

Voorselectiedocument

Ontwikkeling woningbouw op de Zandberglocatie in IJsselmuiden

8 januari 2025, bijgewerkt 28 mei 2025



1. Inleiding

1.1 De ontwikkeling

Voor u ligt het Voorselectiedocument voor de woningbouwontwikkeling op de Zandberglocatie in IJsselmuiden. Deze locatie, gelegen in het hart van IJsselmuiden en omgeven door kenmerkende dorpsstructuren, biedt een kans voor herontwikkeling met het doel de ruimtelijke kwaliteit te versterken en een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van Kampen.

In dit document wordt de eerste fase van de selectieprocedure voor de Zandberglocatie beschreven. Hierin vindt u alle benodigde informatie voor het indienen van een Aanmelding. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling van woningbouw op een voormalige schoollocatie die centraal op het terrein ligt. Momenteel bevindt zich een schoolgebouw op het terrein, dat door de gemeente gesloopt wordt waardoor plaats gemaakt wordt voor een nieuwe invulling, passend bij de bestaande stedelijke structuur en bijdragend aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van IJsselmuiden. De gemeente heeft een herontwikkeling met 4 grondgebonden woningen en 12 appartementen voor ogen. Voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie wordt via deze verkoopprocedure een partij geselecteerd.



1.2 Doel verkoopprocedure

De gemeente Kampen wenst met de verkoopprocedure een marktpartij te selecteren die de Zandberglocatie van haar koopt en deze vervolgens voor eigen rekening en risico ontwikkelt, zoals omschreven in dit Voorselectiedocument.

Tevens is deze verkoopprocedure gericht op het behalen van de hoogst mogelijke verkoopprijs, met een minimumprijs vastgesteld op € 1.100.000 excl. BTW en kosten koper (overdrachtsbelasting en kosten voor levering, etc.).

1.3 Verkoopprocedure

De Verkoopprocedure is opgesplitst in 2 fasen:

Fase 1: Voorselectiefase

In deze fase worden Geïnteresseerden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. Uiteindelijk worden de 5 best scorende Aanmeldingen uitgenodigd voor de Verkoopfase.

Fase 2: Verkoopfase

Na het doorlopen van de Voorselectiefase vindt de Verkoopfase plaats. In deze fase worden (maximaal) 5 Gegadigden uitgenodigd om een Aanbieding te doen voor de Zandberglocatie, waarbij de hoogste prijs wint. Ter afsluiting van de Verkoopprocedure wordt een koop-ontwikkelovereenkomst getekend tussen de gemeente en de Winnaar.

1.4 Doel Voorselectiedocument

Dit Voorselectiedocument bevat de relevante en beschikbare informatie die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Verkoop, om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Dit Voorselectiedocument beschrijft tevens de aanpak van de selectie van maximaal 5 Geïnteresseerden die deel mogen nemen aan de Verkoopfase.

1.5 Communicatie en planning

Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via het Tenderplatform TenderNed. Aan informatie verstrekt anders dan via deze kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Kampen behoudt zich zonder meer en zonder enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Voorselectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Voorselectiefase	Datum	Tijdstip
1. Publicatie Voorselectiedocument aan Geïnteresseerden	4 juni 2025	
2. Bezichtiging van de locatie	18 juni 2025	9.00 uur
3. Sluitingstermijn voor indienen vragen Voorselectiefase	19 juni 2025	12.00 uur
4. Publicatie Nota van Inlichtingen	27 juni 2025	
5. Sluitingstermijn voor indienen Aanmelding	11 juli 2025	12.00 uur
6. Bekendmaking selectie maximaal 5 Geïnteresseerden	23 juli 2025	
7. Bezwaarperiode (7 dagen)	23-30 juli 2025	

Verkoopfase	Datum	Tijdstip
1. Publicatie Verkoopdocument aan Gegadigden	30 juli 2025	
2. Sluitingstermijn voor indienen vragen Verkoopfase	5 september 2025	12.00 uur
3. Publicatie Nota van Inlichtingen	17 september 2025	
4. Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	17 oktober 2025	12.00 uur
5. Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	24 oktober 2025	
6. Bezwaarperiode (7 dagen)	24-31 oktober 2025	
7. Bekendmaking definitieve Toewijzing	3 november 2025	
8. Contractering	binnen 1 maand	

1.6 Disclaimer

De Verkoop van de Zandberglocatie in IJsselmuiden door de gemeente Kampen is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verkoop van toepassing.

