

111600-2026 - Competition

Netherlands – Building construction work – Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

OJ S 33/2026 17/02/2026

Contract or concession notice – standard regime

Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Gemeente Kampen

Email: inkoop@ssc-ons.nl

Legal type of the buyer: Regional authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Description: De opgave bestaat uit 70 tot 80 woningen, waarvan ten minste 28 sociale huurwoningen, aangevuld met goedkope en betaalbare huur- en/of koopwoningen en koopwoningen in de vrije sector. Het woonprogramma richt zich op een gemengde doelgroep, met nadruk op starters en senioren. Naast het woonprogramma bestaat de opgave uit: Een kindcentrum voor onderwijs en kinderopvang; Een maatschappelijke ontmoetingsruimte; Een commerciële zorgruimte; Een groene parkzone met waterberging en voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting; Parkeren, waaronder gedeeltelijk verdiept of half-verdiept parkeren. De grondprijs van plot A, B en C wordt vastgesteld op basis van een taxatieprotocol, dat de gemeente bij de start van de gunningsfase aan de geselecteerde gegadigden verstrekt. Er geldt een minimumprijs van 760.000 euro exclusief btw/ovr voor plot A (ongeveer 600 m2), 1.427.000 euro exclusief btw/ovr voor plot B (ongeveer 900 m2) en 2.220.000 euro exclusief btw/ovr voor plot C (ongeveer 1.400 m2). Voor plot D wordt gewerkt met een taakstellend budget.

Procedure identifier: 6a27f068-ff2c-4a56-988d-eab438eec5e6

Internal identifier: 25.K.143

Type of procedure: Competitive dialogue

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45210000 Building construction work

Additional classification (cpv): 45211340 Multi-dwelling buildings construction work, 45211350 Multi-functional buildings construction work, 45214000 Construction work for buildings relating to education and research, 70320000 Land rental or sale services

2.1.2. Place of performance

Country: Netherlands

Anywhere in the given country

Additional information: IJsselmuiden

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 20 000 000,00 EUR

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

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

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Projectontwikkeling Drostenerf - IJsselmuiden

Description: De opgave bestaat uit 70 tot 80 woningen, waarvan ten minste 28 sociale huurwoningen, aangevuld met goedkope en betaalbare huur- en/of koopwoningen en koopwoningen in de vrije sector. Het woonprogramma richt zich op een gemengde doelgroep, met nadruk op starters en senioren. Naast het woonprogramma bestaat de opgave uit: Een kindcentrum voor onderwijs en kinderopvang; Een maatschappelijke ontmoetingsruimte; Een commerciële zorgruimte; Een groene parkzone met waterberging en voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting; Parkeren, waaronder gedeeltelijk verdiept of half-verdiept parkeren. De grondprijs van plot A, B en C wordt vastgesteld op basis van een taxatieprotocol, dat de gemeente bij de start van de gunningsfase aan de geselecteerde gegadigden verstrekt. Er geldt een minimumprijs van 760.000 euro exclusief btw/ovr voor plot A (ongeveer 600 m2), 1.427.000 euro exclusief btw/ovr voor plot B (ongeveer 900 m2) en 2.220.000 euro exclusief btw/ovr voor plot C (ongeveer 1.400 m2). Voor plot D wordt gewerkt met een taakstellend budget.

Internal identifier: 1

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45210000 Building construction work

Additional classification (cpv): 45211340 Multi-dwelling buildings construction work, 45211350 Multi-functional buildings construction work, 45214000 Construction work for buildings relating to education and research, 70320000 Land rental or sale services

5.1.2. Place of performance

Country: Netherlands

Anywhere in the given country

Additional information: IJsselmuiden

5.1.3. Estimated duration

Duration: 48 Months

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

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

Procurement Project not financed with EU Funds.

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

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

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

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

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Name: Inschrijving - kwaliteit

