

Behandeld door : Bastiaan Baan
Team : Inkoop
E-mail adres : inkoop@noordoostpolder.nl
Datum : 30 maart 2023
Zaaknummer : 2023033087648
Onderwerp : Marktconsultatie aanbesteding Raamovereenkomst ontwikkellocaties
Noordoostpolder

Beste heer / mevrouw,

De gemeente Noordoostpolder heeft vele ontwikkellocaties die in de komende jaren in ontwikkeling komen. Conform de relevante jurisprudentie ingevolgde o.a. het Didam arrest brengt de gemeente ontwikkellocaties openbaar op de markt.

Voorafgaand aan de beoogde Europese Openbare aanbesteding (zoals in deze bijlage nader beschreven) is de gemeente voornemens een marktconsultatie te organiseren op locatie Theater 't Voorhuys te Emmeloord in de Pionierszaal. Deze marktconsultatie zal plaatsvinden op **dinsdag 18 april 2023 van 10.00 uur tot 12.00 uur**. Gezien het feit dat wij niet kunnen inschatten hoeveel gegadigden zich zullen aanmelden, beperken wij het aantal personen per organisatie tot maximaal twee.

Onderstaand treft u op hoofdlijnen een beschrijving van onze voorgenomen insteek van de aanbestedingsprocedure. Graag horen wij uw mening over de voorgenomen insteek. Ook horen wij het graag als er voor u zaken onlogisch/bezwaarlijk zijn of uws inziens beter tot zijn recht kunnen komen.

Naar verwachting heeft de Europese Openbare aanbesteding een doorlooptijd van ongeveer 3 maanden en zal de raamovereenkomst een looptijd kennen van 2 jaar met 2 opties tot verlenging van 1 jaar. Wij hopen op korte termijn (na afronding van deze marktconsultatie) de aanbesteding daadwerkelijk te kunnen publiceren op Tendered.

Als uw organisatie wil deelnemen aan deze marktconsultatie, ontvangen wij graag uiterlijk **vrijdag 14 april 2023 vóór 12:00 uur** hiertoe een verzoek via Tendered met daarin de namen van de personen die namens uw organisatie aanwezig zullen zijn. Eventueel kunt u op voorhand alvast specifieke onderwerpen doorgeven welke uws inziens specifieke aandacht vereisen.

Met vriendelijke groet en in afwachting van uw reactie,

Bastiaan Baan
Inkoopadviseur
Gemeente Noordoostpolder

Insteek aanbestedingsprocedure

Inleiding

De komende jaren wil de gemeente Noordoostpolder diverse ontwikkellocaties op de markt brengen voor woningbouwontwikkeling. Het organiseren van een Europese aanbesteding per ontwikkellocatie brengt zowel voor inschrijvende partijen als voor opdrachtgever veel administratieve lasten met zich mee. Om deze lasten voor een ieder te beperken, zonder in strijd te handelen met relevante wet-/regelgeving en jurisprudentie maar wel slagvaardig te kunnen handelen, beoogt de gemeente maximaal tien partijen te selecteren voor een raamovereenkomst. Binnen deze raamovereenkomst zal nadere gunning steeds plaatsvinden per ontwikkellocatie zoals in dit document beschreven. Dergelijke constructies zijn relatief nieuw binnen dit specifieke (aanbestedings)gebied. Door middel van deze marktconsultatie hoopt de gemeente relevante input op te halen bij marktpartijen zodat eventuele risico's / bezwaren op voorhand geëlimineerd kunnen worden of eventuele kansen en mogelijkheden tijdig in de procedure geïntegreerd kunnen worden.

Ontwikkellocaties:

Informatie omtrent de exacte locaties wordt verstrekt bij publicatie van de aanbesteding. In onderstaande tabel is weergegeven welke ontwikkellocaties de gemeente op dit moment voorziet:

Plaats	Huidige planologische status	Aantal ontwikkellocaties	Aantal woningen	Beoogde Typologie	Jaar bouwrijpe grond
Espel	Gereed	1	8	2 [^] 1 kap	2024
Rutten	Gereed	2	16 (8 + 8)	2 [^] 1 kap	2023
Bant	In procedure	1	10	2 [^] 1 kap	2024
Luttelgeest	Gereed	2	16 (8+8)	Rij / levensloop	2023
Marknesse	Gereed	1	14	Rij / 2 [^] 1 kap	2023
Kraggenburg	In procedure	3	25 (10 + 7 + 8)	Rij / 2 [^] 1 kap / kwadrant	2024
Ens	In procedure	2	20 (11+9)	Rij / levensloop	2024/2025
Emmeloord	Gedeeltelijk gereed	3	49 (14 + 8 + 27)	2 [^] 1 kap + vrijstaand / rij / levensloop + appartement	2024/2025
		Totaal 15	Gemiddeld: 10		