De gemeente Kampen behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Gegadigden. Noch is de gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2. De ontwikkeling

2.1 De ontwikkeling van 16 woningen

De schoollocatie is tijdelijk verhuurd en komt per 15 augustus 2025 beschikbaar. Het schoolgebouw wordt gesloopt waardoor plek ontstaat voor de woningen. De gemeente heeft een herontwikkeling met 4 grondgebonden woningen en 12 appartementen voor ogen. Met de nieuwe ontwikkeling wordt de aansluiting gezocht met de bestaande omgeving. De nieuwe ontwikkeling maakt het mogelijk om het bouwblok Zandbergstraat – Erfgenamenstraat – Burg. van Engelenweg op een passende manier af te ronden.

Aan de Burg. van Engelenweg wordt het beeld van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in het lint gecontinueerd. De woningen zijn gesitueerd op de weg en sluiten qua bouw- en nokhoogte aan op de naastgelegen bebouwing. Qua rooilijn sluiten de woningen aan op de naastgelegen woningen, ten zuiden van het perceel, met voldoende afstand tot de bomen. Vanwege de forse bomenrij aan de voorzijde van de percelen, die behouden moet blijven, wordt de ontsluiting van de percelen aan de achterzijde georganiseerd.

Aan de zijde van de Zandbergstraat wordt het bouwblok afgerond met een kleinschalig appartementengebouw. Deze sluit qua rooilijn en bouwhoogte aan op het appartementencomplex aan de zuidzijde. Om een goede overgang te maken naar de grondgebonden woningen aan de noordzijde van de Erfgenamenstraat, is er sprake van een getrapte hoogte-afbouw richting de noordzijde. Galerijen, ontsluiting en parkeren wordt aan de achterzijde georganiseerd, middels een gecombineerde inrit voor de grondgebonden woningen.

2.2 Over de locatie

De Zandberglocatie (Zandbergstraat 1p) bestaat uit een voormalige schoollocatie die onderdeel uitmaakt van een bouwblok ingeklemd tussen de Zandbergstraat, de Erfgenamenstraat en de Burg. van Engelenweg. De bebouwing ten noorden van de locatie, langs de Erfgenamenstraat, bestaat voornamelijk uit jaren '70 woningen van twee verdiepingen met een kap. De Burg. van Engelenweg aan de oostzijde is een bebouwingslint, met vrijstaande lintbebouwing, variërend van één tot twee lagen met een kap. De appartementengebouwen aan de Zandbergstraat zijn vier bouwlagen hoog. De gemeente sloopt de opstallen op het perceel zelf en levert de locatie bouwrijp aan de Winnaar.

De precieze demarcatie van het uit te geven gebied is terug te vinden in bijlage 2.

2.3 Over het dorp IJsselmuiden

Het projectgebied is gelegen in IJsselmuiden. IJsselmuiden is een dorp in de gemeente Kampen en heeft ongeveer 12.770 inwoners. Zoals de naam al doet vermoeden ligt IJsselmuiden aan de monding van de IJssel. IJsselmuiden is opgebouwd uit meerdere wijken. Diverse nieuwbouwprojecten en -wijken zijn nog volop in ontwikkeling. De omliggende dorpen Grafhorst, Wilsum, 's-Heerenbroek, Zalk en Kamperveen zijn nauw betrokken bij het dorp IJsselmuiden.

IJsselmuiden is goed bereikbaar. Het bus- en treinstation van Kampen ligt tegen IJsselmuiden aan en de binnenstad van Kampen ligt op loop-/fietsafstand van IJsselmuiden. Alle basisvoorzieningen zijn in IJsselmuiden aanwezig: diverse basisscholen, een dependance voor voortgezet onderwijs, supermarkten en diverse andere winkels als ook een sporthal en eigen voetbalvereniging. En tot slot een Kulturhus waarin een apotheek, de huisartsen, de fysiotherapeut, de bibliotheek en diverse andere voorzieningen zijn gehuisvest.

De bevolking van IJsselmuiden neemt de komende jaren nog toe. De meeste inwoners zijn vitaal en zelfredzaam. De inwoners zijn gericht op ontmoeting en sociale contacten en zijn betrokken op elkaar.

Aandacht moet er zijn voor het sporten van inwoners en inwoners zelf vragen aandacht voor voldoende aanbod van fysieke voorzieningen.

