



EUROPESE OPENBARE AANBESTEDING

REALISEREN 68 FLEXWONINGEN HOOIWEG TE OUDE PEKELA

20 maart 2024 | Definitief



SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Pekela
Contract:	Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Opsteller:	A.J.A.M. Bodewes + SecGroep B.V.
Versie:	Definitief
Datum:	20 maart 2024

Vastgesteld:

Door:	A. van der Kaa
Datum:	20 maart 2024

SecGroep B.V.

Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming.

1. ALGEMEEN.....	4
1.1. Inleiding	4
1.2. De aanbestedende dienst.....	4
1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst	4
1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst.....	4
1.2.3. Begeleider van de aanbestedingsprocedure	5
1.3. De opdracht	5
1.3.1. Opdrachtbeschrijving.....	5
1.3.2. Het perceel.....	5
1.3.3. Planologische procedure	6
1.3.4. Onderzoeken.....	6
1.3.5. Rechtsverhouding en overeenkomst	6
1.4. Uitgangspunten en eisen	6
1.4.1. Eisen aan de ontwikkelingsopgave	6
1.4.2. Eisen aan de bieding	7
1.4.3. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten	7
1.4.4. Wijzigen van het plan.....	7
1.4.5. Positief advies BIBOB	7
1.5. Rangorde aanbestedingsstukken.....	7
2. PROCEDURE AANBESTEDING	8
2.1. Type gekozen procedure	8
2.2. Planning	8
2.3. Communicatie en uitwisselen documenten	8
2.4. Nota van Inlichtingen.....	8
2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband	9
2.5.1. Deelname in combinatie;.....	9
2.5.2. Beroep op derden	9
2.6. Volledigheid en geldigheid	10
2.7. Storingen	10
3. EISEN GEGADIGDE	11
3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument	11
3.2. Uitsluitingsgronden	11
3.3. Geschiktheidseisen	12
3.3.1. Financiële en economische draagkracht.....	12
3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	12
3.3.3. Beroepsbevoegdheid	12
4. INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING	13
4.1. Indienen van de inschrijving	13
4.2. Resumé: in te dienen stukken	13
4.2.1. Indienen bij inschrijving	13
4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe	13
5. BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING	14
5.1. Gunningscriterium	14
5.2. Beoordelingsprocedure	14
5.3. Beoordeling kwaliteitsdeel	15
5.3.1. Kwaliteitscriterium 1: Stedenbouwkundige kwaliteit	15

5.3.2. Kwaliteitscriterium 2: Meerwaarde voor de eigenaar en de gebruiker	16
5.3.4. Kwaliteitscriterium 3: Planning.....	17
5.4. Beoordeling kwaliteitsdeel	18
5.5. Beoordeling prijsdeel.....	19
5.6. Vaststellen hoogste kwaliteitswaarde	19
5.6.1. Mededeling gunningsbeslissing	19
5.6.2. Bezwaar tegen de gunningsbeslissing.....	19
6. OVERIGE VOORWAARDEN	21
6.1. Akkoordverklaring	21
6.2. Gestanddoeningstermijn	21
6.3. Algemene voorwaarden gegadigde	21
6.4. Voorbehoud tot afbreken procedure	21
6.5. Geheimhouding	21
6.6. Belangenverstrengeling en voorkennis	21
6.7. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid.....	21
6.8. Wijzigingen	22
6.9. Taal	22
6.10. Toepasselijk recht en geschillen	22
6.11. Klachtmeldingen	22
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN.....	23

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Aan de Hooiweg te Oude Pekela stond tot voor enkele jaren geleden een asielzoekerscentrum (azc), totdat het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) deze locatie heeft gesloten. De bebouwing van het azc en de ondergrondse infrastructuur is inmiddels gesloopt en er is een braakliggend terrein achtergebleven.

De gemeente Pekela, hierna aangeduid als “de gemeente”, is voornemens om op deze vrijgekomen locatie te gaan voorzien in de huisvesting van eigen bewoners uit de regio die dringend behoefte hebben aan woonruimte, evenals voor statushouders uit de regio. In opdracht van de gemeente worden in totaal 68 tijdelijke woningen gebouwd, variërend in hoogte van 1 tot 2 verdiepingen met kap. Deze flexwoningen blijven gedurende maximaal 30 jaar staan en kunnen ongeveer 200 mensen huisvesten. De eerste tranche (van minimaal 15 woningen) aan woningen moet er op 11 november 2024 staan en worden opgeleverd.

Om een bouwkundige aannemer c.q. leverancier voor de levering en plaatsing van flexwoningen te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een aanbestedingsprocedure. Deze procedure moet leiden tot een overeenkomst met een bouwkundig aannemer/leverancier die de beoogde 68 flexwoningen gaat realiseren. De kwaliteit van de woningen moet voldoen aan specifieke eisen met betrekking tot flexwoningen die vallen onder de categorie nieuwbouw, zoals uiteengezet in de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029. Deze eisen omvatten onder andere een technische levensduur van minimaal 50 jaar en de mogelijkheid dat de woningen binnen die periode minstens twee keer verplaatst kunnen worden.