De gemeente wil zich het recht voorbehouden om locaties die op dit moment nog niet voorzien zijn, maar mogelijk in beeld komen gedurende de looptijd van de raamovereenkomst, ook uit te vragen binnen de raamovereenkomst. Daarnaast geldt er voor de gemeente geen verplichting tot het uitvragen van de genoemde locaties als blijkt dat er specifieke redenen zijn waardoor een bepaalde ontwikkellocatie niet tot uitvoering kan worden gebracht of een bepaalde ontwikkellocatie in gewijzigde vorm tot uitvoering moet worden gebracht.

Aanbesteding

In de beoogde Europese Openbare aanbesteding worden maximaal 10 partijen op basis van hun inschrijving geselecteerd voor de raamovereenkomst. Op Tendered wordt de tender opengesteld voor een ieder die daar op wil inschrijven. Middels deze aanbesteding hopen wij tien marktpartijen te contracteren die geschikt zijn voor de opgave en die de ontwikkeling ook daadwerkelijk (kunnen) realiseren.

In deze aanbesteding worden de inschrijvers gekwalificeerd op basis van uitsluitingsgronden, minimumvereisten (geschiktheidseisen) en kwaliteitscriteria (wensen). We kiezen er voor om tijdens de aanbesteding al een visie op de woningbouw in de Noordoostpolder te vragen.

De aanbestedingsleidraad omvat:

- Een overzicht van de verschillende woningbouwlocaties;
- Een overzicht van de verschillende programma's van de woningbouwlocaties;
- De eisen waaraan inschrijvers moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de raamovereenkomst;
- De methode voor gunning met relevante criteria en puntenweging;
- De gegevens die door inschrijvers tijdens de aanbestedingsprocedure moeten worden verstrekt.

Belangrijkste eisen en criteria van de aanbesteding

Kerncompetentie 1: Ontwerpen van appartementen en grondgebonden woningen in kleine dorpen

Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u een goedgekeurd Voorontwerp (VO), Definitief ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO) in de afgelopen 5 jaar heeft opgeleverd, voor de realisatie van een nieuwbouwproject met minimaal 10 betaalbare (beneden *in het jaar van gunning geldende* NHG-grens) woningen / appartementen.

Kerncompetentie 2: Woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico

Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u, in de afgelopen 5 jaar, verantwoordelijk bent geweest en ervaring heeft met woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico vanaf grondaankoop tot en met de realisatie van een nieuwbouwproject met minimaal 10 betaalbare (beneden *in het jaar van gunning geldende* NHG-grens) woningen / appartementen.

Het aantal van minimaal 10 woningen per kerncompetentie is een afgeleide van het gemiddeld aantal woningen per ontwikkelvlak en betreft de ondergrens waarvan wij denken wat benodigd is om uitvoering van elk van de ontwikkellocaties mogelijk tot succes te kunnen brengen.

Gunningscriteria

Gunningscriteria	Nr.	Sub gunningscriterium (SGC)	Aantal punten
Kwaliteit			
Visie op woningbouw in de Noordoostpolder	SGC 1	Wij vragen dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in uw visie op de woningmarkt in de Noordoostpolder. Ga in op de te realiseren kwaliteit en parameters om succesvol invulling te geven aan deze woning(bouw)vraag en wat hierin uw toegevoegde waarde/onderscheidend vermogen is. Beleidsuitgangspunten die de gemeente hanteert, zijn onder meer de Woonvisie en Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026.	25
Innovatief vermogen circulariteit en duurzaamheid	SGC 2	De gemeente wenst inzicht te krijgen in het innovatief vermogen van uw onderneming en hoe u dit toepast in projecten. Toon dit aan met één concreet ontwikkeltraject en/of een projectreferentie waarin u minimaal antwoord geeft op onderstaande vragen: - Welke stappen heeft u als onderneming sinds 2017 gezet op gebied van duurzaam en vooral circulair bouwen? - Wat zijn de concrete resultaten? - Wat zijn de volgende stappen om te blijven voldoen aan de aanscherping van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG)	25
Visie op participatie	SGC 3	Wij vragen dat u een beschrijving indient waarin u inzicht geeft in uw visie op de participatie bij woningbouwprojecten. Ga in op het betrekken van toekomstige gebruikers en belanghebbenden / stakeholders. Ook wenst de gemeente inzicht te krijgen in de manier waarop overlast tijdens de realisatiefase wordt beperkt.	25
Suggesties?	SGC 4	Eventueel aan te vullen op basis van input marktconsultatie	25
Prijs		De gemeentelijke grondprijs per woningtype ligt vast in de jaarlijks vastgestelde grondprijzennota. Bij inschrijving dient u hiermee akkoord te gaan (akkoordverklaring minimale grondprijzen).	0

