

Marktconsultatie tenderdocument woningbouw ontwikkellocaties Noordoostpolder

16 juni 2025



Opgave en context

De gemeente Noordoostpolder heeft wederom ontwikkellocaties die in 2026-2028 in ontwikkeling komen in lijn met het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek (bijlage 1) en de ontwikkelperspectieven voor woningbouwlocaties tot 2035 (bijlage 2).

Conform de relevante jurisprudentie in gevolge o.a. het arrest Didam en de beleidsregel gronduitgifte van de gemeente Noordoostpolder (bijlage 3) brengt de gemeente deze ontwikkellocaties openbaar op de markt. Om voldoende (betaalbare) woningen in de gemeente Noordoostpolder te realiseren heeft de gemeenteraad recent een versnellingsagenda vastgesteld (bijlage 4).

Marktconsultatie

Voorafgaand aan de aanbesteding wil de gemeente een marktconsultatie organiseren.

Datum:

7 juli 2025 vanaf 14.00

Locatie:

Restaurant Het Voorhuys

De Deel 20

8302 EK Emmeloord

Procedure

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 zijn of uws inziens beter tot zijn recht kunnen komen.

Naar verwachting heeft de aanbesteding een doorlooptijd van ongeveer 2-3 maanden. Wij hopen op korte termijn (na afronding van deze marktconsultatie) de aanbesteding daadwerkelijk te kunnen publiceren op TenderNed.

Graag vernemen wij uiterlijk **3 juli 2025** per mail aan a.vanham@noordoostpolder.nl of uw organisatie wenst deel te nemen aan deze marktconsultatie. Daarnaast ontvangen wij graag uw input over de voorgenomen insteek van de aanbestedingsprocedure.

TenderNed

Gemeente Noordoostpolder publiceert al haar aanbestedingen via TenderNed en dat betekent, wanneer u wilt deelnemen, dat u uw organisatie dient te registreren met eHerkenning. eHerkenning regelt de digitale herkenning (authenticatie) en controleert de digitale bevoegdheid (autorisatie) van een ondernemer die online een dienst bij de overheid wil afnemen. Simpel gezegd: eHerkenning controleert of u bent wie u zegt dat u bent, en of u mag doen wat u doet. Nadere informatie over de kosten van een eHerkenning is te vinden via <https://www.eherkenning.nl/nl/eherkenning-aanvragen>.

Ter informatie kunt u ons Inkoopbeleid (bijlage 5) downloaden. Hierin zijn de uitgangspunten van ons inkoopbeleid helder verwoord.

Voor vragen en/of nadere informatie kunt u via TenderNed contact opnemen.

Met vriendelijke groet en in afwachting van uw reactie,

Arjan van Ham

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling

06-20054515

a.vanham@noordoostpolder.nl

Bijlagen:

- Bijlage 1 Woonbehoefteonderzoek 2035:
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/16-december/19:30/Woonbehoefteonderzoek-Noordoostpolder/18-1-Woonbehoefteonderzoek-Noordoostpolder-definitief.pdf>
- Bijlage 2 Ontwikkelperspectieven voor woningbouwlocaties:
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/16-december/19:30/Ontwikkelperspectieven-Woningbouw-Noordoostpolder-2025-2035/19-1-Ontwikkelperspectief-Noordoostpolder-2025-2035-definitief.pdf>
- Bijlage 3 Beleidsregel gronduitgifte Gemeente Noordoostpolder
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR690403/1>
- Bijlage 4 Versnellingsagenda betaalbare woningbouw
<12-1-Versnellingsagenda-betalbare-woningen-Noordoostpolder-definitief-1-1.pdf>
- Bijlage 5 Inkoopbeleid Gemeente Noordoostpolder
<Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Noordoostpolder | Lokale wet- en regelgeving>
- Bijlage 6 Presentatie marktconsultatie 7-juli-2025

Insteek aanbestedingsprocedure

In deze aanbestedingsprocedure wil de gemeente ontwikkelaars/aannemers selecteren en contracteren door middel van een nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie). Als gemeente willen wij de aanbestedingsprocedure in 2 fasen verdelen.

