



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Marktconsultatie Ontwikkellocaties Noordoostpolder

7 juli 2025



Welkom!

◆ Doel van vandaag

- Open gesprek over aanbestedingsprocedure
- Verzamelen reacties voor marktconsultatieverslag

◆ Vanuit Gemeente Noordoostpolder:

- Arjan van Ham (projectleider)
- Norman van der Ende (projectleider)
- Ryon Dijkstra (projectleider)
- Gerbert Schaapman (projectleider)
- Dieuwke Altena (inkoop adviseur)

Agenda:

- ◆ 14:00 – 14:15 Welkom
- ◆ 14:15 – 14:45 Toelichting insteek aanbestedingsprocedure
- ◆ 14:45 – 15:45 Stellingen / open gesprek
- ◆ 15:45 – 16.15 Bespreken aangedragen onderwerpen
- ◆ 16:15 – 16:30 Vervolg/Afsluiting

Toelichting insteek Aanbestedingsprocedure

◆ Waarom Marktconsultatie?

- Samenwerking
- Betaalbaarheid
- Snelheid
- Flexibiliteit

Stellingen / Open gesprek

- ◆ Stelling wordt toegelicht
- ◆ Uw stem/reactie wordt gevraagd
- ◆ Daarna bespreken we de stelling met elkaar
- ◆ Op basis van de reacties/stemmen wegen wij af op welke wijze we dit in de selectie/gunningsleidraad verwerken

Stellingen / open gesprek

◆ Het minimaal aantal woningen per ontwikkelvlak vind ik:

<15

>15

Stellingen / open gesprek

◆ Het maximaal aantal woningen per ontwikkelvlak vind ik:

<30

>30

Stellingen / open gesprek

- ◆ 10 partijen voor circa 15 ontwikkellocaties vind ik een goede verdeling

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

- ◆ Als deelnemende partij van de raamovereenkomst (na selectiefase) heb ik recht op minimaal 1 ontwikkellocatie

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

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

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

- ◆ Nadat 1 partij voor een ontwikkellocatie is ingeloot doet hij de eerstvolgende loting niet mee

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

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

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

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

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

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

On
eens

Eens

Stellingen / open gesprek

- ◆ Hoe kijkt u aan tegen de weging van de selectiecriteria?
 - Een extra selectie criterium zou kunnen zijn?
- ◆ Hoe kijkt u aan tegen een woningbouwverdeling van 2/3 betaalbaar?
- ◆ Hoe kijkt u tegen een prijsniveau van EUR 240.000 voor goedkope koop? Op welke wijze (product etc.) kunt u dit realiseren?
- ◆ 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>

Geschiktheidseisen

Selectie criterium	Weging
Omzet van minimaal € 3.000.000	Accountantsverklaring
Accountantsverklaring	Accountantsverklaring
Verzekering	Polisblad
Ervaring met de bouw van woningen	Projectreferentie
Woningbouwontwikkeling voor eigen rekening en risico	Projectreferentie
Registratie in handelsregister	Uittreksel KvK

Selectiecriteria

Selectie criterium	Weging
Ervaring met woningbouwprojecten in landelijk gebied	20
Samenwerken en lokale betrokkenheid	20
Ervaring met realisatie van verschillende woningtypologieën	20
Beschikbaarheid en snelheid/voortvarendheid	20
Toekomstbestendigheid	20

Bespreken aangedragen onderwerpen

- ◆ Omzetnorm van € 3.000.000
- ◆ Referentie project van minimaal 30 woningen
- ◆ “Vorrang” voor lokale partijen adhv eisen op duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vervolg/Afsluiting

- ◆ **Vervolg van deze tender (beoogd)**
 - Publicatie tender → sept '25
 - Selectie → dec '25/jan '26
 - Gunning → Afhankelijk van de locatie
- ◆ **Deze locaties vallen buiten deze tender (beoogd in sept '25)**
 - Poortershuys Creil
 - Dr. Jansenpark vlek 3



Extra vraag

- ◆ **Wie staat er voor open om verdiepend gesprek te voeren over Toekomstbestendig Bouwen?**