

Aanbestedingsleidraad

Aanbesteding exploitatie Het Vrijburgbad

Europese Openbare aanbesteding



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	8
1.1	Beschrijving van de Gemeente Vlissingen	8
1.2	Inkoopdoelstellingen Gemeente Vlissingen	8
2	Inhoud van de Opdracht.....	9
2.1	Omschrijving en omvang van de Opdracht	9
2.1.1	Aanleiding aanbesteding	9
2.1.2	Doelstellingen.....	9
2.1.3	Voorwerp van de opdracht.....	10
2.1.4	Looptijd.....	11
2.1.5	Percelen	12
2.1.6	Overgang van onderneming	12
2.1.7	Eisen aan de uitvoering.....	12
3	Hoe verloopt de procedure?	12
3.1	Aanbestedingsvorm	12
3.2	Planning.....	12
3.3	Communicatie tijdens de aanbesteding	13
3.4	Aanbestedingsplatform.....	13
3.5	Schouw	13
3.6	Nota's van inlichtingen	13
3.7	Sluitingsdatum Inschrijving	13
3.8	Checklist inschrijving.....	14
4	Beoordelen en gunnen.....	15
4.1	Beoordelingsteam	15
4.2	Procedure van beoordelen.....	15
4.3	Uitsluitingsgronden	16
4.3.1	Uitsluitingsgronden	16
4.3.2	Uitsluiting Russische partijen	17
4.3.3	Bewijsstukken uitsluitingsgronden.....	17
4.4	Minimum Geschiktheidseisen	18
4.4.1	Economische en Financiële draagkracht.....	18
4.4.2	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.....	19
4.5	Hoe bepalen we de winnende inschrijver?.....	21
4.5.1	Beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV)	21
4.5.2	Gunningscriterium Kwaliteit: Deel: Bedrijfsplan (600 punten)	21

4.5.3	Voorbeeldberekening kwaliteit	24
4.5.4	Vormvereisten bedrijfsplan	25
4.5.5	Gunningscriterium Prijs: Deel: Meerjarenbegroting met toelichting (400 punten)	25
4.5.6	Abnormaal lage inschrijving;	26
4.5.7	BPKV	27
4.5.8	Beoordeling	27
4.5.9	Presentatie inschrijving	27
4.5.10	Beoordelingscommissie	28
4.5.11	Gunning	28
4.5.12	Voornemen tot gunning.....	28
4.5.13	Opschortende termijn (bezwaartermijn)	28
4.5.14	Opdrachtverlening (definitieve gunning).....	28
4.5.15	Ondertekening overeenkomst.....	28
4.5.16	Wachtkamerbepaling.....	29
5	Voorwaarden.....	29
5.1	Juridisch kader.....	29
5.1.1	Regelgeving.....	29
5.1.2	Juridische voorwaarden.....	29
5.1.3	Wet Bibob	30
5.1.4	Klachtenafhandeling	30
5.1.5	Rechtsbescherming	30
5.1.6	Non discriminatiebeginsel.....	30
5.1.7	Social Return	31
5.2	Aanbestedingsdocumenten	32
5.2.1	Vertrouwelijkheid.....	32
5.2.2	Onjuistheden	32
5.2.3	Voorbehoud	32
5.3	Inschrijving	33
5.4	Ondertekening Inschrijving.....	33
5.5	Inschrijven in Combinatie/ Onderaanneming	34
5.5.1	Kosten van Inschrijving.....	35
5.5.2	Onvoorwaardelijke Inschrijving.....	35
5.5.3	Gestanddoeningstermijn	35
5.5.4	Aanvullingen/verduidelijkingen/verificatie.....	36

5.5.5	Eigendom van de informatie	36
6	Bijlagen.....	37

Begrippenlijst

In deze Aanbestedingsleidraad wordt een aantal begrippen met een beginhoofdletter gebruikt. Aan deze begrippen komen de onderstaande betekenissen toe. Alle op deze Aanbestedingsleidraad toepasselijke begripsomschrijvingen dienen zowel in enkelvoud als in meervoud te worden geïnterpreteerd. Daar waar in deze Aanbestedingsleidraad en/of de bijlagen product- of merknamen, typen, octrooien, abonnementsvormen, bepaalde productiemethoden of een bepaalde oorsprong of productie zijn genoemd, dient telkens als toevoeging te worden gelezen "of gelijkwaardig".

Aanbesteding	De procedure van de Aankondiging van Opdracht tot (definitieve) gunning waarmee in dezen de Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV een Opdracht aanbesteedt waarop Ondernemers kunnen inschrijven. De Opdracht is beschreven in de Aanbestedingsstukken.
Aanbestedingsleidraad	Het document "Aanbestedingsleidraad Europese aanbesteding" waarin de eisen, wensen en voorwaarden zijn opgenomen en waarop de Inschrijver zijn Inschrijving baseert.
Aanbestedingsplatform	Website www.tenderned.nl waarop de gehele Aanbesteding inclusief alle communicatie plaatsvindt.
Aanbestedingsstukken	Alle stukken zoals opgenomen in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012 die door Gemeente Vlissingen zijn opgesteld of vermeld voor de omschrijving van de Opdracht en de voorwaarden van de Aanbesteding.
Aanbestedingswet 2012	De Wet van 1 november 2012, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen, Stb. 2012 542, zoals gewijzigd bij wet van 22 juni 2016, Stb. 2016, 241 en in werking getreden per 1 juli 2016, ook wel afgekort als "Aanbestedingswet" of "Aw".
Aankondiging	De Aankondiging van Opdracht van de Aanbesteding op het Aanbestedingsplatform www.tenderned.nl .
Beoordelingsteam	Het team van personen zoals vermeld in paragraaf 5.1 van de Aanbestedingsleidraad dat namens Aanbestedende dienst de Inschrijvingen beoordeelt.
Bijlage(n)	Aanhangsels bij de Aanbestedingsleidraad of Aanbestedingsstukken die daarvan deel uitmaken.
Combinatie	Een samenwerkingsverband van Ondernemers ("Combinanten") dat zich gezamenlijk aanmeldt als één Gegadigde / Inschrijver.
Combinant(en)	Afzonderlijke Ondernemer binnen een Combinatie.
Derde	De natuurlijke persoon of rechtspersoon waarop een Gegadigde of een Inschrijver zich beroept om te kunnen voldoen aan de Geschiktheidseisen voor de Opdracht.
Exploitant	De Inschrijver(s) aan wie de Opdracht na de Aanbesteding definitief wordt gegund.
Gedetacheerden	Medewerkers die in loondienst zijn bij de Opdrachtnemer.
Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA)	De verklaring van de minister van Veiligheid en Justitie zoals bedoeld in artikel 4.1 Aanbestedingswet 2012, dat uit een onderzoek naar de Gegadigde of Inschrijver blijkt dat geen bezwaren bestaan in verband met deelname aan of het doen van een Inschrijving op een Aanbesteding.
Gegadigde(n)	De Ondernemer bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012 die verzoekt om deelname aan een niet openbare Aanbesteding of daarvoor inmiddels is uitgenodigd.

Gemeenten Vlissingen en Middelburg	De aanbestedende dienst volgens artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012, die het voornemen heeft om de in deze Aanbestedingsleidraad omschreven Opdracht te gunnen. Gemeenten voeren de aanbesteding uit in opdracht van de Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV.
Geschiktheidseisen	De door de Gemeente Vlissingen gestelde eisen op basis van artikel 2.90 Aanbestedingswet 2012 die betrekking hebben op de kwalificaties van de Ondernemer voor deelname aan of Inschrijving op een Aanbesteding. Deze eisen hebben betrekking op de financiële of economische draagkracht, de technische bekwaamheid, beroepsbekwaamheid of beroepsbevoegdheid.
Gunningsbeslissing	De keuze van de Vastgoed BV in de zin van artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012 voor de Inschrijver aan wie het voornemen bestaat om de Opdracht te gunnen, dan wel de keuze om niet te gunnen.
Gunningscriterium	De door de Vastgoed BV in de Aanbestedingsleidraad gestelde criteria voor de Aanbesteding en die betrekking hebben op de Opdracht ter beoordeling van de economisch meest voordelige Inschrijving.
Inkoopvoorwaarden	De toepasselijke Inkoopvoorwaarden zoals vermeld in deze Aanbestedingsleidraad.
Inschrijver	De Ondernemer of Combinatie die een Inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	De aanbieding van Inschrijver op de Aanbesteding met inbegrip van alle door de Vastgoed BV in de Aanbestedingsleidraad verlangde informatie en de door Inschrijver gegeven antwoorden op eisen en vragen in de Aanbestedingsstukken.
Nota van inlichtingen	Het document waarin de Vastgoed BV (geanonimiseerd) vragen van Ondernemers beantwoordt of op eigen initiatief nadere informatie geeft over de Aanbesteding of de aanbestedingsstukken.
Nadere Overeenkomst	Een schriftelijke overeenkomst die overeenkomstig de bepalingen van de Raamovereenkomst wordt gesloten voor de afname van producten en diensten.
Onderaanneming	De Inschrijver (hoofdaannemer) maakt gebruik van een Onderaannemer voor bepaalde delen van de Opdracht.
Ondernemer(s)	Een aannemer, leverancier of dienstverlener als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.
Opdracht	De overheidsopdracht voor werken, leveringen of diensten volgens artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012 zoals gespecificeerd in de Aanbestedingsstukken met inbegrip van de Inschrijving, Nota's van inlichtingen en de (raam)overeenkomst.
Opdrachtgever	Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV. De aanbestedingsprocedure wordt door de gemeenten Vlissingen en Middelburg in opdracht van Vastgoed BV gemandateerd in uitvoering gebracht.
Opdrachtnemer(s)	De Inschrijver(s) aan wie de Opdracht na de Aanbesteding definitief wordt gegund.
Uitsluitingsgrond(en)	De toepasselijke dwingende en facultatieve Uitsluitingsgrond(en) voor de Aanbesteding volgens artikel 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012, die zien op omstandigheden van de Gegadigde, de Inschrijver, de Derde en de Onderaannemer.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De eigen verklaring zoals bedoeld in artikel 2.82 Aanbestedingswet 2012 voor het toetsen van Inschrijvers aan de gestelde Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen.
Verwerkersovereenkomst (n.v.t.)	De overeenkomst tussen de Vastgoed BV als verwerkingsverantwoordelijke en een (sub)verwerker in de zin van de Algemene verordening gegevensbescherming van 27 april 2016, EU 2016/679.

1 Inleiding

Dit is de Aanbestedingsleidraad van de Gemeente Vlissingen voor de aanbesteding van de exploitatie van het Vrijburgbad. De gemeenten Middelburg en Vlissingen voeren, in opdracht van de Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV (hierna: Vastgoed BV) als aanbestedende dienst, deze aanbesteding uit. Alle publicaties via TenderNed worden via de kanalen van de gemeente Vlissingen georganiseerd.

De Opdracht die wordt aanbesteed betreft een concessieopdracht voor diensten. De concessie betreft het risicodragend beheren, exploiteren en onderhouden van de Accommodatie. Gekozen is voor een Europese aanbesteding volgens de openbare procedure met het Gunningscriterium 'Beste Prijs Kwaliteit Verhouding' (BPKV).

In deze Aanbestedingsleidraad treft u onder meer informatie aan over de procedure, de Opdracht, de minimumeisen aan de marktpartijen (hierna: Inschrijver(s)), de minimumeisen aan de Opdracht, de Gunningscriteria, de beoordelingssystematiek en de voorwaarden. De werkzaamheden vallen onder de CPV-code:

92610000-0 Exploitatie van sportaccommodatie
--

1.1 Beschrijving van de Gemeente Vlissingen

Namens de Vastgoed BV organiseren de gemeenten Middelburg en Vlissingen de aanbesteding van de exploitatie van Het Vrijburgbad. Deze aanbestedingsleidraad is door medewerkers van beide gemeenten en externe adviseurs namens Vastgoed BV opgesteld. Ten behoeve van deze leidraad is gebruik gemaakt van het format aanbestedingsleidraad van de gemeente Vlissingen.

