

TENDERSTRATEGIE

ontwikkellocaties Opmeer

Gemeente Opmeer

12 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. De ambities voor de ontwikkellocaties	4
2.1 Ontwikkellocatie Opmeer	4
2.2 Betaalbaarheid	4
2.3 Samenvatting	5
2.4 Planning	5
3. Strategie en samenwerking	5
4. Tenderprocedure in het kort	6
5. Selectiecriteria (voorselectiefase)	7
6. Selectiecriteria (Verkoopfase)	8
6.1 Ruimtelijke kwaliteit en programma	8
6.1.1 Doelgroep Betaalbare koop	8
6.1.2 Doelgroep Starter	8
6.1.3 Doelgroep Senior	8
6.2 Proces & Planning	9
6.3 Grondprijs en Bouwprijs	9
6.3.1 Grondprijs voor de vrije sector en betaalbare woningen	9
6.4 Puntenverdeling	9

1. Inleiding

Een groene plattelandsgemeente in regio Westfriesland met een prachtig buitengebied. De Westfriese dijk, het oude Raadhuis, de omgeving rondom de Wipbrug: dit en nog veel meer kun je in Opmeer ontdekken.

De schoollocatie in Opmeer de Akker/t Ruimteschip komt in 2027 vrij en is aangewezen door de gemeente als herontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw.

Deze woningbouw is zeer gewenst. Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. Dit is in eerste instantie uitgewerkt in de Woondeal 1.0. De regio Noord-Holland Noord biedt een diverse woonomgeving en heeft een sterke economie die verweven is met de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Om de woningnood aan te pakken, zijn in 2020 regionale overheden en bouwpartijen een langjarige samenwerking aangegaan via de Woondeal Noord-Holland Noord. Dit moet bijdragen aan woningbouwversnelling en een betere verbinding met de MRA.

Kernpunten van de Woondeal:

- **Versnelling woningbouw:** focus op grote versnellingsgebieden, zoals Alkmaar (7.950 woningen), Hoorn (6.000), Dijk en Waard (7.150), en andere locaties verspreid over de regio.
- **Mobiliteit & infrastructuur:** investeringen in spoorwegdoorbraken, upgrades van stations, snelfietsroutes en verbeterde wegverbindingen om de regio bereikbaar te houden.
- **Duurzaamheid & betaalbaarheid:** minstens twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, inclusief sociale- en middenhuurwoningen. Klimaatadaptatie en circulariteit spelen hierbij een rol.
- **Samenwerking & randvoorwaarden:** gemeenten, provincie en Rijk werken samen met marktpartijen en corporaties. Kritische succesfactoren zoals stikstofruimte en financiering moeten worden ingevuld.
- **Dynamische aanpak tot 2030:** door veranderende marktomstandigheden worden voortgang en haalbaarheid regelmatig geëvalueerd en aangepast.

De Woondeal 2.0 bouwt voort op eerdere afspraken en legt de nadruk op concrete acties voor woningbouwversnelling, waarbij mobiliteit, economie en duurzaamheid integraal worden meegenomen. Voor de invulling van het programma zijn met name onderstaande onderwerpen van belang:

1) Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen tot maximaal circa € 900,07 per maand (prijspeil 2025)
- Middenhuur tot maximaal circa € 1.184,8200 (prijspeil 2025, of 187 punten)
- Koopwoningen met een aankoop prijs van maximaal € 405.000 (VON)

2) Duurzaamheid

- De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van 0,5 of hoger, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving.
- De gemeente heeft de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN ondertekend. Circulair slopen is dus onderdeel van de opgave op de schoollocatie.

Regionaal afstemmingskader Westfriesland

Tevens is er een Regionaal afstemmingskader Westfriesland. Hierin staan als aanvulling en aanscherping de volgende afspraken:

Betaalbaarheid

De gemeenten vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. De gemeenten spreken daarom af om binnen alle woningbouwplannen tot en met 2030 voldoende ruimte te bieden voor betaalbaar wonen, om ook lagere inkomens te bedienen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, maar ook om betaalbare koopwoningen. De gemeenten hanteren voor betaalbare woningen een grens van 187 WWS punten met een prijsgrens tot maximaal €1.184,00 (prijsspeil 2025) voor huurwoningen en €405.000,- (2025) voor koopwoningen. Gemeenten spreken af dat minimaal 66% van de woningen in alle nieuwbouwplannen t/m 2030 hieraan dienen te voldoen. In deze 66% zit minimaal 30% van de woningen in nieuwbouwplannen tot en met 2030 in de sociale huursector gerealiseerd worden.

