

The logo consists of a solid magenta square. Inside the square, the word "ZADKINE" is written in a bold, white, sans-serif font, centered horizontally and vertically.

ZADKINE

Aanbestedingsdocument

Europese openbare aanbesteding

Makelaar Onroerend Goed

Projectnummer:	ZAD-2022-groen-07
Teamcode:	T0508
Datum:	19-09-2022
Versie:	1.0

Inhoudsopgave

1	Begripsbepalingen	4
2	Aanbestedingskader	6
2.1	Aanbestedende dienst en Opdrachtgever.....	6
2.2	Interne opdrachtgever.....	6
2.3	Communicatie tijdens aanbestedingsprocedure.....	6
2.4	Van toepassing zijnde wettelijke regelingen en richtlijnen.....	7
2.5	Nederlands recht	7
2.6	Typering opdracht / CPV-code	7
2.7	Percelen.....	7
2.8	Varianten	7
2.9	Gunningscriterium.....	7
2.10	Gestanddoeningstermijn	7
2.11	Geen vergoeding Inschrijvers	7
2.12	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken.....	7
2.13	Acceptatie voorwaarden	8
3	Opdrachtoomschrijving	9
3.1	Aanleiding van de offerteaanvraag	9
3.2	De opdracht	9
3.3	Omvang van de opdracht	9
3.4	Werkwijze binnen Zadkine	9
3.5	Verwachtingen van Zadkine	10
3.6	Exclusiviteit.....	10
3.7	Communicatie.....	10
3.8	Planning.....	10
4	Contractuele voorwaarden.....	11
4.1	Rangorde van documenten	11
4.2	Looptijd van de Overeenkomst	11
4.3	Verlenging van de Overeenkomst	11
4.4	Beëindiging van de Overeenkomst.....	11
4.5	Wijzigingen in de Overeenkomst.....	11
4.6	Tarieven	12
4.7	Aanpassen van tarieven.....	12
4.8	Inkoopvoorwaarden	12
4.9	Facturatie.....	12

5	Aanbestedingsprocedure	13
5.1	Planning	13
5.2	Nota van Inlichtingen.....	13
5.3	Indiening van de Inschrijving	13
5.4	Beoordeling Inschrijving	14
5.5	Inhoud van de Inschrijving.....	14
5.6	Inschrijvers.....	15
5.6.1	Uitsluitingsgronden	15
5.6.2	Geschiktheid ten aanzien van beroepsactiviteit.....	17
5.6.3	Minimumeisen ten aanzien van technische vakbekwaamheid en beroepsbekwaamheid	17
5.6.4	Beroepsbevoegdheid	17
5.6.5	Informatie verkrijgen m.b.t. uitsluitingsgronden en eisen	18
5.7	Gunningsprocedure	19
5.8	Gunningsbesluit, voorbehoud staking of opschorting aanbestedingsprocedure	23
5.9	Klachtenregeling	23
5.10	Geschillen	23
5.11	Bezwaartermijn	24
6	Bijlagen	25
Bijlage 1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (via TenderNed)	25
Bijlage 2	Inkoopvoorwaarden ARVODI2018	25
Bijlage 3	Klachtenregeling	25
Bijlage 4	Inschrijfformulier	25
Bijlage 5	Onderwijsvisie Zadkine	25
Bijlage 6	Huisvestingsvisie Zadkine 2030	25
Bijlage 7	Concept overeenkomst	25
Bijlage 8	Referenties t.b.v. kerncompetenties.....	25

1 Begripsbepalingen

Aanbestedende dienst	Stichting voor Educatie en Beroepsonderwijs Zadkine, hierna ook te noemen Zadkine.
Aanbestedingsdocument	Het onderhavige document, inclusief Standaardformulieren en Bijlagen.
Gegadigde	Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon (of Combinatie) die voornemens is een Inschrijving te doen.
Geschiktheidseis	Een eis waaraan een Gegadigde dient te voldoen om voor gunning in aanmerking te komen.
Inschrijving	Een door Inschrijver ingediende offerte.
Inschrijver	Een natuurlijke persoon of rechtspersoon (of Combinatie) die door middel van een Inschrijving meedingt naar de opdracht.
Nota van Inlichtingen	Een document waarop de door de Gegadigde(n) gestelde vragen geanonimiseerd zijn opgenomen, alsmede de daarop door de Aanbestedende dienst gegeven antwoorden.
Opdrachtgever	Stichting voor Educatie en Beroepsonderwijs Zadkine die met Opdrachtnemer een Overeenkomst sluit, hierna ook te noemen Zadkine.
Opdrachtnemer	De partij met wie Opdrachtgever de Overeenkomst heeft gesloten.
Overeenkomst	Document waarin de voorwaarden inzake de te gunnen overheidsopdracht zijn vastgelegd tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.
Partijen	Opdrachtgever en Opdrachtnemer gezamenlijk
Standaardformulier	Formulieren die onderdeel uitmaken van het Aanbestedingsdocument en door Inschrijver verplicht gebruikt, ingevuld en ondertekend moeten zijn en bij de Inschrijving gevoegd moeten zijn en/of onderdeel uitmaken van de Inschrijving.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Het door de Europese Commissie vastgestelde Uniform Europees Aanbestedingsdocument als bedoeld in artikel 2:84 AW, waarin Inschrijver aangeeft of de uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn of hij voldoet aan de geschiktheidseisen, technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden. Afgekort: UEA.

Uitsluitingsgrond	Een uitsluitingsgrond ziet op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde c.q. Inschrijver zelf betreffen en diens uitsluiting van deelname aan een aanbesteding rechtvaardigen.

2 Aanbestedingskader

2.1 Aanbestedende dienst en Opdrachtgever

Stichting voor Educatie en Beroepsonderwijs Zadkine
Marten Meesweg 50, 3068 AV Rotterdam
Postbus 84021, 3009 CA Rotterdam

De Stichting voor Educatie en Beroepsonderwijs Zadkine is een van de grotere opleidingscentra voor middelbaar beroepsonderwijs in Nederland. Zij leidt vakmensen op en bereidt deelnemers voor op een zelfstandige, actieve en perspectiefrijke positie in de maatschappij. Vakbekwaam, dichtbij en betrokken.

Bij Zadkine staat de deelnemer centraal, maar net zo belangrijk zijn de relaties en medewerkers. Zadkine trekt samen op met werkgevers, bedrijven en instellingen in de regio om hen te begeleiden naar werk. Informatie over Zadkine is te vinden op de website: www.zadkine.nl.

Aanbestedende dienst en Opdrachtgever wordt in dit Aanbestedingsdocument verder genoemd: Zadkine

2.2 Interne opdrachtgever

Afdeling FHVGM (Facilitair, Huisvesting en Vastgoedmanagement) is verantwoordelijk voor de aanbestedingsprocedure en na gunning het contractmanagement.