Vlissingen is een maritieme stad in hart en nieren. Een gemeente met bijna 45.000 inwoners. Ongepolijst en kleurrijk. Onze belangrijkste parel is de boulevard, indrukwekkend in elk jaargetijde. Monumentale pleintjes en gewaagde, moderne architectuur wisselen elkaar af. Grote woonwijken omarmen de stad. De dorpen Ritthem en Oost-Souburg maken de gemeente compleet. Vlissingen is in bijna alles verweven met de zee. Samen met Terneuzen is Vlissingen de derde havenstad van Nederland. De havens, de handel, de industrie, de studenten en de vele inwoners die oorspronkelijk uit andere landen komen en andere gewoonten meebrengen, maken Vlissingen kleurrijk en internationaal.

Hoewel Vlissingen meer is dan alleen een havenstad, dekt de typering 'havenstad' voor een groot deel de lading. De Vlissingers zijn met recht trots op dat predicaat. Omdat hier de Westerschelde in de Noordzee stroomt, is Vlissingen een natuurlijke, strategische locatie in de internationale transportketen. De Westerschelde en de Noordzee zijn van levensbelang voor de economie.

Het zoute water is niet alleen een deel van de gemeente, het stroomt als het ware ook door de aderen van haar inwoners. Vlissingen is een 'stad aan zee'. Wonen, werken en leven aan de zee tekent de Vlissingers. Zo er karaktereigenschappen als stoer en nuchter aan de Zeeuwen worden toegedicht, doen de Vlissingers daar nog een schepje bovenop.

Meer informatie over de gemeente Vlissingen kunt u vinden op de website www.vlissingen.nl.

1.2 Inkoopdoelstellingen Gemeente Vlissingen

De Gemeente Vlissingen heeft als doelstelling rechtmatig en doelmatig in te kopen. De Gemeente kijkt bij haar inkopen ook naar haar beleidsdoelstellingen inzake duurzaamheid, innovatie, social return en de toegankelijkheid voor het mkb. De Vastgoed BV onderschrijft nadrukkelijk deze doelstelling.

2 Inhoud van de Opdracht

2.1 Omschrijving en omvang van de Opdracht

2.1.1 Aanleiding aanbesteding

Op de grens tussen de gemeenten Middelburg en Vlissingen is in 2003 het Vrijburgbad gerealiseerd. De multifunctionele sportaccommodatie, met onder andere een recreatiebad, wedstrijdbad, instructiebassin en health club wordt sinds 2003 geëxploiteerd door een landelijk opererende marktpartij. Het eigendom van het zwembad is in handen van de Stadsgewestelijk zwembad vastgoed B.V. (Hierna: 'Vastgoed BV') waar de gemeenten Vlissingen en Middelburg beiden 50% aandeelhouder van zijn. De gemeente Vlissingen fungeert als aanbestedende dienst in opdracht van Vastgoed. De huidige beheervorm, waarbij de exploitatie is uitbesteed aan een marktpartij wordt door zowel de gemeenten als Vastgoed BV onderschreven als het best passende model voor het Vrijburgbad.

Het Vrijburgbad is een uitgebreide sportaccommodatie. Het is vanwege de verschillende bassins geschikt voor een divers aanbod en verschillende doelgroepen. Onder andere een groot aantal verenigingen is thuis in het Vrijburgbad en ruim 1.000 kinderen volgen er jaarlijks zwemles. In een regio waarin recreatief zwemvertier voornamelijk wordt ingevuld bij zeestranden, binnenmeren en op vakantieparken, is een publiek toegankelijke overdekte zwemaccommodatie geen vanzelfsprekendheid. Maar juist de omgeving, op en rond Walcheren, vormt een belangrijk bestaansrecht voor een publiek toegankelijke zwemaccommodatie: het faciliteren van, en zorgdragen voor, voldoende zwemvaardigheid en zwemveiligheid.

De gemeenten Middelburg en Vlissingen onderschrijven de rol die het Vrijburgbad heeft in de brede regio Middelburg-Vlissingen: Een zwemaccommodatie waarin samen met een proactieve maatschappelijk ondernemende exploitant, verenigingen en gemeenten invulling wordt gegeven aan een gezond en veilig zwemklimaat voor zwemleskinderen, recreatieve (banen)zwemmers, verenigingen en doelgroepen. Het Vrijburgbad is voor alle inwoners het centrum voor het aanleren en behouden van zwemvaardigheid in de brede regio Walcheren.

Het huidige exploitatiecontract loopt, inclusief tijdelijke verlenging, tot en met 31 december 2023. De gemeenten Middelburg en Vlissingen, alsmede Vastgoed BV willen de exploitatie en het beheer en onderhoud van het Vrijburgbad opnieuw uitbesteden aan een professionele marktpartij.

2.1.2 Doelstellingen

- Het vinden van een geschikte – bij het opgestelde profiel passende - exploitant en beheerder voor Het Vrijburgbad.
- Geïnteresseerden in de gelegenheid stellen een inschrijving te doen.
- Het op een toetsbare en transparante wijze aangaan van een overeenkomst met één Inschrijver/Opdrachtnemer voor het onderhoud, beheer en de exploitatie van de accommodatie.

Profiel van de exploitant

Vastgoed BV zoekt voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie een professionele marktpartij met aantoonbare en ruime (specifieke) ervaring met het exploiteren en onderhouden van zwembaden en fitnessaccommodaties. Financiële, maar zeker ook referenties met betrekking tot het maatschappelijk ondernemen van de exploitant moeten kunnen aangetoond.

Binnen de looptijd van de opdracht zal de exploitant ook haar maatschappelijke taken uitvoeren. Hierbij stelt zij zich proactief op om de beleidsdoelstellingen van beide gemeenten te behalen door samen te werken met o.a. de gemeenten, verenigingen en met overige derden. De accommodatie moet een klantgerichte, publiek toegankelijke en wervende bedrijfsvoering kennen.

Daarnaast zal de exploitant aantoonbare ervaring dienen te hebben met het uitvoeren van het volledige bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van een overdekt zwembad. Vastgoed BV wil op dit punt maximaal worden ontzorgd. Exploitant is vrij om de invulling en uitvoering van de onderhoudstaken in eigen beheer te organiseren of uit te besteden aan derden. Exploitant blijft onverwijld verantwoordelijk voor de uitvoering van het gehele onderhoud van de accommodatie en conformeert zich aan het gestelde conditieniveau 3 op basis van NEN 2767.

Duurzaamheidsdoelstellingen en verbeteren functionaliteit.

Bij de realisatie van de accommodatie is onder andere uitgegaan van het faciliteren van schoolzwemmen. De capaciteit en functionaliteit van de accommodatie is hiertoe uitgerust. Echter is er reeds geen sprake meer van grootschalig schoolzwemmen en is de bezetting ten opzichte van start exploitatie in 2003 afgenomen. Vastgoed BV staat open voor een optimalisatie van de capaciteit en functionaliteit van de accommodatie, ook als daar bouwkundige en installatietechnische investeringen voor benodigd zijn.

Daarnaast heeft de accommodatie nog een technische en economische levensduur van 20 jaar (tot 2043). Mede hierdoor is het wenselijk het zwembad te verduurzamen om zodoende een bijdrage te leveren aan het beperken van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot. Het is dan ook wenselijk om in ieder geval verduurzamingsmaatregelen door te voeren die binnen een periode van 15-20 jaar terugverdiend kunnen worden. Vastgoed BV is voornemens om in samenspraak met de Exploitant invulling te geven aan duurzaamheidsambities. Enkele denkrichtingen hiervoor volgen in het bijgevoegde duurzaamheidsonderzoek van Royal HaskoningDHV (bijlage 4).

Aangezien de verduurzaming en optimalisatie van capaciteit en functionaliteit bouwkundige en installatietechnische maatregelen zal vergen, is Vastgoed BV voornemens om hierover een dialoog met de toekomstige exploitant aan te gaan. De investering en de uitvoering daarvan zal de exploitatie immers beïnvloeden. Doelstelling van deze aanbesteding is dan ook mede om de toekomstige exploitant als proactieve kennispartner een rol te geven bij de planvorming en uitvoering van de voornoemde maatregelen. Vastgoed BV wenst met Exploitant hierover in dialoog te gaan om gezamenlijk tot een gedragen invulling van de verduurzaming en optimalisatie te komen.

2.1.3 Voorwerp van de opdracht

1. Vastgoed BV en de gemeenten zoeken een exploitant, die tegen een van tevoren overeengekomen exploitatiebijdrage voor onderhoud en de beheer- en exploitatiediensten, de accommodatie onderhoudt, beheert en exploiteert. De hiertoe af te sluiten overeenkomst start op 1 januari 2024.
2. De exploitant beheert en exploiteert de accommodatie op basis van een huurovereenkomst en een exploitatieovereenkomst voor een periode van 10 jaar met een optie voor verlenging van 2 maal 5 jaar.
3. De exploitant draagt het exploitatierisico en ontvangt jaarlijks een vooraf vastgestelde vaste exploitatiebijdrage voor de onderhouds-, beheer- en exploitatiediensten.

Beschrijving accommodatie

De accommodatie bestaat uit:

- een 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21, voorzien van een tribune met 160 vaste zitplaatsen;
- een instructiebad van 20 x 10 meter met een volledige beweegbare bodem;
- een 5-baans wedstrijd/doelgroepenbad van 25 x 15 meter en een deels beweegbare bodem, dit bad beschikt ook over twee duikplanken van respectievelijk één en drie meter hoog;
- een recreatiebad met een rechthoekig gedeelte van 17 x 10 meter met een waterdiepte van 1.20 meter en een gedeelte in een speelse vorm met spuitelementen, wildwaterkreek, whirlpool, glijbaan en knuffelmuur;
- een peuter- en kleuterbad voorzien van een waterspeeltuin;
- een fitnessaccommodatie, inclusief beweegruimte voor groepslessen van ongeveer 400m² BVO;
- Voorzieningen: personeels- en vergaderruimte(n), horecavoorziening en keuken, kleedruimten, sanitaire ruimten en van ongeveer 1.530 m² BVO;

Het totaal aan zwemwateroppervlak bedraagt 1.380m² BVO. De fitnessaccommodatie is een sportschool met professionele fitnessapparatuur. De exploitatie van de fitnessaccommodatie en horeca maken onderdeel uit van deze aanbesteding. Alle ruimten tezamen bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van sportcentrum Vrijburgbad 5.890m² BVO.

2.1.4 Looptijd

Het doel van de Aanbestedende Dienst is het sluiten van de Overeenkomst voor een periode van 10 jaar, met ingang van 1 januari 2024, van rechtswege eindigend op 31 december 2033.

Optie tot verlenging

Na het einde van de voornoemde looptijd, hebben partijen voor de Overeenkomsten de wederzijdse optie om de Overeenkomsten te verlengen met 2 maal 5 jaar. De Opdracht wordt voortgezet indien Vastgoed BV en de Exploitant daarover overeenstemming bereiken. Verlenging geschiedt door middel van een schriftelijke bevestiging, tot uiterlijk 12 maanden voor afloop van de initiële contractperiode. Op de eventuele verlenging zijn alle bepalingen en voorwaarden van de Overeenkomsten onverkort van toepassing.

