

Marktconsultatie

Transformatie Ede-Zuid



Versie
Datum

2.0
17-06-2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Doel van de marktconsultatie	3
1.2.	Achtergrond	3
1.3.	Vragenlijst en eventuele interviews en demo's	3
1.4.	Beoogde schriftelijke informatie.....	4
1.5.	Planning	4
2.	Voorwaarden	5
3.	Vragen	6
3.1.	Algemeen.....	6
3.2.	Vragen marktconsultatie	6
4.	Bijlagen	7
	Bijlage 1 - Plangebied, scope en eigendom.pdf	7
	Bijlage 2 - Ede Zuid I Gebiedsvisie & IMPACT-agenda.pdf	7
	Bijlage 3 - Complexlabels Woonstede d.d. mei 2024.pdf.....	7
	Bijlage 4 - Stedenbouwkundig raamwerk HEZ.pdf	7
	Bijlage 5 - Vragenlijst marktconsultatie Transformatie Ede-Zuid.docx	7

1. Inleiding

De leefbaarheid en bestaanszekerheid in de buurt Hoogbouw Ede-Zuid staan onder druk. Daarom startten Woonstede en Gemeente Ede (de initiatiefnemers) in 2024 een langjarig programma onder de naam 'Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040'. Dit programma kent naast de ruimtelijke opgave, een belangrijke sociale uitdaging. Door middel van een marktconsultatie willen wij graag in gesprek gaan met marktpartijen over de ontwikkelkansen voor dit gebied en welke rol een ontwikkelaar kan spelen in het realiseren van onze ambities.



1.1. Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is het ontwikkelen van selectiecriteria waarmee een marktpartij wordt geselecteerd, die zowel invulling geeft aan de zachte ambities als aan (een deel van) de bouwopgave.

1.2. Achtergrond

De buurt Hoogbouw Ede-Zuid (HEZ) bestaat uit acht jaren '70 flats, grondgebonden woningen, een drielat scholen, een gymzaal, parkeergelegenheid en overige openbare ruimte. De buurt is divers, met circa 80 nationaliteiten. Op sociaaleconomisch vlak kent de buurt wat uitdagingen. Zo heeft bijna 4 op de 10 huishoudens moeite met rondkomen en hebben jongeren uit de buurt bovengemiddeld veel jeugdhulp. Het aanbod van woningen is eenzijdig, met meer dan 90% sociale huurwoningen. Dit aanbod moet breder worden met een streefpercentage van 50-70% sociale huur, aangevuld met middenhuur, sociale koop (<NHG) en vrije sector. Voornemen is om twee van de acht flats en twee scholen te vervangen met nieuwbouw. De flats die blijven staan worden in de komende 5-15 jaar gerenoveerd. De gemeente beoogt een nieuw hart te creëren met ruimte voor voorzieningen (nieuwbouw scholen, BSO, ontmoetingsfuncties), groen en wonen. Door het karakter en de kracht van de buurt als uitgangspunt te nemen en een resultaat gedreven aanpak krijgt Hoogbouw Ede-Zuid een impuls, met uitzicht op mogelijkheden en toekomstkansen. Toegankelijke buurtvoorzieningen, betekenisvolle plekken voor bewoners en ondernemerschap in de wijk moeten gaan bijdragen bij aan de levendigheid van de buurt.

De footprint van de flats is in eigendom van Woonstede, de overige ruimte is van de gemeente of komt de gemeente toe bij beëindiging van de onderwijsfunctie.

1.3. Vragenlijst en eventuele interviews en demo's

De marktconsultatie bestaat uit een vragenlijst en een gesprek. Op basis van uw schriftelijke antwoorden wensen we met maximaal vijf marktpartijen in overleg te gaan. Wij zijn daarbij op zoek naar partijen die ervaring hebben met het ontwikkelen bij een vergelijkbare opgave als in Ede-Zuid. Het gesprek duurt maximaal 2 uur. In dit gesprek willen wij graag nader ingaan op de onderwerpen die in paragraaf 3.2 bevraagd worden met als doel inzicht te krijgen wat de mogelijkheden zijn en hoe wij

komen tot adequate selectiecriteria waar u inhoud aan kunt geven. U kunt uw ervaring ook in een presentatie verwerken van hooguit een half uur.

