

Selectieleidraad

Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure

‘Raamovereenkomst Vastgoedmanagement’

Gemeente Eindhoven

Projectnummer / Kenmerk

2022-0101

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Sector Ruimtelijke Uitvoering afdeling Vastgoed

Datum

1 juli 2022

Versie

Definitief 1.0

Inhoud

Begrippenlijst	3
1. Inleiding Aanbesteding	6
1.1 Algemeen.....	6
1.2 Leeswijzer	6
1.3 Aanbestedende Dienst	6
1.4 Doel Aanbesteding.....	6
1.5 Hoeveelheid of omvang van de Raamovereenkomst.....	6
1.6 Percelen.....	7
1.7 Gebruik Aanbestedingsplatform	7
1.8 Marktconsultatie	7
1.9 Vertrouwelijkheid informatie.....	7
1.10 Gevolgen corona voor deze Aanbesteding	8
2. Inhoud van de Opdracht	9
2.1 Doel van de Opdracht	9
2.2 Technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden	9
2.3 Beschrijving van de Opdracht	9
2.4 Overeenkomst	11
3. Verloop van de Aanbesteding	13
3.1 Procedure	13
3.2 Planning.....	13
3.3 Communicatie gedurende de Aanbesteding	14
3.4 Indienen, ontvangst en beoordeling van Verzoek tot Deelneming	15
3.5 Selectiebeslissing	16
4. Eisen aan de Gegadigde	17
4.1 Algemene informatie.....	17
4.2 Uitsluitingsgronden	17
4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht.....	18
4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid	19
4.5 Bijzondere uitvoeringsvoorwaarde(n)	20
4.6 Samenwerkingsverband en onderaannemers.....	21
5. Beperking van het aantal gekwalificeerden	23
5.1 S1: Referenties gecombineerd Vastgoedmanagement	23
5.2 Loting	24
6. Voorwaarden bij indienen Verzoek tot Deelneming en rechtsmiddel	25
6.1 Voorwaarden voor indienen Verzoek tot Deelneming.....	25
6.2 Rechtsmiddel.....	27
Invulformulier A : Uniform Europees Aanbestedingsdocument	28
Invulformulier B : Ervaring Gegadigde	28
Invulformulier C : Ervaring Gegadigde – Selectiecriterium.....	28
Invulformulier D : Verklaring orderportefeuille	28
Invulformulier E : Verklaring solvabiliteit	28
Bijlage 1: Programma van Eisen	28
Bijlage 2: Inkoopvoorwaarden	28
Bijlage 3: Uitvoeringsvoorwaarden Social Return	28

Begrippenlijst

Onderstaand zijn de begrippen uit deze Selectieleidraad en/of het Programma van Eisen opgenomen. Begrippen worden met een hoofdletter geschreven. Als het begrip in enkelvoud is gegeven, wordt ook het meervoud daaronder begrepen. Als het begrip in meervoud is gegeven wordt ook het enkelvoud daaronder begrepen.

Begrip	Definitie
Aanbestedende Dienst	De gemeente Eindhoven, die ook wel wordt aangeduid met 'Opdrachtgever'.
Aanbesteding	Deze aanbestedingsprocedure die wordt doorlopen om de Raamovereenkomst te gunnen.
Aanbestedingsleidraad	De offerteaanvraag inclusief Bijlagen, die door Opdrachtgever in de offertefase aan Gegadigde wordt verstrekt en welke een (nadere) omschrijving inhoudt van het voorwerp van onderhavige Aanbesteding.
Aanbestedingsplatform	Het voor de Aanbesteding gebruikte ICT-platform dat de Aanbesteding ondersteunt. De Aanbestedingsstukken worden hierop geplaatst, de communicatie tussen de Opdrachtgever en de Gegadigde vindt hier plaats en op dit platform dienen Inschrijvers hun Inschrijving in.
Aanbestedingsstuk	Elk document (in schriftelijke of elektronische vorm) met betrekking tot de Aanbesteding en de opdracht afkomstig van Opdrachtgever, onder andere de Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, (het concept van) de Raamovereenkomst, het Programma van Eisen en de Nota('s) van Inlichtingen.
Aanbestedingswet	Wet van 1 november 2012, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen, Stb. 2012, 542, inclusief later in werking getreden wijzingen en aanvullingen.
Bijlage	Een als zodanig aangemerkt Aanbestedingsstuk.
Contractonderhoud	Onderhoud dat jaarlijks in ongeveer dezelfde omvang terugkomt, ook wel regulier onderhoud genoemd. Het preventief uitvoeren van service c.q. onderhoudsbeurten aan gebouwelement. Hieronder vallen ook maatregelen die voortkomen uit wet- en regelgeving; bijvoorbeeld wettelijk verplichte keuringen en certificering.
Dagelijks onderhoud	Hier valt het onderhoud onder dat zich onverwacht voordoet. Niet gepland onderhoud dat erop gericht is de technische functionaliteit van gebouwelementen in stand te houden met als doel het Vastgoedobject gebruik gereed te houden en om gebreken te herstellen na bijvoorbeeld de melding van een klacht. Dit wordt ook wel reactief onderhoud of herstellend onderhoud genoemd.
Diensten	Werkzaamheden conform § 2.3 van deze Selectieleidraad en zoals vermeld in het Programma van Eisen.
Gegadigde	Vóór aanmelding (ook aangeduid met Verzoek tot Deelneming), eenieder aan wie Opdrachtgever een kopie van de Selectieleidraad heeft toegezonden en na aanmelding, eenieder die een Verzoek tot Deelneming heeft gedaan.

Geschiktheidseisen	Minimumeisen (onder meer op het gebied van draagkracht en bekwaamheden) waaraan de Gegadigde moet voldoen, om in aanmerking te kunnen komen voor gunning van de Raamovereenkomst.
Gunningscriterium	Criterium op basis waarvan de Aanbestedende Dienst (in de offertefase) bepaalt welke Inschrijving de 'economisch meest voordelige inschrijving' is.
Herziene Documentatie	Latere versie van een Aanbestedingsstuk dat aanvullingen en/of wijzigingen bevat ten opzichte van een eerdere versie.
Inschrijver	Gegadigde die, voor sluiting inschrijvingstermijn, geselecteerd is om een Inschrijving in te dienen en, na sluiting van de inschrijvingstermijn, een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	Alle documenten en eventuele andersoortige informatie die Inschrijver indient tijdens de offertefase om in aanmerking te komen voor gunning van de Raamovereenkomst.
Invulformulier	Een door de Aanbestedende Dienst verplicht voorgeschreven formulier dat een Gegadigde dan wel Inschrijver dient te gebruiken als onderdeel van zijn Verzoek tot Deelneming dan wel Inschrijving.
Leegstandsbeheer	Het beheren van leegstaande Vastgoedobjecten van Opdrachtgever om het vastgoed te beschermen tegen risico's als kraken en verpaupering.
Nadere Overeenkomst	De afzonderlijke schriftelijke overeenkomst (nadere opdracht) tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer op basis waarvan de Opdrachtgever gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst aan de Opdrachtnemer (een) Nadere Overeenkomst(en) met betrekking tot het verrichten van Diensten kan verstrekken.
Nota van Inlichtingen	Aanbestedingsstuk dat de antwoorden van de Aanbestedende Dienst Opdrachtgever bevat op vragen en opmerkingen van Gegadigden over de Aanbesteding, de Raamovereenkomst of Nadere Overeenkomst. Doorgaans bevat een Nota van Inlichtingen aanvullingen en wijzigingen op de Aanbestedingsstukken.
Opdrachtgever	De gemeente Eindhoven, die ook wel wordt aangeduid met 'Aanbestedende Dienst'.
Opdrachtnemer	Inschrijver die op grond van de met Opdrachtgever gesloten Raamovereenkomst uitvoering zal geven aan de Nadere Overeenkomst.
Perceel	Een als zodanig aangemerkt afgebakend onderdeel van de Aanbesteding dat afzonderlijk zal of kan worden gegund.
Planmatig onderhoud	Werkzaamheden die bedoeld zijn om een bouw- of installatiedeel waarvan de technische staat geleidelijk verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud kan gepland worden en kan daarmee expliciet als een omschreven post in een MJOP worden opgenomen.
Programma van Eisen/PvE	Aanbestedingsstuk waarin specificaties van de Raamovereenkomst en Nadere Overeenkomst(en) zijn neergelegd.

Raamovereenkomst	Een na de Aanbesteding te sluiten schriftelijke overeenkomst tussen Opdrachtgever een ondernemer met het doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarde inzake te plaatsen overheidsopdrachten vast te leggen.
Samenwerkingsverband	Een combinatie van (rechts-)personen die gezamenlijk als één Inschrijver aan de Aanbesteding deelneemt en waarvan de leden gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn jegens Opdrachtgever voor de deugdelijke uitvoering van de Opdracht. Een samenwerking zonder deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geen Samenwerkingsverband als bedoeld in deze Aanbesteding.
Selectie criterium	Criterium dat aan Gegadigde wordt gesteld en dient om een selectie in het aantal Gegadigden te kunnen maken.
Selectie leidraad	Het document waarin specifiek de selectiefase is toegelicht.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument/ UEA	Het document bestemd voor de opgave van de eigen verklaring zoals bedoeld in artikel 2.84 van de Aanbestedingswet.
Uitsluitingsgronden	Omstandigheden als bedoeld in de artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet die, indien Gegadigde daarin verkeert, conform de Aanbestedingswet doorgaans zullen leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de Aanbesteding.
Vastgoedobject	Een onroerend goed, grond en gebouwen in het kader van deze Raamovereenkomst voornamelijk maar niet uitsluitend in de vorm van een kantoorruimte, commerciële bedrijfsruimte of woonruimte.
Vastgoedmanagement	(Operationele) beheersactiviteiten c.q. exploitatie van het Vastgoedobject
Verzoek tot Deelneming	Het verzoek ingediend door Gegadigde, inhoudende een aanvraag tot deelneming aan de offertefase gebaseerd op onderhavige Selectie leidraad.

Interpretatie

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zal in de Aanbestedingsstukken:

- Het aanhalen van een tijdsperiode doelen op een aaneengesloten periode;
- Het gebruik van woorden zoals "inclusief", "mede begrepen", "waaronder", "omvattende" en "met inbegrip van" betekenen "met inbegrip van, maar niet beperkt tot".