Er is voor een (eerste) termijn van 10 jaar gekozen omdat het een exploitatie betreft waarin verwacht wordt van de Exploitant dat hij proactief vraag en aanbod samenbrengt en zich inzet om de ambitieuze beleidsdoelstellingen van de gemeenten om te zetten in resultaten en programma's. Om de Exploitant een redelijke termijn te geven om de investeringen die hiermee gepaard gaan terug te verdienen, is gekozen voor een termijn van 10 jaar. Na die 10 jaar hebben Vastgoed BV en Exploitant de mogelijkheid de Overeenkomsten tweemaal te verlengen met ieder 5 jaar. Motivatie voor deze verlengingsopties is om de continuïteit van de exploitatie te borgen. Daarbij komt het feit dat de Accommodatie tegen het eind van de derde termijn ook aan het eind van haar economische en technische levensduur is.

De Overeenkomst zal worden gesloten op basis van de bijgevoegde concept exploitatieovereenkomst (bijlage 1) en de concept huurovereenkomst (bijlage 2). Op de Overeenkomst zullen de Algemene Inkoopvoorwaarden van de gemeente Vlissingen van toepassing zijn (bijlage 3).

Indien een Ondernemer voorstellen heeft voor aanpassing van de (concept)overeenkomsten, dan dienen deze tijdig te worden voorgesteld in de inlichtingenronde via TenderNed.

2.1.5 Percelen

De Aanbestedende Dienst heeft besloten de aanbesteding niet onder te verdelen in percelen. Opdracht wordt als één concessie in de markt gezet zonder verdere opdeling daarvan, omdat alle onderdelen van de concessie nauw met elkaar zijn verbonden, dat opdeling daarvan zou leiden tot verlies van kwaliteit, mate van exploitatiebaarheid en onevenredig hoge kosten met zich mee zou brengen.

2.1.6 Overgang van onderneming

De exploitatie die door de Exploitant wordt voortgezet, wordt gezien als Overgang van Onderneming, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 7, artikel 662 e.v. De over te nemen medewerkers zijn opgenomen als bijlage 5 bij de concept exploitatieovereenkomst.

2.1.7 Eisen aan de uitvoering

Ten behoeve van de eisen aan de uitvoering verwijzen wij naar de concept exploitatieovereenkomst en concept-huurovereenkomst. Hierin zijn eisen opgenomen o.a. op het gebied van:

- Minimale bestemming en ingebruikgeving van de accommodatie
- Programmering, tarieven en rooster
- Informatieverstrekking aan gebruikers, gemeenten en Vastgoed BV
- Te voeren financieel beleid en garantstelling
- Onderhoudsverplichtingen
- Invulling van SROI
- Invulling horeca en participatie gebruikers
- Personeel

3 Hoe verloopt de procedure?

3.1 Aanbestedingsvorm

De Vastgoed BV heeft gekozen voor een Europese aanbesteding volgens de openbare procedure. Dit betekent dat in principe iedere geïnteresseerde marktpartij een Inschrijving kan indienen voor deze concessieopdracht voor diensten.

3.2 Planning

In de onderstaande tabel is de planning weergegeven. De data met betrekking tot het indienen van vragen en/of opmerkingen, het kenbaar maken van bezwaren en het indienen van de Inschrijving gelden als fatale termijnen. De overige data dienen slechts tot richtsnoer en binden de Vastgoed BV derhalve niet. Wij behouden ons het recht voor de planning aan te passen.

Activiteit	Datum
1. Publiceren Aankondiging van de Opdracht	v.a. 17-07-2023
2. Schouw accommodatie	31-07-2023
3. Uiterlijke ontvangst vragen n.a.v. publicatie	07-08-2023 12.00 uur
4. Publiceren Nota van inlichtingen 1	21-08-2023
5. Uiterlijke ontvangst vragen	04-09-2023 12.00 uur
6. Publiceren definitieve Nota van inlichtingen 2	11-09-2023
7. Uiterlijke ontvangst van Inschrijvingen	21-09-2023 12.00 uur
8. Voorlopige gunning	16-10-2023
9. Definitieve gunning	06-11-2023
10. Ingangsdatum overeenkomst(en)	01-01-2024

3.3 Communicatie tijdens de aanbesteding

De aanbestedende dienst is de gemeente Vlissingen in opdracht van Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV. De gemeenten Middelburg en Vlissingen hebben beide de opdracht gekregen de aanbesteding te organiseren, maar er wordt gebruikgemaakt van de communicatiekanalen van de gemeente Vlissingen. De communicatie tijdens de Aanbesteding verloopt volledig digitaal via www.tenderned.nl (hierna: TenderNed).

Het is niet toegestaan om op andere wijze contact te zoeken met de gemeente Vlissingen, gemeente Middelburg of Vastgoed BV over deze Europese Aanbesteding, met uitzondering van de situatie zoals beschreven in paragraaf 5.1.4 Klachtenafhandeling. Een Inschrijver die hiermee in strijd handelt en via andere contacten in de gemeenten de Aanbestedingsprocedure tracht te beïnvloeden, kan worden uitgesloten van de Aanbesteding.

3.4 Aanbestedingsplatform

De gehele Aanbestedingsprocedure zal elektronisch via TenderNed worden uitgevoerd. U dient zich voldoende op de hoogte te stellen van de werking van TenderNed om adequaat aan de Aanbestedingsprocedure te kunnen deelnemen en alle noodzakelijke handelingen binnen de gestelde termijnen correct te kunnen verrichten. Hoe TenderNed werkt wordt toegelicht op de website. Voor onduidelijkheden of andere vragen met betrekking tot de werking van TenderNed dient u contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

3.5 Schouw

Door de Aanbestedende Dienst zal op 31 juli om 11.00 uur een schouw (locatiebezoek) worden georganiseerd op de navolgende locatie: Zwembad Het Vrijburgbad, sportweg 2, 4387 PM Vlissingen.

Tijdens deze schouw kan de Accommodatie worden bezichtigd. Hiervoor kan een Ondernemer zich tot drie dagen vóór de schouw aanmelden via TenderNed, waarbij maximaal 3 personen per inschrijvende partij kunnen worden aangemeld.

Tijdens de schouw kunnen geen vragen gesteld of beantwoord worden. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan eventueel door of namens Vastgoed BV mondeling verstrekte informatie. Indien er naar aanleiding van de schouw vragen zijn, dan kunnen deze schriftelijk worden gesteld in de inlichtingenronde via TenderNed.

3.6 Nota's van inlichtingen

Vanaf de publicatie van de aanbesteding kunnen potentiële inschrijvers direct, via de module 'vraag en antwoord' binnen TenderNed, vragen stellen naar aanleiding van de aanbestedingsdocumenten. Ten behoeve van de beantwoording is het wenselijk dat inschrijvers zo vroeg mogelijk vragen presenteren. Gegeven antwoorden worden samengevoegd tot een Nota van inlichtingen. De Nota's van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van deze Aanbestedingsleidraad. In geval van strijdigheden tussen de Nota's van inlichtingen onderling prevaleert het bepaalde in de meest recente Nota van inlichtingen.

3.7 Sluitingsdatum Inschrijving

Uw Inschrijving dient uiterlijk op het in de planning genoemde tijdstip 21-09-2023, 12.00u. in het bezit te zijn van ons. Bij het indienen van uw Inschrijving dient u gebruik te maken van de kluis in TenderNed. U dient uw Inschrijving te uploaden en vervolgens te versturen.

U dient rekening te houden met het feit dat:

- anderszins ingediende Inschrijvingen, zoals per fysieke post, e-mail of telefax niet in behandeling worden genomen;
- de uploadtijden van de tot uw Inschrijving behorende documenten mede afhankelijk zijn van factoren buiten TenderNed en niet kunnen worden gegarandeerd;
- TIP: begin tijdig met het uploaden van stukken en het digitaal invullen van uw Inschrijving. Tussentijds opslaan is echter wel mogelijk.
- de Inschrijver verantwoordelijk is voor de tijdige indiening van zijn Inschrijving. Te laat ingediende Inschrijvingen komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure;
- de Inschrijver zelf het risico draagt voor enige vertraging tijdens de elektronische verzending;
- de aftellende digitale klok en de sluitingstijd voor indienen van Inschrijvingen, die worden getoond in TenderNed, leidend zijn en prevaleren boven alle andere tijdsaanduidingen;
- de ingediende documentatie in bezit blijft van Vastgoed BV

3.8 Checklist inschrijving

Uw inschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

	Bij inschrijving
1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (rechtsgeldig ondertekend, conform bijlage 6)
2	Ondertekend Inschrijfformulier (conform bijlage 7)
3	De aanbieding bestaande uit een bedrijfsplan en een vijf-jaren exploitatiebegroting (conform format bijlage 8)
4	Referentieblad (conform bijlage 9)
5	Een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel
	Bij verificatie:
6	GVA (gedragsverklaring aanbesteden)
7	Een verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de Belastingdienst, niet ouder dan 6 maanden
8	Kopie verzekeringspolis

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een Inschrijving. Het indienen van de Inschrijving vereist een **separate actie** in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS- code.

Rechtspersonen die met elkaar zijn verbonden in een groepsstructuur, in de zin van de artikelen 2:24a, 24.b en 24.c Burgerlijk Wetboek, kunnen slechts één (gezamenlijke) inschrijving doen. Dit behoudens de mogelijkheid van deelname in samenwerking zoals hierna beschreven.

4 Beoordelen en gunnen

4.1 Beoordelingsteam

Voor deze aanbesteding is een beoordelingsteam samengesteld. In dit team zijn inhoudelijk specialisten en een inkoopadviseur vertegenwoordigd. De inkoopadviseur toetst de punten die zijn vermeld in paragraaf 4.2 bij de stappen 1, 2 en 3. De inhoudelijk specialisten toetsen de punten die zijn vermeld bij de stappen 3 en 4.

4.2 Procedure van beoordelen

De beoordeling van de Inschrijvingen vindt plaats volgens de onderstaande stappen.

Stap 1: Opening van de Inschrijvingen

De digitale kluis met de kwalitatieve Inschrijvingen wordt geopend. De opening van de Inschrijvingen is niet openbaar, echter wel zichtbaar in TenderNed als geopend.

Stap 2: Controle van de inschrijvingen op de vormvereisten en volledigheid

De Inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op vormvereisten, waaronder begrepen de tijdige en volledige indiening van de Inschrijving als gesteld in deze Aanbestedingsleidraad. Onvolledige Inschrijvingen worden terzijde gelegd voor zover het (Europese) aanbestedingsrecht geen mogelijkheden tot herstel biedt.

Stap 3: Beoordeling van de Inschrijvingen op Uitsluitingsgronden en minimum Geschiktheidseisen

Vervolgens worden de Inschrijvingen getoetst aan de Uitsluitingsgronden en de minimum Geschiktheidseisen. Aan de hand van de ingediende documenten wordt beoordeeld of de gestelde uitsluitingsgronden al dan niet van toepassing zijn en of de Inschrijver voldoet aan alle gestelde minimum Geschiktheidseisen.

a. Beoordeling Uitsluitingsgronden (paragraaf 4.3).

De Inschrijving wordt eerst getoetst aan de uitsluitingsgronden. Indien er sprake is van een Uitsluitingsgrond, leidt dit in beginsel tot uitsluiting van de verdere aanbestedingsprocedure. Dit met de volgende kanttekening.

Wij stellen de Inschrijver conform artikel 2.87a lid 1 Aanbestedingswet 2012 in de gelegenheid om – indien er sprake is van een Uitsluitingsgrond als bedoeld in artikel 2.86, eerste of derde lid, of artikel 2.87 – te bewijzen dat hij voldoende maatregelen heeft genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen en ook voldaan heeft aan het bepaalde in artikel 2.87a lid 2 Aanbestedingswet 2012. De Inschrijver dient in de daartoe bestemde gedeelten in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 6) te beschrijven welke zogenoemde 'zelfreinigende maatregelen' genomen zijn. Wij zullen in een dergelijk geval de afweging maken of het bewijs/de maatregelen ter zake de Uitsluitingsgrond toereikend is/zijn om de onderneming toe te laten tot de Aanbestedingsprocedure.

b. Beoordeling Geschiktheidseisen (paragraaf 4.4).