2.4 Over de gemeente Kampen

IJsselmuiden valt onder de gemeente Kampen. Kampen is een prachtige gemeente, met de historische Hanzestad aan de IJssel, de waterrijke omgeving en de levendige dorpsgemeenschappen in een waardevol buitengebied. De economie is sterk en we zijn een aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemers. De sociale verbondenheid, de gastvrijheid en de zorg voor elkaar is groot. Daardoor is het goed wonen, werken en recreëren in onze gemeente. De inzet is om dit goede voor de toekomst te behouden. En waar nodig te verbeteren.

De gemeente Kampen telt momenteel zo'n 56.177 inwoners. Structureel zien we in Kampen nog een forse woningbehoefte op de lange termijn, omdat Kampen een relatief jonge bevolking heeft.

2.5 De Verkoop

De gemeente Kampen wenst een ontwikkelaar te vinden die de grond van haar koopt en deze vervolgens voor eigen rekening en risico ontwikkelt tot woningbouw. De uiteindelijke Verkoop omvat in elk geval de volgende elementen uit te voeren door de Winnaar:

- Aankoop van de bouwrijpe grond.
- Het opstellen van een integraal ontwerp, de ontwikkeling en realisatie van de 16 koopwoningen inclusief:
 - o Het woonrijp maken van het terrein;
 - o De aansluiting op de NUTS-voorzieningen; en
 - o De infrastructurele aansluiting en aanheling op de Erfgenamenstraat.
- Het aanvragen van de benodigde planologische wijzigingen en vergunningen. De gemeente faciliteert in deze aanvraag.

De kavel voor deze Verkoop is 3.054 m². De te verkopen gronden zijn aangeduid in bijlage 2. De ontwikkeling bestaat uit:

- Een appartementengebouw met 12 betaalbare koopappartementen binnen een kavel van 930 m² met een bouwvlak van maximaal 595 m². De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door het Ministerie van BZK (de Rijksoverheid) afgegeven. Voor 2025 geldt als betaalbaar een maximale vrij-op-naam-prijs van € 405.000.
- 4 grondgebonden dure koopwoningen met parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een binnengebied inclusief parkeergelegenheid (bedoelt voor onder andere het parkeren behorend bij de appartementen).
- Een parkeercoffer bestaande uit 9 parkeerplaatsen.

De kaders voor de herontwikkeling zijn vastgelegd in bijlage 2.

2.6 Levering grond

De grond wordt geleverd in bouwrijpe staat. De opstellen op het perceel worden door de gemeente gesloopt, waarna de locatie bouwrijp wordt gemaakt en in die staat wordt geleverd aan de Winnaar. Bouwrijpe staat wil zeggen:

1. het slopen van de aanwezige opstellen;
2. het verwijderen van de fundering, in ieder geval tot 2 meter onder maaiveld;
3. het ophogen dan wel afgraven van de gronden tot op straatpeil;
4. het rooien van de bomen die gerooid moeten worden;
5. het verzorgen van de afwatering en verdere regulatie van het oppervlaktewater voor zover binnen de invloedssfeer van het Project;
6. het perceel ontsluiten voor bouwverkeer.

De gemeente verstrekt de Winnaar alle informatie en onderzoeken die haar bekend zijn. Alle verdere onderzoeken, plan- en uitvoeringsmaatregelen komen voor rekening en risico van de Winnaar.

De koop- en ontwikkelovereenkomst wordt in de volgende fase ter beschikking gesteld zodat Geïnteresseerden en Gegadigden zorgvuldig geïnformeerd zijn.

2.7 Overeenkomst

De gemeente Kampen is voornemens om een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten met de Winnaar. Een concept koop- en ontwikkelovereenkomst is bij het Verkoopdocument gevoegd en wordt in de volgende fase beschikbaar gesteld. De gemeente streeft ernaar om de Overeenkomst uiterlijk binnen één maand na Gunning te sluiten. De Gegadigden verklaren zich door ondertekening van het Aanbiedingsformulier (bijlage bij het Verkoopdocument) akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde koop- en ontwikkelovereenkomst.

Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de concept Overeenkomst, wordt de Overeenkomst aangevuld op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van Gegadigden tijdens de Verkoopprocedure met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door de gemeente beoordeeld. De gemeente behoudt zich het recht voor om voorstellen van Gegadigden tijdens de Verkoopprocedure en/of uit de winnende Aanbieding gemotiveerd naast zich neer te leggen.