De eerste fase betreft de *selectiefase* waarin 10 partijen worden geselecteerd die voldoen aan de geschiktheidseisen en die zich op basis van hun aanmelding kwalificeren voor de gunningsfase. In de tweede fase, de *gunningsfase*, worden de geselecteerde partijen uitgenodigd om door middel van een loting of inschrijving deel te nemen.

1. Selectiefase

In deze fase toetst de gemeente op grond van geschiktheidseisen en selectiecriteria welke partijen deel kunnen nemen aan de gunningsfase.

Geschiktheidseisen

In deze fase worden de inzenders gekwalificeerd op basis van uitsluitingsgronden, minimumvereisten (geschiktheidseisen) en referenties. Voor de selectie gelden de onderstaande geschiktheidseisen:

1. Financiële en economische draagkracht
2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid
3. Beroepsbevoegdheid

1. Financiële en economische draagkracht

Geschiktheidseis	toelichting	Op verzoek te overleggen verklaring
Omzet	De gegadigde dient in de laatste 3 afgesloten boekjaren voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze selectie een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 3.000.000 in de bouwsector hebben bereikt.	Een goedgekeurde accountantsverklaring betreffende de 3 laatste jaarrekeningen
Accountantsverklaring	De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen.	Een goedgekeurde accountantsverklaring van de meest actuele jaarrekening of een samenstellingsverklaring. Deze verklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.
Verzekering	De gegadigde dient adequaat verzekerd te zijn tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis. De gegadigde kan voor deze eis geen beroep doen op een derde. De gegadigde kan bij de aanmelding volstaan met het indienen van een rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier (bijlage @).

2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Geschiktheidseis	toelichting	Op verzoek te overleggen verklaring
Ervaring met de bouw van woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar gerekend vanaf de datum van aanmelding ten minste 1 (een) project heeft uitgevoerd met ontwerpverantwoordelijkheid inzake de ontwikkeling van minimaal 30 grondgebonden woningen en/of appartementen. Deze woningen dienen binnen 1 (één) project te zijn ontwikkeld en opgeleverd binnen een termijn van 3 (drie) jaar.	Projectreferentie volgens bijlage @
Woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico	Met het ingediende referentieproject toont u aan dat u, in de afgelopen 5 (vijf) jaar, verantwoordelijk bent geweest en ervaring heeft met woningbouwontwikkeling. Daarnaast toont u aan dat u voor eigen rekening en risico (vanaf grondaankoop tot en met de realisatie) een nieuwbouwproject heeft gerealiseerd met minimaal 30 woningen in landelijke setting in de voor dit project relevante segmenten. Projecten in de aanbouwfase kunnen niet toegevoegd worden.	Projectreferentie volgens bijlage @

3. Beroepsbevoegdheid

Geschiktheidseis	toelichting	Op verzoek te overleggen verklaring
Register handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- en handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de gegadigde.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel is niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming.

Selectiecriteria

Op basis van de selectiecriteria kunnen maximaal 10 geschikte partijen zich op basis van hun aanmelding kwalificeren voor de gunningsfase. Op TenderNed wordt de tender opengesteld voor eenieder die daarop wil inschrijven.

De gemeente vindt het wenselijk dat specifieke kwaliteitsdoelen terugkomen in toekomstige woningbouwprojecten. Bij de selectie van ontwikkelaars geeft de gemeente voorkeur aan partijen die aantoonbaar ervaring hebben in het realiseren van deze doelen in woningbouwprojecten. Deze doelen zijn nader uitgewerkt in de selectiecriteria.