Vervolgens wordt de Inschrijving getoetst aan de Geschiktheidseisen. Deze Geschiktheidseisen zijn minimeisen. Het niet voldoen aan de gestelde eisen en/of de bewijslast inzake deze eisen, betekent dat de Inschrijving terzijde legt indien het (Europese) aanbestedingsrecht geen mogelijkheden tot herstel biedt.

Stap 4: Inhoudelijke beoordeling van de Inschrijving:

In deze stap worden de kwalitatieve Gunningscriteria van de geldige Inschrijvingen beoordeeld, zoals beschreven in deze Aanbestedingsleidraad.

a. Beoordeling van de Inschrijvingen op basis van de gestelde minimumeisen. De Inschrijving dient aan alle minimumeisen te voldoen. De Inschrijver stemt in met de eisen door middel van het doen van een Inschrijving. Indien de Inschrijver niet instemt met en/of voldoet aan de gestelde eisen of de gevraagde bewijslast inzake de gestelde eisen, leidt dit tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure en wordt de Inschrijving niet verder beoordeeld. Ook indien de Inschrijver instemt met c.q. aangeeft te voldoen aan de gestelde eisen maar uit de toelichting blijkt dat dit niet dan wel niet-onvoorwaardelijk het geval is, leidt dit tot uitsluiting.

b. Beoordeling van de Inschrijvingen op basis van de antwoorden op de Gunningscriteria zoals gesteld in paragraaf 4.5 van deze Aanbestedingsleidraad.

Vervolgens worden de antwoorden op de Gunningscriteria beoordeeld aan de hand van de bij het desbetreffende Gunningscriterium vermelde beoordelingsgronden. Het beoordelingsteam dat de kwalitatieve Gunningscriteria beoordeelt kent de prijzen van Inschrijvers niet op het moment van beoordelen.

c. Het onderdeel prijs wordt beoordeeld.

d. Alle onderdelen worden samengevoegd en de eindbeoordeling wordt opgemaakt.

4.3 Uitsluitingsgronden

4.3.1 Uitsluitingsgronden

Wij hanteren de volgende Uitsluitingsgronden bij de onderhavige Aanbesteding:

- de verplichte Uitsluitingsgronden zoals genoemd in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA);
- de facultatieve Uitsluitingsgronden, zoals genoemd in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument voor zover deze zijn aangekruist

Door invulling en ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, verklaart de Inschrijver dat geen van de voor deze Aanbesteding geldende Uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn, dan wel dat de Inschrijver meent dat hij heeft bewezen voldoende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen (zie par. 5.4).

Indien de Inschrijver in Combinatie inschrijft, dienen alle Combinanten afzonderlijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen.

Indien de Inschrijver een beroep doet op een Onderaannemer voor het voldoen aan gestelde eisen ten aanzien van financieel/economische draagkracht dan wel technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, dient de Inschrijver voor elke Onderaannemer een afzonderlijk Uniform Europees Aanbestedingsdocument met de informatie die wordt gevraagd in deel II, afdelingen A en B en deel III in te dienen bij de Inschrijving.

4.3.2 Uitsluiting Russische partijen

De Europese Unie heeft op 8 april 2022 nieuwe sancties ingesteld tegen Rusland. Met dit vijfde sanctiepakket heeft de Europese Unie een verbod ingesteld op het (direct of indirect) gunnen en voortzetten van overheidsopdrachten aan een Russische partij.

Onder Russische partijen wordt verstaan:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven genoemd; en
- personen of rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Russische partijen worden nadrukkelijk uitgesloten voor deelname aan deze Aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook voor overheidsaanbestedingen of overheidsopdrachten waar een Russische partij voor meer dan 10% als leverancier of Onderaannemer aan deelneemt ook al is de feitelijke Gegadigde of Inschrijver géén 'Russische partij' in de hiervoor bedoelde betekenis.

Inschrijver verklaart bij Inschrijving uitdrukkelijk dat de EU-sanctieregelgeving waaronder het vijfde sanctiepakket niet op de Onderneming toepasselijk is en hij geen 'Russische partij' is waarop de sanctie regelgeving ziet. Daarnaast verklaart de Gegadigde of Inschrijver dat bij uitvoering van de Opdracht (werk, levering, dienst) géén gebruik wordt gemaakt van een Russische partij die voor meer dan 10% aan de uitvoering van de Opdracht deelneemt. Inschrijvers waarvan de aanbestedende dienst vermoedt dat zij moet worden aangemerkt als een Russische partij, dan wel bij uitvoering van de Opdracht voor meer dan 10% gebruik maken van een Russische partij, dienen tot genoegen van de aanbestedende dienst aan te tonen dat de EU-sanctie regelgeving waaronder het vijfde sanctiepakket niet op hen van toepassing is.

Indien een Inschrijvende partij het vermoeden heeft van deelname aan deze aanbestedingsprocedure door een Russische partij, dan dient zij dit direct aan de aanbestedende dienst kenbaar te maken.

De officiële of gepubliceerde EU-regelgeving is bindend als de bovenstaande weergave onvolledig of niet conform regelgeving is.

4.3.3 Bewijsstukken uitsluitingsgronden

De Inschrijver, aan wie wij voornemens zijn de Opdracht te gunnen, dient de bewijsstukken waarmee de niet-toepasselijkheid van de Uitsluitingsgronden aangetoond wordt binnen 15 kalenderdagen na de voorgenomen gunning te overleggen. Indien de betreffende Inschrijver een Combinatie is, dan dienen alle Combinanten deze bewijsstukken te overleggen.

Indien de Inschrijver, aan wie wij voornemens zijn de Opdracht te gunnen, een beroep heeft gedaan op een Onderaannemer voor het voldoen aan gestelde eisen ten aanzien van financieel/economische draagkracht dan wel technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, dan dient Inschrijver tevens de betreffende bewijsstukken met betrekking tot de Uitsluitingsgronden van de Onderaannemer te overleggen binnen 15 kalenderdagen na de voorgenomen gunning.

Indien bij de verificatie blijkt dat een Inschrijver niet aan het bovenstaande kan voldoen, dan wordt de Inschrijving (alsnog) ongeldig verklaard.

Het gaat om de volgende bewijsstukken:

Verplichte uitsluitingsgronden	Bewijsstuk	Geldigheidsduur (vanaf tijdstip van het indienen van de inschrijving)
Deel III A	GVA (Gedragsverklaring aanbesteden)	GVA niet ouder dan 2 jaar
Deel III B	Verklaring belastingdienst	Niet ouder dan 6 maanden
Facultatieve uitsluitingsgronden	Bewijsstuk	Geldigheidsduur (vanaf tijdstip van het indienen van de inschrijving)
Deel III C	Uittreksel Handelsregister	Niet ouder dan 6 maanden

Buitenlandse ondernemingen moeten vergelijkbare verklaringen uit het land van herkomst overleggen. Indien een dergelijke verklaring niet in het betrokken land wordt afgegeven, kan deze worden vervangen door een verklaring onder ede – of in een land waar niet in een eed is voorzien, door een plechtige verklaring – die door de Inschrijver is afgelegd ten overstaan van een notaris.

De GVA kan worden aangevraagd via de website www.justis.nl. Hou er rekening mee dat het acht weken of langer kan duren voordat het Ministerie van Justitie en Veiligheid de Gedragsverklaring Aanbesteden afgeeft.

4.4 Minimum Geschiktheidseisen

De Inschrijver dient te voldoen aan de onderstaande minimum Geschiktheidseisen.

4.4.1 Economische en Financiële draagkracht

De Inschrijver voldoet aan de volgende eisen en verklaart dit door middel van het invullen en ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. De Inschrijver aan wie wij voornemens zijn de Opdracht te gunnen, dient de originele bewijsstukken behorend bij de onderstaande eisen binnen 15 kalenderdagen na de voorgenomen gunning te overleggen.

Eis A: Verklaring omtrent verzekering beroeps c.q. bedrijfsrisico's

Inschrijver dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. U kunt bij de Inschrijving volstaan met het invullen en ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

De Inschrijver dient te beschikken over een algemene aansprakelijkheidsverzekering tegen beroepsrisico's met een minimale dekking van maximaal € 3 miljoen per gebeurtenis en maximaal € 5 miljoen per jaar. Deze beperking geldt niet indien sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid of grove schuld aan de zijde van Exploitant.

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft Inschrijver in deel IV aan dat de Onderneming voldoet aan deze Geschiktheidseis.

De Aanbestedende Dienst verzoekt de Winnende Inschrijving na het meedelen van de voorlopige gunning de volgende bewijsstukken aan te leveren:

- Kopie van een geldige polis van de bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering of een verklaring van een verzekeringsmaatschappij en het desbetreffende betalingsbewijs, waarin de dekking is aangegeven met betrekking tot bovengenoemde aansprakelijkheid. De polis(sen) mag/mogen niet ouder zijn dan een jaar op het tijdstip van het indienen van de Inschrijving.

Eis B: Financiële draagkracht

De financiële draagkracht van de Inschrijver is zodanig dat hij de onderhavige Opdracht volledig tot stand kan brengen. In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geeft Inschrijver in deel IV aan dat de Onderneming voldoet aan deze Geschiktheidseis.

De Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund, dient in staat te zijn een (meest) recente accountantsverklaring over de jaarrekening af te geven. Deze accountantsverklaring mag geen continuïteitsparagraaf bevatten. Indien de onderneming van de Inschrijver niet jaarrekening plichtig is kan worden volstaan met een samenstellingsverklaring.

4.4.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De Inschrijver voldoet aan de volgende eisen en overlegt de daarbij behorende bewijsstukken waaruit blijkt dat voldoende kennis en vaardigheden in de onderneming aanwezig zijn om een Opdracht als bedoeld in deze Aanbestedingsleidraad volledig tot stand te kunnen brengen.

Referentieopdrachten

Eis C1: Referentieopdracht

De Inschrijver beschikt over één vergelijkbare referentieopdracht uitgevoerd binnen een periode van vijf (5) jaren aaneengesloten, die in de afgelopen twaalf jaar teruggerekend vanaf de sluitingsdatum van de Inschrijving (als bedoeld in paragraaf 3.2) is verricht en die de volgende kerncompetentie bevat:

Inschrijver is in staat om een publiek toegankelijke multifunctionele sportaccommodatie inclusief overdekt zwembad en fitnessaccommodatie te beheren, exploiteren en het volledige eigenaars- en huurdersonderhoud uit te voeren. Inschrijver toont middels het overleggen van een referentie aan dat zij over deze kerncompetentie bezit. Deze referentie voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. Heeft betrekking op de exploitatie van een publiek toegankelijk zwembad met minimaal drie overdekte bassins een van 25 x 15.4 m met een waterdiepte op het diepste punt van minimaal 200 centimeter, een instructiebad van minimaal 96m² en een recreatiebad >100m²;
- b. Een jaarlijks aantal betalende bezoekers van >120.000 gemiddeld over de jaren 2017-2019 en afzonderlijk 2022;
- c. De opdracht is/wordt naar tevredenheid van referent, de opdrachtgever, uitgevoerd.

Het referentieproject dient betrekking te hebben op één opdracht en mag niet uit verschillende deelopdrachten bestaan die bij elkaar opgeteld worden.

Overige voorwaarden referenties

De Inschrijver toont aan dat hij over voldoende technische en beroepsbekwaamheid beschikt, door middel van het indienen en ondertekenen van bovengenoemde referentieopdracht conform het format van Bijlage 9 In de beschrijving van de betreffende referentieopdracht, dient de Inschrijver ten minste in te gaan op de betreffende voorwaarden (a, b, en c), duur en de omvang van de uitgevoerde Opdrachten. Ook dient de Inschrijver de naam van de opdrachtgever voor wie de Opdracht is uitgevoerd te vermelden.