2.3 Communicatie tijdens aanbestedingsprocedure

De contactpersoon namens Zadkine is:

De heer R. in 't Groen
Marten Meesweg 50, 3068 AV Rotterdam
e-mail: r.intgroen@zadkine.nl
mobiel: 06 588 06 488

Vaste contactpersonen Gegadigde c.q. Inschrijver

Zadkine zal de contacten tijdens de aanbestedingsprocedure laten verlopen met de Gegadigde c.q. Inschrijver via een vaste contactpersoon van de Gegadigde c.q. Inschrijver. Deze dient namens de Gegadigde c.q. Inschrijver te kunnen optreden. U dient hiertoe deze gegevens op te nemen in deel II van de UEA.

Het is niet toegestaan om werknemers van Zadkine, anders dan de contactpersoon, te benaderen in het kader van deze aanbesteding. Elke poging om werknemers te benaderen over deze aanbesteding kan tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure leiden. Informatie die niet afkomstig is van de contactpersoon of haar vervanger is niet relevant voor de aanbesteding.

Schriftelijke communicatie

Tijdens de aanbestedingsprocedure vindt alle communicatie tussen Zadkine en de Gegadigde c.q. Inschrijver uitsluitend schriftelijk plaats. Onder schriftelijk wordt verstaan correspondentie per post of e-mail al dan niet via TenderNed. Het risico van vertraging van aan Zadkine gestuurde communicatie ligt bij de Inschrijver.

Voertaal

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure is Nederlands. Alle informatie die door de Inschrijver bij de Inschrijving wordt gevoegd dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

2.4 Van toepassing zijnde wettelijke regelingen en richtlijnen

De aanbesteding vindt plaats in overeenstemming met de Europese Richtlijn betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten 2014/24/EU en de implementatie daarvan in het Nederlandse recht in de Aanbestedingswet 2012.

Zadkine heeft binnen de kaders van de bovenvermelde richtlijn de keuze gemaakt voor de openbare Europese procedure. Zadkine hanteert een strikte toepassing van de grondbeginselen transparantie, objectiviteit, non-discriminatie en proportionaliteit.

2.5 Nederlands recht

Op de aanbestedingsprocedure en de daaruit voortvloeiende Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing, alsmede alle vigerende wettelijke bepalingen die betrekking hebben op de opdracht.

2.6 Typering opdracht / CPV-code

De opdracht betreft een dienst. De van toepassing zijnde CPV-code betreft 70300000-4; Makelaarsdiensten op honorarium- of contractbasis.

2.7 Percelen

De opdracht is niet verdeeld in percelen. De opdracht wordt als één geheel aanbesteed en gegund. Hierbij is rekening gehouden met eisen ten aanzien van proportionaliteit.

2.8 Varianten

Het is niet toegestaan om varianten in te dienen. Aangeboden varianten worden niet beoordeeld.

2.9 Gunningscriterium

Zadkine hanteert het gunningscriterium Beste prijs-kwaliteitverhouding.

2.10 Gestanddoeningstermijn

De Inschrijving moet een gestanddoeningstermijn hebben van 90 dagen na de sluitingstermijn.

2.11 Geen vergoeding Inschrijvers

De door de Inschrijver gemaakte en te maken kosten voor het doen van de Inschrijving en de eventueel hieruit voortvloeiende contractbesprekingen worden niet vergoed.

Eventuele kosten en/of schaden welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze aanbesteding zijn voor risico van Inschrijver.

2.12 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden in de aanbestedingsstukken

Zadkine heeft de aanbestedingsdocumenten met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. De Inschrijver is verplicht Zadkine te waarschuwen dan wel om opheldering te vragen in geval van (kennelijke) fouten of omissies in de aanbestedingsstukken, tegenstrijdigheden en onduidelijkheden daaronder begrepen, met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

Uiterlijk ter gelegenheid van de Nota van Inlichtingen kunnen vragen worden gesteld of onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden ten aanzien van de gekozen procedure en het Aanbestedingsdocument worden gemeld.

Inschrijver kan zich in de Inschrijving, of na het uitbrengen ervan, niet meer beroepen op niet gemelde onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden. Van Inschrijver wordt op dit punt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat een Inschrijver geen rechtsgeldig beroep kan doen op onvolkomenheden, onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden die door hem zelf niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld.

2.13 Acceptatie voorwaarden

Door middel van Inschrijving verklaart de Inschrijver zich akkoord met de voorwaarden van de aanbesteding en de onderliggende documenten.

Het is niet toegestaan, op straffe van uitsluiting van de aanbestedingsprocedure, teksten en indelingen van het Aanbestedingsdocument te wijzigen dan wel aan te vullen.

Het is niet toegestaan, op straffe van uitsluiting van de aanbestedingsprocedure, in te schrijven onder voorwaarden.

3 Opdrachtschrijving

3.1 Aanleiding van de offerteaanvraag

Zadkine biedt opleidingen aan op meerdere locaties in Rotterdam en omgeving. Het betreft hier MBO-onderwijs.

Het komt regelmatig voor dat Zadkine ruimte nodig heeft die door middel van huur verkregen moet worden.

Zadkine is op zoek naar een strategische samenwerkingspartner die invulling kan geven aan de behoefte van Zadkine om ondersteund en ontzorgd te worden op het gebied van advisering en begeleiding bij vastgoedtransacties. Deze partner heeft kennis van de Rotterdamse vastgoedmarkt en feeling en ervaring met het (praktijk)onderwijs. Op afroep is de makelaar beschikbaar voor makelaarsdiensten op basis van concrete behoeften van Zadkine. Op eigen initiatief attendeert de makelaar Zadkine op mogelijk kansen en risico's t.a.v. de vastgoedportefeuille.

3.2 De opdracht

De opdracht die Zadkine aan de te selecteren makelaar wil geven is de volgende:

- Begeleiding, bemiddeling en contractonderhandeling bij aanhuur van gebouwen t.b.v. MBO onderwijs.

Optioneel kan hier nog bijkomen:

- Begeleiding, bemiddeling en contractonderhandeling bij verkoop van gebouwen.

3.3 Omvang van de opdracht

Zadkine heeft een Vastgoedstrategie. Daarbij hoort dat er scherp gekeken wordt naar de noodzakelijk vierkante meters die voor onderwijsdoeleinden benodigd zijn. Omdat Zadkine rekent met een FNO norm (functioneel nuttig oppervlak) en de vertaling daarvan naar Bruto Vloeroppervlak en Verhuurbaar oppervlak vooral afhankelijk is van de indelingsmogelijkheden van de panden zal de exacte omvang van de zoekvraag per project in overleg met de inschrijver die de opdracht gegund krijgt worden bepaald. Binnen de vastgestelde vastgoedstrategie van Zadkine wordt gemiddeld aan twee projecten per jaar gewerkt, waarbij (vervangende) huisvesting gezocht wordt. Dat betekent echter niet dat er ieder jaar twee zoekopdrachten zullen zijn. Het tempo waarin de ontwikkelingen zich afspelen wordt mede bepaald door de noodzaak tot versnelling of de interne bestuurlijke besluitvorming. Ook de omvang van de zoekopdracht zal per traject verschillen: soms zoekt Zadkine een satelliet locatie en soms, maar minder vaak, zal het gaan om de vervanging van een van de kernlocaties.