1. Inleiding Aanbesteding

1.1 Algemeen

Dit is de Selectieleidraad behorende bij de Aanbesteding 'Raamovereenkomst Vastgoedmanagement' van de gemeente Eindhoven, hierna tevens te noemen Aanbestedende Dienst of Opdrachtgever.

Opdrachtgever volgt, gelet op de aard en de geraamde omvang van de Opdracht, een niet-openbare aanbestedingsprocedure conform de Aanbestedingswet 2012.

De Selectieleidraad geeft onder meer informatie over het verloop van de Aanbesteding en de in het kader van de Aanbesteding gevraagde informatie. De Selectieleidraad fungeert als basis om een Verzoek tot Deelneming in te dienen.

Voor deze procedure kan elke geïnteresseerde marktpartij een Verzoek tot Deelneming indienen door te reageren op de aankondiging die in de Tenders Electronic Daily (TED-)database (<http://ted.europa.eu>) en op de website www.TenderNed.nl is gepubliceerd.

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 bevat een introductie van Opdrachtgever en verstrekt nadere informatie over de Aanbesteding en het Aanbestedingsplatform.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de Opdracht die het onderwerp is van de Aanbesteding.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het verloop van de Aanbesteding en de planning opgenomen.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de Eisen waaraan een Gegadigde moet voldoen om voor gunning van de Opdracht in aanmerking te komen.
- Hoofdstuk 5 betreft de nadere uitwerking van het beoordelingsmodel, de beoordelingsstappen en de Selectiecriteria die Opdrachtgever hanteert.
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de voorwaarden voor indienen van een Verzoek tot Deelneming.

1.3 Aanbestedende Dienst

De Aanbestedende Dienst in deze Europese Aanbesteding is de gemeente Eindhoven. Eindhoven is met haar ca. 230.000 inwoners de vijfde stad van Nederland. Meer informatie over de gemeente Eindhoven is te vinden op de website www.eindhoven.nl.

1.4 Doel Aanbesteding

Het doel van deze Aanbesteding is te komen tot een Raamovereenkomst met één (1) Opdrachtnemer die een deel van het Vastgoedmanagement van Opdrachtgever voor zijn rekening neemt en daarbij invulling geeft aan de doelstelling(en) van Opdrachtgever zoals beschreven hoofdstuk 2 van deze Selectieleidraad.

1.5 Hoeveelheid of omvang van de Raamovereenkomst

Opdrachtnemer zal op basis van een Raamovereenkomst worden gecontracteerd. In eerste instantie zal naar alle waarschijnlijkheid, direct na gunning, een Nadere Overeenkomst worden verstrekt voor één te beheren Vastgoedobject met een huuropbrengst van circa € 400.000,-- excl. btw op jaarbasis (gebaseerd op volledige verhuring inclusief energiekosten en servicekosten bestaande uit onder andere Wi-Fi, receptiebemanningskosten en schoonmaak). Dit is exclusief de inkomsten van zaalverhuur. De huuropbrengst betreft een inschatting waar geen rechten aan kunnen worden ontleend.

Voor het ramen van de omvang van de Raamovereenkomst heeft Opdrachtgever gerekend met een gemiddelde huuropbrengst van eveneens € 400.000,-- excl. btw op jaarbasis. De Opdrachtgever heeft daarbij gerekend met een beheervergoeding voor de Diensten van de Opdrachtnemer variërend tussen de 2% en 5% van de feitelijke gerealiseerde huurinkomsten op jaarbasis. Zoals hierboven is genoemd, op basis van volledige verhuring inclusief energiekosten en servicekosten bestaande uit o.a. Wi-Fi, receptiebemanningskosten en schoonmaak. Dit is exclusief de inkomsten van zaalverhuur. Daarbij is de verwachting van Opdrachtgever dat jaarlijks voor gemiddeld twee (2) te beheren Vastgoedobjecten Nadere

Overeenkomsten zullen worden verstrekt met een gemiddelde looptijd van 10 jaar. Deze Nadere Overeenkomsten kunnen dus de looptijd van de Raamovereenkomst overstijgen.

Op basis van voorgaande en de thans bij Opdrachtgever beschikbare informatie, is de totale omvang van de Raamovereenkomst geraamd op circa € 3.800.000.-- exclusief btw, gerekend over de maximale looptijd van 10 jaar.

Aangezien de te sluiten overeenkomst moet worden gekwalificeerd als Raamovereenkomst in de zin van de Aanbestedingswet, zal deze worden gesloten voor een maximale waarde van 150% van voornoemd bedrag, om te voorkomen dat de geraamde waarde wordt overschreden, voordat de looptijd van de Raamovereenkomst is verstreken.

De genoemde bedragen zijn zuiver indicatief. Opdrachtgever geeft dan ook geen (omzet) garanties. Inschrijvers kunnen aan omvang, initiële looptijden en hoeveelheden geen rechten ontleen.

1.6 Percelen

De Raamovereenkomst wordt in zijn geheel aanbesteed, er is geen sprake van een perceelindeling. Naar oordeel van Opdrachtgever is er geen sprake van een (onnodige) samenvoeging en wordt er geen perceelindeling toegepast, omdat:

- De expertises die binnen de Raamovereenkomst worden uitgevraagd zich in hetzelfde domein bevinden.
- Er geen logische verdeling in Percelen te maken is die interessant is voor marktpartijen.
- Opdrachtgever het aantal dienstverleners in het kader van integraliteit, alsmede de administratieve lasten wenst beperken en om die reden een perceelindeling niet doelmatig en/of werkbaar wordt geacht.
- Opdrachtgever optimaal wenst te profiteren van de schaalvoordelen die de Raamovereenkomst biedt.

1.7 Gebruik Aanbestedingsplatform

Gegadigde kan zijn Verzoek tot Deelneming uitsluitend via het Aanbestedingsplatform indienen. Opdrachtgever is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor het gebruik van het Aanbestedingsplatform door Gegadigde. Opdrachtgever wijst iedere vorm van aansprakelijkheid nadrukkelijk van de hand.

Voor zover inhoudelijke omschrijvingen op het Aanbestedingsplatform en de Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, Programma van Eisen of de Raamovereenkomst met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleren de Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, het Programma van Eisen of de Raamovereenkomst. Voor zover termijnen of data genoemd op het Aanbestedingsplatform en de Aanbestedingsstukken met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de meest recente informatie.

LET OP! Om een Verzoek tot Deelneming via het Aanbestedingsplatform in te kunnen dienen, dient Gegadigde te beschikken over e-Herkenning. Het kan een aantal dagen duren voordat Gegadigde deze e-Herkenning ontvangt via TenderNed. Meer informatie over het aanvragen van e-Herkenning kan Gegadigde vinden via:

<https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/registreren-en-eherkenning>.

1.8 Marktconsultatie

De Aanbestedende Dienst heeft voorafgaand aan deze Aanbesteding geen (openbare) marktconsultatie uitgevoerd.

1.9 Vertrouwelijkheid informatie

Alle documentatie en informatie die in het kader van de Aanbesteding verstrekt wordt, is vertrouwelijk.

Gegadigden zullen de verplichtingen inzake vertrouwelijkheid ook opleggen aan de door hen in te schakelen medewerkers, partijen en adviseurs.

1.10 Gevolgen corona voor deze Aanbesteding

Sinds medio maart 2020 heeft de Staat maatregelen getroffen tegen de verdere verspreiding van het coronavirus. Dit heeft (verstrekken) gevolgen voor zowel Inschrijvers als de gemeente Eindhoven.

Waar mogelijk en noodzakelijk zal Opdrachtgever inschrijftermijnen verlengen. Indien de gemeente Eindhoven niet tot verlenging overgaat, blijft de eerder gegeven inschrijftermijn onverkort gelden. Mocht een Inschrijver redelijke bezwaren hebben tegen het onverkort in stand laten van een inschrijftermijn, dan kan zij Opdrachtgever onder vermelding van die bezwaren verzoeken om tot verlenging van de inschrijftermijn over te gaan. Opdrachtgever besluit vervolgens of de bezwaren al dan niet aanleiding geven om alsnog tot verlenging van de inschrijftermijn over te gaan.

Indien de (verdere) ontwikkelingen van het coronavirus en/ of de door de Staat getroffen en/ of te treffen maatregelen de gemeente Eindhoven aanleiding geven deze Aanbesteding in te trekken, behoudt zij zich het recht voor om dezelfde Opdracht op een later moment ongewijzigd in de markt te zetten.

Daarnaast neemt de gemeente Eindhoven in haar overeenkomsten, waaronder de naar aanleiding van deze Aanbesteding te sluiten Raamovereenkomst, een ontbindende voorwaarde op. Indien de gevolgen van het coronavirus in de weg staan aan een deugdelijke uitvoering van de Raamovereenkomst, dan wel leidt tot kostenverhoging waaromtrent geen afspraken te maken zijn, behoudt Opdrachtgever zich het recht voor de gesloten Raamovereenkomst te ontbinden.

Tot slot merkt de gemeente Eindhoven (wellicht ten overvloede) op dat in de Raamovereenkomst uitdrukkelijk is voorzien in de thans bekende en te voorzien gevolgen van het coronavirus, zodat deze voor Opdrachtnemer nimmer grond zijn voor een beroep op overmacht, onvoorziene respectievelijk kostenverhogende omstandigheden, bijbetaling of anderszins kostenvergoeding. Indien het Coronavirus leidt tot gevolgen, die nu nog niet te voorzien zijn en van invloed zijn op de uitvoering van de Opdracht, treedt Opdrachtnemer hierover onmiddellijk met Opdrachtgever in overleg.

2. Inhoud van de Opdracht

2.1 Doel van de Opdracht

Aanbestedende Dienst wenst een deel van het Vastgoedmanagement op een professionele en gestructureerde wijze door een derde te laten uitvoeren zodat Opdrachtgever hierin volledig wordt ontzien, zorgt voor continuïteit in het kader van bezetting, de Vastgoedobjecten blijven functioneren op het vereiste kwaliteitsniveau en de huurders kunnen rekenen op hoogwaardige dienstenverlening.

2.2 Technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden

Dit hoofdstuk beschrijft de technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden voor deze Europese Aanbesteding ten behoeve van Opdrachtgever.

Inschrijvers dienen zich te conformeren aan de gestelde eisen die zijn opgenomen in deze Selectieleidraad, de Aanbestedingsleidraad, het Programma van Eisen en overige Bijlagen. Met het Inschrijven op deze Aanbesteding stemt Inschrijver in met de betreffende eisen en de voorgeschreven werkwijze. Bij het niet akkoord gaan met één van de eisen, wordt de Inschrijving ter zijde gelegd en maakt Inschrijver geen kans meer op de gunning van de Raamovereenkomst.

Gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst moet Opdrachtnemer blijven voldoen aan de eisen. De Opdrachtgever is gerechtigd om gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst bewijsstukken hieromtrent op te vragen. Bij het niet kunnen voldoen aan deze eisen is de Opdrachtgever gerechtigd de Raamovereenkomst te beëindigen zonder dat de Opdrachtnemer recht op schadevergoeding heeft.

Daar waar een bepaald keurmerk, herkomst, certificering, fabricaat of bijzondere werkwijze wordt geëist, dient dit te allen tijde gelezen te worden in combinatie met de zinsnede "of gelijkwaardig" als bedoeld in artikel 2.76, lid 4 onder b. respectievelijk artikel 2.78a, lid 3 Aanbestedingswet.

Daarbij zij uitdrukkelijk opgemerkt dat uit het arrest van het Hof van Justitie ((Hof van Justitie EU 12 juli 2018, nr. C-14/17,ECLI:EU:C:2018:568) volgt dat, in een voorkomend geval, het bewijs dat sprake is van gelijkwaardigheid reeds bij de Inschrijving dient te worden geleverd door Inschrijver. Opdrachtgever moet na de opening van de Inschrijvingen over de bewijzen beschikken om te kunnen beoordelen of en in welke mate de ingediende Inschrijvingen voldoen aan de gestelde eisen. Indien dit bewijs van gelijkwaardigheid NIET wordt aangeleverd bij Inschrijving, zal de desbetreffende Inschrijving worden uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbesteding.

2.3 Beschrijving van de Opdracht

De door Opdrachtnemer te verrichten Diensten hebben op hoofdlijnen betrekking op de volgende, niet limitatief opgesomde uit te voeren werkzaamheden:

- i. Technisch beheer;
- ii. Administratief beheer;
- iii. Commercieel beheer;
- iv. Facilitair beheer.

De (technische) omschrijving voor de uitvoering van de Diensten is opgenomen in het PvE dat als Bijlage 1 van deze Selectieleidraad is bijgevoegd. Om te voorkomen dat er partijen worden geselecteerd die achteraf niet kunnen voldoen aan de gestelde eisen wordt het PvE reeds in de selectiefase beschikbaar gesteld. Gegadigden wordt daarmee een goede en volledige indruk van de Opdracht gegeven. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling in deze fase van de Aanbesteding eventuele verzoeken tot wijzigingen op het PvE in te dienen. Uiteraard is het wel toegestaan inhoudelijke vragen te stellen wanneer zaken onduidelijk zijn of wanneer een onduidelijkheid, onvolledigheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of enige andere onregelmatigheid is geconstateerd, dit te melden.

LET OP! Het PvE betreft in de selectiefase een concept document. Het definitieve PvE zal met de publicatie van de Aanbestedingsleidraad beschikbaar worden gesteld.

De Inschrijvers kunnen geen rechten ontlenen aan de aard van de werkzaamheden. Diensten gericht op Leegstandsbeheer vallen vooralsnog buiten deze Raamovereenkomst.

2.3.1 Nadere Overeenkomsten (NOK)

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals beschreven in het PvE zal Opdrachtgever per beheerobject een Nadere Overeenkomst aan Opdrachtnemer verstrekken. Voor het verstrekken van een Nadere Overeenkomst zal de volgende procedure worden gehanteerd:

- Opdrachtgever stuurt bij een nieuw te beheren Vastgoedobject een concept Nadere Overeenkomst inclusief de specifieke vastgoed gerelateerde objectinformatie die benodigd is voor het in beheer name proces.
- Opdrachtnemer stelt voor het betreffende Vastgoedobject een beknopt plan van aanpak op. Dit plan van aanpak bevat een korte specifieke toelichting op de nadere beheeropdracht met daarbij een duidelijk onderscheid op de te leveren Diensten zoals opgesomd in § 2.3. Tarieven en urenspecificatie zoals ingediend bij Inschrijving op de Raamovereenkomst zijn hiervoor leidend.
- Na goedkeuring van het beknopte plan van aanpak gaat Opdrachtgever over tot het verstrekken van een Nadere Overeenkomst.

2.3.2 Nadere Overeenkomst I

Medio december 2022 verwacht Opdrachtgever de eerste NOK te verstrekken. Deze eerste NOK heeft naar verwachting betrekking op een kantorencomplex zijnde een bedrijfsverzamelgebouw met onderstaande specifieke kenmerken:

Bouwjaar:	1991
VVO:	2.976 m ²
BVO:	3.443 m ²
Parkeerplaatsen:	106 stuks

Het gebouw wordt verhuurd als bedrijfsverzamelgebouw, met kantoorruimten van verschillende oppervlaktes tussen de 12m² en 150m². Er is sprake van circa 60 huurders. De navolgende bijzonderheden zijn te onderscheiden in de onderliggende huurcontracten:

- De jaarhuur van € 400.000.—per jaar excl. btw is gebaseerd op volledige verhuring inclusief servicekosten, exclusief zaalverhuur.
- Alle huurcontracten zijn afgesloten op basis van 7:230a BW;
- Opzegging door huurder- en verhuurder per 3 maanden;
- Vaste jaarlijkse indexering van 2,5% van de huurprijs + CPI;
- In de huurprijs zitten inbegrepen (gas en elektra, water, onderhoud, gebruikersbelastingen, etc.).

De genoemde bedragen en aantallen zijn zuiver indicatief. Opdrachtgever geeft dan ook geen (omzet) garanties. Inschrijvers kunnen aan omvang, initiële looptijden en hoeveelheden geen rechten ontlenen.

Er worden nog een 5-tal coaching en trainingsruimten per dag of dagdeel verhuurd, welke eveneens huuropbrengsten genereren.

Opdrachtgever dient de voorgenomen aankoop nog te laten bekrachtigen door het College van B&W en de Raad. De planning van de besluitvorming hiervan is september/oktober 2022. Gelet op deze nog te nemen besluitvorming en het vertrouwelijke karakter hiervan is het vooralsnog niet mogelijk om verdere informatie te delen.

2.3.3 Beperking scope van de Opdracht

Tot de Opdracht behoort niet:

- Het voeren van het strategische Vastgoedmanagement waarbij Opdrachtgever verantwoordelijk is voor strategische (toekomst) visie van Vastgoedobjecten.

2.3.4 Herzieningsclausule

De Raamovereenkomst bevat een herzieningsclausule. Dit betekent dat Opdrachtgever indien er overeenstemming wordt bereikt over de hieronder beschreven Diensten op grond van Aanbestedingswet artikel 2.163c, deze in Opdracht kan geven zonder opnieuw te hoeven aanbesteden. De opdracht kan worden uitgebreid met:

- A. Diensten met betrekking tot Leegstandsbeheer.
- B. Vastgoedmanagement (technisch beheer, administratief beheer, commercieel beheer en facilitair beheer) met betrekking tot bestaande (reeds in eigen beheer) Vastgoedobjecten

In voorkomend geval zal Opdrachtgever altijd met Opdrachtnemer in overleg treden en de Diensten worden vastgelegd middels een addendum bij de betreffende Nadere Overeenkomst.

2.4 Overeenkomst

2.4.1 Type overeenkomst

De overeenkomst die wordt gesloten met de winnende partij(en) is een Raamovereenkomst in de zin van de Aanbestedingswet.

In kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) maakt Opdrachtgever met Inschrijver nadere afspraken over het verwerken van de persoonsgegevens. Partijen sluiten daartoe een verwerkersovereenkomst, die in concept met de publicatie van de Aanbestedingsleidraad beschikbaar zal worden gesteld. Voorafgaand aan het moment van tekenen van de Raamovereenkomst zal deze overeenkomst gezamenlijk worden ingevuld en ondertekend.

2.4.2 Duur van de Raamovereenkomst

De Raamovereenkomst heeft een initiële looptijd van 24 maanden en gaat in per 1 december 2022. De initiële contracttermijn eindigt op 30 november 2024. Opdrachtgever heeft vier (4) maal eenzijdig de mogelijkheid om de Raamovereenkomst onder dezelfde condities te verlengen met telkens maximaal 24 maanden. De totale duur van de Raamovereenkomst zal niet meer dan 120 maanden bedragen en eindigt aan het einde van de looptijd van rechtswege.

Als schriftelijk bezwaar wordt gemaakt tegen de selectiebeslissing/gunningsbeslissing en/of een kort geding aanhangig wordt gemaakt heeft Opdrachtgever het recht de Raamovereenkomst later in werking te laten treden, waarbij deze ook later zal eindigen. Opdrachtnemer dient hiermee nadrukkelijk rekening te houden.

Motivatie looptijd Raamovereenkomst > 48 maanden

In de Aanbestedingswet (artikel 2.140) is bepaald dat de looptijd van een Raamovereenkomst niet langer is dan 48 maanden, behalve in uitzonderingsgevallen die deugdelijk gemotiveerd zijn. De motivatie voor de looptijd van maximaal 10 jaar voor deze Raamovereenkomst is gelegen in het feit dat Opdrachtgever streeft naar stabiliteit en continuïteit in de te leveren Diensten met name voor haar huurders. Uiteindelijk zijn het met name de huurders die gebaad zijn bij een continue en stabiele dienstverlening.

2.4.3 Wachtkamerregeling

Met de Inschrijver die in de eindrangschikking van deze Aanbesteding op nummer twee eindigt zal een wachtkamerovereenkomst worden gesloten, inhoudende dat deze Inschrijver, wanneer om welke reden dan ook de Raamovereenkomst de Opdrachtnemer eindigt, de Opdracht zal voortzetten. Dit betekent dat Inschrijvers verplicht zijn hun aanbieding gedurende een verlengde termijn tot een jaar na Inschrijving gestand te doen voor het geval de Raamovereenkomst met een winnende Inschrijver onverhoopt voortijdig beëindigd wordt. Opdrachtgever heeft aldus de bevoegdheid met de betreffende Inschrijver de Raamovereenkomst aan te gaan. Voor zover sprake is van objectief aantoonbare kostenverhogende omstandigheden die na het ingaan van de verlengde termijn zijn opgetreden aan de kant Inschrijver, kan Opdrachtgever daarvoor een compensatie toekennen.