Bewijsmiddelen: niet indienen bij Inschrijving – pas na verzoek van Aanbestedende Dienst:

Een tevredenheidsverklaring van referent, waaruit blijkt dat de referentie naar tevredenheid is /wordt uitgevoerd.

Overige geschiktheidseisen

Eis D: Kwaliteitsmanagement

De Inschrijver beschikt over een kwaliteitsmanagementsysteem van zijn organisatie dat voldoet aan de eisen van ISO 9001.

De Inschrijver kan bij de Inschrijving volstaan met het invullen en bijvoegen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Binnen 15 kalenderdagen na voorlopige gunning dient de Inschrijver aan wie wij voornemens zijn de Opdracht te gunnen, het bij deze eis behorende bewijs in te dienen. Wij aanvaarden een ISO 9001-certificering of een gelijkwaardige certificering als bewijs van het voldoen aan deze eis. Wij aanvaarden eveneens andere bewijzen inzake gelijkwaardige maatregelen op het gebied van kwaliteitsmanagement, zoals bijvoorbeeld een kwaliteitssysteem met een kwaliteitshandboek, een kwaliteitsfunctionaris en een jaarlijkse onafhankelijke externe audit. Als bewijs dient de Inschrijver dan een inhoudsopgave van het kwaliteitshandboek, de functieomschrijving en naam van de kwaliteitsfunctionaris en een verslag van een recente onafhankelijke audit die met goed resultaat is afgerond aan te leveren.

Als u zich als Combinatie heeft ingeschreven dan geldt de verplichting voor een passend systeem alleen voor de ondernemer die de activiteit uitvoert waarvoor het systeem is vereist. Als u zich beroept op het systeem van een derde, dan moet u dit uitdrukkelijk vermelden in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

LET OP:

Indien de Inschrijver een beroep doet op de draagkracht van een Derde om te voldoen aan een of meerdere van bovengenoemde eisen, dan dient de Inschrijver aan te tonen dat hij bij de uitvoering van de Opdracht ook daadwerkelijk kan beschikken over (de middelen van) deze Derde. Zie paragraaf 5.5 voor de wijze waarop de Inschrijver dit dient aan te tonen.

Eis E Bevoegdheid

De Vastgoed BV zal de juistheid van de inlichtingen in het UEA onderzoeken en de Inschrijver met de BPKV verzoeken om bewijsstukken aan te leveren. Het betreft onderstaand bewijsstuk:

Uittreksel uit het Handelsregister dat op tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet ouder is dan zes maanden. Een eventuele volmacht dient u tevens aan te leveren.

4.5 Hoe bepalen we de winnende inschrijver?

4.5.1 Beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV)

Het gunningscriterium in de aanbesteding en in de te sluiten Overeenkomsten waarop deze aanbesteding betrekking heeft, is de beste prijs/kwaliteitverhouding (BPKV). Het gunningscriterium bestaat uit de volgende onderdelen:

Prijs	400
Kwaliteit	600
Totaal te behalen punten:	1.000

De mate waarin een Inschrijver in zijn Inschrijving tegemoetkomt aan de gunningscriteria van de Aanbestedende Dienst voor uitvoering van de overeenkomst, is bepalend voor de BPKV. De Inschrijving met de BPKV is de Inschrijving met de meeste punten.

De gunningscriteria hebben betrekking op de wijze waarop de gevraagde dienstverlening tot stand komt en geeft de Aanbestedende dienst inzicht in de eventuele extra mogelijkheden van Inschrijvers en waarop Inschrijvers zich onderscheiden van andere Inschrijvers.

Inschrijver wordt verzocht in zijn Inschrijving per gunningscriterium aan te geven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven en dezelfde volgorde te hanteren, zoals door de Aanbestedende Dienst aangeleverd. Dit om maximale vergelijkbaarheid tussen inschrijvende partijen mogelijk te maken.

4.5.2 Gunningscriterium Kwaliteit: Deel: Bedrijfsplan (600 punten)

De Inschrijver stelt als eerste onderdeel een ondernemingsplan op voor de exploitatie van de Accommodatie, waarin in elk geval de onderstaande subgunningscriteria zijn uitgewerkt. Toezeggingen die in dit plan worden gedaan worden onderdeel van de Beheer- en exploitatieovereenkomst en zijn onderwerp van gesprek bij tussentijdse evaluaties met Vastgoed BV.

Het ondernemingsplan dient te bestaan uit de volgende onderdelen (subcriteria):

Subgunningscriteria		Elementen
G - 1	<u>Bedrijfsvoering (algemeen deel)</u>	Ten aanzien de bedrijfsvoering;
50 punten	• Geef een beschrijving van de opzet van uw bedrijfsvoering in de accommodatie. • De manier waarop de bedrijfsprocessen van de organisatie worden bestuurd en beheerd en welke methodieken of instrumenten u gebruikt om uw bedrijfsvoering te optimaliseren (zo doelmatig mogelijk te maken). • De risico's die u ziet en de manier waarop u deze beheerst (vormvrije risicoparagraaf).	• Doeltreffendheid en doelmatigheid van de exploitatie. • Mate van borging kwaliteit, veiligheid en hygiëne. • Realiteit en haalbaarheid van het bedrijfsplan, door het benoemen van concrete voorbeelden uit de eigen praktijk. • Uitwerking van de risicoanalyse.

G - 2 50 punten	<u>Personeel, Organisatie en Management</u> Beschrijf: • De interne organisatie en aansturingmechanismen. • Profiel en formatie van het management en de middenkaderfuncties.	• Mate waarin het HRM-beleid medewerkers weet te binden en te motiveren. • Effect van het HRM-beleid op gastgerichtheid. • Anticiperen op de overname van de huidige medewerkers en instroom van nieuwe medewerkers. • De continuïteit, focus en beschikbaarheid van het management
G - 3 175 punten	<u>De maatschappelijke meerwaarde van de exploitatie</u> • Beschrijf de maatschappelijke functie van de accommodatie en de maatschappelijke meerwaarde die u creëert.	• De meerwaarde voor.... • Sportverenigingen/vaste huurders • Doelgroepen • Recreanten • Ongeorganiseerde sporters • Kwetsbare groepen • De mate waarin de accommodatie toegankelijk is en wordt voor alle inwoners van beide gemeenten. • De mate van aandacht voor alle leeftijdsgroepen, doelgroepen en mensen met lichamelijke en/of fysieke beperkingen. • De mate waarin aangesloten wordt en eventueel samenwerking wordt gezocht bij de uitvoering van lokaal beleid op het gebied van o.a. sport, gezondheid, preventie, integratie, duurzaamheid en sociaal domein. • De invulling van SROI. • Het benoemen van concrete uitwerking omkleed met voorbeelden.
G - 4 175 punten	<u>Productaanbod</u> U werkt de verschillende productsoorten concreet uit op basis van vijf P's; Producten (o.a. overzicht van het activiteitenaanbod en methodieken die bij leszwemmen en doelgroepactiviteiten worden gehanteerd), Plaats (openstelling), Prijs (o.a.: tarievenstructuur),	• Verdieping en aansluiting bij de lokale situatie. • Uw aanpak- en ervaring met - de lokale/regionale recreatieve mogelijkheden. • Deskundigheid van de ondersteunende horeca-exploitatie, professioneel maar ook laagdrempelig en toegankelijk. • Deskundige en professionele invulling exploitatie van fitnessaccommodatie als

	Promotie (o.a. marketing- en promotiebeleid, werven van meer/nieuwe klanten), Personeel (kwaliteit, kwantiteit en klantvriendelijkheid) Geef ook aan waar u kansen ziet ten opzichte van de huidige situatie, zoals investeringen, innovatie en productontwikkeling.	separaat onderdeel en ten diensten van de exploitatie. • Uw aanpak t.b.v. het bereiken van nieuwe bezoekers, nieuwe doelgroepen en het profileren van de accommodatie als centrum voor zwemveiligheid en zwemvaardigheid op Walcheren. • De wijze waarop u de relatie onderhoudt met de vaste gebruikers van de accommodatie.
G -5 150 punten	<u>Onderhoud en duurzaamheid</u> • U geeft een onderbouwde reactie op het aangeleverde MJOP en verduurzamingsscenario met daarbij eventuele afwijkingen en opmerkingen. • U geeft daarnaast aan welke bouwkundige en installatietechnische kansen u ziet ten behoeve van de optimalisatie van de accommodatie en exploitatie anders dan het aangeleverde MJOP en verduurzamingsscenario.	• De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de uitvoering van het MJOP. • De mate van transparantie op het gebied van financiële administratie omtrent onderhoud. • De mate van doelmatigheid van verduurzamingsmaatregelen in relatie tot de resterende levensduur van het gebouw. • De wijze waarop de afwijkingen op het aangeleverde MJOP zijn onderbouwd. • De wijze waarop technische optimaliseringen zijn onderbouwd. • Welke mate hierin de inschrijver bereid is risico's te nemen.

N.B. voor de uitwerking van subgunningscriteria G-3 en G-5 geldt dat deze SMART zijn geformuleerd, te weten Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

Elk subgunningscriterium G1 tot en met G5 worden beoordeeld op de hieronder beschreven wijze.

De leden van het beoordelingscommissie geven ieder vanuit hun eigen achtergrond en expertise punten per (sub)gunningscriterium (linker kolom in bovenstaande tabel). In die beoordeling door de leden van de beoordelingscommissie worden de verschillende elementen (middelste kolom in bovenstaande tabel) betrokken. De benoemde elementen in de rechterkolom zijn daarbij aspecten waar onder andere op gelet zal worden, deze worden niet afzonderlijk beoordeeld, maar zijn bedoeld om een goede argumentatie bij de beoordeling te kunnen hanteren.

Het aantal punten dat wordt toegekend aan een (sub)gunningscriterium is afhankelijk van de beoordeling van dat (sub)gunningscriterium door de leden van de beoordelingscommissie. Indien een lid bijvoorbeeld van mening is dat een (sub)gunningscriterium "uitmuntend" is beantwoord, scoort de Inschrijver 100% van het maximaal aantal te behalen punten voor dat (sub)gunningscriterium. De richtlijn voor de beoordeling is hieronder weergegeven:

Richtlijn beoordeling subgunningscriteria	Score in %
Uitmuntend beantwoord (cijfer 10): de inschrijver beantwoordt de gevraagde onderwerpen meer dan volledig en de beantwoording oogt realistisch en haalbaar. Daarbij onderscheidt de inschrijver zich door de beantwoording op veel wezenlijke aspecten op positieve wijze van de andere inschrijvers op onderhavige aanbestedingsprocedure.	100%
Goed beantwoord (cijfer 8): de inschrijver beantwoordt de gevraagde onderwerpen meer dan volledig en de beantwoording oogt realistisch en haalbaar. Daarbij onderscheidt de inschrijver zich door de beantwoording op enkele wezenlijke aspecten op positieve wijze van de andere inschrijvers op onderhavige aanbestedingsprocedure.	80%
Voldoende beantwoord (cijfer 6): de inschrijver beantwoordt de gevraagde onderwerpen volledig en de beantwoording oogt realistisch en haalbaar. Daarbij onderscheidt de inschrijver zich door de beantwoording niet op wezenlijke aspecten van de andere inschrijvers op onderhavige aanbestedingsprocedure.	60%
Onvoldoende of slecht beantwoord (cijfer 5 of lager): de inschrijver beantwoordt de gevraagde onderwerpen op onderdelen niet volledig of in het geheel niet. De beantwoording oogt op onderdelen niet geheel realistisch en haalbaar. Daarbij onderscheidt de inschrijver zich door de beantwoording op wezenlijke aspecten op negatieve wijze van de andere inschrijvers op onderhavige aanbestedingsprocedure.	0 %

De bedrijfsplannen van Inschrijvers worden ten opzichte van elkaar beoordeeld.