1.4. Beoogde schriftelijke informatie

We gaan voor de beantwoording van de vragen uit van een maximum van drie pagina's tekst per deelnemende organisatie; dit is exclusief eventuele figuren, tabellen en bijlagen. Indien u niet op alle vragen kunt antwoorden is dat wat de initiatiefnemers betreft geen reden om niet deel te nemen. Geef s.v.p. duidelijk aan op welke vragen u welk antwoord geeft.

U dient uw antwoorden op de vragenlijst in te dienen via de berichtenmodule van TenderNed. Ook voor vragen over het proces van de marktconsultatie kunt u via de berichtenmodule van TenderNed contact met ons opnemen.

1.5. Planning

Activiteit	Data
Publicatie marktconsultatie	11 juni 2025
Indienen van vragen, uiterlijk	17 juni 2025, 23:59 uur 23 juni 2025, 13:00 uur
Nota van inlichtingen, uiterlijk	18 juni 2025 24 juni 2025
Indienen reactie op marktconsultatie, uiterlijk	22 juni 2025, 23:59 uur 26-06-2025, 13:00 uur
Uitnodiging tot nadere kennismaking	24 juni 2025 27, uiterlijk 30 juni 2025
Eventuele gesprekken	2 juli 2025

2. Voorwaarden

- Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze marktconsultatie, c.q. deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan een eventuele aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.
- Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze informatie zal niet openbaar gemaakt worden, tenzij de initiatiefnemers een bevel of verzoek ontvangen tot afgifte van vertrouwelijke informatie en daartoe wettelijk verplicht zijn. Verder zal deze bedrijfsvertrouwelijke informatie binnen de initiatiefnemers als strikt vertrouwelijk worden behandeld, gelijkwaardig aan de wijze waarop de eigen vertrouwelijke informatie wordt behandeld, en alleen worden gebruikt in het kader van deze marktconsultatie.
- Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.
- De voertaal van de marktconsultatie is in het Nederlands. De stukken vanuit de initiatiefnemers worden enkel in het Nederlands beschikbaar gesteld.
- Deelname aan onderhavige marktconsultatie geschiedt voor eigen rekening. De initiatiefnemers vergoeden geen enkele kosten die gemaakt worden in verband met deelname aan de marktconsultatie.
- Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat u het uitsluitend gebruikt om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de initiatiefnemers.
- Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de initiatiefnemers, en vice versa, aan te gaan.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding. De initiatiefnemers behouden zich evenwel het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.
- De initiatiefnemers behouden zich het recht voor om (a) de planning zoals in dit document geschetst aan te passen, (b) de eventuele aanbesteding en/of andere aanbestedingen op andere wijze dan in dit document beschreven uit te voeren en/of (c) het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.
- De in het document opgenomen informatie is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld bij publicatie. Alle informatie is echter onderhevig aan bewerkingen, wijzigingen en verbeteringen. De initiatiefnemers aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.
- Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kunnen deelnemers zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming. Het staat de initiatiefnemers vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document. Aan de marktconsultatie en deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

3. Vragen

Voor de beantwoording van de vragen het vriendelijke verzoek om bijlage 5 van dit document in te vullen en in te dienen.

3.1. Algemeen

Bedrijfsnaam:

Contactpersoon:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

3.2. Vragen marktconsultatie

1. Wat zijn kwaliteiten van marktpartijen die, gezien de context van het project, in positieve zin veel impact kunnen maken op
 - a) het verwezenlijken van de bouw- en renovatieopgave, en
 - b) het aanpakken van de bovengenoemde sociale opgave?
2. Welk programma zou kunnen bijdragen aan het aanpakken de bovengenoemde sociale opgave?
3. Wat is uw visie op invulling van de plinten (zowel bestaande complexen als nieuwbouw) en mogelijkheid van optoppen en aantoppen van bestaande complexen?
4. Welke samenwerkingsvorm stelt u voor gezien de opgave en het verschil in rollen van de samenwerkende partijen?
5. Welke rol zou een marktpartij kunnen spelen in het verbinden van de ontwikkelopgave met bewoners, huidige woningen en beheer van de openbare ruimten?

4. Bijlagen

U treft bij deze marktconsultatie de volgende bijlagen aan:

Bijlage 1 - Plangebied, scope en eigendom.pdf

Bijlage 2 - Ede Zuid I Gebiedsvisie & IMPACT-agenda.pdf

Bijlage 3 - Complexlabels Woonstede d.d. mei 2024.pdf

Bijlage 4 - Stedenbouwkundig raamwerk HEZ.pdf

Bijlage 5 - Vragenlijst marktconsultatie Transformatie Ede-Zuid.docx