

07/12/2025

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. Toelichting gemeente: in verband met mogelijke sluitingen rondom de kerstvakantie wordt de termijn van aanmelding opgeschoven naar dinsdag 13 januari 2026. De termijnen in TenderNed zijn conform aangepast. Ook de Selectieleidraad is conform aangepast.

Rechtsgrondslag:

Ander

2.1.6 Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Aanbestedingsstuk, Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

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

Aanvullende informatie
: De gemeente verkoopt de grond aan de winnende inschrijver, in combinatie 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

5.1.9 Selectiecriteria

Bronnen van
selectiecriteria: Aanbestedingsstuk, Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal
gegadigden dat voor de
tweede fase van de
procedure moet worden
uitgenodigd: 3

Maximumaantal
gegadigden dat voor de
tweede fase van de
procedure kan worden
uitgenodigd: 5

De procedure verloopt in opeenvolgende fasen. In elke fase kunnen deelnemers afvallen

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 100
numerieke waarde:

5.1.11 Aanbestedingsstukken

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

Adres van de
aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/404131>

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

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

Voorwaarden voor indiening:

Verplichte vermelding
van onderaanneming: Geen vermelding van onderaanneming

Elektronische indiening
: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/404131>

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

Elektronische catalogus
: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de
ontvangst van 13/01/2026 12:00 +01:00
verzoeken tot deelname

:

Voorwaarden van het contract:

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

:

Elektronische
facturering: Vereist

Er zal worden
gebruikgemaakt van neen
elektronische
orderplaatsing:

Er zal worden
gebruikgemaakt van neen
elektronische betaling:

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

10. Wijziging van een aankondiging

Versie van de eerdere
aankondiging die moet
worden gewijzigd: 58325418-91f9-4389-95d9-6936ed4f110b-01

Voornaamste reden
voor de wijziging: Informatie bijgewerkt

Beschrijving: Toelichting gemeente: in verband met mogelijke sluitingen rondom de kerstvakantie wordt de termijn van aanmelding opgeschoven naar dinsdag 13 januari 2026. De termijnen in TenderNed zijn conform aangepast. Ook de Selectieleidraad is conform aangepast.

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie
van de aankondiging: a04c1afa-59c9-455b-a168-f807ee62ac58 - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de
aankondiging: 07/12/2025 20:31 +01:00

Talen waarin deze
aankondiging officieel
beschikbaar is: Nederlands