

Verslag marktconsultatie ontwikkellocaties 7 juli 2025 (verslag intern)

Locatie: 't Voorhuys te Emmeloord

Aanwezig namens de gemeente:

- Arjan van Ham (Projectleider)
- Norman van der Ende (Projectleider)
- Gerbert Schaapman (Projectleider)
- Ryon Dijkstra (Projectleider)
- Dieuwke Altena (Adviseur Inkoop)

Aanwezige marktpartijen

Bij de marktconsultatie waren 22 marktpartijen aanwezig.

Opening bijeenkomst

De gemeente Noordoostpolder brengt in de komende jaren meerdere ontwikkellocaties op de markt. De gemeente wenst het grootste deel van deze locaties met een niet openbare aanbesteding op de markt te brengen. De niet openbare aanbesteding kent een selectiefase en een gunningsfase. 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. Een aantal partijen heeft al een schriftelijke reactie op de publicatie gegeven, maar het grootste deel van de partijen nog niet.

Stellingen:

- 1. Het minimaal aantal woningen per ontwikkelvlak vind ik:**
Uitkomst: het merendeel geeft aan meer dan 15. Zes keer minder dan 15,
- 2. Het maximaal aantal woningen per ontwikkelvlak vind ik:**
Uitkomst: het merendeel geeft aan minder dan 30. Negen keer meer dan 30.
- 3. 10 partijen voor circa 15 ontwikkellocaties vind ik een goede verdeling:**
Uitkomst: het merendeel geeft aan het eens te zijn met de stelling. Drie partijen zijn het oneens.
- 4. Als deelnemende partij van de raamovereenkomst (na selectiefase) heb ik recht op minimaal 1 ontwikkellocatie:**
Uitkomst: alle partijen zijn het met de stelling eens.
- 5. Het in de markt zetten van de ontwikkellocaties binnen de raamovereenkomst d.m.v. loting vind ik eerlijk:**
Uitkomst: het merendeel is het eens met de stelling. Vier partijen zijn het oneens.

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

Uitkomst: het merendeel is het eens met de stelling. Eén partij is het oneens.

7. De periode van 2-3 maanden tot afname van grond vind ik acceptabel (na onherroepelijk omgevingsplan en bouwrijpe grond)

Uitkomst: alle partijen zijn het met de stelling eens.

8. De realisatieverplichting binnen 2 jaar na gunning vind ik acceptabel uitgaande van de beschikbaarheid van een nutsvoorziening

Uitkomst: het merendeel is het eens met de stelling. Eén partij is het oneens.

9. De gemeente moet bovenwettelijke eisen stellen t.a.v. toekomstbestendig bouwen?

Uitkomst: het merendeel is het oneens met de stelling. Twee partijen zijn het eens.

10. Hoe kijkt u aan tegen de weging van de selectiecriteria?

Het merendeel vindt een verdeling van 20 punten een goede verdeling. Er zijn enkele opmerkingen gemaakt:

- Snelheid is een belangrijk criterium voor de gemeente. Wij hadden ons kunnen voorstellen dat de gemeente deze hoger had ingezet. De rest daarna evenredig verdelen.
- Lokale betrokkenheid mag hoger van lokale ondernemers. Tegenstem: toch kiezen voor een evenredige verdeling, omdat een lokale partij wellicht niet op de andere fronten voldoet.
- Toekomstbestendigheid: zou een hogere weging moeten krijgen als de gemeente daarvoor kiest.

11. Hoe kijkt u aan tegen een woningbouwverdeling van 2/3 betaalbaar?

Het merendeel van de partijen is het hiermee eens. Enkele opmerkingen die worden gemaakt:

- Wil je het hier verkopen, dan moet je je hier aanhouden.
- Hangt ook af van het plot.
- Je kunt je plots hier ook op aanpassen. Zodat je gemiddeld op 2/3 uitkomt.

12. Hoe kijkt u tegen een prijsniveau van EUR 240.000 voor goedkope koop? Op welke wijze (product etc.) kunt u dit realiseren?

Enkele opmerkingen:

- In een huidig project blijven deze appartementen te koop staan. Dit omdat iets meer betalen andere voordelen geeft: bijv. meer ruimte, andere plek.
- Door startblockwoningen.
- Er zijn plannen voorbij gekomen in de gemeenteraad/commissie. Dit is haalbaar en er is vraag naar. Dit betrof een platte woning.
- Dit kan alleen maar in combinatie met andere producten. In Zeewolde zijn woningen gerealiseerd van €210.000,-. Dit zijn rug-aan-rug woningen. Je verliest hierop. Dit moet je compenseren bij andere woningen.
- Wij hebben wel ervaring met het verkopen van kleinere appartementen. Je moet hier met je programma op sturen.
- Hier blijft langjarig vraag naar.

- Fabriekswoningen zijn relatief goedkoop.
- Voorbeelden van een tender Harderwijk en Nunspeet worden genoemd.

13. Hoe kijkt u aan tegen vereisten voor toekomstbestendig bouwen o.b.v. het convenant: <https://toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2024/10/Convenant-Toekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024.pdf>

- Partijen worden opgeroepen om hierin mee te denken. Voor interesse kunnen partijen zich bij Arjan van Ham (a.vanham@noordoostpolder) melden.

Open gesprek:

- Vraag: omzet norm van €3.000.000,-. Reactie gemeente: dit zijn 10 woningen van €300.000,-.
 - o Er wordt aangegeven dat dit voor een bouwend ontwikkelaar te doen is, maar dat dit voor een sec ontwikkelaar anders is.
 - o Ook voor lokale ondernemers is dit lastig.
- Referentie project van minimaal 30 woningen.
 - Reacties van partijen:
 - o Gemiddeld heeft een project 15 tot 30 woningen, dan is een referentie project van 15 tot 22 woningen meer passend. Ook voor lokale ondernemers is 30 woningen veel.
 - o Kennis en kunde laat zich niet in een aantal vastleggen.
 - o Tip om dit breder te trekken.
 - o Houd rekening met de 60% eis.
 - o Er zijn partijen die de eis wel begrijpen.
 - o De gemeente kan overwegen om te sturen: kleine projecten voor lokale ondernemers en grotere projecten voor grotere ontwikkelaars.
- Voorrang voor lokale partijen adhv eisen op duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Reactie: dit is voldoende besproken tijdens de andere vragen.

Nabranders

- Het is heel zinvol dat de locaties bekend zijn en zoveel mogelijk welke locaties er nog bijkomen. Dit kan het perspectief anders maken.
- De gemeente komt per locatie met een bouwveloppe waarin aantal, typologieverdeling etc. aangegeven is.

De gemeente geeft aan dat de volgende locaties in ieder geval buiten deze tender vallen:

- Poortershuis in Creil: tender beoogd in september. Betreft sloop/nieuwbouw.
- Dr. Jansenpark vlek 3: tender beoogd in september. Betreft bouwrijpe grond.

Afsluiting

De gemeente bedankt iedereen voor hun aanwezigheid en input en sluit de bijeenkomst.