Omdat niet duidelijk is op welke manier het afstoten van een individueel eigendomspand zal plaats vinden wil Zadkine zich nadrukkelijk het recht voorbehouden deze trajecten niet op voorhand in opdracht te geven. Mocht er uiteindelijk sprake zijn van een traject waarbij een makelaar ingeschakeld zal worden, dan kan Zadkine besluiten de optie van begeleiding verkoop te lichten. Hiertoe is Zadkine niet verplicht en kan Zadkine ook besluiten deze opdracht, al dan niet via een offerteaanvraag, elders te beleggen.

3.4 Werkwijze binnen Zadkine

Het proces om te komen tot andere huisvesting voor de opleidingen wordt binnen Zadkine in het algemeen intern door een programmamanager uitgevoerd. De programmamanager is verantwoordelijk voor het verzamelen van de juiste informatie, de interne afstemming met de collegedirectie en de opleidingsmedewerkers en het voorbereiden en uitvoeren van de bestuurlijke besluitvorming. De

programmamanager bewaakt de kaders die door Zadkine zijn opgesteld. Het betreft hier de onderwijskundige kaders, de huisvesting technische uitgangspunten en de financiële kaders. De programmamanager is het aanspreekpunt binnen Zadkine voor de geselecteerde makelaar.

3.5 Verwachtingen van Zadkine

Van de makelaar wordt verwacht:

- Opstellen van een long list op basis van nader te formuleren criteria van panden die geschikt kunnen zijn als huisvestingslocatie voor opleidingen;
- Begeleiding van het proces om de long list terug te brengen tot een short list van maximaal 3 panden per zoekopdracht, inclusief benodigde locatiebezoeken;
- Toetsen van de locaties aan ruimtelijk en technisch programma van eisen;
- Voeren van onderhandelingen over de huurvoorwaarden van de geselecteerde panden te weten:
 - o Huurprijs
 - o Huurtermijn
 - o Incentives
 - o Aanvangsdatum en huurbetaling
 - o Overige voorwaarden
- Juridische en fiscale toetsing van de huurvoorstellen
- Begeleiding ondertekening huurcontracten
- Overige advisering die in het traject relevant zal zijn.
Dit geldt voor zowel reeds betrokken panden waar sprake van huurverlenging/uitbreiding, als bij de aanhuur van nieuwe panden.

3.6 Exclusiviteit

Zadkine gaat er van uit dat de makelaar gedurende een af te stemmen periode een exclusiviteitsrecht op een nader te definiëren opdracht heeft. De exclusiviteitsperiode is minimaal 6 maanden vanaf opdrachtverstrekking tot het zoeken naar een pand. Hierbij is echter wel van belang dat de makelaar voldoende inzicht geeft in de processtappen die uitgevoerd worden en de mogelijke oorzaken van het uitblijven van resultaat.

3.7 Communicatie

De makelaar kan uitgenodigd worden voor overleg met de projectgroep, stuurgroep, College van Bestuur en Raad van Toezicht. De inschrijver houdt hiermee rekening in zijn kostprijsberekening.

De programmamanager kan bij de makelaar aangeven welke behoefte er is om bij de onderhandelingsgesprekken aanwezig te zijn.

De makelaar is eerste aanspreekpunt richting de pandeigenaren.

3.8 Planning

Zadkine verwacht dat de makelaar bij de start van een traject een realistische planning en te verwachten doorlooptijd afgeeft waarbinnen de werkzaamheden normaal gesproken afgerond zouden kunnen worden. Deze planning omvat de periode van de start van de dienstverlening van een individueel traject tot en met het afsluiten van de huurovereenkomst. Het gaat hierbij niet over een zo kort mogelijke planning maar juist een zo realistisch mogelijke planning.

4 Contractuele voorwaarden

4.1 Rangorde van documenten

Op deze opdracht zijn in volgorde van belangrijkheid van toepassing:

1. De Overeenkomst;
2. De Nota van Inlichtingen inclusief bijlagen;
3. Het Aanbestedingsdocument met kenmerk ZAD-2022-groen-07 d.d. 19-09-2022 inclusief bijlagen;
4. De inkoopvoorwaarden ARVODI 2018 ;
5. De aanbieding van de winnende Inschrijver c.q. de Opdrachtnemer.

Bij de Overeenkomst geldt de bovenstaande rangorde, waarbij de Overeenkomst prevaleert boven de andere documenten. Indien sprake is van strijdigheid tussen bovenstaande documenten, prevaleert het document dat het hoogste in rangorde staat.

4.2 Looptijd van de Overeenkomst

De Overeenkomst wordt aangegaan voor een vaste periode van twee jaar. De ingangsdatum van de Overeenkomst is 01-12-2022, de einddatum van de Overeenkomst is 30-11-2024.

4.3 Verlenging van de Overeenkomst

De te sluiten Overeenkomst kent een tweezijdige optie voor verlenging van drie maal twee jaar. De optie houdt in dat Zadkine en de Opdrachtnemer de Overeenkomst in ongewijzigde vorm en onder gelijkblijvende condities voortzetten.

De einddata zijn resp. 30-11-2026, 30-11-2028 of 30-11-2030.

Indien Partijen de Overeenkomst aan het einde van de vaste looptijd wensen te verlengen kunnen zij dat schriftelijk kenbaar maken tot uiterlijk 3 maanden voor afloop van de lopende termijn. De Overeenkomst eindigt automatisch van rechtswege na afloop derde verlengingsmogelijkheid. De verlenging vindt schriftelijk plaats, is niet automatisch en niet stilzwijgend.

4.4 Beëindiging van de Overeenkomst

In beginsel eindigt de Overeenkomst van rechtswege automatisch na afloop van de volledige termijn inclusief verlenging, dan wel eerder na tijdige opzegging door een van de Partijen.

Hiernaast is Zadkine gerechtigd de Overeenkomst tussentijds - zonder rechterlijke tussenkomst - direct te (laten) beëindigen, indien blijkt dat de Opdrachtnemer niet aan de Overeenkomst voldoet, of indien de Opdrachtnemer wordt overgenomen door een andere marktpartij.

Voorafgaand aan de beëindiging ontvangt de Opdrachtnemer een ingebrekestelling, waarin een redelijke termijn wordt geboden om de tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst te beëindigen. Na deze redelijke termijn is de Opdrachtnemer in verzuim, waarna beëindiging van de Overeenkomst volgt.