Gemeente Opmeer, Motie M13.2

Als laatste is er een belangrijke motie ondertekend ten aanzien van de betaalbare koopwoning voor de doelgroep jongeren. Hierin wordt gevraagd om de betaalbaarheidsgrens aan te passen naar 60% van de geldende NHG Norm. Voor deze Goedkope Koopwoningen betekent dit een prijspeil 2025 van $€450.000 \times 60\% = €270.000$ V.O.N.

Duurzaamheid

Opmeer heeft flinke stappen gezet op het gebied van duurzaamheid, energie en klimaat. Opmeer is zuinig op haar karakteristieke landschap en kiest voor een verduurzamingstrategie waarbij het landschap zoveel mogelijk behouden blijft.

Vanuit het Regionaal Afsprakenkader is besloten om het ambitieniveau vanuit het Convenant Toekomstbestendig bouwen te bepalen op Zilver. Deze eis is relatief hoog voor de voorliggende opgave, zeker omdat juist de betaalbaarheid hier erg van belang is en deze twee ambities met elkaar op gespannen voet staan. Voorstel is dan ook om uit te gaan van het ambitieniveau Zilver en dit in de Voorselectiefase aan partijen uit te vragen, waarbij tevens wordt gevraagd welk effect deze eis van Zilver heeft op de betaalbaarheid.

De verwachting is dat marktpartijen met name de onderdelen, herkomst materialen (Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled) en materiaalgebonden CO₂-uitstoot (in

kg CO2-eq / m2 BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)) bijzonder lastig vinden te behalen wanneer tevens de betaalbaarheid zo belangrijk is.

Tevens heeft de gemeente de 'Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN' ondertekend.

Netcongestie

De Netwerkbeheerder, heeft aangegeven dat er mogelijk capaciteitsproblemen kunnen ontstaan bij de aansluiting van de ontwikkeling op het bestaande netwerk. Deze capaciteitsproblemen zijn er vooral in de piekuren tussen 17:00 en 20:00 uur. Aan de Geïnteresseerde wordt gevraagd hier vroegtijdig op te anticiperen door enerzijds zo snel mogelijk in gesprek te gaan over de mogelijkheden en anderzijds door een plan te ontwerpen waar oplossingen worden gerealiseerd voor vermindering van de behoefte van het netwerk.

2. De ambities voor de ontwikkellocaties

2.1 Ontwikkellocatie Opmeer

De kavel is vrij per medio 2027. De locatie heeft ruimte voor circa 40 tot 60 woningen verdeeld in appartementen maar vooral grondgebonden (kleinere) koopwoningen waarbij de starter vooral als belangrijkste doelgroep wordt gezien. Ook de senior is hier in beeld als doelgroep maar voor een kleiner deel. De bouwhoogte mag variëren en zal zich vertalen in gemiddeld 3 en maximaal 4 bouwlagen op enkele delen. Belangrijk voor de locatie is dat er vanuit het BOSS principe voldoende aandacht is voor groen, spelen en ontmoeten. En dient er een "Cruyffcourt" gerealiseerd te worden. Het is belangrijk dat de huidige bomen en groenstructuur zoveel mogelijk behouden blijft en waar mogelijk de locatie verder wordt vergroend.

2.2 Betaalbaarheid

Vanuit de regionale en gemeentelijke kaders wordt voorgesteld om de onderstaande verdeling als eis mee te geven voor het onderdeel Betaalbaarheid.

