Tenderstrategie

Amsteleind-Noord, Oss

1. Inleiding

Deze tenderstrategie beschrijft de aanpak voor de ontwikkeling van Amsteleind Noord en onderbouwt de keuze voor partnerselectie als passende samenwerkingsvorm. De strategie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Oss, samen met een marktpartij en BrabantWonen, wil komen tot een haalbare, kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gefaseerde aanpak, waarin kwaliteit, betaalbaarheid en voortgang in samenhang worden gestuurd en ruimte bestaat voor gezamenlijke optimalisatie gedurende het ontwikkelproces.

2. Analyse van de opgave

De ontwikkeling van Amsteleind

Amsteleind Noord vormt de eerste grote ontwikkelstap binnen de totale gebiedsontwikkeling Amsteleind. Het betreft een grootschalige, gefaseerde woningbouwopgave van circa 700–1.000 woningen, in een gebied waar de gemeente grondeigenaar is.
Het gebied en de planvorming worden gekenmerkt door:

- een flexibel stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk (geen blauwdruk);
- twee buurtschappen met eigen harten;
- een sterke samenhang tussen wonen, openbare ruimte en voorzieningen;
- hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, leefkwaliteit en sociaal functioneren.

Ambities, doelstellingen en kaderstelling

De gemeente Oss stuurt met Amsteleind Noord op:

- woningbouwversnelling;
- betaalbaarheid en een evenwichtige programmamix;
- ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid;
- het creëren van een leefbare wijk met aandacht voor ‘buurt maken’.

Deze ambities zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie en het Ruimtelijk Kader, maar nog niet volledig uitgewerkt tot harde eindbeelden of vaste financiële kaders. Ook het omgevingsplan dat in voorbereiding is geeft ruimte voor deze flexibiliteit.

3. Vraagstukken en uitdagingen binnen de ontwikkeling

Inhoudelijke vraagstukken

Een aantal bepalende vraagstukken kan niet voorafgaan aan een tender volledig worden opgelost. Het gaat daarbij onder meer om onzekerheden rond netcongestie en de energievoorziening, stikstof en planologische procedures. Daarnaast spelen vraagstukken op het gebied van mobiliteit, parkeren en verkeersafwikkeling. Tot slot speelt de financiële haalbaarheid een centrale rol: het vinden van een evenwicht tussen sociale en ruimtelijke kwaliteit en een realistische businesscase, in een context van veranderende marktomstandigheden op de langere termijn. Ook de fasering van woningbouw en infrastructuur vraagt om nadere uitwerking, evenals de samenhang en wederzijdse afhankelijkheden met de ontwikkeling van Amsteleind Zuid.

Programmatische en organisatorische vraagstukken

Daarnaast spelen ook organisatorische en procesmatige vraagstukken die nu nog niet zijn beantwoordt en voorafgaand of gedurende de ontwikkeling moeten worden uitgewerkt. Zo moet de definitieve rol en positionering van BrabantWonen worden bepaald en is er aandacht nodig voor een zorgvuldige omgang met bestaande bouwclaims. Tegelijkertijd vraagt de ontwikkeling om een voortdurende balans tussen tempo, kwaliteit en financiële haalbaarheid. Het borgen van ambities over meerdere ontwikkelfasen heen (integraliteit en continuïteit) is daarbij essentieel, net als het behouden van voldoende flexibiliteit gedurende het gehele ontwikkelproces.

Doorlooptijd

De ontwikkeling van Amsteleind Noord zal vanwege de omvang een langdurig traject zijn. Van planvorming tot en met uitvoering is een periode van circa tien jaar gebruikelijk. In zo'n tijdspanne is het onvermijdelijk dat marktomstandigheden veranderen: zowel de afzetmarkt voor woningen als de grondstoffenmarkt ontwikkelt zich, en ook de mogelijkheden en inzichten op het gebied van duurzaam bouwen zullen in de loop van de tijd wijzigen

Betekenis voor tender

Deze dynamiek maakt het onmogelijk om alle uitgangspunten en risico's vooraf vast te leggen en onderstreept het belang van een tenderstrategie die ruimte biedt voor flexibiliteit, gezamenlijke optimalisatie, sturing op kwaliteit en voortgang vanuit één plan, en bijsturing gedurende het ontwikkelproces.

4. Onderdelen binnen de opgave

Gekeken naar de gehele opgave van Amsteleind Noord, kunnen verschillende bouw- en ontwikkelopgaven worden onderscheiden:

- Ontwerp en realisatie van infrastructuur en openbare ruimte.
- Ontwerp, ontwikkeling en realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma van maximaal 1.000 woningen.
- Ontwerp, ontwikkeling en realisatie van wijkgebonden commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
- Ontwerp en realisatie van twee scholen en multifunctionele accommodatie.
- Grondverkoop ten behoeve van ca. 20 woningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) uitgegeven worden en mogelijke begeleiding daarvan (zoals beschreven in het Ruimtelijk Kader).