Totaal			100
---------------	--	--	------------

Belangrijkste voorwaarden

1. Gedragsverklaring Aanbesteden
2. Verklaring Belastingdienst m.b.t. betaling van belastingen of sociale premies
3. Adequate aansprakelijkheid- en beroepsverzekering
4. Inschrijving Kamer van Koophandel
5. Mogelijke BIBOB integriteitstoets

Nadere gunning:

Door de eerder beschreven aanbesteding te doorlopen komt de gemeente tot een raamovereenkomst met maximaal tien (10) partijen. Met de partijen binnen deze raamovereenkomst wordt de aankomende jaren gewerkt aan verschillende woningbouwopgaves ofwel ontwikkellocaties. Voor elk van deze ontwikkellocaties kan de gemeente kiezen tussen twee verschillende gunningsmethoden voor de nadere gunning:

1. *Loting*
Raamcontractanten kunnen zich inschrijven voor een loting welke leidt tot uitvoering van de opdracht. Namen van de deelnemende partijen worden in een bak gestopt en vervolgens vindt de loting van de desbetreffende ontwikkellocatie plaats. Uit de loting van de desbetreffende ontwikkellocatie volgt een ranking waarbij nummer 1 als eerste recht heeft op de ontwikkeling. Als de betreffende partij niet tot uitvoering komt, zal vervolgens nummer 2 (of daarna nummer 3) in aanmerking komen.
2. *Minicompetitie*
Raamcontractanten kunnen zich inschrijven voor een loting welke leidt tot een uitnodiging om mee te doen aan een minicompetitie. Namen van de deelnemende partijen worden in een bak gestopt en vervolgens vindt de loting van de desbetreffende ontwikkellocatie plaats. Uit de loting van de desbetreffende ontwikkellocatie volgt een ranking waarbij de nummers 1, 2 en 3 worden uitgenodigd voor het doen van een inschrijving binnen de minicompetitie.

De minicompetitie zal plaatsvinden op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitverhouding. Inschrijvingen die aan de minimeisen voldoen zullen worden beoordeeld op kwalitatieve- en optioneel op financiële onderdelen. In totaal zijn 100 punten te verdienen. Dit maximumaantal punten is verdeeld over alle onderdelen die in de offerte terug moeten komen. Onderdelen waarop wordt beoordeeld zijn:

- *het schetsontwerp*
- *het beoogde woonprogramma binnen de ontwikkeling*
- *het aspect duurzaamheid*
- *de wijze van klantbenadering*
- *grondbieding (optioneel)*

Optioneel kan hieraan een grondbieding worden toegevoegd. De voorgestelde prijs-kwaliteitverhouding is in dat geval 20/80. Zonder grondbieding geldt enkel de minimale grondprijs en wordt de inschrijving binnen minicompetitie beoordeeld op kwalitatieve onderdelen.

Afname-/Realisatieverplichting:

Binnen maximaal twee (2) maanden na nadere gunning dient de betreffende partij de grond van de ontwikkellocatie af te nemen van de gemeente, uitgaande van een onherroepelijke bestemming en bouwrijpe grond. Als de betreffende partij niet binnen de gestelde termijn tot uitvoering van de opdracht komt, zal vervolgens de nummer 2 in ranking (of daarna de nummer 3 in ranking) in aanmerking komen voor de betreffende opdracht.

Binnen 2 jaar dient de gegunde partij de beoogde ontwikkellocatie op te leveren aan de eindgebruikers.