1. Koper

1.1 Koper

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

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel:	Waeghuys Epe
Beschrijving:	Renovatie en nieuwbouw 29 appartementen
Identificatiecode van de procedure:	c409d0e8-679e-4587-ba4b-2a48788238bf
Interne identificatiecode:	1413475
Type procedure:	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande oproep tot mededinging

2.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45210000 Bouwen van gebouwen

2.1.2 Plaats van uitvoering

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

2.1.3 Waarde

Geraamde waarde exclusief btw:	8 050 413 Euro

2.1.4 Algemene informatie

Aanvullende informatie:	Onderhandse gunning vanwege uitsluitende rechten en dwingende spoed De gemeente is voornemens deze opdracht onderhands (zonder voorafgaande openbare aankondiging van een aanbestedingsprocedure) te gunnen op basis van artikel 2.32 lid 1 sub b onder 3 Aanbestedingswet 2012 als ook artikel 2.32 lid 1 onder c Aanbestedingswet 2012, oftewel door middel van een onderhandelingsprocedure zonder aankondiging wegens uitsluitende rechten en ook dwingende spoed. Rechtsbeschermingstermijn Belanghebbenden die menen dat de voorgenomen onderhandelingsprocedure zonder aankondiging niet is toegestaan, moeten binnen 20 kalenderdagen na de datum van de bekendmaking van deze aankondiging, dus uiterlijk op 19 oktober 2026, een kort geding aanhangig hebben gemaakt bij de Rechtbank Gelderland (locatie Arnhem) door betekening van een dagvaarding aan het adres van de gemeente. Als u niet, niet tijdig, of niet correct een kort geding aanhangig maakt, dan vervalt uw recht om dit besluit door de rechter te laten toetsen. U bent dan niet-ontvankelijk in uw vorderingen. De gemeente kan dan overgaan tot het voeren van de onderhandelingsprocedure zonder aankondiging en daaropvolgend tot het sluiten van de overeenkomst voor de koop en realisatie van de opvanglocatie.
Rechtsgrondslag:	
Richtlijn 2014/24/EU	

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel:	Waeghuys Epe
Beschrijving:	Renovatie en nieuwbouw 29 appartementen

Rijksoverheid

Interne identificatiecode:	1

5.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45210000 Bouwen van gebouwen

5.1.2 Plaats van uitvoering

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

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum:	20/10/2026
Einddatum van de duur:	31/08/2028

5.1.5 Waarde

Geraamde waarde exclusief btw:	8 050 413 Euro

5.1.6 Algemene informatie

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

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

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen:	Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:	
Type:	Kosten
Naam:	't Waeghuys
Beschrijving:	De gemeente is voornemens om een opdracht voor werken te gunnen ten behoeve van het (tijdig) beschikbaar krijgen van een alternatieve opvang-/huisvestingslocatie voor ontheemden uit Oekraïne, als vervanging/continuering van de bestaande opvangcapaciteit.
Categorie van het gunningscriterium gewicht:	Vaste waarde (totaal)
Gunningscriterium numerieke waarde:	0

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopsysteem:

Geen dynamisch aankoopsysteem

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures:	Gemeente Epe - Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem
Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure	Gemeente Epe

Rijksoverheid

verstrekt:	
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures:	Gemeente Epe
Organisatie die het contract ondertekent:	Gemeente Epe

