

Verslag marktconsultatie ontwikkelvlekken 18-4-2023

Locatie: Theater 't Voorhuys te Emmeloord

Aanwezig namens gemeente:

Jordy van der Wal (Projectleider)

Norman van der Ende (Projectleider)

Bastiaan Baan (Inkoopadviseur)

Jorick Esenbrink (Inkoopadviseur)

Aanwezige marktpartijen

Vooraf hadden zich 31 partijen aangemeld voor de marktconsultatie, deze waren allen aanwezig.

Opening bijeenkomst

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. De projectleiders van de gemeente lichten de insteek van de marktconsultatie en het voorgenomen plan van de gemeente toe zoals deze ook omschreven is in de publicatie op Tenderned. Aan de zaal wordt gevraagd hoe het voorgenomen plan van de gemeente door de markt is ontvangen.

- Het plan wordt positief ontvangen. Met name omdat er in het verleden veel 'kleine' plukjes beschikbaar werden gesteld op basis van selectie waardoor er relatief veel tijd en effort in zit om te verkrijgen. Met voorliggend plan wordt dit goed teruggebracht.
- Tip: Kijk of er middels deze procedure een leereffect kan ontstaan.

Stellingen

1. Het minimaal aantal woningen per ontwikkelvlek vind ik meer of minder dan 5.
Uitkomst: unaniem meer dan 5.
2. Het maximaal aantal woningen per ontwikkelvlek vind ik meer of minder dan 15.
Uitkomst: Het merendeel geeft aan meer. **Toelichting:** *Het is afhankelijk van de locatie. De gemeente zou kunnen overwegen om voor een nadere selectie bijvoorbeeld van 2 dorpen/ontwikkellocaties 1 uitvraag te maken.*
3. 10 partijen voor circa 15 ontwikkellocaties vind ik een goede verdeling.
Uitkomst: Meer groen dan rood. **Toelichting:** *De meningen zijn verdeeld. De gemeente zou kunnen overwegen onderscheid te maken tussen grote ontwikkellocaties en kleine ontwikkellocaties.*
4. Als deelnemende partij van de raamovereenkomst (hierna: ROK) (na selectiefase) heb ik recht op minimaal 1 ontwikkellocatie.
Uitkomst: Het merendeel is het hiermee eens. **Toelichting:** *Wat ook mogelijk is dat er een kleine vorm van competitie plaatsvindt tussen een aantal partijen binnen de ROK bij grotere ontwikkellocaties. Hier is niet iedereen het mee eens. Er wordt ook door een*

aantal partijen gezegd om het puur bij loting te houden. De beste moet winnen, kleine locaties in ieder geval loten, grotere locaties een minicompetitie. De minicompetitie beknopt houden, geen overmatige documenten vragen. De gemeente dient te overwegen om partijen binnen ROK te verplichten om in te schrijven en bij inloting geen ontwikkellocatie te (kunnen)weigeren, anders volgt er een 'kick-out'.

5. Het in de markt zetten van de ontwikkellocaties binnen de raamovereenkomst d.m.v. loting vind ik eerlijk.

Uitkomst: Het merendeel is het hiermee eens. **Toelichting:** *Loting is eerlijk maar misschien niet altijd wenselijk voor elke partij bij elke locatie. Sommige locaties passen minder goed bij bepaalde bedrijfsklimaten. Ook wordt er gevraagd of cherrypicking hiermee wel voorkomen wordt. Een ondernemer kan zich altijd gewoon terugtrekken. → Antwoord vanuit de projectleiders: Er kan ook gekeken worden naar een 'kick-out' systeem.*

6. Nadat 1 partij voor een ontwikkellocatie is ingeloot doet hij de eerstvolgende loting niet mee.

Uitkomst: Het merendeel is het hiermee eens, 1 is het oneens met de stelling.

