



Gemeente
Amsterdam



AI 2026-0173

1^e Nota van Inlichtingen

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

1 Mededelingen aanbestedende dienst

- De aanbestedende dienst constateert in de afgelopen periode diverse omissies bij de in te dienen aanbestedingsdocumenten. De aanbestedende dienst vraagt de inschrijvers daarom aandacht voor het gestelde in “leidraad”, hoofdstuk 6 in te dienen documenten, inclusief de instructieteksten die zijn opgenomen in de bijlagen van de in te dienen aanbestedingsdocumenten. Hierbij kan men denken aan het gestelde in de UEA, Deel II C Draagkracht betrekking hebbend op financiële en economische draagkracht, maar ook op bijvoorbeeld technische bekwaamheid, beroepsbevoegdheid of het bezit van certificaten. Indien de inschrijver een beroep op derden wil/moet doen en “Ja” invult, dient er van elk van de betrokken entiteiten een afzonderlijk UEA-formulier bij inschrijving te worden ingediend.
- In deze Nota van Inlichtingen zijn aanvullende bijlagen opgenomen, deze staan vermeld onder Hoofdstuk 4.

2 Contractuele wijzigingen

- Meerwerk: zie ook het antwoord gegeven in vraag 1:
 - Artikel 4.5 van de Conceptovereenkomst (bijlage 2) wordt als volgt aangepast (in rood):

*4.5 Voor door de Gemeente opgedragen meerwerk geldt gedurende alle fasen van de opdracht (SO t/m O&O) een maximaal gemiddeld uurtarief van **€125,-** (excl. btw). Indien Opdrachtnemer voor de uitvoering van meerwerk verschillende functies en bijbehorende uurtarieven hanteert (waaronder junior-, medior- en seniors), geldt dat het gemiddelde van de voor het meerwerk gefactureerde uurtarieven niet hoger mag zijn dan **€125,-** exclusief btw. Meerwerk zal worden geïndexeerd conform het bepaalde in art. 8 van deze Overeenkomst van Opdracht.*

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

- Hoofdstuk 6.2 van de Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1 van onderdeel 'Meerwerk tijdens de overeenkomstuitvoering' wordt als volgt aangepast (in rood):

*Meerwerk tijdens de overeenkomstuitvoering: Indien meerwerk plaatsvindt binnen de verschillende fasen, geldt een maximaal gemiddeld uurtarief van **€125,-** (excl. btw) zoals vastgelegd in de Overeenkomst. Dit betekent dat, ook wanneer verschillende uurtarieven voor diverse werkzaamheden en in te zetten functies (bijvoorbeeld junior-, medior- en senioradviseurs) worden gehanteerd, het gemiddelde van de voor het meerwerk gefactureerde uurtarieven niet hoger mag zijn dan **€ 125,-** per uur (excl. btw).*

- Aanvulling conceptovereenkomst: zie ook het antwoord gegeven in vraag 3:
- Artikel 4.2 van de Conceptovereenkomst (bijlage 2) wordt met de volgende bulletpoint aangevuld (in rood):

Advieskosten

*4.2 De ingediende inschrijfsom zoals opgenomen op het prijzenblad (bijlage 4), te weten de advieskosten, bedraagt **€ xxx,-** (zegge:) en is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:*

- *Het prijsonderdeel is uitgevraagd op basis van de totale advieskosten voor het aandeel van de Opdrachtnemer gedurende de volledige looptijd van de opdracht. De Opdrachtnemer heeft deze kosten bepaald op basis van de taken en verantwoordelijkheden die voor de rol van Opdrachtnemer zijn opgenomen in bijlage 9.*
- *De totale advieskosten zijn door de Opdrachtnemer ingevuld in het bij inschrijving opgenomen prijzenblad (bijlage 4). Dit bedrag geldt als de totale inschrijvingssom voor de advieskosten van de Opdrachtnemer.*
- *De totale advieskosten van de Opdrachtnemer worden aan de hand van de opgenomen procentuele verdeelsleutel verdeeld over de verschillende projectfasen. Dit resulteert in de in artikel 4.3 weergegeven bedragen per ontwerpfase.*
- *De door Gemeente aan Opdrachtnemer te betalen bijkomende kosten zoals bedoeld in artikel 50 lid 4 Bepalingen Amsterdam (BA) zijn reeds verdisconteerd in dit honorarium.*

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

- Aanvulling conceptovereenkomst:

- Artikel 11.4 en 11.5 van de Conceptovereenkomst (bijlage 2) wordt als volgt aangepast en artikel 11.6 als volgt toegevoegd (in rood):

*11. 4 Tussen de Gemeente en de Opdrachtnemer, **alsmede binnen het ontwerpteam**, vinden op vooraf overeengekomen momenten en met een door partijen vastgestelde frequentie **overleggen, werkbezoeken, vergaderingen e.d. plaats.***

11.5 De frequentie van alle overleggen, werkbezoeken, vergaderingen e.d. is afhankelijk van de projectfase en wordt afgestemd op wat nodig is om de kwaliteit van het project te waarborgen. Van de adviseur(s) wordt verwacht dat hij/zij deelneemt aan alle voor het project noodzakelijke werkbezoeken, overleggen, vergaderingen e.d.

11.6 Inspanningsverplichting: De Opdrachtnemer verplicht zich om zich gedurende de gehele uitvoering van de Overeenkomst naar beste vermogen in te spannen om de Opdracht volledig, zorgvuldig en met de best mogelijke kwaliteit uit te voeren en de daarmee beoogde resultaten te realiseren.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

3 Vragen en antwoorden

Nr.	Ondw./hfd./ par.	Vraag	Antwoord
1	Meerwerk uurtarief	<u>Besluit Opdrachtgever</u> : Meerwerk uurtarief wordt verhoogd.	Het oorspronkelijk tarief is getoetst door een deskundige en beoordeeld als een passend bedrag dat voor meerwerk kan worden gehanteerd. Echter, wil de Opdrachtgever de partijen tegemoetkomen en het uurtarief verhogen van € 100,- naar € 125,-. Zie de wijzigingen beschreven in onderdeel 2 van deze nota. Daarbij willen we nogmaals benadrukken dat dit een gemiddeld tarief betreft. Dit betekent dat, ook wanneer verschillende uurtarieven voor diverse werkzaamheden en in te zetten functies (bijvoorbeeld junior-, medior- en senioradviseurs) worden gehanteerd, die hoger of lager dan het gemiddelde kunnen uitvallen, het gemiddelde van de voor het meerwerk gefactureerde uurtarieven niet hoger mag zijn dan € 125 per uur (excl. btw).

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

2	Planning	De opgegeven planning in de leidraad en de overeenkomst voor de opdrachtuitvoering is aangegeven als indicatief. Zijn er onderdelen die wel als vaste resultaten kunnen worden gezien?	Binnen de opgenomen planning zijn de volgende mijlpalen vastgesteld: 1. Technisch Ontwerp gereed: augustus 2028 2. Omgevingsvergunning (gebouw) verleend: september 2028 Deze mijlpalen gelden als vaste en bindende uitgangspunten voor de uitvoering van de werkzaamheden. De genoemde data die bij deze mijlpalen horen zijn niet indicatief. Alle betrokken partijen dienen hun werkzaamheden, onderlinge afstemming en planning zodanig in te richten dat deze mijlpalen worden gerealiseerd. Echter, de planning tussen bovengenoemde mijlpalen heeft echter een indicatief karakter, aangezien het Architectenteam hierin een coördineerde rol heeft.
3	Leidraad	Zijn de onkosten in het honorarium inbegrepen?	Ja, het honorarium dient all-in te zijn en is tevens inclusief alle bijkomende kosten zoals bedoeld in artikel 50, lid 4, van de Bepalingen Amsterdam (BA). Zie ook de aanvulling in de conceptovereenkomst, zoals beschreven in onderdeel 2 van deze nota.
4	Aanbestedingsleidraad 2.6 tabel 1	Geraamde waarde van de opdracht wordt fictief verdeeld over de fasen, maar er zijn geen werkzaamheden (bijlage 8) voor c(BK) in OO en nazorgfase omschreven. Moeten in onze prijsopgave ook voor deze fasen werkzaamheden geraamd worden?	Bij taak 15.280 dient tevens de bouwkostenmanager te worden toegevoegd. In deze fase wordt van de bouwkostenmanager verwacht dat hij adviseert over meer- en minderwerk ten behoeve van de eindafrekening.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

5	Aanbestedingsleidraad 5.2.4.2	3.000m ² BVO, moet dit niet 3.000m ² landschap zijn?	Dat is juist, het gaat hier om 3000 m ² landschapsoppervlakte of oppervlakte van de openbare ruimte.
6	Bijlage 9. Overzicht van taken en resultaten per discipline op basis van de STB2025	Artikel 15.090 hier is sprake van NEN2631, maar deze is inmiddels ingetrokken en vervangen door de NEN2699	Dat klopt, de norm NEN 2631 (Investeringskosten van gebouwen) is door het Nederlands Normalisatie-instituut (NEN) ingetrokken en officieel vervangen door de NEN 2699 (Investerings- en exploitatiekosten van vastgoed).
7	"Onderbouwing bouwbudget Theater"	Is de dekking van € 5.300.000, - voor bouwen in water onderdeel van het budget van € 88.000.000, -.	Ja deze dekking is onderdeel van het budget.
8	0495962.100 Historisch bodemonderzoek Nieuwe Meervaart te Amsterdam opgesteld door Antea Group	Indien er sprake is van verwijderen restant wegfundering Cornelis Lelylaan, gaat dat dan via het budget terreininrichting of theater of wordt aanvullend budget toegekend.	Eventuele kosten voor het verwijderen van restanten van de oude wegfundering van de Cornelis Lelylaan worden door de Overdompregeling van de Gemeente Amsterdam gefinancierd.
9	Bijlage 8 Overzicht van taken en resultaten per discipline o.b.v. STB2025 v7, pagina 49 en 50 onderdeel 17 Financieel Management 15.120, 15.140 en 15.180	Is de bouwkostenmanager verantwoordelijk voor het zelfstandig opstellen van de kostenraming op de onderdelen architectuur, interieur, landschap, bouwfysica, akoestiek, constructies, installaties en duurzaamheid en levert enkel de discipline theateradvies de kostenraming voor het eigen onderdeel?	Deze interpretatie is inderdaad juist. Alle betrokken disciplines dienen de benodigde informatie en gegevens aan te leveren die nodig zijn voor het opstellen van de kostenraming.
10	Bijlage 8 Overzicht van taken en resultaten per discipline o.b.v.	Aangegeven staat dat alle ontwerpende partijen en adviseurs deze bijdrage leveren tijdens de fasen SO, VO, DO en TO. Waar bestaat deze bijdrage uit? Bij	De bouwkostenmanager stelt integrale kostenramingen op aan de hand van de

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

	STB2025 v7, pagina 49 onderdeel 17 Financieel Management 15.110, 15.130 en 15.170 Leveren bijdrage aan raming bouw- en inrichtingskosten per vakgebied/projectdeel	enkele ontwerpende disciplines staat het maken van hoeveelhedenstaten (pagina 6 onderdeel 4 Architectuur en bouwkunde 4.420 Maken hoeveelhedenstaten bouwkundig DO, pagina 10 onderdeel 5 Interieur 5.220 Maken hoeveelhedenstaten Interieur DO t/m UO, pagina 22 onderdeel 9 Constructie 9.210 Maken hoeveelhedenstaten constructies DO en TO), voor andere disciplines waaronder W- en E-installaties niet.	beschikbare informatie en hoeveelheden die in het BIM-model zijn opgenomen. Alle betrokken disciplines leveren hiervoor de informatie en gegevens aan die binnen de eigen taakomschrijving valt (zie document 'Overzicht van taken en resultaten per discipline o.b.v. STB2025'). Alle disciplines dienen daarbij samen te werken zodat een onderbouwde integrale kostenraming tot stand kan komen. Daarnaast levert de theateradviseur kostenramingen aan. Zie hiervoor onderdeel 24 van het document 'Overzicht van taken en resultaten per discipline o.b.v. STB 2025'. De overige disciplines, waaronder de W- en E-installaties, leveren geen kostenramingen aan.
11	Bijlage 2 6.3	Een groot deel van de hier benoemde 'resultaten' ligt buiten de invloedssfeer van de kostendeskundige (goedkeuring door og, oplevering etc.). Hoe gaat u hiermee om?	Dit betreft inderdaad de algemene planning voor de gehele opgave. In de bijlage 'Overzicht van taken en resultaten per discipline o.b.v. STB2025' is per discipline aangegeven welke resultaten moeten worden opgeleverd. De resultaten zoals beschreven in artikel 6.3 van de Overeenkomst zijn met name van toepassing op het architectenteam en de overige 'technische adviseurs'. De beschreven 'resultaten' kunnen worden geïnterpreteerd als een beschrijving het formele

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

			einde van een fase, waarbij een inspanningsverplichting van toepassing is voor deze specifieke opgave (AI 2026-0173).
12	Aanbestedingsleidraad 6.2	Voor meerwerk wordt een maximaal tarief van 100,-/uur gehanteerd. Dit tarief is voor een bouwkostenmanager niet reëel en passend. Kunt u akkoord gaan met een bijstelling naar 150,-/uur?	Zie het gegeven antwoord in vraag 1 van deze Nota van Inlichtingen.
13	Aanbestedingsleidraad 2.9.6	Wie is in dit geval de Opdrachtgever?	De Opdrachtgever is in deze Gemeentelijk Vastgoed.
14	Aanbestedingsleidraad 2.2.4	Kunt u aangeven welke 5 inschrijvers nog in de race zijn	1. Ard de Vries Architecten (Team: Ard de Vries Architecten, Studio Donna van Milligen Bielke, DRDH Architects, Price & Myers) 2. NL Architects B.V. (Team: NL Architects, KRFT, BETA, Bureau B+B, De Wijde Blik, ABT) 3. O'Donnell + Tuomey (Team: O'Donnell + Tuomey, De Unie Architecten B.V., Laos landschapsarchitecten B.V., Pieters Bouwtechniek Haarlem B.V.) 4. SeARCH B.V. (Team: SeARCH, BIG, IMd Raadgevende Ingenieurs), 5. Ton Venhoeven Architecten B.V. (Team: VenhoevenCS architecture+urbanism, White Arkitekter, Bureau Buhrs, DS-landschapsarchitecten, SBP, Aveco de Bond) Deze informatie is tevens te vinden op de website van de Gemeente: https://meervaart.nl/nieuwbouw

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

15	Bijlage 8 15.110/15.130/15.170	Mogen wij ervan uitgaan dat de installatie-adviseurs W en E de installatiekosten in de verschillende fases ramen?	Zie het gegeven antwoord in vraag 10 van deze Nota van Inlichtingen.
16	Bijlage 21b onderbouwing budget	In het document is een aantal posten bouwkundig als exclusief aangegeven, evenals een deel van de theatertechniek en infrastructuur. Deze posten zijn wel elders binnen de investeringskosten voorzien?	Deze kosten zijn inderdaad elders binnen investeringskosten opgenomen, waarbij een deel ten laste komt van Stichting Meervaart (dit betreft alle theatergerelateerde onderdelen) en een deel ten laste van de gemeente Amsterdam.
17	Bijlage 21b onderbouwing budget	Onder het kopje 'algemeen' is aangegeven dat het budget 88 mln. bedraagt met prijspeil 1 januari 2025. Daarnaast is aangegeven dat dit bedrag exclusief indexaties (o.a. prijsstijging bouwkosten, arbeid) tot einde werk is. In de uitsplitsing op de pagina 3 is vervolgens aangegeven dat prijsstijgingen en afkoop inclusief zijn. Mogen wij ervan uitgaan dat het budget van 88 mln. geïndexeerd wordt tot einde werk?	Hier mag u van uitgaan. Het budget wordt geïndexeerd.
18	Aanbestedingsleidraad 5.2.4.2	Mag het referentie project een niet-openbaar toegankelijk landschap/gebied zijn?	Wij zullen de geschiktheidseis zoals opgenomen in de leidraad in stand houden. Het referentieproject uit paragraaf 5.2.4.2. van de aanbestedingsleidraad dient een openbare ruimte/landschap te betreffen. Een referentie project van een niet-openbaar toegankelijk landschap voldoet niet aan deze geschiktheidseis.
19	Bijlage 8 STB taakcode 15090	Referentie naar NEN2631. Moet dit niet NEN2699 zijn?	Zie ook het gegeven antwoord in vraag 6 van deze Nota van Inlichtingen.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

20	Aanbestedingsleidraad _AI 2026 0173_Bouwkostenman ager, 2.5 Duur en planning van de opdracht	De planning is indicatief en kan gedurende de opdracht worden aangepast. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat aantoonbare extra inzet als gevolg van vertraging, fasering, opschorting, verlenging of herhaling van projectfasen niet zonder meer binnen het oorspronkelijke vaste honorarium valt?	Binnen de planning zijn de volgende mijlpalen vastgesteld: 1. Technisch Ontwerp gereed: augustus 2028. 2. Omgevingsvergunning (gebouw) verleend: september 2028. Deze mijlpalen gelden als vaste en bindende uitgangspunten. Alle betrokken partijen dienen hun werkzaamheden, onderlinge afstemming en planning hierop af te stemmen, zodat deze mijlpalen worden gerealiseerd. De planning tussen deze mijlpalen heeft een indicatief karakter, aangezien het Architectenteam hierin een coördinerende rol vervult. Indien de planning wordt beïnvloed door omstandigheden buiten de invloedssfeer van een betreffende discipline, waaronder vertragingen of bijvoorbeeld wijzigingen veroorzaakt door derden, en dit leidt tot aantoonbare aanvullende werkzaamheden of extra inzet, kunnen de daaruit voortvloeiende werkzaamheden als meerwerk worden aangemerkt. Dit gebeurt in overleg met de Opdrachtgever en met inachtneming van de afspraken over meerwerk zoals vastgelegd in de Overeenkomst.
21	Aanbestedingsleidraad _AI 2026 0173_Bouwkostenman ager, 6.2 Prijs	Voor meerwerk geldt een maximaal gemiddeld uurtarief van € 100 exclusief btw, inclusief werkzaamheden van senioradviseurs, projectcoördinatie, overleg, beoordelingen, bouwplaatsbezoeken, administratie en reistijd. Kan de aanbestedende dienst toelichten hoe dit maximumtarief tot stand is gekomen en hoe dit zich verhoudt tot marktconforme tarieven voor senior	Zie het gegeven antwoord in vraag 1 van deze Nota van Inlichtingen.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		bouwkostenmanagement en installatietechnische kostendeskundigheid gedurende de looptijd tot en met 2032? Is de aanbestedende dienst bereid een tariefblad met afzonderlijke maximale tarieven voor junior, medior, senior en specialistische adviseurs toe te staan, in plaats van één maximaal gemiddeld tarief van € 100?	
22	Bijlage 8	Wordt van de bouwkostenmanager naast de beoordeling van meerwerk ook verwacht dat deze proactief minderwerk identificeert, onderbouwt en uitonderhandelt? Zo ja, valt deze inzet volledig binnen het vaste honorarium voor de uitvoeringsfase?	Ja deze inzet valt onder het honorarium.
23	Bijlage 8	Kan de aanbestedende dienst per fase een indicatie geven van de verwachte overlegstructuur, waaronder het aantal ontwerpteamoverleggen, kostenoverleggen, risicosessies, optimalisatiesessies, aannemersoverleggen en bouwvergaderingen waaraan de bouwkostenmanager moet deelnemen?	De frequentie is afhankelijk van de projectfase en wordt afgestemd op wat nodig is om de kwaliteit van het advies te waarborgen. De benodigde inzet/frequentie is vooraf dan ook niet exact vast te stellen. Van de bouwkostenmanager wordt verwacht dat hij deelneemt aan alle voor het project noodzakelijke overleggen. Dit geldt overigens ook voor andere disciplines binnen het ontwerpteam.
24	Bijlage 8	Hoeveel ontwerpvarianten en optimalisatierondes moet de bouwkostenmanager per fase binnen het vaste honorarium doorrekenen? Wanneer wordt een aanvullende variant of herberekening aangemerkt als een wijziging van de opdracht dan wel als meerwerk?	De bouwkostenmanager stuurt het detailniveau van de berekeningen aan en bepaalt welke onderdelen nader moeten worden doorgerekend. Niet ieder onderdeel hoeft afzonderlijk tot in detail te worden berekend. Het uitgangspunt is dat de benodigde informatie en kosteninzichten worden