3. Aanmelden en beoordeling

3.1 Vereisten

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten, de Selectiecriteria en de puntentoekenning per Selectie criterium omschreven. Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

3.2 Aanmeldingsdatum

De publicatie van deze Verkoop heeft op 4 juni 2025 plaatsgevonden via TenderNed. Voor deelname aan de Voorselectiefase dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken in te dienen op 11 juli 2025 uiterlijk om 12.00 uur Nederlandse tijd via TenderNed.

Het risico van storing in Internetverkeer en/of TenderNed en/of andere technische problemen is in principe voor risico van de Geïnteresseerde. De Geïnteresseerde dient tijdig met het verzoek tot deelneming te beginnen.

Doet zich echter kort voor het sluiten van het moment voor het indienen van het verzoek tot deelneming een algemene storing voor in het aanbestedingsplatform, neem dan zo snel mogelijk contact op met de gemeente en doe het volgende:

- Maak van alle in te dienen digitale documenten één digitaal bestand, bijvoorbeeld door deze documenten te zippen.
- Bereken een hashwaarde van het 'zipfile'.
- Stuur de hashwaarde per e-mail naar inkoop@ssc-ons.nl vóór het sluiten van de aanmeldingstermijn naar de gemeente.
- Stuur de 'zipfile' per e-mail, bijvoorbeeld met Cryptshare of een vergelijkbare tool, binnen één werkdag ná het sluiten van de aanmeldingstermijn naar inkoop@ssc-ons.nl en vermeld in het bericht welk hash-algoritme is gebruikt.
- Is ook e-mailen niet mogelijk, kopieer dan de hashwaarde en/of 'zipfile' op een USB-stick en bezorg die binnen één werkdag bij de gemeente.

De gemeente verifieert in dit geval of de hashwaarde van het door hem na het sluiten van de aanmeldingstermijn ontvangen 'zipfile' gelijk is aan de hashwaarde die vóór het sluiten van de aanmeldingstermijn is ontvangen. Klopt dit, dan gaat de gemeente er van uit dat het verzoek tot deelneming is opgesteld vóór dat tijdstip en de Geïnteresseerde dus niet meer tijd dan de andere Geïnteresseerden heeft gekregen om zijn verzoek tot deelneming op te stellen.

3.3 Documenten voor Aanmelding

Om u als partij aan te melden voor de Voorselectiefase vragen wij u de volgende stukken aan te leveren:

1. Deel 1:
 - a. Een volledig ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage 3). Met het indienen van het aanmeldingsformulier stemt u in met de deelnamevoorwaarden zoals opgenomen op dit formulier.
 - b. Een ingevulde checklist aanmelding (bijlage 4). Met het indienen van de checklist stemt u in met de deelnamevoorwaarden zoals opgenomen op dit formulier.
 - c. Indien van toepassing: Een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 5) en een ingevulde verklaring beroep op derde(n) (bijlage 6). Met het indienen van de verklaring beroep op derde(n) stemt u in met de deelnamevoorwaarden zoals opgenomen op dit formulier.
2. Deel 2: Een motivatiebrief (max. 4 A4 of 2 A3) waarin duidelijk wordt wat uw motivatie is om mee te doen aan de Verkoopprocedure en waaruit blijkt dat u de opgave en ambities begrijpt.

3. **Deel 3:** Twee referentieprojecten (max. 4 A4 of 2 A3 aan tekst en beeldmateriaal per referentie; 8 A4 of 4 A3 in totaal) van vergelijkbare opgaven waarmee u kunt aantonen dat u geschikt bent om deze opgave uit te voeren. Deze referentieprojecten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. Een referentieproject dient de afgelopen vijf jaar voorafgaande aan de uiterlijke datum van Aanmelding van de opdracht te zijn opgeleverd en voltooid. De Geïnteresseerde dient aan te tonen dat hieraan wordt voldaan.
 - b. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
4. **Deel 4:** Een GraydonCreditsafe-rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerde.
 - a. Indien de Geïnteresseerde een vergelijkbare rating indient, wordt verzocht de uitkomst te vertalen naar de schaal van de GraydonCreditsafe-rating.
 - b. Deze rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij Aanmelding.

Vormvereisten voor de gehele Aanmelding:

- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's.
- De tekst dient te worden aangeleverd in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.

