

16/11/2025

1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam: Gemeente Noordoostpolder

Rechtsvorm van de koper: Regionale overheid

Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel: Verkoop vlek 4 Emmelhage fase 4

Beschrijving: De opdracht bestaat uit: 1. Afname van de grond (bouwkavel) te Emmeloord (zie concept verkoopovereenkomst voor de grond, bijlage 4 en 8) 2. De ontwikkeling en bouw van 33 middeldure huur appartementen (huurprijs van EUR 900,17 tot EUR 1.184,82 per maand prijspeil 2025) en een huisartsenpraktijk op de afgenomen bouwkavel. Zie ook de randvoorwaarden in 2.5. 3. Deze woningen moeten voor tenminste 10 jaar op de huurmarkt beschikbaar blijven in middenhuur. De opdracht bestaat uit: 1. Afname van de grond (bouwkavel) te Emmeloord (zie concept verkoopovereenkomst voor de grond, bijlage 4 en 8) 2. De ontwikkeling en bouw van 33 middeldure huur appartementen (huurprijs van EUR 900,17 tot EUR 1.184,82 per maand prijspeil 2025) en een huisartsenpraktijk op de afgenomen bouwkavel. Zie ook de randvoorwaarden in 2.5. 3. Deze woningen moeten voor tenminste 10 jaar op de huurmarkt beschikbaar blijven in middenhuur.

Identificatiecode van de procedure: 69b0b098-170d-443c-a6dd-5e474f417f53

Interne identificatiecode : 20251013200802

Type procedure: Niet-openbaar

Belangrijkste kenmerken van de procedure: De niet-openbare procedure is verdeeld in twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase kunnen maximaal vijf (5) 'gegadigden' zich op basis van hun 'aanmelding' kwalificeren om in de gunningsfase als 'inschrijver' een 'inschrijving' in te dienen. Indien minder dan vijf gegadigden geselecteerd kunnen worden, kan de gemeente de procedure in de gunningsfase met minder gegadigden voortzetten. Zie voor verdere en nadere informatie de Selectieleidraad.

2.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45211000 Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen

2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Flevoland (NL230)

Land: Nederland

Aanvullende informatie : Gemeente Noordoostpolder

2.1.4 Algemene informatie

U kunt uw vragen naar aanleiding van de ontvangen aanbestedingsstukken uiterlijk op de in de planning opgenomen datum in dienen. Het stellen van vragen kan enkel via TenderNed. Daarbij dient in ieder geval aan het

Aanvullende informatie : volgende gedacht te worden: • elke vraag stelt u separaat. Clustering van vragen is niet toegestaan; en • bij elke vraag verwijst u duidelijk op welk onderdeel van de aanbestedingsstukken deze vraag betrekking heeft (concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken, zoals bijlage, paragraaf- of eisnummer, en zonder bedrijfsinformatie te noemen (anoniem)); • u bent als vraagsteller verantwoordelijk om geen bedrijfsgevoelige informatie in de vraag op te nemen. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld indien bedrijfsgevoelige informatie in de vraagstelling wordt gepubliceerd. Dit betreft een nationale niet-openbare aanbesteding. Dat betekent dat de procedure 2 fases heeft, te weten een selectiefase en een gunningsfase. Zie voor verdere informatie de Selectieleidraad.

Rechtsgrondslag:

Ander

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel: Verkoop vlek 4 Emmelhage fase 4 Emmeloord

Beschrijving: De opdracht bestaat uit: 1. Afname van de grond (bouwkavel) te Emmeloord (zie concept verkoopovereenkomst voor de grond, bijlage 4 en 8) 2. De ontwikkeling en bouw van 33 middeldure huur appartementen (huurprijs van EUR 900,17 tot EUR 1.184,82 per maand prijspeil 2025) en een huisartsenpraktijk op de afgenomen bouwkavel. Zie ook de randvoorwaarden in 2.5. 3. Deze woningen moeten voor tenminste 10 jaar op de huurmarkt beschikbaar blijven in middenhuur. De opdracht bestaat uit: 1. Afname van de grond (bouwkavel) te Emmeloord (zie concept verkoopovereenkomst voor de grond, bijlage 4 en 8) 2. De ontwikkeling en bouw van 33 middeldure huur appartementen (huurprijs van EUR 900,17 tot EUR 1.184,82 per maand prijspeil 2025) en een huisartsenpraktijk op de afgenomen bouwkavel. Zie ook de randvoorwaarden in 2.5. 3. Deze woningen moeten voor tenminste 10 jaar op de huurmarkt beschikbaar blijven in middenhuur.

Interne identificatiecode : 1

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45211000 Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Flevoland (NL230)

Land: Nederland

Aanvullende informatie : Gemeente Noordoostpolder

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum: 13/05/2026

Einddatum van de duur : 30/06/2028

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden deelname: Deelname is niet voorbehouden.

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De gemeente verkoopt de grond aan de winnende inschrijver, in combinatie

Aanvullende informatie : met een plicht dat hij binnen een gestelde termijn, op basis van zijn inschrijving, tot ontwikkeling en realisatie van de bouw van de 33 appartementen en een huisartsenpraktijk komt. Op dit moment is de grond nog niet bouw- en woonrijp gemaakt. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de grond. Het bouwrijp maken start na definitieve gunning en ondertekening koopovereenkomst. Op basis van de huidige planning wordt uitgegaan van levering van een bouwrijpe grond Q2 2027. De gemeente maakt aansluitend op de ontwikkeling van deze fase de openbare ruimte rondom deze fase woonrijp. Zie voor verdere informatie de Selectieleidraad.

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Onderstaand geeft inzicht in de gunningswensen, deze zullen verder worden uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad. 1) Bouwtechnisch en architectonisch schetsontwerp 2) Het woningbouwprogramma 3) Toepassing van toekomstbestendig bouwen in het ontwerp 4) Klantbenadering

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 100

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Prijs

Beschrijving: Prijs wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de gunningsleidraad.

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 100

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken om aanvullende informatie: 12/12/2025 10:00 +01:00

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/401412>

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving: 23/02/2026

Voorwaarden voor indiening:

Verplichte vermelding van onderaanneming: Geen vermelding van onderaanneming

Elektronische indiening

: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/401412>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus : Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname : 06/01/2026 12:00 +01:00

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven : Neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

Onderaanneming: Geen verplichting tot onderaanneming.

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst: Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel: Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Gemeente Noordoostpolder - Rechtbank Midden-Nederland

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Gemeente Noordoostpolder

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Gemeente Noordoostpolder

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Gemeente Noordoostpolder

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam: Gemeente Noordoostpolder
Registratienummer: 482191910
Postadres: Harmen Visserplein 1
Stad: EMMELOORD
Postcode: 8302BW
Onderverdeling land (NUTS): Flevoland (NL230)
Land: Nederland
Contactpunt: Karin Blikendaal
E-mail: inkoop@noordoostpolder.nl
Telefoon: +31 527633911
Internetadres: <http://www.noordoostpolder.nl>
Kopersprofiel: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR368796/1>
Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank Midden-Nederland
Postadres: Stationsplein 15
Stad: Lelystad
Postcode: 8232DL
Onderverdeling land (NUTS): Flevoland (NL230)
Land: Nederland
E-mail: Civiel.RB-MNL.lelystad@rechtspraak.nl
Telefoon: +31 883620000
Internetadres: <https://www.rechtspraak.nl/>

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 58325418-91f9-4389-95d9-6936ed4f110b - 01
Type formulier: Mededinging
Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Verzenddatum van de aankondiging: 16/11/2025 18:02 +01:00
Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands