

Verslag marktconsultatie
Flexwoningen Oekraïners
Zaaknummer: 20260420231198



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding marktconsultatie	3
1.2	Doel marktconsultatie.....	3
2.	Vragen aan de markt	3
3.	Vervolgprocedure	6
4.	Voorwaarden deelname marktconsultatie	7
Tot slot		7

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 heeft op 20 april 2026 een marktconsultatie gepubliceerd op TenderNed (TN kenmerk 586339), met als doel geïnteresseerde en geschikte marktpartijen uit te nodigen deel te nemen. Deze marktconsultatie is gericht op de mogelijke realisatie van 30 tot 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. Vragen aan de markt

In het document dat bij de marktconsultatie is gepubliceerd, is de markt gevraagd om schriftelijk te reageren op een aantal vragen. In totaal hebben 15 partijen een reactie ingediend. De ontvangen antwoorden en eventuele aanvullende informatie zijn zorgvuldig beoordeeld en verwerkt in een eindverslag, dat wordt gedeeld met de leden van de projectgroep. Van dit verslag is een samenvatting op hoofdlijnen opgenomen in dit document.

Dit document wordt uitsluitend gedeeld met de deelnemers aan de marktconsultatie. Indien de marktconsultatie wordt gevolgd door een openbare aanbestedingsprocedure, zal het geanonimiseerde eindverslag onderdeel uitmaken van de te publiceren aanbestedingsdocumenten.

Haalbaarheid en capaciteit

1. Is levering van 30–35 flexwoningen vóór 1 juni 2027 haalbaar?

Overwegend wordt aangegeven dat de gevraagde planning haalbaar is, maar dat deze als krap wordt ervaren en sterk afhankelijk is van een aantal cruciale randvoorwaarden. Partijen benadrukken dat met name tijdige besluitvorming, een voorspoedig vergunningstraject en het beschikbaar zijn van benodigde locatiegegevens essentieel zijn.

Daarnaast wordt het tijdig realiseren van nutsaansluitingen als belangrijke voorwaarde genoemd, evenals duidelijke afstemming over uitgangspunten. Meerdere partijen geven aan dat gunning uiterlijk in september of oktober 2026 noodzakelijk is om de planning te kunnen realiseren.

Samenvattend achten marktpartijen de planning haalbaar, mits bovengenoemde randvoorwaarden tijdig en zorgvuldig worden ingevuld.



2. Wat is jullie productiecapaciteit (bijvoorbeeld woningen per week/maand)?
Dit betreft commercieel vertrouwelijke informatie die wij vertrouwelijk behandelen.
3. Welke woningtypen kunnen jullie aanbieden binnen deze opgave? Inclusief plattegronden.
Partijen geven aan de gevraagde woningtypen te kunnen realiseren. De reacties laten zien dat er meerdere manieren zijn om de woningtypen efficiënt te organiseren.
Financiële randvoorwaarden
4. Indicatie ontwerp, bouwkosten en plaatsing van de woningen.
Dit betreft commercieel vertrouwelijke informatie die wij vertrouwelijk behandelen.
5. Onder welke financiële en contractuele voorwaarden is dit project voor jullie haalbaar?
Uit de reacties blijkt dat er onder de partijen een grote mate van overeenstemming bestaat over de randvoorwaarden voor contractvorming, samenwerking en financiële inrichting van de opgave. Partijen geven aan dat een integrale en gefaseerde aanpak, zoals een bouwteam- of 2-fasenovereenkomst, of een turnkey realisatie, passend is om ontwerp, kosten en uitvoering goed op elkaar af te stemmen. Daarbij wordt het belang benadrukt van goede samenwerking, heldere besluitvorming en een voorspelbaar proces. Op financieel vlak bestaat eveneens een gedeeld beeld. Partijen onderstrepen het belang van financiële zekerheid en voorspelbaarheid, onder andere door middel van vaste prijsafspraken of taakstellende budgetten, duidelijke indexeringsafspraken en betalingsmomenten gekoppeld aan mijlpalen. Specifiek voor modulaire bouw is er brede consensus dat standaardisatie, seriematige productie en een strakke planning cruciaal zijn. Dit vraagt om tijdige besluitvorming en duidelijkheid over randvoorwaarden zoals fundering, nutsvoorzieningen en logistiek. Daarnaast geven partijen eenduidig aan dat een heldere scopeafbakening en een evenwichtige risicoverdeling noodzakelijk zijn. Ook wordt het belang benadrukt van zekerheid rondom planning, vergunningverlening en afname, mede in relatie tot de financiële haalbaarheid.
6. Voorkeur voor contractvorm en motivatie.
Uit de reacties blijkt dat er onder de partijen een duidelijke voorkeur bestaat voor geïntegreerde contractvormen, waarbij ontwerp en realisatie in samenhang worden georganiseerd. Veel partijen noemen turnkey, Design & Build of andere geïntegreerde ontwerp- en realisatieovereenkomsten als passend bij de aard van de opgave. Daarnaast wordt regelmatig een bouwteam- of 2-fasenaanpak genoemd, waarbij in de eerste fase gezamenlijk het ontwerp wordt uitgewerkt en geoptimaliseerd, gevolgd door realisatie. Deze varianten worden als grotendeels vergelijkbaar en aanvullend beschouwd. De belangrijkste motivatie voor deze voorkeuren ligt in: • het integraal kunnen afstemmen van ontwerp, engineering, productie en uitvoering; • het bieden van ruimte voor optimalisatie en innovatie; • betere beheersing van risico's; • een sneller en voorspelbaarder realisatieproces. Daarnaast geven partijen aan dat het succes van de gekozen contractvorm sterk afhankelijk is van randvoorwaarden, zoals: • een heldere afbakening van verantwoordelijkheden; • beheersing van wijzigingen tijdens ontwerp- en uitvoeringsfase; • duidelijke afspraken over onvoorziene omstandigheden, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving;