De leden van het beoordelingsteam beoordelen de kwalitatieve documenten onafhankelijk van elkaar en op basis van eigen deskundigheid, waarna binnen het beoordelingsteam de scores en motivaties in consensus worden vastgesteld. Er is sprake van een overall beoordeling van de inschrijving met inachtneming van de gunningscriteria.

4.5.3 Voorbeeldberekening kwaliteit

Subgunningscriteria	Behaalde cijfer	Bijbehorende percentage	Maximaal te behalen punten	Behaalde score
Bedrijfsvoering	8	80%	50	$50 \times 0,8 = 40$
Personeel, Organisatie en Management	6	60%	50	$50 \times 0,6 = 30$
De maatschappelijke meerwaarde van de exploitatie	8	80%	175	$175 \times 0,8 = 140$
Productaanbod	10	100%	175	$175 \times 1,0 = 175$
Onderhoud en duurzaamheid	4	0%	150	$150 \times 0,0 = 0$
Totaal			600	$40+30+140+175+0=385$

4.5.4 Vormvereisten bedrijfsplan

Het totale bedrijfsplan (deel 1) mag ten hoogste 20 pagina's enkelzijdig op A4 formaat beslaan dit is dus exclusief bijlagen en exclusief exploitatiebegroting met toelichting (deel 2). Per subgunningscriterium G1 tot en met G5 mag per criterium 1 bijlage worden ingediend van 1 A4 tekst of 1 A3 tekening of foto.

Mocht een inschrijver een bedrijfsplan indienen dat langer is dan 20 pagina's A4, dan zullen alleen de eerste 20 pagina's worden beoordeeld. Ook meerdere of langere bijlagen bij een (sub)criterium worden terzijde gelegd en niet beoordeeld.

De Inschrijver dient goed leesbare documenten in te dienen. Dit betekent dat in ieder geval alle teksten in zwarte letters op een witte achtergrond moeten worden aangeleverd. De teksten moet gesteld worden met minimaal een 11-puntsletter in Calibri of Times New Roman en regelafstand 1. Daar waar eventuele illustraties duidelijker worden van kleurgebruik, heeft de Aanbestedende Dienst geen bezwaar tegen het gebruik van kleuren in illustraties.

4.5.5 Gunningscriterium Prijs: Deel: Meerjarenbegroting met toelichting (400 punten)

U stelt een meerjarenbegroting voor 5 jaren (2024 tot en met 2028), prijspeil 2023, op overeenkomstig het format in bijlage 8. U voorziet deze begroting van een toelichting van maximaal 2 A4 enkelzijdig waarin in elk geval is opgenomen:

- De aansluiting van de meerjaren exploitatiebegroting op het ondernemingsplan (welke middelen worden ingezet om de doelstellingen te behalen);
- De toelichting op de inkomsten- en kostenposten met inbegrip van de gehanteerde tarieven en het verwachte bezoek/gebruik.
- De begroting is per post afgerond op hele eurobedragen en exclusief btw.

De onderhoudskosten zijn onderdeel van de risicodragende aanbieding, maar dienen separaat in de meerjarenbegroting worden weergegeven en inzichtelijk gemaakt. Het meerjaren onderhoudsplan is opgenomen als bijlage bij de Concept huurovereenkomst.

De vaste bijdrage die door de Aanbestedende dienst dient te worden ingebracht gedurende de gehele contractperiode op basis van prijspeil 2023 en exclusief btw is gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van de opgetelde tekorten in de 10 jaren van de overeenkomst. U vult dit bedrag als inschrijfprijs in op bijlage 7 Inschrijfformulier.

Alle overname-, inrichtings- en opstartkosten dient u in deze begroting op te nemen en te specificeren in de toelichting.

Vastgoed BV brengt een kostprijsdekkende huur bij de toekomstige Exploitant in rekening voor het gebruik van de accommodatie. Het huurbedrag kan als PM worden opgenomen in de exploitatiebegroting.

De score op het criterium Prijs wordt bepaald door het verschil tussen de inschrijfsom van de inschrijver en de laagste inschrijfsom. De score op het criterium prijs wordt als volgt berekend waarbij afronding plaats vindt op één decimaal:

De laagste inschrijfprijs (a) krijgt 400 punten.

De op 1 na laagste inschrijfprijs (b) krijgt; $\text{prijs a} / \text{prijs b} * 400$ punten

De op 2 na laagste inschrijfprijs (c) krijgt; $\text{prijs a} / \text{prijs c} * 400$ punten

Etc. etc.

$$Score\ prijs = \frac{Laagste\ prijs}{Prijs\ Inschrijver} \times 400\ punten$$

Een Prijs die lager is dan € 1 wordt in de beoordeling behandeld zijnde € 1.

Op basis van de aanbiedingen wordt het rekenkundig gemiddelde van de aanbiedingen bepaald. Indien de opdracht wordt gegund aan een inschrijver met een prijsaanbieding die lager ligt dan dit rekenkundig gemiddelde dient het in de exploitatie in te brengen weerstandsvermogen van € 150.000,- te worden verhoogd met het bedrag waarmee de aanbieding afwijkt van het rekenkundig gemiddelde.

4.5.6 Abnormaal lage inschrijving;

In verband met het bepaalde in artikel 2.116 Aanbestedingswet 2012 geldt in elk geval dat wordt vermoed dat een Inschrijving abnormaal laag is indien:

1. er ten minste twee inschrijvingen zijn ontvangen, en
2. de inschrijvingssom meer dan 30% lager is dan de opvolgende inschrijvingssom.

Op het moment dat een vermoeden bestaat dat een inschrijving abnormaal laag is, zal tussen de Vastgoed BV en de inschrijver een contradictoir debat gevoerd worden om de vermoedelijk abnormale lage inschrijving te verifiëren. Een contradictoir debat houdt in dat de Vastgoed BV om schriftelijke en/of mondelinge toelichting vraagt van de inschrijver met betrekking tot de vermoedelijk abnormale lage inschrijving. Van de inschrijver wordt verwacht dat hij (direct en op eigen initiatief) concrete antwoorden geeft en het vermoeden van de abnormale lage inschrijving bij de Vastgoed BV wegneemt. Afhankelijk van de antwoorden van de inschrijver (eventueel onderbouwd met bewijsstukken) maakt de Vastgoed BV de afweging om één of meer schriftelijke en/of mondelinge gesprekken met de betreffende inschrijver te voeren om verder overleg te voeren. Indien, ook na de beantwoording van de vragen door de inschrijver in het contradictoir debat, het vermoeden van de abnormale lage inschrijving blijft bestaan, zal de Vastgoed BV de inschrijving als abnormaal laag terzijde leggen.

4.5.7 BPKV

De behaalde punten op de gunningscriteria prijs en kwaliteit bij elkaar opgeteld, resulteren in een eindrangschikking, waarbij de Inschrijving met de meest behaalde punten als nummer één in rang eindigt.

De Beste prijs/kwaliteitverhouding wordt als volgt vastgesteld:

Inschrijver	Punten Kwaliteit	Punten Prijs	Totaalscore
1			
2			
3			
4			

Omdat de beoordeling een relatieve beoordeling is zal de aanbestedende dienst als een inschrijver na het beoordelen van de inschrijvingen ongeldig wordt verklaard (bijv. na een kortgedingprocedure) over gaan tot een herbeoordeling van de inschrijvingen.

Mochten meerdere Inschrijvingen hetzelfde aantal punten hebben, dan eindigt de Inschrijver met de laagste prijs als eerste. Als ook de score op prijs gelijk is, geldt de Inschrijver met de meeste punten op het criterium G3 als de eerst geëindigde. Als ook de score op G3 gelijk is, geldt de Inschrijver met de meeste punten op het criterium productaanbod (G4) als de eerst geëindigde. Indien ook deze score gelijk is, dan zal de notaris door loting beslissen.

4.5.8 Beoordeling

Conformiteit/ volledigheid

De Inschrijvingen worden eerst door de aanbestedingscommissie beoordeeld op conformiteit met de vormvoorschriften, bestaande uit de in dit hoofdstuk vermelde indieningsvoorschriften en de in deze leidraad gestelde voorwaarden, waaronder begrepen volledigheid (zie het overzicht vereiste bijlagen Inschrijving, in paragraaf 3.8).

Conformiteit van de Inschrijving met de indieningsvoorschriften wordt beoordeeld op basis van de compleetheid van aangeleverde stukken en daarin verstrekte gegevens.

Conformiteit met de voorwaarden wordt in eerste instantie beoordeeld aan de hand van de inhoud van de verstrekte informatie.

Indien u één of meerdere (gevraagde) documenten niet (compleet) instuurt dan sluit de aanbestedende dienst u uit van verdere beoordeling. Indien op één of meerdere documenten gevraagde informatie ontbreekt dan sluit de aanbestedende dienst u uit van verdere beoordeling.

4.5.9 Presentatie inschrijving

Inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld hun Inschrijving tijdens een presentatie toe te lichten aan de beoordelingscommissie. De presentatie vormt geen zelfstandig beoordelingscriterium, maar is slechts bedoeld als toelichting op de Inschrijving. De presentatie wordt gepland nadat de beoordelingscommissie de Inschrijvingen heeft kunnen lezen maar voordat het ondernemingsplan door de commissie is beoordeeld.

4.5.10 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie bestaat uit de deelnemers waarmee in ieder geval de disciplines beleid, financiën en exploitatie-expertise zijn ingebracht,

De leden van de Beoordelingscommissie zullen eerst een individuele beoordeling uitvoeren. Vervolgens worden de individuele beoordelingen in een bijeenkomst van de Beoordelingscommissie met elkaar vergeleken. Verschillen in de individuele beoordelingen worden besproken, waarna de Beoordelingscommissie in consensus tot een gezamenlijke beoordeling komt.

4.5.11 Gunning

De Inschrijver met de hoogste score zal in aanmerking komen voor de uiteindelijke gunning van de Opdracht. Overige Inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gesteld dat zij niet voor gunning in aanmerking komen met een toelichting.

4.5.12 Voornemen tot gunning

Alle Inschrijvers ontvangen schriftelijk bericht over de gunningsbeslissing. Dit bericht houdt geen aanvaarding in van het aanbod van de Inschrijver(s) zoals bedoeld in artikel 6:217 eerste lid BW. Door dit bericht komt dus geen overeenkomst tot stand.

4.5.13 Opschortende termijn (bezwaartermijn)

Vanaf de dag na verzending van de gunningsbeslissing wordt, voor de overeenkomst wordt gesloten, een wachttijd van 20 kalenderdagen in acht genomen. Deze termijn van 20 kalenderdagen betreft een vervaltermijn. Inschrijvers kunnen uitsluitend bezwaar maken tegen de gunnings- en afwijzingsvoornemens door binnen genoemde termijn een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant te Breda door middel van het uitbrengen van een dagvaarding. Inschrijvers wordt verzocht van een dergelijke dagvaarding in ieder geval een kopie aan de contactpersoon van de Aanbestedende dienst te doen toekomen binnen deze termijn van 20 dagen, en voorafgaand om verhinderdata te vragen bij de Aanbestedende dienst.

Een eventuele vordering tot schadevergoeding dient op straffe van verval binnen 90 dagen na dagtekening van de gunningsbeslissing te worden ingesteld. Deze termijn vangt eveneens aan met ingang van de dag na die waarop de gunningsbeslissing is verzonden.