Toelichting: *Reden voor oneens: Voelt een beetje oneerlijk als een ondernemer een 'mindere' ontwikkellocatie krijgt en de volgende locatie een 'mooie' is en dan niet mee kan doen. Ook als iemand zich terugtrekt en de #2 gaat ontwikkelen mag #1 niet mee doen. Minicompetitie: Vanuit de markt wordt het idee opgebracht dat de gemeente zou kunnen overwegen om een splitsing te maken tussen vlekken met >10 woningen om daar een minicompetitie te doen.*

7. De periode van 2 maanden tot afname van grond vind ik acceptabel.

Uitkomst: Het merendeel was het niet eens met de stelling. **Toelichting:** *Doe wat voorzichtiger. Enige vorm van marktwerking gaat een rol spelen. Niet elke partij kan bouwen zonder voorverkoop en is afhankelijk van een voorverkooppercentage. Overwegen om een afspraak te maken over een datum voor het indienen van de omgevingsvergunning en uiterlijk 2 maanden na omroep omgevingsvergunning grond af te nemen. Rekening houden met (voor opdrachtnemer) beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare factoren.*

8. De realisatieverplichting binnen 2 jaar na gunning vind ik acceptabel.

Uitkomst: Gemengde reacties. **Toelichting:** *Is wel afhankelijk van de condities van de gunning. Als er afspraken zijn gemaakt (bijv. 70% voorverkoop) dan kan de markt zich wel committeren aan deze stelling. Hoe ga je een realisatieverplichting nakomen als de markt je beperkt in het bouwen? Bijvoorbeeld als woningborg dit verbied omdat niet 70% in de voorverkoop is verkocht. Verhuur als back-up optie?*

Open gesprek

- Wat vindt u van de criteria?
 - Wat vindt u van de hoeveelheid woningen per ontwikkellocatie?
 - Wat vindt u van de beoogde gunningsmethoden?
 - Een vierde gunningscriterium zou kunnen zijn...
-
- Er is een vraag gesteld over wat groot en wat klein is. Projectleiders lichten toe dat er bewust voor gekozen is voor het niet benoemen van harde inwonersaantallen.
 - De kleinere ondernemer die al wel een aardig portefeuille heeft kan op basis hiervan niet in aanmerking komen voor een wat groter project. De gemeente zou kunnen overwegen om de drempel qua aantal woningen voor kleinere locaties lager te stellen dan voor grotere locaties. De gemeente zou kunnen kiezen voor 2 mandjes maar er moet wel ergens een lijn worden getrokken.
 - Innovatief vermogen is niet alleen circulariteit en duurzaamheid.
 - Visie op participatie is onderdeel van het bestemmingsplan maar ondernemingen hebben hier zelf ook een visie op. Tip: Selectiecriterium scherper stellen met het oog op marktbenadering en de visie voor de consument in relatie tot de beoogde ontwikkellocatie.
 - Algemeen gezien zijn de criteria duidelijk en prima. Grondprijzen bij aanbesteding kenbaar maken aan iedereen en liggen vast in de gemeentelijke grondprijzenbrief. Eventuele grondbieding bij minicompetitie slechts voor een klein deel mee laten tellen.
 - Suggestie SGC4: Tijd. → Is niet iets wat we willen. Omdat de planning realistisch moet zijn. Verder zijn er vanuit de markt geen aanvullende SGC's meegegeven.
 - Objectiviteit hangt ook af van de beoordeling. Functionarissen beoordelingsteam van te voren kenbaar maken. Bij nadere gunning op basis van minicompetitie alle motiveringen op de scores van alle partijen in de gunningsbrieven opnemen. In de selectiefase hoeft dit nog niet. Hierdoor krijg je ook een leereffect.
 - Bij de aanbesteding zal meer informatie bekend worden gemaakt per ontwikkellocatie. Tussen selectie voor de ROK en nadere selectie per ontwikkellocatie zal weinig tijd zitten.
 - De opzet zoals het nu staat geeft een mogelijkheid voor lokale partijen om deel te nemen en hiervoor een criteria toe te voegen. Er wordt aangegeven dat dit lastig te objectiveren is.
 - Advies is om de ROK 2 jaar te laten lopen op basis van de bekende locaties en dan na 2 jaar weer een nieuwe ROK aan te gaan als er nieuwe locaties zijn. Tot stelling gebracht: meeste partijen stemmen voor max. 2 jaar.
 - Maximaal 2 A4 beschrijving van selectiecriterium toestaan.
 - Inschrijvers laten garanderen maximaal 1 keer in te schrijven (geen zuster-/dochterondernemingen etc.). Toevoegen als eis op straffe van uitsluiting.