Wanneer Opdrachtnemer binnen de Raamovereenkomst niet naar verwachting presteert dan kan Opdrachtgever besluiten de Raamovereenkomst met deze partij te beëindigen. Niet naar verwachting presteren kan betrekking hebben op:

- De kwaliteit van de te leveren dienstverlening in het algemeen.
- Het herhaaldelijk niet voldoen aan de kwalitatieve aspecten zoals toegezegd in de kwaliteitsdocumenten (zie Gunningscriteria in de Aanbestedingsleidraad).
- De kwaliteit van de geleverde Diensten (present performance) op basis van een beheerobject verstrekte NOK.

Bij constatering hiervan treedt Opdrachtgever hierover uiteraard met Opdrachtnemer in overleg. Echter, bij het meermaals niet voldoen aan het PvE, een Aanbestedingsstuk, de Raamovereenkomst dan wel de Nadere Overeenkomst, kan Opdrachtgever besluiten de Raamovereenkomst te beëindigen en de wachtkamerovereenkomst te activeren.

De wachtkamerregeling is uitsluitend van toepassing gedurende het eerste contractjaar. De concept-wachtkamerovereenkomst zal met de publicatie van de Aanbestedingsleidraad beschikbaar worden gesteld.

3. Verloop van de Aanbesteding

3.1 Procedure

In deze Aanbesteding selecteert Opdrachtgever ten eerste, op basis van de Verzoeken tot deelneming, maximaal vijf (5) Gegadigden. Opdrachtgever vraagt vervolgens in de offertefase de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving in te dienen overeenkomstig de Aanbestedingsleidraad. Opdrachtgever gunt de Raamovereenkomst aan de Inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding, behoudens beëindiging van deze Aanbesteding vóór gunning.

Bij deze niet-openbare aanbestedingsprocedure zullen in de Aanbestedingsleidraad de nadere Gunningscriteria worden beschreven, die op hoofdlijnen het volgende zullen inhouden:

1. Prijs (weging circa 20%).
2. Kwaliteit (weging circa 80%).
 - a. Beheerplan (weging binnen criterium kwaliteit circa 45%): Inschrijver dient als onderdeel van zijn Inschrijving een beheerplan uit te werken waarin hij zijn werkwijze gericht op de vier opdrachtelelementen zoals benoemd in § 2.3 (technisch beheer, administratief beheer, commercieel beheer en facilitair beheer) beschrijft. Daarnaast beschrijft Inschrijver de inzet van capaciteit van Inschrijver, de geschiktheid en deskundigheid van het personeel dat wordt ingezet voor de dienstverlening en de beoogde samenwerking met Opdrachtgever.
 - b. Communicatieplan (weging binnen criterium kwaliteit circa 30%): Inschrijver dient als onderdeel van zijn Inschrijving een communicatieplan uit te werken waarin invulling wordt gegeven aan de communicatie tussen de verschillende bij de Opdracht betrokken partijen waaronder Opdrachtgever, de huurders van het beheerobject en Inschrijver. Hierin heeft Inschrijver ook aandacht voor een klachtenprocedure inclusief een centraal aanspreekpunt.
 - c. Kwaliteitsborging (weging binnen criterium kwaliteit circa 25%): Inschrijver dient als onderdeel van zijn Inschrijving een beschrijving op te leveren, gericht op kwaliteitsborging in relatie tot de te leveren Diensten. Hierbij heeft Inschrijver aandacht voor het in stand houden en verbeteren van zijn bedrijfsprocessen en borging van kennis van Vastgoedmanagement binnen de regio ZOB waaronder tenminste wordt verstaan samenwerking met relevante stakeholders en trends en ontwikkelingen met betrekking tot het vakgebied.

3.2 Planning

Hieronder is de globale planning van de Aanbesteding opgenomen. Met het publiceren van de aankondiging start de Aanbesteding. De gestelde termijnen zijn fatale termijnen, tenzij de Aanbestedingsstukken uitdrukkelijk anders bepalen. Bij overschrijding ervan treedt in beginsel verval van recht in.

Planning selectiefase	Datum
Publicatie Aanbesteding	1 juli 2022
Sluitingsdatum vragenronde 1: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)	18 juli 2022
Publicatie Nota van Inlichtingen (streefdatum)	21 juli 2022
Sluitingsdatum indienen Verzoek tot Deelneming (fatale termijn)	31 augustus 2022 vóór 10:00 uur
Bekendmaken selectiebeslissing	7 september 2022
Deadline aanleveren bewijsstukken	16 september 2022
Einddatum opschortende termijn selectiefase (10 kalenderdagen)	19 september 2022

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning eenzijdig aan te passen. In een dergelijk geval vindt communicatie richting alle Gegadigden plaats.

Onderstaande planning hanteert Opdrachtgever voor de offertefase.

Beoogde planning offertefase	Weeknummer/datum
Start offertefase	20 september 2022
Sluitingsdatum vragenronde 1: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)	3 oktober 2022
Publicatie Nota van Inlichtingen (streefdatum)	7 oktober 2022
Sluitingsdatum indienen van Inschrijving	26 oktober 2022 vóór 10:00 uur

Bekendmaking gunningsbeslissing	8 november 2022
Einddatum opschortende termijn offertefase (20 kalenderdagen)	28 november 2022
Ingangsdatum Raamovereenkomst	1 december 2022 Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

3.3 Communicatie gedurende de Aanbesteding

3.3.1 Contactgegevens Opdrachtgever

Tijdens de Aanbesteding vindt alle communicatie tussen Opdrachtgever en Gegadigden uitsluitend via het Aanbestedingsplatform plaats. Mocht dit problemen opleveren, dan kan onderstaande contactpersoon worden benaderd:

Contactpersoon	Barry Verbeek
Functie	Inkoopadviseur
Telefoon	06 - 48 19 37 40

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de Aanbestedende Dienst te benaderen of op een andere manier contact te leggen om informatie te verkrijgen over deze Aanbesteding. De Aanbestedende Dienst heeft het recht Gegadigden die hiermee in strijd handelen uit te sluiten van deelname aan deze Aanbesteding.

3.3.2 Melden tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden

De Aanbestedende Dienst heeft de Aanbestedingsstukken met zorg opgesteld. Mocht echter sprake zijn van tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden, dan dient Gegadigde zo spoedig mogelijk, door het stellen van vragen die beantwoord kunnen worden in een Nota van Inlichtingen, hier een melding van te maken. Aanbestedende Dienst verwacht van Gegadigde een proactieve houding, zodat Aanbestedende Dienst de Aanbestedingsstukken effectief kan herstellen. Indien Gegadigde niet of niet tijdig melding maakt van voor hem kenbare tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden dan vervalt in beginsel het recht van Gegadigde om op een later moment daar over te klagen en/of bezwaren te uiten.

3.3.3 Nota's van Inlichtingen

Vragen ten behoeve van de Nota('s) van Inlichtingen dienen (geanonimiseerd) te worden ingediend via de vraag en antwoordmodule in het dashboard van het Aanbestedingsplatform.

De Aanbestedende Dienst sluit een vragenronde met het verzenden van een Nota van Inlichtingen met daarin de vragen van Gegadigden en de antwoorden van Opdrachtgever. Ook eventuele wijzigingen in de Aanbestedingsstukken vermeldt Aanbestedende Dienst hierin. Veelal gaat dit vergezeld met Herziene Documentatie van de betreffende Aanbestedingsstukken.

Alle Gegadigden hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Elke vraag wordt afzonderlijk (dat wil zeggen niet meerdere vragen binnen één vraagveld) gesteld. Wanneer Gegadigde gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen, geef dan per vraag aan op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel Bijlage de betreffende vraag betrekking heeft.

In de tweede Nota van Inlichtingen kunnen in beginsel geen nieuwe vragen worden gesteld, maar enkel vragen over de antwoorden in de eerste Nota van Inlichtingen, tenzij deze van essentieel belang zijn voor de inhoud van een Verzoek tot Deelneming.

De Aanbestedende Dienst adviseert Gegadigden te wachten met het indienen van hun Verzoek tot Deelneming tot na verstrekken van de laatste Nota van Inlichtingen. De Nota van Inlichtingen kan immers nadere toelichtingen op en/of aanpassingen op de Selectieleidraad bevatten die van belang zijn voor het opstellen van het Verzoek tot Deelneming.

Vragen inclusief de antwoorden zullen op de in de planning genoemde datum (streefdatum) gepubliceerd worden. Nadien gestelde vragen zullen in principe niet beantwoord worden, tenzij deze betrekking hebben op eerder gegeven antwoorden en/of van essentieel belang zijn voor de inhoud van een Verzoek tot Deelneming. Echter ook in dat geval behoudt Opdrachtgever zich het recht voor om vragen, die naar het oordeel van Opdrachtgever te laat zijn gesteld, mede in het licht van het gestelde in artikel 2.54, lid 1 van de Aanbestedingswet, niet te beantwoorden.

Conform artikel 2.53 Aanbestedingswet kan een ondernemer, die voornemens is een Verzoek tot Deelneming in te dienen, gemotiveerd verzoeken om nadere inlichtingen die niet worden opgenomen in de Nota van Inlichtingen, in verband met een gerechtvaardigd economisch belang.

Eventuele wijzigingen op het PvE, vermeld in de Nota('s) van Inlichtingen, worden in het document verwerkt en van het PvE wordt een nieuwe versie beschikbaar gesteld. In geval van tegenstrijdigheden tussen de beschikbaar gestelde documenten prevaleert de laatst beschikbaar gestelde versie met het hoogste versienummer.

3.3.4 Klachtafhandeling

Gegadigde kan ook naar aanleiding van de Aanbesteding een klacht indienen met inachtneming van het volgende:

- A) Klager kan zijn klacht kenbaar maken via het e-mailadres: aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl. De Aanbestedende Dienst neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van wat de verwachte afhandeltermijn is. De reactie op de klacht wordt verstrekt door de Aanbestedende Dienst, niet de interne klachtenbehandelaar die de klacht heeft behandeld. Diens beoordeling wordt beschermd als een persoonlijk en vertrouwelijk intern advies.
- B) Indien klager het niet eens is met de door de Aanbestedende Dienst gegeven reactie op de ingediende klacht, kan deze zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie art. 4.27 Aanbestedingswet). Als bij deze Commissie van Aanbestedingsexperts een klacht m.b.t. deze aanbestedingsprocedure wordt ingediend, wordt de klager verzocht hiervan een afschrift te zenden aan de het onder A) hierboven genoemde e-mailadres. (Zie voor meer informatie de website: www.commissievanaanbestedingsexperts.nl).