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

			verstrekt, zodat het ontwerpteam het ontwerp kostenefficiënt kan uitwerken. De bouwkostenmanager bepaalt zelfstandig hoeveel optimalisatierondes nodig zijn om de efficiëntie van het ontwerptraject te waarborgen.
25	Bijlage 8	In de huidige scope is voorzien in een afzonderlijke kostenraming in de TO-fase. Vanuit het oogpunt van effectieve kostenbeheersing zien wij de grootste toegevoegde waarde van de Bouwkostenmanager echter in de fasen waarin ontwerpkeuzes nog daadwerkelijk kunnen worden beïnvloed. Kan opdrachtgever instemmen met het laten vervallen van de afzonderlijke TO-raming en de betreffende inspanning naar voren te halen naar de DO-fase, bijvoorbeeld door het DO verder uit te werken tot een DO+ kostenraming (einde DO-fase)? Daarmee kan eerder en intensiever worden gestuurd op budget, ontwerpoptimalisaties en risico's, terwijl na afronding van het TO veel ontwerpbeslissingen reeds zijn vastgelegd. Kan opdrachtgever bevestigen dat een dergelijke verschuiving van werkzaamheden binnen de gevraagde scope is toegestaan, mits de financiële beheersing en rapportage gedurende de TO-fase geborgd blijven?	De TO-raming blijft ongewijzigd en in stand. Als u verder doelt op de verdeling van de percentages geldt dat de winnende partij, na gunning een voorstel tot herverdeling kan indienen. Een eventuele herverdeling is uitsluitend mogelijk met instemming van de Opdrachtgever en binnen de kaders en uitgangspunten van de aanbestedingsstukken.
26	Bijlage 8	In de aanbestedingsstukken wordt gesproken over toetsing, acceptatie en goedkeuring van de door de Bouwkostenmanager op te leveren resultaten. Kunt u nader toelichten op welke wijze de interne	De gemeente voert uitsluitend een procestoets uit en geen inhoudelijke toetsing. De bouwmanagers van de Gemeente Amsterdam bewaken wel of de geleverde resultaten uit Bijlage Overzicht van

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		toetsing van de werkzaamheden van de Bouwkostenmanager plaatsvindt? Wordt deze toets uitgevoerd door Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam (IB) en/of door andere gemeentelijke disciplines of externe partijen? Welke inspanningen worden van de Bouwkostenmanager verwacht in het kader van deze toetsing, bijvoorbeeld ten aanzien van toelichtingen, beantwoording van toetsvragen, verwerking van opmerkingen en eventuele herindieningen? Tevens verzoeken wij aan te geven hoeveel toets- en correctierondes per fase dienen te worden voorzien en in hoeverre deze werkzaamheden geacht worden onderdeel te zijn van de vaste advieskosten.	taken en resultaten per discipline de tijdigheid en volledigheid van de aanleveringen conform het document 'Overzicht van taken en resultaten per discipline op basis van de STB2025'.
27	Bijlage 8	Kan de aanbestedende dienst bevestigen in welke mate van de Bouwkostenmanager wordt verwacht dat deze voor de installatiekosten en de terrein-, landschap- en infrastructurele kosten zelfstandig gespecialiseerde kostendeskundigheid inzet? Kan daarbij per projectfase de verwachte inzet, het aantal ramingsproducten en de overlegfrequentie met respectievelijk de installatieadviseur en de terreinontwerper worden aangegeven? Tevens verzoeken wij te verduidelijken of deze specialistische inzet volledig binnen het vaste fasehonorarium en de geraamde totale opdrachtwaarde van € 250.000 exclusief btw moet worden uitgevoerd.	Zie ook het gegeven antwoord in vraag 10 en vraag 23 van deze Nota van Inlichtingen. De bouwkostenmanager stelt integrale kostenramingen (voor gebouw en landschap) op aan de hand van de beschikbare informatie en hoeveelheden die in het BIM-model zijn opgenomen. Alle betrokken disciplines leveren hiervoor de informatie en gegevens aan die binnen de eigen taakomschrijving valt. De overlegfrequentie tussen de disciplines is vooraf niet exact vast te stellen. Het integraal bouwkostenadvies maakt onderdeel uit van het (fase)honorarium. De eventuele inschakeling van

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

			derden voor specialistische expertise valt onder de eigen afweging en verantwoordelijkheid en de keuze van de bouwkostenmanager. De kosten voor deze specialistische inzet past volledig binnen het (fase)honorarium.
28	Bijlage 2, Conceptovereenkomst art. 8	In artikel 8 van de conceptovereenkomst is opgenomen dat de advieskosten kunnen worden geïndexeerd. Gezien de lange doorlooptijd van de opdracht is indexering noodzakelijk om toekomstige loon- en prijsontwikkelingen op objectieve wijze te kunnen verwerken. Kunt u bevestigen welke CBS-indexreeks voor deze indexering dient te worden gehanteerd? Wij stellen voor de advieskosten jaarlijks te indexeren op basis van een passende CBS-index voor commerciële/ingenieursdiensten, waarbij steeds dezelfde referentieperiode wordt gehanteerd. Kunt u hiermee instemmen? En klopt het dat hiermee wordt afgeweken van hetgeen beschreven in de aanbestedingsleidraad pag. 13 "De geraamde waarde van de advieswerkzaamheden van de Bouwkostenmanager bedraagt € 250.000, - exclusief btw, inclusief indexaties gedurende de looptijd van de Overeenkomst van Opdracht."	Voor deze opgave worden de advieskosten jaarlijks geïndexeerd op basis van de CBS-index voor architecten- en ingenieursbureaus (CBS-branche 711), zoals die door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt gepubliceerd. De aanpassing vindt jaarlijks per 1 januari plaats op basis van de laatst gepubliceerde indexcijfers. Hiermee wordt niet afgeweken met de genoemde tekst in paragraaf 13 van de aanbestedingsleidraad. In de raming is rekening gehouden met indexatie (schatting).
29	Aanbestedingsleidraad AI 2026	De geraamde waarde van de opdracht bedraagt € 250.000 exclusief btw, inclusief indexaties	Het volledige aan de bouwkostenmanager toegewezen takenpakket, zoals opgenomen in