De gemeente verwacht van de gegadigde te omschrijven hoe en in hoeverre zijn organisatie kan voldoen aan de doelstellingen die zijn vermeld bij de selectiecriteria. Het beschrijven van concrete ervaringen uit het verleden, met een duiding van de relevante competentie, geniet daarbij de voorkeur. Voor zover de gegadigde geen concrete ervaringen kan benoemen, wenst de gemeente graag te vernemen in hoeverre de gegadigde in staat is de onderwerpen te vertalen in woningbouwprojecten/ontwikkelingen.

Het gaat er in deze fase om maximaal 10 marktpartijen te vinden (shortlist), die geschikt zijn voor de opgave en waarin vertrouwen is dat zij de ontwikkeling ook daadwerkelijk (kunnen) realiseren.

De selectieleidraad omvat:

- Een overzicht van de verschillende woningbouwlocaties;
- Een overzicht van de verschillende programma's van de woningbouwlocaties;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;

- De eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor de shortlist;
- De gegevens die door gegadigden bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt.

Selectiecriteria

Selectie criterium	Eis met beschrijving	Maximale score
KWALITEIT		
SC1	<p>Ervaring met vergelijkbare woningbouwprojecten in landelijk gebied</p> <p>Aantoonbare ervaring in gemeenten of dorpen van vergelijkbare schaal, bevolkingsopbouw en uitdagingen als de gemeente Noordoostpolder.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eerdere ervaring met de realisatie van woningbouwprojecten in plattelandsgemeenten. • Eerdere ervaring met woningbouwprojecten waarbij ruimtelijke kwaliteit een belangrijk beoordelingscriterium is (ontwerp, klimaatadaptatie). 	20
SC2	<p>Samenwerken en lokale betrokkenheid</p> <p>Ervaring met samenwerking met gemeenten en of andere overheidsinstanties.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Succesvolle samenwerking die aantonen dat de ontwikkelaar goed kan communiceren en meedenken met als doel om gemeentelijke doelen en belangen te overstijgen. • Eerdere projecten waarbij regionale aannemers, leveranties en/of vakmensen zijn ingeschakeld om de lokale economie te stimuleren • Wijze van overleg/ participatie met lokale gemeenschappen. 	20
SC3	<p>Ervaring met de realisatie van verschillende woningtypologieën</p> <p>Ervaring met het ontwikkelen van woningbouwprojecten voor alle doelgroepen. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van starterswoningen, seniorenwoningen, gezinswoningen, met o.a. goedkope koop, betaalbare koop en sociale huurwoningen voor een woningbouwcorporatie.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eerdere projecten waarbij een mix van woningtypen is gerealiseerd in verschillende prijsklassen en waarbij dit heeft geleid tot ruimtelijke en sociale meerwaarde. • Ervaring met het samenwerken met een woningcorporatie om tot plannen te komen met ruimtelijke en sociale meerwaarde. 	20

SC4	<p>Beschikbaarheid en snelheid/voortvarendheid</p> <p>Ervaring met het ontwikkelen van woningbouwprojecten waarbij beschikbaarheid en snelheid/voortvarendheid een vereiste is voor de ontwikkeling van woningen.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eerdere projecten waarbij de inzet van personeel en middelen tijdig zijn geborgd en welke beheersmaatregelen zijn getroffen. • Eerdere projecten waarbij een concrete en haalbare planning met efficiënte fasering hebben gezorgd voor tijdige oplevering binnen de afgesproken termijnen. 	20
SC5	<p>Toekomstbestendigheid</p> <p>De landelijke en Flevolandse ambitie is dat er in 2030 30% van bouwmaterialen biobased is. De gemeente wil ook dat er toekomstbestendig gebouwd wordt. Daarom is ervaring in projecten met indicatoren zoals biobased, circulair, klimaatadaptief, natuurinclusief belangrijk.</p> <p>Daarbij dient de gegadigde in te gaan op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eerdere projecten en de wijze waarop u deze indicatoren biobased, circulair, klimaatadaptief, natuurinclusief meeneemt in uw ontwikkelingen. 	20
PRIJS		
Grondwaarde	De gemeentelijke grondprijs per woningtype ligt vast en wordt gebaseerd op de jaarlijks vastgestelde grondprijzennota.	0
TOTAAL		100

2. Gunningsfase

Door de eerder beschreven selectiefase te doorlopen waarbij er 10 Gegadigden worden geselecteerd komt de gemeente tot een shortlist van 10 Inschrijvers. Met deze shortlist wordt de voornoemde periode gewerkt aan verschillende woningbouwopgaves.