3.4 Beoordeling Aanmelding

De Selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Gegadigde. Wanneer de Gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de door de gemeente Kampen beschreven wensen zoals beschreven in dit hoofdstuk. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Gegadigde. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een Aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- Deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- Deze een beter invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanmelding wordt berekend door de per Selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de Selectiecriteria:

Deel	Selectie criterium	Punten
1.	Aanmelding en integriteit	<i>geen punten</i>
2.	Motivatiefbrief	50 punten
3.	Referenties	50 punten
4.	Kredietwaardigheid	<i>geen punten</i>
	Totaal	100 punten

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Punten
Uitmuntend Uit de door Geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Kampen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	100%

Goed Uit de door Geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Kampen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave goede doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	80%
Ruim voldoende Uit de door Geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Kampen. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	60%
Voldoende Uit de door Geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Kampen deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	40%
Onvoldoende/slecht Uit de door de Geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Kampen niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. Geïnteresseerde doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	20%

3.5 Selectiecriterium ‘aanmelding en integriteit’

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Selectiecriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- een ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage 3);
- een ingevulde checklist aanmelding (bijlage 4);
- indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 5) en een ingevulde verklaring beroep op derde(n) (bijlage 6).

Wensen:

Het beoordelingscriterium ‘aanmelding en integriteit’ omvat geen wensen.

3.6 Selectiecriterium ‘motivatiebrief’

Eisen:

Ten aanzien van de ‘motivatiebrief’ worden geen eisen gesteld.

Wensen:

Uw ‘motivatiebrief’ (max. 50 punten) beoordeelt de beoordelingscommissie op:

- **Motivatatie en meerwaarde:** De Geïnteresseerde onderschrijft zijn motivatie om in te schrijven op deze Verkoopprocedure. Hierbij geeft hij aan wat zijn specifieke meerwaarde is en waarom hij juist passend is voor de opgave, met een duidelijke koppeling naar de doelstellingen (zoals onder andere vermeldt in bijlage 2).
- **Kennis van de woningmarkt:** De Geïnteresseerde toont aan dat hij inzicht heeft in de plaatselijke woningmarkt, waarbij hij relevante kennis en ervaring toelicht van de specifieke woonbehoeften en trends van de omgeving benoemt.

- **Plan van aanpak:** De Geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave voortvarend gaat aanpakken, het proces inricht zodat het project snel wordt afgerond en daarbij voldoende de kwaliteit met de gemeente afstemt en realiseert.

Puntenwaardering 'motivatiebrief':

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium 'motivatiebrief' integraal met één percentage. Om de score voor het onderdeel 'motivatiebrief' te bepalen wordt het behaalde percentage vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten (50 punten).

De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Percentage beoordeling (\%)} * \text{Maximaal te behalen punten (50)} = xx \text{ punten}$$

3.7 Selectiecriterium 'referenties'

Eisen:

Met beide of één van de referentieprojecten dient de Geïnteresseerde aan te tonen dat haar Aanmelding aan de volgende eisen voldoet:

- De Geïnteresseerde levert minimaal één opgeleverde referentie aan van een ontwikkeling van minimaal 10 woningen in bestaand stedelijk gebied (een bestaande stedelijke of dorps omgeving).
- De Geïnteresseerde levert minimaal één opgeleverde referentie aan van een ontwikkeling met gestapelde woningbouw.

Wensen:

Uw 'referenties' (max. 50 punten) beoordeelt de beoordelingscommissie op:

- Of de referentie een betaalbaar woningbouwprogramma bevat, bij voorkeur koopwoningen.
- Of de referentie nadrukkelijk aandacht besteedt aan de kwaliteit van vastgoed en de bijbehorende buitenruimte.
- Of de referentie duidelijk de relatie met de bestaande stedenbouwkundige opzet (in de omgeving) heeft opgezocht.
- Of de referentie is gerealiseerd in een bestaande stad of dorp en is qua stedelijk weefsel en omvang vergelijkbaar met deze beoogde ontwikkeling.
- Of de referentie aantoonbaar de plaatselijke woningzoekende bereikt en bedient.
- Of in de referentie secundaire materialen zijn toegepast of materialen uit een hernieuwbare bron (voorzien van een bouwspoor) en waar energieneutraal is gebouwd (ENG).