Bespreken nadere gunning per ontwikkellocatie

Wordt aan de voorkant bepaald wanneer er geloot wordt en wanneer er een minicompetitie wordt gehouden? Ja, de gemeente geeft dit op voorhand aan en behoudt zich het recht voor zelf te bepalen wanneer loting plaatsvindt en wanneer een minicompetitie.

Stelling: Groen is alleen loten en rood is af en toe een minicompetitie. **Uitkomst:** Gemengd, iets meer groen.

Optie: Ranking maken o.b.v. scores selectiefase → Inkoopadviseur: aanbestedingsrechtelijk is dit niet wenselijk. Aangedragen optie zal niet worden benut.

Idee van 2 mandjes; 1 mandje met de namen van de partijen binnen de raamovereenkomst en 1 mandje met de locaties. Steeds 1 voor 1 loten totdat alle partijen een locatie toegewezen hebben gekregen. Vervolgens het proces herhalen om de nummer 2 en 3 per locatie te bepalen → Gemeente gaat deze optie verkennen.

Bespreken aangedragen onderwerpen

- Betaalbaarheid; *Hoe kijkt de gemeente hier tegen aan in relatie tot de verschillende opgaven? Hoe krijgen we de woningen bereikbaar voor de beoogde doelgroepen?*
Antwoord: *De gemeente biedt locaties aan die geschikt zijn voor woningbouw voor verschillende doelgroepen met bijpassende grondprijzen. De opgave is om die doelgroepen te bereiken.*
- Realisatieplicht; *Planning en fasering* **Antwoord:** *Wij willen het kaf van het koren onderscheiden en moeten er enigszins strak in zitten om realisatie te waarborgen.*
- Duurzaamheid; *Wanneer is een project ecologisch, sociaal en economisch duurzaam? Wat zijn hierin de speerpunten van de gemeente?* **Antwoord:** *De gemeente heeft geen beleidsuitgangspunten en wil dit meer bij de markt leggen. Maak het specifiek naar aanleiding van een aantal (voorbeeld)locaties.*

Optie: Onderscheid maken tussen 'de dorpen' en 'Emmeloord' in relatie tot het gunningscriterium. → Gemeente gaat deze optie verkennen.

Advies: Financiële draagkracht (gegoedheid) van partijen komt mogelijk nog onvoldoende tot uiting. → Gemeente gaat dit advies verder onderzoeken.

Rondvraag

Bibob: Hoe wordt hier mee omgegaan in de praktijk. → Inkoop: de BIBO toets blijft een mogelijke optie in geval van gerede twijfel of aanleiding

Tijd: Wanneer gaat de aanbesteding lopen? → Het is de bedoeling om in mei 2023 de tender online te zetten met een looptijd van 2 maanden en met beoogde gunning na de zomer.

Vraag over verzekering:

De gemeente stelt als eis 'een adequate aansprakelijkheids- en beroepsverzekering'. Echter, een ontwikkelaar kan geen beroepsverzekering krijgen. > Gemeente licht toe dat een dergelijke verzekering voornamelijk van toepassing is voor de aannemer. Als inschrijvende ontwikkelaar is het belangrijk in te schrijven met een aannemer die passend verzekerd is.

Afsluiting

Gemeente bedankt iedereen voor hun aanwezigheid / input en sluit de bijeenkomst.

Bijlagen bij dit verslag

1. Beschrijving marktconsultatie
2. Presentatie marktconsultatie