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

	0173_Bouwkostenmanager, 2.6 Geraamde waarde van de opdracht	gedurende de volledige looptijd van circa zes jaar. Tegelijkertijd omvat de opdracht werkzaamheden in alle fasen van SO tot en met nazorg, voor zowel het gebouw als de openbare ruimte, inclusief ontwerpteamoverleggen, ramingen, variantstudies, contractvorming, toetsing van inschrijfbegrotingen en beoordeling van contractwijzigingen. Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat het volledige in bijlage 8 aan BK toegewezen takenpakket binnen de geraamde opdrachtwaarde van € 250.000 moet worden uitgevoerd? Indien ja, kan zij aangeven op welke geraamde inzet in uren of fte per fase deze waarde is gebaseerd?	bijlage 8, dient integraal te worden uitgevoerd. De bouwkostenmanager wordt verzocht hiervoor een prijsopgave te doen, waarbij de geraamde opdrachtwaarde (raming opdrachtgever) van € 250.000 als uitgangspunt geldt. Ter indicatie kan het honorarium worden verdeeld over de percentages zoals aangegeven in paragraaf 2.6 van de aanbestedingsleidraad. Wanneer u het fasehonorarium deelt door het uurtarief, kunt u hieruit eenvoudig een indicatie van de benodigde fte's afleiden.
30	Bijlage 2, Conceptovereenkomst art. 6.3	In artikel 6.3 is voor de fase Omgevingsvergunning als te leveren Resultaat opgenomen "Omgevingsvergunningen verleend". Bij inschrijving op de raamovereenkomst kunnen wij ons op voorhand niet conformeren aan een resultaatsverplichting. Wij kunnen enkel de verplichting aangaan dat wij ons tot het uiterste zullen inspannen om een resultaat te behalen. Bijvoorbeeld voor het aanvragen van een vergunning kunnen wij ons enkel inspannen de voorbereidingen zorgvuldig te doen maar wij kunnen niet zelf de vergunning (het resultaat) afgeven. Wilt u daarom de resultaatsverplichting laten vervallen?	Zie voor het antwoord op deze vraag het gegeven antwoord bij vraag nummer 11. Daarnaast: Als inspanningsverplichting voor de bouwkostenmanager nemen wij op in de Overeenkomst dat de werkelijke aanneemsom voor de bouw van het theater en de werkelijke aanneemsom voor aanleg en inrichting van de openbare ruimte <u>niet</u> hoger mogen zijn dan de geraamde bouwsom van het theater en de geraamde aanleg- en inrichtingssom van de openbare ruimte

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		Moet de SROI binnen de opdracht worden ingevuld of mag de SROI ook buiten de opdracht worden ingevuld?	De opdrachtnemer is verplicht om minimaal 2% van de totale opdrachtwaarde (exclusief btw) in te zetten voor Social Return on Investment (SROI). In overleg met Bureau Social Return kunnen afspraken worden gemaakt over de wijze waarop aan deze verplichting invulling wordt gegeven.
31	SROI	De boete voor niet nakomen van de SROI-verplichting staat op 2 maal de openstaande verplichting. Dit lijkt onevenredig, ook in vergelijking met andere opdrachtgevers die bijvoorbeeld social return als een inspanningsverplichting beschouwen. Kan de boete worden geschrapt of omlaag worden gebracht naar eenmaal de openstaande verplichting?	De boete is een uiterste middel. Er wordt eerst gekeken naar de omstandigheden van het geval en naar mogelijkheden om alsnog aan de verplichting te voldoen. Een eventuele boete wordt altijd zorgvuldig en in verhouding tot de situatie beoordeeld.
32	SROI	In de aanbestedingsdocumenten is een Social Return-verplichting opgenomen. De opdrachten die een opdrachtnemer op basis van deze overeenkomst verricht, betreffen de uitvoering van specialistische dienstverlening van intellectuele aard. Het is bekend dat de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt daarbij moeilijker is. Wij willen u daarom verzoeken ook stagiairs van HBO en WO-instellingen op te mogen voeren binnen de Social Return-verplichting. Kunt u daarmee instemmen?	Deze afspraken kunnen het beste in overleg met Bureau Social Return worden gemaakt. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om de SROI-verplichting op een passende manier in te vullen. Ook kan Bureau Social Return adviseren over de beschikbare opties en meedenken over een invulling die aansluit bij de aard van de opdracht en de mogelijkheden van de opdrachtnemer.
33	SROI	Wij beschikken over een PSO-certificaat en we merken steeds vaker dat de aanbestedende diensten deze certificering waarderen door korting te geven op de SROI-waarde; zelfs 100% bij trede 2. Bij deze	Zie het gegeven antwoord in vraag 32 van deze Nota van Inlichtingen.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		aanbesteding is ook SROI van toepassing. Kunt u het PSO-certificaat waarderen en zo ja, hoe?	
34	Aanbestedingsleidraad AI 2026 0173_Bouwkostenmanager, 5.2.2 Financieel-economische draagkracht	Kopie verzekeringspolis. Verzekeringsspolissen bevatten bedrijfsgevoelige/ concurrentiegevoelige informatie en derhalve kunnen wij dan ook niet volledig inzage verschaffen in deze polissen. Het is gebruikelijk dat wordt gewerkt met verzekeringscertificaten waar de belangrijkste onderdelen van de verzekeringsdekking op zijn vermeld. Kunnen we volstaan met het overleggen van een dergelijk certificaat?	Dat is begrijpelijk. Het is vooral van belang dat de informatie zoals opgenomen in paragraaf 5.2.2.2 duidelijk uit de polis of het certificaat kan worden afgeleid. Uiteraard wordt hetgeen wordt ingediend bij inschrijving vertrouwelijk behandeld en niet met derden gedeeld. Ook is deze niet zichtbaar voor andere inschrijvers. Als het certificaat alle benodigde informatie bevat, volstaat het indienen van dit certificaat.
35	Bijlage 1 Bepalingen Amsterdam: Art 57.4	Art 57.4: "De adviseur is verplicht om op eerste verzoek van de opdrachtgever personeel van adviseur een geheimhoudingsverklaring te laten tekenen." 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 opdrachtgever aansprakelijk kan worden gesteld wanneer hij schade aan opdrachtgever 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 opdrachtgever. Onze personeelsleden zijn op grond van hun arbeidsovereenkomst al aan geheimhouding gebonden omtrent hetgeen hen uit professionele hoofde bekend is of wordt. Wij	De geheimhoudingsverklaring op persoonsniveau geeft de ruimte aan een bedrijf om de medewerkers ook op andere projecten in te laten zetten, zonder dat andere medewerkers die geen betrokkenheid hebben bij deze opgave, met enige vorm van toestemming (belangenbeschermingsplan ter voorkoming van belangenverstremgeling) van de gemeente Amsterdam kunnen werken aan andere gerelateerde projecten rondom deze opgave. M.a.w. de geheimhoudingsverklaring op persoonsniveau blijft instant. Wel kan een inschrijvende partij binnen haar eigen organisatie een garantie afgeven dat het bedrijf gerant staat voor de hoogte van de boete, op het moment dat