Description: Na afronding van de Dialoog ontvangen de Geselecteerde Gegadigden een uitnodiging om een Inschrijving te doen. De Inschrijving bestaat naar verwachting uit: Een gebiedsvisie: hoe sluit de visie van de Inschrijver aan op het programma van uitgangspunten? Een beschrijving van de aanpak van samenwerking: hoe vult de Inschrijver, binnen de kaders van de overeenkomsten, de samenwerking met de gemeente en de Overige Afnemers in? Een beschrijving van de proceskwaliteit en fasering: hoe richt de Inschrijver het ontwikkelproces in? Zijn fasering en planning realistisch en afgestemd op de behoeften van de gemeente en de Overige Afnemers? Een beschrijving van participatie en draagvlak: hoe betreft de Inschrijver de gemeente, de Overige Afnemers en andere belanghebbenden bij het ontwerp en hoe borgt hij draagvlak? Een beschrijving van de verankering van kwaliteit in uitvoering: hoe zorgt de Inschrijver ervoor dat de afgesproken kwaliteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt? Een casus. Dit deel van de Inschrijving dienen Inschrijvers al vóór de uiterste datum van het doen van een Inschrijving in, namelijk aan het einde van de casusdag. Een in omvang beperkt team van de Geselecteerde Gegadigden wordt voor de casus individueel ontvangen op het stadhuis van de gemeente. De gemeente bepaalt op basis van een loting welke Geselecteerde Gegadigden op welke dag wordt ingeroosterd. De gemeente maakt per Geselecteerde Gegadigde tijdig bekend welke dag dit is. Aan het begin van de casusdag ontvangt de Geselecteerde Gegadigde schriftelijke informatie over de casus die verband houdt met de Opgave. De gemeente licht de casus mondeling toe en in de loop van de dag zijn er nog een of enkele contactmomenten tussen gemeente en Geselecteerde Gegadigde. Aan het einde van de dag presenteert de Geselecteerde Gegadigde zijn aanpak van de casus. De presentatie maakt deel uit van de Inschrijving en kan na de presentatie niet meer worden gewijzigd. De casus is bedoeld om inzicht te krijgen in de werk- en denkwijze en de kracht van het team van de Geselecteerde Gegadigde. De gemeente beoordeelt de aanpak op het gunningscriterium. Elke Geselecteerde Gegadigde krijgt dezelfde casus voorgelegd. Het is mogelijk dat de gemeente per Geselecteerde Gegadigde meer dan één casus voorlegt.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 100

Criterion:

Type: Price

Name: Inschrijving - Prijs

Description: De grondprijs van plot A, B en C wordt vastgesteld op basis van een taxatieprotocol, dat de gemeente bij de start van de Gunningsfase aan de Geselecteerde Gegadigden verstrekt. Er geldt een minimumprijs van 760.000 euro exclusief btw/ovr voor plot A (ongeveer 600 m2), 1.427.000 euro exclusief btw/ovr voor plot B (ongeveer 900 m2) en 2.220.000 euro exclusief btw/ovr voor plot C (ongeveer 1.400 m2). De grondprijs van plot D is niet relevant voor de Geselecteerde Gegadigden, omdat de gemeente de grond rechtstreeks aan de Overige Afnemers levert (en een deel zelf houdt). Prijs van de sociale huurwoningen, het kindcentrum, de maatschappelijke ruimte en de commerciële zorgruimte wordt bepaald op

basis van een transparant prijsvormingsproces. Wanneer de Opdrachtnemer en de Overige Afnemers geen overeenstemming bereiken, volgt een bindend deskundigenadvies. De prijs kan niet hoger zijn dan het taakstellende budget dat vooraf aan de Opdrachtnemer is verstrekt, tenzij de gemeente en de Overige Afnemers met een hogere prijs instemmen. De prijs van het woonrijp maken van de openbare ruimte wordt bepaald op basis van een transparant prijsvormingsproces. Wanneer de gemeente en Opdrachtnemer geen overeenstemming bereiken, volgt een bindend deskundigenadvies. De prijs kan niet hoger zijn dan het taakstellende budget dat vooraf aan de Opdrachtnemer is verstrekt, tenzij de gemeente met een hogere prijs instemt. De prijs van de andere woningen (dan de sociale huurwoningen voor Beter Wonen) bepaalt de Opdrachtnemer zelf, met de kanttekening dat de gemeente de prijs voor een deel van de woningen maximeert in lijn met de Nota Grondprijzen van de gemeente.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 0

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 04/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/412271>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of the procedure:

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 15/04/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/412271>

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

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 20/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Terms of contract:

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

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Gemeente Kampen - Arrondissement Overijssel

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Gemeente Kampen

Organisation providing more information on the review procedures: Gemeente Kampen

Organisation receiving requests to participate: Gemeente Kampen

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Gemeente Kampen

Registration number: 521686216

Postal address: Burgemeester Berghuisplein 1

Town: Kampen

Postcode: 8261 DD

Country subdivision (NUTS): Noord-Overijssel (NL211)

Country: Netherlands

Contact point: Kim Borgman

Email: inkoop@ssc-ons.nl

Telephone: +31 383392999

Internet address: <http://www.tenderned.nl>

Buyer profile: <http://www.kampen.nl>

Other contact points:

Official name: Arrondissement Overijssel

Postal address: Egbert Gorterstraat 5

Town: Almelo

Postcode: 7607 GB

Country subdivision (NUTS): Twente (NL213)

Country: Netherlands

Email: info@rechtsspraak.nl

Internet address: <http://www.rechtsspraak.nl>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

Notice information

Notice identifier/version: 07faefc5-854b-496b-ae54-e0b6892d79a6 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 13/02/2026 15:51:07 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: Dutch

Notice publication number: 111600-2026

OJ S issue number: 33/2026

Publication date: 17/02/2026