Dit leidt voor de locatie tot de volgende verdeling van de prijscategorieën:

- 40% Goedkope woningen tot een maximaal 60% van de NHG-grens, €270.000 (prijspeil 2025), VON prijs.
- 26 % Betaalbaar tot maximaal €405.000 (prijspeil 2025) VON prijs
- 34% vrije markt

Betaalbare woning	Betaalbaar tot maximaal €405.000 (prijspeil 2025) VON prijs
Goedkope woning	Goedkope woningen tot een maximaal 60% van de NHG-grens (prijspeil 2025) VON prijs. Komt neer op €270.000 (prijspeil 2025)

2.3 Samenvatting

Onderstaand de samenvatting van de opgave en het woningtype, waarbij wordt aangegeven dat dit een indicatie is welke de mogelijkheden van de locatie weergeeft.

Goedkoop	Betaalbaar	Vrije sector	Totaal
40% 16-24 woningen	26% 10-16 woningen	34% 14 – 20 woningen	40-60 woningen

2.4 Planning

Voor het doorlopen van het gehele proces is een concept planning opgemaakt, zie onderstaand.

Onderdeel	Periode
Participatie bouwenvelophe	April 2025
Besluitvorming t.b.v. start tenderprocedure	College B&W mei, Gemeenteraad juli 2025
Tenderprocedure	Juli 2025 tot en met januari 2026

3. Strategie en samenwerking

De tenderstrategie gaat over het scherpstellen van de opgave binnen de gebiedsontwikkeling en het definiëren van de rol die de markt hierin zou kunnen spelen. Ook beschouwen wij daarbij wat dat betekent voor de rol en risico's van de gemeente.

Bouw- en woonrijpmaken meenemen in de tenderuitvraag

Voor de tenderuitvraag wordt het naast het ontwerp van de openbare ruimte ook het woonrijp- en het bouwrijpmaken bij de winnende marktpartij neergelegd. Hierdoor ontstaat er een integraal ontwerp (ruimtelijk, kwalitatief en financieel) voor zowel de woningen als het openbaar gebied, dit komt vaak de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plan ten goede. Het risico voor de uitvoering ligt daarmee bij de marktpartij en je krijgt als gemeente enkel een toetsende rol op basis van het ingediende ontwerp van de winnende marktpartij. De winnende marktpartij heeft dan de regie over het geheel en is minder afhankelijk van het ontwerp en de planning van de gemeente.

De Tenderprocedure

De verkoopprocedure, tenderprocedure, kan een vormvrije procedure zijn indien de aanbestedingsgrens (Inkoopbeleid Opmeer¹ vanaf €1.500.000) voor inrichting van het openbaar gebied niet wordt overschreden. Dit is hier het geval. Het beleid schrijft voor dat wanneer het bedrag voor de inrichting van de openbare ruimte tussen de €150.000 en €1.500.000 ligt, er 3 partijen worden gevraagd voor een offerte. De voorgestelde tenderprocedure voorziet hierin waarmee aan de eisen vanuit het Inkoopbeleid wordt voldaan.

Participatie

¹ [Inkoopbeleid opmeer 2018 0.pdf](#)

In 2021 is er een enquête geweest voor het ophalen van de woonideeën/woonwensen in de omgeving. Mede op basis hiervan is de huidige bouwenvelophe opgesteld. Het heeft dan ook de voorkeur om deze bouwenvelophe voordat de tenderprocedure van start gaat te delen met de omgeving, maar ook specifiek met de beoogde doelgroep. In overleg met de gemeente is er nog een aanvullende participatieavond georganiseerd om input op te halen bij de omwonenden en de beoogde doelgroep. De Tips en Tops die op deze avond meegegeven zijn door de belangstellenden zijn opgesteld in een participatieverslag en worden meegenomen in de tenderprocedure. In de Verkoopfase zullen de drie Gegadigden hun plannen weer presenteren aan de belanghebbenden. Het is niet de bedoeling dat gedurende deze presentaties de complete plannen herzien kunnen worden, maar is wederom ingestoken om Tips en Tops op te halen. De winnaar van de tenderprocedure zal na gunning de participatie en informatieverstrekking overnemen van de gemeente, zodat de belanghebbenden betrokken blijven bij de ontwikkeling van de locatie.