Voor al deze opgaven zal een uitvoerende partij gevonden moeten worden. Gezien de verschillende aard van de opgave, maken we in de tender onderscheid tussen vastgoed en openbare

ruimte. Deze tenderstrategie richt zich op het vinden van een marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van commercieel vastgoed (woningbouw en voorzieningen).

Voor de openbare ruimte, infrastructuur en IKC zal de gemeente een aparte aanbesteding voorbereiden; hiervoor gelden andere expertises. De sociale woningbouw blijft in de basis de verantwoordelijkheid van woningcorporaties.

5. Partnerselectie

Keuze voor partnerselectie

Gezien de aard en de omvang van de opgave is gekozen voor partnerselectie met dialoog Amsteleind Noord. De ontwikkeling kent bewust flexibele kaders en een lange doorlooptijd. Het is niet mogelijk om alle inhoudelijke, financiële en procesmatige vraagstukken vooraf op te lossen of vast te leggen. Optimalisatie tijdens de ontwikkeling is noodzakelijk.

Betekenis van partnerselectie

Partnerselectie betekent in deze context dat niet wordt geselecteerd op een uitgewerkt ontwerp, maar op samenwerkingskwaliteit, denkkracht en procesbenadering. De gezamenlijke haalbaarheidsfase vormt daarbij het beslissende moment voor daadwerkelijke gunning. De regie wordt gedeeld tussen de gemeente, BrabantWonen en de ontwikkelpartner, waarbij fasering wordt ingezet als sturingsinstrument en nadrukkelijk geen sprake is van een alles-of-niets-benadering. De geselecteerde ontwikkelaar treedt daarmee op als mede-gebiedsontwikkelaar. Grondoverdracht vindt eveneens gefaseerd plaats op het moment dat er sprake is van een haalbare en vergunde deelontwikkeling.

Partnerprofiel

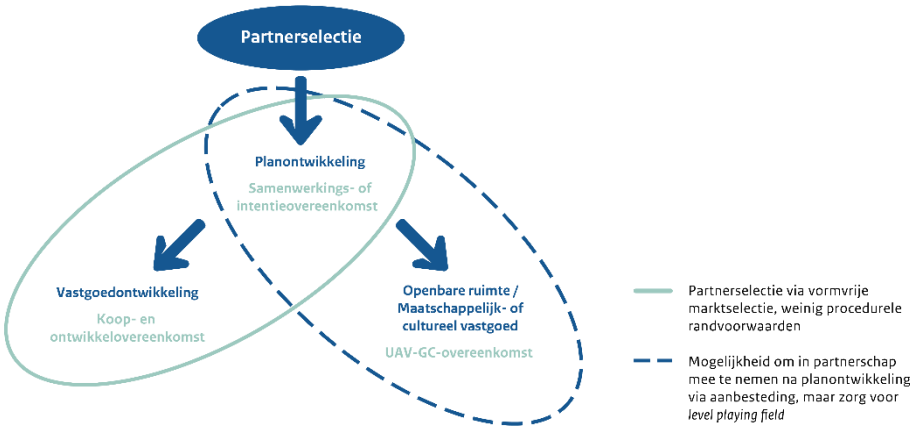
De gemeente Oss zoekt een hoogwaardige ontwikkelpartner met aantoonbare kennis en ervaring in complexe gebiedsontwikkelingen, die kwaliteit centraal stelt en duidelijke meerwaarde brengt in visie, proces en uitvoering. De partner is sterk in het verbinden van ruimtelijke, sociale en financiële kwaliteit en weet deze te vertalen naar een leefbare wijk waarin ‘buurt maken’ geen bijvangst is, maar een expliciete ontwikkelopgave. Met inhoudelijke denkkracht en ervaring in samenwerking met gemeenten en woningcorporaties draagt de partner actief bij aan het maken van duurzame keuzes en aan de langjarige ontwikkeling van een toekomstbestendig gebied.

Contractvorming en juridisch kader

Bij grondverkoop is de gemeente gebonden aan het gelijkheids- en transparantiebeginsel (Didam-arrest). Dit betekent dat in beginsel een openbare selectieprocedure moet worden gevolgd, tenzij gemotiveerd kan worden vastgesteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Voor de aanleg van de openbare ruimte geldt het aanbestedingsrecht. Opdrachten voor werken en diensten worden door de gemeente aanbesteed conform de Aanbestedingswet 2012, met inachtneming van de beginselen van gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit.

Op basis van het plan dat volgt uit de haalbaarheidsfase wordt zo bezien een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten voor de grondverkoop aan de partner en wordt een separate aanbesteding voorbereid voor de openbare ruimte.