Voor elk van deze opgave kan de gemeente kiezen tussen twee verschillende gunningwijzen:

1. Loting

Geselecteerde partijen kunnen zich inschrijven voor de loting. De deelnemende partijen worden in een bak gestopt en vervolgens vindt de loting per ontwikkellocatie plaats. Uit het deelnemersveld volgt per ontwikkellocatie een top 3 waarbij nummer 1 eerste recht heeft op de ontwikkeling, vervolgens nummer 2 en 3.

2. Prijsvraag

Gemeente kiest uit de verschillende partijen 3 deelnemers die in aanmerking komen om een plan uit te werken. Uit deze drie plannen volgt 1 winnende partij die het project mag gaan realiseren.

Binnen het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitverhouding worden de offertes die aan de minimaleisen voldoen beoordeeld op kwalitatieve en financiële onderdelen. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend (EMVI). De EMVI wordt gebaseerd op de hoogste kwaliteitswaarde.

In totaal zijn 100 punten te verdienen met eventuele weging. Dit maximaantal punten is verdeeld over alle gunningscriteria/onderdelen die in de offerte terug moeten komen.

Onderdelen waarop wordt beoordeeld zijn:

- *het schetsontwerp (ruimtelijke kwaliteit),*
- *het beoogde woonprogramma binnen de ontwikkeling (doelgroepen, levensfasen),*
- *het aspect toekomstbestendigheid en beheer,*
- *procesaanpak (participatie, planning, procesbeheer, bevordering lokale economie).*

3. Afname en realisatieverplichting

- Binnen 12 maanden dient de gegunde partij de grond van de ontwikkellocatie af te nemen van de gemeente uitgaande van een onherroepelijk bestemming en bouwrijp grond.
- Binnen 24 maanden dient de gegunde partij de beoogde ontwikkellocatie op te leveren aan de eindgebruikers.
- Weigering van ontwikkeling van een locatie leidt tot uitsluiting van de overige locaties.
- Na selectie sluit de geselecteerde partij een koopovereenkomst met de gemeente. Daarin worden de criteria op basis waarvan de partij is geselecteerd privaatrechtelijk geborgd. In de koopovereenkomst worden termijnen opgenomen ten aanzien van:
 - o Indienen bouwplan (indienen binnen 3 maanden na selectie)
 - o Start bouw uiterlijk binnen 6 maanden na indienen bouwplan
- In de koopovereenkomst worden ontbindende voorwaarden overeengekomen:
 - o Niet voldoen aan de selectiecriteria op basis waarvan is geselecteerd
 - o Niet binnen 3 maanden bouwplan ingediend
 - o Niet binnen 6 maanden bouw gestart.

4. Overzicht van locaties

In de onderstaande tabel zijn de ontwikkellocaties die de gemeente voornemens is uit te geven aangegeven (tot nu toe bekend), hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Dorp	Locatie
Emmeloord	Diverse locaties Emmelhage fasen 3B en 4
Bant	Vrijkomende schoollocatie(s)
Creil	Locatie De Binkel
Ens	Diverse locaties Ens-Oost fase 4
	Vrijkomende schoollocatie(s)
Espel	Geen
Kraggenburg	Geen
Luttelgeest	Diverse locaties Luttelgeest fase 5
Marknesse	Diverse locaties Marknesse fase 5
	2 vrijkomende schoollocaties
Nagele	Diverse locaties Nagele-Oost / IJsbaan
Rutten	Diverse locaties Rutten-Oost
Tollebeek	Diverse locaties Tollebeek-west