4. Tenderprocedure in het kort

In de tenderprocedure voor de ontwikkellocatie dienen alle belangen samen te komen om zo tot een goed product te komen. Binnen de planselectie zijn er meerdere selectieprocedures die gekozen kunnen worden. Wat betreft deze uitvraag bevelen wij aan om te kiezen voor een planselectie met voorselectie en selectiefase waarin tijdens de selectiefase een concurrentiegericht dialoog plaatsvindt met de beoordelingscommissie en een informatieavond voor de omgeving. De reden voor de dialoogronde is dat er toch nog een aantal vraagstukken zijn die door de marktpartijen het beste beantwoord kunnen worden, zoals wat voor kansen zij zien voor het opgestelde programma en doelgroep in relatie tot de uitgevraagde eisen en wensen. Zulke vraagstukken kunnen tijdens de dialoog behandeld worden.

Verder is het een goede manier om kennis te maken en om de marktpartij ook haar bevindingen/problemen kenbaar te laten maken. Indien gewenst kan de gunningsleidraad op basis van de dialoog aangepast worden, zodat er ruimte is om te komen tot het meest optimale plan. Zonder dialoog ben je minder flexibel en meer gebonden aan wat je van tevoren hebt uitgeschreven.

Voorstel is om onderstaande stappen te zetten;

Voorselectie

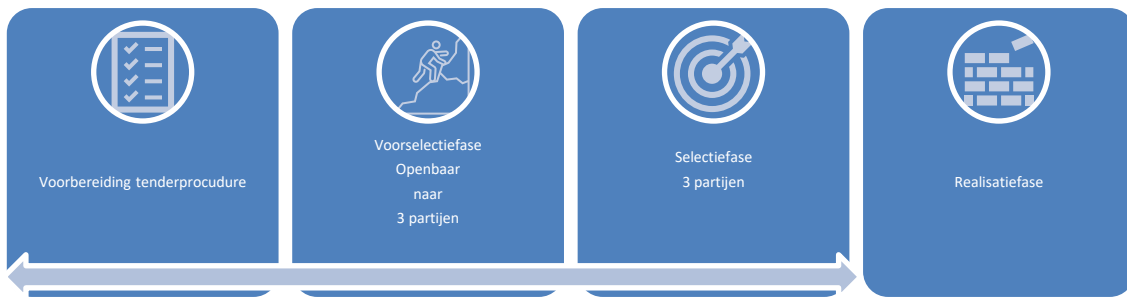
Naar drie kandidaten, selectie op basis van wat de marktpartij aantoonbaar “kan”

- Referenties;
- Financiële situatie en draagkracht van de marktpartij;
- Visie en motivatie waarom zij de geschikte kandidaat zijn voor de opgave.

Selectiefase

Selectie van de winnaar op basis van beste product met daarin de onderstaande deelstappen:

- Dialoog, afstemmen van de uitvraag zowel met de projectgroep en een informatieavond voor de omgeving
- Inlichtingen, nota van inlichtingen
- Inleveren aanbidding
- Presenteren van de aanbidding aan beoordelingscommissie
- Beoordelen van de aanbidding door beoordelingscommissie, gevolgd door college van B&W
- Contractering winnaar



Beoordelingsteam gedurende de gehele tenderprocedure:

De tenderprocedure kent 2 beoordelingsmomenten, hiervoor leverend e marktpartijen documenten in. Deze worden beoordeeld door een team vanuit de gemeente. Voorstel is om de volgende disciplines zitting te laten nemen in dit beoordelingsteam:

- Projectleider gemeente Opmeer
- Medewerker Ruimtelijke ordening Projectleider gemeente Opmeer
- Beleidsmedewerker wonen gemeente Opmeer
- Projectleider Duurzaamheid gemeente Opmeer
- Projectleider Civiel gemeente Opmeer
- Stedenbouwkundige (extern)

Het team wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter en secretaris vanuit Akro Consult.

Besluitvorming College B&W en Gemeenteraad

De kaders voor de herontwikkeling van de locatie komen voort uit beleidsstukken en zijn opgenomen in de tenderdocumentatie. Deze zal worden voorgelegd ter goedkeuring aan de Gemeenteraad. Na de start van de tenderprocedure wordt zowel het college van B&W als de Gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang. Belangrijk hierbij te vermelden is dat gedurende de tenderprocedure veel informatie vertrouwelijk is en als zodanig behandeld dient te worden. Het besluit tot gunning zal uiteindelijk aan het college van B&W worden voorgelegd, waarna de winnaar zal worden geïnformeerd.