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		verzoeken u daarom de zinsnede 'personeel van adviseur' te laten vervallen.	één (of meerdere) van haar werknemers de inhoud van de geheimhoudingsverklaring schendt.
36	Bijlage 21b	Pagina 1 'Algemeen' Het bouwbudget wordt tussen 1-1-2025 en 1-1-2026 geïndexeerd met 2,0%. Dit is niet realistisch en ligt boven de 4,0%. Daarnaast wordt de indexatie over 2026 helemaal niet genoemd. Hoe wordt hier in de budgettering rekening mee gehouden?	De indexatie voor 2026 wordt door de gemeente vastgesteld vóór de start van de opdracht. Indien wij van mening zijn dat de indexatie voor 2025 moet worden herzien, maken wij dit eveneens vóór de start van de opdracht kenbaar.
37	Bijlage 8	Taakcode 15.180 U vraagt een bouwkostenraming volgens NEN2699 uiteindelijk minimaal niveau 6. Dit is zeer gedetailleerd en vraagt veel inzet, waarbij de uiteindelijke meerwaarde ten opzichte van niveau 5 beperkt is. Is maximaal niveau 5 ook bespreekbaar?	Het uitwerkingsniveau van de raming in de TO-fase wordt aangepast naar niveau 5 (technische oplossingen). Zie tevens het aangepaste document 'Overzicht van taken en resultaten per discipline op basis van de STB2025'
38	Bijlage 8	Taakcode 15.090 U geeft aan een investeringskostenraming conform NEN 2631? Wordt hier ook niet bedoeld NEN2699?	Zie ook het gegeven antwoord in vraag 6 van deze Nota van Inlichtingen.
39	Bijlage 8	17. Financieel management Kunnen wij ervan uitgaan dat de installatie-adviseur zelf de kostenramingen voor de gebouwinstallaties opstelt en aanlevert en dat de theatertechnisch-adviseur ook zelf de kostenraming voor de theatertechniek opstelt en aanlevert? Onze taak is vervolgens een integrale kostenraming op te stellen, zonder omissies. Is dit uitgangspunt correct?	Zie ook het gegeven antwoord in vraag 10 van deze Nota van Inlichtingen.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