4.5.14 Opdrachtverlening (definitieve gunning)

Indien niet binnen de voorgeschreven periode en op de voorgeschreven wijze bezwaar is gemaakt of wanneer het vonnis –in een eventueel tijdig aangespannen kort geding tegen de voorgenomen gunning- inhoudt dat dit niet onrechtmatig is, staat het de Vastgoed BV vrij om over te gaan tot opdrachtverlening.

4.5.15 Ondertekening overeenkomst

De Vastgoed BV is bevoegd de voorgenomen gunningsbeslissing te herzien, zolang de Vastgoed BV de overeenkomst niet is aangegaan. De overeenkomst komt tot stand op het moment dat de Vastgoed BV en de winnende Inschrijver de overeenkomst hebben getekend.

4.5.16 Wachtkamerbepaling

Aanbestedende dienst heeft het recht in geval de Overeenkomst voortijdig eindigt, een overeenkomst te sluiten met de opvolgend Inschrijver met de beste prijs-kwaliteit verhouding.

De opvolgend Inschrijver houdt zijn Inschrijving gedurende 12 maanden na ingang van de wachtkamerovereenkomst gestand. Na afloop van deze termijn van 12 maanden behoeft uitvoering van de Overeenkomst wilsovereenstemming.

Door inschrijving op deze aanbesteding gaan inschrijvers akkoord met de wachtkamerconstructie zoals hierboven omschreven.

5 Voorwaarden

Ten aanzien van deze Aanbestedingsprocedure gelden de onderstaande voorwaarden.

5.1 Juridisch kader

5.1.1 Regelgeving

Op deze Openbare Europese Aanbesteding is de Aanbestedingswet 2012 van toepassing. De definitieve gunning in deze aanbestedingsprocedure betreft een aanvaarding van een aanbidding als bedoeld in artikel 6:217 lid 1 BW. Daarmee is de definitieve gunning het moment van formele totstandkoming van de overeenkomst (ongeacht ondertekening van de overeenkomst door partijen).

5.1.2 Juridische voorwaarden

Als Bijlagen bij deze Aanbestedingsleidraad zijn een concept-exploitatieovereenkomst, concept-huurovereenkomst en algemene voorwaarden gevoegd. De Algemene inkoopvoorwaarden Gemeente Vlissingen zijn van toepassing verklaard. De algemene voorwaarden van de Inschrijver worden bij deze uitdrukkelijk van de hand gewezen. Het verwijzen c.q. bijsluiten van enige algemene voorwaarden leidt ertoe dat de Inschrijving als een voorwaardelijke Inschrijving wordt aangemerkt, zoals bedoeld in paragraaf 4.3.6, die tot uitsluiting van uw Inschrijving van de aanbestedingsprocedure leidt. Conform paragraaf 3.5 krijgen de Inschrijvers de gelegenheid om opmerkingen te maken over de conceptovereenkomst en de voorwaarden. De Aanbestedende dienst zal de opmerkingen beoordelen en indien zij deze redelijk acht verwerken. Door het doen van een Inschrijving accepteren de Inschrijvers de overeenkomst(en) inclusief de aanpassingen uit de Nota's van inlichtingen bij Inschrijving onvoorwaardelijk.

In geval er na gunning persoonsgegevens van derden moeten worden gewisseld (abonnementhouders, personeelsgegevens, sportverenigingbestuurders e.a.) dient de gegevensoverdracht te geschieden met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. Mocht in een later stadium blijken dat een Verwerkersovereenkomst noodzakelijk is dan wordt deze onderdeel van de te tekenen overeenkomst.

5.1.3 Wet Bibob

De Wet Bibob is per 1 augustus 2020 uitgebreid tot alle overheidsopdrachten. Opdrachtgever kan desgewenst voor de opdracht een Bibob-toets uitvoeren met betrekking tot de rechtspersoon en/of (betrokken) natuurlijke personen/bestuurders van Opdrachtnemer en van een eventuele Combinant met wie gezamenlijk is ingeschreven. Dit geldt ook voor onderaannemers.

In verband met de doorlooptijd van een Bibob-toets zal afronding van dat onderzoek in voorkomend geval pas plaatsvinden na definitieve gunning van de opdracht. Als er bezwaren in de zin van de Wet Bibob tegen de gecontracteerde Opdrachtnemer, Combinant(en) of onderaannemer(s) geconstateerd worden, is de aanbestedende dienst gerechtigd om de Overeenkomst zonder enige schadeloosstelling onmiddellijk schriftelijk te ontbinden.

5.1.4 Klachtenafhandeling

In een aanbestedingsprocedure is goede communicatie tussen alle partijen essentieel om tot een goed resultaat te komen. Wanneer partijen van mening verschillen, vinden wij het belangrijk om snel en in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen. De Aanbestedende dienst streeft naar een snelle en zorgvuldige afhandeling van klachten.

Bij de Aanbestedende dienst handelen we volgens onze eigen klachtenregeling. Om klachten zorgvuldig af te handelen, hebben we een klachtencoördinator. Heeft u een aanbestedingsklacht? Stuur dan een e-mail naar onze klachtencoördinator, via aanbestedingen@vlissingen.nl. Wij doen ons uiterste best om uw klacht zo goed mogelijk op te lossen.

Vragen, opmerkingen, verzoeken of onduidelijkheden dient u eerst aan de orde te stellen bij de vragenronde zoals beschreven in paragraaf 3.6.

Eventuele bezwaren over deze aanbesteding dient u zo vroeg mogelijk in maar in ieder geval vóórdat u de inschrijving indient. Anders verliest u het recht om op dit punt bezwaar te maken.

Op zowel de aanbestedingsprocedure als de te sluiten Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit de onderhavige aanbestedingsprocedure en/of de te sluiten Overeenkomst worden voorgelegd aan de bevoegde (Voorzieningen)rechter in het arrondissement waar de Aanbestedende dienst is gevestigd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking voor de aanbestedingsprocedure. Dit betekent dat de Aanbestedende dienst kan doorgaan met de aanbesteding.

5.1.5 Rechtsbescherming

Wanneer er bezwaar is tegen de Gunningsbeslissing dan dient er voor het einde van de rechtsbeschermingstermijn (zie ook de planning in paragraaf 3.2) een kort geding aanhangig te zijn gemaakt. In het belang van een snelle en goede voortgang wordt verzocht om de Aanbestedende dienst zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van het starten van een gerechtelijke procedure. Wij ontvangen in dat geval graag een kopie van de (concept)dagvaarding.

5.1.6 Non discriminatiebeginsel

Waar in deze uitvraag gevraagd wordt naar bijvoorbeeld merknamen, certificaten, octrooien, typen, fabricage procedés en dergelijke én waarbij het wellicht handelt om een unieke zaak, ook in het geval dit niet expliciet is vermeld, dient "of daarmee gelijkwaardig" te worden gelezen.

5.1.7 Social Return

Opdrachtgever wil Opdrachtnemer stimuleren om personen met een afstand tot de arbeidsmarkt in het kader van de onderhavige opdracht kansen te geven op werk. Tegelijkertijd geeft SROI Opdrachtnemer de kans op een andere manier aan (opgeleid) personeel te komen. Opdrachtnemer wordt gevraagd tijdens de uitvoering (na opdrachtverlening) een SROI plan op te stellen voor de gehele opdracht. Dit SROI plan dient betrekking te hebben op personen die behoren tot één of meerdere van de navolgende doelgroepen:

Personen met een uitkering van de gemeente op grond van de Participatiewet (PW), IOAW of IOAZ;

- Personen met een uitkering van het UWV op grond van de WAO, WIA, WAZ of Wajong;
- Personen met een WSW-dienstverband of –indicatie;
- Personen met een WW-uitkering;
- Personen die vallen onder de banenafpraak en/of geregistreerd staan in het doelgroepenregister;
- Personen die een leerwerkovereenkomst (BBL) of een stage-overeenkomst (BOL) hebben die opleidt tot niveau 1 en/of tot niveau 2;
- Leerlingen van het voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en praktijkonderwijs (PRO) die een stageovereenkomst hebben met een werkgever voor een arbeidstoeleidsstage;
- Werkloze niet uitkeringsgerechtigden (NUG);

In het licht van het vorenstaande worden de navolgende eisen aan Opdrachtnemer gesteld:

- Opdrachtnemer dient één SROI plan in te dienen dat ziet op de gehele opdracht;
- Het SROI plan dient binnen 3 maanden na definitieve gunning ingediend te worden bij Opdrachtgever;
- Opdrachtnemer dient voorafgaand aan de indiening van het SROI-plan in overleg te treden met het UWV Werkbedrijf en het Werkgeversservicepunt Orionis Walcheren;
- In het SROI plan geeft opdrachtnemer aan welke mogelijkheden zij heeft om als onderdeel van haar aanbieding te voorzien in het t.b.v. een of meer van de genoemde doelgroepen realiseren van:
 - Eén of meerdere werkplekken bij de opdrachtnemer, al dan niet via een detachering of dienstverband;
 - Eén of meerdere Leerwerkplekken of stages bij de opdrachtnemer;
 - Bijdragen voor scholing en opleiding door de opdrachtnemer;
 - Inkoop van diensten of producten bij de Sociale Werkvoorzieningen door de opdrachtnemer, waarmee werkgelegenheid voor Social Return doelgroepen wordt gerealiseerd;
 - Andere bijdragen die de arbeids- en ontwikkelkansen van de Social Return doelgroep versterken.

Het SROI plan ziet op looptijd van de gehele Overeenkomst. Vanaf definitieve gunning tot het einde van de looptijd van de Overeenkomst zal Opdrachtnemer tenminste 1 maal per jaar in overleg treden met het UWV Werkbedrijf en het Werkgeversservicepunt in de regio (Orionis). Opdrachtnemer koppelt Opdrachtgever schriftelijk terug uit het overleg met het UWV Werkbedrijf en het Werkgeversservicepunt (of hun opvolgers) en informeert Opdrachtgever over de voorstellen/suggesties die het UWV Werkbedrijf en/of het Werkgeversservicepunt (of hun opvolgers) en/of opdrachtnemer hebben gedaan. Opdrachtnemer onderbouwt welke activiteiten op het gebied van SROI zij heeft ondernomen en welke zij nog zal ondernemen. Indien het overleg daartoe aanleiding geeft past opdrachtnemer het SROI plan aan en stuurt Opdrachtgever het geactualiseerd SROI plan. Opdrachtgever is bereid financieel bij te dragen in de kosten van SROI, indien de realisatie van het SROI plan leidt tot: een plaatsing die verband houdt met de opdracht én een besparing van de uitkeringslasten voor de Gemeente. Opdrachtnemer dient, om aan te tonen dat aan de SROI opgave is voldaan, op eerste verzoek inzage te geven in de loonadministratie

5.2 Aanbestedingsdocumenten

5.2.1 Vertrouwelijkheid

De informatie uit de Aanbestedingsleidraad moet met zorg worden behandeld en is uitsluitend bedoeld voor deze Aanbesteding. Daarnaast zullen de door de Inschrijver verstrekte gegevens vertrouwelijk worden behandeld met inachtneming van de transparantie opgelegd door wet- en regelgeving.

5.2.2 Onjuistheden

De onderhavige Aanbestedingsleidraad met alle bijbehorende Bijlagen, is met grote zorg samengesteld.

Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u ons hiervan onverwijld op de hoogte te stellen. Indien achteraf blijkt dat de Aanbestedingsleidraad tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat die de Inschrijver redelijkerwijs had kunnen opmerken, maar die niet door de Inschrijver zijn gemeld, dan zijn de eventuele nadelige gevolgen hiervan voor risico van de Inschrijver.

5.2.3 Voorbehoud

Uit de Aanbestedingsleidraad vloeien geen verplichtingen voort voor de Aanbestedende dienst, uitgezonderd de verplichting zich aan de Aanbestedingsprocedure te houden, onverminderd het recht de procedure voortijdig stop te zetten en niet tot gunning over te gaan.

