

1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam: Gemeente Ede
Rechtsvorm van de koper : Regionale overheid
Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel: Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid
Beschrijving: Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid 600 woningen inclusief openbaar gebied
Identificatiecode van de procedure: 7b5eb433-8543-4ec4-a3e6-faa5f5e6c5d3
Type procedure: Concurrentiegericht dialog

2.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken
Belangrijkste classificatie (cpv): 45200000 Volledige of gedeeltelijke bouw- en civieltechnische werkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv): 45210000 Bouwen van gebouwen
Aanvullende classificatie (cpv): 70110000 Projectontwikkelaarsdiensten
Aanvullende classificatie (cpv): 71241000 Haalbaarheidsstudie, adviesverlening, analyse

2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Veluwe (NL221)
Land: Nederland
Aanvullende informatie: Gemeente Ede

2.1.4 Algemene informatie

Aanvullende informatie: De gemeente Ede en woningcorporatie Woonstede zijn voornemens om middels deze aanbestedingsprocedure een partner te selecteren voor de opgave van de gebiedsontwikkeling Hoogbouw Ede-Zuid. Hoogbouw Ede-Zuid Hoogbouw Ede-Zuid is een buurt met veel potentie, betrokken bewoners en waardevolle initiatieven, maar kent tegelijkertijd aanzienlijke sociale en ruimtelijke uitdagingen. De gemeente Ede en Woonstede zetten zich daarom gezamenlijk in voor een nieuw en duurzaam perspectief voor Hoogbouw Ede-Zuid en haar inwoners. Hiertoe is een langjarig programma opgezet, dat loopt tot ten minste 2040. Dit programma richt zich op een integrale gebiedsbrede aanpak, waarin ruimtelijke vernieuwing hand in hand gaat met sociale ontwikkeling. Het doel is nadrukkelijk niet enkel herontwikkeling, maar een doorontwikkeling: voortbouwen op de kracht die al in de buurt aanwezig is. Samen met bewoners en maatschappelijke partners wordt toegewerkt naar een vitale, diverse en trotse wijk, waar bewoners zich thuis en veilig voelen. De opgave De gebiedsontwikkeling omvat een sloop-nieuwbouwopgave waarbij – op basis van de huidige planvorming – wordt uitgegaan van een bruto toevoeging van circa 592 woningen. De exacte invulling en verdeling van het programma staan nog niet vast. Vast uitgangspunt is dat ten minste: · 200 sociale huurwoningen worden gerealiseerd; · 40 middenhuurwoningen onderdeel uitmaken van het programma. Partnerselectie De gemeente Ede en Woonstede willen via deze aanbesteding een partner selecteren voor de verdere planuitwerking en vervolgens ook de uitvoering. De beoogde partner: · heeft aantoonbare ervaring met complexe gebiedsontwikkelingen met een sterke sociale focus; · kan de ambities van gemeente en Woonstede aanvullen en versterken; · denkt actief mee over oplossingen voor de ruimtelijke, sociale en financiële complexiteit van de opgave; · is bereid de

ontwikkeling risicodragend op te pakken. Het doel van deze aanbesteding is het selecteren van een partner die in de haalbaarheidsfase daadwerkelijk waarde toevoegt. In deze fase wordt gezamenlijk gewerkt aan: · het uitwerken van een integrale ruimtelijke én sociale visie voor het plangebied; · het onderzoeken en borgen van de haalbaarheid van het plan binnen de gestelde kaders. Na afronding van de haalbaarheidsfase worden de kaders voor de verdere ontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling en de gunning definitief vastgesteld. Geïnteresseerde partijen hebben tot vrijdag 19 juni 2026 (12:00) de mogelijkheid om hun aanmelding in te dienen.

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.6 Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel: Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid

Beschrijving: Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid 600 woningen inclusief openbaar gebied

Interne identificatiecode: 1

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45200000 Volledige of gedeeltelijke bouw- en civieltechnische werkzaamheden

Aanvullende classificatie (cpv): 45210000 Bouwen van gebouwen

Aanvullende classificatie (cpv): 70110000 Projectontwikkelaarsdiensten

Aanvullende classificatie (cpv): 71241000 Haalbaarheidsstudie, adviesverlening, analyse

Opties:

Beschrijving van de opties:

Algemene elementen: 1. Uitwerking van een integraal stedenbouwkundig plan (SO-niveau) bestaande uit de ontwikkeling van het vastgoed en openbare ruimte – met oog op realisatie; 2. Aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen; 3. Gezamenlijk met de aanbestedende dienst en Woonstede verantwoordelijk voor partici-patietraject voor het integrale plan en de navolgende elementen. Elementen betreffende de ontwikkeling van commercieel en sociaal vastgoed: 4. Bouwrijp maken van het Plangebied ten behoeve van de vastgoedontwikkeling in opdracht van de aanbestedende dienst of Woonstede; 5. Onvoorwaardelijke koop en afname bouwrijpe grond ten behoeve van het voor eigen rekening en risico realiseren van de vastgoedontwikkelingen (incl. bouwplicht); a. Realisatie commerciële woningen b. Realisatie sociale huurwoningen c. Realisatie commerciële voorzieningen/plintfuncties d. Realisatie parkeervoorzieningen 6. In opdracht van Woonstede turnkey realisatie van sociale huurwoningen en midden-huurwoningen; 7. Mogelijk en nader te bepalen: In opdracht van Woonstede Sloop-nieuwbouwopgave flats De Brugge en Stroomberg; 8. Mogelijk en nader te bepalen: gebouwde parkeervoorziening. Elementen betreffende de ontwikkeling van openbare ruimte: 9. Inrichting en realisatie (c.q. Woonrijp maken) van openbaar gebied in opdracht van de aanbestedende dienst; Een nadere uitwerking en detaillering van de opdracht vindt plaats tijdens het haalbaarheidsonderzoek.