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure. Noch een uitspraak van de interne klachtenbehandelaar van de Opdrachtgever noch een uitspraak van Commissie van Aanbestedingsexperts op een klacht is bindend voor de Opdrachtgever. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor deze uitspraken – indien deze naar zijn oordeel niet overeenstemmen met zijn wettelijke verplichtingen - naast zich neer te leggen.

3.4 Indienen, ontvangst en beoordeling van Verzoek tot Deelneming

3.4.1 Indienen van een Verzoek tot Deelneming

Het indienen van een Verzoek tot Deelneming kan uitsluitend digitaal via het Aanbestedingsplatform conform de hiervoor genoemde planning. Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en tijdigheid van het Verzoek tot Deelneming.

Een volledig Verzoek tot Deelneming bestaat uit:

- *Invulformulier A: 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'.*
- *Per Geschiktheidseis (zie § 4.4.1): Invulformulier B 'Ervaring Gegadigde'.*
- *(indien mogelijk) Per Selectie criterium (zie § 5.1): Invulformulier C 'Ervaring Gegadigde' Selectie criterium.*

Opdrachtgever adviseert Gegadigde om het Verzoek tot Deelneming ruim op tijd in te dienen. Het risico van niet tijdige ontvangst van het Verzoek tot Deelneming is geheel voor rekening van Gegadigde. Een niet tijdig ingediend Verzoek tot Deelneming wordt geacht niet te zijn ingediend en wordt daarom niet in behandeling genomen (ongeldigverklaring). Opdrachtgever en de aanbieder van het Aanbestedingsplatform zijn niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigde wat betreft het tijdig, volledig en voor zover vereist het rechtsgeldig ondertekenen en aanleveren van informatie en benodigde documenten via het Aanbestedingsplatform. Raadpleeg daarom bij twijfel de helpdesk van het Aanbestedingsplatform en start ruim op tijd met het digitaal indienen van de stukken.

3.4.2 Ontvangst van de Verzoeken tot deelneming

Na ontvangst van de Verzoeken tot deelneming opent Opdrachtgever de 'digitale kluis' met Verzoeken tot deelneming in het Aanbestedingsplatform. Gegadigden kunnen niet bij de opening van de Verzoeken tot deelneming aanwezig zijn.

3.4.3 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de Verzoeken tot deelneming

Opdrachtgever controleert of een Verzoek tot Deelneming volledig en geldig is. Alle documenten en informatie die op basis van deze Selectieleidraad ingediend moeten worden, dienen feitelijk en compleet worden overgelegd op de in het Aanbestedingsplatform en deze Selectieleidraad voorgeschreven wijze. Indien het Verzoek tot Deelneming niet aan volledigheid en geldigheid voldoet, wordt het Verzoek tot Deelneming in beginsel terzijde gelegd en niet verder in behandeling genomen. Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht voor een Verzoek tot Deelneming ongeldig te verklaren ingeval sprake is van een (niet eerder ontdekt) gebrek dat gelet op de aanbestedingsbeginselen niet mag respectievelijk niet had mogen worden hersteld.

3.4.4 Toetsing

Opdrachtgever toetst of Gegadigde en Verzoek tot Deelneming voldoen aan de gestelde Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen.

3.4.5 Inhoudelijke beoordeling Verzoeken tot deelneming

Opdrachtgever beoordeelt vervolgens de Verzoeken tot deelneming op basis van de Selectiecriteria om tot een rangorde te komen van Gegadigden. De Selectiecriteria en de wijze waarop Opdrachtgever deze criteria beoordeelt staat beschreven in hoofdstuk 5.

3.5 Selectiebeslissing

Na toetsing en beoordeling van de Verzoeken tot deelneming maakt Opdrachtgever de selectiebeslissing op dezelfde datum bekend aan alle Gegadigden middels het Aanbestedingsplatform. Aan de selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. Opdrachtgever informeert Gegadigden in het geval van een afwijzing, waarbij de afwijzing en de daarbij behorende (voorgenomen) selectie van Gegadigden, door middel van het Aanbestedingsplatform. De afwijzing zal een opgave van de reden(en) bevatten, waartoe Opdrachtgever ten behoeve van de motivering van een afwijzing verplicht is. De afgewezen Gegadigden krijgen alsdan een bezwaartermijn van 10 kalenderdagen (te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door Opdrachtgever) om tegen de afwijzing op te komen.

4. Eisen aan de Gegadigde

4.1 Algemene informatie

Opdrachtgever toetst het Verzoek tot Deelneming op de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen zoals geformuleerd in onderstaande paragrafen. De basis voor deze Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen vormt de Aanbestedingswet. Is een Uitsluitingsgrond van toepassing? Dan wordt het Verzoek tot Deelneming in beginsel terzijde gelegd en wordt Gegadigde in beginsel uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. Opdrachtgever kan besluiten hiervan af te zien met analoge toepassing van artikelen 2.86a, 287a en 2.88 van de Aanbestedingswet. Voldoet een Gegadigde niet aan de Geschiktheidseisen? Dan wordt het Verzoek tot Deelneming terzijde gelegd en wordt Gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

4.2 Uitsluitingsgronden

In artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet staat beschreven in welke gevallen Gegadigde uit kan worden gesloten van deelname aan deze Aanbesteding. De (facultatieve) Uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze Aanbesteding zijn geselecteerd (aangevinkt) in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in Invulformulier A. **LET OP!** dit bestand dient te worden geopend middels Acrobat Reader DC.

Door deze verklaring correct in te vullen kan Gegadigde verklaren dat de geselecteerde Uitsluitingsgronden niet op Gegadigde van toepassing zijn. Het UEA wordt ondertekend door een persoon die de onderneming rechtsgeldig vertegenwoordigt, dit moet blijken uit de kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister. Deze UEA moet Gegadigde bij uw Verzoek tot Deelneming indienen. Indien Gegadigde hier niet aan voldoet, wordt Gegadigde uitgesloten van verdere deelname.

Nadat het voorlopige selectiebesluit kenbaar is gemaakt worden de betreffende Gegadigde gevraagd om bewijsstukken zoals vermeld in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet, binnen de gestelde termijn door de Aanbestedende Dienst in te dienen. Wij zullen voor deze Aanbesteding volgende bewijsmiddelen opvragen;

- Kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister, die op het tijdstip van het indienen van het Verzoek tot Deelneming niet ouder is dan zes maanden;
- Gedragsverklaring aanbesteden zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van het Verzoek tot Deelneming niet ouder is dan twee jaar;
- Verklaring omtrent betalingsgedrag van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het Verzoek tot Deelneming, niet ouder is dan zes maanden;

LET OP! Het aanvragen van een gedragsverklaring aanbesteden of een verklaring van de Belastingdienst neemt enige tijd in beslag. Aanbestedende Dienst adviseert Gegadigde dan ook deze aanvraag, indien nodig, dan ook te doen gedurende de aanbestedingsperiode zodat, wanneer de Aanbestedende Dienst deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

Indien Gegadigde de gewenste bewijsstukken niet binnen deze gestelde termijn kan aanleveren, wordt Gegadigde alsnog uitgesloten van deelname aan deze procedure.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om nader onderzoek uit te laten voeren naar (de verklaringen van) Gegadigde en de juistheid van verstrekte informatie te controleren door contact op te nemen met derden, zoals opdrachtgevers van referentieopdrachten.

Gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst dan wel Nadere Overeenkomst voldoet Opdrachtnemer aan de Geschiktheidseisen en Uitsluitingsgronden. De Opdrachtgever is gerechtigd om, indien zij daar aanleiding toe zien, gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst dan wel Nadere Overeenkomst bewijsstukken hieromtrent op te vragen. Bij het niet kunnen voldoen aan deze eisen is de Opdrachtgever gerechtigd de Raamovereenkomst te beëindigen zonder dat Opdrachtnemer recht op schadevergoeding heeft.

4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht

Mede op basis van de hieronder beschreven Geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht (zie ook deel IV van het *Uniform Europees Aanbestedingsdocument*) bepaalt Opdrachtgever of een Gegadigde geschikt is om uitvoering te geven aan de Raamovereenkomst. Opdrachtgever legt het Verzoek tot Deelneming terzijde indien de Gegadigde niet (tijdig) aantoont dat hij voldoet aan de gestelde eis.

- ! Door het aanvinken van 'Ja' in onderdeel A in Deel IV van het UEA verklaart de Gegadigde dat zijn onderneming voldoet aan alle hierna volgende Geschiktheidseisen.

4.3.1 Afdekking aansprakelijkheidsrisico's

Gegadigde moet verzekerd zijn tegen aansprakelijkheidsrisico's in verband met de uitvoering van de nadere opdracht en de nakoming van de Raamovereenkomst. Opdrachtgever eist een minimale dekking overeenkomstig de van toepassing verklaarde inkoopvoorwaarden. Tevens verklaart Gegadigde door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat gedurende de contractperiode voor tenminste het voornoemd bedrag de verzekering wordt gehandhaafd. Ten bewijze van het feit dat Gegadigde voldoet aan het bovenstaande dient Gegadigde binnen de gestelde termijn, na een eerste verzoek van Opdrachtgever, een kopie van de betreffende verzekeringspolis in pdf-formaat te overleggen. In voorkomend geval kan de Aanbestedende Dienst genoeg nemen met een verklaring van de verzekeraar, waaruit blijkt dat de polis voldoet aan de hier gestelde eisen.

4.3.2 Economische en financiële draagkracht - orderportefeuille

De minimale Geschiktheidseisen die aan de economische en financiële draagkracht wordt gesteld betreft naast hetgeen vermeld onder § 4.3.3, een voldoende gevulde orderportefeuille.

Gegadigde dient te beschikken over een voldoende gevulde orderportefeuille zodat zijn continuïteit niet financieel afhankelijk is van Opdrachtgever. De orderportefeuille van Gegadigde voor 2022/2023 bestaat uit lopende opdrachten van minimaal drie (3) verschillende opdrachtgevers die, bij elkaar opgeteld, een waarde vertegenwoordigen van circa 30% van de gemiddelde bureau-jaaronzet over de afgelopen drie (3) kalenderjaren.

Gegadigde verklaart door het ondertekenen en toevoegen van het UEA bij het Verzoek tot Deelname, aan deze Geschiktheidseis te voldoen. Ten bewijze van het feit dat Gegadigde voldoet aan het hetgeen verklaard in het UEA, dient Gegadigde binnen de gestelde termijn, na een eerste verzoek van Opdrachtgever, Invulformulier D 'verklaring orderportefeuille' te overleggen. Het overleggen van een getekende accountantsverklaring waarmee bovenstaande wordt bevestigd, in plaats van de verklaring orderportefeuille, volstaat eveneens.

LET OP! Indien Gegadigde in combinatie inschrijft, geldt deze eis voor elke combinant afzonderlijk.

4.3.3 Economische en financiële draagkracht - Solvabiliteit

Om aan te tonen dat Gegadigde economisch en financieel draagkrachtig is kan Gegadigde een solvabiliteitsratio overleggen van minimaal 20% over de afgesloten twee boekjaren. Het solvabiliteitsratio wordt berekend aan de hand van de volgende formule: $\text{Solvabiliteitsratio} = \text{eigen vermogen} / \text{totaal vermogen} * 100\%$

Gegadigde verklaart door het ondertekenen en toevoegen van het UEA bij het Verzoek tot Deelname, aan deze Geschiktheidseis te voldoen. Ten bewijze van het feit dat Gegadigde voldoet aan het hetgeen verklaard in het UEA, dient Gegadigde binnen de gestelde termijn, na een eerste verzoek van Opdrachtgever, Invulformulier E 'verklaring solvabiliteit' te overleggen. In geval van twijfel over de continuïteit kan aanvullend een getekende accountantsverklaring verlangd worden, waarin de accountant aangeeft geen twijfels aangaande de continuïteit van de Gegadigde te hebben.

4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid

Mede op basis van de hieronder beschreven Geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid bepaalt Opdrachtgever of een Gegadigde geschikt is om uitvoering te geven aan de Raamovereenkomst. Zie ook deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), waarbij – helaas verwarrend – met de term ‘Selectiecriteria’ de Geschiktheidseisen worden bedoeld. Opdrachtgever legt een Verzoek tot Deelneming terzijde indien de Gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen.

4.4.1 Ervaring Gegadigde

Een Gegadigde dient aan te tonen over de hierna beschreven competenties te beschikken die Opdrachtgever noodzakelijk acht voor het op een goede wijze uitvoering kunnen geven van de Raamovereenkomst. Hiertoe kan Gegadigde – waar van toepassing – verwijzen naar competenties die Gegadigde heeft opgedaan bij de uitvoering van Opdrachten die Gegadigde niet langer dan drie jaar geleden - gerekend vanaf de sluitingsdatum voor indienen van het Verzoek tot Deelneming - tijdig heeft afgerond.

Gegadigde dient met de genoemde bewijsmiddelen aan te tonen te beschikken over de volgende kerncompetenties:

A. Technisch beheer

Gegadigde heeft aantoonbare kennis en ervaring met het technisch beheren van Vastgoedobjecten.

B. Administratief beheer

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring, over een aaneengesloten periode van 3-jaar, met het administratief beheren van Vastgoedobjecten.

C. Commercieel beheer

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het commercieel beheren van Vastgoedobjecten.

D. Facilitair beheer

Gegadigde heeft aantoonbare ervaring met het facilitair beheren Vastgoedobjecten.

Minimale eisen aan de referentieopdracht:

- Voor zowel kerncompetentie A, B, C en D geldt een omvang van een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van minimaal 2.000 m² en minimaal 25 huurders.
- Uitwerking van de referentie dient dermate uitgebreid te zijn dat duidelijk inzichtelijk is aan welke competentie(s) wordt voldaan en op welke wijze.
- Onder technisch, administratief, commercieel of facilitair beheer worden de Diensten verstaan conform definitie zoals opgenomen in het PvE.

Ten aanzien van bewijs dat wordt geleverd door middel van referentieopdrachten geldt het volgende:

- Gegadigde maakt gebruik van Invulformulier B ‘Ervaring Gegadigde’.
- Een referentieopdracht kan, indien deze zich daartoe inhoudelijk voor leent, bewijs leveren van meerdere competenties.
- Indien Gegadigde zich beroept op een verstrekte maar nog niet afgeronde opdracht, kan Gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen reeds door hem is uitgevoerd.
- Indien Gegadigde zich beroept op een opdracht die slechts ten dele door hem is uitgevoerd, kan Gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd.

Gegadigde kan de beroepsbekwaamheid bewijzen **door per genoemde kerncompetentie maximaal één referentieopdracht te overleggen**. Indien er geen referentieopdrachten worden overgelegd en/of niet wordt voldaan aan de minimale eisen aan de referenties en/of de referentie(s) niet bewijzen dat aan de kerncompetentie(s) is voldaan, voldoet het Verzoek tot Deelneming niet aan de Geschiktheidseisen en zal Gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

4.4.2 Certificeringen Gegadigde

Gegadigde dient de volgende certificaten of aantoonbaar werkende vergelijkbare systemen te bezitten:

A. Kwaliteitsmanagement:

Gegadigde heeft een vastgelegd en gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem (bijvoorbeeld ISO 9001), dat periodiek door een geaccrediteerde instelling wordt getoetst. Van de geselecteerde Gegadigden wordt gevraagd een geldig kopie van het betreffende certificaat te overleggen.

Bewijsmiddel: een geldig kwaliteitscertificaat, opgesteld door een onafhankelijke instantie, NEN ISO 9001:2015 of gelijkwaardig. In het geval van verificatie dient u na een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever het gevraagde bewijsmiddel binnen de daartoe gestelde termijn aan te kunnen leveren.

Gegadigde verklaart door ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat Gegadigde aan bovenstaande voldoet. Indien Gegadigde niet beschikt over de genoemde certificeringen, doch zich beroept op het beschikken over aantoonbaar werkende gelijkwaardige systemen, berust de bewijslast van zowel de gelijkwaardigheid als de werking van de systemen hiertoe bij Gegadigde.

4.5 Bijzondere uitvoeringsvoorwaarde(n)

Op de uitvoering van een Nadere Overeenkomst zijn de volgende bijzondere uitvoeringsvoorwaarden van toepassing.

4.5.1 Social Return On Investment (SROI)

SROI maakt onderdeel uit van het inkoopbeleid van de gemeente Eindhoven en is primair bedoeld om meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te krijgen. Er is voor deze Raamovereenkomst gezien de opdrachtwaarde, doorlooptijd en de aard van de werkzaamheden, een SROI prestatie-eis opgenomen van 5% van de totale uiteindelijke opdrachtsom (excl. BTW).

Indien Opdrachtnemer hier niet aan voldoet, kan op de opdrachtsom (excl. BTW) een korting in mindering gebracht van factor 1,5 van de niet ingevulde SROI prestatie-eis.

Voor nadere toelichting op het SROI-beleid van Opdrachtgever, inclusief de bouwblokkentabel, zie de Bijlage 3 Uitvoeringsvoorwaarden Social Return 2022 ZOB, Eindhoven.

Opdrachtnemers die vanaf de start van de Raamovereenkomst en gedurende de gehele duur van de Raamovereenkomst aan minimaal trede 2 van het PSO-keurmerk voldoen en dit kunnen aantonen met een geldig PSO-keurmerk, voldoen aan de gehele SROI prestatie-eis. Het is ook mogelijk om een korting van 50% op de SROI-verplichting voortvloeiend uit de prestatie-eis te krijgen indien een Opdrachtnemer in het bezit is van een geldig PSO-keurmerk op trede 1. Indien een Gegadigde geen PSO-keurmerk in bezit heeft, of voor een lager niveau dan trede 2, dan zal voor deze Raamovereenkomst het restant van het minimumpercentage moeten worden gerealiseerd.

Binnen één week na gunning dient de Opdrachtnemer contact op te nemen met de desbetreffende coördinator Social Return van de Aanbestedende Dienst.

4.5.2 Nul-emissiezone Eindhoven vanaf 1 januari 2025

Vanaf 2025 geldt binnen de Ring van Eindhoven nul-emissie voor vrachtwagens, bestelauto's en autobussen/touringcars (uitzonderingen daargelaten). Uniforme landelijke uitgangspunten in de 'Uitvoeringsagenda Stadslogistiek' (9 februari 2021) helpen overheden en bedrijfsleven om ervoor te zorgen dat er vanaf 2025 alleen nog maar duurzame en efficiënte bestel- en vrachtauto's de stad in komen. De gemeente Eindhoven heeft deze Uitvoeringsagenda ook ondertekend. De invoering van een nul-emissiezone wordt daarmede vanaf 1 januari 2025 mogelijk, met hantering van overgangsregelingen voor vracht- en bestelauto's (zie [Uitvoeringsagenda Stadslogistiek](#) | [Formulier](#) | [Rijksoverheid.nl](#)).

Om verrassingen te voorkomen en mede te stimuleren dat Opdrachtnemer op deze ontwikkeling inspeelt, attendeert Opdrachtgever hier reeds op. Dit is zeker van belang ingeval de looptijd van de Raamovereenkomst doorloopt tot na 1 januari 2025, omdat deze ontwikkeling geen belemmering mag vormen voor de naleving van de Raamovereenkomst.

Voor meer informatie over de Eindhovense nul-emissiezone zie: [Nul-emissiezone | Eindhoven](#).

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat wil ondernemers tegemoetkomen in de (nu nog) hoge aanschaffkosten voor een nul-emissie busje of vrachtwagen middels een subsidieregeling. Voor meer informatie, zie de website van Rijksdienst voor Ondernemen <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/seba>.

Laadpunten zero-emissie

Momenteel exploiteert de gemeente Eindhoven (kostendekkend) de markt- en evenementenkasten in Eindhoven. Deze staan op plekken waar bijvoorbeeld grotere aannemersbussen en hoogwerkers eenvoudig kunnen komen. Verder zijn er op de Woenselse markt laadstekkers gemonteerd op de kasten. Met behulp van alle laadpassen in Nederland kan daarop worden geladen. Via de andere stopcontacten (op alle andere kasten) kan ook worden geladen, echter is dan een mobiele laadstekker nodig die de Gegadigde zelf aan dient te schaffen. Van de voorzieningen die reeds verspreid over de stad aanwezig zijn is een overzichtskaart, zie link

<https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1wv7IrnLbR5YL9eHipv1hdwepiYXpXjP&ll=51.43930843226427%2C5.479328425200718&z=15>.

Naast voorgaande zijn er ook initiatieven zoals de bouwhub waar laadfaciliteiten voorhanden zijn of voorhanden komen. Overigens is Opdrachtgever daar géén initiatiefnemer van en kunnen daar geen rechten aan worden ontleend.