- een realistische planning en tijdige besluitvorming.

Samenvattend is er brede consensus dat een geïntegreerde en/of gefaseerde contractvorm het beste aansluit bij deze opgave, mits deze gepaard gaat met duidelijke afspraken over rollen, risico's en procesbeheersing.

Risico's en randvoorwaarden

7. Welke risico's signaleert u (financieel, technisch, planologisch, uitvoerend)?

Uit de reacties blijkt dat er brede overeenstemming bestaat over de belangrijkste risico's binnen deze opgave. De nadruk ligt daarbij duidelijk op planologische en procedurele risico's, gevolgd door financiële en uitvoeringsrisico's.

Het meest genoemde en dominante risico betreft het vergunningstraject en de planologische procedures. Partijen geven aan dat vertraging in vergunningverlening, bezwaarprocedures en wijzigingen in regelgeving een directe bedreiging vormen voor de haalbaarheid van de planning. In het verlengde hiervan wordt ook het belang van tijdige en heldere besluitvorming benadrukt.

Daarnaast wordt netcongestie en de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen veelvuldig genoemd als belangrijk technisch risico. Vroege afstemming met netbeheerders wordt daarbij als essentieel gezien. Ook locatiegebonden factoren, zoals bodemgesteldheid, fundering, bereikbaarheid en logistiek, worden breed erkend als aandachtspunten.

Op financieel vlak wijzen partijen met name op risico's rondom prijsstijgingen van bouwkosten, materialen en transport. Deze risico's hangen vaak samen met vertragingen in het planologische proces en onderstrepen het belang van duidelijke afspraken over bijvoorbeeld indexering en financiering.

Uitvoeringsrisico's worden vooral gezien in:

- onduidelijke scope en rolverdeling;
- late besluitvorming of wijzigingen in het programma van eisen;
- onvoldoende uitgewerkte locatie- en randvoorwaarden;
- afhankelijkheid van een tijdig bouwrijpe locatie.

Samenvattend ligt de grootste zorg bij vertraging en onzekerheid in het voortraject (planologisch en besluitvorming), met als gevolg doorwerking naar financiële en uitvoeringsrisico's. Partijen benadrukken daarom het belang van vroegtijdige afstemming, duidelijke uitgangspunten en een strakke procesregie om deze risico's te beheersen.

8. Wat zijn voor u de kritische succesfactoren?

Uit de reacties blijkt dat er onder de partijen wederom grote overeenstemming bestaat over de kritische succesfactoren voor deze opgave. De nadruk ligt daarbij vooral op samenwerking, tijdige besluitvorming en duidelijke randvoorwaarden aan de voorkant.

De belangrijkste en meest genoemde succesfactor is intensieve en integrale samenwerking tussen alle betrokken partijen (gemeente, marktpartij en exploitant), bij voorkeur vanaf de start van het traject. Partijen benadrukken dat vroege afstemming, bijvoorbeeld in een bouwteamconstructie of gezamenlijke besluitvormingsstructuur, essentieel is om ontwerp, maakbaarheid, kosten en planning goed op elkaar af te stemmen.