Puntenwaardering 'referenties':

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium 'referenties' integraal met één percentage. Om de score voor het onderdeel 'referenties' te bepalen wordt het behaalde percentage vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten (50 punten).

De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Percentage beoordeling (\%)} * \text{Maximaal te behalen punten (50)} = xx \text{ punten}$$

3.8 Selectie criterium 'kredietwaardigheid'

Eisen:

De Geïnteresseerde dient een minimale score van 51 punten (low risk) te behalen op het GraydonCreditsafe Kredietrapport. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat, wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal. Raadpleeg hiervoor de tabel hieronder. Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als Combinatie, dient de laagste rating van één van de Combinanten te worden aangeleverd.

GraydonCreditsafe-rating		
	71-100	Very low risk
	51-70	Low risk
	30-50	Moderate risk
	1-29	High risk

Wensen:

Het beoordelingscriterium 'kredietwaardigheid' omvat geen wensen.

4. Procedure en beoordelingsproces

4.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Voorselectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot 19 juni 2025 uiterlijk om 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Slechts voor zover de gemeente Kampen van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan belangrijk is voor alle Geïnteresseerden, zal de vraag alsnog beantwoord worden.

Alle contacten betreffende de ontwikkeling en de Verkoopprocedure moeten via voornoemd mailadres verlopen. Het is, met uitsluiting als mogelijke sanctie, niet toegestaan om tijdens de looptijd van deze verkoopprocedure direct met de gemeente Kampen over deze ontwikkeling en/of verkoop te communiceren.

De vragen worden uiterlijk op 27 juni 2025 door de gemeente Kampen in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord in een Nota van Inlichtingen. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Voorselectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Voorselectiedocument.

4.2 Bezichtiging van de locatie

De Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor een bezichtiging van de locatie die op 18 juni 2025 om 09.00 uur wordt gehouden. Gedurende de bezichtiging hebben Geïnteresseerden de mogelijkheid om de locatie te verkennen. Het is echter niet toegestaan om vragen over de procedure tijdens de bezichtiging te stellen.

Er wordt geen verslag gemaakt van de bezichtiging. Wij verzoeken u zich 5 dagen voorafgaand aan de bezichtiging aan te melden via TenderNed.

4.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

Beoordelingscommissie:

De Aanmeldingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. In de beoordelingscommissie zitten de leden van het Kernteam van de ontwikkeling en die bestaat uit een projectleider, een projectondersteuner, een planeconoom, een adviseur planologie, een adviseur stedenbouw, een juridisch adviseur en een adviseur circulariteit. Een extern adviseur fungeert als onafhankelijk secretaris.

Beoordeling wensen Selectiecriteria:

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de Selectiecriteria, conform de beoordelingssystematiek (paragraaf 3.4). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De 5 Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase.

Gelijke score en loting:

Indien na afronding de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de 5 Gegadigden voor de Verkoopfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden vastgesteld op basis van de score voor het Selectiecriterium 'referenties'. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

4.4 **Besluitvorming en bezwaartermijn**

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

- Stap 1 Voorlopig selectiebesluit:

De gemeente Kampen neemt een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- De afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- De geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Verkoopfase.

- Stap 2 Bezwaartermijn:

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Verkoopfase of die zijn uitgesloten, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

- Stap 3 Definitief selectiebesluit:

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

4.5 **Onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden**

Indien een Geïnteresseerde meent dat de documentatie zoals versterkt in de Verkoopprocedure onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en/of onjuistheden bevat, dan wel dat de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan dient de Geïnteresseerde dit zo spoedig mogelijk te melden.

4.6 **Samenwerkingsverbanden en beroep op derden**

In het geval van Aanbieding als Combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moet de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het aanbiedingsformulier melden (bijlage 3).
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Wijzigen van Combinaties na Aanbieding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de gemeente indienen. De gemeente beoordeelt of er in haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden in de 'verklaring beroep op derden' (bijlage 6).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en

vennootschappen – als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:

- a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
- b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek; of
- c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

5. Bijlagen

Bijlage 1 -	Begrippenlijst
Bijlage 2 -	Kaders Herontwikkeling Zandberglocatie IJsselmuiden
Bijlage 3 -	Aanmeldingsformulier voorselectiefase (inclusief deelnamevoorwaarden)
Bijlage 4 -	Checklist Aanmelding
Bijlage 5 -	Combinatieverklaring
Bijlage 6 -	Verklaring beroep op derde(n)