



## **Selectieleidraad**

**Europese niet openbare aanbesteding inzake "Transformeren van vastgoed ten behoeve van opvang voor Oekraïense ontheemden"**

**ten behoeve van**

**Gemeente Gouda & Alphen aan den Rijn**

Kenmerk: TN 510034  
Versie: 1.0 Publicatie  
Datum: 3 maart 2025



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Algemeen</b>	<b>7</b>
1.1	Aanbestedende dienst	7
1.2	Doelstelling van de aanbesteding	7
1.3	Social Return	8
1.4	Zero Emissie Stadslogistiek (ZES-zone)	8
<b>2.</b>	<b>Aan te besteden Opdracht</b>	<b>10</b>
2.1.1.	Looptijd	10
2.1.2.	Percelen	11
2.1.3.	Raamovereenkomst	11
2.2	Brondocumenten opdracht	12
<b>3.</b>	<b>Selectieprocedure</b>	<b>14</b>
3.1	Beoordelingsteam	14
3.2	Beoordelingsprocedure aanmeldingen	14
3.3	Afronden selectiefase	15
<b>4.</b>	<b>Aanbestedingsprocedure en aanmelding</b>	<b>16</b>
4.1	Te volgen procedure	16
4.2	Planning	16
4.3	Verklaring van geen Russische betrokkenheid	17
4.4	Gunningscriterium	18
4.5	Nota van inlichtingen	19
4.6	Indienen Aanmelding	19
4.7	Checklist aanmelding	19
4.8	Gecombineerde Aanmelding	21
4.9	Meerdere Gegadigden van één organisatie	21
4.10	Samenwerkingsverbanden	21
4.11	Rechtsgeldige ondertekening	22
4.12	Vergoeding	22
4.13	Overige wettelijke kaders	22
4.14	Klachten en geschillen	22
4.14.1	Klachtenloket	22
4.14.2	Klachtencommissie	23
4.14.3	Burgerlijke rechter	23
<b>5.</b>	<b>Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, Selectiecriteria en loting</b>	<b>24</b>
5.1	Uitsluitingsgronden	24
5.2	Voorwaarden beroep op bekwaamheden van Derden	24
5.3	Geschiktheidseisen: financiële en economische draagkracht	25
5.3.1	Omzet	25
5.3.2	Zekerheidsstelling	25
5.4	Geschiktheidseisen: Technisch bekwaamheid	25
5.4.1	Ervaring/referenties	25
5.4.2	Kwaliteitssyste(e)m(en)	27
5.4.3	Overige selectiecriteria	27

5.5	Toetsing	28
<b>6.</b>	<b>Voorwaarden</b>	<b>29</b>
6.1	Algemeen	29
6.2	Voertaal	29
6.3	Correspondentie	29
6.4	Voorbehoud	30
6.5	Omissies en/of onjuistheden	30
6.6	Geheimhouding	30
6.7	Intellectueel eigendom	30
6.8	Past Performance meting	30

## Bijlagen

### Bijlagen

- Bijlage 1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- Bijlage 2. Generiek Programma van Eisen (PvE)
- Bijlage 3. Model referentieopdracht Selectiecriteria
- Bijlage 4. Verklaring van geen Russische betrokkenheid
- Bijlage 5. Plattegrond 1
- Bijlage 6. Plattegrond 2
- Bijlage 7. Inschrijfstaten
- Bijlage 8. Social Return

## Begripsbepalingen

In deze Selectieleidraad worden de onderstaande begrippen met een beginhoofdletter gebruikt. Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd. De begripsbepalingen gelden voor het gehele aanbestedingsdocument.

### **Aanbestedende dienst**

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gouda

### **Aanbestedingsdocumenten**

Het geheel aan documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld ten behoeve van de onderhavige niet-openbare aanbestedingsprocedure.

### **Aanmelding**

Het door de Gegadigde ingediende verzoek tot deelneming aan een niet-openbare aanbestedingsprocedure.

### **ARW 2016**

Aanbestedingsreglement Werken 2016, Staatscourant 2020 nr. 30657 (1 juli 2020).

### **AW**

Wet van 22 juni 2016 tot wijziging van de Aanbestedingswet 2012 in verband met de implementatie van aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU.

### **Bijlage**

Een Bijlage bij één van de Aanbestedingsdocumenten die er onderdeel van uitmaakt.

### **Concern**

Een Concern is een groep van ondernemingen die samen een economische eenheid vormen en onder een gezamenlijke leiding opereren zoals bedoeld in artikel art. 2:24b BW.

### **Derden**

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Inschrijver zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.

### **Gedragsverklaring aanbesteden**

De verklaring als bedoeld in artikel 4.1 Aw.

### **Gegadigde**

Een ondernemer die heeft verzocht om een uitnodiging tot deelneming.

### **Geschiktheidseisen**

Geschiktheidseisen zien toe op de competenties die concreet nodig zijn om de betreffende Opdracht goed te kunnen uitvoeren. Geschiktheidseisen betreffen minimumeisen op basis waarvan de geschiktheid van de Gegadigde kan worden getoetst. Geschiktheidseisen hebben betrekking op de financiële en economische draagkracht, de technische bekwaamheid, beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.

**Gunningscriteria**

Criteria op basis waarvan de Opdracht zal worden gegund. Er is één hoofdcriterium namelijk de 'economisch meest voordelige inschrijving'. Daarbinnen onderscheidt de wetgever de volgende drie afzonderlijke gunningscriteria: (a) de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding, (b) laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit en (c) de laagste prijs (artikel 2.114 AW)

**Inschrijver**

De Gegadigde die een Inschrijving heeft uitgebracht aan Opdrachtgever op basis van de Selectie- en Inschrijvingsleidraad.

**Inschrijving**

De door een Inschrijver ingediende offerte. In de Inschrijvingsleidraad wordt nader gespecificeerd uit welke documenten de offerte is samengesteld.

**Inschrijvingsleidraad**

Het Aanbestedingsdocument waarin de Aanbestedende dienst beschrijft aan welke voorwaarden de Inschrijving dient te voldoen en op basis van welke criteria de gunning plaatsvindt. Aan de Inschrijvingsleidraad worden de Bijlagen gehecht.

**Nota van Inlichtingen**

Eén of meerdere documenten waarin geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen.

**Opdracht**

Een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel die tussen een ondernemer en de Opdrachtgever is gesloten en betrekking heeft op het Werk zoals beschreven in deze Selectieleidraad en nader is uitgewerkt in de Aanbestedingsdocumenten (bestek en bijbehorende documenten).

**Opdrachtgevers**

Opdrachtgever is de Aanbestedende dienst, de gemeente Gouda, die als penvoerder optreedt. De gemeente Alphen aan den Rijn is deelnemer aan de aanbesteding. De gemeente Gouda is gevestigd aan het Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda.

**Opdrachtnemers**

De Inschrijvers aan wie door de Opdrachtgevers, na ondertekening van de overeenkomsten, de Opdrachten in het kader van deze aanbesteding zijn gegund.

**Programma van eisen**

Een beschrijving van de Opdracht, de daarbij behorende tekeningen en de voor de Opdracht geldende voorwaarden.

**Raamovereenkomsten:**

Een schriftelijke overeenkomst tussen de aanbestedende dienst en één of meer ondernemers/opdrachtnemers, met als doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden vast te leggen voor het verstrekken van nadere opdrachten.

**Selectiecriteria**

Criteria op basis waarvan Aanbestedende dienst het aantal uit te nodigen Gegadigden reduceert waarbij de daadwerkelijke mededinging wordt gewaarborgd.

**Selectieleidraad**

Het onderhavige document waarin de procedurele, maatschappelijke, technische, organisatorische en financieel-economische eisen zijn vermeld.

**Social Return**

Social Return houdt in dat een percentage van de ingediende inschrijvingssom door de Opdrachtnemer wordt geïnvesteerd in werkgelegenheid voor stagiaires en werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt.

**UAV 2012**

Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012

**UAV-gc 2025**

Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2025.

**UEA**

Artikel. 2.84, lid 1, AW, een verklaring van een ondernemer waarin deze aangeeft of:

1. Uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn;
2. hij voldoet aan de in de aankondiging of in de aanbestedingsstukken gestelde Geschiktheidseisen;
3. hij voldoet of zal voldoen aan de technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden die milieu en dierenwelzijn betreffen of die gebaseerd zijn op sociale overwegingen;
4. op welke wijze hij voldoet aan de Selectiecriteria.

Hiervoor wordt het Uniform Europees Aanbestedingsdocument gebruikt.

**Uitsluitingsgronden**

Uitsluitingsgronden zien toe op omstandigheden die de (persoon van de) Inschrijver of Gegadigde betreffen en diens uitsluiting van deelneming aan de aanbestedingsprocedure kunnen rechtvaardigen.