Zadkine is niet gehouden over te gaan tot uitbetaling van een schadevergoeding aan de Opdrachtnemer in verband met mogelijk geleden schade door deze beëindiging.

4.5 Wijzigingen in de Overeenkomst

Wijzigingen, niet zijnde zgn. wezenlijke wijzigingen, kunnen uitsluitend doorgevoerd worden indien deze schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen.

4.6 Tarieven

Alle tarieven dienen te worden afgegeven in euro's exclusief BTW.

De courtage dient afgegeven te worden in een percentage van de huurprijs m2 VVO.

Uurtarieven mogen enkel in rekening worden gebracht voor diensten waarvoor geen courtage geldt.

De ingediende prijzen en courtagepercentage dienen marktconform te zijn. Niet-marktconforme/manipulatieve Inschrijvingen kunnen door Zadkine worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Alle eventueel genoemde aantallen in dit Aanbestedingsdocument dienen ter indicatie. De Inschrijver kan aan deze aantallen geen rechten ontlenen ten aanzien van in de Inschrijving aangeboden prijzen en voorwaarden.

Alle normaal tot de opdracht behorende kosten dienen te zijn verwerkt in de (uur)tarieven, ook de eventuele reiskosten, reprovkosten e.d.

4.7 Aanpassen van tarieven

De aangeboden prijzen liggen gedurende de jaren 2022 en 2023 vast. Voor de eventueel daarop volgende jaren heeft de Opdrachtnemer het recht de tarieven aan te passen tot een maximum conform het afgeleide CBS-prijsindexcijfer reeks 'Consumentenprijzen Alle bestedingen (2015 = 100)' te beginnen op 1 januari 2024. De basis hiervoor vormt de jaarmutatatie van dit prijsindexcijfer van het jaar voorafgaand aan het verlengingsjaar.

De prijsindexeringen kunnen alleen plaats vinden per 1 januari en dienen aan Zadkine schriftelijk kenbaar gemaakt te worden. Inhaalslagen voor niet toegepaste prijsaanpassingen zijn niet mogelijk.

De aangeboden courtagepercentages zijn vast gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst.

Indien van overheidswege de (uitvoering van) de opdracht gewijzigd dient te worden, zullen Partijen in overleg treden om te bepalen óf en zo ja in welke vorm de prijzen aangepast moeten worden.

4.8 Inkoopvoorwaarden

Op de aanbestedingsprocedure en op de opdracht zijn de Algemene inkoopvoorwaarden ARVODI 2018 van toepassing. Deze voorwaarden zijn bijgevoegd in bijlage 2.

In afwijking op het gestelde in de inkoopvoorwaarden dienen geschillen bij uitsluiting te worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam.

Eventuele verkoop- en/of leveringsvoorwaarden van de Inschrijver of andersluidende voorwaarden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht het moment waarop deze ter hand gesteld zijn.

4.9 Facturatie

Inschrijver dient in staat te zijn de facturen als een PDF of XML/UBL-bestand aan te leveren.

Zadkine stelt de volgende eisen en voorwaarden ten aanzien van de facturatie:

Een factuur dient de volgende gegevens te bevatten:

- contractnummer

- opdrachtnummer
- teamcode

Zadkine hanteert een betalingstermijn van 30 dagen.

4.10 No cure, no pay

Facturatie van een zoekopdracht geschiedt op basis van no cure, no pay. Zodra een huurovereenkomst is getekend met de verhuurder kan Opdrachtnemer de courtage in rekening brengen.

5 Aanbestedingsprocedure

5.1 Planning

In onderstaande tabel is het indicatief tijdschema voor de aanbesteding aangegeven. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. Zadkine behoudt zich het recht voor de planning aan te passen.

Processtap	Datum	Toelichting
Sluitingstermijn voor stellen van vragen over de procedure en het Aanbestedingsdocument	04-10-2022 om 10:00 uur	Uitsluitend via TenderNed
Verzending 1 ^e Nota van Inlichtingen	10-10-2022	Publicatie op TenderNed
Sluitingstermijn indiening van de Inschrijving	21-10-2022 om 10:00 uur	Indienen via TenderNed
Opening van de Inschrijvingen	21-10-2022	<u>Niet</u> openbaar.
Verzenden voorgenomen gunning	01-11-2022	
Einde Bezwaartermijn	21-11-2022	
Definitieve gunning	24-11-2022	

5.2 Nota van Inlichtingen

Alle Gegadigden hebben de mogelijkheid om vragen te stellen over de opdracht en de aanbestedingsprocedure. Vragen kunnen worden ingediend via TenderNed. De in de planning opgenomen data zijn fatale termijnen. Het risico van te late ontvangst van de vragen berust bij de Gegadigde.

Alle gestelde vragen met de bijbehorende antwoorden, evenals aanvullingen of wijzigingen van Zadkine worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen. De Nota van Inlichtingen maakt onderdeel uit van de Aanbestedingsdocumenten en is onderdeel van de contractdocumenten.

5.3 Indiening van de Inschrijving

De Inschrijving moet ingediend worden via TenderNed. De in de planning opgenomen datum voor het indienen van de Inschrijving is een fatale termijn. Na genoemde termijn is de digitale kluis gesloten en kan de Inschrijving niet meer ingediend worden.

Het risico voor niet tijdig indienen van de Inschrijving ligt bij de Inschrijver. Indien er sprake is van een algemene storing van TenderNed dient Inschrijver dit te melden bij de contactpersoon van deze aanbesteding.

5.4 Beoordeling Inschrijving

De beoordeling en toetsing van de Inschrijvingen start na het verstrijken van de inschrijftermijn aan de hand van de in dit Aanbestedingsdocument gestelde eisen.

De beoordeling en toetsing betreft de volgende zaken:

1. Correctheid en compleetheid van de stukken;
2. Verplichte uitsluitingsgronden;
3. Facultatieve uitsluitingsgronden;
4. Geschiktheidseisen;
5. Voldoen aan de eisen;
6. Gunningscriteria.

5.5 Inhoud van de Inschrijving

De Inschrijving dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld en bevat tenminste:

- Alle verklaringen, documenten en andere informatie zoals gevraagd inzake uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en minimumeisen, zoals gevraagd in paragraaf 5.6. Selectieprocedure
- Alle gevraagde verklaringen, documenten, omschrijvingen en andere informatie zoals gevraagd in paragraaf 5.7 Gunningsprocedure

Een handtekening onder het inschrijfformulier geldt ook als een ondertekening van het digitale UEA.

Indien de Inschrijving niet alle bovengenoemde onderdelen bevat, kan dat feit alleen al er toe leiden dat deze niet verder in behandeling wordt genomen en wordt uitgesloten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Alle gevraagde verklaringen en bewijsstukken worden door de Inschrijver naar waarheid ingevuld en ondertekend door een rechtsgeldig vertegenwoordiger van de onderneming inzake deze aanbesteding. Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij het handelsregister, of vergelijkbaar register uit het land van herkomst, geregistreerde tekenbevoegde.

In geval van een samenwerkingsverband dient door de rechtsgeldig vertegenwoordiger van elk van de partijen, die deel uitmaken van het samenwerkingsverband, afzonderlijk getekend te worden.

Aan te leveren verklaringen en bewijsstukken ter onderbouwing van de UEA mogen niet ouder zijn dan en dienen verstrekt te worden conform de in dit Aanbestedingsdocument (per onderdeel) aangegeven termijnen. De Inschrijver staat ervoor in dat de aan te leveren stukken, op het moment van indiening, overeenstemmen met de werkelijke situatie waarin de Inschrijver zich op dat moment bevindt.

Zadkine behoudt zich het recht voor alle door de Inschrijver (in geval van een samenwerkingsverband: door elk van de partijen die deel uitmaken van het samenwerkingsverband) verstrekte gegevens op juistheid te controleren en de opgegeven referenties te benaderen. De Inschrijver heeft hiertegen geen bezwaar en verleent hieraan zijn medewerking. Inschrijver wordt verzocht de opgegeven contactpersoon van de referent op de hoogte te stellen van de mogelijke benadering door Zadkine.

Zadkine behoudt zich tevens het recht voor om nadere informatie, toelichting of verduidelijking ten aanzien van de Inschrijving van Inschrijver te vragen, maar is hiertoe nimmer gehouden. Indien Zadkine de juistheid van de verstrekte gegevens onvoldoende bewezen acht, behoudt Zadkine zich het recht voor de Inschrijver uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbesteding. De door Inschrijver verstrekte informatie zal vertrouwelijk worden behandeld.

Het is niet toegestaan om de in te vullen bijlagen inhoudelijk te wijzigen. De rechtsgeldige ondertekening op de bijlagen dient origineel en fysiek te gebeuren.

5.6 Inschrijvers

Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen kunnen slechts eenmaal, hetzij als individuele Inschrijver, hetzij als combinant inschrijven. Een moedermaatschappij of holding mag niet met meerdere onderdelen van dezelfde groep of holding inschrijven of een deelneming bezitten in andere ondernemingen die zich inschrijven. Indien meerdere rechtspersonen als hiervoor bedoeld inschrijven, worden al deze rechtspersonen uitgesloten, tenzij bij Inschrijving, dit uitsluitend ter beoordeling van Zadkine, wordt aangetoond dat er voldoende en adequate maatregelen zijn getroffen en de vertrouwelijkheid in acht is genomen, waardoor oneerlijke mededinging is uitgesloten.

De volgende ondernemingen worden als één beschouwd:

- a. Aan elkaar gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 24a boek 2 Burgerlijk Wetboek; of
- b. Met elkaar verbonden in een groep als bedoeld in artikel 24b boek 2 Burgerlijk Wetboek; of
- c. Aan elkaar gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

Indien zich gedurende de aanbestedingsprocedure een verandering in de situatie voordoet die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond of geschiktheidseis, dient de Inschrijver Zadkine onverwijld op de hoogte te stellen van de verandering in de situatie. Voorgaande is eveneens van toepassing in geval van een combinatie of samenwerking met een onderaannemer.

Het is niet toegestaan om de opdracht in samenwerking met andere partijen uit te voeren.

5.6.1 Uitsluitingsgronden

Inschrijvers op wie een van de uitsluitingsgronden van toepassing is, genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012, op het moment van de Inschrijving dan wel op het moment van het aangaan van de Overeenkomst, worden uitgesloten van de verdere procedure.

Inschrijvers op wie een van de uitsluitingsgronden van toepassing is, genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en aangegeven in deel III van de UEA, op het moment van de Inschrijving dan wel op het moment van het aangaan van de Overeenkomst, worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure.

De Inschrijvers dienen te verklaren dat geen van de uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn, door de UEA rechtsgeldig te ondertekenen.

Op eerste verzoek van Zadkine verstrekken Inschrijvers binnen zeven kalenderdagen na dat verzoek de aanvullende bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden, zoals bedoeld in artikel 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012 / zoals gevraagd in de UEA.

Alle verklaringen mogen hun geldigheidsdatum niet overschreden hebben. Indien zich na de datum van afgifte wijzigingen hebben voorgedaan, dient een verklaring te worden ingediend waarin die wijzigingen zijn verwerkt. Indien de Inschrijver is gevestigd in een andere lidstaat, dienen de bovengenoemde verklaringen afkomstig te zijn van de autoriteit die in die lidstaat bevoegd is dergelijke verklaringen af te geven.

Zadkine behoudt zich het recht voor om een Inschrijver op wie één of meer van de uitsluitingsgronden zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 van toepassing zijn, toe te laten tot de aanbestedingsprocedure, indien de Inschrijver jegens Zadkine heeft aangetoond dat de Inschrijver voldoende maatregelen heeft getroffen om de bedoelde situatie(s) voor de toekomst te voorkomen. (self-cleaning)

5.6.2 Geschiktheid ten aanzien van beroepsactiviteit

Inschrijver moet aan de volgende geschiktheidseisen ten aanzien van de beroepsactiviteit voldoen:

- Inschrijver moet volgens de eisen die gelden in het land waar hij is gevestigd ingeschreven zijn in het beroepenregister of handelsregister en dient dit aan te tonen door een kopie van een actueel uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel of gelijkwaardig op eerste verzoek van Zadkine binnen zeven kalenderdagen te kunnen overleggen. Uit het uittreksel uit het handelsregister moet duidelijk de tekenbevoegdheid blijken van de persoon/personen die de Inschrijving en de UEA en Standaardformulieren ondertekend heeft/hebben. Het uittreksel mag niet eerder gedateerd zijn dan 6 maanden voor de uiterste inschrijfdatum.

5.6.3 Minimumeisen ten aanzien van technische vakbekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Inschrijvers dienen conform artikel 2.93 van de Aanbestedingswet 2012 te beschikken over voldoende technische vakbekwaamheid en beroepsbekwaamheid en dienen dit aan te tonen door een specificatie van één referentieopdracht per kerncompetentie bij te voegen, verricht gedurende de laatste drie jaar, waarbij de opdracht de volgende ervaring/ kerncompetentie aantoonbaar maakt:

- Kerncompetentie 1: Uw organisatie heeft aantoonbare ervaring met het begeleiden van vastgoedtransacties bij vergelijkbare onderwijsinstellingen (VMBO, MBO, HBO en/of WO waar praktijkonderwijs gegeven wordt).
- Kerncompetentie 2: Uw organisatie heeft aantoonbare ervaring met het begeleiden van vastgoedtransacties (aanhuur) met een beperkte omvang van 1.000 tot 2.500 m² VVO
- Kerncompetentie 3: Uw organisatie heeft aantoonbare ervaring met het begeleiden van vastgoedtransacties (aanhuur) met een minimale omvang van 10.000 m² VVO
- Kerncompetentie 4: Uw organisatie aantoonbare kennis van en aantoonbare ervaring met de Rotterdamse vastgoedmarkt.

Alle referenties moeten zijn uitgevoerd in een grootstedelijke omgeving en zijn uitgevoerd binnen de afgelopen 5 jaar.

Het is toegestaan om met één referentie meerdere kerncompetenties aan te tonen.

- In deze specificatie dienen minimaal de volgende gegevens opgenomen te worden:
 - Bedrijfsnaam, contactpersoon en telefoonnummer van de opdrachtgever;
 - Gedetailleerde omschrijving van de opdracht in relatie tot de kerncompetentie(s);

Voor de beschrijving van de referenties dient bijlage 8 gebruikt te worden.

Zadkine is vrij om zonder tussenkomst van de Inschrijver contact op te nemen met de opgegeven referentie(s).

5.6.4 Beroepsbevoegdheid

U dient aan te tonen dat uw organisatie lid is van een branchevereniging als de Nederlandse Vereniging voor Makelaardij (NVM), Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO), Landelijke Makelaars Vereniging (LMV) of gelijkwaardig. Indien gegadigde niet lid is van een van de drie genoemde verenigingen, dient hij aan te geven van welke vereniging gegadigde wel lid is. Daarnaast dient gegadigde aan te tonen in welke mate deze vereniging gelijkwaardig is aan die van de NVM, VBO of LMV.

5.6.5 Informatie verkrijgen m.b.t. uitsluitingsgronden en eisen

Hieronder vindt u informatie over de instanties waar u nadere informatie kunt verkrijgen m.b.t. het kunnen aantonen dat aan de eisen m.b.t. de uitsluitingsgronden is voldaan:

Uitsluitingsgrond	Instantie waar informatie c.q. bewijsmiddel verkregen kan worden	Opmerking
Faillissement of liquidatie, werkzaamheden gestaakt, surseance van betaling, of vergelijkbare toestand (art. 2.87 lid 1 b Aanbestedingswet 2012)	Kopie KvK, op te vragen bij de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar register uit het land van herkomst	Maximaal 6 maanden oud op het tijdstip van indienen Inschrijving
Onherroepelijk geworden gerechtelijke uitspraak op grond van de op Inschrijver van toepassing zijnde wet- of regelgeving wegens het overtreden van een voor Inschrijver relevante beroepsgedragsregel (art 2.87 lid 1 c Aanbestedingswet 2012)	Gedragsverklaring Aanbesteden, op te vragen bij Justis, afdeling COVOG. (www.justis.nl) * ¹	Maximaal 2 jaar oud op het tijdstip van indienen Inschrijving
Ernstige fout (art. 2.87 lid 1 c Aanbestedingswet 2012)	Gedragsverklaring Aanbesteden, op te vragen bij Justis, afdeling COVOG (www.justis.nl) * ¹	Maximaal 2 jaar oud op het tijdstip van indienen Inschrijving
Verplichte uitsluitingsgronden (art. 2.86 Aanbestedingswet 2012)	Gedragsverklaring Aanbesteden, op te vragen bij Justis, afdeling COVOG. (www.justis.nl) * ¹	Maximaal 2 jaar oud op het tijdstip van indienen Inschrijving
Betaling sociale zekerheidspremies of belastingen (art. 2.86 lid 4 of art. 2.87 lid 1 j Aanbestedingswet 2012)	Verklaring Belastingdienst, of document dat een gelijkwaardig doel dient uit het land van herkomst	Maximaal 6 maanden oud op het tijdstip van indienen Inschrijving
Beroepsbevoegdheid	Geldig bewijs of screenshot van lidmaatschap van de branchevereniging (of gelijkwaardig)	Maximaal 6 maanden oud op tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming

*¹ Indien Inschrijver een buitenlandse partij is, is het niet mogelijk om een Gedragsverklaring Aanbesteden op te vragen bij Justis. In dit geval dient er, conform art. 60 lid 2 sub b van aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU te worden voldaan aan deze eis. In dat kader aanvaardt Zadkine ook gegevens en bescheiden uit een andere lidstaat die een gelijkwaardig doel dienen of waaruit blijkt dat de uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is. Wanneer een document of getuigschrift niet door het betrokken land wordt afgegeven, of daarin niet alle in lid 1 en in lid 2, onder a), b) en c) (verplichte (art. 57 lid 1) en facultatieve (art. 57 lid 4) uitsluitingsgronden), bedoelde gevallen worden vermeld, kan dit worden vervangen door een verklaring onder ede — of, in de lidstaten waar niet in een eed is voorzien, door een plechtige verklaring —

die door betrokkene ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van oorsprong of herkomst wordt afgelegd.

Gelijkwaardig bewijsmiddel moet in eCertis zijn opgenomen. (zie

<http://ec.europa.eu/markt/ecertis/searchDocument.do>)

Na voorlopige gunning dienen ter onderbouwing van het UEA door de Inschrijver binnen zeven kalenderdagen de in dit Aanbestedingsdocument gevraagde bewijsstukken aan Zadkine te worden overgelegd. Indien een Inschrijver hieraan geen gehoor geeft, de gevraagde bewijsstukken niet kan overleggen of indien uit de overgelegde bewijsstukken blijkt dat niet aan de gestelde eisen kan worden voldaan, zal Zadkine moeten besluiten betreffende Inschrijver alsnog uit te sluiten. Zadkine behoudt zich het recht voor dan de eerst opvolgende Inschrijver in rangorde voorlopig te gunnen en zal bij deze Inschrijver dan de bewijsstukken opvragen.

Indien na voorlopige gunning zou blijken dat de Inschrijver een inhoudelijk onjuiste verklaring en/of onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven, geldt dat Zadkine alsdan de voorlopige gunning zal intrekken en de Inschrijving van de desbetreffende Inschrijver alsnog terzijde zal leggen.

Indien reeds definitief gegund is en daarna blijkt dat Opdrachtnemer een inhoudelijke onjuiste verklaring en/of onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven, kan Zadkine de Overeenkomst ontbinden zonder dat Opdrachtnemer in dat geval recht zal hebben op enige schadevergoeding.

