

Marktconsultatiedocument

Flexwoningen Oekraïners

Zaaknummer: 20260420231198



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding marktconsultatie	3
1.2	Doel marktconsultatie	3
2.	Huidige situatie	3
2.1	Opgave en doelgroep	3
2.2	Locatie(s)	3
2.3	Planning en juridische basis	3
3.	Scope en uitgangspunten	3
3.1	Programma	3
3.2	Woonkwaliteit en techniek	4
3.3	Huurprijs en betaalbaarheid	4
3.4	Openbare ruimte en terrein	4
3.5	Nutsvoorzieningen	4
4.	Beoogde uitvoerings- en contractvormen	4
4.1	Voorkeursrichting	4
4.2	Alternatieve varianten	4
5.	Vragen aan de markt	4
5.1	Haalbaarheid en capaciteit	4
6.	Procedure marktconsultatie	5
6.1	Planning	5
6.2	Het stellen van vragen	5
6.3	Aanvullende informatie, consultatiegesprekken	5
6.4	Eindverslag marktconsultatie	5
6.5	Voorwaarden deelname marktconsultatie	6
6.6	Tot slot	6



1. Inleiding

1.1 Aanleiding marktconsultatie

De gemeente Noordoostpolder heeft op korte termijn behoefte aan snelle, passende en kwalitatief goede huisvesting voor Oekraïense ontheemden. Om tijdig in deze behoefte te kunnen voorzien, wordt ingezet op de realisatie van circa 30–35 flexwoningen, die als permanente huisvestingsoplossing moeten dienen en uiterlijk vóór 1 juni 2027 worden opgeleverd.

Om deze opgave realistisch, uitvoerbaar en marktconform vorm te geven, nodigt de gemeente geïnteresseerde en geschikte marktpartijen uit om deel te nemen aan een marktconsultatie. Met deze consultatie wil de gemeente vroegtijdig gebruikmaken van de kennis, ervaring en innovatiekracht van de markt.

1.2 Doel marktconsultatie

De gemeente Noordoostpolder nodigt geïnteresseerde en geschikte marktpartijen uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie ten behoeve van de mogelijke realisatie van 30–35 flexwoningen met een beoogde oplevering vóór 1 juni 2027.

Deze consultatie heeft de volgende doelen:

1. het peilen van marktinteresse en uitvoeringscapaciteit;
2. het inzichtelijk maken van randvoorwaarden, risico's en haalbare oplossingsrichtingen;
3. het ophalen van input voor de inrichting van een voorgenomen meervoudig onderhandse uitvraag/ nationaal openbaar.

2. Huidige situatie

2.1 Opgave en doelgroep

De gemeente Noordoostpolder heeft op korte termijn behoefte aan snelle, passende en kwalitatief goede huisvesting voor Oekraïense ontheemden.

Na afloop van deze periode is het voornemen de woningen in te zetten voor aandachtsgroepen. De exploitatie en verhuur zal plaatsvinden via woningcorporatie Mercatus, die tevens de mogelijkheid heeft om de woningen (op termijn) over te nemen.

2.2 Locatie(s)

Er is momenteel een locatie in beeld. Deze locatie wordt in dit stadium nog niet openbaar gemaakt, vanwege interne besluitvorming en locatiegevoeligheid.

Bij een vervolg (bijvoorbeeld in de uitvraagfase) wordt relevante locatie-informatie, waaronder een schetsontwerp voor de ruimtelijke inrichting, beschikbaar gesteld.

2.3 Planning en juridische basis

- uitvraag: juli 2026
- gunning: september 2026
- oplevering: vóór 1 juni 2027
- planologische basis: bestemming wonen.

Inzichten uit deze marktconsultatie worden gebruikt ter voorbereiding van verdere besluitvorming en eventuele aanpassing van het stedenbouwkundig en/of planologisch kader.

3. Scope en uitgangspunten

3.1 Programma

Het plan voorziet in de realisatie van 30 tot 35 woningen, met een gevarieerde samenstelling van woningtypen. De beoogde verdeling is als volgt:

- Studio's (PMC 7)
- 2-persoonswoningen (PMC 6)
- 4-persoonswoningen (PMC 3 of PMC 5)

In totaal wordt uitgegaan van circa 100 bedden. Bij iedere woning is een berging van 6 m² inbegrepen.

3.2 Woonkwaliteit en techniek

De woningen worden uitgevoerd als modulaire, seriematig geproduceerde woningen met een permanente kwaliteit. Daarbij wordt ingezet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Concreet betekent dit dat de woningen:

- voldoen aan de BENG eisen;
- een MPG-score hebben conform de geldende wet- en regelgeving;
- worden gerealiseerd met een duidelijke ambitie op het gebied van circulariteit en/of biobased bouwen;
- klimaatadaptief worden ontworpen;
- een natuurlijke uitstraling krijgen.

3.3 Huurprijs en betaalbaarheid

Bij de uitwerking van het woningontwerp geldt als uitgangspunt dat de woninggrootte, indeling en kwaliteit leiden tot een huurprijs die binnen de aftoppingsgrenzen respectievelijk de huurtoeslaggrens blijft. Dit vraagt om een woningontwerp dat efficiënt is in ruimtegebruik en geschikt is voor betaalbare verhuur.

3.4 Openbare ruimte en terrein

De inrichting van de openbare ruimte en het terrein, waaronder parkeren, groenvoorzieningen en ontsluiting, wordt uitgewerkt conform het toekomstige schetsontwerp. Daarnaast onderzoekt de gemeente of (delen van) de terreininrichting buiten de opdracht kunnen worden gehouden.