Om een aannemer/leverancier te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een Europese openbare aanbestedingsprocedure. In deze procedure worden gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de bouwpercelen en een plan van aanpak in te dienen waarin zij een voorstelling geven van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

Deze aanbestedingsleidraad geeft een beschrijving van het procedureverloop, de specifieke ambities en doelen van de gemeente en de randvoorwaarden die integraal deel gaan uitmaken van de uiteindelijke overeenkomst. Met die overeenkomst verleent de gemeente aan de winnende inschrijver de opdracht voor het leveren en plaatsen van 68 (of delen daarvan) tijdelijke woningen.

1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Pekela is een gemeente in het oosten van de provincie Groningen. De gemeente telt circa 12.500 inwoners en heeft een oppervlakte van 50,22 km².

Meer informatie over de gemeente Pekela vindt u op [deze website](#).

1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela.

Bezoekadres:
Raadhuislaan 8
9665 JD Oude Pekela

Postadres:
Postbus 20.000
9665 ZM Oude Pekela

De aanbestedende dienst wordt in deze leidraad, met gelijke betekenis, ook wel aangeduid als “de gemeente”.

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep
Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:

T.A. (Tom) Pals
Email: tom.pals@secgroep.nl

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente. Contact met de begeleider van de aanbesteding en/of de gemeente verloopt te allen tijde via TenderNed.

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. OPDRACHTBESCHRIJVING

De gemeente wil 68 flexwoningen ontwikkelen op het terrein van het voormalige azc. De kwaliteit van de woningen moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in paragraaf 1.4. Dat betekent onder meer dat de woningen moeten voldoen aan enkele bepalingen van de regeling zoals die is gepubliceerd in de Staatscourant van 2023, 33446. Deze regeling is ook wel bekend als de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029. Andere belangrijke voorwaarden zijn dat de eerste, nader te bepalen, tranche woningen uiterlijk in november 2024 worden opgeleverd en dat de woningen een technische levensduur hebben van minimaal 50 jaren en binnen die termijn minimaal twee keer kunnen worden verplaatst (conform de Meetmethode Losmaakbaarheidsindex).

Er worden zes typologieën gevraagd:

PMC	Minimale GO	Aantal	Maximale prijs
PMC 11	28 m2	10 stuks	€ 75.000,00 ex BTW
PMC 12	42 m2	10 stuks	€ 100.000,00 ex BTW
PMC 13	55 m2	28 stuks	€ 125.000,00 ex BTW
PMC 14	65 m2	10 stuks	€ 150.000,00 ex BTW
XXL-woning	120 m2	4 stuks	€ 200.000,00 ex BTW
PMC 4	115 m2	6 stuks	€ 225.000,00 ex BTW

Voor de basis-prestatie eisen waaraan de woningen moeten voldoen, wordt aansluiting gezocht bij De Woonstandaard 3.0. Dit document maakt als **Bijlage 6** deel uit van deze leidraad.

Er dienen XXL-woningen te worden gerealiseerd. Deze woningen zijn bestemd voor grote gezinnen. De XXL-woning kan bestaan uit één woning of uit twee geschakelde woningen met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 120 m2 of een met PMC 4, als bedoeld in de Woonstandaard 3.0, vergelijkbare woning. Deze woning heeft in principe één keuken en twee badkamers. Het is aan de ontwikkelende partij hoe deze woningen worden geschakeld.

1.3.2. HET PERCEEL

Het perceel beslaat een oppervlakte van circa 2,4 hectare. Het perceel wordt in opdracht van de gemeente bouwrijp gemaakt. Het perceel is naar verwachting omstreeks 1 oktober 2024 bouwrijp gemaakt. Meer informatie over het perceel is te vinden in het stedenbouwkundige werkboek (bijlage 8).

1.3.3. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

Het perceel is planologisch geschikt voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en ontheffingen. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om de ontwikkelende partij maximaal te faciliteren bij het spoedig verkrijgen van de vergunning.

1.3.4. ONDERZOEKEN

- Geotechnisch onderzoek: Bijlage 7
- Quicksan flora & fauna: Bijlage 11
- Bodemonderzoek: (volgt)

1.3.5. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een basisovereenkomst, gebaseerd op de Model Basisovereenkomst behorende tot de UAV-gc 2005. Een conceptversie van de overeenkomst maakt als **Bijlage 10** deel uit van deze aanbestedingsleidraad. Met inschrijving committeert een inschrijver zich aan de inhoud van deze overeenkomst. De beloftes die de inschrijver in het kader van de aanbesteding doet (de beloftes die in een plan van aanpak zijn gedaan), worden hiervan onderdeel.