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Veluwe (NL221)

Land: Nederland

Aanvullende informatie: Gemeente Ede

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum: 01/03/2027

Einddatum van de duur: 31/12/2027

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden deelname
: Deelname is niet voorbehouden.

De namen en
beroepskwalificaties van
het voor de uitvoering
van de opdracht
ingezette personeel
moeten worden vermeld
: Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt
onder de Overeenkomst
inzake ja
overheidsopdrachten
(GPA):

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische
aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.9 Selectiecriteria

Bronnen van
selectiecriteria: 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: 5

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Visie

Beschrijving: In de inschrijving moet de te selecteren partner aantonen de opgave te begrijpen en de (losse) ambities en kaders te verweven in één integrale visie. De visie moet complementair zijn aan de ambities van de aanbestedende dienst en vraagt om een coherent beeld tussen de diverse deelgebieden van HEZ.

Categorie van het
gunningscriterium
gewicht: Vaste waarde (totaal)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 20

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Ontwikkelstrategie

Beschrijving: De ontwikkelstrategie is het vervolgproduct van de visie; hoe wordt er vorm en invulling gegeven aan deze visie? De ontwikkelstrategie is bij nadruk een voorstel en wordt verder uitgewerkt door de te selecteren partner in afstemming met gemeente Ede en Woonstede in de haalbaarheidsfase.

Categorie van het

gunningscriterium
gewicht: Vaste waarde (totaal)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 20

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Financiële strategie

Beschrijving: De kandidaat wordt gevraagd een financiële strategie op te stellen. De financiële strategie heeft als doel te kunnen beoordelen of de werkwijze van de gegadigde aansluit bij de beoogde werkwijze van de aanbestedende dienst en of de gegadigde bereid is om risico's op zich te nemen.

Categorie van het
gunningscriterium
gewicht: Vaste waarde (totaal)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 20

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Procesvoorstel Haalbaarheidsfase

Beschrijving: Het gunningscriterium Procesvoorstel haalbaarheidsfase biedt aanbestedende dienst om de samenwerkingswijze van gegadigden te toetsen. De focus ligt bij dit onderdeel bij het proces, hoe voorziet de gegadigde samenwerking, organisatie en planning van de haalbaarheidsfase en dus niet op de inhoud van de haalbaarheidsfase.

Categorie van het
gunningscriterium
gewicht: Vaste waarde (totaal)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 40

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken
om aanvullende 02/06/2026 12:00 +02:00
informatie:

Adres van de
aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/424593>

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum
van verzending van de 10/07/2026
uitnodigingen tot
inschrijving:

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/424593>

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

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de

ontvangst van verzoeken 19/06/2026 12:00 +02:00
tot deelname:

Voorwaarden van het contract:

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

:
Elektronische facturering Vereist
:

Er zal worden
gebruikgemaakt van
elektronische neen
orderplaatsing:

Er zal worden
gebruikgemaakt van neen
elektronische betaling:

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 Ede - Rechtbank Den Haag

Organisatie die nadere
inlichtingen over de
aanbestedingsprocedure
verstreckt: Gemeente Ede - Via berichten en vragen in TenderNed, zie ook het aanbestedingsdocument.

Organisatie die meer
informatie geeft over
beroepsprocedures: Gemeente Ede

Organisatie die
verzoeken tot deelname
ontvangt: Gemeente Ede - Via de kluis in TenderNed

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam: Gemeente Ede

Registratienummer: 291616837

Postadres: Bergstraat 4

Stad: Ede

Postcode: 6711 DD

Onderverdeling land
(NUTS): Veluwe (NL221)

Land: Nederland

Contactpunt: Joris Kolsters

E-mail: Inkopen@ede.nl

Telefoon: +31 140318

Internetadres: <http://www.ede.nl>

Kopersprofiel: <https://www.ede.nl/bestuur-en-organisatie/aanbesteden-en-inkopen>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Via de kluis in TenderNed

Stad: Den Haag

Postcode: 2509 AC

Onderverdeling land (NUTS): Zuidoost-Zuid-Holland (NL364)

Land: Nederland

E-mail: servicedesk@Tenderned.nl

Internetadres: <http://www.tenderned.nl>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Via berichten en vragen in TenderNed, zie ook het aanbestedingsdocument.

Stad: Den Haag

Postcode: 2509 AC

Onderverdeling land (NUTS): Zuidoost-Zuid-Holland (NL364)

Land: Nederland

E-mail: servicedesk@Tenderned.nl

Internetadres: <http://www.tenderned.nl>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank Den Haag

Postadres: Postbus 20

Stad: Den Haag

Postcode: 2500 EH

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)

Land: Nederland

Telefoon: +31 883622200

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: cfd92b93-fb60-4f33-b05e-15135c4bce3c - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de aankondiging: 11/05/2026 13:17 +02:00

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands