

Algemene informatie

Aanbesteding: EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Kampen
Referentie: 25.K.143
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr.
1 **Onderwerp:**
Aanbestedingsdocumenten

Vraag:

Er zijn helaas geen documenten zichtbaar op TenderNed, enkel het publicatieblad. Kunt u de documenten beschikbaar stellen? B.v.d!

Antwoord:

Alle aanbestedingsdocumenten zijn geüpload onder het kopje Documenten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

14 jul 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
2 **Onderwerp:**
Hoofdstuk 5.9 Vormeisen

Vraag:

In hoofdstuk 5.9 wordt gesteld dat er maximaal 15 pagina's A4 gebruikt mogen worden bij het uitwerken van de beoordelingsaspecten. Moeten wij dit lezen als 15 pagina's totaal, waarbij wij zelf de keuze kunnen maken voor het aantal pagina's per aspect of wordt dit uitgesplitst naar 3 pagina's per beoordelingsaspect?

Antwoord:

Ja, Inschrijvers mogen voor de betreffende onderdelen in totaal maximaal 15 pagina's indienen en hebben zelf de keuze hoeveel pagina's per beoordelingsaspect zij gebruiken. Zie ook het antwoord op vraag 11.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Hoofdstuk 7 Gunningscriterium 4

Vraag:

Hoe wordt bij beoordelingsaspect 4 de termen 'kwaliteit' en 'uitvoering' gedefinieerd? Door welke 'bril' moet dit bekeken worden?

Antwoord:

De beoordelingscommissie beoordeelt dit aspect vanuit de vraag in hoeverre de voorgestelde aanpak vertrouwen geeft dat kwaliteit gedurende de verdere uitwerking en uitvoering behouden blijft. Het gaat hierbij niet zozeer om welke kwaliteit de Inschrijver beschrijft, maar om de mate waarin hij aannemelijk maakt dat die kwaliteit daadwerkelijk wordt geborgd wanneer zich risico's, afwijkingen en wijzigingen voordoen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Hoofdstuk 7 Gunningscriterium 5

Vraag:

Wat is de relatie tussen beoordelingsaspect 5 en de casus van bijlage 9.10 'Beoordelingsaspect 5: aanpak van samenwerking'?

Antwoord:

Bijlage 9.10 is gekoppeld met beoordelingsaspect 5. De opdrachtgever realiseert zich dat dit nog niet expliciet in de aanbestedingsleidraad was benoemd. Bijlage 9.10 beschrijft de fictieve situatie (feiten, omstandigheden en gebeurtenissen), een opdracht (die de inschrijvers moeten uitvoeren) en een resultaat (dat de inschrijvers moeten indienen bij inschrijving). De beoordelingscommissie

beoordeelt dit resultaat op de in hoofdstuk 7 (beoordelingsaspect 5) beschreven manier.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
5

Onderwerp:

Kerncompetentie D (pagina 33, leidraad)

Vraag:

Volstaat voor Kerncompetentie D een referentie van een architect welke in het project als onderaannemer deel uitmaakt van het projectteam en minimaal de opdracht krijgt voor het ontwerpen van plot D zonder dat ontwikkelaar betrokkenheid heeft gehad in aangeleverde referentie?

Antwoord:

Ja. Een referentie van een architect kan worden ingezet voor kerncompetentie D, mits de architect voldoet aan alle voor deze kerncompetentie gestelde eisen en wordt aangemerkt als derde op wie de Inschrijver zich beroept. Het is niet vereist dat de Inschrijver zelf betrokken is geweest bij het betreffende referentieproject. Wel moet de architect bij gunning daadwerkelijk worden ingezet voor de werkzaamheden waarop Kerncompetentie D betrekking heeft.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
6

Onderwerp:

2.3 Grondrouting (pagina 12 leidraad)

Vraag:

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling van plot D en de hoogte van de ontwikkelvergoeding te

beoordelen, ontvangen wij graag een uitsplitsing van het taakstellend budget voor de bouwkosten, bijkomende kosten en specifiek de marktconforme opslagen welke u heeft ingerekend voor algemene kosten, winst en risico.

Antwoord:

De opdrachtgever zal geen nadere informatie vertrekken over de opbouw van de taakstellende budgetten. De budgetten laten een totaalbedrag zien en het is aan Inschrijvers om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling te bepalen en de benodigde ontwikkelvergoeding.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.

7

Onderwerp:

2.4 Overeenkomsten (Pagina 13 leidraad)

Vraag:

Kunt u de samenwerkingsovereenkomst inclusief eventuele bijlagen welke is gesloten tussen de gemeente, Beter Wonen en IJsselrijk beschikbaar stellen?

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Beter Wonen en IJsselrijk, en de daarbij horende bijlagen, is vertrouwelijk en wordt daarom niet verstrekt. De gemeente heeft alle informatie die zij voor deze aanbesteding relevant acht opgenomen in de aanbestedingsdocumenten. Inschrijvers moeten voor het opstellen van hun Inschrijving uitgaan van de in de aanbestedingsdocumenten opgenomen informatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
8

Onderwerp:
ISO certificering (Pagina 34 leidraad)

Vraag:

De ISO9001:2015 certificering bezitten gebiedsontwikkelaars vaak niet, alleen aannemers. Volstaat het als ontwikkelaar toezegt dat hij een aannemer selecteert die in het bezit is van het certificaat?

Antwoord:

Nee. Het enkel toezeggen dat op een later moment een aannemer zal worden geselecteerd die beschikt over een ISO 9001:2015-certificering is onvoldoende. De geschiktheidseis is gesteld aan de Inschrijver. De Inschrijver dient daarom zelf aan deze eis te voldoen, tenzij hij voor het voldoen aan deze geschiktheidseis een beroep doet op de draagkracht of bekwaamheden van een derde overeenkomstig de bepalingen uit de aanbestedingsleidraad en de Aanbestedingswet.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
10

Onderwerp:
6.3 Geschiktheidseisen

Vraag:

Als eis wordt gesteld dat de gemiddelde jaaromzet minimaal 90 miljoen over de afgelopen 3 jaren moet zijn geweest, oftewel 30 miljoen per jaar. Ontwikkelaars werken met een gescheiden Koop- en Aannemingsovereenkomst waardoor de omzet lager is dan ter vergelijking met een bouwende-ontwikkelaar. Ben u bereid de omzet eis te verlagen of zoekt u specifiek naar een bouwende-ontwikkelaar?

Antwoord:

Nee. De hoogte van de omzeteis is vastgesteld met het oog op proportionaliteit en staat in redelijke verhouding tot (i) de geraamde omvang en complexiteit van de opdracht, (ii) de looptijd en fasering, en (iii) het hierbij behorende financiële risico voor de opdrachtnemer en de gemeente. De gemeente heeft hierbij aansluiting gezocht bij de gangbare proportionaliteitslijn dat een omzeteis niet hoger behoort te zijn dan noodzakelijk om de uitvoering van de opdracht te kunnen waarborgen. Gelet op de meerjarige en gefaseerde aard van deze gebiedsontwikkeling, de omvang van de te verrichten werkzaamheden en de daarbij behorende financiële risico's, acht de gemeente deze omzeteis noodzakelijk en passend.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
11**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad

Vraag:

We krijgen per onderdeel van de beoordelingsaspecten 3 pagina's A4 ruimte (15 in het totaal). Voor het presenteren van een gebiedsvisie is A4 een beperkt formaat. Bent u bereid dit voor de gebiedsvisie te wijzigen in A3 waarmee het totaal komt op 3x A3 en 12x A4?

Antwoord:

Ja en wel op de volgende manier: Inschrijvers mogen naar eigen inzicht maximaal 3 pagina's in A3-formaat indienen. De overige pagina's (tot een maximum van 15) moeten in A4-formaat zijn. Zie ook het antwoord op vraag 2.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
12**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad

Vraag:

Is het toegestaan om voor het aantonen van (een deel van) de gevraagde kerncompetenties gebruik te maken van de ervaring en referenties van een onderaannemer, zoals een architect?

Antwoord:

Ja. Een Inschrijver mag zich voor het aantonen van (een deel van) de kerncompetenties beroepen op de ervaring en referenties van een derde. De betreffende derde moet voldoen aan de voor de betreffende kerncompetentie gestelde eisen en aan de voorwaarden voor een beroep op de draagkracht of bekwaamheden van derden, zoals opgenomen in de aanbestedingsleidraad. Indien de opdracht aan de Inschrijver wordt gegund, moet de Inschrijver de derde op wiens ervaring of referenties hij een beroep heeft gedaan, daadwerkelijk inzetten voor de werkzaamheden waarop

de betreffende kerncompetentie betrekking heeft.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Overeenkomsten

Vraag:

In de aanbestedingsstukken zijn termijnen voor de start van de bouw opgenomen. Wie draagt de verantwoordelijkheid voor het tijdig beschikbaar zijn van voldoende netcapaciteit ten behoeve van de ontwikkeling? Is er al overleg geweest met de netbeheerder?

Antwoord:

Het organiseren van tijdige en voldoende netcapaciteit is de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer. Als hierdoor vertraging optreedt die niet te wijten is aan de opdrachtnemer zijn afspraken opgenomen om budgetten te indexeren en de planning aan te passen. Er is overleg met de netbeheerder over deze ontwikkeling. Voor dit project is een vooraanmelding gedaan bij de netbeheerder voor het ACM-prioriteringskader en dit project wordt opgenomen op de gemeentelijke prioriteitenlijst die gedeeld zal worden met de netbeheerder.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Overeenkomsten

Vraag:

Kunnen de Gemeente Kampen en Beter Wonen bevestigen dat een concerngarantie als

gelijkwaardig alternatief voor een bankgarantie wordt geaccepteerd?

Antwoord:

Nee, een concerngarantie biedt niet dezelfde zekerheid als een bankgarantie. De opdrachtgever accepteert geen concerngarantie ter vervanging van de bankgarantie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad

Vraag:

Indien wordt ingeschreven in een samenwerkingsverband/combinatie, dient dan iedere combinant afzonderlijk een inschrijfbiljet in te dienen, of volstaat één gezamenlijk ingediend inschrijfbiljet namens de combinatie?

Antwoord:

Eén inschrijfbiljet volstaat. In voorkomend geval moet u bij inschrijving wel voor elke deelnemer in het samenwerkingsverband een UEA en een K-verklaring indienen, en bovendien een volmacht penvoerder. De tabel in paragraaf 5.1 en ook paragraaf 6.1 helpen u om de specifieke eisen voor inschrijvingen door samenwerkingsverbanden inzichtelijk te krijgen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden

Ref.nr.
16

Onderwerp:

Taakstellend budget

Vraag:

Is het taakstellend budget voor de sociale woningbouw inclusief leges en nuts?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf Ijsselmuiden

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad

Vraag:

Hoe verhoudt zich de geschetste situatie in 9.10 van de aanbestedingsleidraad tot de beoordelingsaspecten 1 of 1 /tm 5?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf Ijsselmuiden

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Vragen nota van inlichtingen 1

Vraag:

De gemeente stelt een taakstellend budget beschikbaar voor de realisatie van de openbare ruimte. Kunt u aangeven of de kosten voor o.a., leges, planbegeleiding, bovenwijkse voorzieningen en

kostenverhaalbijdragen onderdeel uitmaken van dit taakstellende budget?

Antwoord:

Ja. Van bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen is geen sprake.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

4 sep 2026

Percelen:

P1 EA openbaar Project Drostenerf IJsselmuiden