

325812-2026 - Competition

Netherlands – Works for complete or part construction and civil engineering work –
Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid
OJ S 91/2026 12/05/2026
Contract or concession notice – standard regime
Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Gemeente Ede

Email: Inkopen@ede.nl

Legal type of the buyer: Regional authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid

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

Procedure identifier: 7b5eb433-8543-4ec4-a3e6-faa5f5e6c5d3

Type of procedure: Competitive dialogue

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work

Additional classification (cpv): 45210000 Building construction work, 70110000 Development services of real estate, 71241000 Feasibility study, advisory service, analysis

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Veluwe (NL221)

Country: Netherlands

Additional information: Gemeente Ede

2.1.4. General information

Additional information: 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. Partnersselectie 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.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: European Single Procurement Document (ESPD)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Partnersselectie Hoogbouw Ede-Zuid

Description: Partnersselectie Hoogbouw Ede-Zuid 600 woningen inclusief openbaar gebied

Internal identifier: 1

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work

Additional classification (cpv): 45210000 Building construction work, 70110000 Development services of real estate, 71241000 Feasibility study, advisory service, analysis

Options:

Description of the options: 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 parti-ci-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-

nieuwbouwpoging 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. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Veluwe (NL221)

Country: Netherlands

Additional information: Gemeente Ede

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/03/2027

Duration end date: 31/12/2027

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Not required

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: European Single Procurement Document (ESPD)

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Name: Visie

Description: 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.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 20

Criterion:

Type: Quality

Name: Ontwikkelstrategie

Description: 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.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 20

Criterion:

Type: Price

Name: Financiële strategie

Description: 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.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 20

Criterion:

Type: Quality

Name: Procesvoorstel Haalbaarheidsfase

Description: 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.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 40

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 02/06/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/424593>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of the procedure:

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 10/07/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/424593>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Dutch

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 19/06/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Gemeente Ede - Rechtbank Den Haag

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Gemeente Ede - Via berichten en vragen in TenderNed, zie ook het aanbestedingsdocument.

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Gemeente Ede
Registration number: 291616837
Postal address: Bergstraat 4
Town: Ede
Postcode: 6711 DD
Country subdivision (NUTS): Veluwe (NL221)
Country: Netherlands
Contact point: Joris Kolsters
Email: Inkopen@ede.nl
Telephone: +31 140318
Internet address: <http://www.ede.nl>
Buyer profile: <https://www.ede.nl/bestuur-en-organisatie/aanbesteden-en-inkopen>

Other contact points:

Official name: Via de kluis in TenderNed
Town: Den Haag
Postcode: 2509 AC
Country subdivision (NUTS): Zuidoost-Zuid-Holland (NL364)
Country: Netherlands
Email: servicedesk@Tenderned.nl
Internet address: <http://www.tenderned.nl>

Other contact points:

Official name: Via berichten en vragen in TenderNed, zie ook het aanbestedingsdocument.
Town: Den Haag
Postcode: 2509 AC
Country subdivision (NUTS): Zuidoost-Zuid-Holland (NL364)
Country: Netherlands
Email: servicedesk@Tenderned.nl
Internet address: <http://www.tenderned.nl>

Other contact points:

Official name: Rechtbank Den Haag
Postal address: Postbus 20
Town: Den Haag
Postcode: 2500 EH
Country subdivision (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)
Country: Netherlands
Telephone: +31 883622200

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure
Organisation receiving requests to participate
Review organisation
Organisation providing more information on the review procedures

Notice information

Notice identifier/version: cfd92b93-fb60-4f33-b05e-15135c4bce3c - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 11/05/2026 13:17:15 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: Dutch

Notice publication number: 325812-2026

OJ S issue number: 91/2026

Publication date: 12/05/2026