In geval van opschorting en/of beëindiging van de aanbestedingsprocedure kan door Inschrijver afhankelijk van de situatie en de Aanbesteding een (reken)vergoeding worden gevraagd.

Een vergoeding is aan de orde als aan de volgende, cumulatieve criteria voldaan wordt:

- er zijn daadwerkelijk kosten gemaakt en deze tot genoegen van de aanbestedende dienst worden aangetoond, en
- deze kosten zijn zo aanzienlijk dat een vergoeding ook aan de orde geweest zou zijn als de Aanbesteding niet was ingetrokken.

Inschrijver heeft geen recht op enige vergoeding voor het ongeldig verklaren van de Inschrijving of het niet gunnen van de Opdracht(en).

5.3 Inschrijving

Door het indienen van een Inschrijving en het rechtsgeldig invullen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 6) verklaart de Inschrijver expliciet:

- Zonder voorbehoud in te stemmen met en te voldoen aan alle voorwaarden en eisen zoals beschreven in deze Aanbestedingsleidraad;
- De Overeenkomst conform de Inschrijving uit te voeren;
- In te stemmen met en te voldoen aan de antwoorden zoals gegeven in de Nota('s) van Inlichtingen;
- De conceptovereenkomst onvoorwaardelijk te accepteren;
- In te stemmen met en te voldoen aan de bijzondere uitvoeringsvoorwaarden zoals gesteld in deze Aanbestedingsleidraad;
- In te schrijven op de percelen zoals de Inschrijver heeft ingevuld in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 6).

5.4 Ondertekening Inschrijving

De Inschrijving bestaat uit verschillende documenten (zie paragraaf 3.8).

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient te zijn ondertekend door een persoon die bevoegd is uw organisatie te vertegenwoordigen.

Deze bevoegdheid dient te blijken uit het uittreksel handelsregister van de Kamer van Koophandel of een volmacht.

De natuurlijke persoon die rechtsgeldig bevoegd is uw organisatie te vertegenwoordigen of bevoegd is hiertoe een volmacht af te geven, moet expliciet genoemd staan in het uittreksel handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Het uittreksel handelsregister en een eventuele volmacht behoeven niet bij de Inschrijving te worden ingediend. De Inschrijver aan wie wij voornemens zijn de Opdracht te gunnen, dient deze bewijsstukken binnen 15 kalenderdagen na de voorgenomen gunning te overleggen.

Ten overvloede wijzen wij u hierbij op het volgende:

Controleer of het uittreksel handelsregister ten aanzien van de ondertekenaar een bevoegdheidsbeperking bevat. In het uittreksel handelsregister kan bijvoorbeeld staan dat de betreffende persoon slechts bevoegd is overeenkomsten aan te gaan tot een bepaald bedrag. De betreffende persoon is dan slechts bevoegd indien dat bedrag gelijk is of hoger is dan de geraamde waarde van de Opdracht voor de gehele contractperiode, inclusief optie jaren. Bij gebruik van een volmacht moet u aantonen dat de persoon die de volmacht verleent voldoende bevoegdheid heeft om de overeenkomst aan te gaan.

In de onderstaande tabel staan situaties waar de Inschrijver extra alert op moet zijn bij de ondertekening van (de documenten van) de Inschrijving.

Situatie	Mogelijke oplossing
Uit het uittreksel handelsregister blijkt dat er sprake is van gezamenlijke tekenbevoegdheid.	1. Alle relevante stukken door zo veel personen laten ondertekenen totdat er volgens het handelsregister sprake is van volledige bevoegdheid; 2. Eenmalig een volmacht laten ondertekenen door de personen genoemd onder punt 1 en daarmee één persoon tekenbevoegd maken voor de ondertekening van de relevante stukken.
Uit het uittreksel handelsregister blijkt dat de persoon die de stukken ondertekent zelfstandig bevoegd is maar tot een bepaalde opdrachtwaarde.	1. Inschatting maken of de bevoegdheid voldoende is op basis van de te verwachten contractwaarde; 2. Eenmalig een volmacht laten verstrekken door een persoon die wel bevoegd is (of meerdere personen die gezamenlijk bevoegd zijn) waardoor de betreffende persoon bevoegd wordt om te tekenen voor grotere opdrachtwaarden.

5.5 Inschrijven in Combinatie/ Onderaanneming

Wanneer u niet zelfstandig aan de eisen kunt voldoen, heeft u twee mogelijkheden. U kunt zelfstandig inschrijven en een beroep doen op een Derde voor het voldoen aan een bepaalde eis. U kunt er ook voor kiezen om in Combinatie in te schrijven.

Combinatie

Een Combinatie van twee of meer partijen kan zich gezamenlijk inschrijven. Een Combinatie geldt als één Inschrijver. Bij gunning zal een gezamenlijk ondertekende verklaring worden overgelegd door de Combinatie, dat alle leden van de Combinatie zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de uitvoering van deze overeenkomst. Vastgoed BV verlangt in het geval van een Combinatie bij inschrijving duidelijkheid welke partij als aanspreekpunt c.q. penvoerder beschouwd mag worden voor de Aanbestedingsprocedure. In de overeenkomst wordt opgenomen wie namens de Combinatie tijdens de uitvoering van de overeenkomst als contactpersoon zal optreden namens alle Combinanten. Bij een Inschrijving als Combinatie dienen de inschrijvingsdocumenten ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden door de penvoerder van de Combinatie. Bij een Inschrijving als Combinatie dienen alle Combinanten ieder afzonderlijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 6) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

De Combinatie als geheel dient te voldoen aan de geschiktheidseisen. Door deel te nemen aan deze Aanbestedingsprocedure verklaart de Inschrijver/Combinatie dat Inschrijver/Combinatie instemt met en voldoet aan de minimum (gunnings-)eisen.

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan slechts éénmaal (hetzij individueel hetzij in Combinatie met andere natuurlijke personen of rechtspersonen) op deze Aanbesteding inschrijven. Het doen van meerdere Inschrijvingen leidt ertoe dat de Inschrijver wordt uitgesloten en geen van de ingediende Inschrijvingen in behandeling genomen wordt.

Met elkaar verbonden Ondernemingen (bijv. behorend tot één concern) mogen niet elk afzonderlijk inschrijven, tenzij de betreffende Ondernemingen kunnen aantonen dat hun onderlinge relatie het gedrag bij de Aanbesteding niet heeft beïnvloed.

Onderaanneming

Voor zowel individuele Ondernemers als Combinaties is het mogelijk dat zij zich in het kader van de gestelde Geschiktheidseisen beroepen op kwalificaties van Derden, zoals Onderaannemers. Indien dit gebeurt, moet u dit expliciet in de Inschrijving vermelden, onder deel II, afdeling C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 6). U dient voor elk van deze Derden een afzonderlijk Uniform Europees Aanbestedingsdocument met de informatie die wordt gevraagd in deel II, afdelingen A en B en deel III in te dienen bij uw Inschrijving.

Indien u zich – als individuele Ondernemer of Combinatie – beroept op de technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid van een Derde dan wel op de economische en financiële draagkracht van een Derde, waaronder een moeder, dochter en/of zustermaatschappij, dan dient u bij de uitvoering van de Opdracht ook daadwerkelijk te kunnen beschikken over (de middelen van) deze Derde. U dient dit aan te tonen door binnen 15 kalenderdagen na de voorgenomen gunning een ondertekende verklaring van de betreffende Derde in te dienen dat u bij de uitvoering van de Opdracht ook daadwerkelijk kunt beschikken over (de middelen van) deze Derde en dat – ingeval van een beroep op de economische en financiële draagkracht van een Derde – deze Derde hoofdelijk aansprakelijk is voor de schade die de Vastgoed BV lijdt/heeft geleden ingeval van niet-nakoming door de Inschrijver van de verplichtingen uit de Overeenkomst met de Vastgoed BV.

5.5.1 Kosten van Inschrijving

Voor het uitbrengen van de Inschrijving en de daarvoor uit te voeren werkzaamheden en te verstrekken materialen kunnen aan de Vastgoed BV geen kosten in rekening worden gebracht.

5.5.2 Onvoorwaardelijke Inschrijving

Door middel van het doen van een Inschrijving geeft de Inschrijver aan in te stemmen met de te volgen aanbestedingsprocedure, de eisen en de voorwaarden zoals in dit document opgenomen.

Het onder voorwaarden en/of voorbehoud doen van een Inschrijving betekent het ontbreken van instemming met het in deze Aanbestedingsleidraad gestelde en maakt de Inschrijving ongeldig. Een dergelijke Inschrijving zal niet voor gunning in aanmerking komen. Indien de Inschrijver bij de beantwoording van een minimumgunningseis aangeeft te voldoen aan de eis maar hieraan in de toelichting voorwaarden verbindt, geldt dit tevens als een voorwaardelijke Inschrijving die tot uitsluiting van de Inschrijving leidt.

5.5.3 Gestanddoeningstermijn

De Inschrijving van de Inschrijver dient een minimale geldigheidsduur te hebben van vier (4) maanden vanaf het moment van de sluitingsdatum voor het indienen van de Inschrijving (gestanddoeningstermijn). Gedurende deze periode heeft de aanbieder het karakter van een onherroepelijk aanbod.

Indien deze aanbestedingsprocedure leidt tot een kort geding, dan zal Inschrijver de aanbieder gestand doen zoals bovengenoemd of bij het verlopen daarvan tot 30 dagen na de uitspraak van de voorzieningenrechter.

5.5.4 Aanvullingen/verduidelijkingen/verificatie

De Vastgoed BV behoudt zich het recht voor om aanvullende informatie of verduidelijkingen van ondergeschikt belang met betrekking tot de Inschrijving op te vragen voor zover het (Europese) aanbestedingsrecht dit toelaat.

De Vastgoed BV vraagt de verschillende bewijsstukken/documenten pas op na bekendmaking van het voornemen tot gunning aan de beoogd winnaar. Dit staat aangegeven bij de betreffende eisen. Als, na controle van deze documenten, blijkt dat deze partij toch niet voldoet, dan kan dat invloed hebben op de voorlopige gunning. Indien dit het geval is, ontvangen alle Inschrijvers hiervan bericht en zal een nieuwe Gunningsbeslissing worden genomen die aan alle Inschrijvers zal worden medegedeeld. De rechtsbeschermingstermijn als bedoeld in paragraaf 5.1.5 gaat op dat moment opnieuw in.

De Vastgoed BV behoudt zich het recht voor de door Inschrijver direct bij Inschrijving overgelegde documenten, alsmede de antwoorden op de Gunningscriteria te verifiëren. Voorts kan de Vastgoed BV van de Inschrijver verlangen dat hij de noodzakelijke bewijsmiddelen overlegt met betrekking tot de juistheid van zijn Inschrijving inzake de minimumgunningseisen en de door Inschrijver gegeven antwoorden.

Eventuele vragen met betrekking tot de Inschrijving dienen door de Inschrijver binnen twee werkdagen te worden beantwoord.

5.5.5 Eigendom van de informatie

Alle door de Inschrijver als onderdeel van de Inschrijving aangeboden informatie en documentatie blijven in het bezit van de Vastgoed BV. Verzoeken om retourzending worden niet gehonoreerd.

6 Bijlagen

Bijlage 1 Concept exploitatieovereenkomst
Bijlage 2 Concept huurovereenkomst
Bijlage 3 Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Vlissingen
Bijlage 4 Duurzaamheidsonderzoek
Bijlage 5 Werknemersbestand
Bijlage 6 Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 7 Inschrijfformulier
Bijlage 8 Aanbieding met bedrijfsplan en 5-jarenbegroting
Bijlage 9 Referentieblad

Bovengenoemde Bijlagen worden als separate documenten aan deze Aanbestedingsleidraad toegevoegd.