

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Adviesdiensten inzake grondverwerving  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Elburg  
**Referentie:** 2025-DIV2011

## Toelichting:

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.**            **Onderwerp:**  
1                    Inschrijven

**Vraag:**

Wij hebben een team rentmeesterij binnen ons bedrijf. Moet het hele bedrijf aan bijv. de NVR-voorwaarde voldoen. Of het team rentmeesterij?

**Antwoord:**

U moet voldoen aan hetgeen gesteld in de voorwaarden van de aanbesteding. M.b.t. de eis inzake beroepsbekwaamheid, kun u uitgaan van uw afdeling rentmeesterij en hoeft u niet uit te gaan van het gehele bedrijf.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:**

15 jan 2026

**Ref.nr.**            **Onderwerp:**  
2                    Inschrijven als team

**Vraag:**

Onze organisatie bestaat uit meerdere disciplines, waaronder een team van rentmeesters. In de aanbestedingsdocumenten wordt gesteld dat de helft van de medewerkers van opdrachtnemer ingeschreven moet zijn bij het NVR en minimaal één medewerker bij DOBS.

Gelden deze eisen voor alle medewerkers van het bedrijf, ongeacht

discipline, of uitsluitend voor het team rentmeesterij dat daadwerkelijk wordt ingezet voor de uitvoering van deze opdracht?

Met andere woorden: dienen alleen de medewerkers die bij gunning de werkzaamheden uitvoeren aan deze voorwaarden te voldoen, of geldt dit voor het volledige personeelsbestand van de inschrijver?

**Antwoord:**

zie antwoord vraag 1. U kunt hier uitgaan van de afdeling rentmeesterij.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

3

**Onderwerp:**

Grondverwerving voor woningbouw

**Vraag:**

De leidraad vermeldt: 'U werkt als inschrijver aan minimaal drie projecten voor gebiedsontwikkeling tegelijkertijd.' Is dit een eis die geldt voor onze huidige situatie als inschrijver, of wordt hiermee bedoeld dat wij dit moeten gaan doen bij de gemeente Elburg als we de opdracht gegund krijgen?

**Antwoord:**

Om aan kerncompetentie 1 te voldoen moet u aan minimaal drie projecten voor gebiedsprocessen tegelijkertijd werken of tegelijkertijd hebben gewerkt.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

4

**Onderwerp:**

Beschrijvend document

**Vraag:**

Kunt u nader aangeven wat u bedoelt met “het starten/uitvoeren van onteigeningsprocessen”? Dient de inschrijver zelf formeel als initiatiefnemer van het onteigeningsproces te hebben opgetreden, of is het ook voldoende indien de inschrijver als deskundige (bijvoorbeeld als taxateur of aankoper) direct en aantoonbaar betrokken is geweest bij het starten en uitvoeren van een onteigeningsproces, in nauwe samenspraak met de betreffende (semi-) overheid en/of de advocaat?

**Antwoord:**

U hoeft, om te voldoen aan deze kerncompentie, niet als formeel initiefnemer een onteigeningsproces te hebben opgestart. Wel dient u de directe betrokkenheid aan te tonen door dit toe te lichten op Invulformulier B.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:**

15 jan 2026

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

Casus

**Vraag:**

Met betrekking tot de uitwerking van casus 1 (Plan van Aanpak) constateren wij dat de casusomschrijving vrij breed is geformuleerd, terwijl er in de beantwoording wel om specifieke uitwerkingen wordt gevraagd. Om een zo passend en realistisch mogelijk plan van aanpak te kunnen opstellen, verzoeken wij u de casus nader te concretiseren.

Zou u kunnen aangeven:

Om hoeveel objecten het in de casus gaat?

Wat voor soort objecten het betreft (bijvoorbeeld landbouwgrond, woningen, bedrijven, etc.)?

Deze verduidelijking helpt ons om een gerichte en relevante uitwerking te maken die aansluit bij uw verwachtingen en de doelstellingen van de opdracht.

**Antwoord:**

Wij begrijpen dat u graag meer informatie wenst, echter menen wij dat u zonder de exacte informatie ook uw plan van aanpak kan opschrijven. Om u toch enige houd vast te geven mag u uitgaan van: 10 percelen landbouwgrond, waarvan 2 met woonhuis welke ingepast moeten worden in het uiteindelijke plan. Het verplaatsen van 2 boerenbedrijven. Op dit moment is er al een voorkeursrecht gevestigd en bij start van de overeenkomst wordt gestart met actieve verwerving. LET OP: dit is dus een fictieve beschrijving. De werkelijke opdracht is qua soort objecten vergelijkbaar, aantallen zijn afwijkend ( groter ).

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Prijzenblad

**Vraag:**

In het prijzenblad zien we 3 type adviseurs. Bedoelt u met het cijfer 4 bij de laatste deel van de tabel het aantal jaren?

**Antwoord:**

Dat klopt. De inschrijfprijs wordt bepaald over vier jaren.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Beschrijvend document

**Vraag:**

Welke eisen stelt u aan vervanging bij ziekte of achtervang? En waar wilt u dit beschreven zien?

**Antwoord:**

U kunt dit beschrijven in K1.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Beschrijvend document

**Vraag:**

Tweede gunningcriterium onder kwaliteit is de presentatie. Moet het presentatiedocument reeds worden meegestuurd met de inschrijving? Of kan deze worden gedeeld na de presentatie/interview.

**Antwoord:**

Nee u hoeft geen presentatie mee te sturen bij inschrijving.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Beschrijvend document

**Vraag:**

U vraagt in Bijlage B Referenties voor kerncompetentie 1 en 2. Bij 1 heeft u 3 tabellen ingevuld. Verwacht u voor kerncompetentie 1 3 verschillende referenties?

**Antwoord:**

Ja, dit is inderdaad de eis. Dit betreft dus drie verschillende projecten welke tegelijkertijd in uitvoering waren of zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Beschrijvend document

**Vraag:**

In paragraaf 1.5 heeft u de gunningcriteria genoemd. Dat is op het gebied van kwaliteit K1 (plan van aanpak) en K2 Presentatie. U vraagt in paragraaf 2.2 om bijlage B in te vullen met onder andere referenties. Deze zijn niet meegenomen in de weging en gunningscriteria. Hoe gaat u de referenties

wegen?

**Antwoord:**

Referenten worden niet gewogen, de referenten worden gebruikt om te toetsen of u aan de kerncompetentie voldoet.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:**

15 jan 2026

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Prijzenblad D

**Vraag:**

Kunt u aangeven of er maximale tarieven zijn die gevoerd mogen worden.

**Antwoord:**

Nee, er zijn geen maximale tarieven

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:**

15 jan 2026

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

Beschrijvend document/Prijzenblad

**Vraag:**

Kunt u aangeven wanneer de tarieven geïndexeerd mogen worden en met welke index?

**Antwoord:**

Zoals vermeld in artikel 5 van de concept-raamovereenkomst.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

13

**Onderwerp:**

Beschijvend document 2.3 Prijs

**Vraag:**

U geeft aan dat in het inschrijfbiljet de mogelijkheid is om aangeboden prijzen/tarieven/kortingspercentages en opslagpercentages te vermelden. In Bijlage D zijn deze onderdelen niet zichtbaar of beschreven. Alleen drie tariefmogelijkheden. Kunt u aangeven waar deze kortingspercentages ed. dan worden gevraagd? Ook wordt in het beschrijvende document aangegeven dat kortingen ed geven niet mag. Kunt u aangeven waar deze passage naar verwijst?

**Antwoord:**

Dit artikel is een algemeen artikel, waarbij het in deze aanbesteding inderdaad klopt dat u nergens kortings- of opslagpercentages hoeft / kunt invullen. Indien u meent een korting te willen geven dan kunt u dit doen door de korting direct in mindering te brengen op de uurtarieven zoals u vermeld in Bijlage D.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

Prijzenblad D

**Vraag:**

In het formulier is het mogelijk om drie tarieven te vermelden. Het team dat we voor u selecteren zal groter zijn. Is het wenselijk om in de CV's aan te geven welke medewerkers we voor welke tarieven aanbieden?

**Antwoord:**

Het is niet wenselijk om meer dan drie verschillende tarieven te hanteren. U kunt er voor kiezen om op de cv's een tarief te noemen, maar dat tarief moet dan overeenkomen met een van de drie tarieven uit het prijzenblad.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

Beschrijvend document 2.2.1. Kerncompetentie 1

**Vraag:**

U geeft aan dat er minimaal gewerkt moet worden aan drie projecten tegelijkertijd. Mogen deze projecten ook nog lopende projecten zijn of moeten deze afgerond zijn?

**Antwoord:**

Beide is akkoord, dus zowel lopend als afgelopen projecten mogen worden gebruikt om te voldoen aan de kerncompetenties.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:**

15 jan 2026

**Ref.nr.**

16

**Onderwerp:**

Beschrijvend document 1.2.3. Achtergrondinformatie

**Vraag:**

Wat is de rol van de extern ingehuurde adviseur in het verdere traject/proces van de grondverwerving?

**Antwoord:**

Er is voor de huidige ingehuurde adviseur geen rol meer bij de uitvoering van de nieuwe overeenkomst. De opmerking is toegevoegd om aan te geven dat er thans ook met een externe adviseur gewerkt wordt.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:**

15 jan 2026

**Ref.nr.**

17

**Onderwerp:**

Programma van Eisen 20

**Vraag:**

U geeft aan dat minimaal de helft van de medewerkers van de inschrijver een NVR registratie moeten hebben. Onze afdeling Grondzaken is onderdeel van

een groot internationaal bedrijf met zeer verscheidene disciplines. Kunt u deze eis aanpassen naar minimaal de helft van het aangeboden team? Of de helft van de afdeling van de inschrijver? Wij kunnen u garanderen dat de mensen die worden aangeboden óf zelf óf in teams werken waar meer dan de helft NVR geregistreerd rentmeester is.