1.4. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELINGSOPGAVE

Aan de opdracht worden randvoorwaarden gesteld:

- De woning dient compleet te worden gerealiseerd. Dat wil zeggen inclusief alle voorbereidingen en constructies, maar uitgezonderd werkzaamheden in verband met het bouwrijp maken van het perceel. Vanuit de gemeente gebeurt niks om de plek geschikt te maken voor het plaatsen van woningen.
- Verschillende typologieën moeten worden gerealiseerd, in overeenstemming met de Product-marktcombinaties (PMC's) die zijn beschreven in paragraaf 1.3.1 van deze leidraad. De voorschriften die zijn opgenomen in de Woonstandaard (Bijlage 6) dienen als minimale voorwaarden of specificaties;
- De woningen voldoen aan de technische en kwaliteitseisen zoals gesteld in artikel 5 lid 1, 2, 4, 6 en artikel 6 lid 3 en 4 van de regeling zoals die is gepubliceerd in de Staatscourant van 2023, 33446 (Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029, BWBR0049080). De regeling is te raadplegen via de volgende [link](#);
- De woningen dienen losmaakbaar te zijn in de zin van de Meetmethodiek Losmaakbaarheid, versie 2 (**Bijlage 9**);
- De eerste tranche woningen (van minimaal 15 woningen) dient uiterlijk te worden opgeleverd op 11 november 2024. De overige tranches dienen uiterlijk in maart 2025 gereed te zijn;
- De woningen hebben een levensduur van minimaal 50 jaar. Binnen deze levensduur (van 50 jaar) dienen de woningen minimaal twee keer verplaatst te kunnen worden;
- Het plan dient gerealiseerd te worden onder gevolgklasse 2 (WKB);
- De te ontwikkelen woningen worden door de aannemer c.q. leveranciers aangemeld bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg of een gelijkwaardig instituut teneinde de toekomstige bewoners een zekere afbouwgarantie te kunnen bieden. De ontwikkelaar overlegt aan de gemeente voor aanvang van de bouwactiviteiten een bewijs van aanmelding.
- Het plan dient te voldoen aan de technische voorschriften zoals neergelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving of, indien dat Besluit nog niet in werking is getreden, in het Bouwbesluit 2012;
- Het plan dient te voldoen aan het Omgevingsplan van de gemeente Pekela;

- Bij de woningen dienen kleine bergingen te komen die beantwoorden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving of, indien dat Besluit nog niet in werking is getreden, aan het Bouwbesluit 2012. Het dient te gaan om van de woningen gescheiden bergingen, die zijn voorzien van elektra.

1.4.2. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente heeft per type woning een plafondbedrag vastgesteld. De maximale bedragen zijn genoemd in paragraaf 1.3.1.

1.4.3. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De in deze paragraaf genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimeisen waarvan de gegadigde niet zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

Indien een gegadigde zich op voorhand niet kan verenigen met een gestelde eis of een uitgangspunt, dan kan de gegadigde de gemeente verzoeken deze te wijzigen. In dit verband wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.

1.4.4. WIJZIGEN VAN HET PLAN

Het is de winnende inschrijver na inschrijving in beginsel niet toegestaan het ingediende plan te wijzigen. Wijzigen is slechts mogelijk na uitdrukkelijke instemming van de gemeente en voor zover dit bedoeld is om het plan te verbeteren. Een wijziging kan nimmer leiden tot een wezenlijke wijziging van het ingediende plan.

1.4.5. POSITIEF ADVIES BIBOB

De gemeente wenst zaken te doen met een solide en betrouwbare partij. Ter toetsing van de betrouwbaarheid en integriteit, wordt in het kader van de Wet BIBOB (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) advies ingewonnen over de ondernemer die eerst voor gunning in aanmerking komt. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat met plaatsing van de woningen onbedoeld criminele activiteiten worden gefaciliteerd.

De aanvraagprocedure voor een BIBOB-advies wordt na de voorlopige gunning in gang gezet en heeft slechts betrekking op de winnende inschrijver.

Na voorlopige gunning wordt een BIBOB-adviesprocedure opgestart. De ondernemer verplicht zich tot medewerking. Een positief advies is een voorwaarde voor verdere voortzetting van de overeenkomst. De overeenkomst wordt niet gegund aan een ondernemer over wie negatief is geadviseerd. Is de overeenkomst reeds gegund of is er een overeenkomst gesloten, dan kan de gemeente, zonder vergoeding van enige schade aan de ondernemer, de gunning herroepen respectievelijk de overeenkomst met onmiddellijke ingang ontbinden.

1.5. RANGORDE AANBESTEDINGSSTUKKEN

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende aanbestedingsstukken geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Aanbestedingsleidraad;
- Bijlagen bij de Aanbestedingsleidraad;
- Aankondiging.

2. PROCEDURE AANBESTEDING

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De aanbesteder heeft gekozen voor een Europese openbare procedure. De waarde van de opdracht wordt geraamd op een bedrag boven de Europese drempelwaarde voor werken (> € 5.538.000,- exclusief BTW). De aanbesteder is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure niet dermate complex is en dat de offertekosten niet dermate hoog zijn dat een voorselectie vereist is.