5. Selectiecriteria (voorselectiefase)

In de voorselectiefase dienen marktpartijen aan te tonen dat zij de opgave voor de locatie kunnen doorgronden en aankunnen, ons voorstel is om in deze fase te vragen naar:

- 1) Referenties
Zodat zij hun ervaring met een vergelijkbare opgave kunnen aantonen. Ook is het belangrijk dat wij aantoonbaar kunnen bouwen voor de gewenste doelgroepen en segmenten (starter, senior, goedkoop en betaalbaar).
- 2) Betrouwbaarheid en commitment
Hier dienen zij aan te tonen financieel draagkrachtig genoeg te zijn om de opgaves aan te kunnen. Dit gaat door middel van de Graydon Credit (of vergelijkbaar) score van een gemiddeld kredietrisico.
- 3) Visie op de opgave
Zodat zij kunnen aantonen dat zij de complexiteit van de opgave kunnen doorgronden.

6. Selectiecriteria (Verkoopfase)

Er zijn veel ambities voor de locatie. Veel van deze ambities moeten worden meegenomen in de uitvraag, maar ook zo worden geformuleerd dat de maximale creativiteit van de marktpartijen wordt benut. De ruimtelijke kwaliteit van deze ambities is omschreven in het Kavelpaspoort voor de locatie. De doelgroepen en segmenten zijn in diverse beleidsnota's en afstemmingskaders omschreven en worden overgenomen in de tenderdocumentatie.

6.1 Ruimtelijke kwaliteit en programma

De eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit zijn omschreven in het Kavelpaspoort. Hieraan dienen alle aanbiedingen te voldoen. De aanbiedingen worden beter beoordeeld naarmate zij meer dan het vereiste, zoals Kwaliteit, Programma en Prijs, vertalen naar hun ontwerp en wanneer zij de beoordelingscommissie positief verrassen.

6.1.1 Doelgroep Betaalbare koop

De woningen voor de Betaalbare koop dienen langdurig, tenminste 5 jaar, beschikbaar te zijn voor de doelgroep betaalbare koop. Derhalve is het te verwachten dat onderstaande optie het best passend is:

Kettingbeding met een zelfbewoningsplicht en boeteclausule welke notarieel wordt vastgelegd. In dit kettingbeding wordt opgenomen dat de woningen enkel aan een koper vanuit de doelgroep mogen worden verkocht en dat de koopsom van deze woningen voor 5 jaar lang enkel wordt geïndexeerd op basis van het CPI en niet op basis van marktwerking verkocht mag worden. Wanneer dit wel gebeurt zal er een boete moeten worden betaald door koper aan de gemeente ter hoogte van het verschil tussen de indexatieverkoopprijs en de gerealiseerde verkoopprijs.

6.1.2 Doelgroep Starter

De Starter heeft als definitie: *'Een persoon, die alleen, of samen met zijn/haar partner, voor het eerst een eigen woning koopt'* (Woonvisie 2023-2028, bijlage 21). Voor deze starter is er de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen. De woningen dienen dan ook te voldoen aan de eisen hiervoor (ook al wordt er geen lening aangevraagd). De Starter woont momenteel nog niet zelfstandig en maakt graag een eerste stap naar een eigen woning. Zie voor de woningbehoefte van de starter o.a. bijlage 10 en het concept Verkoopdocument.

De starter heeft aangegeven dat zij voornamelijk grondgebonden koopwoningen willen, echter deze dienen tevens goed betaalbaar te zijn. Hierdoor is het noodzakelijk dat we bij de uitvraag slim kijken naar indeling en productie zodat enerzijds de koopwoningen ruim genoeg zijn maar ook betaalbaar blijven.

6.1.3 Doelgroep Senior

De Senior woont momenteel al dan niet met partner in een (te) grote eengezinswoning en wil graag verleid worden door luxe en ontzorging naar een Nultredenwoning waarbij dit niet per definitie een appartement hoeft te zijn. Dit is echter niet gelijk uitgesloten, zolang het appartement maar ruim genoeg is en een groot terras heeft. Zeer wenselijk is ook de grondgebonden woning met kleine tuin.

Nultredenwoning: In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en de hoofdslaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

6.2 Proces & Planning

Voor de Gemeente is de planning en het proces voor het realiseren van de woningen van groot belang. Een snelle start van de bouw is gewenst en ook een goed logistiek proces en afstemming tussen partijen erg belangrijk.

Als eis lijkt het ons goed om onderstaande op te nemen:

- Planning en proces vanaf gunning tot oplevering. De planning voor de bouw is nu strak, hierdoor is het van belang dat de inschrijver laat zien dat hij hieraan kan voldoen.
- Participatie gedurende gehele traject, communicatie die aansluit bij de behoefte van de omgeving en de cultuur van de omgeving.

6.3 Grondprijs en Bouwprijs

De prijs is de grondprijs die de Winnaar van de tenderprocedure betaalt voor de woningen aan de Gemeente.

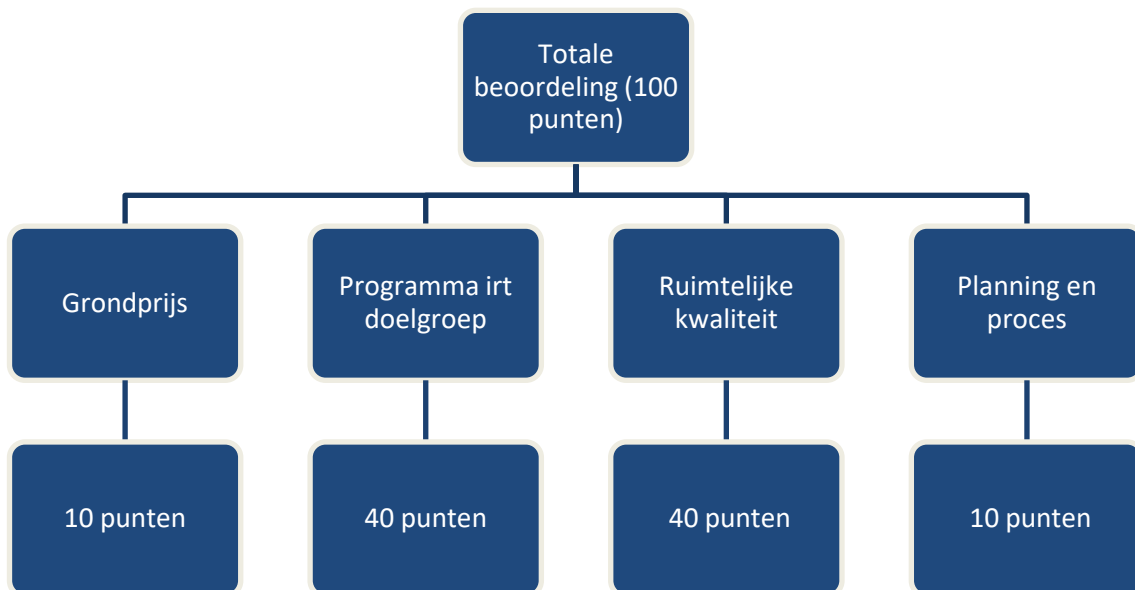
6.3.1 Grondprijs voor de vrije sector en betaalbare woningen

Voorstel is om voor de grondprijs van de vrijesectorwoningen een minimale prijs op te nemen en partijen de mogelijkheid te geven een bod uit te brengen waarbij zij meer punten kunnen verdienen naarmate de grondprijs hoger is.

6.4 Puntenverdeling

De te beoordelen onderdelen:

- Grondprijs
- Het aangeboden programma per locatie en in hoeverre dit aansluit bij de doelgroepen
- Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw en architectuur)
- Planning en proces



**Auteurs**

Judith Groen, Jochem Verweij, Joris Kolsters

Datum

12 mei 2025

In opdracht van

Gemeente Opmeer

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01