5.7 Gunningsprocedure

Inschrijvers worden beoordeeld op basis van het gunningscriterium Beste Prijs-Kwaliteitverhouding, waarbij de prijs voor 45% meeweegt en de kwaliteit voor 55%

Prijs

De prijs die op het invulblad wordt opgegeven is de prijs die geldt voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals omschreven in hoofdstuk 3 per traject. Aangezien het gebruikelijk is om de fee te baseren op een percentage van de te verwachten huursom hanteert Zadkine een richthuurprijs van 140 euro per vierkante meter per jaar. De inschrijver geeft op het prijzenblad aan welk percentage hij als makelaarscourtage in rekening brengt voor de in hoofdstuk 3 omschreven werkzaamheden. De richthuurprijs is uitsluitend bedoeld om de aanbiedingen onderling te kunnen vergelijken op het onderdeel prijs. De richthuurprijs geldt op geen enkele manier als indicatie van de verwachtingen die Zadkine over een mogelijk huurprijsvoorstel heeft. In het percentage dat op het prijzenblad wordt ingevuld dient de totale in te zetten dienstverlening per traject gevat te worden. Gelet op de aard van de opdracht kan van meerwerk geen sprake zijn. Zadkine zal het aangeboden percentage fee, vermenigvuldigen met de indicatieve huurprijs.

Naast de courtage dienen de uurtarieven voor de directeur, senior consultant en junior consultant opgegeven te worden. Deze uurtarieven gelden op het moment dat Zadkine adviezen vraagt.

De totaalprijzen voor courtage en uurtarieven worden bij elkaar opgeteld.

De inschrijver met de laagste (fictieve) inschrijfprijs krijgt hiervoor het maximaal te behalen punten. De andere Inschrijvers worden hier aan gerelateerd door middel van procentuele afwaardering, waarbij de volgende formule gebruikt wordt:

Score = $45 \times (1 - ((\text{inschrijfprijs} - \text{laagste prijs}) / \text{laagste prijs}))$

Score wordt afgerond op 2 decimalen.

Het maximaal te behalen aantal punten op prijs bedraagt 45 punten.

Kwaliteit

Om de kwaliteit te bepalen wordt de volgende methodiek gehanteerd.

Aan de inschrijver worden een drietal inhoudelijke vragen gesteld die beoordeeld zullen worden. De scores hiervan tellen voor het onderdeel kwaliteit.

1. Plan van aanpak

U beschrijft in een plan van aanpak hoe u uw dienstverlening aan Zadkine in een concreet zoekopdracht voor een huurpand zou gaan vormgeven en hoe u daarbij vorm en inhoud kunt geven aan het strategisch partnership. U geeft hierbij aan welke informatie hiervoor van Zadkine en/of andere partijen noodzakelijk is en hoe u die informatie denkt te verkrijgen.

Daarbij geeft u aan welke (tussen-)resultaten Zadkine tijdens de uitvoering van de opdracht mag verwachten en de wijze waarop deze aan Zadkine worden aangeleverd/gepresenteerd.

Het plan van aanpak beslaat maximaal twee pagina's A4. In het plan van aanpak worden minimaal de volgende onderwerpen behandeld:

- Invulling van de rol van accountmanager / contactpersoon d.m.v. profielschets;
- Uw (project)organisatie en de samenwerking met interne (project)organisatie van Zadkine en
- De manier waarop u de politieke verhoudingen binnen Zadkine in de diverse fasen van het traject wilt honoreren en de mate waarin uw werkwijze hierbij onderscheidend is voor Zadkine.

Zadkine zal dit beoordelen op de mate van concreetheid en gerichtheid op de opdracht. Max 2 pagina A4. (15 punten)

Beantwoording	Beoordeling	Te behalen punten
Rol van accountmanager / contactpersoon	– De rol van de accountmanager is concreet beschreven. Zadkine wordt in grote mate ontzorgd binnen een project	5
	– De rol van de accountmanager is algemeen omschreven en / of Zadkine wordt in geringe mate ontzorgd binnen een project	3
	– De beschrijving van de rol van de accountmanager roept op voorhand al vragen op over de manier waarop deze ingevuld zal worden.	0
Voorstel projectorganisatie	– De taakverdeling en omvang, zowel inhoudelijk als ook praktisch, van de projectorganisatie sluit aan bij de beschreven project-organisatie binnen Zadkine en is daaraan complementair	5
	– De inrichting van de projectorganisatie laat ruimte voor interpretatie tussen de taken van de makelaar en die van Zadkine	3

	- De inrichting van de projectorganisatie sluit onvoldoende aan bij organisatie Zadkine	0
Gevoel voor de “politieke verhoudingen” binnen Zadkine	– Inschrijver laat blijken dat hij het omgaan met de politieke verhoudingen binnen de organisatie een plek geeft in zijn werkzaamheden en beschrijft deze passend.	5
	– Inschrijver benoemd wel het belang van de politieke verhoudingen, maar verwerkt dat onvoldoende in de voorgestelde werkwijze.	3
	– Inschrijver geeft er geen blijk van het belang van omgaan met de politieke verhoudingen in de organisatie te zullen bewaken.	0

2. Casus

Zadkine wil graag weten hoe de inschrijver een fictieve casus zou uitwerken om zo inzicht te krijgen in de werkwijze van de Inschrijver.

CASUS: Zadkine heeft momenteel een pand in eigendom van ongeveer 5.000 m². Een deel wordt door Zadkine zelf gebruikt, een ander deel is verhuurd, omdat Zadkine dat zelf niet nodig heeft. Vanwege de aard van het onderwijs wil de gemeente Rotterdam, graag dat Zadkine in de gemeente blijft. De huurovereenkomst met de huurder heeft geen einddatum maar wordt per vijf jaar verlengd.

Omdat het pand al meer dan 40 jaar oud is, voldoet het pand niet aan de duurzaamheidsambitie van Zadkine en wil Zadkine het pand afstoten. Daarnaast heeft Zadkine de behoefte om het areal van onderwijsruimte terug te brengen tot het niveau van de daarvoor van rijkswege verstrekte financiering.

Een verdere onzekerheid is dat Zadkine voor een deel van het onderwijs afhankelijk is van door gemeentes uitgevoerde aanbestedingen om onderwijs te mogen geven in de regio/gemeente.

Voor Zadkine is de relatie met de gemeente van belang, maar er moet ook bedrijfseconomisch verantwoorde afwegingen gemaakt worden.

VRAAG: Wat zijn wat u betreft de relevante overwegingen die Zadkine zou moeten maken bij de vraag of zij het pand zal verkopen en wat zijn de overwegingen die gelden ten aanzien van het huurcontract en hoe ziet het traject eruit om te komen tot besluitvorming?

