bijkomende kosten, waaronder notariskosten, kadastrale kosten en kosten voor het inmeten van de kavels. Deze kosten komen voor rekening van de koper. Naast de genoemde grondprijs en bijkomende kosten zijn geen aanvullende vergoedingen of bijdragen aan de gemeente verschuldigd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Selectieleidraad, 1.6.2 Eisen aan de ontwikkelopgave

Vraag:
Doelgroep en betaalbaarheid: Worden er ten aanzien van verkoop ook voorwaarden gesteld aan de verkoopprocedure als zelfbewoningsplicht e.d.

Antwoord:
Voor de verkoop van de woningen gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de selectieleidraad en de bijbehorende koop- en ontwikkelingsovereenkomst. Daarbij gelden onder meer de

Rijksoverheid

voorgeschreven doelgroepen en maximale vrij-op-naamprijzen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Selectieleidraad, algemeen

Vraag:
In de selectieleidraad wordt verwezen naar bijlage A6, de concept-koop- en ontwikkelingsovereenkomst. Deze bijlage ontbreekt, kunt u bijlage A6 beschikbaar stellen?

Antwoord:
Deze overeenkomst wordt met deze nota van inlichtingen gepubliceerd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Ontbrekende bijlage A6 – Akkoordverklaring verkoopdocumenten

Vraag:
In bijlage A1 wordt gevraagd onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de verkoopdocumenten. Bijlage A6 (concept-koop- en ontwikkelingsovereenkomst) ontbreekt echter in de beschikbaar gestelde stukken. Kunt u bevestigen dat de akkoordverklaring bij aanmelding geen betrekking heeft op deze nog niet verstrekte overeenkomst en dat gegadigden na beschikbaarstelling alsnog de gelegenheid krijgen hierover vragen te stellen en eventuele opmerkingen te maken?

Antwoord:

Rijksoverheid

Deze overeenkomst wordt met deze nota van inlichtingen gepubliceerd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Omzeteis

Vraag:
In paragrafen I.1 en I.3 vermeldt de gemeente expliciet dat zij een projectontwikkelaar zoekt die de percelen koopt en de woningen voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert. Ook de referentie-eis in III.4.2 ziet op ervaring met woningontwikkeling.
Bij een zelfstandig projectontwikkelaar worden de aannemingsovereenkomsten veelal rechtstreeks gesloten tussen de gecontracteerde aannemer en de woningkopers. De bouwomzet wordt daardoor verantwoord bij de aannemer, terwijl de ontwikkelaar de ontwikkeling voorfinanciert en het ontwikkel- en afzetrisico draagt. De eigen omzet van de ontwikkelaar bestaat in deze constructie hoofdzakelijk uit grondverkopen.
Hierdoor kan een zelfstandig ontwikkelaar bij een vergelijkbaar gerealiseerd projectvolume aanzienlijk minder omzet verantwoorden dan een ontwikkelende bouwonderneming. De omzeteis van gemiddeld € 2.500.000 per jaar kan daarmee partijen uitsluiten die juist over de door de gemeente gevraagde ontwikkelervaring en financiële draagkracht beschikken.
Is de gemeente bereid de omzeteis aan te passen aan de expliciet gevraagde ontwikkelaarsrol, of een gelijkwaardig alternatief toe te staan waarmee zelfstandige ontwikkelaars hun financiële draagkracht kunnen aantonen?

Antwoord:
De gemeente ziet geen aanleiding om de gestelde omzeteis aan te passen. De omzeteis is bedoeld om voldoende financiële en economische draagkracht voor de ontwikkeling te waarborgen. Gegadigden die niet zelfstandig aan deze eis voldoen, kunnen een beroep doen op de draagkracht van een derde of deelnemen in combinatie. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen III.2.1 en III.2.2 van de selectieleidraad.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:

Rijksoverheid

4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Mededelingen

Ref.nr.	Onderwerp:
M1	Extra vragenronde t.b.v. de overeenkomst

Inhoud mededeling:
Gelijktijdig met de nota van inlichtingen zijn twee overeenkomsten gepubliceerd. De gemeente kan zich voorstellen dat deze overeenkomsten aanleiding geven tot aanvullende vragen.

Om gegadigden voldoende gelegenheid te bieden hiervan kennis te nemen, wordt een tweede inlichtingenronde georganiseerd die uitsluitend betrekking heeft op de gepubliceerde overeenkomsten.

Gegadigden kunnen tot en met 10 november 2026 10.00 uur vragen stellen over deze overeenkomsten. De ingediende vragen worden zo spoedig mogelijk na afloop van deze termijn beantwoord via een aanvullende nota van inlichtingen.

Aangemaakt op:
4 nov 2026

Percelen:
P1 Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden

Rijksoverheid