# 1. Algemeen

## 1.1 Aanbestedende dienst

Voor u ligt de Selectieleidraad voor de Europese Niet-Openbare procedure voor het project "**Transformeren van vastgoed ten behoeve van opvang voor Oekraïense ontheemden**" conform de bepalingen van hoofdstuk 3 van de ARW 2016. Deze aanbesteding wordt gezamenlijk uitgevoerd door de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn, waarbij de gemeente Gouda optreedt als penvoerder en namens beide gemeenten als Aanbestedende dienst fungeert.

De gemeente Gouda heeft ruim 73.000 inwoners op een relatief klein oppervlak van 18 km<sup>2</sup>. Hiermee heeft het bijna de grootste bevolkingsdichtheid van Nederland. Naast een wereldberoemd historisch deel, dat jaarlijks door ruim een miljoen toeristen wordt bezocht, is Gouda ook een stad in ontwikkeling. Gouda heeft binnen de regio een centrumfunctie met voorzieningen voor gezondheidszorg, onderwijs en cultuur. Het is een zogenaamde regiegemeente, waarbij uitvoering zoveel mogelijk is uitbesteed. Dit geldt voor afvalinzameling, onderhoud aan de openbare ruimte, bibliotheek, sport, en dergelijke.

De gemeente Alphen aan den Rijn is gelegen in het Groene Hart van Nederland en heeft een bevolking van ongeveer 115.000 inwoners. De gemeente is ontstaan uit een fusie in 2014 tussen Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude en vervult sindsdien een belangrijke regionale functie. Alphen aan den Rijn beschikt over diverse voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs en cultuur. Bekende attracties zijn onder andere Vogelpark Avifauna en het archeologisch themapark Archeon. Daarnaast zet de gemeente sterk in op duurzaamheid en heeft zij als doel om in 2050 volledig energieneutraal te zijn.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze websites <https://www.gouda.nl> en <https://www.alphenaandenrijn.nl>

Als in deze leidraad een term als "opdrachtgever" wordt genoemd, wordt hiermee beide gemeenten bedoeld.

## 1.2 Doelstelling van de aanbesteding

De aanleiding voor deze aanbesteding is de dringende behoefte aan passende opvang voor Oekraïense ontheemden in de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn. Beide gemeenten zijn voornemens bestaande vastgoedlocaties te transformeren om een veilige, duurzame en kwalitatief goede tijdelijke woonomgeving te creëren voor deze doelgroep.

Opdrachtgever heeft tot doel om drie geschikte opdrachtnemers te selecteren die de transformatie van het vastgoed kunnen realiseren binnen de gestelde randvoorwaarden op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en snelheid van oplevering. De werkzaamheden omvatten onder andere het bouwkundig aanpassen van bestaande panden, het verbeteren van energieprestaties en het inrichten van woonvoorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de bewoners.

Door middel van deze aanbesteding streven de gemeenten naar een efficiënte en doelmatige realisatie van opvang waarbij zowel kostenbeheersing als maatschappelijke impact centraal staan.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in hoofdstuk 2.

In de selectiefase wordt beoogd een selectie te maken van geschikte Gegadigden voor de uitvoering van de opdracht "**Transformeren van vastgoed ten behoeve van opvang voor Oekraïense ontheemden**".

Het doel van deze Selectieleidraad is het beschrijven van de procedure en de voorwaarden om te komen tot maximaal vijf geschikte Gegadigden, aan wie een uitnodiging tot het doen van een Inschrijving zal worden gedaan. Deze vijf geselecteerde Gegadigden ontvangen hiervoor een Inschrijvingsleidraad.

Deze Selectieleidraad en alle andere Aanbestedingsdocumenten zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van een werkgroep. Deze werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de opdrachtgevers, te weten de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn. De gemeente Gouda wordt als penvoerder hierin ondersteund door de afdeling Bestuurs- en managementondersteuning en de afdeling Inkoop van de gemeente Gouda, eventueel aangevuld met haar adviseur.

### 1.3 Social Return

Opdrachtgever vindt het belangrijk dat iedereen een kans krijgt om mee te doen in de samenleving. Maatschappelijk verantwoord ondernemen biedt werkzoekenden met een uitkering, die vaak een afstand hebben tot de arbeidsmarkt, deze kans. Voor deze aanbesteding geldt dat de Opdrachtnemer, Social Return (SR) dient toe te passen ter hoogte van 5% van de opdrachtwaarde.

Omdat het een Raamovereenkomst betreft en het dus niet bekend is voor welk bedrag per contractjaar daadwerkelijk aan Opdrachten wordt verstrekt, zal voor de eventueel volgende contractjaren de SR verplichting worden bijgesteld op basis van de daadwerkelijk verstrekte Opdrachten in de voorgaande contractjaren.

In de inschrijvingsfase zal verdere informatie opgenomen worden. Onder andere met betrekking tot: de doelgroep, (administratieve) verplichtingen van de Opdrachtnemer en eventuele sancties als Opdrachtnemer zijn verplichtingen niet nakomt.

### 1.4 Zero Emissie Stadslogistiek (ZES-zone)

#### Gemeente Gouda

De gemeente Gouda heeft besloten om de binnenstad van Gouda per 1 januari 2025 gesloten te verklaren voor emissie uitstotende bedrijfsauto's en vrachtauto's, met uitzondering van de voertuigen die vallen onder de overgangsregeling of die beschikken over een landelijke vrijstelling of ontheffing. Vanaf die datum mag binnen deze Zero Emissie Stadslogistiek-zone (ZES-zone) het transport van goederen en materieel uitsluitend met emissie loze bestel- en vrachtvoertuigen worden uitgevoerd.

Voor meer info zie:

- de gemeentelijke informatiepagina: [www.gouda.nl/zes](http://www.gouda.nl/zes);
- de landelijke informatie: [www.opwegnaarzes.nl](http://www.opwegnaarzes.nl);
- vrijstellingen: [www.opwegnaarzes.nl/bedrijven/vrijstellingen](http://www.opwegnaarzes.nl/bedrijven/vrijstellingen).

#### Gemeente Alphen aan den Rijn

'Inschrijver dient er rekening mee te houden dat Alphen aan den Rijn voornemens is om per 1 juli 2026 een zero-emissiezone (ZE-zone) in te voeren. De ZE-zone geldt voor alle lichte en zware bedrijfsauto's die bestemd zijn voor het vervoer van goederen en die bij de Rijksdienst voor Wegverkeer geregistreerd zijn onder de voertuigcategorieën N1, N2 en N3. In 2025 moeten alle nieuwe vracht- en bestelauto's – dus die vanaf 1 januari 2025 op kenteken zijn gezet – in een ZE-zone emissievrij zijn. Voor oudere voertuigen komt

een overgangsregeling. Euro-6 bakwagens die op 1 januari 2025 jonger zijn dan 5 jaar en trekkers met een Euro-6 label die niet ouder zijn dan 8 jaar, mogen tot 1 januari 2030 de ZE-zone inrijden. Ook voor bestelauto's geldt een overgangsregeling. Euro-5-bestelauto's mogen tot 1 januari 2027 de ZE-zone inrijden en Euro 6-bestelauto's tot 1 januari 2028.'

Meer informatie is te vinden op:

- [www.alphenaandenriijn.nl/zes](http://www.alphenaandenriijn.nl/zes) (inclusief kentekencheck)
- [www.opwegnaarzes.nl](http://www.opwegnaarzes.nl)

## 2. Aan te besteden Opdracht

De aan te besteden opdracht betreft een Europese aanbesteding voor de transformatie van vastgoed ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden in de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn.

Binnen deze aanbesteding wordt een raamovereenkomst afgesloten met drie opdrachtnemers voor een periode van vier jaar. De initiële looptijd bedraagt twee jaar (medio juli 2025 – 1 juli 2027), met een optie tot verlenging van viermaal één jaar.

De scope van de opdracht omvat het herbestemmen, renoveren en optimaliseren van bestaand vastgoed zodat het voldoet aan de functionele, veiligheids- en kwaliteitsnormen die noodzakelijk zijn voor humane en toekomstbestendige opvang. Dit omvat zowel technische als ruimtelijke aanpassingen, met specifieke aandacht voor duurzaamheid, privacy, flexibiliteit en herbruikbaarheid van de getransformeerde locaties.

Binnen de raamovereenkomst zullen nadere opdrachten worden verstrekt via minicompetities, waarbij de drie opdrachtnemers op basis van prijs concurreren voor specifieke projecten.