Daarnaast wordt tijdige en eenduidige besluitvorming als cruciaal gezien. Dit hangt sterk samen met het belang van een realistische en strakke planning, met heldere mijlpalen en voldoende ruimte voor afstemming. Vertraging in besluitvorming wordt breed gezien als een directe bedreiging voor het behalen van de planning.

Een andere belangrijke succesfactor is het bieden van duidelijkheid en compleetheid van uitgangspunten bij de start. Hierbij gaat het onder andere om:

- tijdige beschikbaarheid van locatiegegevens en onderzoeken;
- duidelijkheid over scope en verantwoordelijkheidsverdeling;

- inzicht in woningprogramma en randvoorwaarden.

Ook wordt het belang benadrukt van een bouwrijpe locatie en tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen, evenals een beheersbaar en voorspelbaar vergunningstraject.

Specifiek voor modulaire en conceptmatige bouw geven partijen aan dat standaardisatie en beperking van variatie bijdragen aan efficiëntie, snelheid en haalbaarheid. Daarbij helpt het om ruimte te laten voor optimalisatie vanuit het bouwsysteem van de aanbieder.

Tot slot noemen partijen het belang van duidelijke contractafspraken, een evenwichtige risicoverdeling en betrokkenheid van de exploitatiepartij in een vroeg stadium. Dit draagt bij aan een integrale afweging van realisatie, beheer en exploitatie.

Samenvattend ligt de nadruk op een goed georganiseerd en voorspelbaar proces aan de voorkant, met intensieve samenwerking, heldere kaders en tijdige besluitvorming als belangrijkste voorwaarden voor succes.

9. Wat zijn minimale randvoorwaarden en belangrijke aandachtspunten voor u om deel te nemen aan een toekomstige meervoudig onderhandse of nationale uitvraag?

Uit de reacties blijkt dat er onder de partijen een hoge mate van overeenstemming bestaat over de minimale randvoorwaarden en aandachtspunten om deel te nemen aan een toekomstige meervoudig onderhandse of nationale uitvraag. De nadruk ligt daarbij vooral op een duidelijke, realistische en voldoende open uitvraag, gecombineerd met heldere randvoorwaarden en een voorspelbaar proces.

De belangrijkste voorwaarde die partijen noemen, is een heldere en functioneel geformuleerde uitvraag. Partijen geven aan dat zij ruimte nodig hebben om hun eigen concepten, bouwsystemen en optimalisaties toe te passen. Te veel detaillering of het vooraf vastleggen van specifieke oplossingen wordt gezien als belemmerend voor efficiëntie en innovatie.

Daarnaast bestaat brede overeenstemming over het belang van duidelijkheid en volledigheid van de randvoorwaarden bij de start. Dit betreft onder andere:

- een helder programma van eisen (woningtypen, aantallen en ambities);
- inzicht in locatiegebonden randvoorwaarden en geschiktheid;
- duidelijkheid over scope en verantwoordelijkheden (bijv. openbare ruimte en nutsvoorzieningen);
- transparante financiële kaders en beoordelingscriteria.

Een tweede belangrijke succesfactor voor deelname is een realistische planning en voldoende doorlooptijd, zowel voor de inschrijvingsfase als voor de uitvoering. Partijen benadrukken dat tijdige besluitvorming en beheersing van het vergunningstraject cruciaal zijn om de haalbaarheid van de planning te borgen.

Verder geven partijen aan dat een transparante en proportionele aanbestedingsprocedure belangrijk is. Ook wordt het belang genoemd van een goede balans tussen prijs en kwaliteit in de beoordeling.

Tot slot wordt het belang benadrukt van goede samenwerking en een actieve rol van de opdrachtgever, met korte besluitvormingslijnen en afstemming met betrokken partijen, waaronder de exploitatie- of beheerpartij. Daarnaast worden praktische randvoorwaarden genoemd, zoals een bouwrijpe locatie, tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen en het beperken van onzekerheden.

3. Vervolgprocedure

Momenteel vindt interne besluitvorming plaats. De informatie uit de marktconsultatie wordt mede gebruikt om te bepalen welke vervolgstappen noodzakelijk zijn. Het streven is begin juli 2026 een uitvraag te publiceren.



4. 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.

Tot slot

Wij danken u voor uw deelname aan deze marktconsultatie en de tijd en moeite die u hierin heeft gestoken. Uw reactie wordt zeer gewaardeerd. Wij adviseren u om TenderNed in de gaten te houden voor de publicatie.