Max 2 A4 (25 punten)

Beantwoording	Beoordeling	Te behalen punten
Heldere advisering	De inschrijver geeft een heldere, vernieuwende kijk op de Rotterdamse vastgoedmarkt in relatie tot het onderhavige vraagstuk.	13

	De inschrijver geeft een analyse die kloppend en te volgen is.	6
	De analyse mist bewijsvoering	0
Beschrijving besluitvorming	De inschrijver geeft een helder advies met overwegingen die creatief zijn en waarbij duidelijk is wat het belang van Zadkine in de afweging is.	12
	De inschrijver geeft een beperkt advies met overwegingen en/of het belang van Zadkine is beperkt inzichtelijk gemaakt.	7
	De inschrijver is weinig vernieuwend in de uitwerking van de casus en geeft daardoor geen blijk van de meerwaarde van de organisatie voor Zadkine.	0

3. In te zetten makelaar:

Zadkine gaat er van uit dat de makelaar die ingezet wordt gekwalificeerd is voor de opdracht. Om dit verder onderbouwd te krijgen ontvangen we graag een tweetal c.v.'s waarin opgenomen de opdrachten waarbij de makelaar zelfstandig uitvoering gegeven heeft aan een onderwijshuisvestingstraject. Zadkine gaat er hierbij van uit dat één van de c.v.'s komt van het primaire aanspreekpunt voor Zadkine en de andere c.v. van diens plaatsvervanger om zo de continuïteit te kunnen waarborgen. (max 15 punten)

Beantwoording	Beoordeling	Te behalen punten
C.V.	Beide CV's hebben aantoonbaar ervaring met onderwijshuisvesting.	15
	Alleen leidend makelaar heeft aantoonbaar ervaring met onderwijshuisvesting.	7
	Beide CV's hebben geen aantoonbaar ervaring met onderwijshuisvesting, maar het kantoor heeft die ervaring wel.	0
	De gevraagde ervaring ontbreekt bij zowel de beide CV's als bij het kantoor.	uitsluiting

Het totaal aantal punten te behalen voor de kwaliteit bedraagt 55 punten. Deze worden opgeteld bij de punten op het onderdeel prijs. De som van de scores bepaalt de eindscore per inschrijver. De inschrijver met de hoogste eindscore zal de opdracht gegund krijgen. Bij een gelijke eindscore gaat de opdracht naar degene met de gelijke eindscore die de meeste punten gescoord heeft op het onderdeel kwaliteit. Wanneer dit puntenaantal gelijk is, volgt loting.

5.8 Gunningsbesluit, voorbehoud staking of opschorting aanbestedingsprocedure

Zadkine behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen blijvend of tijdelijk, geheel of gedeeltelijk stop te zetten of in te trekken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen);
- de opdracht niet te gunnen.

Aan de Inschrijving kunnen derhalve op geen enkele wijze rechten worden ontleend. Noch de offerteaanvraag (middels het publiceren van het Aanbestedingsdocument), noch het (voorgenomen) gunningsbesluit is een opdracht, impliceert dat ook niet en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd; Gunning van de opdracht kan geschieden onder ontbindende voorwaarden van Zadkine, zoals verkrijging van de vereiste toestemming en vergunningen door de bevoegde autoriteiten, de verkrijging van de benodigde financieringen etc.

De Inschrijver kan geen aanspraak maken op de opdracht, op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van:

- Aanmelding of Inschrijving;
- Een verzoek tot verduidelijking van de Aanmelding of Inschrijving;
- Een verzoek tot het aanleveren van bewijsstukken;
- Een verzoek tot verlenging van de gestanddoeningstermijn;
- Mededelingen of gedragingen van (medewerkers) van Zadkine voorafgaand aan het gunningbesluit;
- Het besluit van Zadkine om niet te gunnen.

5.9 Klachtenregeling

Vragen en opmerkingen over de aanbestedingsprocedure worden in eerste instantie afgedaan via de Nota van Inlichtingen.

Als Gegadigde c.q. Inschrijver meent dat hij tijdens de aanbestedingsprocedure onjuist is of wordt behandeld of de vragen niet naar behoren zijn beantwoord, kan Gegadigde c.q. Inschrijver gebruik maken van de klachtenregeling. Deze is opgenomen in bijlage 3.

Indien Gegadigde c.q. Inschrijver van mening is dat de klacht niet naar tevredenheid is afgehandeld, bestaat de mogelijkheid om de klacht voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. Deze zijn te bereiken via www.commissievanaanbestedingsexperts.nl. Zadkine verzoekt om een ingediende klacht direct aan de contactpersoon van deze aanbesteding kenbaar te maken.

5.10 Geschillen

Alle geschillen, welke ook - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van de onderhavige aanbestedingsprocedure of Inschrijving, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen Zadkine en Inschrijver(s) mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter uit het arrondissement Rotterdam.

5.11 Bezwaartermijn

Alle Inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het gunningsvoornemen. De Inschrijvers met wie Zadkine niet voornemens is een Overeenkomst aan te gaan, ontvangen met dat schrijven tevens een motivering voor de reden van de afwijzing, de verschillen ten opzichte van de winnende Inschrijving en de naam van de begunstigde. Indien een Inschrijver zich niet kan vinden in het gunningsvoornemen, dient hij binnen een periode van 20 kalenderdagen na dagtekening van het schrijven met het gunningsvoornemen een kort geding aan te spannen tegen het gunningsvoornemen. Na deze fatale termijn van 20 kalenderdagen wordt de Inschrijver geacht geen bezwaren te hebben tegen het gunningsvoornemen en zal Zadkine over kunnen gaan tot definitieve gunning.

Voor het geval binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen een kort geding wordt aangespannen, wordt de uitkomst van het kort geding in eerste aanleg zoveel mogelijk afgewacht. Voor het geval een kort geding wordt aangespannen en Zadkine oordeelt dat het te bezwaarlijk is om de uitslag van het kort geding af te wachten, wordt de Overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat uit de uitspraak in kort geding blijkt dat de gunning onrechtmatig is of anders zou moeten luiden. In dit geval zullen enkel reeds verrichte werkzaamheden of met het oog op de opdracht gedane investeringen (naar rato van het niet uitgevoerde deel van de primaire termijn van de Overeenkomst) vergoed worden, voor zover deze werkzaamheden en investeringen zijn gedaan met schriftelijke instemming van Zadkine.

In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient Inschrijver de Inschrijving in ieder geval gestand te doen tot na afloop van de hiervoor genoemde termijn van 20 kalenderdagen. Voorts dient hij voor het geval een kort geding wordt aangespannen de Inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding.

In het belang van een goede en snelle voortgang wordt een ieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om Zadkine tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het opsturen van de kopie dagvaarding.

6 Bijlagen

Bijlage 1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (via TenderNed)
Bijlage 2	Inkoopvoorwaarden ARVODI2018
Bijlage 3	Klachtenregeling
Bijlage 4	Inschrijfformulier
Bijlage 5	Onderwijsvisie Zadkine
Bijlage 6	Huisvestingsvisie Zadkine 2030
Bijlage 7	Concept overeenkomst
Bijlage 8	Referenties t.b.v. kerncompetenties