### 2.1.1. Kernaspecten van de opdracht:

- **Transformatie van bestaande (bedrijfs)panden** tot woonvoorzieningen.
- **Aanpassen en renoveren** van gebouwen om te voldoen aan woon- en veiligheidsnormen.
- **Energiezuinige en circulaire bouwoplossingen** implementeren.
- **Flexibiliteit in opdrachtuitvoering**, afgestemd op de actuele behoefte en beschikbare locaties.
- **Kostenbeheersing en concurrentie stimuleren** via minicompetities binnen de raamovereenkomst.

Met deze aanbesteding streven de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn naar een duurzame, transparante en juridisch houdbare aanpak voor de opvang van Oekraïense ontheemden, met een focus op efficiëntie, kostenoptimalisatie en toekomstbestendige opvangoplossingen.

### 2.1.2. Looptijd

De Opdracht wordt aanbesteed voor een initiële looptijd van twee jaar (medio juli 2025 – 1 juli 2027). De Opdrachtgever heeft het recht om de Opdracht tweemaal met één jaar te verlengen. De Opdrachtgever stelt de Opdrachtnemer uiterlijk drie maanden voor het aflopen van de initiële looptijd, danwel na de eerste verlenging schriftelijk in kennis van het besluit om de Opdracht wel of niet te verlengen. Het wel of niet verlengen van de Opdracht wordt per verlengingsperiode bepaald door de Opdrachtgever.

Het recht op het gebruik van de optie tot wel of geen verlenging van de overeenkomst berust telkens exclusief bij de Opdrachtgever. In het geval de Opdrachtgever de Opdracht niet wenst te verlengen is de Opdrachtgever gerechtigd dit zonder opgave van redenen aan de Opdrachtnemer (schriftelijk) mee te delen. Indien de Opdrachtgever besluit om de Opdracht niet te verlengen is de Opdrachtgever in geen geval gehouden tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten aan de Opdrachtnemer en kan de Opdrachtnemer dientengevolge geen rechtsvordering(en) jegens de Opdrachtgever doen gelden.

### 2.1.3. Percelen

Voor deze aanbesteding is geen sprake van een samengevoegde opdracht in de zin dat verschillende type werkzaamheden onnodig bij elkaar zijn gebracht. De opdracht richt zich integraal op de transformatie van bestaand vastgoed en omvat zowel adviesdiensten als uitvoerende werkzaamheden binnen één raamovereenkomst. De keuze om de opdracht als één geheel aan te besteden is onderbouwd door een marktverkenning en marktconsultatie, waaruit bleek dat opdrachtnemers voorkeur geven aan een geïntegreerde aanpak zonder opsplitsing in afzonderlijke percelen.

Deze Opdracht wordt niet aanbesteed in percelen, belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- **Efficiëntie en beheersbaarheid:** Het opdelen in percelen zou de coördinatie bemoeilijken en leiden tot langere doorlooptijden en hogere administratieve lasten.
- **Marktconsultatie-uitkomsten:** Uit gesprekken met marktpartijen blijkt dat opdrachtnemers een voorkeur hebben voor **één raamovereenkomst (met minicompetities)**, zodat continuïteit en schaalvoordelen beter worden benut.
- **Flexibele uitvoering via minicompetities:** De raamovereenkomst wordt zodanig ingericht dat opdrachtnemers per specifieke opdracht kunnen concurreren, waardoor alsnog sprake is van een dynamisch en concurrerend proces.
- **Samenhang tussen ontwerp en uitvoering:** Aangezien de transformatieprojecten zowel bouwkundige als installatietechnische aanpassingen omvatten, is een gescheiden aanpak minder efficiënt en kan dit leiden tot afstemmingsproblemen tussen verschillende opdrachtnemers.

Om deze redenen is ervoor gekozen om de opdracht niet in percelen te verdelen, maar te werken met een **raamovereenkomst met drie opdrachtnemers**, waarbij de specifieke opdrachten worden verstrekt via **minicompetities op basis van prijs, kwaliteit en doorlooptijd**.

### 2.1.4. Raamovereenkomst

Voor deze aanbesteding worden **raamovereenkomsten** gesloten met maximaal **drie opdrachtnemers** voor een **initiële looptijd van twee jaar**, met een **optie tot verlenging van tweemaal één jaar**. Binnen deze raamovereenkomsten worden nadere opdrachten verstrekt via het mechanisme van **minicompetities**, waarbij de geselecteerde opdrachtnemers op transparante wijze concurreren op basis van prijs en kwaliteit.

De **totale geraamde opdrachtsom** gedurende de maximale looptijd van de raamovereenkomsten bedraagt **maximaal €15 miljoen**. Dit bedrag is een indicatie en kan variëren afhankelijk van factoren zoals de beschikbaarheid van locaties, de benodigde transformaties en de beleidsmatige keuzes van de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn.

Binnen deze raamovereenkomsten geldt **geen afnameverplichting**. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om werkzaamheden via andere contracten of aanbestedingen te laten uitvoeren, indien dit bedrijfseconomisch of technisch noodzakelijk wordt geacht. De opdrachtnemers binnen deze raamovereenkomsten hebben daarmee **geen exclusief recht** op de uitvoering van alle transformatiewerkzaamheden.

Daarnaast behoren werkzaamheden die deel uitmaken van reeds aanbestede of nog aan te besteden **integrale of multidisciplinaire projecten nadrukkelijk niet** tot de inhoud van deze raamovereenkomsten. Indien werkzaamheden zowel binnen deze overeenkomsten als binnen een andere

overeenkomst kunnen vallen, bepaalt de opdrachtgever op basis van een **bedrijfseconomische en/of technische afweging** onder welk contract de uitvoering plaatsvindt.

Om in te spelen op marktontwikkelingen en beleidswijzigingen, wordt in de raamovereenkomsten een **herzieningsclausule** opgenomen. Hiermee kan de omvang en looptijd van de overeenkomsten worden aangepast aan de actuele behoefte en beschikbare middelen.

**Aan deze raamovereenkomsten kunnen geen rechten worden ontleend.** De daadwerkelijke opdrachtverstrekking en omvang van de werkzaamheden zijn afhankelijk van de feitelijke uitvraag en de financiële en beleidsmatige keuzes gedurende de looptijd van de overeenkomsten.

### 2.1.5. Geraamde waarde van de opdrachten

De geraamde waarde van deze opdracht bedraagt **circa €15 miljoen over een periode van vier jaar**. Deze raming is gebaseerd op eerdere transformatieprojecten binnen de gemeenten Gouda en Alphen aan den Rijn en houdt rekening met de omvang en complexiteit van de beoogde vastgoedtransformaties.

Bij de bepaling van deze raming zijn verschillende factoren meegewogen, waaronder:

- **Ervaringen uit vergelijkbare projecten**, waaruit blijkt dat transformatiekosten sterk variëren, afhankelijk van de omvang en staat van het vastgoed.
- **Verwachte behoefte aan opvanglocaties**, waarbij wordt uitgegaan van de transformatie van meerdere locaties, variërend van kleinere objecten tot grootschalige kantoorpanden.
- **Bouwkundige en installatietechnische aanpassingen**, die nodig zijn om de panden geschikt te maken voor bewoning en te laten voldoen aan de geldende regelgeving.
- **Prijsontwikkelingen in de bouwsector**, waarbij rekening wordt gehouden met fluctuaties in materiaalkosten en arbeidsmarktontwikkelingen.

Hoewel de geraamde waarde een indicatie geeft van de potentiële financiële omvang van de opdracht, **kunnen hieraan geen rechten worden ontleend**. De uiteindelijke waarde van de nadere opdrachten binnen de raamovereenkomst is afhankelijk van de daadwerkelijke transformatieopgave, de beschikbaarheid van geschikte panden en de specifieke behoeften van de gemeenten gedurende de looptijd van de overeenkomst.

Om flexibiliteit te waarborgen en in te spelen op eventuele veranderingen in de markt of beleidskeuzes, is in de aanbesteding een **herzieningsclausule** opgenomen. Hierdoor kunnen de omvang en looptijd van de raamovereenkomst worden aangepast indien dit nodig blijkt.

Gegadigden worden aangemoedigd om bij het opstellen van hun inschrijving rekening te houden met de potentiële schaal en variëteit van de opdrachten binnen deze raamovereenkomst, waarbij efficiëntie, flexibiliteit en marktconforme prijsvorming van belang zijn.