3.5 Nutsvoorzieningen

Er zijn nutsvoorzieningen aanwezig.

4. Beoogde uitvoerings- en contractvormen

De gemeente staat open voor verschillende uitvoerings- en contractvormen en nodigt marktpartijen uit om hun voorkeur toe te lichten en te onderbouwen. Hierbij is ruimte voor zowel een integrale aanpak als voor alternatieve varianten.

4.1 Voorkeursrichting

De voorkeursrichting van de gemeente is een turn-key realisatie, waarbij de ontwerp, ontwikkeling, uitvoering en oplevering volledig door de marktpartij worden verzorgd en het eindresultaat turn-key aan de gemeente wordt geleverd.

4.2 Alternatieve varianten

Naast de voorkeursrichting staat de gemeente open voor alternatieve uitvoeringsvarianten. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit een opsplitsing van onderdelen van de opdracht, waarbij:

- de gemeente ervoor kiest bepaalde onderdelen zelfstandig aan te besteden; of
- de verantwoordelijkheden tussen gemeente en marktpartij op een andere wijze worden verdeeld.

Marktpartijen worden uitgenodigd om dergelijke alternatieven te beschrijven en de meerwaarde ervan toe te lichten.

5. Vragen aan de markt

5.1 Haalbaarheid en capaciteit

1. Is levering van 30–35 flexwoningen vóór 1 juni 2027 haalbaar?
2. Wat is jullie productiecapaciteit (bijvoorbeeld woningen per week/maand)?
3. Welke woningtypen kunnen jullie aanbieden binnen deze opgave? Inclusief plattegronden.

5.2 Financiële randvoorwaarden

4. Indicatie ontwerp, bouwkosten en plaatsing van de woningen;
5. Onder welke financiële en contractuele voorwaarden is dit project voor jullie haalbaar?
6. Voorkeur voor contractvorm en motivatie.

De gemeente gebruikt deze input uitsluitend voor verkennende doeleinden. De marktconsultatie is niet bedoeld om aanbiedingen te vergelijken. Alle commerciële informatie wordt vertrouwelijk behandeld.

5.3 Risico's en randvoorwaarden

7. Welke risico's signaleert u (financieel, technisch, planologisch, uitvoerend)?
8. Wat zijn voor u de kritische succesfactoren?
9. Wat zijn minimale randvoorwaarden en belangrijke aandachtspunten voor u om deel te nemen aan een toekomstige meervoudig onderhandse of nationale uitvraag?

6. Procedure marktconsultatie

6.1 Planning

De planning voor de marktconsultatie is als volgt:

	Activiteit	Datum
1.	Publicatie marktconsultatie	Maandag 20 april 2026
2.	Indienen vragen n.a.v. de gepubliceerde documenten	Woensdag 6 mei 2026, 10:00 uur
3.	Beantwoorden vragen	Dinsdag 12 mei 2026
4.	Sluitingsdatum indiening beantwoording vragen marktconsultatie	Dinsdag 19 mei 2026
5.	Marktconsultatiegesprekken	In overleg
6.	Publicatie eindverslag marktconsultatie	Nog nader te bepalen

6.2 Het stellen van vragen

Vragen kunnen schriftelijk via TenderNed worden gesteld via de vraag & antwoord module tot uiterlijk het in de planning genoemde moment. De vragen worden gebundeld, geanonimiseerd beantwoord en gepubliceerd.

6.3 Aanvullende informatie, consultatiegesprekken

Het is mogelijk dat de gemeente naar aanleiding van de ontvangen informatie, deelnemers vraagt om aanvullende informatie. De gemeente is hiertoe niet verplicht.

Naar aanleiding van de beantwoording van de vragen kan de gemeente u uitnodigen voor een consultatiegesprek.

6.4 Eindverslag marktconsultatie

Wij behandelen uw antwoorden op de gestelde vragen en eventueel aanvullende informatie zeer zorgvuldig. Alle verstrekte informatie wordt verwerkt tot een eindverslag, dat met de projectgroepleden wordt gedeeld.

Van dit verslag wordt een geanonimiseerde versie gemaakt. Deze versie bevat wel een overzicht met de namen van de deelnemers aan de marktconsultatie. Dit eindverslag wordt alleen met de deelnemers aan de marktconsultatie gedeeld. Volgt na deze marktconsultatie een openbare aanbestedingsprocedure dan zal dit geanonimiseerde eindverslag deel uitmaken van de te publiceren aanbestedingsdocumenten.

Als u nadrukkelijk bezwaar heeft tegen het openbaarmaken van (delen van) uw informatie in dit eindverslag, geeft u dat dan bij de beantwoording meteen aan. Commerciële informatie zal onder geen beding gedeeld worden met de deelnemers of op een andere manier openbaar gemaakt worden.

6.5 Voorwaarden deelname marktconsultatie

Op deelname aan deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De marktconsultatie is voor alle partijen vrijblijvend;
2. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt;
3. De gemeente wijst claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee af;
4. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
5. De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie en maakt bij de eventuele totstandkoming van de aanbestedingsdocumenten haar eigen keuzes;
6. Deelnemers aan deze marktconsultatie ontvangen geen vergoeding;
7. Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
8. U kunt deelname aan deze marktconsultatie niet beschouwen als een uitnodiging tot inschrijving op een eventueel te volgen aanbestedingsprocedure;
9. De gemeente heeft het recht de planning tussentijds te wijzigen;
10. Door deelname aan deze marktconsultatie gaat u onvoorwaardelijk akkoord met deze voorwaarden.

6.6 Tot slot

Wij danken u bij voorbaat voor uw deelname aan deze marktconsultatie en zien uw reactie graag tegemoet.