Op deze Europese openbare aanbesteding is hoofdstuk 2 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

De opdracht wordt als één geheel aanbesteed. De opdracht wordt derhalve niet opgesplitst in percelen. Hiervoor is gekozen, omdat de gemeente synergie en schaalvoordelen wil realiseren. Bovendien wil de gemeente snel tot realisatie overgaan, wat gehinderd kan worden door de opdracht in percelen te verdelen.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Gunningsfase (indicatief)			
Publicatie	Gemeente	20-03-2024	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	03-04-2024	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	10-04-2024	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum, uiterlijk	Gegadigden	08-05-2024	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	15-05-2024	
Definitieve gunning	Gemeente	<i>20 dagen na gunningsvoornemen</i>	

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage 5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitzonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 ‘*Stel vragen en krijg antwoorden*’ in **Bijlage 5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat beantwoorden niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in combinatie (inschrijven in samenwerkingsverband van ondernemers) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van ondernemers (hierna te noemen “combinatie”), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage 2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage 2**.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op “derden” (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij inschrijving* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

De gegadigde dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 7 dagen in te dienen:

- Een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde(n).

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of inschrijver hetgeen door inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor gunning in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage 3** deel uitmaakt van deze Aanbestedingsleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven van de derde waarop de gegadigde steunt.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit geldt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming);
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming).

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook uitdrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbevoegdheid.

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De inschrijver dient over financiële en economische draagkracht te beschikken om de opdracht naar behoren uit te kunnen voeren.

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Accountants-verklaring	De gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn die haar continuïteit kan garanderen.	Een goedgekeurde accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening (2022 of 2023). Deze accountantsverklaring mag geen continuïteitsparagraaf bevatten.

3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De inschrijver dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Ervaring met de bouw van tijdelijke woningen	De gegadigde dient middels een referentie aan te tonen dat hij in de afgelopen 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding, ten minste één project heeft uitgevoerd (of laten uitvoeren) inzake de realisatie van minimaal 25 tijdelijke woningen in overeenstemming met PMC 11, 12, 13 en/of 14, als bedoeld in de Woonstandaard (Bijlage 6) . In dit verband wordt ook een tijdelijke woning in een van de andere categorieën van de Woonstandaard (PMC 1 t/m 10) als zodanig aangemerkt wanneer die woningen losmaakbaar zijn in de zin van de Meetmethodiek Losmaakbaarheid, versie 2 (Bijlage 9) en die woningen uitdrukkelijk zijn bestemd als tijdelijke woningen.	Projectreferentie volgens Bijlage 4 .

3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden voorafgaande aan de uiterste datum van verzoek tot deelneming).

4. INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

4.1. INDIENEN VAN DE INSCHRIJVING

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het inschrijvingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage 1** deel van uit van de leidraad. Het inschrijvingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage 5** aan deze leidraad is toegevoegd.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ INSCHRIJVING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage 1: Inschrijvingsformulier	Paragraaf 4.1
2.	Bijlage 2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 2.5.1
3.	Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
4.	Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1
5.	Bijlage 4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 3.3.2

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas, voor zover van toepassing, te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
6.	Schriftelijke verklaring derde	Paragraaf 2.5.2
7.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
8.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
9.	Jaarrekening over het meest recente boekjaar (2022 of 2023)	Paragraaf 3.3.1
10.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3

5. BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING

5.1. GUNNINGSCRITERIUM

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving ('EMVI') heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van de beste prijs kwaliteitsverhouding (beste PKV), met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs.

De beste PKV bestaat uit de volgende (sub)gunningscriteria, met bijbehorend aantal maximaal te behalen punten:

Subcriterium	Weging
Prijs ▪ Laagste prijs (25 punten)	25%
Stedenbouwkundige kwaliteit ▪ Stedenbouwkundige kwaliteit (15 punten) ▪ Uitstraling van de woningen (15 punten)	30%
Meerwaarde voor de eigenaar en de gebruiker ▪ Voorzieningenniveau (10 punten) ▪ Garanties (5 punten) ▪ Slaapkamers (15 punten)	30%
Planning ▪ Gedetailleerde en ambitieuze planning (15 punten)	15%

In paragraaf 5.3 wordt verder inhoud gegeven aan de subcriteria en wordt inzicht gegeven in de achterliggende doelen die de gemeente voor ogen heeft.

5.2. BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt in vijf stappen.

Stap 1

De begeleider van de aanbesteding controleert de inschrijvingen op volledigheid en geldigheid. Gecontroleerd wordt of alle vereiste documenten zijn ingediend en of deze – waar gevraagd – rechtsgeldig zijn ondertekend. Niet volledige of niet geldig ondertekende inschrijvingen worden terzijde gelegd.

Stap 2

De begeleider van de aanbesteding controleert of de inschrijvingen inhoudelijk beantwoorden aan de gestelde minimeisen. Inschrijvingen die niet beantwoorden aan de gestelde minimeisen worden terzijde gelegd.

Stap 3

Het kwaliteitsdeel van volledige en geldige inschrijvingen (stap 1) die voldoen aan de gestelde minimeisen (stap 2), worden overgelegd aan de leden van de beoordelingscommissie. De leden van de beoordelingscommissie beoordelen het kwaliteitsdeel van de inschrijvingen afzonderlijk en geven hieraan, conform de in deze leidraad beschreven methodiek, een cijfer. Naast het toekennen van de score wordt ook gemotiveerd waar de score op gebaseerd is (wat is opgevallen, wat is sterk, wat is minder goed).

Stap 4

Na deze individuele beoordeling vindt een plenaire beoordelingsbijeenkomst plaats. In deze bijeenkomst worden de individuele scores onder leiding van de begeleider van de aanbesteding besproken. De bedoeling hiervan is om onduidelijkheden en interpretatieverschillen zoveel als mogelijk weg te nemen. De leden van de beoordelingscommissie kunnen naar aanleiding daarvan hun cijfer nog aanpassen. Vervolgens zal per subgunningscriterium het gemiddelde worden bepaald van alle leden van de beoordelingscommissie.

Stap 5

Nadat de kwaliteitsdelen van alle inschrijvingen zijn beoordeeld, worden de punten bij elkaar opgeteld en wordt de winnende inschrijving vastgesteld.

5.3. BEOORDELING KWALITEITSDEEL

De subcriteria voor het beoordelingscriterium 'kwaliteit' worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht. Hierin wordt per criterium aangegeven op welke wijze de inschrijver meerwaarde zou kunnen bieden met als doel de inschrijver inzicht te geven in de achtergrond van de criteria en de wijze van beoordeling voor de beste PKV. De genoemde aspecten zijn niet-limitatief. In alle gevallen geldt dat er alleen positief beoordeeld kan worden indien de voorgestelde maatregelen aantoonbaar kwaliteit opleveren. Hoe inzichtelijker, concreter en relevanter, hoe beter. Daarbij wordt ambitie als meerwaarde beschouwd.

De omschreven maatregelen en/of acties dienen Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden ('SMART') te zijn. Niet voldoende SMART-geformuleerde doelstellingen, dan wel irreële en/of onhaalbare maatregelen hebben voor de gemeente geen meerwaarde en zullen de inschrijver derhalve geen punten opleveren.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat aan opties en andere voorwaardelijke voorzieningen die niet tot het basisontwerp behoren, géén meerwaarde wordt toegekend. Slechts aan maatregelen en/of voorzieningen die tot het basisontwerp behoren en waarvoor de gemeente en/of toekomstige bewoner géén extra kosten maken worden op meerwaarde beoordeeld.

De in het kader van deze aanbesteding door de winnende inschrijver gedane toezeggingen, toegezegde maatregelen en/of andere beloften worden integraal onderdeel van de overeenkomst. Deze extra voorzieningen dienen derhalve te worden aangeboden binnen de financiële kaders zoals genoemd in paragraaf 1.3.1.

5.3.1. KWALITEITSCRITEIRIUM 1: STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT

De gemeente Pekela streeft ernaar om de flexwoningen op de locatie aan de Hooiweg in Oude Pekela naadloos te integreren in de kern van de gemeente. Het is belangrijk dat deze woningen niet alleen voldoen aan hoge kwaliteitsnormen, maar ook een integraal onderdeel worden van de naaste omgeving, zowel wat betreft kwaliteit als inrichting. Om dit te bereiken, is een stedenbouwkundig werkboek opgesteld dat als Bijlage 8 deel uitmaakt van deze leidraad. Dit werkboek bevat de richtlijnen en uitgangspunten die moeten worden overgenomen door de ontwikkelende partij(en). Daarbij vindt de gemeente het belangrijk dat de tijdelijkheid niet van de woningen afstraalt. De gemeente ambieert een uitstraling met een permanent karakter, in overeenstemming met de kwaliteit van de woningen conform de categorie nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, of indien dat Besluit nog niet in werking is getreden, uit het Bouwbesluit 2012.

Het eerste gunningscriterium, stedenbouwkundige integratie, zal de mate beoordelen waarin de voorgestelde flexwoningen voldoen aan deze richtlijnen en in staat zijn om een geïntegreerd onderdeel te vormen van de kern van Oude Pekela.

Doel van de gemeente

Het beoordelen van de mate waarin de voorgestelde flexwoningen harmonieus passen binnen de stedelijke omgeving van Oude Pekela en een geïntegreerd onderdeel vormen van de kern, zowel qua kwaliteit als inrichting, conform de richtlijnen van het stedenbouwkundig werkboek (Bijlage 8).

Documenteisen

- Maximaal drie (3) enkelzijdige pagina's A4. Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Een bij voorkeur zo reëel mogelijke impressie van de woningen die de inschrijver aanbiedt. Dit kan bijvoorbeeld worden uitgewerkt in fotopresentatie, referentiematerialen, een schets, artist impression of

op andere wijze die de beoordelingscommissie in staat stelt om de stedenbouwkundige kwaliteit van het ontwerp te beoordelen.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van de volgende subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Stedenbouwkundige kwaliteit	Beoordeelt in hoeverre de voorgestelde flexwoningen harmonieus passen binnen de omgeving van Oude Pekela, met specifieke aandacht voor architectonische kwaliteit, materialisatie en inpassing zoals voorgeschreven in het stedenbouwkundig werkboek.
Uitstraling van de woningen	Beoordeelt in hoeverre de voorgestelde flexwoningen een permanente uitstraling hebben, waarbij de tijdelijkheid van de woningen niet aan de buitenkant af te zien is. Hierbij wordt gekeken naar het ontwerp, de gebruikte materialen en de afwerking van de woningen, met als doel om een harmonieuze integratie binnen de omgeving te bewerkstelligen waar bewoners zich thuis voelen.

5.3.2. KWALITEITSCRITERIUM 2: MEERWAARDE VOOR DE EIGENAAR EN DE GEBRUIKER

In de Woonstandaard (Bijlage 6) worden specifieke voorwaarden beschreven waaraan woningen moeten voldoen om een aanvaardbaar niveau van wooncomfort en veiligheid te waarborgen. Deze voorwaarden omvatten een reeks criteria die niet alleen de fysieke staat van de woning beoordelen, maar ook de aanwezigheid en kwaliteit van essentiële voorzieningen en uitrustingen. De vastgestelde normen in de Woonstandaard fungeren als een minimale drempel, waarbij elke woning aan deze basisvereisten moet voldoen om als geschikt voor bewoning te worden beschouwd.

Het tweede gunningscriterium richt zich op het beoordelen van de meerwaarde die de voorgestelde flexwoningen bieden voor zowel de gemeente Pekela als de toekomstige bewoners. De gemeente Pekela hecht veel waarde aan het creëren van een hoogwaardige leefomgeving en wil ervoor zorgen dat de flexwoningen niet alleen voldoen aan de basisbehoeften, maar ook aanvullende kwaliteiten bieden die het comfort en de leefbaarheid verhogen. Hierbij wordt onder meer gelet op de kwaliteit van oplevering, duurzaamheid en extra voorzieningen die de inschrijver voorstelt. Ook wordt gekeken naar het aantal slaapkamers in de gezinswoningen, waarbij meerwaarde kan worden gerealiseerd door het realiseren van extra slaapkamers die bijdragen aan een verbeterde leefbaarheid en het comfort voor potentiële bewoners.

Doel van de gemeente

Het evalueren van de toegevoegde waarde die de aangeboden flexwoningen leveren aan zowel de gemeente Pekela als de toekomstige bewoners, met focus op de kwaliteit van oplevering, duurzaamheidsinitiatieven en het aanbieden van extra voorzieningen die de levenskwaliteit verbeteren.

Documenteisen

- Maximaal drie (3) enkelzijdige pagina's A4. Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Het is de inschrijver toegestaan om de tekst visueel te ondersteunen door één of meerdere schetsen en/of foto's. Deze visuele ondersteuning telt niet meer in het maximum aantal pagina's tekst. Een eventuele tekstuele toevoeging zal door de leden van de beoordelingscommissie buiten de beoordeling worden gelaten.

Beoordelingscriteria

Om de ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van de volgende subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Voorzieningenniveau	Beoordeelt de extra voorzieningen en kwaliteiten die de inschrijver biedt bovenop de basisvereisten van de Woonstandaard, Bijlage 6. Hierbij wordt gekeken naar innovatieve oplossingen, extra voorzieningen en andere kwalitatieve aspecten die de leefbaarheid en het comfort van de flexwoningen vergroten. Tevens wordt het als meerwaarde gezien als de woningen geschikt zijn voor minder validen en senioren.
Garanties	Beoordeelt de door de inschrijver afgegeven garanties met betrekking tot de kwaliteit, duurzaamheid, functionaliteit en tijdige realisatie van de flexwoningen. Dit omvat de betrouwbaarheid en volledigheid van de garanties en de mate waarin ze verzekeren dat de woningen hoogwaardig, duurzaam en op tijd en conform eisen worden gebouwd.
Slaapkamers	Beoordeelt de meerwaarde die wordt gecreëerd door het realiseren van extra slaapkamers. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om aan de behoeften van gezinnen te voldoen door meer slaapkamers aan te bieden.

5.3.4. KWALITEITSCRITERIUM 3: PLANNING

Een goede planning is van essentieel belang voor de gemeente. De eerste tranche woningen – bestaande uit minimaal vijftien woningen, maar bij voorkeur meer – dient op 11 november 2024 te zijn opgeleverd en de overige woningen in maart 2025. De gemeente vraagt van de inschrijver om een realistische planning aan te leveren, waarin duidelijk wordt hoe de gestelde deadlines worden gehaald en op welke wijze de verschillende (bouw)processen zo efficiënt mogelijk worden doorlopen.

Doel van de gemeente

Het doel van de gemeente is om inzicht te krijgen in hoe de inschrijver waarborgt dat de gestelde deadlines worden gehaald en hoe de processen zo efficiënt mogelijk worden doorlopen.

Documenteisen

- Maximaal twee (2) enkelzijdige pagina's A4. Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Het is de inschrijver toegestaan om de tekst visueel te ondersteunen door één of meerdere schetsen, tekeningen en/of foto's. Deze visuele ondersteuning telt niet mee in het maximum aantal pagina's tekst. Een eventuele tekstuele toevoeging zal door de leden van de beoordelingscommissie buiten de beoordeling worden gelaten.

Beoordelingscriteria

Om de ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van de volgende subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Gedetailleerde en ambitieuze planning	Beoordeelt de inschrijver op de ambitie van de voorgestelde uitvoeringsplanning, met speciale aandacht voor de hoeveelheid woningen die in de eerste tranche – derhalve voor 11 november 2024 – worden gerealiseerd en de mate van detaillering in de planning. Hierbij wordt gekeken naar de planning en organisatie van de inschrijver om ervoor te zorgen dat het gehele project binnen de gestelde termijnen wordt afgerond. Tevens wordt de algehele planning geëvalueerd op realistische deadlines en efficiënte bouwprocessen.

5.4. BEOORDELING KWALITEITSDEEL

Van de leden van de beoordelingscommissie wordt verlangd dat zij de inschrijvingen eerst afzonderlijk beoordelen met een cijfer en een motivatie waarom aan het criterium het cijfer is gegeven. De individuele beoordelingen worden vervolgens in commissieverband besproken, zoals beschreven in paragraaf 5.2.

Inschrijvingen worden op meerwaarde beoordeeld. Dat betekent dat een inschrijving die volledig voldoet aan de gestelde eisen, maar die naar het oordeel bovenop de gestelde eisen geen meerwaarde heeft, minimaal beoordeeld wordt. Inschrijvingen die veel meerwaarde hebben, onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend zijn, worden maximaal beoordeeld. Binnen dat kader wordt per subcriterium een score gegeven in de schaal 1 tot en met 5, waarbij aan de gegeven cijfers de volgende betekenis toekomen:

Waardering	Omschrijving	Toelichting	Score-factor
1	Geen meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak niet aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder wordt tevens verstaan maatregelen die niet verder gaan dan wettelijke voorschriften.	0,00
2	Geringe meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak in geringe mate aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, maar die door de beoordelingscommissie niet als innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.	0,25
3	Meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie in een zekere mate als onderscheidend dan wel innovatief worden beschouwd.	0,50
4	Veel meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie als onderscheidend en innovatief worden beschouwd.	0,75
5	Veel meerwaarde, onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend.	De inschrijver weet de beoordelingscommissie er ruimschoots van te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties direct en in ruime mate bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, die de beoordelingscommissie positief hebben verrast en die door de beoordelingscommissie in ruime mate als onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.	1,00

De door de leden van de beoordelingscommissie gegeven waardering bepaalt de scorefactor. De scorefactor wordt vermenigvuldigd met de maximaal te behalen score per subcriterium (par. 5.1). Dit gebeurt per lid van de beoordelingscommissie. Op basis van een deelsom (alle scores bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal leden van de beoordelingscommissie) wordt de gemiddelde score bepaald.

Voorbeeld:

Inschrijver A scoort op het subcriterium 'Permanente uitstraling van de woningen' eenmaal een 2, tweemaal een 3 en tweemaal een 4. De maximale score die een inschrijver op dit onderdeel kan halen is 15 punten. Het maximum aantal punten wordt in dat geval vermenigvuldigd met de scorefactor per lid van de beoordelingscommissie:

Beoordelaar	Waardering	Scorefactor	Max. score	Score inschrijver
A	2	0,25	15,00	3,75
B	3	0,50	15,00	7,50
C	3	0,50	15,00	7,50
D	4	0,75	15,00	11,25
E	4	0,75	15,00	11,25

De totale score (3,75 + 7,50 + 7,50 + 11,25 + 11,25) van 41,25 punten wordt gedeeld door 5: **8,25 punten**.

5.5. BEOORDELING PRIJSDEEL

Na de beoordeling van de kwaliteit wordt de beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV) bepaald. Daartoe reikt de begeleider van de aanbesteding aan de beoordelingscommissie de inschrijvingsformulieren met de totale inschrijvingssom aan. De inschrijvers kunnen hierbij **niet** aanwezig zijn.

Het prijsdeel van de inschrijving wordt bepaald door middel van een lineair afwaarderingssysteem waarbij 25 (vijfentwintig) punten wordt toegekend aan de laagste inschrijfsom en 0 (nul) punten aan een bod dat gelijk staat aan het maximumbedrag van **€ 8.900.000**. Tusseliggende biedingen worden lineair beoordeeld volgens de onderstaande formule:

$$\frac{\begin{array}{l} \text{€ 8.900.000,- minus inschrijfsom inschrijver} \\ \text{-----} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{€ 8.900.000,- minus inschrijfsom laagste inschrijver} \end{array}} \times 25 \text{ punten}$$

5.6. VASTSTELLEN HOOGSTE KWALITEITSWAARDE

Na beoordeling en puntentoekenning zullen de behaalde punten voor het kwaliteitsdeel en het prijsdeel bij elkaar opgeteld worden. De inschrijving met de **meeste punten** heeft de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Bij een gelijke uitkomst van de beste prijs-kwaliteitverhouding tussen twee (2) of meer inschrijvers, is de laagste inschrijvingssom (op het ingediende inschrijvingsbiljet) doorslaggevend. Indien deze ook gelijk zijn, dan wordt de winnaar door middel van een loting bepaald.