## 2.2 Brondocumenten opdracht

De te verstrekken Opdracht voor het uitvoeren van "**Transformeren van vastgoed ten behoeve van opvang voor Oekraïense ontheemden**" is gebaseerd op:

- a. Raamovereenkomst;
- b. de Nota('s) van inlichtingen;
- c. onderhavige Selectieleidraad en de Inschrijvingsleidraad met Bijlagen;

- d. de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden, UAV 2012 en/of UAV-gc 2025;
- e. Uw Aanmelding en Inschrijving;
- f. Generieke programma van eisen\*\*

\*\*Om Gegadigden een goed beeld te geven van de minimale eisen en voorzieningen die benodigd zijn voor de transformatie van vastgoed, wordt in de selectiefase een **generiek Programma van Eisen (PvE)** ter informatie gedeeld. Dit document bevat de basisvereisten waaraan de getransformeerde locaties minimaal moeten voldoen, ongeacht de uiteindelijke locatiekeuze.

Het generieke PvE dient als referentiekader voor de aanpak en kwaliteitseisen binnen deze aanbesteding. Zodra specifieke locaties beschikbaar komen, zal een **specifiek Programma van Eisen** worden opgesteld dat aansluit bij de kenmerken en randvoorwaarden van de betreffende locatie.

Bij kleinschaligere transformaties kan de nadere offerteaanvraag (minicompetitie) worden afgehandeld via een aanwijzing, waarbij aanvullende eisen op projectniveau worden bepaald.

Door het generieke PvE reeds in de selectiefase te verstrekken, krijgen Gegadigden vroegtijdig inzicht in de minimale uitgangspunten en kunnen zij hun expertise en aanpak hierop afstemmen.

## 3. Selectieprocedure

### 3.1 Beoordelingsteam

De Aanbestedende dienst heeft voor deze aanbesteding een beoordelingsteam samengesteld uit terzake kundige vertegenwoordigers van de Gemeente Gouda en Alphen aan den Rijn en haar adviseur(s).

### 3.2 Beoordelingsprocedure aanmeldingen

De volgende stappen worden doorlopen om tot een selectie van maximaal vijf Gegadigden te komen:

- Stap 1** Het controleren van de Aanmelding op de vormvereisten, zoals een controle of de Aanmelding volledig en tijdig is aangeleverd volgens de omschreven aanmeldingsprocedure in hoofdstuk vier. Uitsluitend de Gegadigden die in deze stap akkoord worden bevonden worden meegenomen in stap 2.
- Stap 2** Het controleren van de Aanmelding op grond van de omschreven Uitsluitingsgronden in hoofdstuk vijf op basis van de aangeleverde UEA (bijlage TenderNed). Uitsluitend de Gegadigden die in deze stap akkoord worden bevonden worden meegenomen in stap 3.
- Stap 3** Het controleren van de Aanmelding op grond van de Geschiktheidseisen zoals omschreven in hoofdstuk vijf met behulp van de UEA en het (de) ingevulde formulier(en) voor het (de) referentieproject(en) (bijlage 3). Indien vijf of minder dan vijf Gegadigden voldoen aan de Geschiktheidseisen, worden deze partijen geselecteerd voor het doen van een Inschrijving.
- Stap 4** Indien na stap 3 meer dan 5 Gegadigden zijn overgebleven, wordt een nadere selectie gemaakt op basis van hetgeen is beschreven in paragraaf 5.6.
- Stap 5** De vijf Gegadigden worden, eventueel na loting, afhankelijk van het aantal aanmeldingen, geselecteerd voor het doen van een Inschrijving.  
De eventuele loting zal plaats vinden in het Huis van de Stad van de gemeente Gouda<sup>1</sup>. Gegadigden waartussen moet worden geloot worden uitgenodigd om bij deze loting aanwezig te zijn. De gemeente Gouda biedt ook de mogelijkheid om aan deze loting via een online videoverbinding deel te nemen.
- Stap 6** Het beoordelingsteam zal aan de geselecteerde partijen verzoeken nadere bewijsstukken uit de UEA aan te leveren. Indien een geselecteerde Gegadigde, of een derde partij waar beroep op wordt gedaan, de gevraagde bewijsstukken niet kan overleggen, komt betreffende Gegadigde niet in aanmerking om geselecteerd te worden. Hierna zal de eerstvolgende Gegadigde in de rangorde worden geselecteerd en verzocht worden de nadere bewijsstukken aan te leveren. Eventueel zal deze stap herhaald worden, zo vaak als nodig is.

---

<sup>1</sup> Adres: Burgemeester Jamesplein 1 (2803 PG Gouda)

### **3.3 Afronden selectiefase**

Uiterlijk de datum genoemd op TenderNed is de Aanbestedende dienst voornemens het resultaat van de selectiebeslissing gelijktijdig en schriftelijk bekend te maken aan alle Gegadigden.

Deze schriftelijke mededeling heeft het karakter van een voorgenomen besluit. Dit hangt samen met de beslissing van de Aanbestedende dienst om uitgesloten of afgewezen Gegadigden, de mogelijkheid te gunnen om binnen zeven kalenderdagen na dagtekening van de verzending van de mededeling van uitsluiting of afwijzing, bij de voorzieningsrechter van de rechtbank te 's Gravenhage een kort geding aanhangig te maken tegen het voorgenomen besluit.

Indien de afgewezen Gegadigde(n) hiertoe overgaan, dienen zij de Aanbestedende dienst hiervan tijdig op de hoogte te stellen door middel van een kopie van de dagvaarding naar de Aanbestedende dienst te sturen en dit te melden via de berichtenfunctie van TenderNed. De gemeente hanteert genoemde periode van zeven dagen als vervaltermijn. Indien niet tijdig voor ommekomst van de vervaltermijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, is de desbetreffende Gegadigde niet ontvankelijk in zijn vorderingen.

Indien er binnen genoemde termijn geen bezwaar tegen de selectiebeslissing wordt ingediend, zal de Aanbestedende dienst spoedig daarna overgaan tot afronding van de selectiefase. Geselecteerde Gegadigden ontvangen een uitnodiging tot inschrijving.

## 4. Aanbestedingsprocedure en aanmelding

### 4.1 Te volgen procedure

Deze Europese niet-openbare procedure vindt plaats overeenkomstig het ARW 2016 hoofdstuk 3.

Nadat de selectiefase is afgerond, ontvangen de geselecteerde Gegadigden bij de uitnodiging tot inschrijving de Inschrijvingsleidraad. In de Inschrijvingsleidraad wordt de Opdracht precies omschreven. Voorts bevat de Inschrijvingsleidraad de aanwijzingen voor het doen van de Inschrijving en de Gunningscriteria op grond waarvan de winnende Inschrijving wordt bepaald. Het Werk is niet eerder gegund dan na definitieve gunning van de Opdracht door de Opdrachtgever.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om, wanneer één of meerdere geselecteerde Gegadigde(n) zich terug trekken, de eerstvolgende geschikte Gegadigde(n) uit te nodigen die conform de uitslag van de selectiefase (zie hoofdstuk 5 in aanmerking komt om een Inschrijving te doen, zodanig dat wederom maximaal vijf partijen zijn geselecteerd om een Inschrijving te doen. De Gegadigde(n) die in een later stadium te kennen is gegeven dat hij wordt uitgenodigd om een Inschrijving te doen, accepteert dat hij ten opzichte van de eerder geselecteerde Gegadigden mogelijk minder tijd heeft om zijn Inschrijving samen te stellen.

### 4.2 Planning

De procedure zal worden doorlopen conform de data en termijnen die zijn opgenomen bij de onderhavige aanbestedingsprocedure op TenderNed. De procedure met bijbehorende data en termijnen is hieronder ook aangegeven. De data en termijnen die op TenderNed staan zijn echter leidend.

	Datum Selectiefase	Omschrijving
1	5 maart 2025	Aankondiging van de selectie
2	14 maart 2025	Uiterste datum voor het stellen van vragen
3	21 maart 2024	Uiterste datum waarop vragen Inlichtingen zijn beantwoord
4	<b>7 april 2025 vóór 12:00 uur</b>	<b>Indienen Aanmeldingen door Gegadigden</b>
5	8 & 9 april 2025	Beoordeling en selectie door Aanbestedende dienst
6	10 april 2025	Bekend maken uitslag selectieprocedure
7	18 april 2025	Bezwaartermijn

	Gunningsfase	
8	21 april 2025	Verzenden Inschrijvingsleidraad
9	2 mei 2025	Uiterste datum voor het stellen van vragen
10	9 mei 2025	Uiterste datum waarop vragen Inlichtingen zijn beantwoord
11	<b>26 mei 2025 vóór 12:00 uur</b>	<b>Uiterste datum indienen Inschrijving</b>
12	26 mei 2025	Opening van de Inschrijvingen
13	2 juni 2025	Beoordeling Inschrijvingen
14	3 juni 2025	Bekendmaken gunningsbeslissing
15	23 juni 2025	Bezwaartermijn
16	25 juni 2025	Verzending opdrachtverlening

Tabel 1

De data genoemd bij activiteit 4 en 11 zijn fataal. De overige data zijn ter indicatie, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de planning uit tabel 1 te wijzigen.