6. Resultaten

Waarde van alle contracten toegekend in deze kennisgeving:	8 050 413 Euro
Onderhandse gunning:	
Rechtvaardiging voor onderhandse gunning:	Dwingende spoed als gevolg van gebeurtenissen die door de koper niet konden worden voorzien
Andere rechtvaardiging:	1. Slechts één bepaalde ondernemer kan de opdracht verrichten (bescherming uitsluitende rechten) Van Norel is eigenaar van 't Waeghuys en is bereid het pand aan de gemeente te verkopen, mits Van Norel zelf de verbouwing tot opvanglocatie mag uitvoeren. De gemeente kan Van Norel niet dwingen om te gedogen dat andere aannemers de verbouwwerkzaamheden uitvoeren. Daar staat het eigendomsrecht van Van Norel aan in de weg. De opdracht kan dus slechts door Van Norel kan worden verricht, omdat de Gemeente geen afbreuk kan doen aan het eigendomsrecht van Van Norel, dat moet worden beschermd. De gemeente heeft bovendien door middel van een marktconsultatie een oproep gedaan aan grond- en vastgoedeigenaren binnen de gemeente om zich te melden, indien zij grond of een pand hadden dat tot een opvanglocatie kon worden gemaakt. Alleen Van Norel heeft zich gemeld. 2. Geen redelijk alternatief of substituut Er is geen andere geschikte locatie binnen de gemeentegrenzen. De gemeente heeft er alles aan gedaan om te allen tijde genoeg opvangplekken te hebben. Zo heeft de gemeente vorig jaar nog een nieuwe opvanglocatie gekocht (namelijk aan de Oenerweg 63) omdat de overeenkomst voor een andere locatie eindigde (namelijk de opvang in het voormalige bejaardencentrum Licht in Duuster). Daarnaast zijn geschikte locaties zeer beperkt en alleen 't Waeghuys kan op de benodigde korte termijn als opvanglocatie gereed kan zijn, omdat Van Norel al in het bezit is van de benodigde vergunningen. De gemeente heeft bovendien zekerheidshalve nog eens een marktconsultatie gepubliceerd met daarin een oproep aan grond- en vastgoedeigenaren om zich te melden indien zij over een (geschikt te maken) opvanglocatie beschikten; naar aanleiding daarvan zijn geen andere opties naar voren gekomen. De uitkomst van deze marktconsultatie is dat alleen Van Norel zich heeft gemeld. 3. Geen kunstmatige beperking van de voorwaarden De gemeente heeft de voorwaarden van de opdracht niet kunstmatig beperkt. De gemeente heeft juist zo breed mogelijk gezocht naar geschikte locaties en daarbij niet alleen gekeken naar te verbouwen gebouwen, maar ook naar bijvoorbeeld hotels en flexwoningen. Dat alleen Van Norel bereid is om een pand te verkopen om dit geschikt te maken als opvanglocatie, is simpelweg de feitelijke situatie en niet het gevolg van de door de gemeente gestelde eisen. De gemeente is dus van oordeel dat zij wegens uitsluitende rechten tot gunning aan Van Norel kan overgaan. Ook vanwege de dwingende spoed kan de gemeente aan Van Norel gunnen. Dwingende spoed Gelet op art. 2.32 lid 1 sub c Aanbestedingswet 2012 kan de gemeente de opdracht onderhands gunnen wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan: 1. Het volgen van de onderhandelingsprocedure zonder aankondiging is strikt noodzakelijk, omdat de termijnen van de openbare procedure, de niet-openbare procedure of de mededingingsprocedure met onderhandeling vanwege dwingende spoed niet in acht kunnen worden genomen; 2. De dwingende spoed is het gevolg van gebeurtenissen die de gemeente niet kon voorzien, en; 3. Deze gebeurtenissen zijn niet aan de gemeente te wijten.

6.1 ID resultaat perceel: LOT-0000

Er is ten minste één winnaar gekozen.

6.1.2 Informatie over winnaars

Winnaar:	
Officiële naam:	Bouwbedrijf Van Norel B.V.
Inschrijving:	

Rijksoverheid

Identificatiecode van de inschrijving:	1
Identificatiecode van het perceel of de groep percelen:	LOT-0000
Waarde van de aanbesteding:	8 050 413 Euro
De inschrijving is gerangschikt:	neen
De inschrijving is een variant:	neen
Onderaanneming:	Neen
Informatie over het contract:	
Identificatiecode van het contract:	CON-0001
Titel:	P1 Waeghuys Epe
Datum waarop de winnaar is gekozen:	24/09/2026
Datum van sluiting van het contract:	24/09/2026
Organisatie die het contract ondertekent:	Gemeente Epe

6.1.4 Statistische informatie

Ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:	
Type van de ontvangen inschrijvingen:	Inschrijvingen
Aantal ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:	1

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam:	Gemeente Epe
Registratienummer:	56720538
Postadres:	Marktplein 1
Stad:	EPE
Postcode:	8161EE
Onderverdeling land (NUTS):	Veluwe (NL221)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Jaquelien Buurkes
E-mail:	inkoop@epe.nl
Telefoon:	+31 140578
Fax:	+31 578678788
Internetadres:	http://www.epe.nl
Kopersprofiel:	https://www.epe.nl/direct-regelen/onderwerpen_41465/product/inkopen-en-aanbesteden_1234.html
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem
Postadres:	Postbus 9030

Rijksoverheid

Stad:	Arnhem
Postcode:	6800 EM
Onderverdeling land (NUTS):	Veluwe (NL221)
Land:	Nederland
E-mail:	kanton.arnhem@rechtspraak.nl
Telefoon:	+31 883612000
Fax:	+31 883610395
Internetadres:	http://www.rechtspraak.nl

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Organisatie die het contract ondertekent

8.1 ORG-0002

Officiële naam:	Bouwbedrijf Van Norel B.V.
Omvang van de ondernemer:	Micro, klein of middelgroot
Registratienummer:	08056114
Postadres:	Brinkgreverweg 32
Stad:	Epe
Postcode:	8161NW
Onderverdeling land (NUTS):	Veluwe (NL221)
Land:	Nederland
E-mail:	contact@vannorel.nl
Telefoon:	+31 578615311
Internetadres:	http://www.vannorel.nl

Rollen van deze organisatie:

Inschrijver

Winnaar van deze percelen: LOT-0000

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging:	857bc81d-e441-4f46-96a8-34ce41834201 - 01
Type formulier:	Resultaat
Type aankondiging:	Aankondiging van een gegunde opdracht of concessie – standaardregeling
Verzenddatum van de aankondiging:	28/09/2026 13:35 +02:00
Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is:	Nederlands

Rijksoverheid