Waarom geen planselectie

Een planselectie past onvoldoende bij Amsteleind Noord. De kaders zijn bewust flexibel en vormen een ruimtelijk raamwerk in plaats van een vastomlijnde blauwdruk. Financiële en programmatische optimalisatie is juist tijdens de ontwikkeling noodzakelijk, terwijl marktrisico's zoals bouwkosten, afzet en rente vooraf niet goed zijn af te prijzen. Bovendien vraagt de opgave om een integrale benadering van sociale en ruimtelijke kwaliteit, die zich niet laat vangen in deelontwikkelingen of een plan voor de totale opgave.

6. Samenwerking

Gemeente Oss

De gemeente treedt binnen de ontwikkeling van Amsteleind Noord op als grondeigenaar en gebiedsontwikkelaar. In die rol blijft zij nadrukkelijk kaderstellend én mede-regisserend gedurende het gehele ontwikkelproces. De gemeente borgt daarbij de publieke belangen, waaronder ruimtelijke kwaliteit, voortgang en betaalbaarheid van de ontwikkeling.
Daarnaast is de gemeente opdrachtgever voor de realisatie van de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. Zij maakt afspraken met bestaande bouwclaimhouders en ziet toe op een zorgvuldige inpassing daarvan binnen de gebiedsontwikkeling. Door middel van fasering en gefaseerde grondverkoop stuurt de gemeente actief op de voortgang van de ontwikkeling en behoudt zij regie op de samenhang tussen de verschillende deelopgaven.

Partner

De geselecteerde marktpartij treedt op als mede-gebiedsontwikkelaar binnen de ontwikkeling van Amsteleind Noord. In die rol is de partner verantwoordelijk voor de ontwikkeling en gefaseerde realisatie van commerciële woningen en voorzieningen. De partner neemt (delen van) de gronden af conform de afgesproken fasering en draagt vanuit inhoudelijke, financiële en procesmatige expertise actief bij aan de integrale gebiedsontwikkeling.

Rol van BrabantWonen

BrabantWonen is binnen Amsteleind Noord een strategische partner in de sociale opgave. De exacte rol van BrabantWonen (als ontwikkelaar en/of als afnemer) wordt bewust niet vooraf vastgelegd, maar in de loop van het proces nader bepaald. BrabantWonen is betrokken bij de selectie- en gunningsfase en neemt actief deel aan de gezamenlijke haalbaarheidsfase, met als doel te komen tot een goed afgestemde en haalbare invulling van de sociale woningbouwopgave binnen de totale gebiedsontwikkeling.

7. Opbouw van de procedure irt ontwikkeling

Selectiefase

Het doel van de selectiefase is het selecteren van maximaal vier geschikte partijen die worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. In deze fase staat de geschiktheid van partijen centraal.
De beoordeling vindt plaats op basis van:

- Referenties
  Partijen tonen aan dat zij beschikken over relevante ervaring met grootschalige en complexe gebiedsontwikkelingen en met samenwerking met gemeenten en woningcorporaties.
- Reflectie op de opgave
  Van partijen wordt een inhoudelijke reflectie gevraagd op de specifieke opgave van Amsteleind Noord. Daarbij wordt tevens gekeken naar de kwaliteit, samenstelling en inzetbaarheid van het voorgestelde team.

Gunningsfase

Het doel van de gunningsfase is de selectie van één ontwikkelpartner.
De beoordeling richt zich op:

- de visie van de partij op de ontwikkeling van Amsteleind Noord;
- de ontwikkelstrategie en voorgestelde fasering;
- de financiële strategie en de mate van transparantie daarin;
- het procesvoorstel voor de gezamenlijke haalbaarheidsfase.

Dialoogmomenten vormen een essentieel onderdeel van deze fase en zijn bedoeld om wederzijds begrip te creëren, vertrouwen op te bouwen en de inhoudelijke en financiële haalbaarheid van de samenwerking te toetsen.
In de gunningsfase worden geen plannen, ontwerpen of biedingen gevraagd of beoordeeld.

Haalbaarheidsfase

Het doel van de haalbaarheidsfase is om gezamenlijk te komen tot een haalbaar, gedragen en integraal plan.
Deze fase resulteert in:

- een integrale visie en ontwikkelstrategie;
- een uitgewerkte eerste ontwikkelfase;
- een transparante financiële onderbouwing;
- duidelijke afspraken over rolverdeling en samenwerking;
- een expliciet go/no-go-besluit.

In de haalbaarheidsfase wordt ook stilgestaan bij de afspraken met bouwclaimhouders en de corporatie.

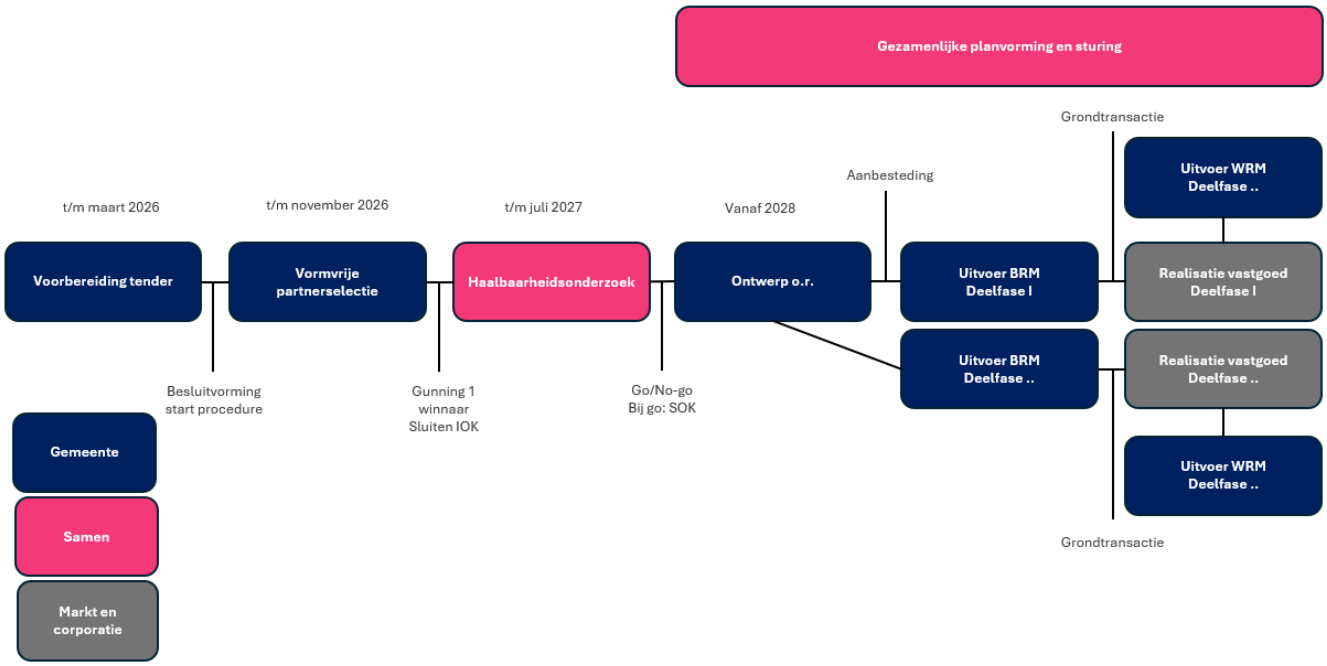
Indien wordt besloten tot een no-go, volgt een gecontroleerde exit, conform vooraf vastgelegde afspraken. Bij een go kan de ontwikkeling van start.

Ontwikkeling

De ontwikkeling van Amsteleind Noord wordt gefaseerd uitgevoerd. Na afronding van iedere deelontwikkeling vindt een formeel evaluatie- en besluitmoment plaats, waarin door de gemeente wordt beoordeeld of wordt overgegaan tot de volgende fase. Deze beoordeling ziet in ieder geval op de inhoudelijke, financiële en procesmatige voortgang, alsmede op de mate waarin de vastgestelde ambities en randvoorwaarden worden gerealiseerd.
De fasering fungeert daarmee als expliciet sturings- en beheersinstrument. Per fase wordt een afzonderlijk besluit genomen over voortzetting van de samenwerking, waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt om, indien daartoe aanleiding bestaat, aanvullende voorwaarden te stellen, bij te sturen of de ontwikkeling niet voort te zetten. Overgang naar een volgende fase vindt uitsluitend plaats indien sprake is van aantoonbare haalbaarheid en wederzijds commitment.
Deze systematiek borgt dat de gemeente gedurende de gehele looptijd regie houdt op kwaliteit, tempo en financiële haalbaarheid en biedt tegelijkertijd ruimte om in te spelen op gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht, binnen vooraf vastgestelde kaders.

Processchets

De processchets geeft in hoofdlijnen weer hoe de partnerselectie en daaropvolgende ontwikkeling van Amsteleind Noord zijn opgebouwd. Het schema laat zien hoe selectie, gezamenlijke haalbaarheidsfase en gefaseerde ontwikkeling logisch op elkaar volgen, met expliciete besluitmomenten voor de gemeente om te sturen op kwaliteit, voortgang en haalbaarheid.



AKRO CONSULT

De kracht van samen

Auteurs
Leonie Wijsman, Peter Sluijs

Datum
13 februari 2026

In opdracht van
Gemeente Oss

Versie
1

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

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

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01