### **4.3 Verklaring van geen Russische betrokkenheid**

Opdrachtnemer dient te verklaren dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze overeenkomst die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022 overschrijdt.

Zie ook Bijlage 4 "Verklaring geen Russische betrokkenheid". Om aan te tonen dat de Inschrijver aan deze minimumeis voldoet, dient hij de UEA , Bijlage 1, in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij zijn Inschrijving te voegen.

## 4.4 Gunningscriterium

De Opdracht wordt gegund op basis van de **Gunnen op Waarde-methodiek**. Dit betekent dat zowel de prijs als de kwaliteit worden meegewogen in de beoordeling en dat inschrijvingen worden gewaardeerd op basis van de toegevoegde waarde die zij bieden.

Om de inschrijvingen objectief te vergelijken, worden **fictieve kortingen** toegepast op de inschrijfsom. Deze fictieve kortingen worden toegekend op basis van de behaalde scores op de kwaliteitscriteria en worden in de **Gunningsleidraad** nader gespecificeerd. Hoe hoger de kwaliteitsbeoordeling, hoe groter de fictieve korting en hoe beter de positie van de inschrijver in de rangschikking.

### Beoordelingscriteria

De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats op basis van de volgende kwaliteitscriteria:

- **Maatregelen duurzaamheid** (voor zover relevant binnen dit project).
- **Plan van aanpak**.
- **Projectorganisatie**.

Gezien de specifieke kenmerken van het project worden de volgende aanvullende aspecten binnen de kwaliteitscriteria meegenomen in de beoordeling:

1. **Continuïteit gedurende de contractperiode**, met name ten aanzien van piekperiodes.
2. **Transparantie in bouwkosten** en marktconforme aanbiedingen.
3. **Efficiënte en flexibele uitvoering**, waarbij rekening wordt gehouden met leveringszekerheid, reactietijden en minimalisering van transportbewegingen om de impact op de leefomgeving te beperken.

### Verplichtingen en Sancties

Onderdelen uit het **Plan van Aanpak** worden opgenomen in de overeenkomst. Indien deze afspraken niet worden nageleefd, kan een **korting of boete** worden opgelegd, gelijk aan de fictieve korting die is toegekend bij de gunning.

De exacte fictieve kortingen en de bijbehorende berekening worden vastgelegd in de **Gunningsleidraad**.

De gunning van de opdracht vindt plaats op basis van de methodiek *Gunnen op Waarde*. Dit betekent dat zowel prijs als kwaliteit worden meegewogen in de beoordeling en dat inschrijvingen worden gewaardeerd op basis van de toegevoegde waarde die zij bieden.

Ter informatie zijn de inschrijfstaten bij deze Selectieleidraad gevoegd. Deze dienen uitsluitend om gegadigden inzicht te geven in de opzet en methodiek van de gunningsfase. Daarnaast zijn ook plattegronden 1 en 2 als bijlage bijgesloten, waarop in de gunningsfase twee fictieve casussen zullen worden beoordeeld. Deze documenten zijn informatief en hebben geen invloed op de selectieprocedure.

De exacte beoordelingscriteria en wegingen worden nader uitgewerkt in de Inschrijvingsleidraad, die beschikbaar wordt gesteld aan de geselecteerde gegadigden.

Door het indienen van een Aanmelding stemt de Gegadigde in met de gehanteerde beoordelingsmethodiek en de wijze waarop de gunning zal plaatsvinden.

## 4.5 Nota van inlichtingen

Geïnteresseerde marktpartijen kunnen tot de op TenderNed genoemde datum en tijd vragen stellen naar aanleiding van deze Selectieleidraad en bijbehorende bijlagen. De verzoeken om toelichting dienen via de vragenfunctie van TenderNed te worden ingediend.

De geïnteresseerde marktpartijen worden aangemoedigd hun vragen in een zo vroeg mogelijk stadium te stellen. Opdrachtgever zal de antwoorden op de schriftelijke en tijdig gestelde vragen vastleggen in een of meer Nota'(s) van inlichtingen. Vanaf de op TenderNed genoemde datum wordt de Nota van inlichtingen gepubliceerd op TenderNed en kan deze worden gedownload. De Nota'(s) van inlichtingen worden niet toegezonden. De Nota'(s) van inlichtingen vormen een integraal onderdeel van de Aanbestedingsstukken.

## 4.6 Indienen Aanmelding

- a. De indiening van de Aanmelding kan niet op een andere manier plaatsvinden dan hierna vermeld;
- b. Voor de structuur van de Aanmelding verwijzen wij u naar hoofdstuk 4;
- c. De volledige Aanmelding dient via TenderNed te worden ingediend. De Aanmelding dient voor de op TenderNed genoemde datum en tijd te worden ingediend.
- d. Aanmeldingen die niet uiterlijk op de sluitingsdatum en tijdstip, dan wel niet in de voorgeschreven wijze door Opdrachtgever zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden door Opdrachtgever niet in behandeling genomen. De Gegadigde draagt het risico voor een correcte en tijdige indiening van zijn Aanmelding. Indien de Gegadigde hinder ondervindt wegens een storing van TenderNed stelt deze de Aanbestedende dienst hiervan voor sluiting van de digitale kluis op de hoogte via genoemde contactpunten op TenderNed. Indien TenderNed volledig onbereikbaar is, kunt u dit melden op [inkoop@gouda.nl](mailto:inkoop@gouda.nl)
- e. Door aan te melden verklaart Gegadigde dat hij geen klachten heeft met het gestelde in onderhavige Selectieleidraad.
- f. De verplicht in te dienen documenten zijn omschreven in checklist 'Checklist aanmelding'

## 4.7 Checklist aanmelding

Deze paragraaf geeft een checklist weer van vereiste documenten zowel bij aanmelding als na de voorlopige selectiebeslissing van deze niet-openbare procedure. Een inschrijvende partij dient bij indienen van de aanbidding de hieronder beschreven documenten aan te leveren.

<b>Checklist - Vereisten documenten bij Aanmelding</b>			
#	Onderwerp	Op basis van bijlagen	Paragraaf referentie tekst
1	Uittreksel handelsregister / KvK (niet ouder dan zes maanden) van zowel inschrijvers als eventuele Derden.	Bijlage	Uitsluitingsgronden

<b>Checklist - Vereisten documenten bij Aanmelding</b>			
2	Referentieproject(en) t.b.v. de Selectiecriteria		Referentieproject(en) (Selectiecriteria)
3	UEA van inschrijvers en van eventuele Derden.	Bijlage	Uitsluitingsgronden
4	Indien van toepassing: Concernverklaring	Bijlage	Meerdere Gegadigden van één organisatie
5	Certificering - VCA - ISO-14001 - ISO-9001	Bijlage	Overige Selectiecriteria
6	Verklaring van geen Russische betrokkenheid	Bijlage	Uitsluitingsgronden
7	Verklaring beschikking tot middelen Derden,	Bijlage	UEA
8	Gedragsverklaring aanbesteden (niet ouder dan twee jaar ) van zowel inschrijvers als eventuele Derden.	Bijlage	Uitsluitingsgronden
9	Belastingverklaring (niet ouder dan zes maanden) ) van zowel inschrijvers als eventuele Derden.	Bijlage	Uitsluitingsgronden
10	Tevredenheidsverklaring referentieprojecten geschiktheidseisen	Bijlage	Ervaring/referenties (Geschiktheidseisen: Technisch bekwaamheid)
11	Tevredenheidsverklaring referentieprojecten selectie criteria	Bijlage	Referentieproject(en) (Selectiecriteria)

Tabel 2

## 4.8 Gecombineerde Aanmelding

Indien de Aanmelding geschiedt door een combinatie van ondernemingen verklaren zij dat de deelnemers zich gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de volledige en juiste uitvoering van de Opdracht. Indien de combinatie de Opdracht verkrijgt verklaren zij dat zij de Opdracht in die combinatie zullen uitvoeren.

Tussen de datum van Aanmelding en gunning mag geen wijziging in de samenstelling van de combinatie plaatsvinden. Na een eventuele gunning van de Opdracht mag een wijziging van de samenstelling van de combinatie uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever plaatsvinden.

Er dient opgegeven te worden wie als penvoerder van de combinatie zal optreden.

Iedere Combinant moet aantonen dat op haar geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit doet de Combinant door elk afzonderlijk de UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. Voor het invullen van UEA verwijzen wij u naar de Bijlage in de TenderNed omgeving.

Er dient opgegeven te worden wie als penvoerder van de combinatie zal optreden.

Iedere Combinant moet aantonen dat op haar geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit doet de Combinant door elk afzonderlijk de UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. Voor het invullen van UEA verwijzen wij u naar de Bijlage in de TenderNed omgeving.

## 4.9 Meerdere Gegadigden van één organisatie

Van een Concern, mogen slechts meerdere ondernemingen zich aanmelden als Gegadigde (zelfstandig, in combinatie, of als onderaannemer), indien zij kunnen aantonen dat zij ieder zowel de Aanmelding als Inschrijving onafhankelijk van de andere Gegadigden (waaronder de Gegadigden die deel uitmaken van hetzelfde concern, holding of een groep) hebben opgesteld of zullen opstellen, en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Indien dit niet door één van de betreffende Gegadigden wordt aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle, tot het betreffende concern, behorende Gegadigden.

Indien bovenstaande van toepassing is dient Gegadigde een "Concernverklaring" toe te voegen bij de Aanmelding. Zie paragraaf 4,7 "Checklist Aanmelding". In de Concernverklaring dient aangetoond te worden dat de Aanmeldingen en de Inschrijvingen onafhankelijk van elkaar zijn opgesteld en dat in beide fasen de vertrouwelijkheid in acht genomen is.

## 4.10 Samenwerkingsverbanden

Een Gegadigde mag zich slechts eenmaal, zelfstandig of in een samenwerkingsverband, aanmelden of een Inschrijving indienen. Wanneer een Gegadigde betrokken is bij een Aanmelding of Inschrijving zowel als zelfstandig Gegadigde of als combinant bij een samenwerkingsverband, zullen zowel de Aanmeldingen als Inschrijvingen van het samenwerkingsverband waarvan de ondernemer deel uitmaakt, dan wel van hem als zelfstandig Gegadigde ongeldig worden verklaard.

## 4.11 Rechtsgeldige ondertekening

De Gegadigde dient zijn Aanmelding met bijbehorende Bijlagen en alle (eigen) verklaringen rechtsgeldig te ondertekenen. Rechtsgeldigheid dient te blijken uit een uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging van de Gegadigde. Indien de naam van de ondertekenaar van de Aanmelding niet in het uittreksel wordt genoemd, dient een bewijs te worden meegestuurd waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is om te tekenen, bijvoorbeeld aan de hand van een mandaat- of procuratieregeling. Het betreffende bewijs dient rechtsgeldig te zijn ondertekend welke rechtsgeldigheid dient te blijken uit eerder genoemd uittreksel. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes maanden, te rekenen vanaf de datum waarop de Inschrijving moet zijn ingediend.

## 4.12 Vergoeding

Opdrachtgever vergoedt geen kosten van de Gegadigde in verband met deelname aan de onderhavige Aanbestedingsprocedure (selectie- en gunningsfase).

## 4.13 Overige wettelijke kaders

Gegadigden worden erop gewezen dat de bepalingen betreffende belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland, op te vragen zijn bij, respectievelijk het ministerie van Financiën, het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Inschrijving dient met deze bepalingen rekening te worden gehouden.

De Inschrijver dient bij het opstellen van de inschrijving rekening te houden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van:

- het recht van de Europese Unie,
- het nationale recht,
- collectieve arbeidsovereenkomsten, en
- uit hoofde van de in bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

## 4.14 Klachten en geschillen

### 4.14.1 Klachtenloket

Klachten over onderhavige aanbesteding kunnen worden gemeld bij [inkoop@gouda.nl](mailto:inkoop@gouda.nl) van de gemeente Gouda. Klachten worden vervolgens doorgezonden naar het onafhankelijke klachtenloket. De klachten worden objectief beoordeeld door het klachtenloket. Wordt een klacht gegrond verklaard dan zal het klachtenloket de gemeente Gouda adviseren onderhavige aanbestedingsprocedure aan te passen. Degene die de klacht heeft ingebracht, krijgt altijd een bevestiging van ontvangst en een bericht over de afhandeling van de klacht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de Klachtenregeling aanbesteden op de website van de gemeente Gouda, zie: <https://www.gouda.nl/direct-regelen/bouwen-en-ondernemen/ondernemen/de-gemeente-als-klant/>.

#### **4.14.2 Klachtencommissie**

Sinds 1 april 2013 bestaat er een onafhankelijke en onpartijdige commissie van aanbesteding experts, aan welke een geschil over een aanbesteding kan worden voorgelegd voor bemiddeling of een niet-bindend advies. Deze commissie tracht, door een snelle, zorgvuldige en laagdrempelige behandeling van klachten bij te dragen aan oplossingen met als gevolg dat klachten niet meer hoeven te worden voorgelegd aan de rechter. Dit betekent niet dat de commissie een blokkade vormt om de burgerlijke rechter in te schakelen.

Voor nadere informatie over doel en reikwijdte van de werkzaamheden van deze Commissie verwijzen wij u naar hun website: <http://www.commissievanaanbestedingsexperts.nl/>.

#### **4.14.3 Burgerlijke rechter**

Op deze aanbesteding is het Nederlandse recht van toepassing. Ieder geschil tussen de bij de aanbestedingsprocedure betrokkenen dat ontstaat naar aanleiding van deze aanbesteding, zal in eerste aanleg worden beslecht door de burgerlijke rechter te 's-Gravenhage.

## **5. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, Selectiecriteria en loting**

### **5.1 Uitsluitingsgronden**

Van deelnemingen aan de aanbesteding zijn uitgesloten de Gegadigden waarop één of meer van de Uitsluitingsgronden van artikel 3.13.1 t/m 3.13.5 of 3.13.7 van de ARW 2016 van toepassing zijn, m.u.v. 3.13.7 lid c en g. In geval de Gegadigde een samenwerkingsverband is, wordt de Gegadigde uitgesloten indien één of meer van genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op één of meer van de ondernemers in het samenwerkingsverband. Toets vindt plaats aan de hand van de door de Inschrijver ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA. Het UEA wordt ook als rechtsgeldig ondertekend beschouwd wanneer het inschrijvingsbiljet rechtsgeldig ondertekend is.

Om aan te tonen dat de Uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de Gegadigde, of in geval van een samenwerkingsverband: alle ondernemingen in het samenwerkingsverband, dient de Gegadigde bij zijn Aanmelding de UEA(en) als voorgeschreven in Bijlage 2 te voegen. Dit geldt ook voor Derden van Gegadigden waarop een beroep wordt gedaan.

Als voldoende bewijsmiddel waaruit blijkt dat Gegadigde niet verkeert in de omstandigheden van één van de Uitsluitingsgronden aanvaardt de Aanbestedende Dienst de bewijsstukken zoals genoemd in de artikelen 3.13.6 en 3.13.9 van de ARW 2016. Het betreft de volgende bewijsstukken:

1. uittreksel uit het handelsregister dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek niet ouder mag zijn dan zes maanden;
2. een Gedragsverklaring aanbesteden die op het tijdstip van het indienen van het verzoek niet ouder mag zijn dan twee jaar;
3. een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek niet ouder mag zijn dan zes maanden.

### **5.2 Voorwaarden beroep op bekwaamheden van Derden**

Indien een Gegadigde zich met betrekking tot de gestelde Geschiktheidseisen of Selectiecriteria beroept op de bekwaamheden van Derden, dient de Gegadigde door middel van een Derden verklaring (bijlage 11) tussen Gegadigde en de Derde aan te tonen dat de Opdrachtgever kan afdwingen dat de Derde door de Gegadigde daadwerkelijk zal worden ingeschakeld voor de uitvoering van de Overeenkomst met de Opdrachtgever.

Gegadigde dient in de UEA, Deel II C (Informatie over beroep op draagkracht van andere entiteiten) aan te geven op welke Derde men een beroep doet om aan de Geschiktheidseisen of Selectiecriteria te voldoen. Daarnaast dient Derde bij Aanmelding de UEA als voorgeschreven in Bijlage 1 in te dienen. Dit geldt ook voor het indienen van het Uittreksel handelsregister van de KVK, welke een Derde bij Aanmelding in moet te dienen.

Een overzicht van de in te dienen bewijsstukken is te vinden in paragraaf 4.7 'Checklist Aanmelding'.

## **5.3 Geschiktheidseisen: financiële en economische draagkracht**

De Gegadigde dient aan de navolgende minimumeisen op het gebied van financiële en economische draagkracht te voldoen:

### **5.3.1 Omzet**

In onderhavige aanbesteding is geen sprake van een omzeteis.

### **5.3.2 Zekerheidsstelling**

De Gegadigde (in geval van een samenwerkingsverband: de gezamenlijke ondernemingen) dient na voornemen tot gunnen maar voor opdrachtverlening een zekerheidsstelling te overleggen ter grootte van 5% van de aanneemsom.

Aan de hand van de ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA, bijlage (TenderNed), verklaart Gegadigde zich bereid om te zijner tijd voor onderhavige Opdracht een zekerheidsstelling te laten afgeven voor een bedrag ter hoogte van vijf procent van de opdrachtsom, een en ander overeenkomstig de model bankgarantie van bijlage 11.

Bedoelde zekerheidsstelling is afkomstig van een in één van lidstaten van de Europese Unie gevestigde en te goeder naam en faam bekend staande bank of andere financiële instelling die in het land van herkomst onder wettelijk toezicht staat. Een concerngarantie is in deze niet toegestaan.

### **5.3.3 Verzekering**

Gegadigde moet een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering bezitten die mogelijke schade bij uitvoering van de Opdracht dekt. De hoogte van deze verzekering dient maximaal € 5.000.000,- per schadegeval te bedragen en maximaal € 10.000.000,- per jaar.

Aan de hand van de ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring, Bijlage A, verklaart Gegadigde te voldoen aan deze Geschiktheidseis. De gemeente kan de juistheid van de inlichtingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument onderzoeken en van de 5 geselecteerde Gegadigden verzoeken een kopie van een geldige (op het moment van indienen Aanmelding) polis van de relevante aansprakelijkheidsverzekering of een verklaring van een

## **5.4 Geschiktheidseisen: Technisch bekwaamheid (minimum eisen)**

De Gegadigde dient aan de minimumeisen op het gebied van technische bekwaamheid te voldoen conform 5.4.1, 5.4.2 en 5.4.3:

### **5.4.1 Ervaring/referenties**

De Gegadigde dient aan te tonen dat in vijf jaar voor de datum van Aanmelding, ervaring is opgedaan in ten minste de navolgende kerncompetenties, door referentieopdrachten in te dienen die op vakkundige en regelmatige wijze zijn uitgevoerd:

1. **Ervaring met grootschalige verbouwingen**
  - De gegadigde moet aantonen in de afgelopen vijf jaar ervaring te hebben met **de verbouwing en transformatie van vastgoed** met een minimale projectomvang van **1.000 m<sup>2</sup>**.
  - Dit omvat projecten waarin bestaande gebouwen zijn aangepast en geschikt zijn gemaakt voor **hergebruik voor een ander doeleind** (bijvoorbeeld als woon-, werk- of opvanglocatie).
  - De referentie moet inzicht geven in de specifieke werkzaamheden, zoals **bouwkundige en installatietechnische aanpassingen**, en de rol van de gegadigde daarin.
2. **Ervaring met projectcoördinatie van vergelijkbare opdrachten**
  - De gegadigde moet aantonen in de afgelopen vijf jaar een project te hebben uitgevoerd als **hoofdaannemer** met volledige coördinatie van de uitvoering.
  - De referentie moet aantonen dat de gegadigde verantwoordelijk was voor:
    - De **aansturing van onderaannemers en leveranciers**.
    - De **afstemming met ingenieurs en/of architecten** tijdens ontwerp en realisatie.
    - Het **bewaken van planning, budget en kwaliteitseisen** binnen een multidisciplinair project.
  - De projectomvang en complexiteit moeten in lijn zijn met de aard van de opdracht in deze aanbesteding.
3. **Ervaring met ontwerp en realisatie van utiliteitsbouw**
  - De gegadigde moet aantonen in de afgelopen vijf jaar ervaring te hebben met projecten waarbij hij verantwoordelijk was voor zowel **het ontwerp als de realisatie** van een transformatie- of bouwproject met een minimale projectomvang van **1.000 m<sup>2</sup>**.
  - De referentie moet inzicht geven in:
    - De rol van de gegadigde in het **ontwerpproces**<sup>2</sup> (van voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) tot technisch ontwerp (TO) en realisatie).
    - De wijze waarop het **ontwerp en de uitvoering op elkaar zijn afgestemd**.
    - De afronding en oplevering van een project dat vergelijkbaar is met de huidige opdracht qua **complexiteit, functie en schaalgrootte**.
  - Dit kan betrekking hebben op de transformatie van **kantoorpanden, maatschappelijk vastgoed of andere utiliteitsgebouwen** naar een nieuwe functie, zoals opvang.

### Toelichting op de kerncompetenties

Deze kerncompetenties zijn opgesteld om te waarborgen dat de geselecteerde opdrachtnemers beschikken over:

**Aantoonbare expertise** in bouwkundige (en installatietechnische) transformaties en renovaties.

**Ervaring met het managen van complexe projecten** met meerdere stakeholders.

**Een integrale aanpak van ontwerp en uitvoering** binnen utiliteitsbouw

Als bewijs dat Gegadigde de referentieopdrachten naar tevredenheid heeft uitgevoerd, dient de Gegadigde certificaten (tevredenheidverklaringen) te overleggen, die de bevoegde autoriteit of opdrachtgever van de referentieopdracht heeft afgegeven of medeondertekend of, in het geval van referentieopdrachten voor een particuliere afnemer, door certificaten (tevredenheidverklaringen) van de betreffende afnemer. Op het certificaat (tevredenheidsverklaring) dienen tenminste de volgende gegevens te zijn opgenomen: omschrijving van de referentieopdracht, gefactureerd bedrag, plaats en tijdstip waarop de Opdracht is uitgevoerd en een verklaring dat de opdracht volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.

---

<sup>2</sup> Zoals omschreven in de Standaard Taakbeschrijving 2014 (onderdeel van de DNR 2011)

Indien één referentieopdracht aan meerdere kerncompetenties voldoet, mag deze referentieopdracht ook bij meerdere kerncompetenties worden opgevoerd als referentie. Gegadigde dient bij de referentieopdrachten aan te geven voor welke kerncompetentie(s) de referentie wordt opgevoerd.

Indien de Gegadigde, dan wel de Derde op wiens technische bekwaamheid hij zich beroept, een referentieopdracht heeft uitgevoerd in een samenwerkingsverband van ondernemingen, wordt de opdracht slechts als referentieopdracht aangemerkt indien de Gegadigde kan aantonen dat hij, dan wel de Derde op wiens technische bekwaamheid hij zich beroept, (1) daadwerkelijk en (2) voor de onderhavige Opdracht relevante expertise aan de door het samenwerkingsverband uitgevoerde referentieopdracht heeft geleverd.

Indien het samenwerkingsverband waarin de betreffende partij heeft gezeten een duidelijke werkverdeling heeft gehad en de Gegadigde, dan wel de Derde op wiens technische bekwaamheid hij zich beroept, de voor de onderhavige Opdracht relevante discipline(s) zelf heeft uitgevoerd, dan zal de betreffende Opdracht als referentiewerk aan de Gegadigde worden toegerekend.

Gegadigde dient de informatie met betrekking tot de referentieopdrachten te verstrekken op basis van de toegevoegde formulieren in Bijlage 1. Binnen zes dagen na een verzoek van de aanbestedende dienst dient Gegadigde bijbehorende tevredenheidsverklaring te overhandigen.

De informatie die de Gegadigde verstrekt dient zodanig volledig en eenduidig te zijn dat Opdrachtgever kan vaststellen dat wordt voldaan aan de minimale eisen betreffende de ervaring/referenties. In geval van onvolledigheden en/of onduidelijkheden is opdrachtgever niet verplicht om de Gegadigde om aanvullende informatie te verzoeken en gerechtigd om de Aanmelding als ongeldig terzijde te leggen.

Het eenvoudigweg bevestigen dat in het referentieproject aan de gestelde eis wordt voldaan is onvoldoende.

#### **5.4.2 Kwaliteitssyste(e)m(en)**

De Gegadigde dient te beschikken over een aan hem verstrekt kwaliteitssysteem-certificaat op basis van de norm ISO-9001 of een gelijkwaardig certificaat. Dit certificaat moet aan de Gegadigde zijn afgegeven door een certificatie-instelling, erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie). Het certificaat moet geldig zijn op de datum van indiening van de Aanmelding en Inschrijving en dient betrekking te hebben op alle relevante onderdelen van de Opdracht. In geval van een samenwerkingsverband dient ofwel het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het vorenbedoelde certificaat dan wel dient elk van de ondernemingen uit het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een kwaliteitssysteem-certificaat op basis van de norm ISO-9001 met dien verstande dat de certificaten gezamenlijk betrekking hebben op alle relevante onderdelen van de Opdracht.

Indien de Aanmelder zich beroept op een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van een norm gelijkwaardig aan de gestelde norm, dient de gelijkwaardigheid te volgen uit een bij de Aanmelding verstrekte verklaring van de desbetreffende certificerende instelling van het gevraagde kwaliteitssysteem-certificaat. De Aanmelder zal dit schriftelijk moeten bevestigen bij de Aanbestedende Dienst.