5.6.1. MEDEDELING GUNNINGSBESLISSING

De gunningsbeslissing wordt op of omstreeks de in paragraaf 2.2. genoemde datum per mail bekend gemaakt. Inschrijvers aan wie de aanbesteder niet voornemens is de opdracht te gunnen, ontvangen een afwijzing voorzien van een motivering waarom hun inschrijving niet is aangemerkt als de inschrijving met de beste PKV.

5.6.2. BEZWAAR TEGEN DE GUNNINGSBESLISSING

Niet voor de opdracht in aanmerking gekomen inschrijvers kunnen binnen een termijn van twintig (20) dagen na kennisgeving van het gunningsvoornemen opkomen tegen de gunningbeslissing door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Indien een inschrijver van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot definitieve gunning worden overgegaan voordat er voorlopig voorziening is gewezen.

De aanbestedder behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De inschrijvers worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

Wordt er géén kort geding aanhangig gemaakt, dan acht de aanbestedder na afloop van de termijn van twintig dagen zich vrij de opdracht te gunnen in overeenstemming met haar voornemen.

Gestelde termijn is een vervaltermijn waarna er definitief gegund kan worden. Indien een zwaarwegend belang onverwijld gunning gebiedt, kan de aanbestedder ook voor de afloop van de genoemde termijn definitief gunnen. Door binnen deze termijn geen gebruik te maken doet gegadigde afstand van het recht om te klagen of vervangende schadevergoeding te vorderen. Nadien ingestelde bezwaren zullen daardoor niet ontvankelijk zijn.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen.

6.2. GESTANDDOENINGSTERMIJN

De inschrijver dient zijn inschrijving gestand te doen gedurende ten minste 50 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijving is verstreken.

6.3. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht.

6.4. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.5. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.6. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding die aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.7. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de Aanbestedingsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en realisatieovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.9. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de inschrijver als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

6.10. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

6.11. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend via het algemene e-mailadres van de gemeente: info@pekela.nl.

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Inschrijvingsformulier	24
Bijlage 2: Verklaring combinatievorming	26
Bijlage 3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	28
Bijlage 4: Opgaveformulier referentie	29
Bijlage 5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	30
Bijlage 6: Woonstandaard 3.0	31
Bijlage 7: Geotechnisch onderzoek	32
Bijlage 8: Stedenbouwkundige werkboek	33
Bijlage 9: Meetmethodiek Losmaakbaarheid	34
Bijlage 10: Concept Basisovereenkomst	35
Bijlage 11: Quickscan Flora en Fauna	36

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'**1. Gegadigde(n)**

De hierna te noemen gegadigde(n):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Prijs

Inschrijver(s) verklaart (verklaren) zich bereid, onder voorwaarden als genoemd in het kader van de aanbestedingsprocedure 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela', tot het leveren en plaatsen van tijdelijke woningen tegen hierna te noemen prijzen exclusief de omzetbelasting:

PMC	Aantal	Maximale prijs	Prijs*	Totaal**
PMC 11	10 stuks	€ 75.000,00		
PMC 12	10 stuks	€ 100.000,00		
PMC 13	28 stuks	€ 125.000,00		
PMC 14	10 stuks	€ 150.000,00		
XXL-woning	4 stuks	€ 200.000,00		
PMC 4	6 stuks	€ 225.000,00		
Totaal				€

* = Door de inschrijver op te geven

** = Aantallen vermenigvuldigen met de door inschrijver opgegeven prijs

4. Ondertekening

De inschrijver(s) verklaart (verklaren) onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen, voorwaarden en uitgangspunten van deze aanbestedingsprocedure, zoals beschreven in de gepubliceerde Selectieleidraad en de onderhavige Gunningsleidraad, inclusief de daarin van toepassing verklaarde bijlagen. Voorts verklaart (verklaren) de Inschrijver(s) deze inschrijving te doen overeenkomstig de bepalingen van de aanbestedingsprocedure en dat dit formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (datum) te (plaats)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.

1. Combinanten

De hierna te noemen combinanten:

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 2"

2. Verklaring combinatievormen

Combinant 1 en Combinant 2 verklaring zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

3. Leidinggevende combinant

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

Naam leidinggevende combinant:	
Contactpersoon:	

5. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

Naam project	...
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde <i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i>	...
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	...
Datum aanvang project	...
Datum oplevering project	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

De Woonstandaard 3.0 is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

Het geotechnisch onderzoek is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

Het stedenbouwkundig werkboek is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

De Meetmethodiek Losmaakbaarheid is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

De concept-Basisovereenkomst UAV-gc 2005 is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela'

De quickscan flora en fauna is separaat toegevoegd op TenderNed