Opdrachtgever is zich bewust van de transitie rondom het energievraagstuk en zero-emissie en onderzoekt naast de reeds aanwezige markt en evenementenkasten of Opdrachtgever een rol heeft in het faciliteren van oplaadpunten of iets dergelijks. Vooralsnog stelt de Opdrachtgever zich op het standpunt dat de “markt” zelfstandig verantwoordelijk is in zijn energie/brandstof behoefte. De gemeente Eindhoven kan dus niet verantwoordelijk zijn voor de energiebehoefte van de Gegadigde.

4.6 Samenwerkingsverband en onderaannemers

Om aan de Geschiktheidseisen te kunnen voldoen, kan een Gegadigde zich beroepen op de financiële draagkracht en/of technische bekwaamheid van (een) derde(n), ongeacht de juridische aard van zijn banden met deze derde. Hieronder en in het Invulformulier UEA is beschreven welke bewijsstukken hiervoor worden gevraagd.

4.6.1 Indien Verzoekt tot deelneming door middel van een Samenwerkingsverband

Alle leden van het Samenwerkingsverband dienen bij Verzoek tot Deelneming een separate UEA in te dienen.

Ingeval een Verzoek tot Deelneming wordt gedaan door een Samenwerkingsverband wordt elk lid van het Samenwerkingsverband getoetst aan de Uitsluitingsgronden en dient op nader verzoek ieder lid van het Samenwerkingsverband het betreffende bewijsstuk te overleggen binnen de gestelde termijn, na een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever.

Indien Gegadigde een Verzoek tot Deelneming indient als een Samenwerkingsverband, dient minimaal een van de leden van het Samenwerkingsverband het verzekeringsbewijs op te leveren. De verzekeringsdekking alternatief ook worden aangetoond door de verzekeringsdekkingen van de Gegadigden te combineren. De gecombineerde dekking dient in ieder geval gelijkwaardig te zijn aan de dekking die één (1) enkele verzekering zou bieden, hetgeen betekent dat er geen uitsluitingen zijn toegestaan voor de hoofdelijke aansprakelijkheid voor het handelen van de andere leden van het Samenwerkingsverband.

Als middels een Samenwerkingsverband een Verzoek tot Deelneming wordt gedaan, waarbij een beroep wordt gedaan om de geschiktheid aan te tonen, dient Gegadigde aan te tonen dat de leden van het Samenwerkingsverband gezamenlijk aan elk van bovenstaande genoemde eisen voldoen. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de opdracht zullen worden ingezet. De Aanbestedende Dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat Gegadigde

specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de Aanbestedende Dienst en Gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de Aanbestedende Dienst besluiten het Verzoek tot Deelneming terzijde te leggen.

Alle leden van het Samenwerkingsverband verklaren door middel van het indienen van een Verzoek tot Deelneming hoofdelijk aansprakelijk te zijn, zowel in het kader van de Aanbesteding als in het kader van het uitvoeren van de Raamovereenkomst. Wijziging in de samenstelling van het Samenwerkingsverband, na indiening van een Verzoek tot Deelneming, zonder schriftelijke toestemming van Opdrachtgever, leidt in beginsel tot uitsluiting.

4.6.2 Indienen Verzoek tot Deelneming met behulp van onderaannemer(s)

Het staat Opdrachtnemer vrij onderaannemers in te schakelen bij de uitvoering van de Nadere Overeenkomst. Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht het inzetten van een onderaannemer te verbieden op redelijke gronden, hetgeen in ieder geval aan de orde is als een Uitsluitingsgrond van toepassing is op deze onderaannemer.

Beroep op onderaannemer om geschiktheid aan te tonen

Ingeval een Verzoek tot Deelneming wordt gedaan door een Gegadigde die een beroep doet op een onderaannemer om zijn geschiktheid aan te tonen, wordt deze onderaannemer getoetst aan de Uitsluitingsgronden.

Indien een Gegadigde een Verzoek tot Deelneming indient met een onderaannemer om te kunnen voldoen aan de Geschiktheidseisen dient dat opgegeven te worden in de UEA. Een en ander op straffe van ongeldigheid. Wisselen van onderaannemer op wiens draagkracht en/of ervaring een beroep is gedaan, mag na indienen van een Verzoek tot Deelneming uitsluitend met toestemming van Opdrachtgever.

Gegadigde dient aan te tonen dat elke onderaannemer waarop een beroep is gedaan om de geschiktheid aan te tonen – voldoet aan de gestelde eisen voor het deel van de opdracht dat hij zal uitvoeren. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de opdracht zullen worden ingezet. De Aanbestedende Dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat Gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de Aanbestedende Dienst en Gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de Aanbestedende Dienst besluiten het Verzoek tot Deelneming terzijde te leggen.

Inzet onderaannemer bij uitvoering opdracht

Ingeval de Aanbestedende Dienst elders in de Aanbestedingsstukken opgave heeft verlangd van de onderaannemers die worden ingezet bij de uitvoering van de Nadere Overeenkomst, is Opdrachtgever bevoegd deze onderaannemers te toetsen aan de Uitsluitingsgronden. Op eerste verzoek van Opdrachtgever dient aangetoond te worden dat op een onderaannemer geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Zou blijken dat op een dergelijke onderaannemer een Uitsluitingsgrond van toepassing is, dan is Opdrachtgever bevoegd zich tegen de inzet van deze onderaannemer te verzetten. Opdrachtnemer is dan verplicht de werkzaamheden ofwel zelf te verrichten ofwel op te dragen aan een andere onderaannemer, die Opdrachtgever wederom bevoegd is te toetsen aan de Uitsluitingsgronden.

Een onderaannemer voert namens en onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer bepaalde voorschriften uit. De Opdrachtnemer is bij deze constructie volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit het Verzoek tot Deelneming, alsmede de eventuele uitvoering van de Raamovereenkomst. De Opdrachtnemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de door haar ingeschakelde onderaannemer(s).

5. Beperking van het aantal gekwalificeerden

Indien meer dan het maximale aantal te selecteren Gegadigden de toets aan de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen doorstaat, zullen de Gegadigden worden beoordeeld op basis van de Selectiecriteria. Per criterium (A, B en C) zullen door Opdrachtgever punten worden toegekend.

De maximaal vijf Gegadigden die na toekenning van de punten de meeste punten hebben behaald, worden toegelaten tot de offertefase en daarin uitgenodigd tot het indienen van een Inschrijving. **LET OP!** Selectiecriteria zijn geen minimeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend. Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt en de informatie die Gegadigde daartoe in zijn Verzoek tot Deelname dient te verstrekken toegelicht.

Opdrachtgever beoordeelt het Verzoek tot Deelneming op grond van de Selectiecriteria, zoals omschreven in § 5.1. Het maximaal aantal te behalen punten is 100.

5.1 S1: Referenties gecombineerd Vastgoedmanagement

Gegadigden kunnen met bepaalde referenties meerwaarde scoren. De vijf hoogst scorende Gegadigden zullen een uitnodiging voor de offertefase ontvangen. Alleen op onderstaande ervaringen kan meerwaarde worden behaald.

Referentie	Te behalen punten
A. Gegadigde heeft ervaring met Vastgoedmanagement (gecombineerd technisch, administratief, commercieel en facilitair beheer) voor een kantorencomplex dan wel een bedrijfsverzamelgebouw met een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van minimaal 2.000 m² en minimaal 25 huurders. Per overlegde referentie, met een maximum van twee (2) referenties, dat voldoet aan de gestelde eisen ontvangt Gegadigde 25 punten.	25 punten per referentie, met een maximum van 50 punten.
B. Gegadigde heeft ervaring met Vastgoedmanagement (gecombineerd technisch, administratief, commercieel en facilitair beheer) voor een commerciële bedrijfsruimtecomplex (bestaande uit onder andere winkelruimte, horecaruimte, etc.) met minimaal 20 huurders. Per overlegde referentie, met een maximum van twee (2) referenties, dat voldoet aan de gestelde eisen ontvangt Gegadigde 15 punten.	15 punten per referentie, met een maximum van 30 punten.
C. Gegadigde heeft ervaring met Vastgoedmanagement (gecombineerd technisch, administratief, commercieel en facilitair beheer) voor een woonruimtecomplex (onder andere appartementen, eengezinswoningen, etc.) met tenminste 20 woningen. Per overlegde referentie, met een maximum van twee (2) referenties, dat voldoet aan de gestelde eisen ontvangt Gegadigde 10 punten	10 punten per referentie, met een maximum van 20 punten.

LET OP! De uitwerking van een referentie dient dermate uitgebreid te zijn dat duidelijk inzichtelijk is aan welke competentie(s) wordt voldaan en op welke wijze.

Iedere ingediende referentie wordt volgens het principe voldoet (maximale score) of voldoet niet (score 0 punten) beoordeeld. De referentie wordt verder niet inhoudelijk (op basis van vormgeving of functionaliteit e.d.) beoordeeld.

Dit Selectie criterium mag met aparte (project)referenties worden aangetoond, waarbij de referenties moeten voldoen aan de onderstaande kenmerken. De referenties hoeven niet dezelfde te zijn als de referenties ingediend bij de kerncompetentie (§ 4.4.1), dit mag wel:

1. Gegadigde maakt bij de aanmelding gebruik van Invulformulier C 'Ervaring Gegadigde - Selectiecriteria' met daarbij duidelijk de vermelding welk Selectiecriteria het betreft.
2. De referentie bevat een duidelijke omschrijving van de prestatie(s) die voor deze referent zijn verricht en naar behoren zijn uitgevoerd inclusief een duidelijke en ondubbelzinnige vermelding van het opgeleverde resultaat.
3. Er mogen alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie worden opgegeven. Uit de aangeleverde informatie blijkt dat de Gegadigde voldoet aan de eisen zoals vermeld in de referentie. Indien dit niet vast te stellen is, kunnen geen punten worden toegekend.
4. De referentieopdracht dient naar tevredenheid van de opdrachtgever te zijn uitgevoerd. De Aanbestedende Dienst kan dit zonder tussenkomst van gegadigde nagaan bij de betreffende referenten.
5. De referentieprojecten voor de Selectiecriteria zijn niet ouder dan drie (3) jaar, gerekend vanaf de sluitingsdatum voor indienen van het Verzoek tot Deelneming.
6. Opdrachtgever van het referentiewerk heeft geen concern/holding banden met de Gegadigde.

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van de Gegadigde contact op te nemen met de Opdrachtgevers van de betreffende referenties om de ingediende informatie, gegevens en bescheiden (op juistheid) te controleren. Indien de inhoud van de verklaring van de referenten niet overeenkomt met wat is verklaard, kan de Gegadigde uitgesloten worden van de Aanbesteding.