Om aan te tonen dat de Gegadigde aan de minimeisen voldoet, dient hij de UEA, Bijlage 1, in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij zijn Aanmelding te voegen.

### 5.4.3 Overige Selectiecriteria

- Ter beoordeling van maatregelen die verband houden met de uitvoering van de opdracht, zoals milieubeheer, veiligheid en kwaliteitsmanagement, dient de gegadigde aan te tonen dat deze maatregelen daadwerkelijk binnen haar bedrijfsvoering worden toegepast.

De Gegadigde is:

- ISO 14001 gecertificeerd
- ISO-9001
- VCA\*\*

De Gegadigde dient gevraagde certificering(en) te overleggen of aan te tonen gelijkwaardig gecertificeerd te zijn.

Gevraagde certificaten moeten aan de Gegadigde zijn afgegeven door een certificatie-instelling, erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie). Het certificaat moet geldig zijn op de datum van indiening van de Aanmelding en Inschrijving en dient betrekking te hebben op alle relevante onderdelen van de Opdracht. In geval van een samenwerkingsverband dient ofwel het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het vorenbedoelde certificaat dan wel dient elk van de ondernemingen uit het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van het kwaliteitssysteemcertificaat, met dien verstande dat de certificaten gezamenlijk betrekking hebben op alle relevante onderdelen van de Opdracht.

Indien de Aanmelder zich beroept op een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van een norm gelijkwaardig aan de gestelde norm, dient de gelijkwaardigheid te volgen uit een bij de Aanmelding verstrekte verklaring van de certificerende desbetreffende instelling.

## 5.5 Toetsing

Het staat Aanbestedende dienst vrij om contact op te nemen met de door Gegadigde opgegeven contactpersonen of andere vertegenwoordigers van de referent. In geval van onvolledigheden en/of onduidelijkheden is Aanbestedende dienst niet verplicht om de Gegadigde om aanvullende informatie te verzoeken en gerechtigd om de Aanmelding als ongeldig terzijde te leggen.

Daadwerkelijke toetsing van de bewijsstukken die ten grondslag liggen aan de onderwerpen uit de UEA vindt achteraf plaats en uitsluitend bij de Gegadigde, of in geval van een samenwerkingsverband: alle ondernemingen in het samenwerkingsverband, die in aanmerking komen voor het doen van een Inschrijving. Dit geldt ook voor Derden waarop Inschrijver een beroep doet.

Betreffende bewijsmiddelen dienen, na een daartoe strekkend verzoek van de Aanbestedende dienst, binnen zes dagen te worden overlegd. Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het tijdig kunnen aanleveren van de betreffende bewijsmiddelen en houdt rekening met de doorlooptijden van het aanvragen hiervan.

Het bewust verstrekken van onjuiste informatie en/of het onjuist invullen van de formulieren wordt door de Aanbestedende dienst aangemerkt als het afleggen van een valse verklaring en leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

## 6. Voorwaarden

### 6.1 Algemeen

Deze Selectieleidraad en de andere informatie die door de gemeente Gouda in het kader van deze aanbesteding worden verstrekt, worden slechts verstrekt onder de in deze leidraad genoemde voorwaarden.

Voor uitvoering van de nadere Opdrachten zullen uitsluitend de voorwaarden gelden zoals genoemd in de Overeenkomst of enig ander document bijhorende bij de Aanbestedingsdocumenten. Voor zover daarvan in bedoelde documenten niet van wordt afgeweken, zijn de UAV 2012 en/of UAV-gc 2025 op de Opdracht van toepassing. Eigen (Algemene) voorwaarden van de Gegadigde en/of diens onderaannemers en/of leveranciers worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen. Met het indienen van de Aanmelding verklaart de Gegadigde zich akkoord met de inhoud van de Selectieleidraad.

Indien aan een Aanmelding voorwaarden zijn verbonden, wordt de Aanmelding als ongeldig beschouwd en wordt deze niet in behandeling genomen.

Voorname geldt ook als bewust of onbewust in documenten en correspondentie naar de eigen (Algemene) voorwaarden wordt verwezen.

### 6.2 Voertaal

De voertaal tijdens deze aanbestedingsprocedure is Nederlands. De Inschrijving dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Eventuele bijlagen, zoals technische of standaard documentatie, die in een andere taal gesteld zijn, dienen voorzien te zijn van een Nederlandse vertaling.

### 6.3 Correspondentie

U dient vanaf datum van publicatie van de Selectieleidraad tot de datum van het gunnen van de Opdracht, op geen andere dan de hier bovengenoemde wijze, contact op te nemen dan wel te onderhouden met Opdrachtgever en/of door Opdrachtgever ter zake ingeschakelde adviseurs betreffende onderhavige aanbestedingsprocedure. Overtreding van deze procedure kan leiden tot onmiddellijke uitsluiting van verdere deelname.

De correspondentie over deze aanbesteding vindt uitsluitend via TenderNed plaats en alleen volgens de beschreven procedures. Mededelingen, toezeggingen of afspraken, zowel mondeling als schriftelijk, die niet in een Nota van inlichtingen zijn vastgelegd en via TenderNed zijn gecommuniceerd, zijn niet bindend voor Opdrachtgever.

Voor vragen omtrent het gebruik van TenderNed wordt verwezen naar [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) of naar de helpdesk van TenderNed: 0800-8363376.

In het uiterste geval dat er op het moment van Inschrijving een storing plaatsvindt op TenderNed, kunt u contact opnemen met de betrokken inkoopadviseur, bereikbaar via 140182. Dit is enkel in het geval u uw Inschrijving niet kunt doen op de voorgeschreven wijze.

## 6.4 Voorbehoud

Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht voor om, om zijn moverende redenen, niet tot gunning van de Opdracht over te gaan en de aanbestedingsprocedure (tussentijds) eenzijdig te beëindigen. De op dat moment nog in de aanbestedingsprocedure betrokken Gegadigden zullen schriftelijk bericht van Opdrachtgever ontvangen over het niet doorgaan van de aanbestedingsprocedure of het niet gunnen.

De Inschrijver aan wie de Opdracht voorlopig is gegund kan daar, gezien de mogelijkheid van beroep van afgewezen Inschrijvers tegen de voorlopige gunningsbeslissing, geen rechten aan ontlenen aangaande het daadwerkelijk verstrekken van de Opdracht. Aanbestedende dienst heeft in voorkomend geval het recht om een voorlopige gunningsbeslissing in te trekken, een herbeoordeling uit te voeren en desgewenst een nieuwe gunningsbeslissing te nemen.

## 6.5 Omissies en/of onjuistheden

De Selectieleidraad is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Indien deze naar uw mening desondanks omissies, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden bevat, dient u dit zo spoedig als mogelijk schriftelijk aan Opdrachtgever kenbaar te maken, althans uiterlijk voor het verstrijken van de op TenderNed genoemde termijn voor het indienen van vragen over de Selectieleidraad.

## 6.6 Geheimhouding

De Gegadigde verklaart door zijn Aanmelding vertrouwelijk om te gaan met alle informatie die hem/haar in het kader van deze aanbestedingsprocedure en nadere opdrachten wordt verstrekt, of door hem/haar wordt verkregen, en geen informatie aan Derden beschikbaar te stellen.

Het staat Gegadigden vrij om hiervoor genoemde informatie te delen met de door hem/haar in te schakelen partners, onderaannemers en hulppersonen. In dergelijk geval blijft Gegadigde verantwoordelijk voor het nakomen van de geheimhoudingsplicht door genoemde partijen.

## 6.7 Intellectueel eigendom

Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming vooraf van de Aanbestedende dienst niets uit de Aanbestedingsstukken worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van deze aanbesteding) door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins. Gegadigde verklaart zich hiermee akkoord door indienen van zijn Aanmelding.

## 6.8 Past Performance meting

Na voltooiing of oplevering van een nadere opdracht kan een projectevaluatie worden gehouden in het kader van "Past performance". De Opdrachtgever beoordeelt de werkwijze van en samenwerking met de Opdrachtnemer middels het invullen van het "past performance"-formulier. Bij Werken die langer dan 3 maanden duren, zal ook tussentijds geëvalueerd worden.

De beoordeling wordt met een score gewaardeerd en in een gesloten database opgenomen. Goede scores kunnen gebruikt worden voor selectie van marktpartijen bij (meervoudig) onderhandse aanbestedingen en kunnen met andere deelnemende gemeenten gedeeld worden.

Door aan te melden en/of in te schrijven op dit Werk gaat de Opdrachtnemer akkoord met het opnemen van de geëvalueerde projectgegevens in een gesloten database en het gebruik van deze informatie bij het selecteren van marktpartijen voor toekomstige aanbestedingen.