**Antwoord:**

Akkoord, zie ook antwoord vraag 1 en 2.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

18

**Onderwerp:**

Algemene inkoopvoorwaarden, artikel 15.2 Concept Raamovereenkomst, artikel 9

**Vraag:**

Wij nemen aan dat de beperking van de aansprakelijkheid van toepassing is op de raamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten gezamenlijk. Wilt u dit bevestigen?

**Antwoord:**

U ontvangt een nieuwe versie van de Algemene inkoopvoorwaarden, versie Juni 2025. Uw artikel 15.2 is hier artikel 16.1. Zoals u ziet is deze qua bedragen aangepast en antwoord op uw vraag: ja, dit kunnen wij bevestigen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**  
19

**Onderwerp:**  
Algemene inkoopvoorwaarden, art. 15.4

**Vraag:**  
Wij verzoeken u te bevestigen dat de beperking uit artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is op dit artikel.

**Antwoord:**  
In de nieuwe versie van de algemene voorwaarden is dit artikel niet meer opgenomen. Daarmee komt u vraag te vervallen.

**Fase:**  
Inschrijffase

**Inschrijfronde:**  
Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**  
20

**Onderwerp:**  
Algemene inkoopvoorwaarden, art. 8.4

**Vraag:**  
Wij verzoeken u daar waar Contractant Verwerker is de de termijn van 24uur te vervangen door 'onverwijld'. De terminologie onverwijld volgt uit de preambule van de AVG. Hieruit volgt dat Verwerkingsverantwoordelijke waar mogelijk onverwijld en binnen 72 uur een melding moet doen bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Er wordt in de AVG geen termijn gesteld voor de Verwerker en een 24uurstermijn zou een disproportionele last leggen bij de verwerker. Kunt u instemmen met het wijzigen van deze terminologie? De tekst zou dan als volgt luiden: De Contractant is indien zij kwalificeert als Verwerker verplicht om (beveiliging)incidenten of ieder vermoeden van verlies of onrechtmatige verwerking van persoonsgegevens onverwijld te melden aan de deelnemende organisaties, dan wel als dat wettelijk nodig is vanwege de eigen verwerkingsverantwoordelijkheid met betrekking tot de persoonsgegevens, binnen 24 uur aan de Autoriteit Persoonsgegevens. De

Contractant vermeldt hierbij de vermeende oorzaak en de aard van het (vermoedelijke) incident. De Contractant neemt daarnaast zo snel mogelijk alle maatregelen om de inbreuk te herstellen, de gevolgen van de inbreuk te beperken en verdere inbreuken te voorkomen.

**Antwoord:**

In de nieuwe versie van de algemene voorwaarden is dit artikel reeds in lijn gebracht met de wet. Daarmee komt u vraag te vervallen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Algemene inkoopvoorwaarden, art. 7.4

**Vraag:**

Wij vinden het niet wenselijk en ook in strijd met goed werkgeverschap dat onze personeelsleden worden geacht op persoonlijke titel een geheimhoudingsverklaring te ondertekenen omdat hierdoor een personeelslid mogelijk zelf tegenover de Gemeente aansprakelijk kan worden gesteld wanneer hij schade aan de Gemeente toebrengt door doen of laten dat aan hem toegerekend kan worden. Wij menen dat dit disproportioneel is en bovendien tot minder zekerheid voor verhaal leidt voor de gemeente. Onze personeelsleden zijn op grond van hun arbeidsovereenkomst al aan geheimhouding gebonden omtrent hetgeen hen uit professionele hoofde bekend is of wordt. Wij verzoeken u daarom de zinsnede 'Personeel van Contractant' te laten vervallen.

**Antwoord:**

Dit is akkoord.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

Algemene inkoopvoorwaarden, art. 4.5

**Vraag:**

Deze bepaling is voor ons bezwaarlijk nu het allerm minst vaststaat dat het opleggen van een dergelijke boete/ sanctie ook daadwerkelijk op enigerlei wijze (enkel) door ons zou zijn veroorzaakt. Wij verzoeken u dan ook deze bepaling te laten vervallen dan wel te vervangen door het volgende tekstvoorstel: 'De Contractant vrijwaart de Gemeente van strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de Contractant.

**Antwoord:**

Dit is akkoord, uw tekstvoorstel wordt opgenomen in de overeenkomst.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Ref.nr.**

23

**Onderwerp:**

Concept overeenkomst voor nadere offerteaanvragen

**Vraag:**

Kunt u nadere conceptovereenkomst publiceren?

**Antwoord:**

Er is binnen deze raamovereenkomst geen sprake van nadere overeenkomst (en), anders dan opdrachtbevestiging(en) waarop de voorwaarden van de concept-raamovereenkomst op van toepassing zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Beantwoord op:** 15 jan 2026

**Mededelingen****Ref.nr.**

M1

**Onderwerp:**

Inkoopvoorwaarden

**Inhoud mededeling:**

Let op! Bij deze NvI is ook een ge-update versie van de algemene inkoopvoorwaarden toegevoegd, versie juni 2025. Bijlage F is dus vervangen.

**Percelen:** P1 Adviesdiensten inzake grondverwerving

**Aangemaakt op:** 15 jan 2026