5.2 Loting

De maximaal vijf (5) Gegadigden die na toekenning van de punten de meeste punten hebben behaald, worden toegelaten tot de offertefase (fase 2) en daarin uitgenodigd tot het indienen van een Inschrijving. Mochten er via dit systeem twee of meer Gegadigden eenzelfde eindscore halen en daardoor het maximumaantal Gegadigden wordt overschreven dan zal de Gegadigde met de hoogste score op S1 -A worden uitgenodigd voor de offertefase. Indien ook op dit onderdeel door deze Gegadigden een gelijke score is behaald dan wordt de vijfde plaats toegekend aan de Gegadigde met achtereenvolgens de hoogste score op S1-B en als laatste S1B-C. Indien ook dan een gelijke score is behaald dan vindt een loting plaats tussen de desbetreffende Gegadigden onder toezicht van Opdrachtgever, om te bepalen aan wie het voornemen tot selectie wordt uitgebracht. De desbetreffende Gegadigden mogen niet bij de loting aanwezig zijn.

6. Voorwaarden bij indienen Verzoek tot Deelneming en rechtsmiddel

6.1 Voorwaarden voor indienen Verzoek tot Deelneming

6.1.1 Voorwaarden

De algemene inkoopvoorwaarden van Opdrachtgever zijn van toepassing (zie Bijlage 2).

Leverings-, betalings- en/of andere algemene voorwaarden van de Gegadigde worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

6.1.2 Rechtsgeldige ondertekening

Het Verzoek tot Deelneming (incl. alle Invulformulieren) dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een ten tijde van ondertekening tot vertegenwoordiging bevoegde functionaris. Dit wordt gecontroleerd aan de hand van het bij de verificatie door de Gegadigde te verstrekken uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel. Uit dit uittreksel - indien van toepassing in combinatie met schriftelijke volmachten - moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar, op het moment van indiening van het Verzoek tot Deelneming, duidelijk blijken.

6.1.3 Verzoek tot Deelneming conform de Selectieleidraad

De Gegadigde dient het Verzoek tot Deelneming te baseren op de Aanbestedingsstukken. Indien een Gegadigde gevraagde informatie niet, niet volledig en/of niet juist heeft aangeleverd, leidt dat in beginsel tot uitsluiting van deelname aan de Aanbesteding.

De voertaal tijdens deze Aanbesteding is de Nederlandse taal. Het Verzoek tot Deelneming dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Gegadigde is verplicht de voorgeschreven van toepassing zijnde Invulformulieren te gebruiken.

Een uitzondering kan gemaakt worden voor documenten die oorspronkelijk in een andere taal zijn opgesteld, bijvoorbeeld een technische omschrijving, technische documentatie, jaarverslag of verzekeringspolis. In voorkomende gevallen kan de gemeente Eindhoven om een officiële vertaling van het betreffende document vragen. Eventuele kosten zijn voor rekening van de Gegadigde.

Een Verzoek tot Deelneming indienen ten aanzien van een gedeelte van de Raamovereenkomst is niet toegestaan.

6.1.4 Voorwaardelijke of onvolledig Verzoek tot Deelneming

Een Verzoek tot Deelneming onder voorwaarden c.q. met voorbehouden dan wel een onvolledige en/of anderszins ongeldig Verzoek tot Deelneming wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door Opdrachtgever als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

6.1.5 Voorbehouden van Aanbestedende Dienst

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de gehele Aanbesteding tijdelijk of definitief te stoppen en/of definitief af te breken en/of om niet tot het sluiten van de Raamovereenkomst over te gaan, zonder dat dit tot enige aansprakelijkheid jegens de Gegadigde leidt.

6.1.6 Status informatie

Onverminderd de overige voorbehouden als opgenomen in de Aanbestedingsstukken, kunnen Gegadigden met betrekking tot de Aanbesteding uitsluitend rechten ontleen aan informatie daartoe opgenomen in de Aanbestedingsstukken. Opdrachtgever is niet aansprakelijk voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van informatie over de Raamovereenkomst door de Gegadigde verkregen via andere kanalen. Gegadigden dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij relevant achten in verband met hun deelname aan de Aanbesteding.

6.1.7 Intellectueel eigendom

Alle intellectuele eigendomsrechten die rusten op door Opdrachtgever verstrekte documenten en informatie in het kader van de Aanbesteding, waaronder in ieder geval te begrijpen de Selectieleidraad en de Aanbestedingsleidraad evenals de

Bijlagen en verstrekte toelichtingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het auteursrecht, berusten uitsluitend bij Opdrachtgever. Dit geldt voor de gehele Aanbesteding.

6.1.8 Uitsluiting van Gegadigden

Ten tijde van (i) het indienen van Verzoek tot Deelneming en (ii) gunning dienen Gegadigden te kunnen aantonen dat de Uitsluitingsgronden ten aanzien van Gegadigde geen toepassing vinden en dat men voldoet aan de Geschiktheidseisen, bij gebreke waarvan een Gegadigde in beginsel wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbesteding en geen gunning aan de desbetreffende Gegadigde zal plaatsvinden.

Indien, gaande de Aanbesteding, een Uitsluitingsgrond op een Gegadigde van toepassing wordt, of indien een Gegadigde niet langer aan de Geschiktheidseisen voldoet, dient Gegadigde dat feit onverwijld schriftelijk mede te delen aan Opdrachtgever. Indien op enig moment blijkt dat een Gegadigde onjuiste informatie hierover heeft verschaft, dan wordt Gegadigde in beginsel uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbesteding.

Opdrachtgever is gerechtigd Gegadigde van de Aanbesteding uit te sluiten als deze aan de zijde van Opdrachtgever betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de Aanbesteding, dan wel Gegadigde zich in verband met de Aanbesteding bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en/of andere (rechts)personen die aldus betrokken zijn of zijn geweest. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van Gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden. Opdrachtgever zal Gegadigde niet uitsluiten als Gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval mededinging door bedoelde betrokkenheid niet vervalst kan zijn.

6.1.9 Medewerking onderzoek

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de juistheid van de door Gegadigde overgelegde verklaringen, bescheiden en gegevens, alsmede de financiële en economische draagkracht, vakkundigheid en/of integriteit van Gegadigde (nader) te onderzoeken. Gegadigde is verplicht volle medewerking te verlenen aan een dergelijk (nader) onderzoek door de Opdrachtgever (in elke fase van de Aanbesteding en ook na ondertekening van de Raamovereenkomst).

Indien Gegadigde voor de invulling van de Geschiktheidseisen een beroep doet op de middelen/draagkracht/bekwaamheid van een derde, geldt deze verplichting ook voor de betreffende derde. Door indiening van het UEA verklaart de derde zich daarmee akkoord.

6.1.10 Aantal malen indienen Verzoek tot Deelneming

Gegadigde ((rechts)persoon, eenmanszaak of personenvennootschap) mag slechts éénmaal een Verzoek tot Deelneming indienen, hetzij als zelfstandige Gegadigde, hetzij als lid van een Samenwerkingsverband.

Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als dezelfde partij beschouwd:

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

Opdrachtgever kan besluiten de indiening van meerdere Verzoeken tot deelneming toe te staan als de betrokken naar het oordeel van Opdrachtgever overtuigend aantonen dat in hun geval geen sprake is van een reëel gevaar dat zich praktijken voordoen die de transparantie kunnen bedreigen en de mededinging tussen de Gegadigden kunnen vervalsen en meer in het algemeen dat deze verhouding hun respectieve gedrag in het kader van deze Aanbesteding niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden.

Een Gegadigde mag niet tevens als derde fungeren waarop in de Aanbesteding door een andere Gegadigde beroep wordt gedaan. Een derde mag niet voor meerdere Gegadigden garant staan indien het de Geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht in overeenstemming met art. 2:403 sub f BW.

6.1.11 Rekenvergoeding

Omdat het inschrijven op deze Aanbesteding een normale (geen extreme) inspanning vergt, zal door de Aanbestedende Dienst geen rekenvergoeding worden verstrekt.

6.2 Rechtsmiddel

Indien Gegadigde bezwaar heeft tegen de (motivering van de) selectiebeslissing, dient Gegadigde binnen de opschortende termijn van 10 kalenderdagen, te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door de Aanbestedende Dienst, een kort geding aanhangig te maken tegen de selectiebeslissing.

Indien de Gegadigde binnen deze opschortende termijn geen kort geding aanhangig heeft gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Bosch door middel van het betekenen van een dagvaarding in kort geding aan de Aanbestedende Dienst, betekent het dat:

- Gegadigde het recht verwerkt om met opschortende werking tegen het verdere verloop van de procedure op te komen;
- Gegadigde zijn eventuele rechten bovendien verwerkt om ter zake in een bodemprocedure van de Aanbestedende Dienst bepaalde (rechts)handelingen en/ of een schadevergoeding (met succes) te vorderen;
- Gegadigde geen bezwaar meer kan maken aangaande de (motivering van de) selectiebeslissing.

De Aanbestedende Dienst zal, mits zij niet (tussentijds) schriftelijk is teruggekomen op haar selectiebeslissing, de Gegadigden naar de offertefase door laten gaan wanneer voornoemde bezwaartermijn is verstreken zonder dat er een kort geding aanhangig is gemaakt. Opdrachtgever behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om terug te komen op de selectiebeslissing, indien daar aanleiding voor bestaat. Indien tijdig een kort geding tegen de selectiebeslissing respectievelijk afwijzing aanhangig is gemaakt, zal de Opdrachtgever niet eerder tot selectie overgaan totdat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

Overzicht Bijlagen en standaardformulieren

Invulformulier A : Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het Europees Aanbestedingsdocument is separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Invulformulier B : Ervaring Gegadigde

Het Invulformulier B is separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Invulformulier C : Ervaring Gegadigde – Selectie criterium

Het Invulformulier C is separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Invulformulier D : Verklaring orderportefeuille

Het Invulformulier D is separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Invulformulier E : Verklaring solvabiliteit

Het Invulformulier E is separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Bijlage 1: Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is als Bijlage separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Bijlage 2: Inkoopvoorwaarden

De Algemene Inkoopvoorwaarden van Opdrachtgever is als Bijlage separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.

Bijlage 3: Uitvoeringsvoorwaarden Social Return

De Bijlage uitvoeringsvoorwaarden Social Return 2022 ZOB - Eindhoven is separaat bijgevoegd bij deze Selectieleidraad.