40	Aanbestedingsleidraad	Artikel 5.3 Kunnen wij ervan uitgaan dat de beschikbare tekeningen ten behoeve van het opstellen van de kostenramingen ook in pdf-formaat worden verstrekt?	Kostenramingen kunnen worden opgesteld op basis van de beschikbare informatie in de 3D-BIM-modellen, zoals hoeveelheden in m² en m³. Op basis van deze 3D-BIM-modellen kunnen desgewenst DWG- en/of PDF-bestanden worden geëxporteerd. U dient zelf over de benodigde BIM-kennis en -vaardigheden te beschikken. Zie tevens paragraaf 5.3 van de aanbestedingsleidraad: <i>Bijzondere uitvoeringseis: BIM- en CAD-software</i>
41	Aanbestedingsleidraad	Artikel 2.6 U geeft aan de advieskosten volgens onderstaande tabel per fase verdeelt zal worden. Deze verdeling volgt feitelijk de verdeling zoals die voor een architect van toepassing is. De werkzaamheden van een bouwkostenadviseur wijken hier que inzet per fase aanzienlijk van af. Het zwaartepunt, de fasen waarin de bouwkostenadviseur de meeste aandacht vraagt, ligt in de SO t/m DO-fase en niet zozeer in de uitvoeringsfasen. Dit wordt ook terecht gevraagd in artikel 6.1.1 te omschrijven in het plan van aanpak. Wij verzoeken u de verdeling per fase te herzien en deze beter af te stemmen op de bouwkostenadviseur. Wij hebben hiervoor onderstaand voorstel gedaan: Verdeling gemeente -> Voorstel SO 9% -> 15% VO 11% -> 18% DO 20% -> 22%	Zie het gegeven antwoord in vraag 25 van deze Nota van Inlichtingen.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		OV 3% = 3% TO 25% -> 28% UO 18% -> 10% UIT 10% -> 3% OO 2% -> 1% Nazorg 2% -> 0% Totaal 100% 100%	
42	Bijlage 1 'Bepalingen Amsterdam'	Artikel 13.3 Dit artikel bepaalt dat in geval van niet of niet geheel nakomen van de social return verplichting een direct opeisbare boete is verschuldigd. De verzekeraar verlangt van ons dat wij altijd een mogelijkheid krijgen om alsnog na te komen. Bent u bereid om in dit kader een hersteltermijn te gunnen alvorens in verzuim te zijn? Voorts is een boete onverzekerbaar, omdat dit aansprakelijkheidsverruimend is. Bent u bereid om de boete te laten vallen? Zo nee, bent u dan bereid om deze te matigen?	Zie het gegeven antwoord in vraag 31 van deze Nota van Inlichtingen.
43	Bijlage 1 'Bepalingen Amsterdam'	Artikel 5.3 Deze bepaling is niet juist, gelet op de aanpassing op artikel 15 in de BA. Er wordt in artikel 15 immers geen koppeling met de verzekering gemaakt. Kunt u deze tekst aanpassen en verwijzen naar artikel 15?	Hoofdstuk 6 van de Bepalingen Amsterdam richt zich op de aansprakelijkheid van de adviseur, waarbij artikel 15 inderdaad de omvang van de schadevergoeding omschrijft. De verzekeringseisen blijven afzonderlijk opgenomen in paragraaf 5.2.2.2. van de aanbestedingsleidraad.
44	Bijlage 1 'Bepalingen Amsterdam'	De Bepalingen Amsterdam bevatten een groot aantal materiële afwijkingen van de DNR 2011. De zwaarste afwijkingen hebben betrekking op aansprakelijkheid, schade, intellectuele eigendom, vervaltermijnen, bewaarplichten en beëindiging.	De aanbestedende dienst stemt niet in met het ongewijzigd toepassen van de DNR 2011, of het laten vervallen van de door u genoemde afwijkingen.

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		Daarmee verschuift de contractuele risicoverdeling aanzienlijk ten nadele van de adviseur. Ons verzekeringskader is gebaseerd op de DNR. Wij verzoeken u daarom primair om de DNR 2011 ongewijzigd toe te passen, dan wel de hierna genoemde afwijkingen te laten vervallen of overeenkomstig de tekstvoorstellen aan te passen. Kunt u hiermee instemmen? Indien u niet instemt, kunt u per afwijking toelichten waarom deze voor deze opdracht noodzakelijk en proportioneel is?	In de BA is op pagina 2 een algemene motivatie gegeven voor de in de BA opgenomen afwijkingen van de DNR 2011.
45	Leidraad par. 6.2	Is de opdrachtgever bereidt een urenaantallen voor te schrijven, voor de periode beoordelen meer- en minderwerk. De reden hierachter is dat de periode lang is en de inzet sterk afhankelijk van de ingediende kostenwijzigingen.	Inschattingen ten behoeve van de beoordeling van meer- en minderwerk dienen te worden gemaakt op basis van de beschikbare informatie en uw eigen ervaring. Zie tevens het gegeven antwoord in vraag 29 van deze Nota van Inlichtingen.
46	Leidraad par. 6.1	Beoordeling van de inschrijving: Het rekenvoorbeeld op pg. 37 heeft naar ons idee de verkeerde waarde t.o.v. de geraamde waarde, klopt dat? Zo ja, wilt u dat aanpassen?	De aanneme is niet juist. In de beoordeling weegt kwaliteit zwaarder dan prijs. De fictieve korting is bedoeld om de meerwaarde van kwaliteit tot uitdrukking te brengen en ervoor te zorgen dat kwalitatief sterke inschrijvingen passend worden gewaardeerd. De opgenomen fictieve korting op pagina 37 zal daarom niet worden aangepast.
47	Leidraad par. 2.6	Verdeling advieskosten: Laatste termijn nazorg staat op einde onderhoudstermijn. Alleen is niet gedefinieerd in de stukken wanneer einde onderhoudstermijn is. Is het mogelijk nazorgtermijn	Tijdens de onderhoudstermijn zijn er geen taken en/of werkzaamheden voor de bouwkostenmanager voorzien. Bij taak 15.280 dient tevens de bouwkostenmanager te worden toegevoegd. In deze fase wordt van de

1^e Nota van Inlichtingen

AI 2026-0173

Bouwkostenmanager voor nieuwbouw Nieuwe Meervaart

		te verdelen over de andere periodes? Immers dient bij de oplevering de financiële stand project bekend te zijn en is de verwachting dat alle wijzigingen bekend zijn.	bouwkostenmanager verwacht dat hij adviseert over meer- en minderwerk ten behoeve van de eindafrekening.
48	Leidraad par. 2.5 & 2.6	Voor bouwkostenmanagement liggen de zwaartepunten van de adviezen niet geheel conform de ingediende planning. Wij zouden graag een regel Aanbesteden & prijsvorming zien. Is het mogelijk deze regel toe te voegen? Met een toevoeging op de verdeling advieskosten.	De 'Aanbestedings- & prijsvormingsfase' is onderdeel van 'de TO-fase'.



**Gemeente
Amsterdam**

4 Bijlagen

- Bijlage 8 - Overzicht van taken en resultaten per discipline o.b.v. STB2025 v8.6.pdf
- UEA-formulier